

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP.**

Ação: **Cumprimento de sentença**
Processo: **nº 0019056-83.2018.8.26.0100**
Requerente: **Glaucio Venturini**
Requerido: **Dias Kar Comércio de Veículos Ltda**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objeto de Ação Cumprimento de Sentença proferida nos Autos: imóvel constituído por uma edificação de uso comercial e o respectivo terreno, localizado na Av. Coronel Sezefredo Fagundes, 752 – Tucuruvi, S. Paulo SP.

2. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula:

Nº 75506 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi efetuada no dia 19 de junho de 2018.

Foi constatado que o imóvel está em uso como bifê de festas.

Área do Terreno: 500,00m²

Área Construída constatada: 1.035,00m²

4. MELHORAMENTOS PÚBLICO

Trata-se de local com ocupação de uso predominantemente misto (residencial e comercial), de padrão médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

5. TERRENO

Referenciado um observador que esteja localizado na Av. Coronel Sezefredo Fagundes olhando para a frente do imóvel, o lote possui 10,00m (frente), 50,00m (lateral esquerda), 50,00m (lateral direita) e 10,00m de fundos, encerrando uma área de 500,00m². Terreno plano.

A profundidade equivalente (A/f) = 500,00 / 10,00 = 50,00m

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 10,00m, a profundidade mínima de 20,00m e a máxima de 40,00m.

6. BENFEITORIAS

Uma edificação comercial com área construída de aproximadamente 1.035,00 m², conforme verificação in loco.

No térreo há um hall de recepção na entrada, o salão principal no centro da edificação com pé-direito duplo e nos fundos há a cozinha, dois sanitários. O 1º pavimento é ocupado por dois mezaninos. Nos fundos há o ambiente de estar com um depósito e um sanitário. Na frente há um depósito e dois sanitários. No 2º pavimento não foi possível ter acesso.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos cerâmicos e estrutura metálica; todos os ambientes receberam acabamentos e peças de boa qualidade. O piso de todos os ambientes é cerâmico. Nos banheiros e na cozinha há azulejos nas paredes. Nas paredes dos outros ambientes há tinta acrílica sobre massa fina, laje pintada sobre massa fina, janelas com vidro temperado sem caixilhos. Na fachada há um pórtico com o nome do estabelecimento e acabamento em madeira.

A construção aparenta idade de 35 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é médio de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram a obra do imóvel.

7. AVALIAÇÃO

7.1 – Critério

O critério de avaliação do imóvel será o do Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual são comparados imóveis equivalentes e situados na mesma região, e desta maneira, determina-se um valor justo e real do imóvel em pauta.

A comparação com áreas e avaliações situadas no mesmo setor, com as devidas Homogeneizações, dará o valor dos imóveis com o qual o Requerente os venderia normalmente.

7.2 - Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

7.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:

| | |
|---|-----------------------|
| Dados gerais do imóvel avaliando: | |
| Área do terreno avaliando = | 193,39 m ² |
| O lote possui 11,40m (frente), 27,30m (lateral esquerda), 26,00m (lateral direita) e 3,08m de fundos = 193,39m ² (referência de quem olha da rua para o imóvel) | |
| Terreno plano, formato irregular | |
| A profundidade equivalente (A/f) = $193,39 / 11,40 = 16,96m$ | |
| Área dos terrenos (8ª Zona - Grupo III: Comercial Padrão Médio) | |
| Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE SP 2011 | |

Para obtenção do valor do terreno foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliado:

| | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------|
| Elemento 01 | | | |
| Local: | Av. Coronel Sezefredo Fagundes, 1716 | | |
| Bairro: | Tucuruvi | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 866,00 |
| Imóvel: | Comercial médio | | |
| Área Terreno = | 675,00 m ² | | |
| Testada = | 10,00 m | Profundidade = | 40,00 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 750,00 m ² |
| Idade aparente = | 20 | Estado de conservação = necessitando de reparos simples | |
| Contato = | Mirante Imóveis - tel: 2997.7900 | | |
| Preço = | R\$ 3.000.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 06/18 |
| Obs. = | | | |

| | | | |
|-------------------------|------------------------------|--|---------------------------|
| Elemento 02 | | | |
| Local: | Teodoro Horst, 59 | | |
| Bairro: | Tucuruvi | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 848,00 |
| Imóvel: | Casa padrão simples | | |
| Área Terreno = | 450,00 m ² | | |
| Testada = | 5,00 m | Profundidade = | 57,00 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 160,00 m ² |
| Idade aparente = | 20 | Estado de conservação = necessitando de reparos simples | |
| Contato = | ADI Imóveis - tel: 2203.3933 | | |
| Preço = | R\$ 750.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 06/18 |
| Obs. = | | | |

