

Erasto Florêncio Gonçalves  
Perito Engenheiro CREA 5060321185 CPF 494.160.496-20

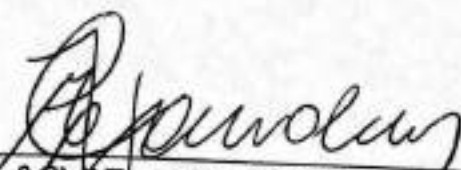
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª.  
VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE  
AMPARO**

**PROCESSO Nº 1001049-03.2017.8.26.0022**

Erasto Florêncio Gonçalves, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob nº 5060321185, perito nomeado nos Autos de Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens movido em face de Paulo Eduardo Cunha Filho e outro por Banco Bradesco S/A, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Exª. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.  
Amparo, 11 de Setembro de 2017.

  
Engº Civil Erasto Florêncio Gonçalves

Membro Titular do Instituto Brasileiro de  
Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo  
IBAPE/SP, sob nº 1642  
CREA 5060321185  
Pós Graduado Lato Sensu em Direito Imobiliário  
pela ESAMC/Campinas

+55 19 9 88099395

efgoncalves@uol.com.br

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| <b>1. Sumário</b>                            |    |
| 1. Sumário.....                              | 2  |
| 1. INTRODUÇÃO.....                           | 3  |
| 2. OBJETIVOS DO TRABALHO.....                | 3  |
| 3. METODOLOGIA.....                          | 4  |
| 4. HISTÓRIA.....                             | 4  |
| 4.1 LOCALIZAÇÃO .....                        | 4  |
| 4.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO..... | 6  |
| 5. QUESITOS .....                            | 7  |
| 6. CÁLCULO DE VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO ..... | 7  |
| 7. CONCLUSÃO.....                            | 10 |
| 8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....           | 11 |
| 9. ANEXOS.....                               | 11 |

## 1. INTRODUÇÃO

A Perícia Judicial de Engenharia é um instrumento de grande importância utilizado pelo juiz como auxílio técnico nas suas decisões, pois não cabe ao magistrado possuir conhecimentos técnicos específicos em todos os assuntos que transgridam a esfera judicial.

O presente Laudo se refere à avaliação de imóvel dentro da **Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens** movido em face de Paulo Eduardo Cunha Filho e outro por Banco Bradesco S/A., relativo ao imóvel residencial sito à Rua Dr. Carlos Affonso de Moraes Burgos, nº 277, localizado no bairro Jardim Camanducaia, Município de Amparo, Estado de São Paulo.

## 2. OBJETIVOS DO TRABALHO

O presente laudo tem por objetivo a estimativa do valor de comercialização do imóvel em lide.

Assim, adotou-se o seguinte procedimento:

- Vistoria ao local do imóvel;
- Análise de documentação disponível;
- Levantamento de elementos comparativos;
- Cálculo do valor de comercialização do imóvel;
- Considerações;
- Relatório fotográfico;
- Conclusão

### 3. METODOLOGIA

1. Estudo de toda documentação presente nos autos;
2. Visita ao local do imóvel;
3. Levantamento das características do imóvel;
4. Levantamento de informações e dados relativos aos elementos comparativos;
5. Levantamento fotográfico do imóvel objeto desta ação;
6. Expedição de laudo.

### 4. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 21 de Junho de 2017 por este signatário. A atividade da vistoria foi, além de peticionada nos autos, comunicada por email para os patronos das partes que se manifestaram pela não identificação de assistentes técnicos nem mesmo por interesse em estarem presentes na vistoria.

Assim, procedi à vistoria conforme presente neste Laudo.

#### 4.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel motivo da presente ação localiza-se à Rua Dr. Carlos Affonso de Moraes Burgos, nº 277, lote 11, quadra G no Loteamento Jardim Camanducaia, na cidade de Amparo, Estado de São Paulo. O imóvel se situa dentro da área urbana da cidade de Amparo.



