

Antonio Carlos S. de Araujo Cintra  
Engenheiro Civil - CREA 060.183.716-6  
Membro Titular do IBAPE

---

297  
J

EXMO. SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE OSASCO - SP.

AÇÃO: EXECUÇÃO  
PROC. 574/03 405.01.2003-005534-3  
REQTE.: BANCO BRADESCO  
Reqdo.: D.N.A.N COMERCIO DE VEÍCULOS LTDA.

ANTONIO CARLOS SAMPAIO DE ARAUJO CINTRA,  
Engenheiro Civil, CREA 060.183.716-6, pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado  
e compromissado nos autos do processo supra mencionado,  
vem, mui respeitosamente apresentar seus

ESCLARECIMENTOS

an

## 1. INTRODUÇÃO

O patrono da Autora apresentou sua impugnação ao laudo de avaliação elaborado por este signatário, discordando de critérios adotados no trabalho acima mencionado e requerendo, por fim, a adequação do valor da avaliação, considerando as condições em que se encontra o bem.

Desde já, este signatário ratifica o valor apresentado no Laudo de Avaliação juntado às folhas 202/226.

## 2. ANÁLISE DAS CRÍTICAS APRESENTADAS

- **Crítica:** *"O imóvel avaliado está localizado na Rua Paulo Sérgio de Macedo, a qual localiza-se entre as Avenidas Francisco Morato e a Avenida Giovanni Gronchi (sic).*

*Como se sabe, tais avenidas possuem um intenso tráfego de veículos de todos os tipos, desde automóveis, caminhões, ônibus, entre outros.*

*Por outro lado, no local existem diversos estabelecimentos comerciais, como bares, restaurantes, postos de gasolina, bem como colégios, que como se sabe, causa um intenso tráfego de veículos, filas duplas, grande movimentação de pessoas, excessivo número de faróis, faixas de pedestre, aumento da poluição sonora, o que dificulta o descanso e a tranquilidade do morador deste imóvel."*

**Esclarecimento: O imóvel, ao contrário do que quer fazer supor a Autora, não é prejudicado pelas Avenidas Giovanni Gronchi e Francisco Morato, pois se localiza distante das mesmas, respectivamente 1.200,00 e 750,00 metros. Próximo**

**ao imóvel não existe, portanto, o citado "intenso tráfego de veículo" que circula pelas referidas avenidas.**

**Estas avenidas, no entanto, são duas importantes artérias viárias que dão acesso ao bairro em que se encontra o imóvel, compondo, junto com as Avenidas Guilherme Dumont Villares e Eliseu de Almeida, os principais eixos viários da região.**

**Quanto à alegada presença de "estabelecimentos comerciais, como bares, restaurantes, postos de gasolina, bem como colégios", lembra este signatário que a Autora esqueceu-se de citar o Hospital Albert Einstein, o Shopping Portal de Morumbi, o Shopping Jardim Sul e, ainda, uma extensa gama de comércio e serviço que só valoriza a região. Estes são fatores valorizantes, e não desvalorizantes**

**Este signatário expõe, ainda, que, em razão da presença desta vigorosa rede de comércio e serviços, a região foi suprida pelo poder público de completa infraestrutura urbana tais como: guias e sarjetas, pavimentação e iluminação pública, rede de telefonia e rede de água potável.**

**Destaca-se, por fim, que o imóvel usufrui os benefícios de estar próximo a estes estabelecimentos, embora se localize em uma calma rua situada em Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade (ZER 1), livre da grande movimentação de veículos e eventual poluição sonora que estes estabelecimentos poderiam causar.**

