

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

Processo Digital nº: **001380470.2016.8.26.0100**

Classe/Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença Indenização por Dano Moral**

Requerente: **Luciane Rodrigues Nunes**

Requerido: **Peduti & Heynem Consultoria Empresarial e outro**

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe fls. 1091, tendo procedido a diligência e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de REAVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL
5. ANEXO 2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. PRELIMINARES

Atendendo intimação fls. 1111 para avaliação do bem imóvel penhorado, este signatário efetuou diligência ao local, conforme demonstram fotos (anexo n.º2). O imóvel localiza-se no município de São Paulo. A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na NBR 14653-2

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Do local

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas. Na região predominam construções residenciais de alto padrão.

2.2 Do imóvel - terreno com benfeitorias

Rua Santo Eufredo, 298 (Quadra 35 Lote 20) - Bairro: Jardim Guedala / Capital

Área de terreno: 631,00 m²

Área construída: 780,00 m²

Testada: 23,44 m

Profundidade equivalente: 26,92 m

Matrícula nº 168.378 - 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.1022)

Cadastro na Prefeitura do Município de São Paulo nº 101.462.0020-8 (em anexo)

Setor: 101 Quadra: 462

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo temos a classificação para R. Santo Eufredo

Sub-Prefeitura: Butantã / Macrozona – BT ZER-1/07

Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade

Cálculo Valor do imóvel avaliando

Vimóvel = Vconstrução + Vterreno

VALOR CONSTRUÇÃO

Classe: Residencial

Grupo: casa

Padrão: Fino

Idade Estimada = 3 anos (cf. IPTU ano de construção corrigido)

Idade Referencial = 5 anos

Estado de conservação: entre nova e regular (Ref.:b)

Fator de Obsolescência = 0,9815 Índice valor construtivo = 2,880

Residência Unifamiliar Padrão Fino: H₈2N (ref. Dezembro /2.018) = R\$1.372,53 / m²

Estado de conservação: (ref."b") entre nova e regular.

Foc = R + K * (1-R) = 0,20 + 0,9815 *(1-0,2) = 0,9852

Vc = Ac x Foc x H₈2N x Ic onde Vc = valor da construção

Vc = 780,00 x 0,9852 x 1.372,53 x 2,880 = 3.037.619,27

Vc = R\$3.037.619,27

Pesquisa

Pesquisados imóveis na micro região onde se localiza o imóvel avaliando. Utilizado o Método Comparativo Direto, os valores foram devidamente homogeneizados para obter-se o valor médio do metro quadrado de área de terreno, adotado para a avaliação do bem penhorado. Aplicado redutor sobre as ofertas apresentadas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

1) Local: Rua Magalhães de Araújo, 1 – Jardim Guedala

Descrição: terreno vago

Área terreno: 995,00 m²

Valor pedido: R\$1.650.000,00

Contato: Conceito Imob. Ltda. – tel. 3081-8793 ou 5551-7733



2) Local: Rua Araporé, 260
 Descrição: terreno vago
 Área terreno: 952,00 m²
 Valor pedido: R\$2.850.000,00
 Contato: Ilson Antonio de Lloyd – tel. 96163-7380



3) Local: Rua Magalhães de Araújo, 1 – Jardim Guedala
 Descrição: terreno vago
 Área terreno: 626,00 m²
 Valor pedido: R\$1.600.000,00
 Contato: Conceito Imob. Ltda. – tel. 3081-8793 ou 5551-7733



4) Local: Rua Carlos Cyrillo Junior / Jardim Guedala
 Descrição: terreno vago (próximo p/. Pça. Vinicius de Moraes)
 Área terreno: 701,00 m²
 Valor pedido: R\$995.000,00
 Contato Paulo Roberto Leardi Imóveis – tel.2645-8600



5) Local: Av. Giovani Gronchi (frente p/. Pça. Vinicius de Moraes) / Jardim Guedala
 Descrição: terreno vago
 Área terreno: 775,00 m²
 Valor pedido: R\$1.808.000,00
 Contato: Paulo Roberto Leardi Imóveis – tel.2645-8600