**Figura 1 – Localização do Imóvel**



**Figura 2 - Vista Aérea da Região**



**Figura 3 - Vista Geral do Imóvel**

#### **4.2 CARACATERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Trata-se de residência tipo térrea em terreno de 180 m<sup>2</sup> composta de sala, cozinha, 3 dormitórios, área de serviço, garagem coberta a frente da casa; uma edícula nos fundos composta de sala, 1 dormitório e banheiro. O imóvel possui área construída de 127m<sup>2</sup>.

O imóvel se encontra totalmente inserido dentro de área urbanizada com todas as facilidades como eletrificação, asfaltamento, telefonia, redes de água e esgoto, etc.

## 5. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos de ambas as partes.

## 6. CÁLCULO DE VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO

### Dados e Considerações

| Geral               |     |
|---------------------|-----|
| Vida Útil (anos)    | 70  |
| Parcela Terreno     | 20% |
| Parcela Benfeitoria | 80% |
| Valor Residual      | 20% |

| Dados do Imóvel Avaliando |           |
|---------------------------|-----------|
| Área Útil (m2)            | 127       |
| Área Terreno (m2)         | 180       |
| Padrão                    | econômico |
| Localização               | 1         |
| Idade                     | 30        |
| Estado                    | f         |

### PROCESSO N° 1001049-03.2017.8.26.0022

|           | Valor do Imóvel | Área Construída (m2) | Área Terreno (m2) | Padrão            | Localização | Idade | Estado |        |
|-----------|-----------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------|--------|--------|
| Elemento1 | 280.000,00      | 100                  | 200               | econômico (0,786) | 1           | 20    | e      | oferta |
| Elemento2 | 300.000,00      | 130                  | 200               | econômico (0,786) | 1           | 20    | e      | oferta |
| Elemento3 | 320.000,00      | 174                  | 258               | econômico (0,786) | 1           | 20    | e      | oferta |
| Elemento4 | 199.000,00      | 115                  | 200               | econômico (0,786) | 1           | 30    | f      | oferta |
| Elemento5 | 250.000,00      | 110                  | 180               | econômico (0,786) | 1           | 30    | f      | oferta |
| Elemento6 | 280.000,00      | 130                  | 180               | econômico (0,786) | 1           | 25    | e      | oferta |
| Elemento7 | 350.000,00      | 145                  | 180               | econômico (0,786) | 1           | 30    | f      | oferta |

Erasto Florêncio Gonçalves  
Perito Engenheiro CREA 5060321185 CPF 494.160.496-20

## Cálculo

| LOCALIZAÇÃO          | Valor do Imóvel | F. of = 0,9 | Valor Unitario<br>Deduzido Valor<br>de Oferta \$/m2 | Fator Localização FL | V1 | Ponderação da<br>Localização do<br>Terreno 0,2 | Novo Valor<br>Unitario |   |
|----------------------|-----------------|-------------|-----------------------------------------------------|----------------------|----|------------------------------------------------|------------------------|---|
|                      |                 | 0,9         |                                                     | 1                    |    |                                                |                        |   |
| Elemento1            | 280.000,00      | 252.000,00  | 2.520,00                                            | 1,00                 | -  | -                                              | 2.520,00               | - |
| Elemento2            | 300.000,00      | 270.000,00  | 2.076,92                                            | 1,00                 | -  | -                                              | 2.076,92               | - |
| Elemento3            | 320.000,00      | 288.000,00  | 1.655,17                                            | 1,00                 | -  | -                                              | 1.655,17               | - |
| Elemento4            | 199.000,00      | 179.100,00  | 1.557,39                                            | 1,00                 | -  | -                                              | 1.557,39               | - |
| Elemento5            | 250.000,00      | 225.000,00  | 2.045,45                                            | 1,00                 | -  | -                                              | 2.045,45               | - |
| Elemento6            | 280.000,00      | 252.000,00  | 1.938,46                                            | 1,00                 | -  | -                                              | 1.938,46               | - |
| Elemento7            | 350.000,00      | 315.000,00  | 2.172,41                                            | 1,00                 | -  | -                                              | 2.172,41               | - |
| Media                |                 |             | 1.995,12                                            |                      |    |                                                | 1.995,12               |   |
| Desvio Padrão        |                 |             | 323,15                                              |                      |    |                                                | 323,15                 |   |
| Coeficiente Variação |                 |             | 16,2%                                               |                      |    |                                                | 16,20%                 |   |