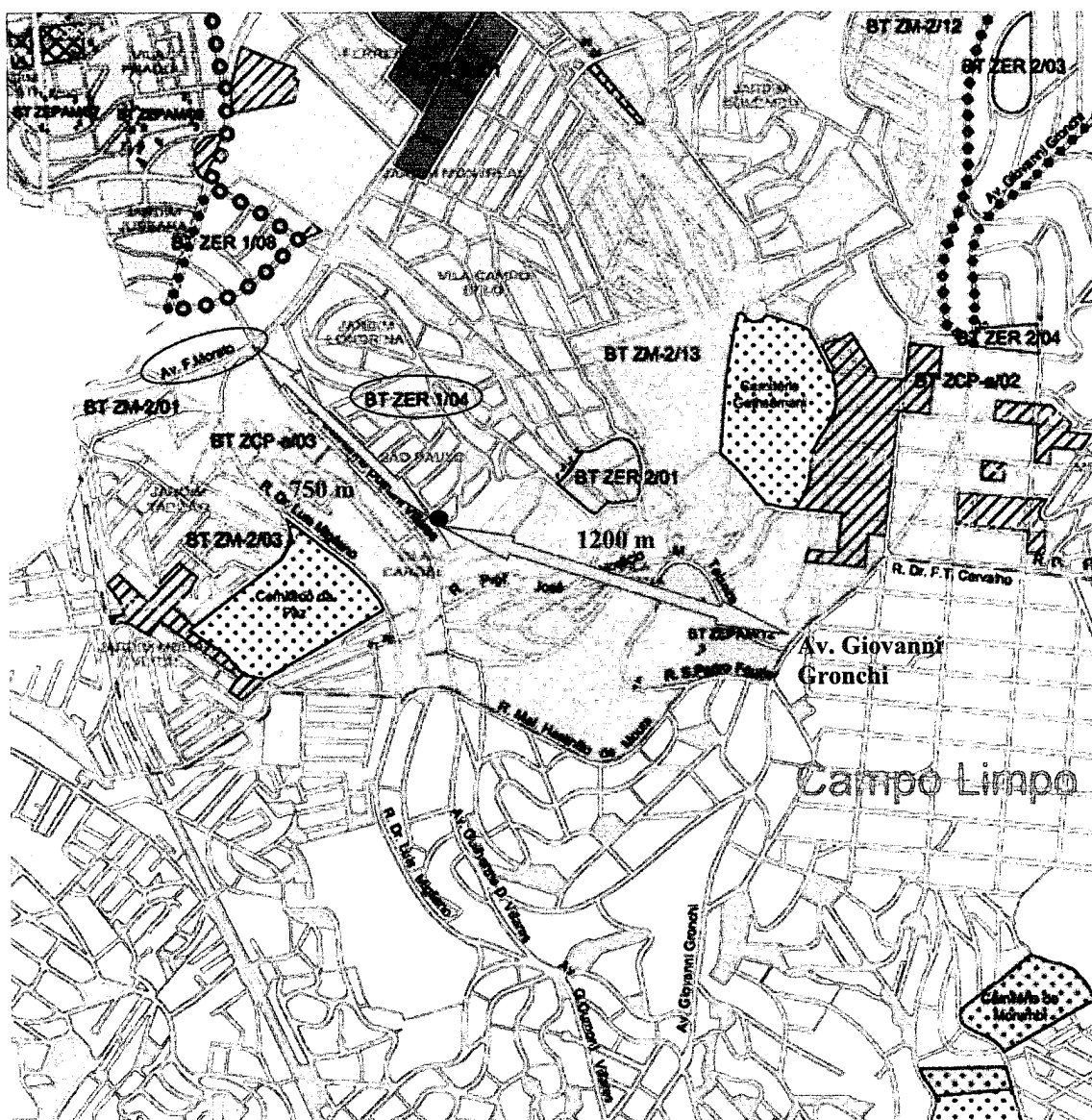
**É, portanto, um local privilegiado, com a tranquilidade de uma ZER – Zona Exclusivamente Residencial e a comodidade de estar próximo de uma região de comércio e serviços.**

**Este Perito abstém-se de comentar a crítica quanto à presença de faixas de pedestres...**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

**Antonio Carlos S. de Araujo Cintra**  
Engenheiro Civil - CREA 060.183.716-6  
Membro Titular do IBAPE

**Mapa de zoneamento do local em que se encontra o imóvel avaliando.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

Antonio Carlos S. de Araujo Cintra  
Engenheiro Civil - CREA 060.183.716-6  
Membro Titular do IBAPE

Subprefeitura  
**BUTANTÃ**  
PLANO REGIONAL  
ESTRATÉGICO

USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO

**04**

ZCO: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano SEMHAB  
Base digital: Mapa Oficial da Cidade - Geotop 2.1.2

Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004

escala 1:10.000  
data 25/08/2004

**MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA**

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| <b>ZER-1</b> | Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade |
| <b>ZER-2</b> | Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade |
| <b>ZER-3</b> | Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade  |
|              | Zona Predominantemente Industrial               |
| <b>ZM-1</b>  | Zona Mista de Baixa Densidade                   |
| <b>ZM-2</b>  | Zona Mista de Média Densidade                   |
| <b>ZM-3a</b> | Zona Mista de Alta Densidade - a                |
|              | Zona Mista de Alta Densidade - b                |
| <b>ZCP-a</b> | Zona de Centralidade Polar - a                  |
| <b>ZCP-b</b> | Zona de Centralidade Polar - b                  |

**Crítica:** *"Ademais, além de tais estabelecimentos há também o fato de não ter o Ilustre Perito anexado fotos de algumas dependências do imóvel, tais como dormitórios, banheiros, cozinha, áreas de serviços, não podendo assim, comprovar que estão em bom estado de conservação e uso, visto não ser possível verificar se os pisos, azulejos e paredes estão sem rachaduras."*

**Esclarecimento:** Este signatário dirigiu-se ao imóvel por quatro vezes. Na primeira oportunidade, após tocar sucessivamente a campainha, não foi atendido.

