

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

Nº de Processo: 0003657-54.2016.8.26.0562

MARIO SHIZUO FUKUMOTO, CRECI nº 50.274 F, CREA Nº 0601184398, Perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de **Carta Precatória Cível - Diligências**, auto de **processo em epígrafe**, Requerente **AGUINALDO APARECIDO MARAIA**, Requerido **SUPERMERCADO OUROESTE LTDA. e outros**, que se processa perante esse R. Juiz e Cartório do 12º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisa que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através do seguinte:

LAUDO

Mário Shizuo FukumotoCorretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398**ÍNDICE:**

- 1 – Objetivo
- 2 – Identificações do Imóvel
- 3 – Vistoria e diligências complementares
- 4 – Apreciações técnicas
- 5 – Ilustrações fotográficas
- 6 – Avaliação
- 7 – Depreciação e Conservação
- 8 – Conclusão
- 9 - Anexos
- 10 – Termos de encerramento

1 – OBJETIVO

O R. Despacho de fls. 16 houve por bem nomear o signatário como avaliador que este Perito judicial honrosamente ora desempenha.

Assim o presente laudo tem por objetivo proceder à **avaliação dos 50% (cinquenta por cento) imóvel** penhorado a fls. 2, assim descrito e caracterizado na **Certidão do 1º Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Santos, Estado de São Paulo, Matrícula nº 14.200**, fls. 6/13.

2 – IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

UMA ÁREA DE TERRENO, designada sob nº 2, do loteamento denominado Jardim Bom Retiro, no perímetro urbano desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: 114,70 metros de frente para uma faixa de terreno com a largura de 14,00 metros, que a promitente doará a Prefeitura Municipal de Santos, 47,49 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com uma faixa de terreno com a largura de 14,00 metros, que a promitente doará à Prefeitura Municipal de Santos;

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
 Engenheiro – CREA Nº 0601184398

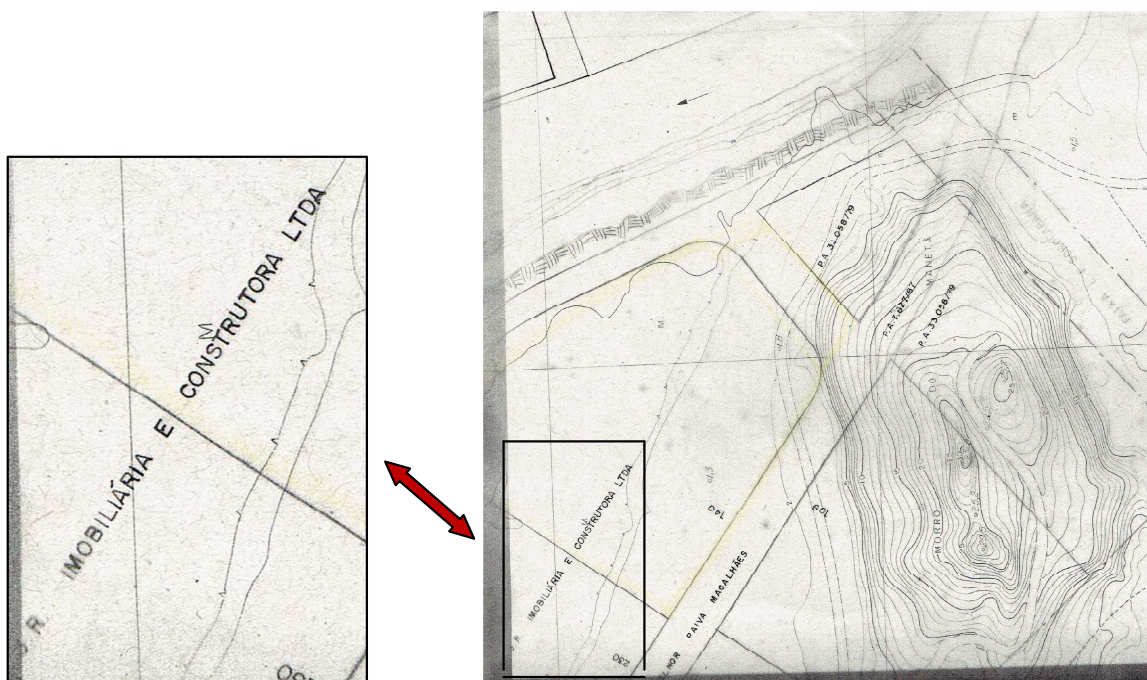
92,95 metros da frente aos fundos, do lado direito, onde confronta com a área nº 3, de propriedade de J. R. IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LTDA., e 90,41 metros nos fundos, onde confronta com outra faixa de terreno com a largura de 14,00 metros, que a promitente doará a Prefeitura Municipal de Santos, encerrando a área de 7.296,00 m2.