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Elemento 03 | | | |
| Local: | Av. Coronel Sezefredo Fagundes, 197 | | |
| Bairro: | Tucuruvi | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 866,00 |
| Imóvel: | Terreno | | |
| Área Terreno = | 483,00 m ² | | |
| Testada = | 10,50 m | Profundidade = | 46,00 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 160,00 m ² |
| Idade aparente = | 20 | | |
| Contato = | Sr. Antônio - tel: 9.9367.9186 | | |
| Preço = | R\$ 1.500.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 06/18 |
| Obs. = | | | |

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------|
| Elemento 04 | | | |
| Local: | Av. Coronel Sezefredo Fagundes, 128 | | |
| Bairro: | Tucuruvi | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 948,00 |
| Imóvel: | Casa padrão médio | | |
| Área Terreno = | 100,00 m ² | | |
| Testada = | 5,00 m | Profundidade = | 20,00 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 126,00 m ² |
| Idade aparente = | 10 | Estado de conservação = necessitando de reparos simples | |
| Contato = | Sr. Alexandre tel: 9.8037.6055 | | |
| Preço = | R\$ 535.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 06/18 |
| Obs. = | | | |

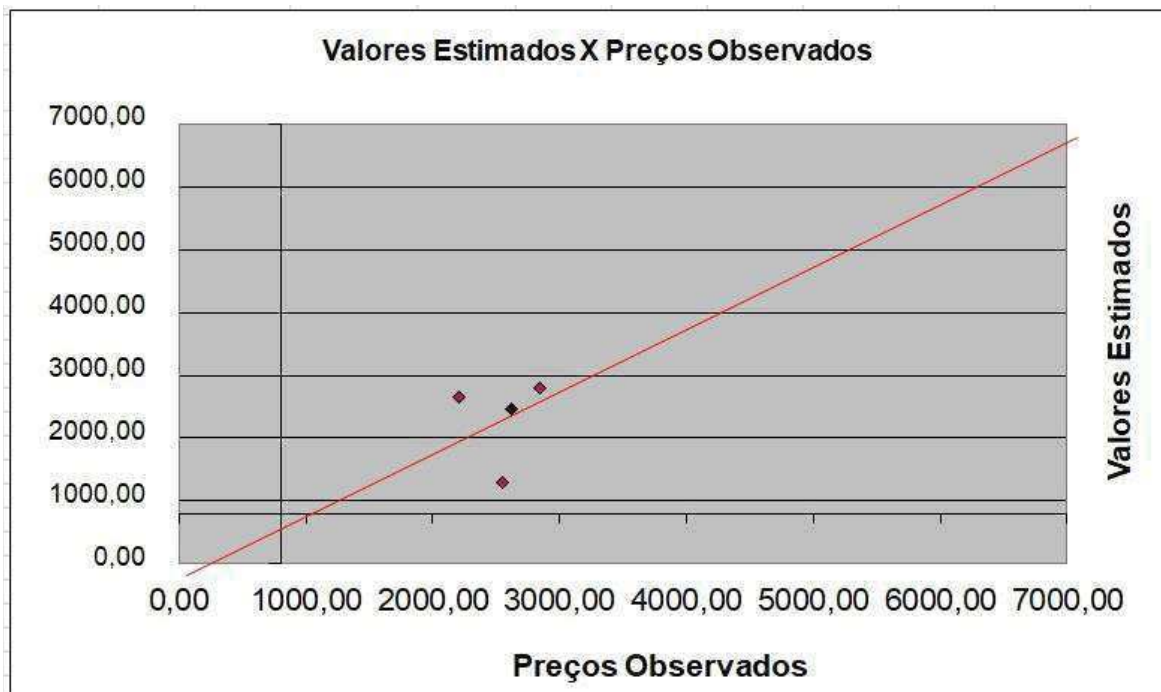
| | | | |
|-------------------------|------------------------------------|--|---------------------------|
| Elemento 05 | | | |
| Local: | Av. Coronel Sezefredo Fagundes, 33 | | |
| Bairro: | Tucuruvi | | |
| Município: | São Paulo SP | | IF: 866,00 |
| Imóvel: | Casa padrão simples | | |
| Área Terreno = | 210,60 m ² | | |
| Testada = | 11,70 m | Profundidade = | 18,00 m |
| Topografia = | plano | Área Construída = | 320,00 m ² |
| Idade aparente = | 20 | Estado de conservação = necessitando de reparos simples | |
| Contato = | Sr. Euclides tel: 9.5520.2977 | | |
| Preço = | R\$ 950.000,00 | Oferta / Transação: | Oferta Data: 06/18 |
| Obs. = | | | |