Na segunda vez, um jovem, que se identificou apenas como filho do réu, abriu a porta e não permitiu a entrada deste signatário.

Em outras duas oportunidades, enquanto realizava a pesquisa de mercado na região, este signatário não teve sucesso para adentrar ao imóvel.

Uma vez restadas infrutíferas as tentativas de vistoria interna do imóvel, valeu-se, este signatário, do prescrito nas normas da ABNT e IBAPE, com trechos transcritos baixo, e realizou uma minuciosa vistoria das condições externas do imóvel, e concluiu, com base nas fotografias apresentadas no Laudo de Avaliação, que o imóvel se encontra em boas condições, como descrito as seguir:

- **Alvenarias externas:** Tijolos aparentes de boa qualidade sem a presença de trincas, rachaduras e sinais de umidade (ver fotos do laudo).
- **Telhado:** Em boas condições, sem sinais de infiltrações em paredes externas e madeiramento aparente sem deformações e, adequadamente, tratado (ver fotos do laudo).

- **Caixilhos de madeira:** em boas condições de acabamento, com aplicação de verniz e sem sinais de empenamento (ver fotos do laudo).
- **Caixilhos de ferro:** em boas condições, pintados e sem oxidação aparente (ver fotos do laudo).
- **Pisos externos:** em boas condições, sem a ocorrência de recalques, sem a presença de peças quebradas, limpos e bem conservados (ver fotos do laudo).
- **Piscina:** Bem conservada, com coloração azul clara demonstrando que sofre manutenção (ver fotos do laudo).
- **Jardim:** Bem conservado, com as plantas cortadas aparentando que são permanentemente cuidadas (ver fotos do laudo).
- **Aspecto Geral:** nota-se pelo aspecto geral do imóvel que o mesmo vem sendo mantido adequadamente, com os vidros limpos, os pisos varridos, o jardim cuidado, a piscina coma manutenção apropriada,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

244  
af

- **ABNT NBR 14.653-2:2004 - AVALIAÇÃO DE BENS  
PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS**

### **7.3.5 SITUAÇÕES ESPECIAIS**

#### **7.3.5.2. IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA**

*Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, em comum acordo com o contratante, **a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecido pelo contratante, tais como:***

**c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.**

- **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS  
IBAPE/SP – 2005**

#### **8.4. Vistoria do imóvel avaliando**

*É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.*

*Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. **Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:***

**c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.**

*A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

44

245  
10/11

**Crítica:** "O valor apurado sobre o referido bem não se encontra em concordância com a realidade do mercado imobiliário atual."

**Esclarecimento:** A realidade do mercado imobiliário atual é a melhor possível, existindo forte demanda e toda sorte de financiamentos imobiliários.

A avaliação do imóvel em tela foi precedida de extensa pesquisa de mercado na região que, após o tratamento dos dados referentes aos elementos comparativos encontrados, resultou no valor apresentado no laudo.

Foram adotadas as recomendações normativas da ABNT e IBAPE para avaliação de imóveis.

Ressalta, este signatário, que o imóvel avaliando é uma casa de padrão superior, com garagem coberta para veículos, piscina e churrasqueira, totalizando 355m<sup>2</sup> de área construída.

Portanto, o valor apresentado no Laudo de Avaliação, de R\$ 657.000,00, representa o valor do imóvel para as condições de mercados, para a data do laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BRUNHARO PASCO, liberado nos autos em 11/12/2018 às 13:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005534-69.2003.8.26.0405 e código 3F5918B.

24

246  


### 3. CONCLUSÕES

As críticas apresentadas pela autora se baseiam em afirmações subjetivas que fogem ao aspecto técnico do trabalho em questão.

O Laudo de Avaliação apresentado foi embasado em extensa pesquisa de mercado, análise da micro-região em que se encontra o imóvel, além de aspectos de uma região mais abrangente que poderia influenciar no valor de mercado do mesmo.

Os dados foram tratados segundo recomendações das normas técnicas pertinentes.

A vistoria realizada externamente ofereceu a este signatário todos os elementos necessários para avaliar o imóvel em questão.

Ratifica, portanto, este signatário, o valor apresentado de R\$ 657.000,00 (seiscentos e cinquenta e sete mil reais), valor este para o mês de Julho de 2007



Antonio Carlos S. de Araujo Cintra  
Engenheiro Civil - CREA 060.183.716-6  
Membro Titular do IBAPE

---

24/11/2018  
27/11/2018

#### 4. ENCERRAMENTO

Consta o presente Esclarecimento de 10 folhas impressas de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

**São Paulo, 26 de outubro de 2007**

---

**ANTONIO CARLOS S A CINTRA**  
Engenheiro Civil  
CREA 060.183.716  
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES  
E PERÍCIAS DE ENGENHARIA