3 – VISTORIA E DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

Devidamente nomeado por Vossa Excelência e cientificado pelo Cartório desse honroso cargo, foi conduzida a diligência da seguinte forma:

No dia **11/10/2016**, pelo fato de não existir ponto de referência na **Matrícula Nº 14.200**, foi necessário ir à Prefeitura Municipal de Santos, Setor de Obra, a fim de obter a localização do presente imóvel.

Através do nome do proprietário **J. R. IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LTDA.** constante na Matrícula Nº 14.200 foi localiza a planta que segue abaixo. E através desta planta foi localizado o número de **Lançamento do imóvel, tendo como nº 31.048.002.**



Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Através do número de Lançamento foi localizado o imóvel em questão que se encontra em Chico de Paula, Santos, SP, conforme planta abaixo.



No entanto, pelo fato de não existir nenhuma identificação da localização da área do imóvel em questão foi **requerido uma CERTIDÃO DE QUADRA FISCAL (Anexo I)** através do **Processo Nº 84459/2016-61**, no dia 13/10/2016.

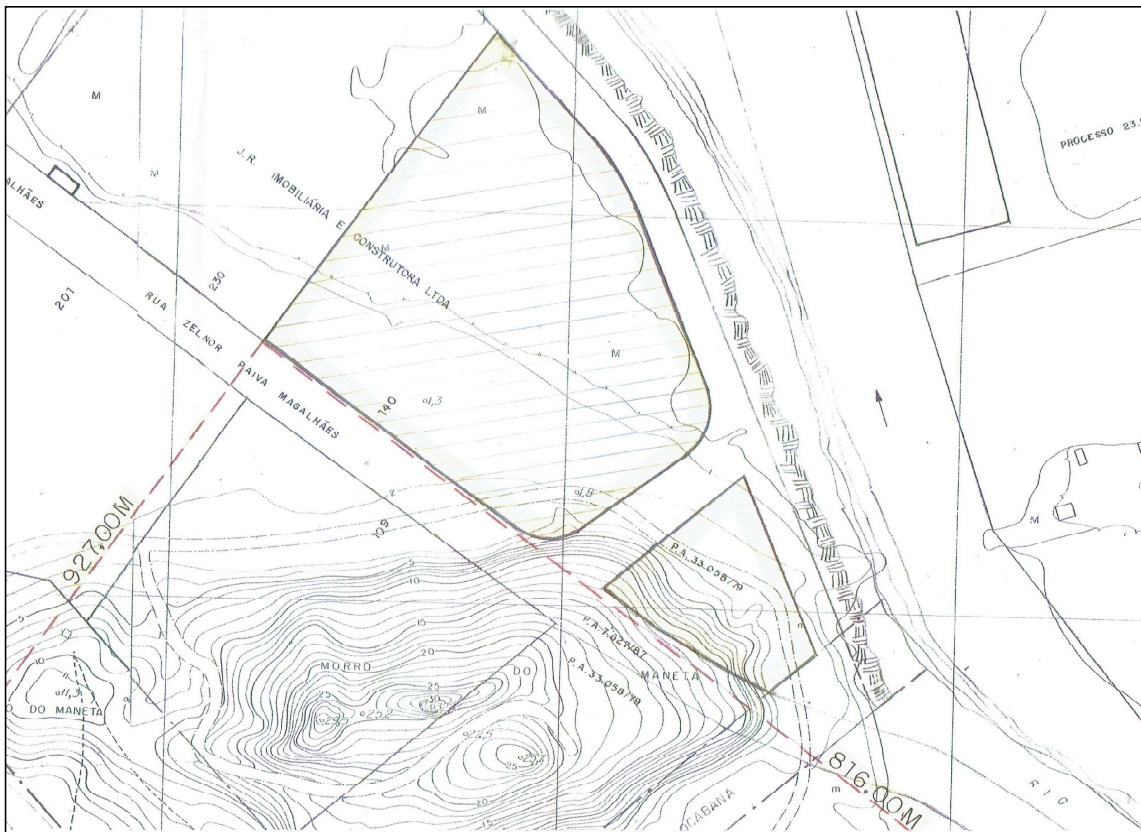
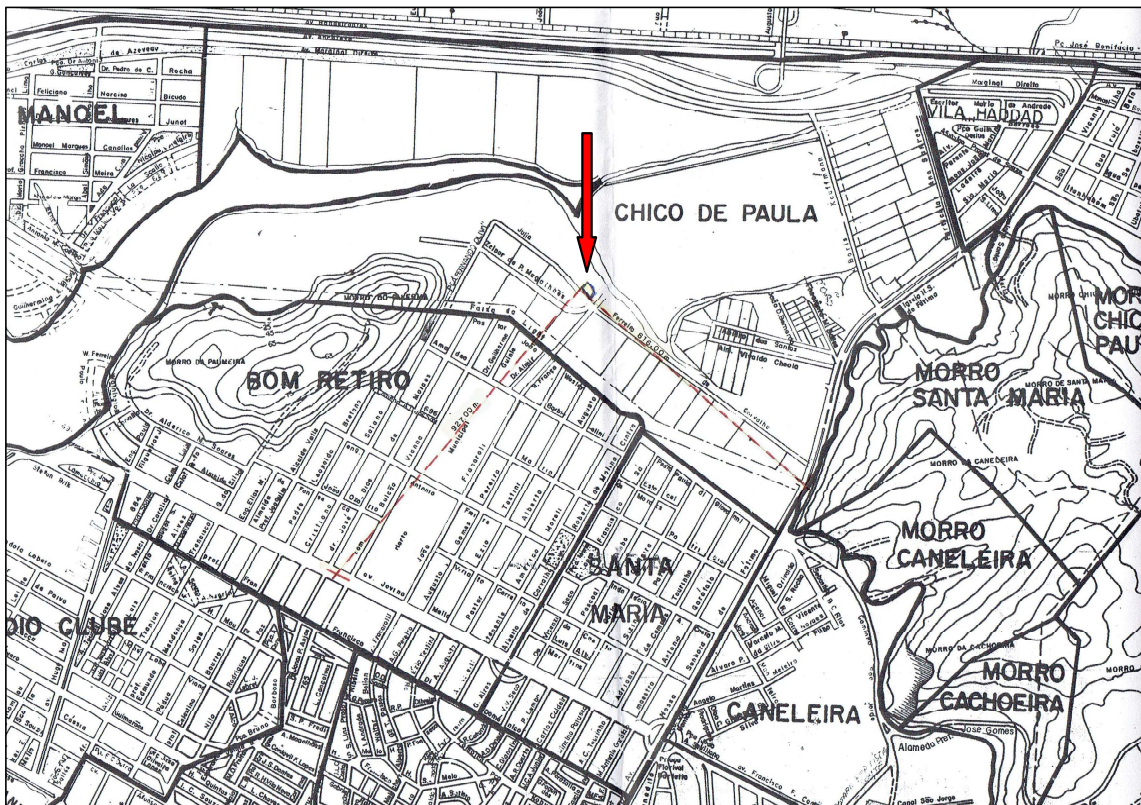
De acordo com a **Publicação (Anexo II)**, no dia 24/11/2016 foi em busca da CERTIDÃO DE QUADRA FISCAL, no entanto, era necessário primeiramente retirar a planta da área da Prefeitura a fim de providenciar cópias das plantas necessárias para efetuarem as demarcações das localizações.