| PADRÃO               | Valor do Imóvel | F. of = 0,9 | Valor Unitario<br>Deduzido Valor<br>de Oferta \$/m2 | Fator Padrão*** | Fator | Ponderação do<br>Padrão 0,8 | Novo Valor<br>Unitario |   |
|----------------------|-----------------|-------------|-----------------------------------------------------|-----------------|-------|-----------------------------|------------------------|---|
|                      |                 | 0,9         |                                                     | 0,786           |       |                             |                        |   |
| Elemento1            | 280.000,00      | 252.000,00  | 2.520,00                                            | 0,786           | 1,00  | -                           | 2.520,00               | - |
| Elemento2            | 300.000,00      | 270.000,00  | 2.076,92                                            | 0,786           | 1,00  | -                           | 2.076,92               | - |
| Elemento3            | 320.000,00      | 288.000,00  | 1.655,17                                            | 0,786           | 1,00  | -                           | 1.655,17               | - |
| Elemento4            | 199.000,00      | 179.100,00  | 1.557,39                                            | 0,786           | 1,00  | -                           | 1.557,39               | - |
| Elemento5            | 250.000,00      | 225.000,00  | 2.045,45                                            | 0,786           | 1,00  | -                           | 2.045,45               | - |
| Elemento6            | 280.000,00      | 252.000,00  | 1.938,46                                            | 0,786           | 1,00  | -                           | 1.938,46               | - |
| Elemento7            | 350.000,00      | 315.000,00  | 2.172,41                                            | 0,786           | 1,00  | -                           | 2.172,41               | - |
| Media                |                 |             | 1.995,12                                            |                 |       |                             | 1.995,12               |   |
| Desvio Padrão        |                 |             | 323,15                                              |                 |       |                             | 323,15                 |   |
| Coeficiente Variação |                 |             | 16,2%                                               |                 |       |                             | 16,20%                 |   |

\*\*\* Tabela R8N IBAPE

FOC (100-ross)/100

| DEPRECIAÇÃO          | Valor do Imóvel | F. of = 0,9 | Valor Unitario<br>Deduzido Valor<br>de Oferta \$/m2 | Fator Depreciação * | Fator  | Ponderação<br>Benfeitoria 0,8 | Fator<br>Depreciação | Novo Valor<br>Unitario |
|----------------------|-----------------|-------------|-----------------------------------------------------|---------------------|--------|-------------------------------|----------------------|------------------------|
|                      |                 | 0,9         |                                                     | 3,48                | 0,9652 |                               |                      |                        |
| Elemento1            | 280.000,00      | 252.000,00  | 2.520,00                                            | 3,480               | 0,9652 | -                             | -                    | 2.520,00               |
| Elemento2            | 300.000,00      | 270.000,00  | 2.076,92                                            | 0,816               | 0,9918 | (0,03)                        | (44,63)              | 2.032,30               |
| Elemento3            | 320.000,00      | 288.000,00  | 1.655,17                                            | 3,480               | 0,9652 | -                             | -                    | 1.655,17               |
| Elemento4            | 199.000,00      | 179.100,00  | 1.557,39                                            | 3,480               | 0,9652 | -                             | -                    | 1.557,39               |
| Elemento5            | 250.000,00      | 225.000,00  | 2.045,45                                            | 3,480               | 0,9652 | -                             | -                    | 2.045,45               |
| Elemento6            | 280.000,00      | 252.000,00  | 1.938,46                                            | 3,480               | 0,9652 | -                             | -                    | 1.938,46               |
| Elemento7            | 350.000,00      | 315.000,00  | 2.172,41                                            | 3,480               | 0,9652 | -                             | -                    | 2.172,41               |
| Media                |                 |             | 1.995,12                                            |                     |        |                               |                      | 1.988,74               |
| Desvio Padrão        |                 |             | 323,15                                              |                     |        |                               |                      | 321,70                 |
| Coeficiente Variação |                 |             | 16,20%                                              |                     |        |                               |                      | 16,18%                 |

