

**LAUDO PRODUZIDO
NOS
AUTOS
1001297-88.2018.8.26.0068**

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da comarca de Barueri.

Autos do Processo nº 1001297-88.2018.8.26.0068
Autor: VALENTIM OSMAR BARBIZAN

JOSÉ ROBERTO BANDOUK, arquiteto, CAU A97436-6, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **VALENTIM OSMAR BARBIZAN** em face de **CAPI-PENTA INTERNATIONAL FOOTBALL PLAYER LTDA E OUTROS**, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, 21 de maio de 2019.



JOSÉ ROBERTO BANDOUK
Arquiteto-Perito Judicial

LAUDO

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **VALENTIM OSMAR BARBIZAN**, em face de **CABI-PENTA INTERNATIONAL FOOTBALL PLAYER LTDA E OUTROS**.

Segundo descreve a petição inicial de fls. 02/08, o requerido não cumpriu com o pagamento da dívida compromissada junto ao credor, requerente nesta ação judicial.

Portanto, o requerente, **VALENTIM OSMAR BARBIZAN**, no intuito de sanar as dívidas elencadas nos autos, solicitou penhora de vários bens do requerido dos quais o imóvel objeto desta perícia, residência do autor e de sua família, ou seja, àquele sito a alameda República Dominicana, nº 1028, Condomínio Alphaville Residencial 2, Barueri, nesta capital

Nomeado perito judicial feito à fl. 166, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada (avaliação do referido bem), e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel no dia 03 de maio de 2019 quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor.

Vale lembrar que a visita e a vistoria no imóvel se deu com a presença Sr. Marcos Evangelista de Moraes e do seu procurador, Dr. Claudionor.

Também fizeram parte da vistoria:

- visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes (inclusive no próprio Condomínio);
- consultas à imobiliárias e corretores de imóveis para obtenção de elementos comparativos;
- consultas junto ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

A REGIÃO

O imóvel situa-se na comarca de Barueri (com fácil acesso pela Rodovia Castelo Branco) no bairro Alphaville, que é atendido por diversas linhas da rede de transporte público de Osasco, Barueri e de São Paulo (esta pela CPTM).

Trata-se de um dos condomínios residenciais de alto padrão de Alphaville, com fácil acesso pela alameda Rio Negro, referência da região por se tratar de via dotada de diversos estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços (com destaque para o Shopping Iguatemi). O bairro é atendido por hospitais da rede pública e privada (com destaque para o complexo do hospital Albert Einstein)

Também possui escolas de todos os níveis até o ensino superior. Destas destacam-se a Universidade Mackenzie, o colégio Pentágono, Pueri Domus, etc. Na área de lazer e cultura, as opções ficam restritas a algumas salas de cinema nos centros de compras, alguns poucos teatros e praças e parques públicos.

DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE

O imóvel, composto dos lotes 1, 2 e 3 da quadra 92 do Residencial Alphaville 2, cadastrados na Municipalidade, respectivamente sob números 24453.53.49.0001.00.000.3 (lote 1), 24453.53.49.0357.00.000.3 (lote 2) e 24453.53.49.0339.00.000.3 (lote 3). A quadra 92 tem seus limites estabelecidos pelas seguintes alamedas República Dominicana, Panamá e Cuba.

REGISTRO DE IMÓVEIS

O imóvel tem registro no CRI da Comarca de Barueri sob as Matrículas nº 40.447, nº 40.449 e nº 40.450, todas do CRI de Barueri (respectivamente, as fls. 78, 84, 72)..

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, vem representado por um terreno e suas benfeitorias, localizado na alameda República Dominicana, nº 1028, Condomínio Alphaville Residencial 2, Barueri.

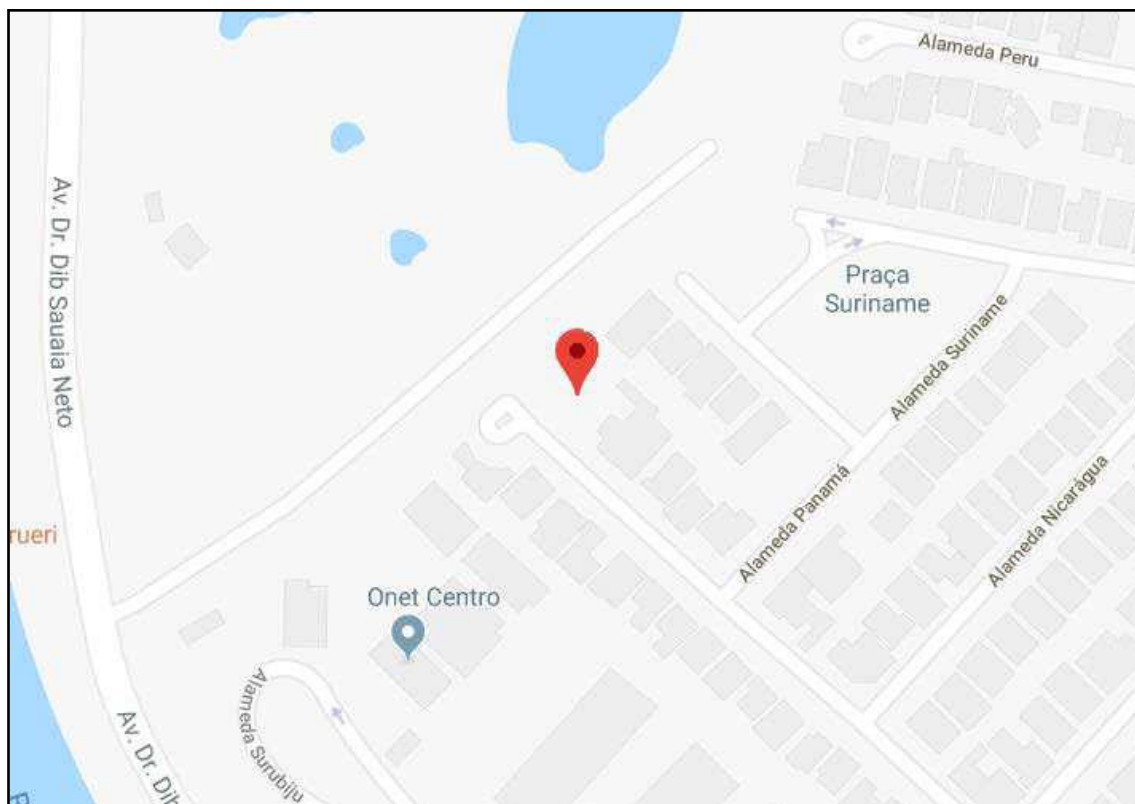


Imagem 01: Fragmento do *Google Maps* com destaque para o imóvel avaliando.

ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2

O Condomínio denominado Alphaville Residencial 2, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se em local com bom acesso e possuidor de todos os melhoramentos públicos (energia elétrica, luz, água tratada, rede de esgoto, vias asfaltadas, etc).

Dotado de segurança por 24hs, o condomínio Alphaville Residencial 2 possui boa malha viária e as suas quadras dispõe-se, na maior parte, em nível plano não havendo, portanto, lotes com grandes aclives ou declives.



Foto 01: Vista da portaria de acesso ao condomínio Alphaville Residencial 2.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A ALAMEDA REPÚBLICA DOMINICANA, Nº 1028

A alameda República Dominicana, nº 1028, onde se localiza o imóvel avaliando, é arborizada e asfaltada, possui guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, provida de iluminação pública, energia elétrica e rede de abastecimento de água.

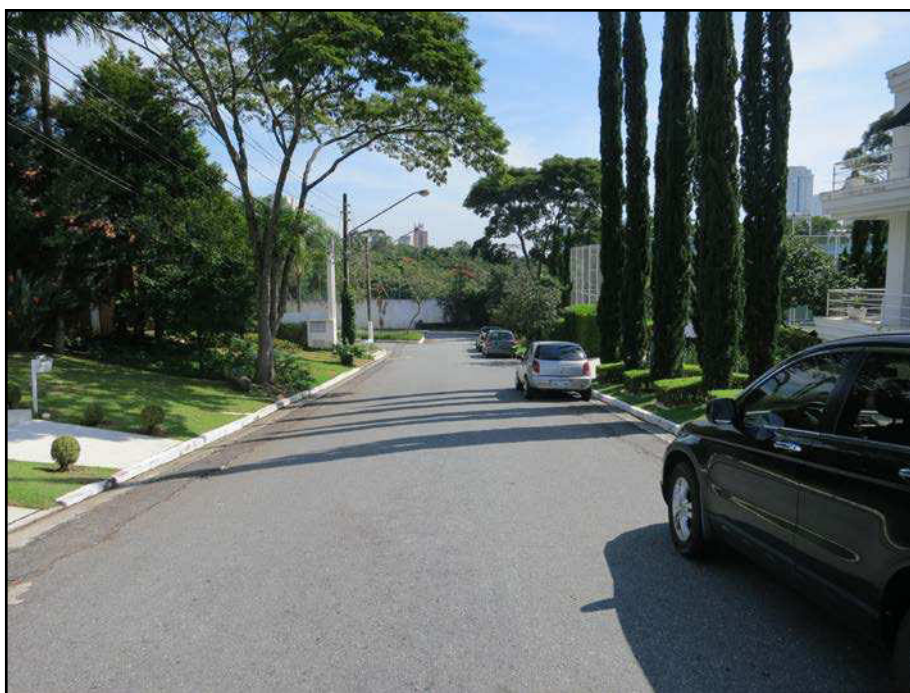


Foto 02: Vista da alameda República Dominicana, próxima ao imóvel avaliando.

O IMÓVEL (BENFEITORIAS)

A benfeitoria edificada no terreno é composta por uma residência (projetada pelo arquiteto José Lucena) com quatro pavimentos denominados por "cota" sendo referência a cota 98,65m (PMG) do Perfil Médio da Guia da rua de acesso:

pavimento cota 93,57: área dos vestiários;

pavimento cota 96,63: áreas de lazer com piscina, quadra de futebol *society*, salão de jogos, sala de cinema, saunas, sanitários, vestiários, etc;

pavimento cota 99,85: área social dotada hall, salas, escritórios, sala de troféus, cozinha, área de serviço, lavado, etc;

pavimento cota 103,35: área íntima dotada de seis suítes sendo uma "*master*" mais áreas de circulação.

De uma forma geral, os pisos que compõe a casa são de porcelanato, por vezes decorados com mármore e granito, tacos de madeira de lei, laminados de madeira e pedriscos. As paredes possuem acabamentos com pintura a base de látex, laminados de madeira, cerâmicas diversas e espelhos. O forro é composto de gesso decorativo com pintura a base de látex. Os caixilhos (janelas e portas) são de PVC de excelente padrão e madeira.

Ha detalhes como um vão circular que atinge os dois pavimentos superiores e finda num piso de vidro com estrutura metálica na área social sobre a área de lazer.

Todos os pavimentos são intercomunicados por escadas de concreto armado com acabamento em porcelanato, guarda corpo composto aço inoxidável e madeira e também por um elevador da marca *Thyssenkrupp*.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Ao que tudo indica todas as instalações (hidráulicas, luz, som, energia, etc) estão em perfeito estado de funcionamento, não há indícios de problemas estruturais ou má conservação.