Como se trata de desenho de planta muito extensa foi extraída apenas onde está localizada a área em questão, no entanto, as **Planta de Arruamento / Abairramento (Anexo III)** e **Cadastro Técnico da Baixada Santista (Anexo IV)** foram digitalizadas, e a **Descrição da Localização (Anexo V)**.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

Engenheiro – CREA Nº 0601184398



Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020
Tel. (13) 3223-1460 – Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DE ALMEIDA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:51. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003657-54.2016.8.26.0562 e código F4E8C0.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398



PREFEITURA DE SANTOS

Secretaria de Obras e Serviços Públicos

Departamento de Obras Particulares

Conforme solicitado através do Processo Administrativo nº 84.459/2016-61 informo que: “A distância do imóvel sem emplacamento mas identificado como nº 0, lançamento nº 31.048.002.000 da Rua Julia Ferreira de Carvalho, medida perpendicularmente à divisa lateral esquerda de quem da Rua Doutor Zelnor de Paiva Magalhães olha o lote, que confronta com o imóvel da Rua Doutor Zelnor de Paiva Magalhães nº 230, e a partir do ponto de encontro dessa divisa com o alinhamento frontal do imóvel nesta rua, até o eixo do canteiro central da Avenida Nossa Senhora de Fátima é de aproximadamente 816,00m (Oitocentos e Dezesseis metros), e a distância, medida longitudinalmente a partir do encontro da divisa lateral esquerda deste lote, de quem da Rua Doutor Zelnor de Paiva Magalhães olha o mesmo, que confronta com o imóvel da Rua Rua Doutor Zelnor de Paiva Magalhães nº 230 com o alinhamento desta mesma rua, até o eixo central do canal da Avenida Jovino de Mello é de aproximadamente 927,00m (Novecentos e Vinte e Sete metros). Estas medidas foram tomadas em escala da composição de cópias das plantas de cadastro CTBS articulações folha 335/37 e 335/38 – Escala 1:1000, e anotadas na Planta de Arruamento/Abairramento da Ilha de São Vicente da Prefeitura Municipal de Santos – Escala 1:10.000, que seguem junto com o presente”.

