

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

I - PRELIMINARES**I 1 - REQUERENTE****YAMAHA MOTOR DA AMERICA LTDA****I 2 - REQUERIDO****INDUSTRIA E COMERCIO MARTIM LTDA****I 3 - OBJETIVO DO TRABALHO**

Trata-se de determinar o valor de mercado do imóvel situado na Rua Santa Madalena, nº 35 – Centro – Bragança Paulista/SP

I 4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO**I 4 1 - Individualização**

Trata-se de avaliar o imóvel localizado na Rua Santa Madalena, nº 35 – Centro – Bragança Paulista/SP com área de terreno com 256,50 m² (duzentos e cinquenta e seis metros e cinquenta decímetros quadrados), matriculado sob nº 46 222 no Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista município de São Paulo/SP

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

4 2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

4 2 1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fe e por isso são confiáveis

4 2 2 – O signatario não assume responsabilidade sobre a materia legal ou de engenharia excluidas de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em leis, codigos ou regulamentos devidos

4 2 3 – Não foram efetuadas investigações especificas relativas a defeitos de titulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação

I 5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho atende a seguinte norma

I 5 1 - "Normas para avaliação de imoveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia"

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

II - VISTORIA

No mês de maio do ano de 2015, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta

Para o atendimento ao artigo 431-A do CPC ambas as partes foram cientificadas da data da realização da diligência tendo apenas o Requerido estado presente, pessoalmente, no dia aprazado

II 1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da lide localiza-se na Rua Santa Madalena, nº 35 – Centro – Bragança Paulista/SP

II 2 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito através da Rua Santa Madalena

II 3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em zona residencial do Município de Bragança Paulista

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

II 4 - TOPOGRAFIA

O imóvel possui topografia plana

II 5 - MELHORAMENTOS PUBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e gás encanado e rede de telefonia

II 6 - BENFEITORIAS

Verificamos a existência de uma edificação residencial erigida em alvenaria no interior da área em lide contendo sala de estar, sala de jantar, 5 dormitórios sendo 2 suítes, copa/cozinha, lavabo banheiro social, lavanderia, área de serviço, contendo ainda uma edícula 1 salão e 1 adega perfazendo a área total construída de 409,30 m²

II 7 - REPORTAGEM FOTOGRAFICA

Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudessemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

133
20

Foto 01 Vista da Rua Santa Madalena O observador encontra-se defronte ao imóvel sob nº 35 olhando em direção ao centro do município de Bragança Paulista

JF

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

32
K



Foto 02 Outra vista da Rua Santa Madalena O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

135
20

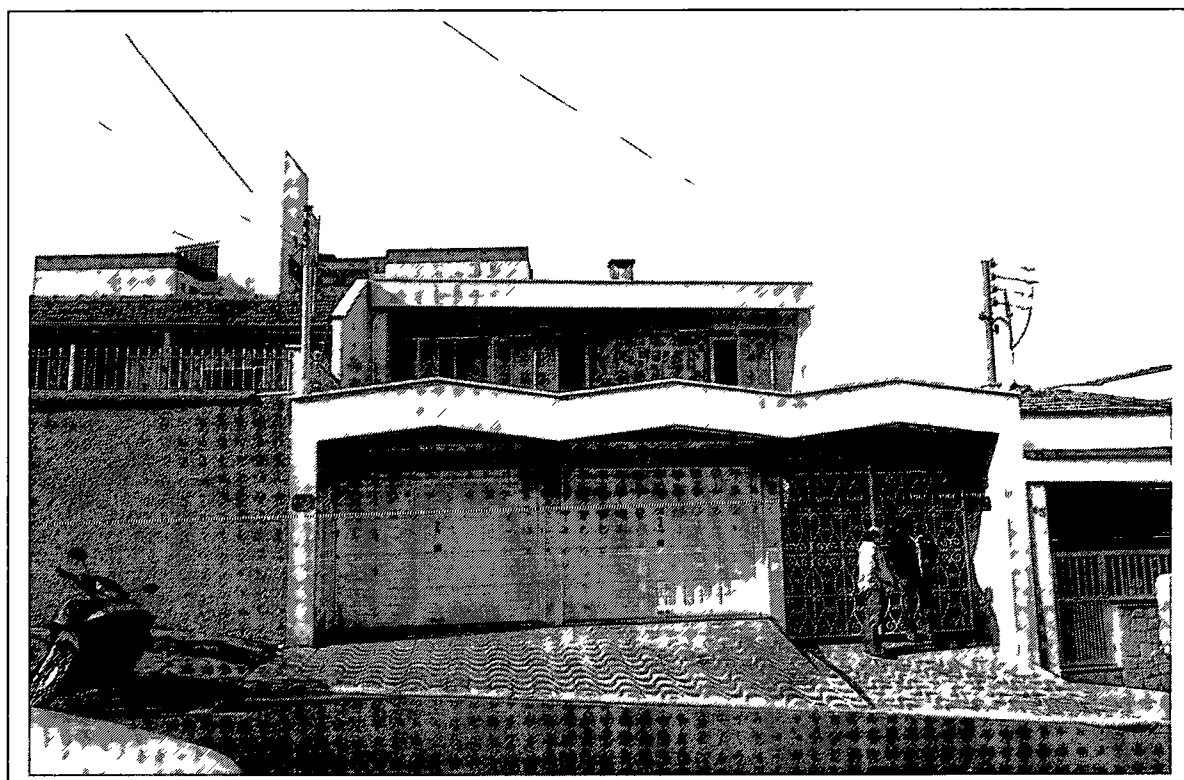


Foto 03 Vista da fachada do imóvel sob nº 35 da Rua Santa Madalena

LC

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE



Foto 04 Vista do acesso para o imóvel. Suas principais características construtivas são piso em ardósia, paredes revestidas em massa pintadas em latex, forro em laje.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

3
20



Foto 05 Vista da garagem com piso em ardósia, paredes revestidas em massa pintadas em latex, forro em laje