A casa possui, aproximadamente, 10 anos e se apresentou muito bem conservada.

Para melhor entendimento, este signatário apresenta, a seguir, algumas vistas externas da casa e, na sequência, os registros fotográficos dos ambientes que compõe cada pavimento.

À exceção da cota 93,57, que será apresentada somente em fotos, as demais imagens serão apresentadas a partir da cópia da planta baixa de cada cota.

As fotos estarão acompanhadas de um breve texto onde se descreverá, de maneira objetiva, os principais acabamentos e instalações (em complemento a este texto introdutório).

A descrição também virá acompanhada de uma definição quanto ao estado de conservação de todos os conjuntos.

A seguir, o "carimbo" da folha de desenho 01/03 com destaque para os nomes do proprietário e do arquiteto responsável pelo projeto (José Lucena) e demais informações referentes as áreas de terreno e das benfeitorias, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, etc.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

PROJETO COMPLETO		FOLHA 01/03 ESCALA 1:100
OBRA	CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR	
LOCAL	ALAMEDA REPÚBLICA DOMINICANA Nº 1028 - LOTES 1,2,3 - QUADRA 92 ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 - BARUERI, SP	
PROPRIETÁRIO	MARCOS EVANGELISTA DE MORAIS	
N. DO CONTRIBUINTE - LOTE 1	24453.53.49.0001.00.000.3	
N. DO CONTRIBUINTE - LOTE 2	24453.53.49.0357.00.000.3	
N. DO CONTRIBUINTE - LOTE 3	24453.53.49.0339.00.000.3	
SITUAÇÃO (SEM ESCALA) 	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO PROPRIETÁRIO: MARCOS EVANGELISTA DE MORAIS PROCURADOR: MAURO EVANGELISTA DE MORAIS (Handwritten signatures and stamps)	
ÁREAS (m ²) LOTE 1 + LOTE 2 + LOTE 3 = : 2554,01 m ² PAV.COTA DE NÍVEL 93,57 (ADEGA): 176,79 m ² PAV.COTA DE NÍVEL 96,63 (LAZER) : 633,63 m ² PAV.COTA DE NÍVEL 99,85 (1ª PAV) : 577,07m ² PAV.COTA DE NÍVEL 103,35(2ªPAV) : 468,58m ² TOTAL A CONSTRUIR : 1856,07m ² PISCINA NÃO COMPUTÁVEL: 148,60m ² CASA DE MÁQUINAS NÃO COMPUTÁVEL : 4,57m ² T.O: 24,8% C.A.: 0,726	AUTOR DO PROJETO: JOSÉ LUCENA ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA. CREA: 32.534-8 Nº REG. PREF: 1322/88 ARQUITETO: JOSÉ LUCENA DE MIRANDA NETO CREA: 0600 58 13 23 ARR: 8210200406253710 RESPONSÁVEL TÉCNICO: JOSÉ LUCENA ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA. CREA: 32.534-8 Nº REG. PREF: 1322/88 ARQUITETO: JOSÉ LUCENA DE MIRANDA NETO CREA: 0600 58 13 23 ARR: 8210200406253710	

Imagem 02: Cópia do Carimbo da folha 01/03.

r. Raul Adalberto de Campos, nº 285, Vila Beatriz, SP/SP ☒: 05448-060
 ☎: 99242-3655 3813-6076 e-mail: jbandouk@terra.com.br

VISTAS EXTERNAS

O trecho da alameda República Dominicana onde se localiza o imóvel encontra-se suave declive. O terreno, em níveis planos, possui área 2.581,01m² com 60,50m de frente para a alameda República Dominicana.



Foto 03: Vista frontal do imóvel nº 1028 da alameda República Dominicana.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A construção refere-se a uma casa edificada em quatro níveis, de altíssimo padrão, construída por volta dos anos de 2008. As paredes são revestidas com pintura a base de látex, com detalhes em pedras naturais e texturas. As portas são de madeira com vidro e as janelas feitas em PVC de excelente padrão. A cobertura é feita com telhas de cerâmica esmaltada sobre estrutura de madeira. O conjunto encontra-se em ótimo estado de conservação.

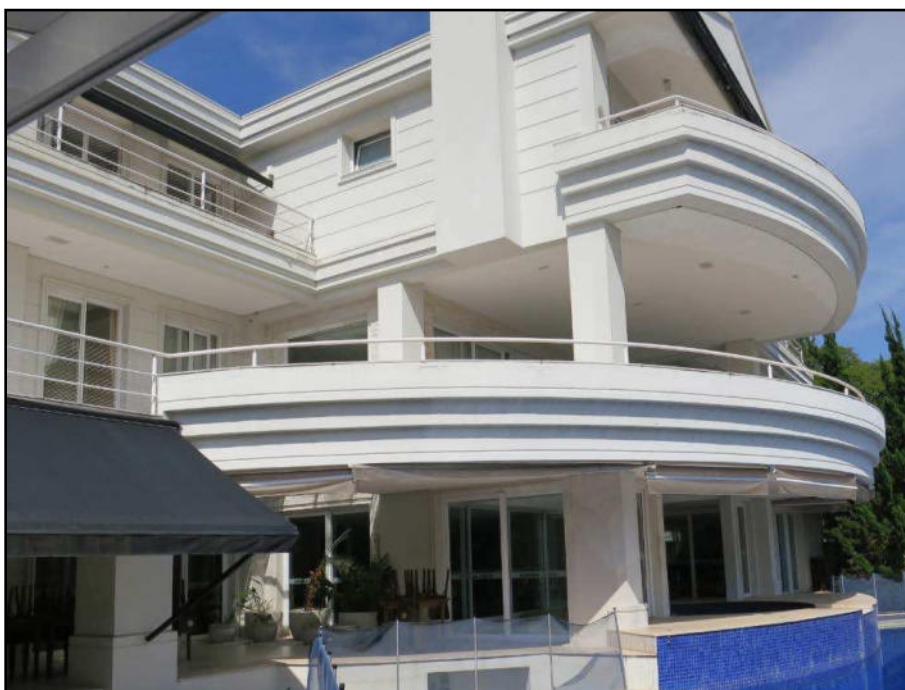


Foto 04: Vista geral do imóvel.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O acesso para garagem se dá por rampa revestida com pedrisco de alta resistência. O entorno da mesma é dotado de paisagismo objeto de projeto específico. Todo o conjunto se apresentou em ótimo estado de conservação.



Foto 05: Vista externa para os acessos do imóvel.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

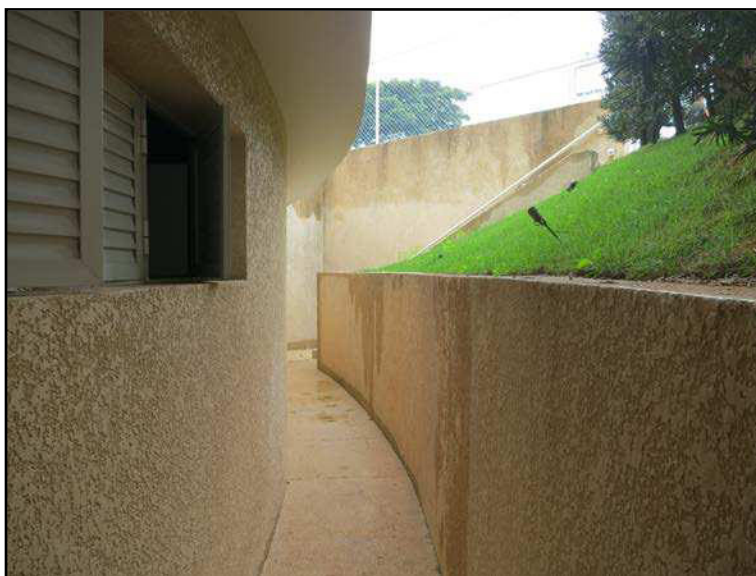


Fotos 06 e 07: Vistas externas para o acesso principal.

r. Raul Adalberto de Campos, nº 285, Vila Beatriz, SP/SP ☒: 05448-060
☎: 99242-3655 3813-6076 e-mail: jbandouk@terra.com.br

PAVIMENTO COTA 93,57M (ÁREA DE LAZER)

A referida cota encontra-se abaixo da área de lazer e é dotada de vestiários e sanitários destinados a quadra de futebol. O acesso se dá por rampa e escada. Os pisos são revestidos com pedriscos e paredes com revestimento texturizado.



Fotos 08 e 09: Vistas externas para o acesso aos vestiários.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Todos espaços são dotados de bons acabamentos sendo cerâmicas no piso e nas paredes e forro de gesso sob pintura a base de látex. Os equipamentos são de ótima qualidade com boxes de chuveiros feitos de vidro leitoso, tampos de pias de pedra natural tipo granito. Todos os conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação



Fotos 10 e 11 e 12: Vistas internas dos vestiários.

PAVIMENTO COTA 96,63M (ÁREA DE LAZER)