Santos, 22 de Novembro de 2016.

MARCOS MACHADO CAPELLA
CHEFE DA SEÇÃO DE CADASTRO DE OBRAS PARTICULARES

Departamento de Obras Particulares - DEOP
Rua XV de Novembro nº 195 - 7º andar - Centro
CEP: 11010-151 - Santos - SP - Fone: 13 32015252 / 5255 - Fax: 13 32015187
Email: deop1@santos.sp.gov.br / deop2@santos.sp.gov.br

Rua Silva Jardim nº 472 - Macuco - Santos - SP - CEP 11015-020
Tel. (13) 3223-1460 - Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

6

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Após a confirmação da localização da área o Perito judicial dirigiu-se ao imóvel objeto do processo no dia **28/11/2016** às **14:50 horas**, a fim averiguar a área e realizar as reportagens fotográficas do imóvel para melhor caracterização do imóvel avaliado e fundamentação técnica do laudo.

4 – APRECIACÕES TÉCNICAS

Chegando ao local foi constatado de que existem duas empresas distintas ocupando a área em questão, conforme a planta abaixo.



As duas empresas que estão ocupando a área são:

DEPOTRANS Containers e Serviços Ltda. CNPJ: 65.482.200/0001-73

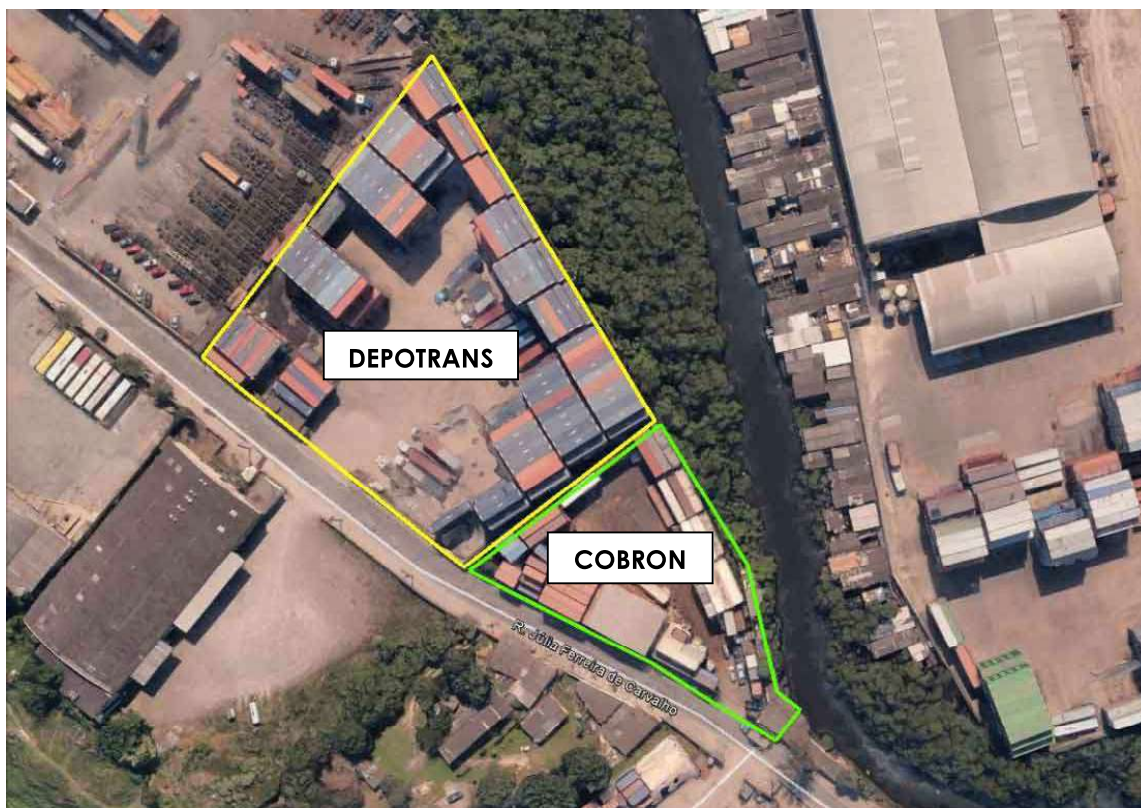
Rua Dr. Zelnor Paiva Magalhães, 546 – Chico de Paula.