7.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

Desconto das Construções:

| N | PREÇO | Ff | ÁREA DE TERRENO | ACABAMENTO | IDADE APARENTE | VIDA ÚTIL | ÁREA CONSTRUÍDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO | Foc | Cc | BENEFITORIAS | VT | Vut |
|------|--------------|------|-----------------|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------------------|--------|-------|--------------|--------------|----------|
| | R\$ | | m2 | | (anos) | (anos) | m² | | | | | R\$ | R\$ | R\$/m2 |
| 1 | 3.000.000,00 | 0,90 | 675,00 | Comercial médio | 20 | 70 | 750,00 | e | 18,10 | 0,7349 | 1,386 | 1.030.028,82 | 1.669.971,18 | 2.474,03 |
| 2 | 750.000,00 | 0,90 | 450,00 | Casa padrão simples | 40 | 70 | 160,00 | g | 52,60 | 0,4089 | 1,056 | 93.169,30 | 581.830,70 | 1.292,96 |
| 3 | 1.500.000,00 | 0,90 | 483,00 | Terreno | | 70 | | | | 1,0000 | | 0,00 | 1.350.000,00 | 2.795,03 |
| 4 | 535.000,00 | 0,90 | 100,00 | Casa padrão médio | 10 | 70 | 126,00 | c | 2,52 | 0,9162 | 1,386 | 215.742,82 | 265.757,18 | 2.657,57 |
| 5 | 950.000,00 | 0,90 | 210,60 | Casa padrão simples | 20 | 70 | 320,00 | e | 18,10 | 0,7349 | 1,056 | 334.841,12 | 520.158,88 | 2.469,89 |
| Ref. | | | | ESTADO DA EDIFICAÇÃO | | DEPRECIACÃO (%) | | | | | | | | |
| a | | | | Nova | | - | | | | | | | | |
| b | | | | Entre nova e regular | | 0,32 | | | | | | | | |
| c | | | | Regular | | 2,52 | | | | | | | | |
| d | | | | Entre regular e necessitando reparos simples | | 8,09 | | | | | | | | |
| e | | | | Necessitando de reparos simples | | 18,10 | | | | | | | | |
| f | | | | Necessitando de reparos de simples a importantes | | 33,20 | | | | | | | | |
| g | | | | Necessitando de reparos importantes | | 52,60 | | | | | | | | |
| h | | | | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | | 75,20 | | | | | | | | |
| i | | | | Sem valor | | 100,00 | | | | | | | | |
| | | | | Custo Básico de Construção RBN_Sinduscon | Maio | 2018 | R\$ | 1.348,41 | | | | | | |

| Valores Estimados | | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------|------------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 4 | 5 | 5 | 6 |
| Elemento | Valor Unitário Final | Fator Profund. | Fator Testada | Fator Topografia | Valor Estimado Vu R\$/m2 |
| 1 | 2621,37 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2621,37 |
| 2 | 2621,37 | 0,84 | 1,19 | 1,00 | 2552,67 |
| 3 | 2621,37 | 0,93 | 0,99 | 1,00 | 2848,13 |
| 4 | 2621,37 | 1,00 | 1,19 | 1,00 | 2204,30 |
| 5 | 2621,37 | 1,05 | 0,96 | 1,00 | 2581,10 |