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

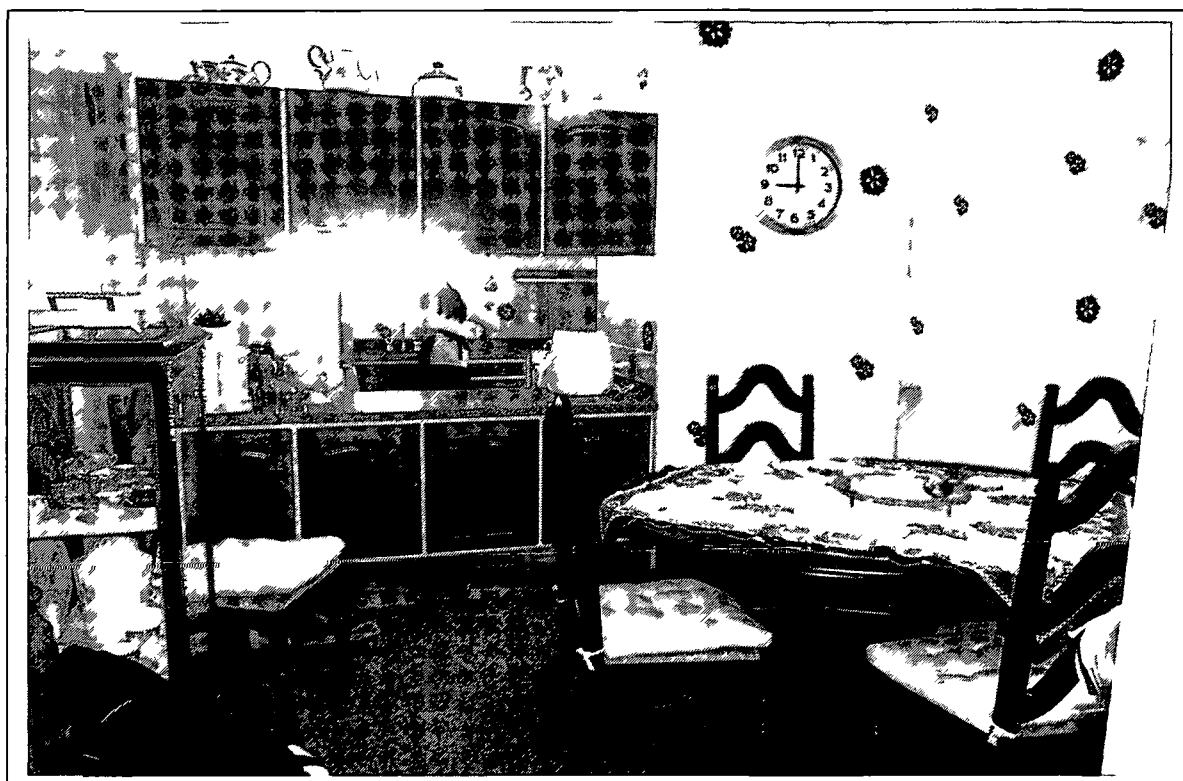


Foto 06 Vista da copa/cozinha Suas principais características construtivas são piso em granito paredes azulejadas ate o teto forro em laje e esquadrias de madeira

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

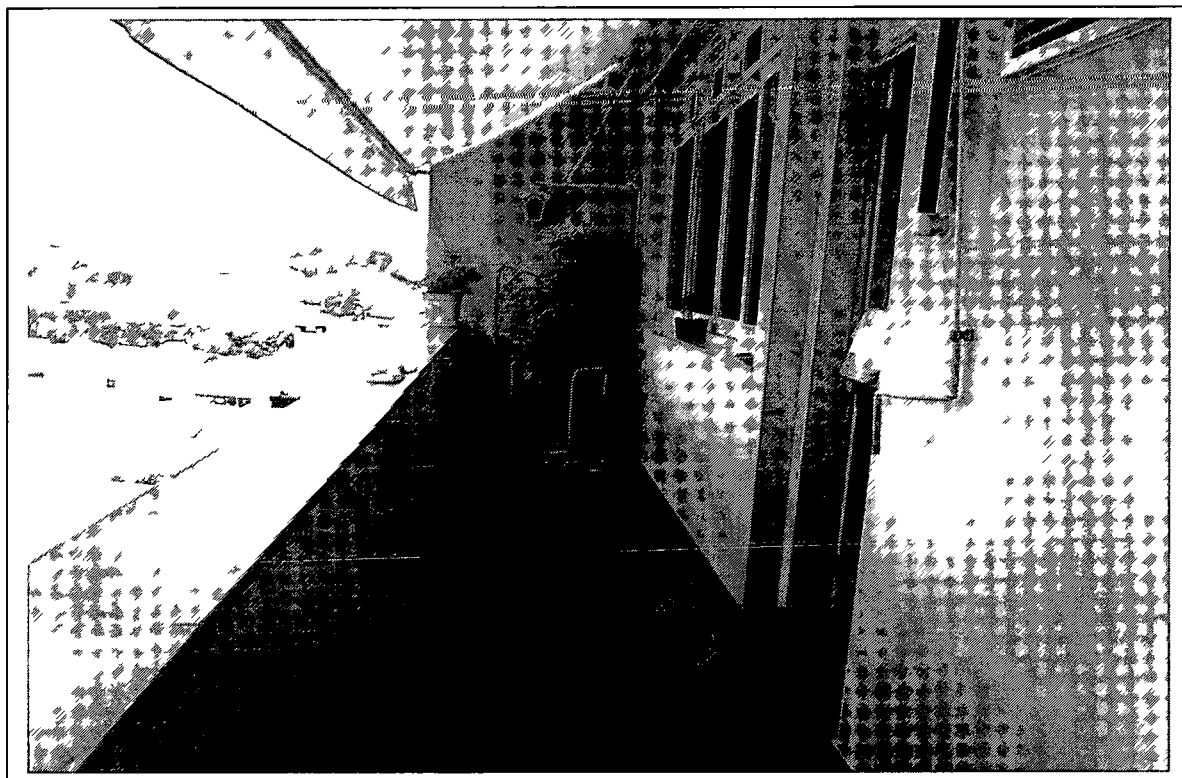


Foto 07 Vista da area de serviço localizada no piso terreo Suas principais características construtivas são piso cerâmico, paredes revestidas em massa pintadas em latex