COBRON Containers. CNPJ: 11.987.602/0001-09

Rua Júlia Ferreira de Carvalho, 596 – Chico de Paula.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398



Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020
Tel. (13) 3223-1460 – Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

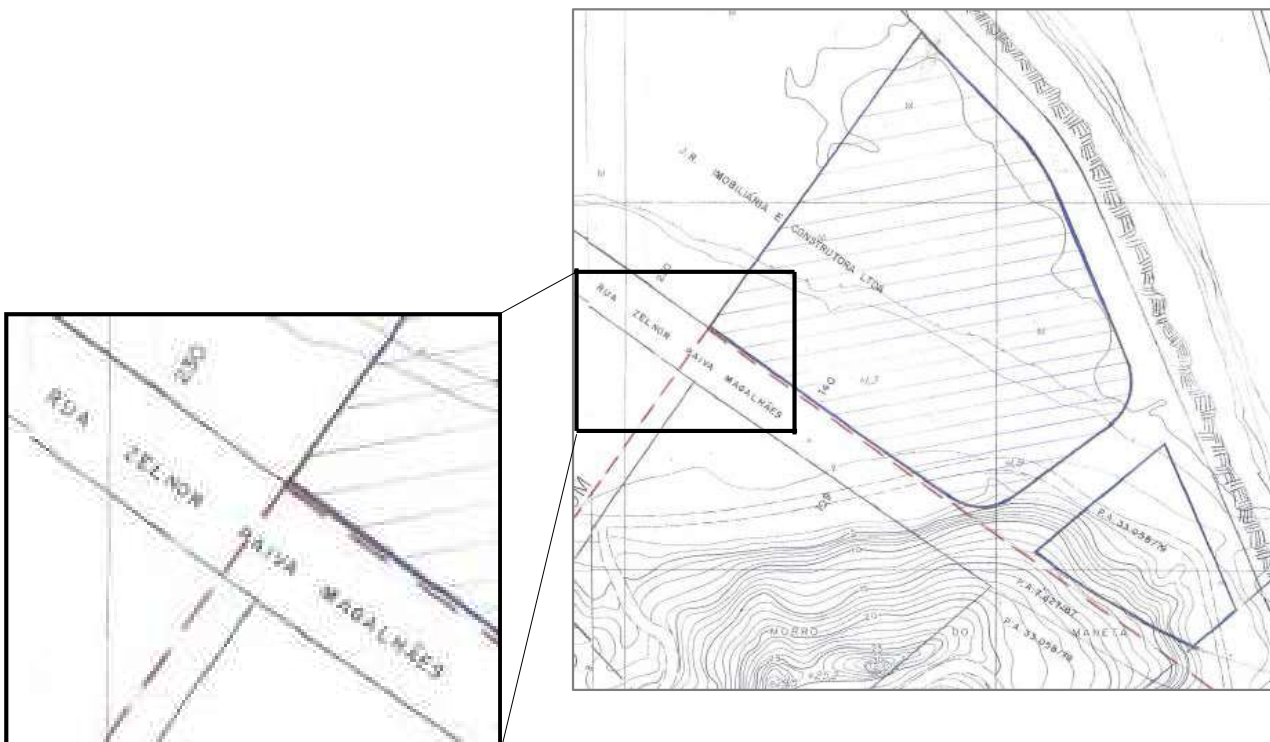
Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
 Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Endereço na Planta de Arruamento / Abairramento (Anexo III) e Google Maps/Google Earth consta como sendo **RUA JÚLIA FERREIRA DE CARVALHO**



Endereço no Cadastro Técnico da Baixada Santista (Anexo IV) e na Descrição da Localização (Anexo V) consta como sendo **RUA ZELNOR PAIVA MAGALHÃES**.



Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

A região é predominantemente empresas de armazenamento e movimentação de cargas pesadas e de containers. Servido de toda infraestrutura urbana usual: rua asfaltada, rede de água e esgoto, redes elétricas domiciliares e públicas, redes telefônicas e muita movimentação de veículos pesados.