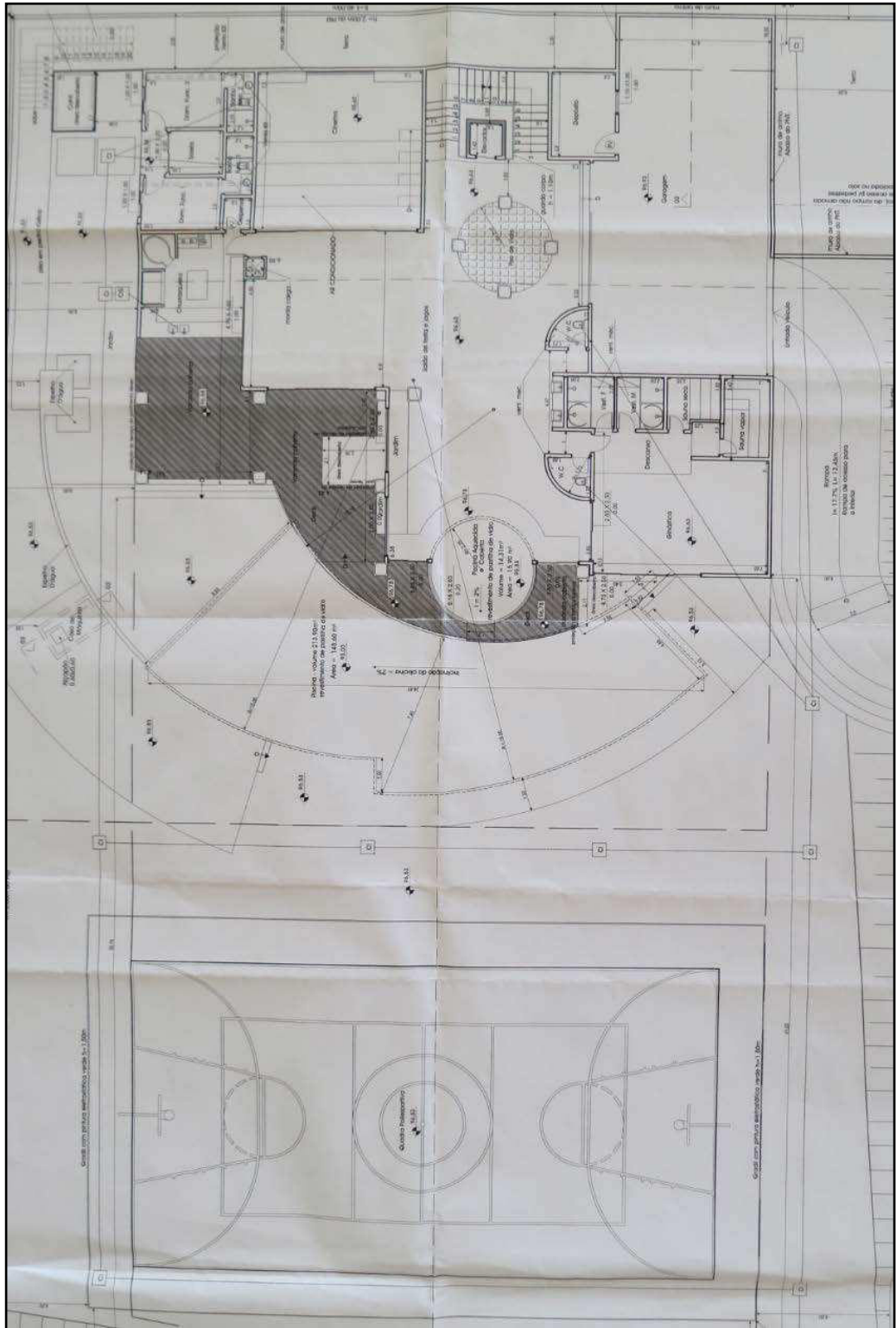


Imagem 04: Cópia da planta do pavimento da cota 96,63 (área de lazer).

r. Raul Adalberto de Campos, nº 285, Vila Beatriz, SP/SP ☒: 05448-060
☎: 99242-3655 3813-6076 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A casa é permeada por projeto de paisagismo de ótimo padrão com jardins e áreas de circulação externa dotada de pisos de porcelanato com detalhes em mármore de ótimo padrão. Todo este conjunto da área externa se apresentou bem conservado.



Fotos 13 e 14: Vistas parcial externa.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Compõe o imóvel, também na área externa, uma piscina e uma quadra de futebol *Society*. Estes equipamentos são dotados de acabamentos de excelente padrão e se apresentaram em ótimo estado de conservação.



Fotos 15 e 16: Vistas parciais externas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A área da churrasqueira/bar possui tampos em granito e cubas e metais em aço inoxidável e a churrasqueira em estrutura de ferro revestida em cerâmica. As paredes e forro (decorativo de gesso) são revestidos com pintura a base de látex e cerâmicas e o piso é revestido com porcelanato. Todo o material empregado é de ótima qualidade e o conjunto se apresentou muito bem conservado.



Fotos 17 e 18: Vistas externas da churrasqueira.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Anexo a área do bar/churrasqueira encontra-se uma sala de jogos com um bar de apoio que também atende ao sala/cinema com apoio de dois sanitários. Os acabamentos são do mesmo padrão, ou seja, paredes e forro (decorativo de gesso) são revestidos com pintura a base de látex e o piso é revestido com porcelanato. Todas as caixilharias são de PVC de ótimo padrão. Todos os conjuntos se apresentaram muito bem conservados.



Fotos 19 e 20: Vistas parciais do salão de jogos e bar .

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A sala de cinema possui instalações próprias (iluminação, som e projeção). Foi construída em desnível com piso revestido em carpete, paredes e forro com tratamento acústico. O conjunto encontra-se em bom e estado de conservação.



Foto 21: Vista parcial da sala de cinema.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Neste mesmo pavimento encontra-se uma área destinada a ginástica, saunas, sanitários e vestiários. Na sala de ginástica, os acabamentos de parede são de pintura a base de látex e de espelhos. Os pisos receberam acabamento de laminados de madeira e forro de gesso. Todo o conjunto se apresentou em bom estado de conservação.



Foto 22: Vista parcial da sala de ginástica (academia) .

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

As áreas molhadas (sanitários, saunas e vestiários) possuem acabamentos de cerâmica no piso (porcelanato) e nas paredes, gesso decorativo no forro com acabamento de pintura a base de látex, tudo de bom padrão. As louças, metais e instalações especiais (duchas, sauna e hidro) também são de ótimo padrão. Todos os conjuntos estão em bom estado de conservação.

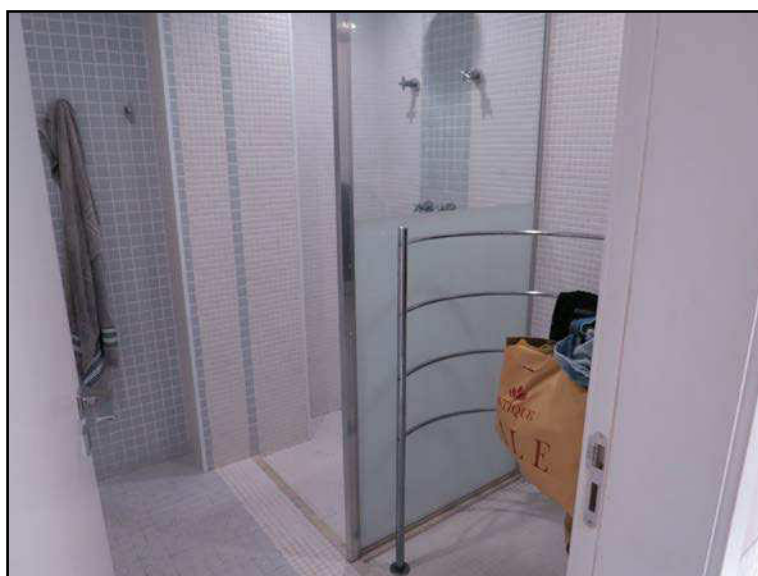


Fotos 23, 24, 25 e 26: Vistas dos sanitários, sauna a vapor e sauna seca .

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A hidro, feita em alvenaria estrutural revestida com pastilhas tipo *vidrotil* e embutida em *deck* de madeira, encontra-se junto à piscina, na parte coberta da área. Apresentou-se em ótimo estado de conservação.



Fotos 27 e 28 Vistas da hidro e de um dos vestiários.

José Roberto Bandouk

Arquiteto

CAU A97436-6

Pela referida área de lazer também se tem o acesso para a garagem da casa. Os acabamentos de parede são de pintura a base de látex. O piso é revestido com porcelanato. Todas as caixilharias são de PVC de ótimo padrão. Afora alguns problemas de acabamento na grelha coletora de água pluvial, todo o conjunto se apresentou muito bem conservado.



Fotos 29, 30 e 31: Vistas da garagem.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A dependências dos empregados é composta de dois dormitórios tipo suíte e uma sala de descanso. Os dormitórios e a sala de descanso possuem piso revestido com cerâmicas de bom padrão, paredes e forro revestidos com pintura a base de látex e caixilharias de madeira pintada e PVC de ótimo padrão. Todos os conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação.



Fotos 32, 33 e 34: Vistas das dependências dos empregados.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Todos os banheiros são dotados de gabinete mobiliado sob louça embutida em tampo de mármore travertino e boxes de vidro temperado. Pisos e paredes com revestimento cerâmico e caixilharias de madeira pintada e PVC de ótimo padrão. Todos os conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação.



Foto 35: Vista de um dos banheiros.

PAVIMENTO COTA 99,85M (ÁREA SOCIAL)

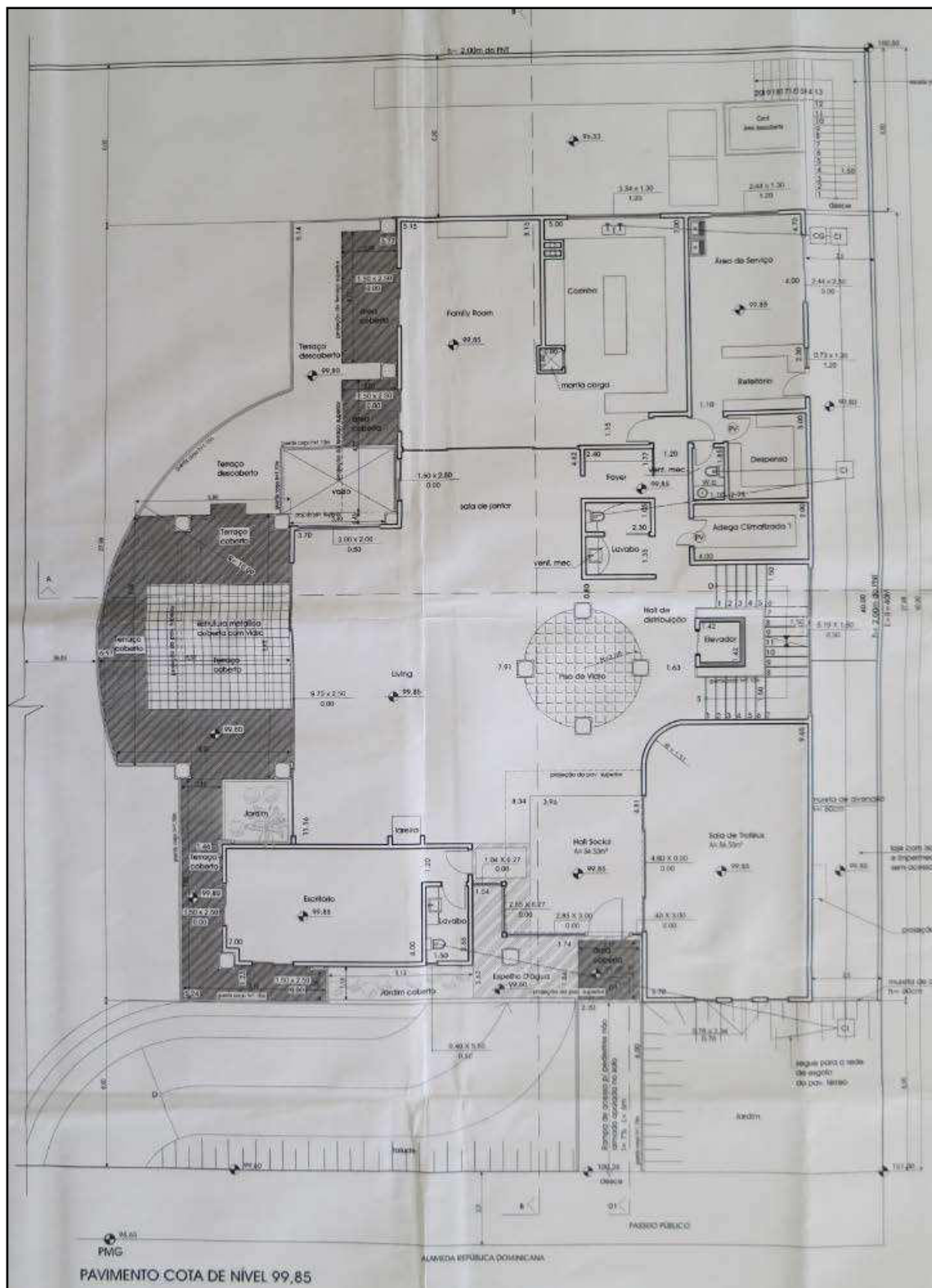


Imagem 05: Cópia da planta do pavimento da cota 99,85 (área social).

r. Raul Adalberto de Campos, nº 285, Vila Beatriz, SP/SP ☒: 05448-060
☎: 99242-3655 3813-6076 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O acesso principal se dá pelo hall social (com pé-direito duplo) que possui piso revestido com porcelanato de ótimo padrão, o forro e paredes revestidas com pintura a base de látex. As esquadrias são de PVC. Todo o conjunto encontra-se em ótimo estado de conservação.