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

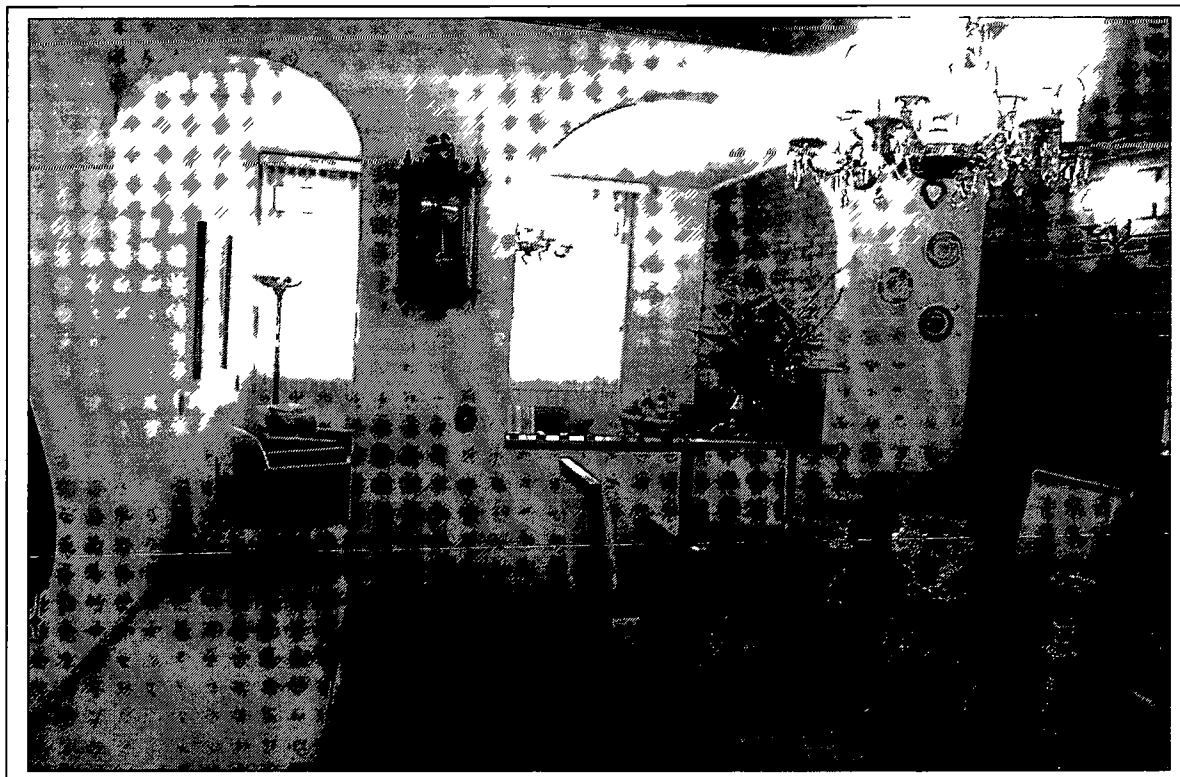


Foto 08 Vista da sala de estar e jantar Suas principais características construtivas são piso em carpete de madeira paredes revestidas em massa pintadas em latex, forro em laje e esquadrias de madeira

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

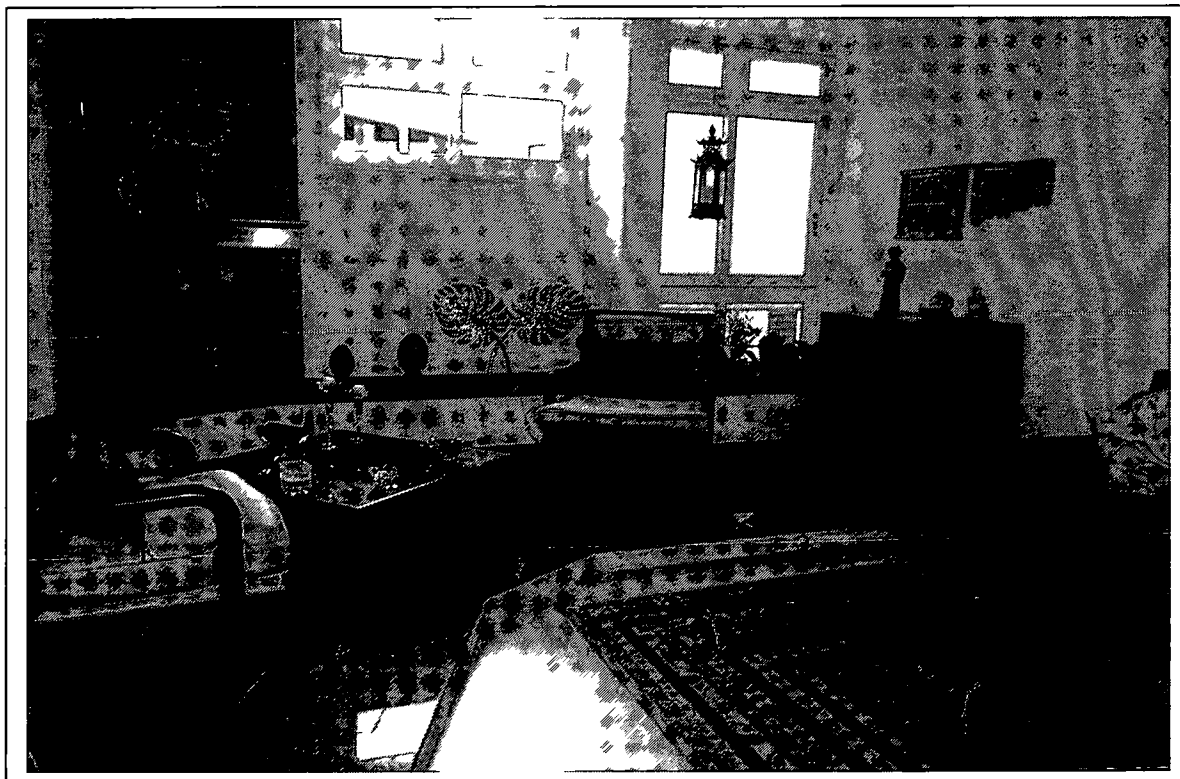


Foto 09 Vista de outra sala de estar. Suas principais características construtivas são piso parte em carpete de madeira e parte em granito, paredes revestidas em massa pintadas em latex, forro em laje e esquadrias de madeira