O imóvel encontra-se murado em alvenaria e rebocado, com portão de acesso às duas empresas distintas. No fundo da área margeia o canal.

5 – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Foto 01 – Planta de localização da Área.



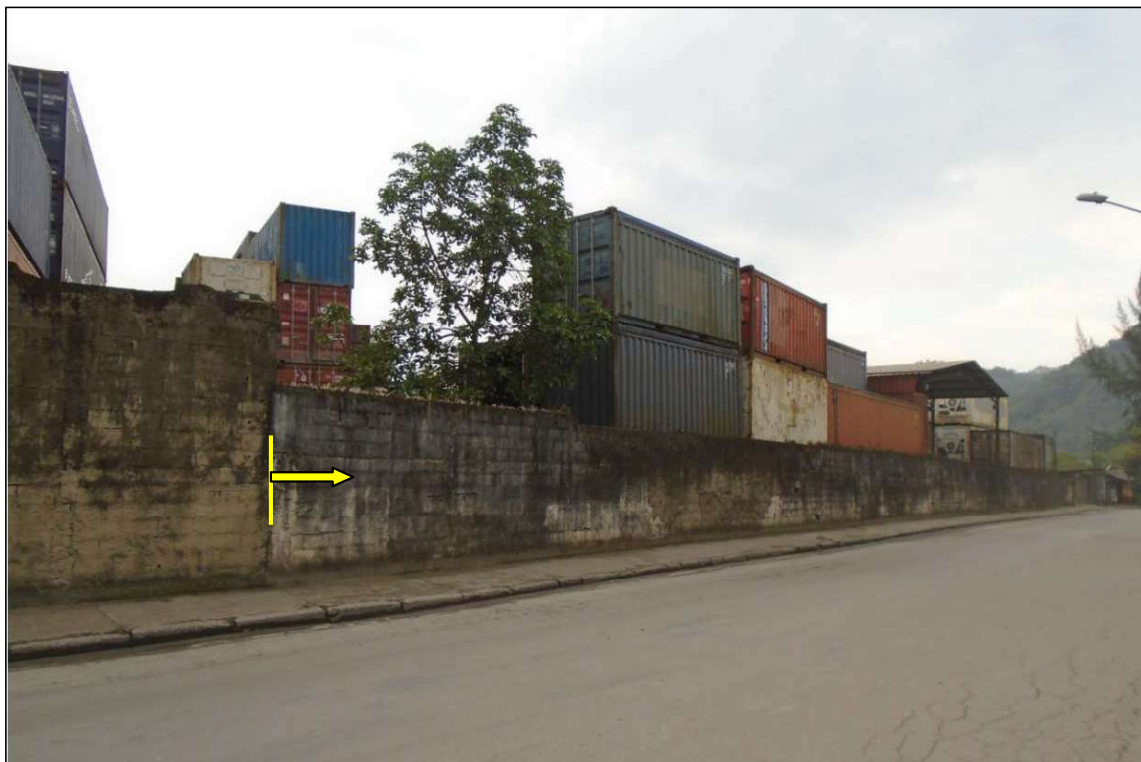
Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 02 – Portão de acesso da empresa CORBON CONTAINERS e limite da área.



Foto 03 – Muro da CARBON CONTAINERS e limite da área.



Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 04 – Muro da DEPOTRANS e limite da área.