Foto 36: Vista parcial do hall de entrada.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Junto ao hall se dá o acesso para o escritório que possui piso revestido com tacos de madeira de lei, o forro de gesso decorativo e paredes revestidas com pintura a base de látex. As esquadrias são de PVC de ótimo padrão. Todo o conjunto encontra-se em ótimo estado de conservação.



Foto 37: Vista parcial do escritório.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Também junto ao hall se dá o acesso para a sala de troféus que, afora o piso revestido de porcelanato, possui os mesmos acabamentos daqueles aplicado no escritório. Todo o conjunto encontra-se em ótimo estado de conservação.



Foto 38: Vista parcial da sala de troféus.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Existe uma grande área de "living" destinada a vários ambientes de sala (estar e jantar). O piso é revestido com porcelanato, o forro de gesso decorativo e paredes revestidas com pintura a base de látex. As esquadrias são de PVC com vidro, de ótimo padrão.



Fotos 39, 40 e 41: Vistas parciais das salas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Neste mesmo ambiente existe um vão circular com pé-direito duplo, junto a escada, onde o piso é feito de vidro e a cobertura feita de policarbonato, ambos sobre estrutura metálica. O conjunto apresentou-se em ótimo estado de conservação.



Fotos 42 e 43: Vistas parciais das salas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto

CAU A97436-6

Existe uma área de circulação que comunica estes ambientes de "estar" com a cozinha e áreas de serviço. Esta área de circulação é dotada de lavabo e adega climatizada.

A adega foi toda construída em madeira de ótimo padrão, possui acesso feito em porta de vidro montada em caixilho feito de PVC de ótima qualidade. O conjunto se apresentou em perfeito estado de conservação.

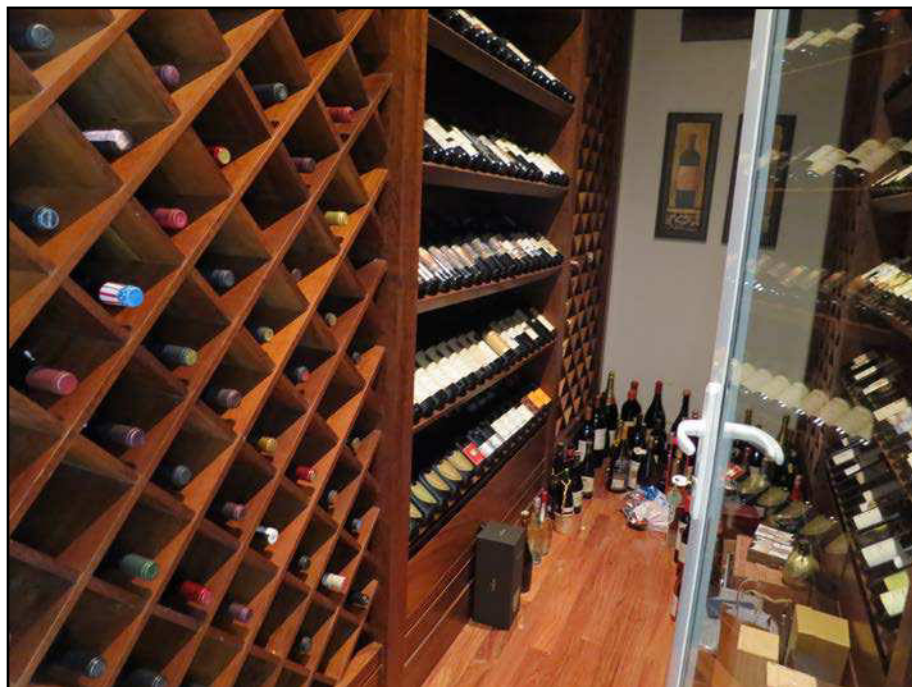
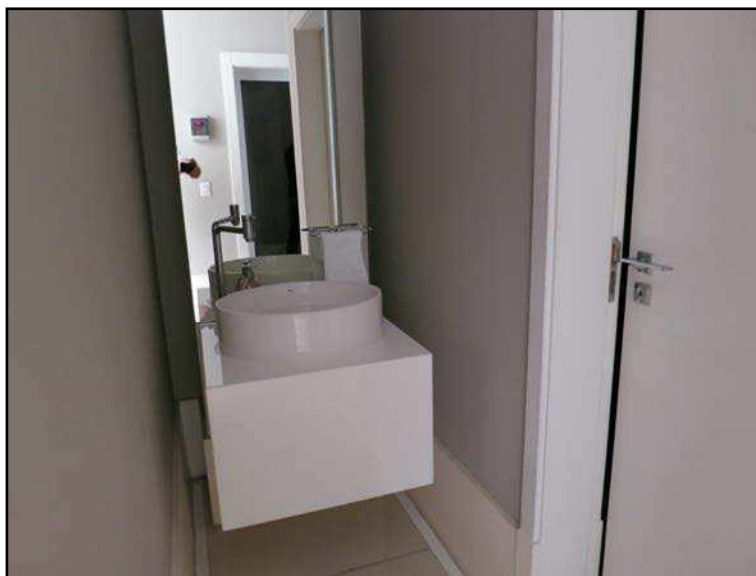


Foto 44: Vista parcial da adega.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O lavabo possui piso feito em porcelanato com detalhes em mármore branco e pia em louça sobre bancada em mármore branco, paredes e forro revestidos com pintura a base de látex e portas de madeira pintada. Tudo de ótimo padrão. O conjunto apresentou-se em bom estado de conservação.

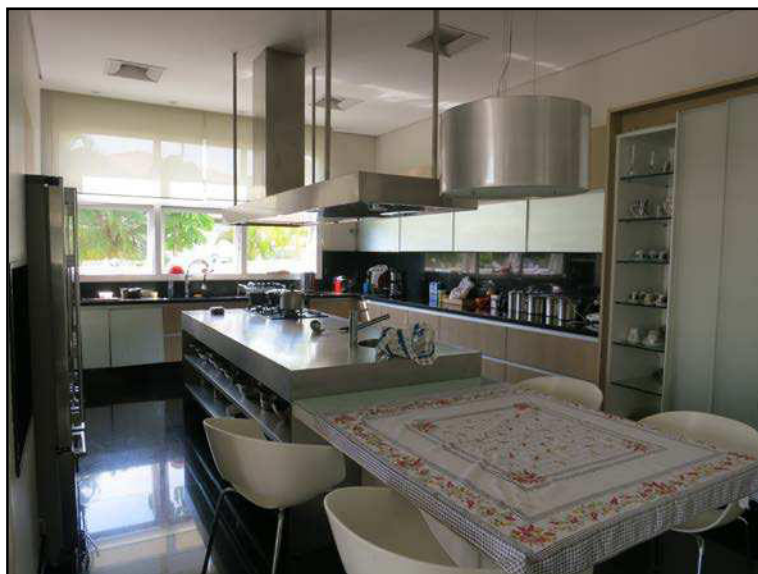


Fotos 45 e 46: Vistas parciais do lavabo.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A cozinha possui piso e bancadas com acabamento em granito e o forro com pintura a base de látex. As esquadrias são de PVC e madeira (janelas e portas). Todas as paredes são preenchidas por mobiliário modular de alto padrão. Possui "ilha de preparo" com instalações de última geração. Tudo de ótimo padrão. O conjunto apresentou-se em ótimo estado de conservação.



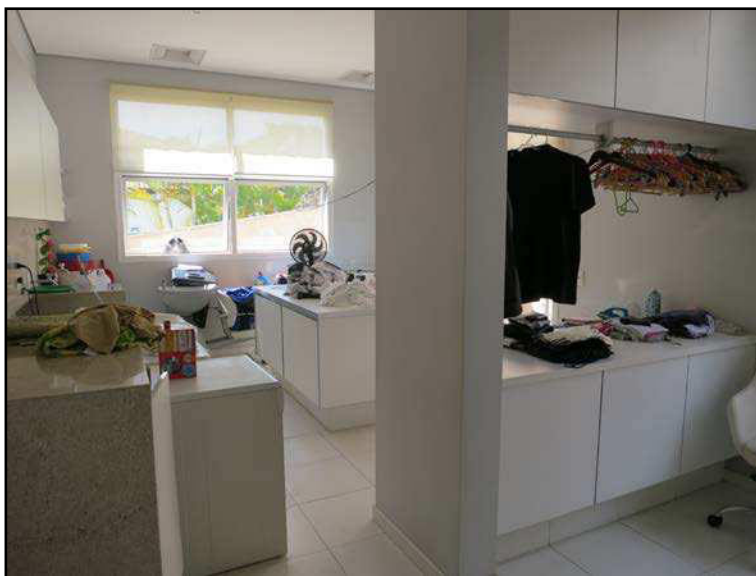
Fotos 47 e 48: Vistas parciais da cozinha.

José Roberto Bandouk

Arquiteto

CAU A97436-6

A área de serviço possui revestido com porcelanato, o forro de gesso e paredes revestidas com pintura a base de látex. Possui bancadas em granito, mobiliário modulado e caixilharia de PVC e madeira pintada (janelas e portas), tudo de ótimo padrão. O conjunto apresentou-se em ótimo estado de conservação.

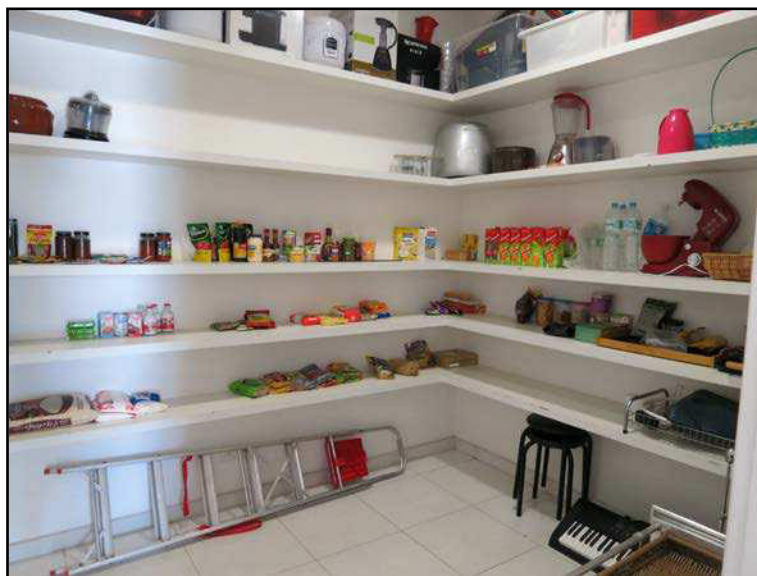


Fotos 49 e 50: Vistas parciais da cozinha.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A cozinha e a área de serviço possui duas trê de apoio sendo uma despensa e um sanitário. Os acabamentos são do mesmo padrão daqueles utilizados na área de serviço. Os conjuntos se apresentaram em ótimo estado de conservação.