\* Tabela Ross Heidecke para 5 anos "b"

Erasto Florêncio Gonçalves  
Perito Engenheiro CREA 5060321185 CPF 494.160.496-20

| ÁREA DO TERRENO      | Valor do Imóvel | F. of = 0,9 | Valor Unitario<br>Deduzido Valor<br>de Oferta \$/m2 | Área do Terreno | Fator<br>Ponderação<br>Área | Ponderação<br>Área 0,2 |  | Novo Valor<br>Unitario |
|----------------------|-----------------|-------------|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|--|------------------------|
|                      |                 | 0,9         |                                                     | 180             |                             |                        |  |                        |
| Elemento1            | 280.000,00      | 252.000,00  | 2.520,00                                            | 200             | 0,900                       | (50,40)                |  | 2.469,60               |
| Elemento2            | 300.000,00      | 270.000,00  | 2.076,92                                            | 200             | 0,900                       | (41,54)                |  | 2.035,38               |
| Elemento3            | 320.000,00      | 288.000,00  | 1.655,17                                            | 258             | 0,698                       | (100,08)               |  | 1.555,09               |
| Elemento4            | 199.000,00      | 179.100,00  | 1.557,39                                            | 200             | 0,900                       | (31,15)                |  | 1.526,24               |
| Elemento5            | 250.000,00      | 225.000,00  | 2.045,45                                            | 180             | 1,000                       | -                      |  | 2.045,45               |
| Elemento6            | 280.000,00      | 252.000,00  | 1.938,46                                            | 180             | 1,000                       | -                      |  | 1.938,46               |
| Elemento7            | 350.000,00      | 315.000,00  | 2.172,41                                            | 180             | 1,000                       | -                      |  | 2.172,41               |
| Media                |                 |             | 1.995,12                                            |                 |                             |                        |  | 1.963,24               |
| Desvio Padrão        |                 |             | 323,15                                              |                 |                             |                        |  | 334,24                 |
| Coeficiente Variação |                 |             | 16,20%                                              |                 |                             |                        |  | 17,02%                 |

| Elemento             | Vub (R\$/m2) | Fator Desconsiderado |          |          |          | Vuh (R\$/m2)** | Amplitude |  |
|----------------------|--------------|----------------------|----------|----------|----------|----------------|-----------|--|
|                      |              | FL                   | FP       | FD       | FA       |                |           |  |
| Elemento1            | 2.520,00     | 2.469,60             | 2.469,60 | 2.469,60 | 2.520,00 | 2.469,60       |           |  |
| Elemento2            | 2.076,92     | 1.869,23             | 1.990,76 | 2.035,38 | 2.032,30 | 1.990,76       |           |  |
| Elemento3            | 1.655,17     | 1.489,66             | 1.555,09 | 1.555,09 | 1.655,17 | 1.555,09       |           |  |
| Elemento4            | 1.557,39     | 1.401,65             | 1.526,24 | 1.526,24 | 1.557,39 | 1.526,24       |           |  |
| Elemento5            | 2.045,45     | 1.840,91             | 2.045,45 | 2.045,45 | 2.045,45 | 2.045,45       |           |  |
| Elemento6            | 1.938,46     | 1.744,62             | 1.938,46 | 1.938,46 | 1.938,46 | 1.938,46       |           |  |
| Elemento7            | 2.172,41     | 1.955,17             | 2.172,41 | 2.172,41 | 2.172,41 | 2.172,41       |           |  |
| Media                | 1.995,12     | 1.824,41             | 1.956,86 | 1.963,24 | 1.988,74 | 1.956,86       |           |  |
| Desvio Padrão        | 323,15       | 349,48               | 333,05   | 334,24   | 321,70   | 333,05         |           |  |
| Coeficiente Variação | 16,197%      | 19,156%              | 17,020%  | 17,025%  | 16,176%  | 17,020%        |           |  |