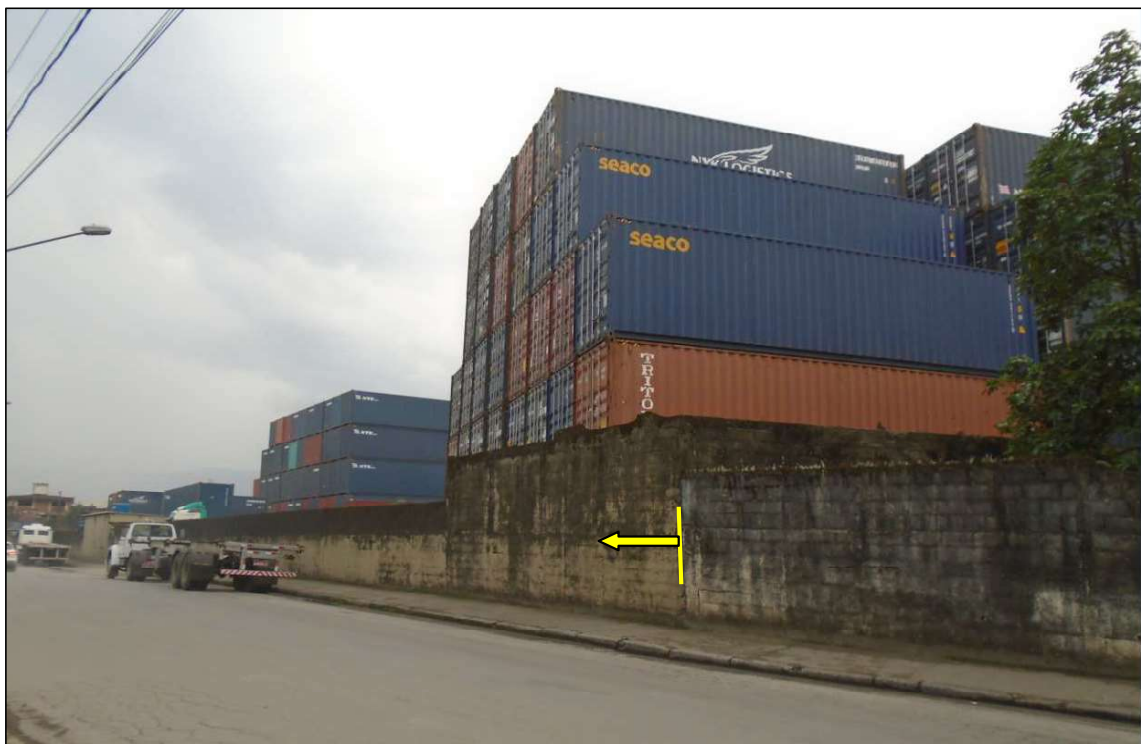


Foto 05 – Muro da DEPOTRANS e limite da área.



Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

6 – AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão foi determinado pelo *Método Comparativo Direto de Dados*.

Para a composição da pesquisa dos valores dos imóveis, quanto maior o número de amostras e da mesma região, bairro ou do mesmo zoneamento maior confiabilidade das amostragens. No entanto, pelo fato da dificuldade de encontrar área disponível à venda foi necessário buscar em outras regiões.

Para que haja confiabilidade nas amostragens foram selecionados 13 (treze) imóveis similares encontrados em ofertas no mercado imobiliário.

Todos os imóveis pesquisados são áreas destinadas às mesmas atividades que está sendo exercidas no imóvel avaliando.

Fator de Fonte

Tipo	Fator
Imóveis Vendidos	1,00
Imóveis em Oferta	0,90
Opiniões Públicas	0,80

Amostra 1 – 25.000 m2



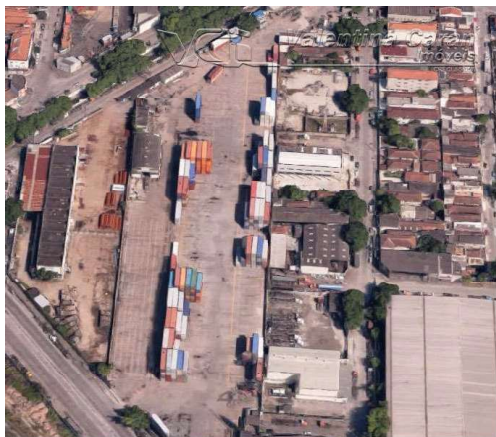
Amostra 2 – 9.893 m2



Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Amostra 3 - 26.033 m2



Amostra 4 – 2.288 m2



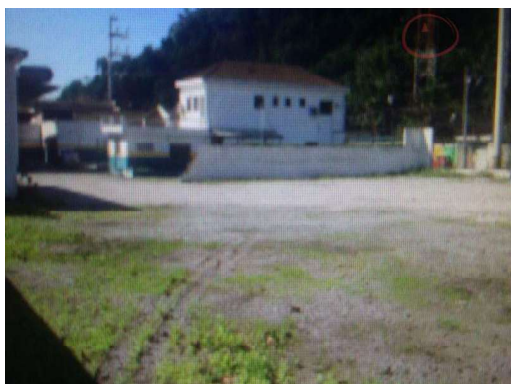
Amostra 5 – 1.800 m2



Amostra 6 – 1.800 m2



Amostra 7 – 2.931 m2



Amostra 8 – 10.000 m2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DE ALMEIDA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:51. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003657-54.2016.8.26.0562 e código F4E8C0.