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

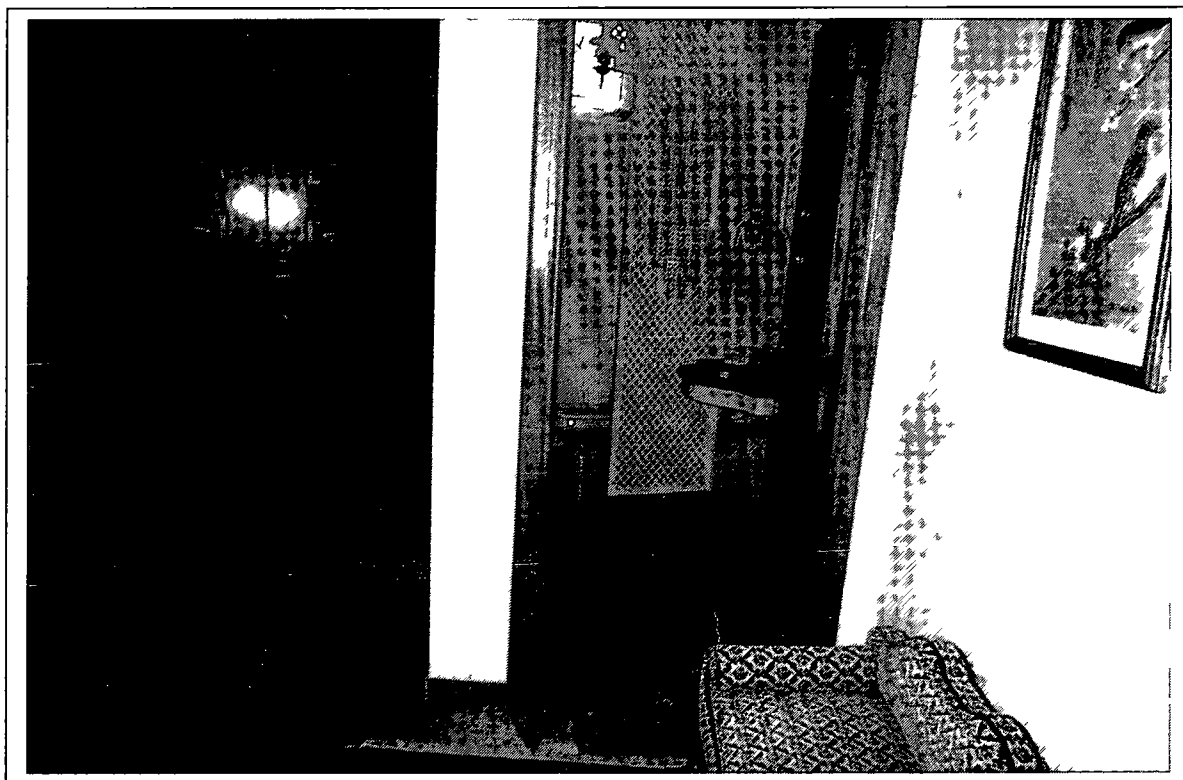


Foto 10 Vista da entrada social do imóvel vendo-se o lavabo a direita
Suas principais características construtivas são piso em granito paredes revestidas em massa pintadas em latex forro em laje e esquadrias de madeira

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

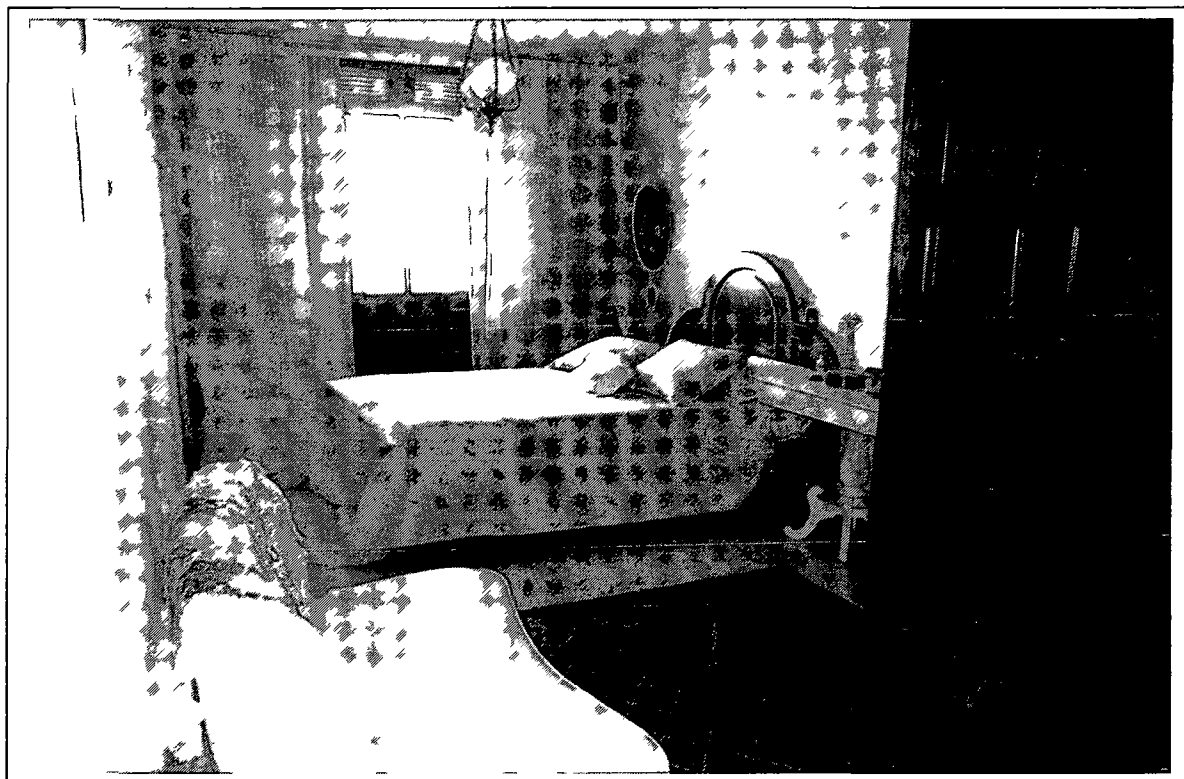


Foto 11 Vista da suite Suas principais características construtivas são piso em carpete de madeira paredes revestidas em massa pintadas em latex forro em laje e esquadrias de madeira