\*\*Vuh - valor unitario homogeneizado

#### Saneamento Amostral

| Elemento    | Vub (R\$/m2) | Vuh (R\$/m2) |  |  |          |                         |  |  |
|-------------|--------------|--------------|--|--|----------|-------------------------|--|--|
| Elemento1   | 2.520,00     | 2.469,60     |  |  |          |                         |  |  |
| Elemento2   | 2.076,92     | 1.990,76     |  |  |          |                         |  |  |
| Elemento3   | 1.655,17     | 1.555,09     |  |  |          |                         |  |  |
| Elemento4   | 1.557,39     | 1.526,24     |  |  |          |                         |  |  |
| Elemento5   | 2.045,45     | 2.045,45     |  |  |          |                         |  |  |
| Elemento6   | 1.938,46     | 1.938,46     |  |  |          |                         |  |  |
| Elemento7   | 2.172,41     | 2.172,41     |  |  |          |                         |  |  |
| Media       | 1.995,12     | 1.956,86     |  |  | 1.956,86 | Media                   |  |  |
| 1,3 x Media | 2.593,65     | 2.543,92     |  |  | 333,05   | Desvio Padrão           |  |  |
| 0,7 x Media | 1.396,58     | 1.369,80     |  |  |          | 12 Elementos Utilizados |  |  |

1.956,86

127

R\$ 248.521,27

## 7. CONCLUSÃO

Mediante o apresentado e levantado, pudemos concluir que o valor justo valor de indenização para a alienação do imóvel em questão é de **R\$ 248.521,27**, com variação de 5% para mais ou para menos.

Dando encerrado o presente Laudo, de 11 páginas em seu corpo principal, e anexos conforme descritos no capítulo 10 deste documento; colocamo-nos à disposição do Magistrado para qualquer tipo de esclarecimento adicional.

## 8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- (1) Perícia e Avaliações de Engenharia Fundamentos Práticos – José Fiker
- (2) Engenharia de Avaliações Volume II - IBAPE
- (3) Normas Técnicas de Referência  
ABNT NBR 14653 – Norma Para Avaliação de Bens

## 9. ANEXOS

Estão anexos a este Laudo como parte integrante do mesmo, os seguintes documentos:

ANEXO I – Relatório Fotográfico referente ao presente Laudo

ANEXO II – Elementos Comparativos

ANEXO III – Prints Comprobatórios dos Elementos Comparativos

# ANEXO I

# Relatório Fotográfico

Relatório fotográfico composto de 7 páginas e 12 fotos que detalham o imóvel objeto do processo N° 1001049-03.2017.8.26.0022 - Autos de Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens, promovida pelo requerente Banco Bradesco S.A., em face do requerido Paulo Eduardo Cunha Filho.

Este documento é parte integrante do Laudo Pericial Judicial elaborado por **Erasto Florêncio Gonçalves**, Engenheiro Civil, CREA/SP nº 5060321185, membro Ibape - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós Graduado em Direito Imobiliário.



Figura 1 - Vista geral do Imóvel



Figura 2 – Dormitório 1



Figura 3 – Dormitório 2



Figura 4 - WC



Figura 5 – Dormitório 3



Figura 6 – Sala



Figura 7 - Cozinha



Figura 8 – Área Externa (quintal)



Figura 9 – Área Externa (quintal)