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Amostra 9 – 9.700 m2



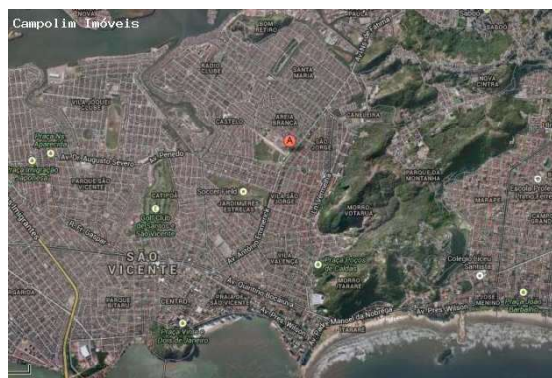
Amostra 10 – 1.652 m2



Amostra 11 – 9.613 m2



Amostra 12 – 15.500 m2



Amostra 13 – 1.256 m2



Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

PLANILHA DE COLETA DE AMOSTRAS - OFERTAS DE VENDA

№ da Amostra	Bairro					Valor de Venda			Saneamento				Telefone / Celular
	Estuário	Via Matias	Chico de Paula	Almoa	Área Útil (m ²)	Oferta (R\$)	Oferta/m ² (R\$/m ²)	Oferta/m ² x Fator de Fonte (0.9)	Saneamento	Saneamento	Unitário Saneado (R\$/m ²)		
1	x				25.000,00	70.000.000,00	2.800,00	2.520,00				97413-4678	
2	x				9.893,00	15.000.000,00	1.516,22	1.364,60	1.364,60	1.364,60	1.364,60	(11) 3178-4663	
3	x				26.033,00	40.000.000,00	1.536,51	1.382,86	1.382,86	1.382,86	1.382,86	(11) 3178-4663	
4		x			2.288,00	6.900.000,00	3.015,73	2.714,16				3453-7676	
5			x		1.800,00	2.600.000,00	1.444,44	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	3453-7676	
6				x	1.800,00	2.600.000,00	1.444,44	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	3324-6070 / 3467-6767	
7				x	2.931,00	7.900.000,00	2.695,33	2.425,79				3288-1140 / 4141-1741	
8				x	10.000,00	30.000.000,00	3.000,00	2.700,00				3385-0510 / (11) 98209-8545	
9				x	9.700,00	22.000.000,00	2.268,04	2.041,24	2.041,24			3284-2274 / 99782-0322	
10				x	1.662,00	2.400.000,00	1.452,78	1.307,51	1.307,51	1.307,51	1.307,51	3284-7563	
11				x	9.613,00	23.100.000,00	2.403,00	2.162,70	2.162,70	2.162,70		(11) 3178-4663	
12				x	15.500,00	20.150.000,00	1.300,00	1.170,00				(15) 3019-7205 / (15) 99127-9687	
13				x	1.256,00	2.000.000,00	1.592,36	1.433,12	1.433,12	1.433,12	1.433,12	3394-8500 / 97410-0356	
					Médio		(x)	1.832,46	1.536,50	1.348,01	1.348,01		
					Saneamento x ± 30%	30%		2.382,20	1.997,45	1.752,42			
						-30%		1.282,72	1.075,55	943,61			



Mario Shizuo FukumotoCorretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398**Cálculo do valor do imóvel:**Valor total do imóvel = **Valor unitário saneado (R\$/m2) x área total (m2)**Valor total do imóvel = **R\$ 1.348,01 x 7.296,00 m2**Valor total do imóvel = **R\$ 9.835.080,96**De acordo com TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, fls. 2, **avaliação dos 50% (cinquenta por cento) imóvel, objeto da Matrícula nº 14.200.**Destarte, o valor dos 50% do imóvel = **R\$ 9.835.080,96 x 50%**Valor dos **50%** do imóvel = **R\$ 4.917.540,48****7 – DEPRECIACÃO E CONSERVAÇÃO**

Como se trata de área não é permitido pela Norma à aplicação deste item.

8 – CONCLUSÃO

Conclui-se de que a avaliação ideal para 50% deste imóvel objeto, com arredondamento permissível no máximo de 1%, conforme estabelecida pela norma é de:



Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

R\$ 4.967.000,00

(QUATRO MILHÕES E NOVECENTOS E SESENTA E SETE MIL REAIS)

9 – ANEXOS

Anexo I – Requerimento da Certidão de Quadra Fiscal

Anexo II – Publicação da Prefeitura de Santos

Anexo III – Planta de Arruamento / Abairramento (Digital)

Anexo IV – Cadastro Técnico da Baixada Santista (Digital)

Anexo V – Descrição da Localização – Prefeitura de Santos.

10 – TERMOS DE ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 18 (dezoito) folhas deste papel computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Santos, 16 de Dezembro de 2016.



MARIO SHIZUO FUKUMOTO

CRECI Nº 50274 F
CREA Nº 0601184398