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

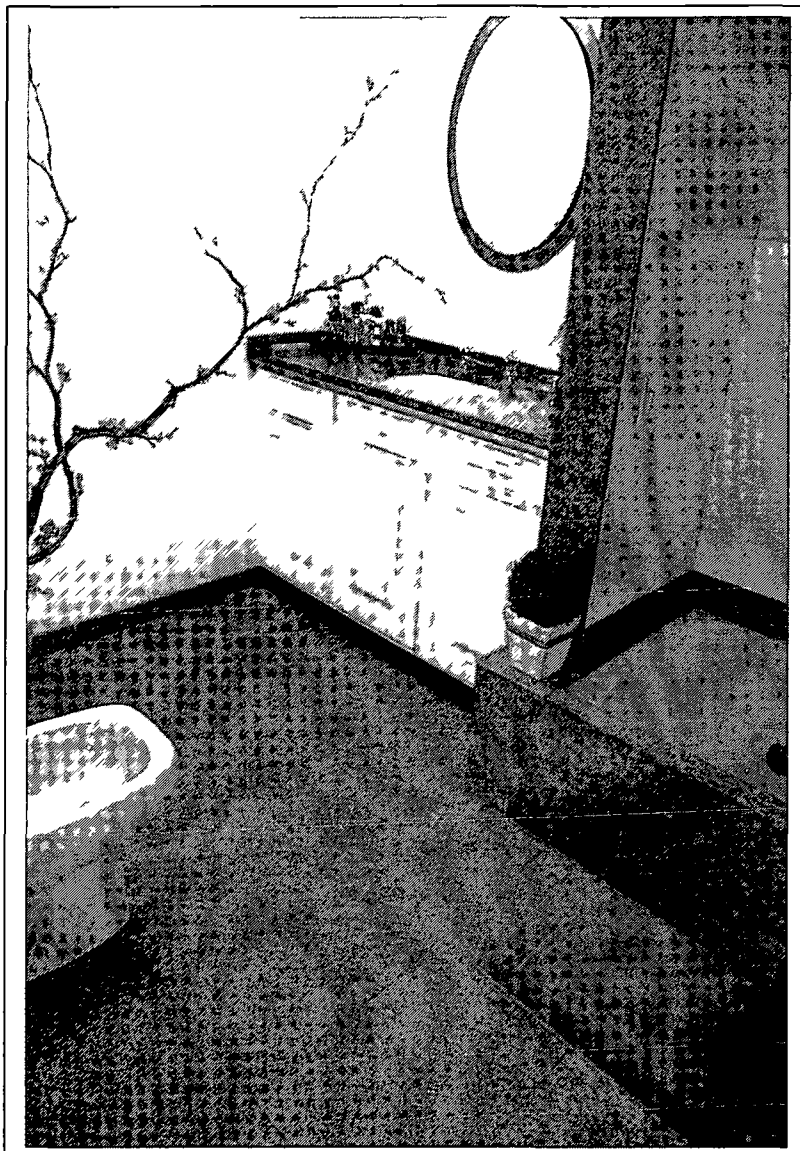


Foto 12 Vista do banheiro Suas principais características construtivas são piso em granito, paredes azulejadas ate o teto, forro em laje com iluminação zenital

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE



Foto 13 Vista de outro dormitório Suas principais características construtivas são piso em carpete de madeira paredes revestidas em massa pintadas em latex, forro em laje e esquadrias de madeira

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

146
RC



Foto 14 Vista de outro dormitório com acabamentos idênticos aos da foto retratada anteriormente

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE



Foto 15 Vista de mais um dormitório. Suas principais características construtivas são piso em carpete de madeira, paredes revestidas em massa pintadas em latex, forro em laje e esquadrias de madeira.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

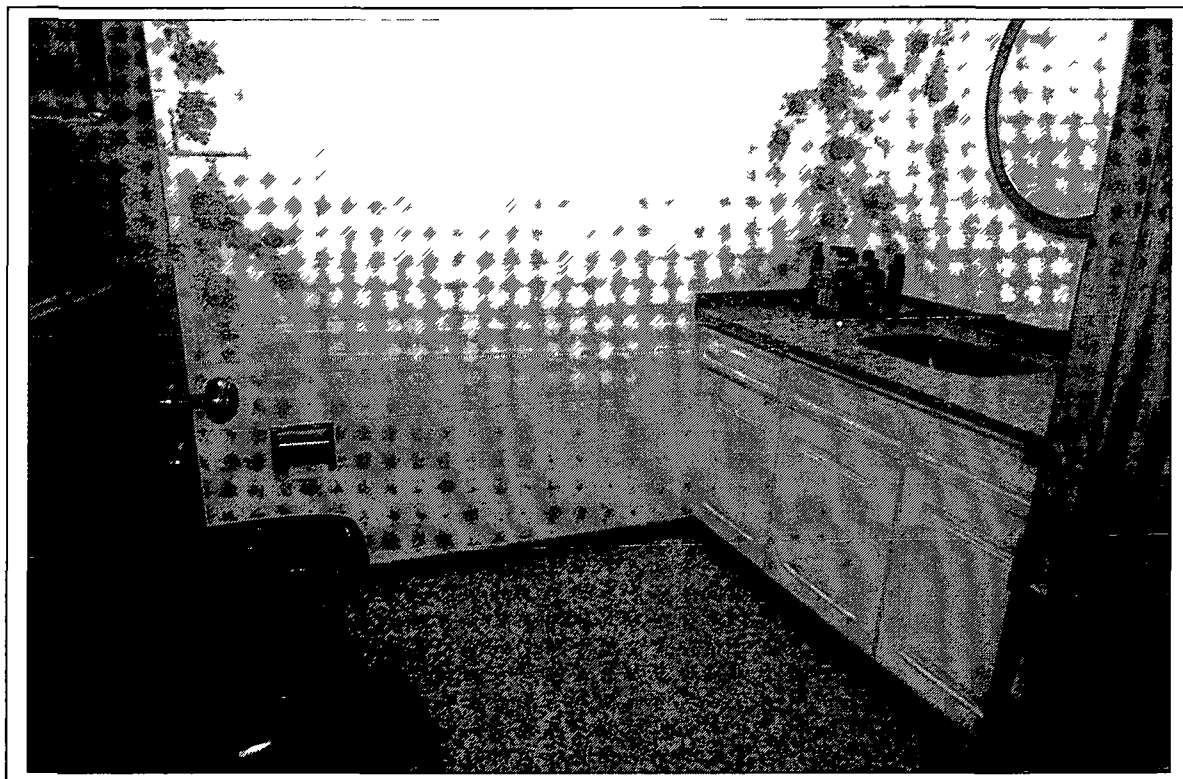


Foto 16 Vista do banheiro da suite da foto anterior. Suas principais características construtivas são piso em granito, paredes azulejadas até o teto, forro em laje com iluminação zenital.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