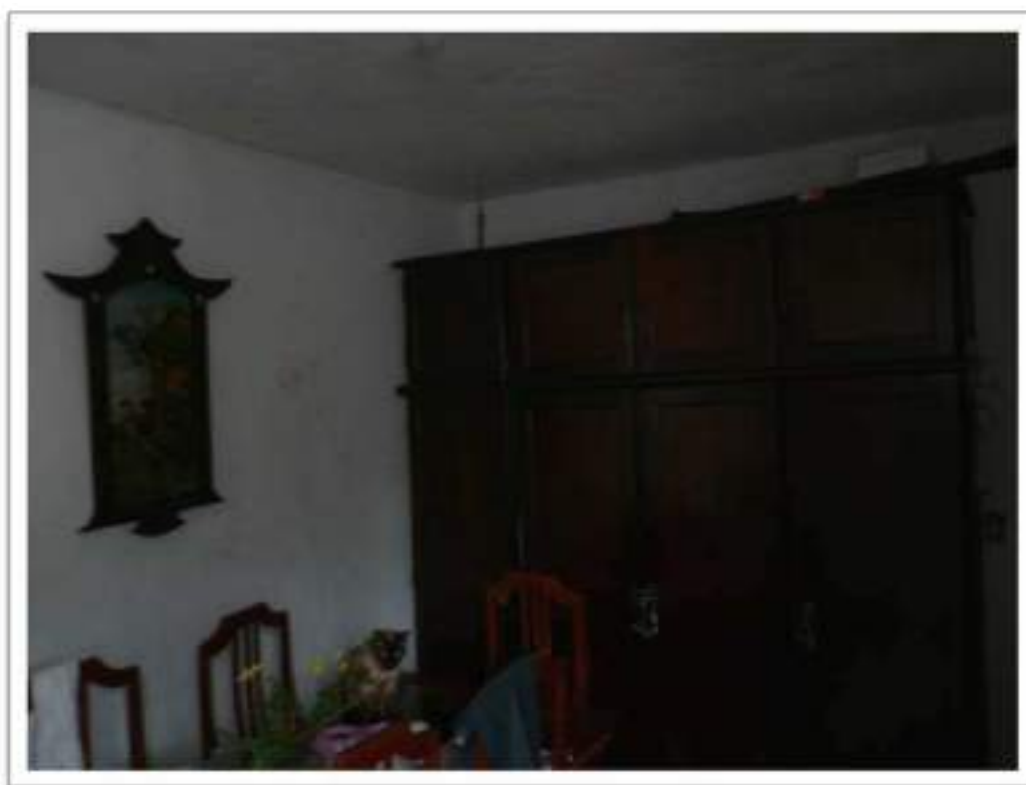


Figura 10 – Sala da Edícula

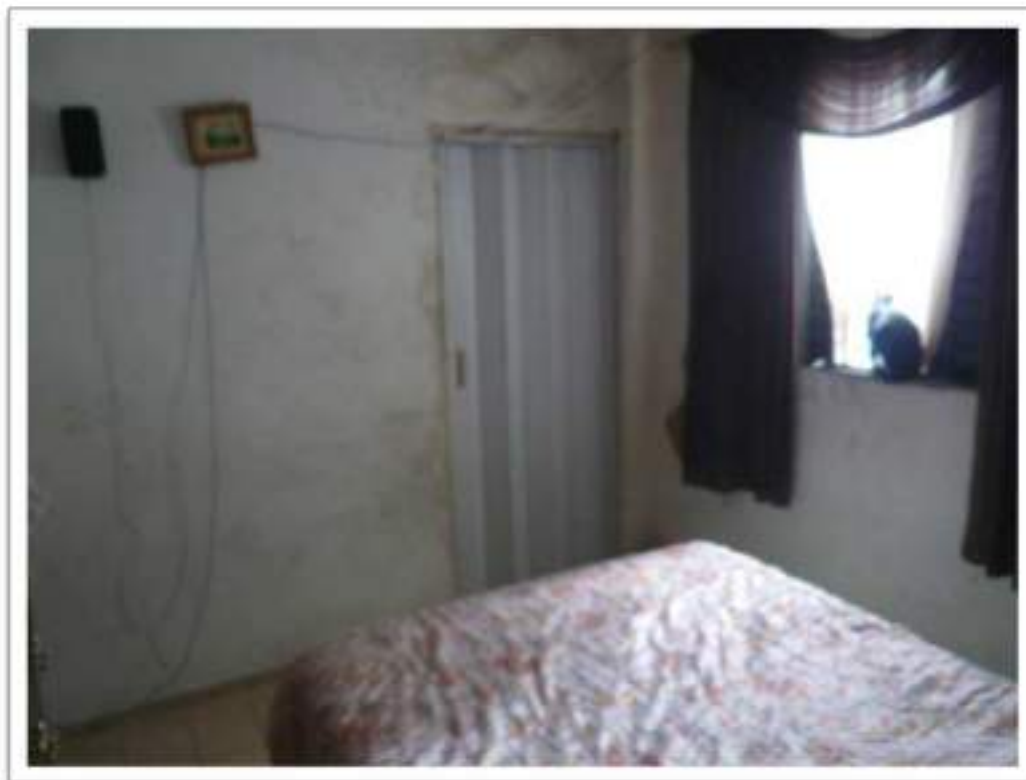


Figura 11 – Dormitório da Edícula



Figura 12 – Parte da Frente e Interna do Imóvel

## ELEMENTOS COMPARATIVOS – DADOS

|   | Imobiliária          | Contato                | Link Anúncio                                                                                                                                                                                                                | Codigo | Tipo        | Bairro         | Condomínio |
|---|----------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|----------------|------------|
| 1 | Imobiliária Miashyro | Amauri<br>3808-5638    | <a href="http://miyashiroimoveis.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=5130">http://miyashiroimoveis.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=5130</a>                   | 138    | Residencial | Jd Camandocaia | Não        |
| 2 | Aliança Imóveis      | Marchiori<br>3808-3817 | <a href="http://aliancaimoveisweb.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=20353">http://aliancaimoveisweb.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=20353</a>               | 643    | Residencial | Jd Camandocaia | Não        |
| 3 | Portal Imóveis       | Lilian<br>3808-2661    | <a href="http://portalimoveisamparo.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=13702">http://portalimoveisamparo.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=13702</a>           | 431    | Residencial | Jd Camandocaia | Não        |
| 4 | Benatti Imóveis      | Benatti<br>3817-1801   | <a href="http://imobiliariabenattimoveis.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=17942">http://imobiliariabenattimoveis.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=17942</a> | 15     | Residencial | Jd Camandocaia | Não        |
| 5 | Gallo Imóveis        | Alexandre<br>3807-7373 | <a href="http://imobiliariagallos.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=21766">http://imobiliariagallos.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=21766</a>               | 591    | Residencial | Jd Silmara     | Não        |
| 6 | Gallo Imóveis        | Alexandre<br>3807-7373 | <a href="http://imobiliariagallos.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=21594">http://imobiliariagallos.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=21594</a>               | 580    | Residencial | Jd Silmara     | Não        |
| 7 | Desfrute Imóveis     | Irineu<br>3808-2753    | <a href="http://www.imobiliariadesfrute.com.br/detalhes.php?id=673">http://www.imobiliariadesfrute.com.br/detalhes.php?id=673</a>                                                                                           | 1037   | Residencial | Jd Silmara     | Não        |