Fotos 51 e 52: Vistas parciais da despensa e do sanitário.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Ainda neste mesmo piso, existe uma sala denominada *family room*. Entende-se, uma sala de almoço. Possui piso revestido com porcelanato, forro de gesso e paredes revestidas com pintura a base de látex e caixilharia de PVC (janelas e portas), tudo de ótimo padrão. O conjunto apresentou-se em ótimo estado de conservação.



Fotos 53 e 54: Vistas parciais da copa.

PAVIMENTO COTA 103,35M (ÁREA ÍNTIMA)

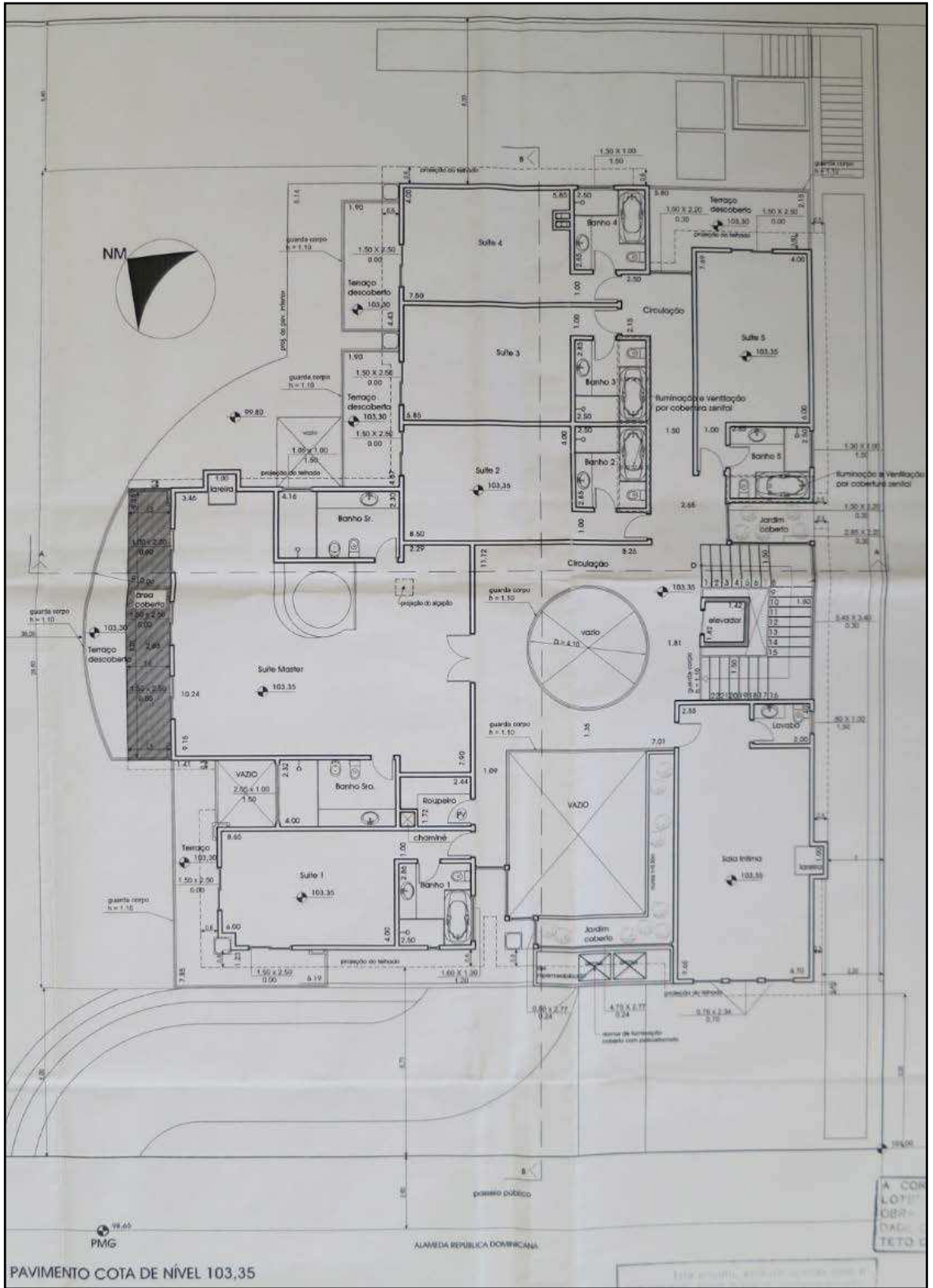


Imagem 06: Cópia da planta do pavimento da cota 103,35 (área íntima).

r. Raul Adalberto de Campos, nº 285, Vila Beatriz, SP/SP ☒: 05448-060
☎: 99242-3655 3813-6076 e-mail: jbandouk@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO BANDOUC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2019 às 23:05, sob o número WBRE1970074412. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001297-88.2018.8.26.0068 e código 954BA10.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

No referido pavimento, o imóvel possui uma sala íntima com lavabo e seis suítes com varandas sendo uma *master* que será apresentada e descrita a seguir a seguir. Também é dotado de áreas de circulação e roupeiros.

Na sala íntima e nos dormitórios das cinco suítes o piso é revestido com tacos de madeira de lei, forros de gesso decorativo e paredes com pintura a base de látex e/ou lambris de madeira e/ou papel de parede.

As janelas são de PVC de ótima qualidade e as portas são de madeira pintada.

Já os sanitários, com área parcialmente em pé-direito duplo, possuem acabamentos de piso e parede em porcelanato (parte das paredes são revestidas com pintura a base de látex acrílico).

As janelas são de PVC de ótima qualidade, portas de madeira pintada e a divisória, que separa a área do *box* é feita em vidro temperado, em parte transparente e em outra parte, leitoso, montado em perfis de alumínio.

Todos os banheiros são dotados de gabinete mobiliado sob louça embutida em tampo de pedra natural e também possuem banheira.

Os metais e louças sanitárias e todos os demais acabamento são de ótimo padrão e os conjuntos se apresentaram bem conservados. Obs.: no lavabo da sala íntima o piso é revestido em tacos de madeira.

José Roberto Bandouk

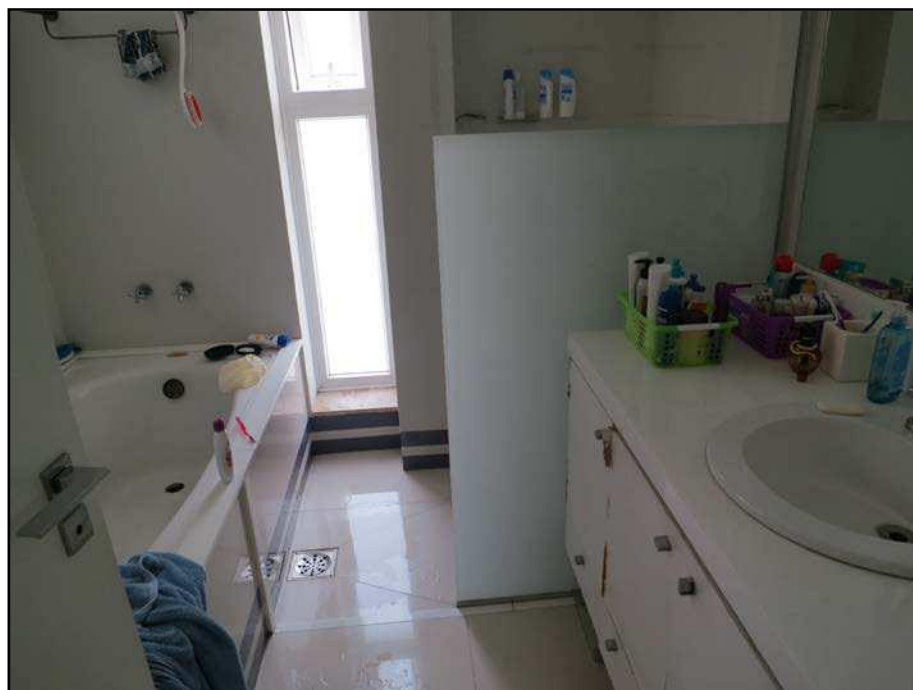
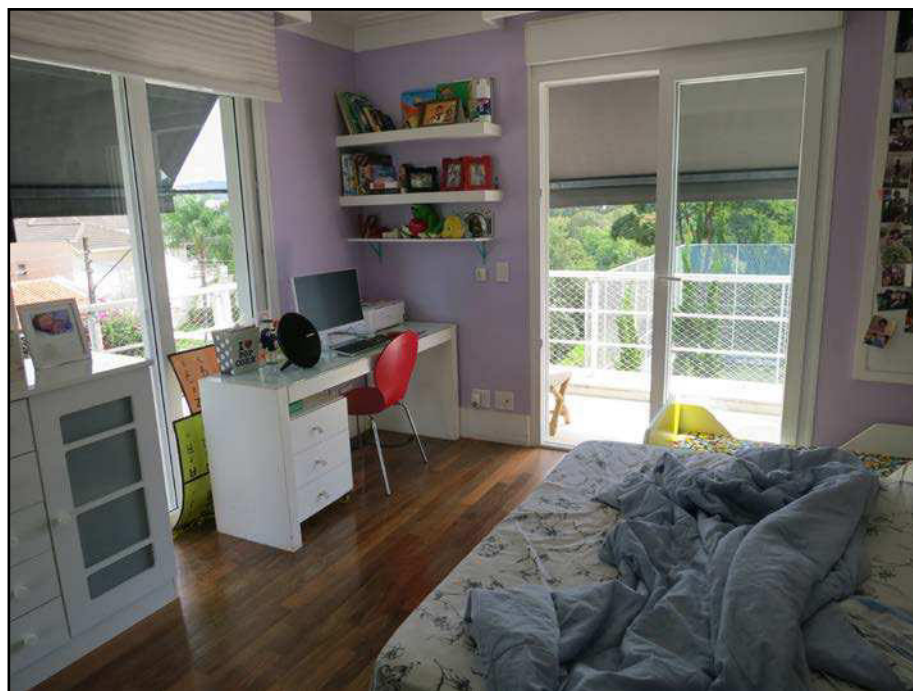
Arquiteto CAU A97436-6

Sala íntima



Fotos 55, 56 e 57: Vistas parciais da sala íntima.

Suite 1



Fotos 58 e 59: Vistas parciais dos banheiros.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Suite 2



Fotos 60 e 61: Vistas parciais dos banheiros.