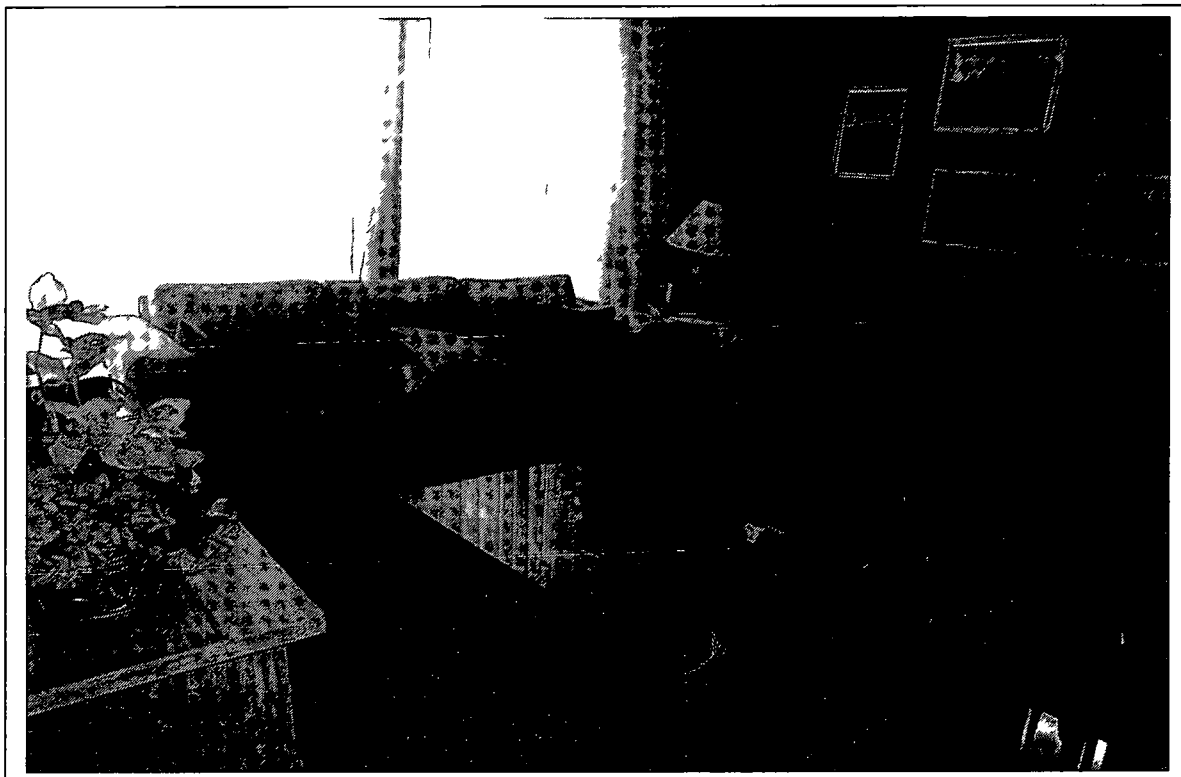


Foto 17 Vista da sala de estar existente no pavimento superior. Suas principais características construtivas são piso em carpete de madeira, paredes revestidas em massa pintadas em latex, forro em laje e esquadrias de madeira.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE



Foto 18 Vista do salão localizado no piso superior. Suas principais características construtivas são piso cerâmico, paredes revestidas em massa pintadas em latex, forro em laje e esquadrias de madeira.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

151
2



Foto 19 Vista de outro ângulo do salão retratado na foto anterior

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE



Foto 20 Vista do lavabo existente no pavimento superior. Suas principais características construtivas são piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de madeira. E mais um dormitório ao lado com piso em carpete, paredes revestidas em massa pintadas em latex, forro em laje e esquadrias de madeira.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