7.7-Valor das benfeitorias:

| N | ÁREA DE TERRENO m ² | PADRÃO ACABAMENTO | IDADE APARENTE (anos) | VIDA ÚTIL (anos) | ÁREA CONSTRUÍDA m ² | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO | Foc | Cc | BENFEITORIAS R\$ |
|--|--|--------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|--------|-------|---------------------|
| Avaliando | 500,00 | Comercial Médio | 35 | 70 | 1.035,00 | e | 18,10 | 0,5876 | 1,656 | 1.357.995,18 |
| Ref. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO | | | | | DEPRECIACÃO (%) | | | | |
| a | Nova | | | | | - | | | | |
| b | Entre nova e regular | | | | | 0,32 | | | | |
| c | Regular | | | | | 2,52 | | | | |
| d | Entre regular e necessitando reparos simples | | | | | 8,09 | | | | |
| e | Necessitando de reparos simples | | | | | 18,10 | | | | |
| f | Necessitando de reparos de simples a importantes | | | | | 33,20 | | | | |
| g | Necessitando de reparos importantes | | | | | 52,60 | | | | |
| h | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | | | | | 75,20 | | | | |
| i | Sem valor | | | | | 100,00 | | | | |
| Custo Básico de Construção R8N Sinduscon | | | | Maio | 2018 | R\$ | 1.348,41 | | | |

7.8–Valor de venda:

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

| Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliado (Vi): | | | |
|--|---|-------------------------|---|
| Vi | = | Vt | + Vb |
| Vi | = | R\$ 1.311.130,00 | + R\$ 1.357.995,18 |
| Vi | = | R\$ 2.669.125,18 | |
| Vi | = | R\$ 2.669.000,00 | (dois milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais) |
| | | (arredondados) | |

8 CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por uma edificação de uso comercial e o respectivo terreno, localizado na Av. Coronel Sezefredo Fagundes, 752 – Tucuruvi, S. Paulo SP, calculado para o mês de junho de 2018.

Valor do Imóvel = R\$ 2.669.000,00

(dois milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais)

9 QUESITOS POR PARTE DO REQUERENTE, nos Autos às fls. 105/106

a) “Quais as características do imóvel”?

Resposta: Ver itens 5 e 6 do presente Laudo.

b) “O imóvel tem finalidade residencial, comercial ou mista”?

Resposta: Comercial.

c) “Qual é a área do terreno? E sua área construída”?

Resposta: Terreno: 500,00m². Construída: 1.035,00m²

d) “A construção do imóvel é nova? Está acabada? Se não, qual será o custo para sua conclusão”?

Resposta: Ver item 6 do presente Laudo.

e) “O imóvel encontra-se em bom estado de conservação”?

Resposta: Sim, necessitando de reparos simples.

f) “A construção está averbada na matrícula do imóvel”?

Resposta: Não, apenas citada na matrícula, sem detalhes e nem área construída.

g) “O imóvel possui habite-se”?

Resposta: Não foi possível verificar na vistoria.

h) “O imóvel possui débitos de alguma natureza”?

Resposta: Não foi possível verificar na vistoria.

i) “O imóvel encontra-se em uso? Está locado? Por quem? Qual o valor do aluguel mensal”?

Resposta: Sim, está locado para um bifê de festas. Não foi possível verificar o valor do aluguel.

j) “Considerando a localização do imóvel, qual o valor do metro quadrado construído”?

Resposta: As normas técnicas determinam a avaliação em separado do valor de terreno e valor da benfeitoria. Ver item 7.8 do presente Laudo.

k) “Considerando a localização do imóvel, há alguma circunstância que o valoriza ou desvaloriza”?

Resposta: Todos os fatores de valorização ou desvalorização foram tratados no presente Laudo. Ver cálculos dos itens 7.4 ao 7.7. do presente Laudo.

l) “Levando em conta todas as respostas anteriores, qual o valor de mercado atual do imóvel para fins de alienação judicial”?

Resposta: Valor do Imóvel = R\$ 2.669.000,00 (dois milhões e seiscentos e sessenta e nove mil reais)


10. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 14 (quatorze) folhas impressas, estando rubricadas, à exceção da última, esta que vai datada e assinada. Acompanham 4 (quatro) anexos.

11. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fls.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 07 fls.
- III – Fotos do entorno do imóvel avaliando – 01 fl.
- IV - Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

São Paulo, 20 de junho de 2018.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Av. Coronel Sezefredo Fagundes nº 752



Foto 02 – Hall de entrada



Foto 03 – Salão principal



Foto 04 – Salão principal



Foto 05 – Salão principal



Foto 06 – Cozinha



Foto 07 – Sanitário feminino



Foto 08 – Sanitário masculino



Foto 09 – Sala de estar (noiva ou debutante)



Foto 10 – Depósito

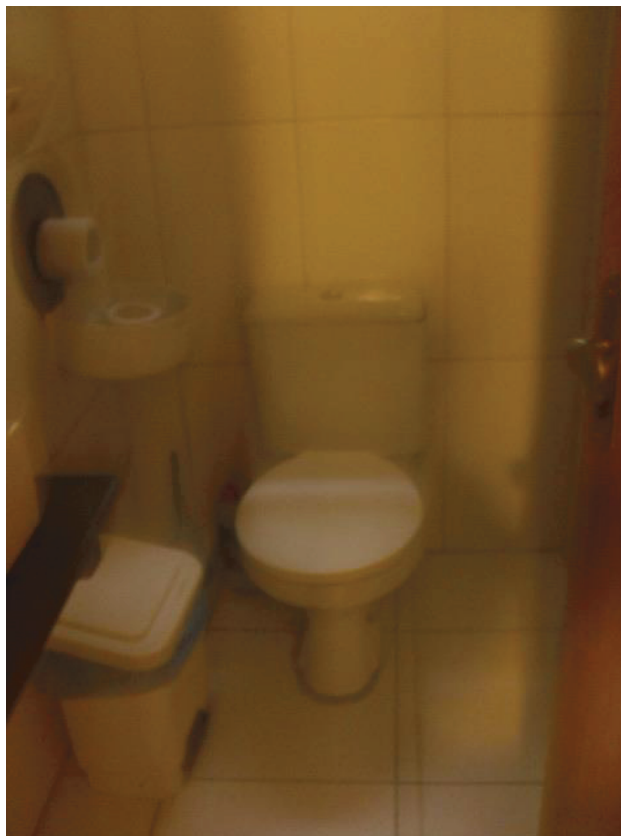


Foto 11 – Sanitário



Foto 12 – Escada de acesso ao mezanino



Foto 13 – Sanitário masculino



Foto 14 – Sanitário feminino

ANEXO III – FOTOS DO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIANDO

Entorno:



Foto 15 – Av. Coronel Sezefredo Fagundes



Foto 16 – Av. Coronel Sezefredo Fagundes

ANEXO IV – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 17 – Elemento comparativo 01



Foto 18 – Elemento comparativo 02



Foto 19 – Elemento comparativo 03

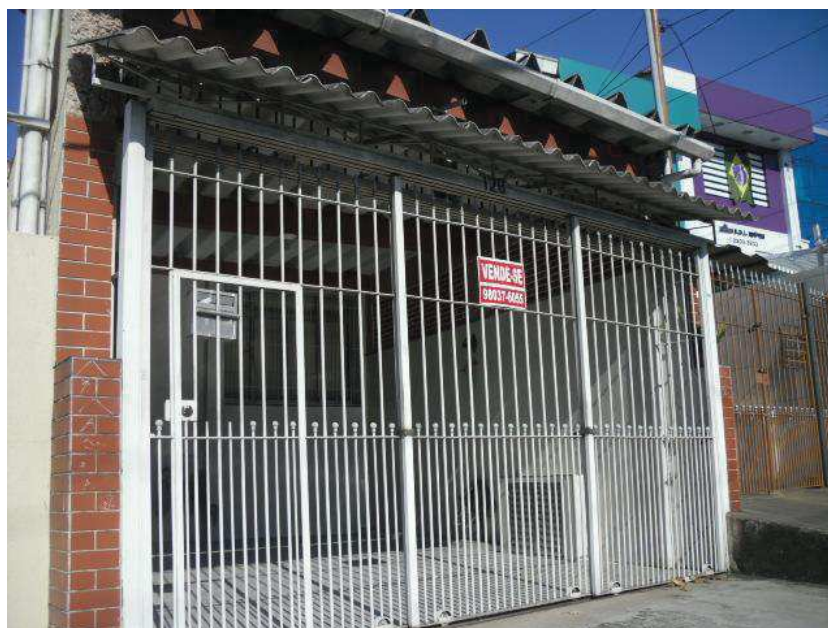


Foto 20 – Elemento comparativo 04



Foto 21 – Elemento comparativo 05