Suite 3



Fotos 62 e 63: Vistas parciais dos banheiros.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

fls. 408

Suite 4



Fotos 64 e 65: Vistas parciais dos banheiros.

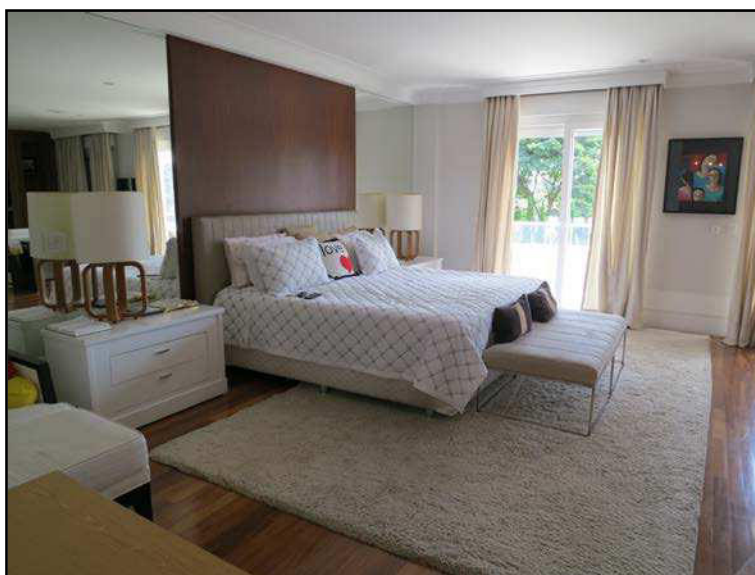
Suite 5



Fotos 66 e 67: Vistas parciais dos banheiros.

Suite Master

Os ambientes de dormitórios e banheiros, possuem acabamentos similares às demais suítes. Afora isso, a suíte *master* é dotada de banheira de hidro massagem, integrada no dormitório e embutida em deck de madeira, ambiente de "estar", dois banheiros (Sr. e Sra.) e dois *closets*. Tudo no mesmo padrão de qualidade das demais suítes e em ótimo estado de conservação.

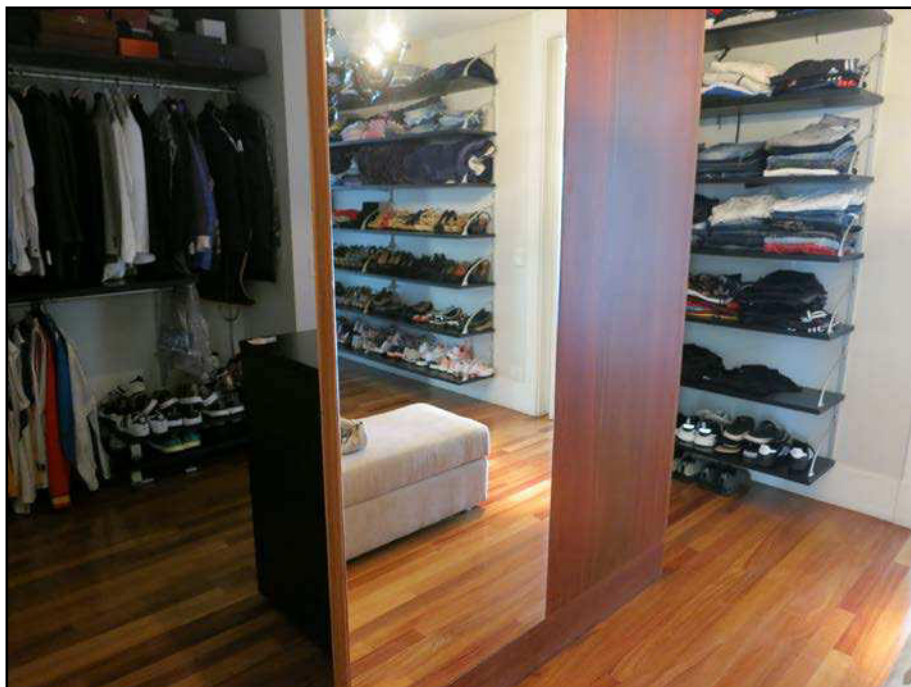
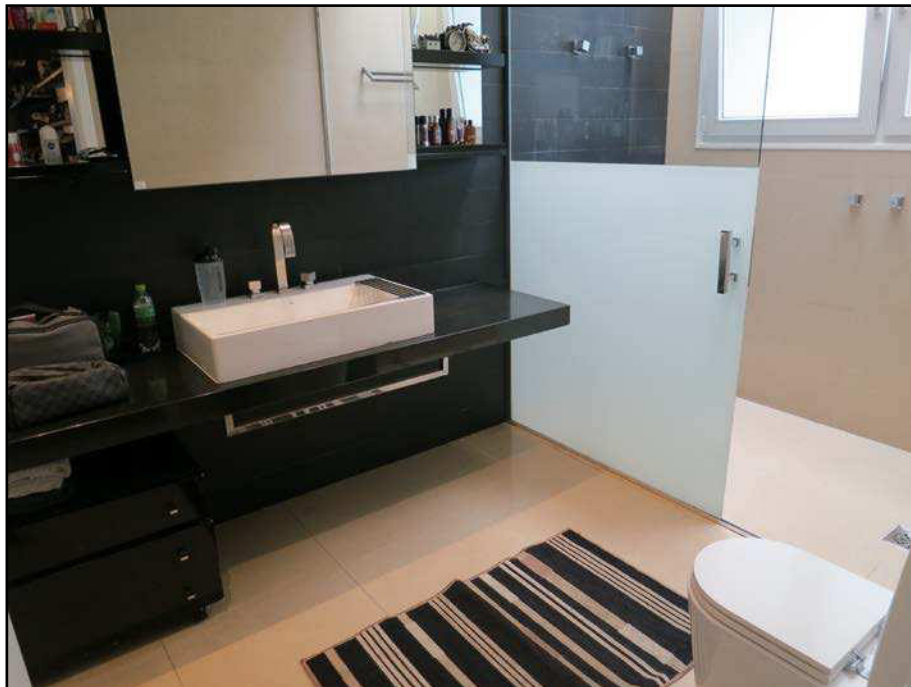


Fotos 68 e 69: Vistas parciais dos banheiros.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Suite Master

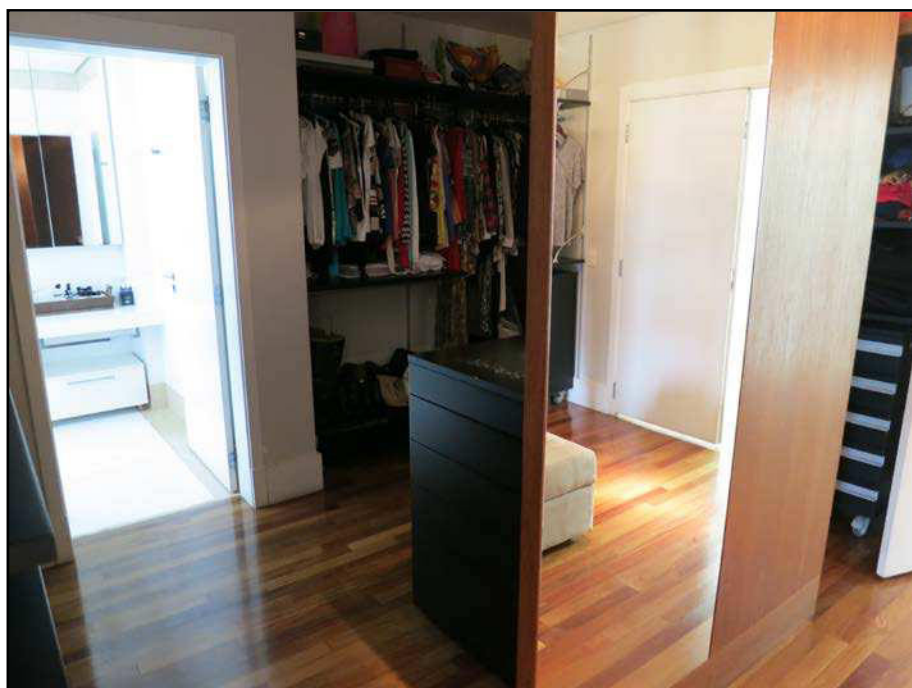


Fotos 70 e 71: Vistas parciais do banheiro e do closet (Sr.).

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Suite Master

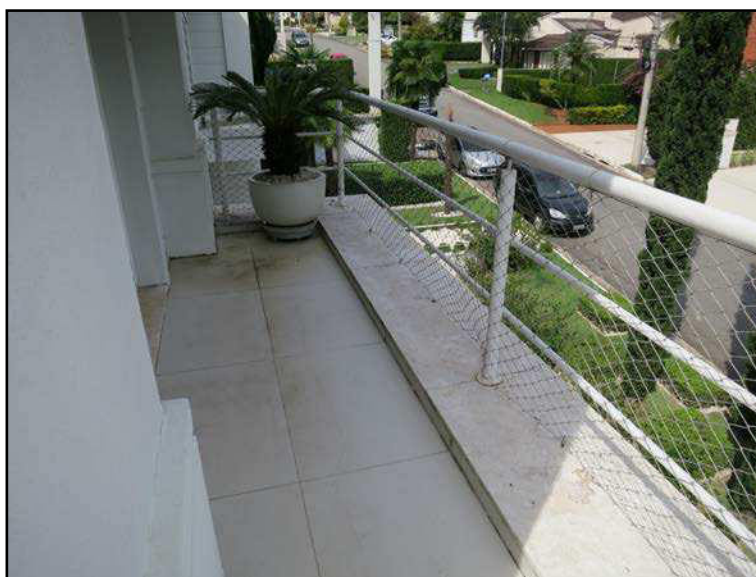


Fotos 72 e 73: Vistas parciais do banheiro e do closet (Sra.).

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Vale lembrar que diversos ambientes da casa (salas, suítes, etc) são dotados de varandas de diversas dimensões e formatos. Possuem piso revestido de porcelanato, paredes texturizadas e guarda corpo composto de metal tubular sobre alvenaria com acabamento em mármore *travertino*. Tudo de bom padrão e em bom estado de conservação.