153
R

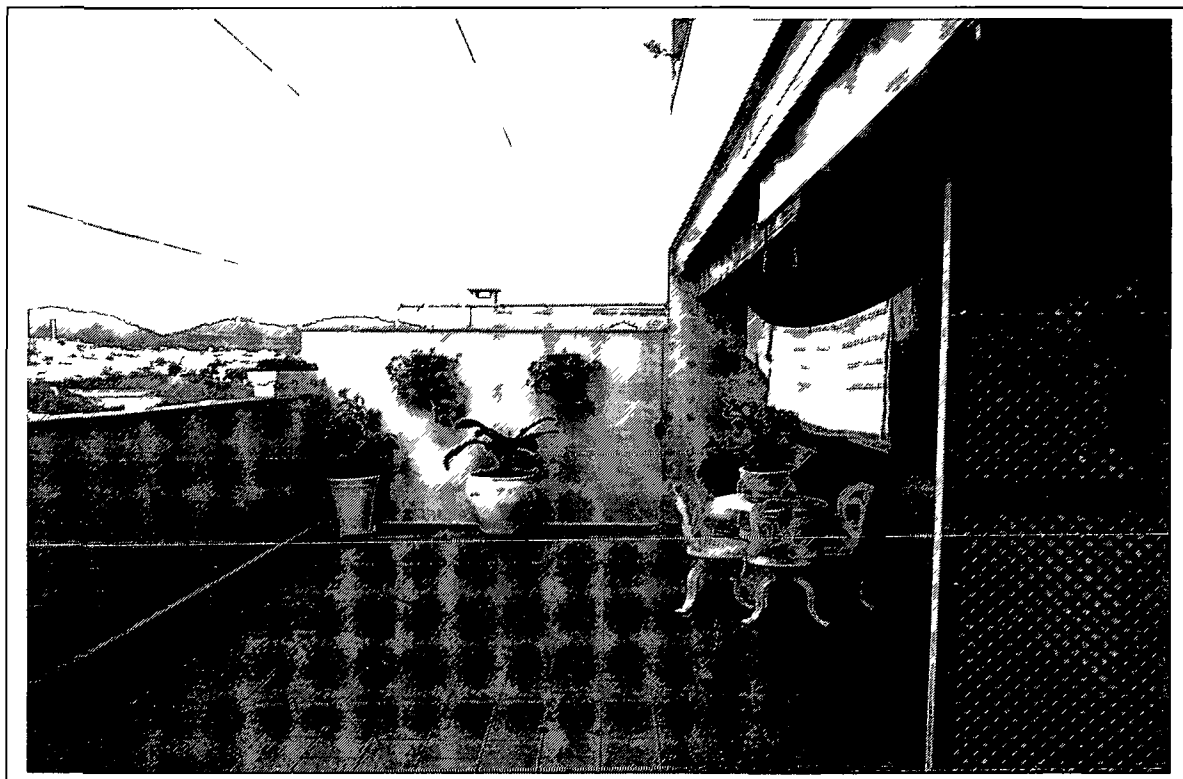
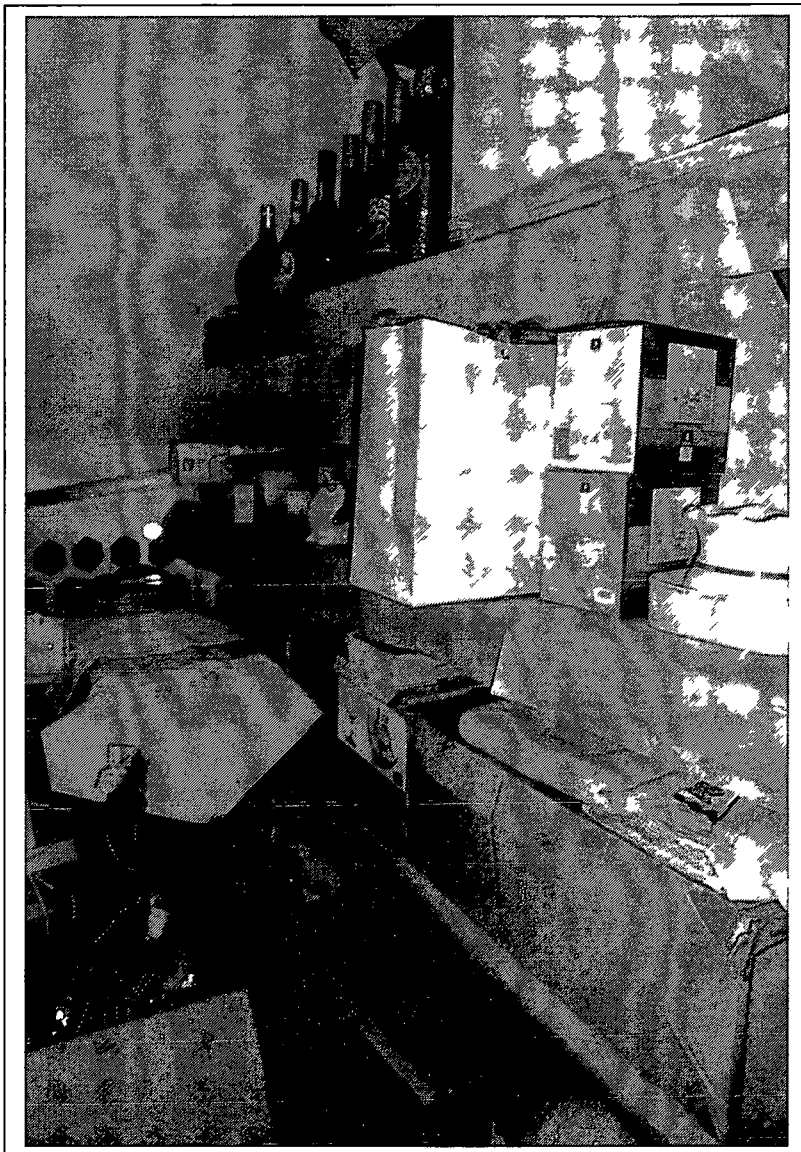


Foto 21 Vista da area de serviço descoberta existente no pavimento superior

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE



154
FF

Foto 22 Vista de uma adega

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

III – AVALIAÇÃO

E a determinação técnica do valor de um imóvel Normalmente e adotado o Valor de Mercado que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes

III 1 – METODOS DE AVALIAÇÃO**III 1 1 - DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL DA RUA SANTA
MADALENA, 35****III 1 1 1 - DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS
REALIZADOS**

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da residência valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

Apos vistoria e devido a carência de pesquisa na area este signatario diligenciou-se a algumas imobiliarias da região com o intuito de obter elementos de ofertas e opiniões dirigidas para o local da area em lide, a saber

Jaime Moveis – Tel (11) 4033-6454 – Contato Sr Jaime

Zap Moveis – Tel (11) 4033-2521 – Contato Sra Vanessa

Lider Moveis – Tel (11) 4033-4294 – Contato Srs Marilia

Moacir Moveis – Tel (11) 4032-2201 – Contato Sr Eliseu

Esses elementos e opiniões foram tratados e considerados, concluindo este signatario pelo valor unitario basico medio para o local onde se situa o imovel em estudo de

$$V_{\text{unit}} = \text{R\$ } 1\,500,00 / \text{m}^2$$

III 1 1 2 - CALCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno sera dado por

$$V_t = A \times v, \text{ onde}$$

V_t = Valor do terreno

A = Area do terreno = 256,00 m²

V = Valor basico unitario, em R\$ / m² = R\$ 1 500 00/ m²

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

III 1 1 5 – VALOR DA AREA

O valor do terreno sera dado por

$$V_t = 256,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1\,500,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 384\,000,00$$

V = R\$ 384 600,00 – (Trezentos e oitenta e quatro mil reais) – Maio de 2015

III 2 – DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência das seguintes benfeitorias

- Benfeitoria Residência Principal
- Edicula

III 3 – DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias sera dado pela seguinte formula geral

$$V_b = A_{1,8} \times V_{c1,8} \times (1 - D_{1,8}), \text{ onde}$$

V_b = Valor da benfeitoria

A = Area de construção

V = valor unitario de venda da construção, em R\$ / m²

$(1 - D)$ = Depreciação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

III 3 1 - AREAS DE CONSTRUÇÃO

Consoante vistoria realizada ao imóvel, tem-

se que

A₁ = 348 30 m² (edificação principal)A₂ = 61 00 m² (garagem)**III 3 2 - VALOR BASICO UNITARIO**

Basear-se-a no estudo da comissão de peritos nomeada pelo provimento nomeada pelo provimento nº 02 86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal, trabalho este revisto para o mês de Março de 2 007, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatorios e previstos previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9 6, acerca do Metodo do Custo o quanto abaixo se transcreve

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no metodo evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo Estão previstos os seguintes criterios para identificação do custo de reedição do imóvel

Metodo da quantificação do custo – **por custos unitarios**
ou por orçamentos analiticos