|   |                      |                        |                                                                                                                                                                                                                             |        | Residencial | Jd Camandocaia | Não        |

| Cidade | Área Terreno (m2) | Área Construída (m2) | Valor Venda | R\$/m2   | Idade Aparente (anos) | Qts | WC's | Vagas | Descrição do anunciante                                                       | Obs                      |
|--------|-------------------|----------------------|-------------|----------|-----------------------|-----|------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Amparo | 200               | 100                  | 280.000,00  | 2.800,00 | 20                    | 3   | 2    |       | Casa boa 03 dormitórios, 2 wc, sala, cozinha quintal grande com cozinha fôra. |                          |
| Amparo | 200               | 130                  | 300.000,00  | 2.307,69 | 20                    | 3   | 2    | 2     |                                                                               | Rua Alemanha             |
| Amparo | 258               | 174                  | 320.000,00  | 1.839,08 | 20                    | 3   | 1    | 2     |                                                                               |                          |
| Amparo | 200               | 115                  | 199.000,00  | 1.730,43 | 30                    | 3   | 2    | 2     |                                                                               |                          |
| Amparo | 180               | 110                  | 250.000,00  | 2.272,73 | 30                    | 2   | 1    |       | lavanderia                                                                    | Rua Ernesto Corsi, 54    |
| Amparo | 180               | 130                  | 280.000,00  | 2.153,85 | 25                    | 2   | 1    |       |                                                                               | R Atilio Cilotti 43      |
| Amparo | 180               | 145                  | 350.000,00  | 2.413,79 | 30                    | 3   | 2    |       | 2 salas area construida 150 e 160 - referencia                                | R Constante Cazalini 215 |
| Amparo | 180               | 127                  |             |          | 30                    | 4   | 2    | 2     |                                                                               |                          |

# ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 1 –

<http://miyashiroimoveis.com.br//pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imoveld=5130>



Elemento Comparativo 2 –

<http://aliancaimoveisweb.com.br//pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=20353>







## Elemento Comparativo 7 –

<http://www.imobiliariadesfrute.com.br/detalhes.php?id=673>



Erasto Florêncio Gonçalves  
Perito Engenheiro CREA 5060321185 CPF 494.160.496-20

**EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SERRA NEGRA DR. CARLOS EDUARDO  
SILOS DE ARAÚJO**

**PROCESSO Nº 1001031-43.2016.8.26.0595**

**Erasto Florêncio Gonçalves**, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob nº 5060321185, perito nomeado nos **Autos de Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens** movido em face de Paulo Eduardo Cunha Filho e outro por Banco Bradesco S/A, tendo procedido a entrega do Laudo de Avaliação dentro do processo **1001049-03.2017.8.26.0022 (Carta Precatória)**, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Exª. o seguinte:

**ESCLARECIMENTO**

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.  
Serra Negra, 30 de Janeiro de 2018.



**Engº Civil Erasto Florêncio Gonçalves**

Membro Titular do Instituto Brasileiro de  
Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo  
IBAPE/SP, sob nº 1642  
CREA 5060321185  
Pós Graduado Latu Sensu em Direito Imobiliário  
pela ESAMC/Campinas  
Graduando em Direito – USF Campinas

## 1. ESCLARECIMENTO

Conforme conclusão do Laudo de Avaliação, o valor apresentado para a alienação de **R\$ 248.521,27** (duzentos e quarenta e oito mil quinhentos e vinte e um reais e vinte e sete centavos) equivale ao TOTAL do imóvel e não a uma sexta parte do mesmo (1/6).

**EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SERRA NEGRA DR. CARLOS EDUARDO  
SILOS DE ARAÚJO**

**PROCESSO Nº 1001031-43.2016.8.26.0595**

**Erasto Florêncio Gonçalves**, Engenheiro Civil registrado no CREA/SP sob nº 5060321185, perito nomeado nos **Autos de Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens** movido em face de Paulo Eduardo Cunha Filho e outro por Banco Bradesco S/A, tendo procedido a entrega do Laudo de Avaliação dentro do processo **1001049-03.2017.8.26.0022 (Carta Precatória)**, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Exª. o seguinte:

**ESCLARECIMENTO**

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.  
Serra Negra, 26 de Abril de 2018.

**Engº Civil Erasto Florêncio Gonçalves**

Membro Titular do Instituto Brasileiro de  
Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo  
IBAPE/SP, sob nº 1642  
CREA 5060321185  
Pós Graduado Latu Sensu em Direito Imobiliário  
pela ESAMC/Campinas  
Graduando em Direito – USF Campinas

## 1. ESCLARECIMENTO

Conforme as fls. 212 dos autos em referência e conclusão do Laudo de Avaliação, o valor apresentado para a alienação de **R\$ 248.521,27** (duzentos e quarenta e oito mil quinhentos e vinte e um reais e vinte e sete centavos) equivale ao TOTAL do imóvel e não a uma sexta parte do mesmo (1/6).

Assim, o valor correspondente à sexta parte (1/6) da totalidade do imóvel e pertencente ao executado é de **R\$ 41.420,21** (quarenta e um mil quatrocentos e vinte reais e vinte e um centavos).