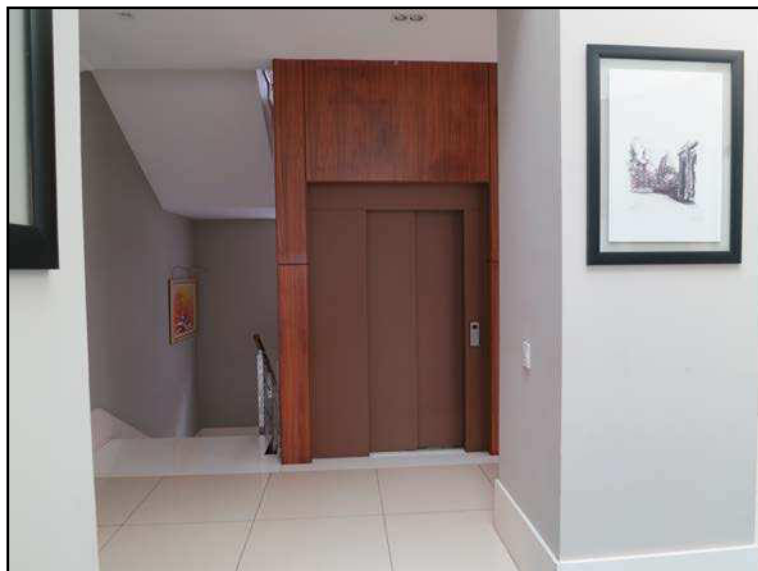
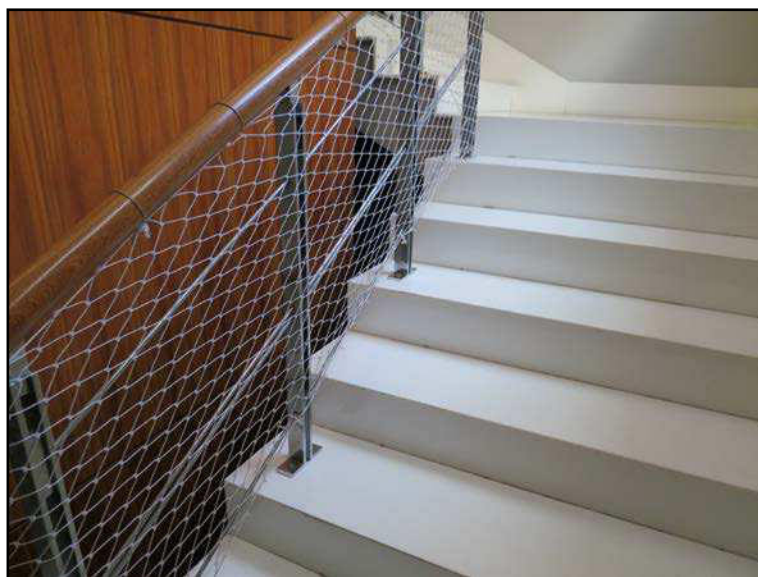


Fotos 74 e 75: Vistas parciais da copa.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

As circulações e acessos entre os pavimentos da casa se dá por escada de concreto armado com acabamento em porcelanato, guarda corpo composto aço inoxidável e madeira e também por um elevador da marca *Thyssenkrupp*.



Fotos 76 e 77: Vistas parciais da copa.

A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias** (para a avaliação da construção edificada no imóvel) e do **método comparativo direto** (para a avaliação do terreno) onde serão analisados dados de diversos imóveis (terrenos e casas) negociados e em oferta de venda na região. Portanto, o real valor do imóvel (RVI), refere-se ao produto da soma do valor obtido na avaliação das benfeitorias (Vb) com o valor obtido na avaliação do terreno (Vt).

O VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

Para a fixação do justo e correto valor das construções existentes no imóvel, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias**. O referido método consta nas normas de avaliações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

A construção será classificada e todas as operações de cálculos serão pautadas conforme orientações da cartilha do IBAPE denominada “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Para tais procedimentos e conforme diretriz normativa, será adotado o valor atual do CUB, sugerido pelo SINDUSCON-SP.

Portanto, importante que se estabeleça o grupo e padrão construtivo da construção residencial objeto desta avaliação e o seu valor unitário que será a base para os procedimentos dos cálculos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Vale lembrar que as áreas construídas em alguns ambientes da casa (garagem, varanda, churrasqueira e piscina) terão seus valores corrigidos a menor em razão da diferenciação e/ou inexistência se comparados com os acabamentos da casa principal. Neste caso e para os ambientes citados, será considerado 50% do valor obtido para o cálculo da construção principal. Tal procedimento é previsto em norma e será apresentado na formulação final dos valores das benfeitorias.

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel deve ser classificado como do tipo:

RESIDÊNCIA (grupo casa 1.2):

1.2.8 PADRÃO LUXO

Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados.

Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.

Valor Unitário: 4,843 de H₈2N

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-

O valor unitário referente à classificação do imóvel deverá ser atualizado e para tanto o mesmo se aplicará em operação aritmética simples sobre o valor do CUB (Custo Unitário Básico – R₈N) atual, fixado pelo SINDUSCON-SP em **R\$ 1.389,16/m²** em abril de 2019.

Portanto, aplicado ao CUB, o valor sugerido pela classificação fica corrigido em **R\$ 6.227,70/m²** (R\$ 1.389,16 x 4,843) para a construção existente.

Depreciação:

O imóvel em questão tem aproximadamente 10 anos e a operação a seguir será feita de acordo com o método HOSS/HEIDECKE, onde o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) obtido através da fórmula **Foc = R+Kx(1-R)**, onde:

“R” é o coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1.

“K” é o coeficiente de ROSS/HEIDECKE, encontrado na tabela 2 .

As tabelas citadas e os outros demais índices utilizados para a obtenção do fator citado, encontram-se constantes nas normas de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP (2002). O resultado da operação supracitada é:

Foc = 0,9232, o que significa que este imóvel vale 71,44 % do valor de um equivalente novo e sem uso.

Portanto R\$ 6.227,70 x 0,9808 = R\$ 6.108,12.

Enfim, a construção da residência em questão vale **R\$ 6.108,12/m²**.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A área construída da casa tem aproximadamente 1.816,00m² (com terraços cobertos e descobertos) afora as demais áreas que serão abaixo descritas referentes a campo de futebol, piscina, paisagismo e circulações externa. Todas as áreas serão denominadas e para cada uma delas será definido um percentual sobre o valor do metro quadrado:

casa	1.511,28m ²	x R\$ 6.108,12	x 1,0 (100%)	= R\$ 9.231.079,60
terraço coberto	228,00m ²	x R\$ 6.108,12	x 0,9 (90%)	= R\$ 1.253.386,22
terraço descoberto	77,00m ²	x R\$ 6.108,12	x 0,5 (50%)	= R\$ 235.162,62
piscina	148,60m ²	x R\$ 6.108,12	x 0,5 (50%)	= R\$ 453.833,31
paisagismo	530,00m ²	x R\$ 6.108,12	x 0,05 (5%)	= R\$ 161.865,18
pisos ext., rampas	500,00m ²	x R\$ 6.108,12	x 0,5 (50%)	= R\$ 1.527.030,00
quadra de futebol	540,00m ²	x R\$ 350,00		= R\$ 189.000,00

Totalizando = R\$ 13.051.356,93

Portanto, só a construção da casa (áreas externas e internas) valeria, em números arredondados:

R\$ 13.051.357,00

(treze milhões, cinquenta e um mil e trezentos e cinquenta e sete reais).

em maio de 2019

No entanto, precisamos definir o valor do terreno para somá-lo ao valor da construção e assim encontrar o real valor de reprodução do imóvel.

O VALOR DE TERRENO (V_t)

Para definir o valor do terreno o mesmo será considerado como estando limpo, sem construções, desimpedido e com a documentação em ordem e isento de dívidas. Da mesma forma como os elementos comparativos homogeneizados.

De acordo com a *NORMA DO IBAPE*, o terreno se enquadra no **TIPO:**

3ª ZONA :

*residência horizontal alto:
profundidade equivalente de 30m a 60m.
testada ideal 15m.*

Na tabela de homogeneização juntada a seguir, onde serão feitos os estudos sobre os comparativos para a obtenção do valor por metro quadrado “ φm ”, constará também os cálculos finais referentes ao valor do terreno avaliando onde, com base nas frações estabelecidas nas normas, serão apurados os seguintes fatores:

*Frente do terreno:
Profundidade do terreno:
Fator esquina
Fator topografia*

...através da seguinte expressão:

$$V_t = \varphi m \times A_t \times \frac{(F_1)^{0,25}}{F_2} \times \frac{(P_1)^{0,5}}{P_2} \times C_e \times C_{tp}$$

Onde

F1 = Frente projetada.
F2= Frente referência.
P1= Profundidade equivalente.
P2= Profundidade referência.
Ctp= Coeficiente de topografia.
Ce= Coeficiente de esquina

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural ($F_{of} = 0,9$)

Quanto ao índice fiscal, neste caso, onde todos os elementos se situam no mesmo condomínio do que o do imóvel avaliando, o fator de localização (referenciado pelo índice fiscal municipal) será descartado.

Portanto, lembra este perito que todos os cinco (05) elementos comparativos estão situados no condomínio Alphaville Residencial 2.

Para cada elemento aplicaremos a expressão abaixo e encontraremos o valor aproximado do Valor Unitário (m^2):

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times (F_{of}) \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_{top} \times$$

Onde,

$V_u =$	Valor Unitário (m^2)
$V_t =$	Valor do Terreno
$V_b =$	Valor da Benfeitoria
$A_t =$	Área do Terreno
$F_{of} =$	Fator oferta
$F_t =$	Fator testada
$F_p =$	Fator profundidade
$F_e =$	Fator esquina (frentes múltiplas)
$F_{top} =$	Fator topografia
$F_{if} =$	Fator índice fiscal

Para cada fator será adotada a fração correspondente aos valores do paradigma e do imóvel (conforme as normas estabelecidas). Estes cálculos estarão contidos na tabela de homogeneização apresentada ao final.

Valores paradigma (terrenos na 2ª Zona)

Frente = *neste caso 18,00m (padrão do condomínio)*

Profundidade = *de 30,00m a 60,00m*

Índice fiscal = *desconsiderar*

Fator esquina = *meio de quadra (1,0)*

Fator topografia = *plana (1,0)*

Fator solo = *seco (1,0)*

Fator oferta = *em oferta (0,9)*

O objetivo desta Homogeneização é fazer com que cada elemento se aproxime ao máximo de um modelo, ou seja, um paradigma estabelecido com base nas características de classificação do imóvel avaliando.

Vale lembrar que em casos de imóveis com benfeitorias (construções), as mesmas serão avaliadas pelo método de *custo de reprodução de benfeitorias* e serão subtraídas do valor total do imóvel, para que prevaleça somente o valor do terreno.

Lembra este signatário que, em relação ao fator frente, dadas as características de padrão do condomínio Alphaville Residencial 2, a metragem de frente adotada para a homogeneização dos elementos comparativos e para a avaliação do imóvel, será de 18,00m, pois esta é a medida padrão na maioria dos lotes no referido condomínio.

Todos os elementos do comparativo, além de estarem localizados no mesmo condomínio, são representados por terrenos sem benfeitorias.