Metodo comparativo direto de custo

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

Considerando-se os padrões de acabamentos das edificações classificar-se-ão as benfeitorias como sendo do tipo "Casa Padrão Medio – limite superior" para a edificação principal e tomar-se-a 50% de tal valor para a area destinada a garagem, cujos valores de venda são obtidos através das seguintes formulas

$$v_1 = 1,560 \times R_8N = 1,560 \times R\$ 1 179,19/ m^2 = R\$ 1 839,54/ m^2$$

$$v_2 = 0,5 \times v_1 = 0,5 \times R\$ 1 839,54/ m^2 = R\$ 919 77/ m^2$$

III 3 3 - DEPRECIAÇÕES

Tendo em vista o estado de conservação da edificação em apreço, extrair-se-a o valor da depreciação do mesmo trabalho citado no item anterior, ou seja

$$(1-D)_1 = (1-D)_2 = 0,74$$

III 3 4 - CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias sera dado por

BENFEITORIA 1

$$V = 348,30 m^2 \times R\$ 1 839,54/ m^2 \times 0,74$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

V = R\$ 474 130,00 – 05/2015 – (Quatrocentos e setenta e quatro mil e cento e trinta reais)

BENFEITORIA 2

V = 61 00 m² x R\$ 919,77/ m² x 0,74

V = R\$ 41 520,00 – 05/2015 – (Quarenta e um mil, quinhentos e vinte reais)

III 5 – CALCULO DO VALOR DO IMOVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja

- Valor do terreno	R\$ 384 600 00
- Valor das benfeitoria 1	R\$ 474 130,00
- Valor das benfeitoria 2	<u>R\$ 41 520,00</u>
- Valor do imóvel	R\$ 899 650,00

(Oitocentos e noventa e nove mil, seiscentos e cinquenta reais) –

05/2015

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA 0600464688 Membro Titular do IBAPE

IV – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e

técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V Excia o

valor do

“Imóvel situado na Rua Santa**Madalena, nº 35 – Centro –****Bragança Paulista/ SP”**em **R\$ 899 650,00 – (Oitocentos e noventa e****nove mil, seiscentos e cinquenta reais) –****Maio de 2015**

509

Comarca BRAGANÇA PAULISTA ESTADO DE SAO PAULO	LIVRO	REGISTRO GERAL	DATA <u>17/11/1998</u>	FLS
	2	ANO 1.998 -	Matricula no <u>46.222</u>	OFICIAL <u>A</u>

IMÓVEL UMA RESIDENCIA assobradada, situada a Rua Santa Madalena, nº 35, nesta cidade e seu respectivo Terreno, medindo 9,00 metros de frente, por 28,50 metros de extensão da frente aos fundos, onde tem a mesma largura da frente, confrontando, pela frente com a mesma Rua Santa Madalena, de um lado com os quintais dos prédios de Osvaldo Helena e João de Toledo Funck, de outro lado com José Roldão-Pinheiro, e nos fundos com o Dr Harry Brandi Diniz

PROPRIETÁRIO MURILO MARTIN, brasileiro, casado, proprietario, residente nesta cidade

TÍTULO ACQUISITIVO Transcrição nº 48 257 Livro 3-AJ, neste registro Bragança Paulista, 17 de Novembro de 1 998 O Escrevente Autorizado, [assinatura], (Celso Luis Teixeira Lugli) O Oficial Interino [assinatura], (Wilson Aparecido Acedo) -

AV 1 - Bragança Paulista, 17 de Novembro de 1 998 Conforme certidão de casamento, fornecida pelo Registro Civil local, o proprietario Murilo Martin e casado com Dulcy Guimarães Martin, pelo regime comum, antes da lei 6 515/77. O Escrevente Autorizado, [assinatura], (Celso Luis Teixeira Lugli).-

R.2 - Bragança Paulista, 17 de Novembro de 1.998. Conforme Carta de Sentença, datada de 1º de junho de 1.998, assinada pelo MM Juiz de Direito Dra Gisela Ruffo, da 2ª. Vara, desta comarca, expedida nos autos de ação de Separação Consensual, movida por Dulcy Guimarães Martin e Murilo Martin, Proc 907/96, do qual consta que na respectiva ação de separação, homologada por sentença de 10 de setembro de 1997, que transitou em julgado em 25 de setembro de 1.997, O IMÓVEL objeto desta matrícula, sendo o valor da ação R\$60.000,00, foi atribuído a conjuguevara sra DULCY GUIMARÃES MARTIN, brasileira, RG 4 730 719 - CPF 148 816 248-SSP-SP, professora aposentada, sem condições Cadastramento Municipal nº 3.06 02 04 0013 0150 0000. O Escrevente Autorizado, [assinatura], (Celso Luis Teixeira Lugli) -

MICROFILME Nº 109 235

R.3 - Bragança Paulista, 04 de Fevereiro de 1.999. Conforme escritura de 1º de dezembro de 1 998, de notas do 27º Cartorio da Capital, Lº 1 273, fls 232, a proprietaria DULCY GUIMARÃES MARTIN, RG 4.730 719 - SSP-SP e CPF 713 198 918-53, separada judicialmente, deu em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, O Imóvel objeto desta matrícula a YAMAHA MOTOR DO BRASIL LTDA, com sede em Cuiabá, neste Estado, à Rodovia Presidente Dutra, Km 214, CCG MT 62 934 252/0001-45, YAMAHA MOTOR DA AMAZÔNIA LTDA, com sede no município de Manaus, Capital do Estado da Amazonas, à estrada do Paredão Km 06, CCG MF 04.817 052/0001-06, para garantia de debitos contraídos por INDÚSTRIA E COMÉRCIO MARTIN LTDA, com sede neste município, Travessa Italia 200, CCG 45 610 623/0001-14, filial neste município, rua Antonio Pires Pimentel, 315, CCG MT 45 610 623/0004-67, figurando como intervenientes fiadores Dulc. Guimarães Martin e Murillo Martin, separados judicialmente, sendo que as outorgantes creditantes comercializam com a creditada, através de sua filial mencionada, motocicletas, veiculos aquaticos, motore de popa, produtos nauticos, suas peças e acessorios correlatos, ate o montante de R\$235 000,00, passíveis de recomposição monetaria, avaliação da garantia P\$235 000,00 Demais condições constantes do título O Escrevente Autorizado, [assinatura], (Celso Luis Teixeira Lugli)

MICROFILME Nº 110 074

REGISTRO DE IMÓVEIS
 (REGISTRO GERAL)

Del Wilson Aparecido Acedo
 OFICIAL INTERINO