Seguem-se as descrições dos elementos comparativos, em número de 7 (sete), que vão numerados para melhor entendimento da tabela de homogeneização.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 01

data _____: maio de 2019.
 endereço _____: Alameda. Peru, s/n°
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 603,00m².
 frente _____: 18,00m.
 prof. equivalente _____: 33,50m.
 preço e condições _____: R\$ 2.100.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: CMY Intermediação.
 contato _____: Sr. Rodrigo – fone: 4750-5605.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 3.134,33/m^2$$

ELEMENTO N° 02

data _____: maio de 2019.
 endereço _____: Alameda Haiti, s/n°
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 560,00m².
 frente _____: 18,00m.
 prof. equivalente _____: 31,11m.
 preço e condições _____: R\$ 1.650.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: RC Reis Imóveis.
 contato _____: fone: 4134-3000.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 2.651,79/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 03

data _____: maio de 2019.
 endereço _____: Alameda Canadá, s/n°
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 657,00m².
 frente _____: 18,00m.
 prof. equivalente _____: 36,50m.
 preço e condições _____: R\$ 1.650.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: CMY Intermediação.
 contato _____: Sr. Rodrigo – fone: 4750-5605.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 2.260,27/m^2$$

ELEMENTO N° 04

data _____: maio de 2019.
 endereço _____: Alameda Brasil, s/n°
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 1.337,00m².
 frente _____: 18,00m.
 prof. equivalente _____: 74,27m.
 preço e condições _____: R\$ 4.300.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: CMY Intermediação.
 contato _____: Sr. Rodrigo – fone: 4750-5605.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 3.183,99/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 05

data _____: maio de 2019.
 endereço _____: Alameda Brasil, s/n°
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 615,00m².
 frente _____: 18,00m.
 prof. equivalente _____: 34,16m.
 preço e condições _____: R\$ 1.600.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: CMY Intermediação.
 contato _____: Sr. Rodrigo – fone: 4750-5605.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 2.575,61/m^2$$

ELEMENTO N° 06

data _____: maio de 2019.
 endereço _____: Alameda Haiti, s/n°
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 630,00m².
 frente _____: 18,00m.
 prof. equivalente _____: 35,00m.
 preço e condições _____: R\$ 2.050.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: RC Reis Imóveis.
 contato _____: fone: 4134-3000.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 2.928,57/m^2$$

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 06

data _____ : maio de 2019.
 endereço _____ : Alameda Cuba, s/n°
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 834,00m².
 frente _____ : 18,00m.
 prof. equivalente _____ : 46,33m.
 preço e condições _____ : R\$ 2.085.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____ : oferta.
 ofertante _____ : RC Reis Imóveis.
 contato _____ : fone: 4134-3000.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 2.250,00/m^2$$

EM
BRANCO

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO											
elemento 1		elemento 2		elemento 3		elemento 4		elemento 5		elemento 6	
preço	R\$ 2.100.000,00	preço	R\$ 1.650.000,00	preço	R\$ 1.650.000,00	preço	R\$ 4.300.000,00	preço	R\$ 1.600.000,00	preço	R\$ 2.050.000,00
construção	R\$ -	construção	R\$ -	construção	R\$ -	construção	R\$ -	construção	R\$ -	construção	R\$ -
área	603,00	área	560,00	área	657,00	área	1.337,00	área	615,00	área	630,00
frente	18,00	frente	18,00	frente	18,00	frente	18,00	frente	18,00	frente	18,00
frente	18,00	frente	18,00	frente	18,00	frente	18,00	frente	18,00	frente	18,00
profundidade	33,50	profundidade	31,11	profundidade	36,50	profundidade	74,27	profundidade	34,16	profundidade	35,00
profundidade	33,50	profundidade	31,11	profundidade	36,50	profundidade	74,27	profundidade	34,16	profundidade	35,00
índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000
índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000
negócio	0,90	negócio	0,90	negócio	0,90	negócio	0,90	negócio	0,90	negócio	0,90
esquina	1,00	esquina	1,00	esquina	1,00	esquina	1,10	esquina	1,10	esquina	1,00
topografia	1,00	topografia	1,00	topografia	1,00	topografia	1,00	topografia	1,00	topografia	1,00
equivalente	3.134,33	equivalente	2.651,79	equivalente	2.260,27	equivalente	3.183,99	equivalente	2.575,61	equivalente	2.928,57
elemento 7		elemento 8		paradigma		mínimo		mínimo		mínimo	
preço	R\$ 2.085.000,00	preço	R\$ -	testada	18,00	preço	1.898,46	média saneada	2.712,08	preço	1.898,46
construção	R\$ -	construção	R\$ -	profund.mínima	1,00	média saneada	2.712,08	máximo	3.525,70	média saneada	2.712,08
área	834,00	área	834,00	profund.máxima	1,00	máximo	3.525,70	terreno	2.554,01	máximo	3.525,70
frente	18,00	frente	18,00	índice fiscal fiscal	1,0000	terreno	2.554,01	testada	36,00	terreno	2.554,01
frente	18,00	frente	18,00	área 1	0,00	profundidade	1,00	profundidade	1,00	profundidade	1,00
profundidade	46,33	profundidade	46,33	zona	1,00	fator esquina	1,00	fator esquina	1,00	fator esquina	1,00
profundidade	46,33	profundidade	46,33	topografia	1,00	fator topografia	1,00	fator topografia	1,00	fator topografia	1,00
índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	mínimo	1.898,46	valor m2	3.225,23	valor m2	3.225,23	valor m2	3.225,23
índice fiscal	1,0000	índice fiscal	1,0000	média saneada	2.712,08	valor total 1	R\$ 8.237.257,88	valor total 1	R\$ 8.237.257,88	valor total 1	R\$ 8.237.257,88
negócio	0,90	negócio	0,90	máximo	3.525,70	fator de liquidez	1,00	fator de liquidez	1,00	fator de liquidez	1,00
esquina	1,00	esquina	1,00			valor de venda	R\$ 8.237.257,88	valor de venda	R\$ 8.237.257,88	valor de venda	R\$ 8.237.257,88
topografia	1,00	topografia	1,00								
equivalente	2.250,00	equivalente	2.250,00								
no.	úteis	no.	úteis								
1	3.134,33	1	3.134,33								
2	2.651,79	2	2.651,79								
3	2.260,27	3	2.260,27								
4	3.183,99	4	3.183,99								
5	2.575,61	5	2.575,61								
6	2.928,57	6	2.928,57								
7	2.250,00	7	2.250,00								
8	18.984,56	8	0,00								
			13.805,99								

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Sobre os sete elementos, obtivemos num primeiro cálculo, a média de R\$ 2.712,08 /m² para um valor limite mínimo de R\$ 1.898,46 e máximo de R\$ 3.525,70, onde todos os sete elementos foram aproveitados. Portanto a média de R\$ 2.712,08/m², aplicada na expressão:

$$Vt = \varphi m \times At \times \frac{(F1)^{0,25}}{F2} \times \frac{(P1)^{0,5}}{P2} \times Ce \times Ctp \times Fo$$

...resultará o valor de **R\$ 8.237.257,88** considerando nesta operação os percentuais de acréscimo e/ou descontos.

Portanto, o **valor comercial do terreno**, em números arredondados, é de:

R\$ 8.237.257,00

(Oito milhões, duzentos e trinta e sete mil e duzentos e cinquenta e sete reais)

em maio de 2019

O REAL VALOR DO IMÓVEL

Sabemos que o REAL VALOR DO IMÓVEL é a soma do VALOR DA CONSTRUÇÃO mais o VALOR DO TERRENO, conseqüentemente:

$$RVI = (Vc + Vt)$$

$$RVI = R\$ 13.051.357,00 + R\$ 8.237.257,00$$

21.288.614,00

ou seja,

R\$ 21.288.614,00

(Vinte e um milhões, duzentos e oitenta e oito mil, seiscentos e quatorze reais).

em maio de 2017

***Obs.1:** A avaliação se deu sobre o terreno e a construção, dentro das normas estabelecidas e adotadas, as quais não fazem referência as questões de dívidas com o Município, pendências previdenciárias, custos com averbações no Registro de Imóvel ou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel.

***Obs.2:** A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e as características físicas do terreno adotadas para os devidos cálculos foram obtidas junto aos documentos constantes nos autos e confirmadas no local.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

RESUMO:

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	Residência.
ENDEREÇO:	alameda República Dominicana, nº 1028, Condomínio Alphaville Residencial 2, Barueri.
REGISTRO:	Matrículas nº 40.447, nº 40.449 e nº 40.450, todas do CRI de Barueri
VALOR DA CONSTRUÇÃO:	R\$ 13.051.357,00.
VALOR DO TERRENO:	R\$ 8.237.257,00.
VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	R\$ 21.288.614,00.
DATA DA AVALIAÇÃO:	maio de 2019.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto.
UNIVERSO:	sete elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	no mesmo condomínio.
MARGEM DE ERRO:	(+ 10%) R\$ 23.417.475,00 R\$ 21.288.614,00 (- 10%) R\$ 19.159.757,00

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o laudo em 69 (sessenta e nove) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 22 de maio de 2019.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da comarca de Barueri.

Autos do Processo nº 1001297-88.2018.8.26.0068
Autor: VALENTIM OSMAR BARBIZAN

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **VALENTIM OSMAR BARBIZAN**, em face de **CAPI-PENTA INTERNATIONAL FOOTBALL PLAYER LTDA E OUTROS**, vem solicitar a Vossa Excelência o seguinte:

a solicitação do depósito em favor de José Roberto Bandouk (CPF 056.914.258-03) correspondentes aos honorários no valor de R\$ 10.660,00 (parte do valor depositado à fl. 247).

Dados Bancários para depósito:

José Roberto Bandouk (CPF 056.914.258-03)

Banco do Brasil: 001

Agência: 5943-9

Conta Corrente: 1707-8

São Paulo, 21 de maio de 2019.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da comarca de Barueri.

Autos do Processo nº 1001297-88.2018.8.26.0068
Autor: VALENTIM OSMAR BARBIZAN

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **VALENTIM OSMAR BARBIZAN** em face de **CABI-PENTA INTERNATIONAL FOOTBALL PLAYER LTDA E OUTROS**, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

ESCLARECIMENTOS

r. Raul Adalberto de Campos, nº 285, Vila Beatriz, SP/SP ☒: 05448-060
☎: 99242-3655 3813-6076 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Atendendo ao despacho de fl. 350, este signatário, primeiramente, vem se desculpar pelo equívoco apontado em relação a data. Portanto que seja desconsiderada a data de MAIO DE 2017. A data correta da avaliação é MAIO de 2019. A seguir este perito junta a fl. corresponde àquela onde constou o erro de digitação, já com a devida correção.

sem mais,

São Paulo, 12 de setembro de 2019.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial

O REAL VALOR DO IMÓVEL

Sabemos que o REAL VALOR DO IMÓVEL é a soma do VALOR DA CONSTRUÇÃO mais o VALOR DO TERRENO, conseqüentemente:

$$RVI = (Vc + Vt)$$

$$RVI = R\$ 13.051.357,00 + R\$ 8.237.257,00$$

21.288.614,00

ou seja,

R\$ 21.288.614,00

(Vinte e um milhões, duzentos e oitenta e oito mil, seiscentos e quatorze reais).

em maio de 2019

***Obs.1:** A avaliação se deu sobre o terreno e a construção, dentro das normas estabelecidas e adotadas, as quais não fazem referência as questões de dívidas com o Município, pendências previdenciárias, custos com averbações no Registro de Imóvel ou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel.

***Obs.2:** A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e as características físicas do terreno adotadas para os devidos cálculos foram obtidas junto aos documentos constantes nos autos e confirmadas no local.