Pesquisa Setor 101 - Capital / SP								
Processo nº 0824422-08.1997.8.26.0100 - 3ª Vara de Rec. Jud. - Foro Central								
A	At	Ac	Valor pedido	Vc	Vt	I.F.hom.	V/m ²	
1	995,00		1.650.000,00	-	1.567.500,00	1,00	1.575,38	
2	952,00		2.850.000,00	-	2.707.500,00	0,82	2.333,37	
3	626,00		1.600.000,00	-	1.520.000,00	1,00	2.428,12	
4	701,00		995.000,00	-	945.250,00	1,00	1.754,27	
5	775,00		1.808.000,00		1.717.600,00	1,00	2.224,51	
Valor Médio								2.112,29
Lim. Sup.								2.745,97
Lim. Inf.								1.478,60

VALOR TERRENO - $V_t = V_m^2 \times A_t$

V_m^2 = valor médio do metro quadrado de terreno pesquisado na micro região:

R\$2.112,29 (dois mil cento e doze reais e vinte e nove centavos)

$V_{\text{terreno}} = 631,00 \times 2.112,29 = 1.332.854,99$

Substituindo temos:

$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{construção}} + V_{\text{terreno}}$

$V_i = 3.037.619,27 + 1.332.854,99 = 4.370.474,26$

Arredondando temos:

Valor do Imóvel: R\$4.370.000,00 (quatro milhões trezentos e setenta mil reais)

3.CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, e de acordo com as atuais condições de mercado, avalio o imóvel sito à Rua Santo Eufredo, 298, no Bairro Jardim Guedala, nesta Capital com matrícula nº 168.378 junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e Inscrição Cadastral junto a Prefeitura Municipal de São Paulo nº 101.462.0020-8, pela quantia de R\$4.370.000,00 (quatro milhões trezentos e setenta mil reais).

Colocando-me a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos, encerro o presente trabalho que consta de 4 (quatro) folhas impressas num só lado e 2 (dois) anexos, estando esta datada e assinada.

São Paulo, 11 de janeiro de 2.019



Eng. Edgard Colombo Junior
CREA N° 64953

Largo do Paissandu, 51 cj.508 - Centro
tel. esc. 3221.5664 e cel. 98326-1952

CEP 01034-010 SP / Capital
e-mail: engenheirocolombo@gmail.com

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 101.462.0020-8

Local do Imóvel:

R SANTO EUFREDO, 298 - LT 20 QD 35
ESQ R SANHARO CEP 05611-070
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SANTO EUFREDO, 298 - LT 20 QD 35
ESQ R SANHARO CEP 05611-070

Contribuinte(s):

CPF 077.983.908-04 ANA MARIA HEYNEN PEDUTI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	631	Testada (m):	23,44
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	631		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	780	Padrão da construção:	1-F
Área ocupada pela construção (m²):	260	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2016		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.638,00
- da construção:	2.174,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	1.664.578,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.678.763,00
Base de cálculo do IPTU:	3.343.341,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/04/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 10/01/2019

Número do Documento: 2.2019.000042444-0

Solicitante: EDGARD COLOMBO JUNIOR (CPF 873.531.568-72)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10ª V.C.Central / Processo Digital nº: 001380470.2016.8.26.0100

Ação: Cumprimento Provisório de Sentença Indenização por Dano Moral

Repte: Luciane Rodrigues Nunes / Reqdo: Peduti & Heynem Consultoria Empresarial e outro

Rua do imóvel



Identificação do local



Identificação do imóvel



Fachada



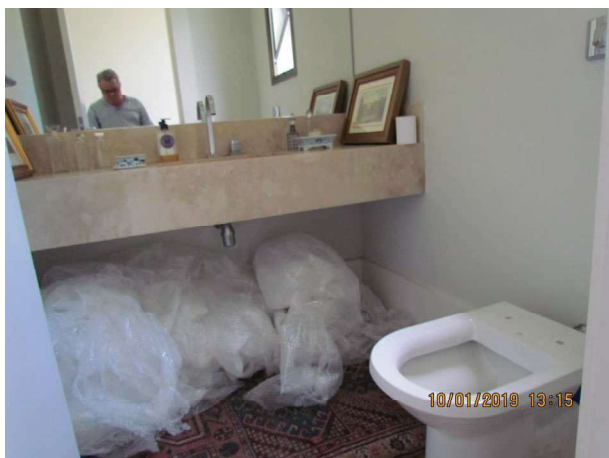
Piscina no imóvel avaliando (piso térreo)



sala (piso térreo)



lavabo



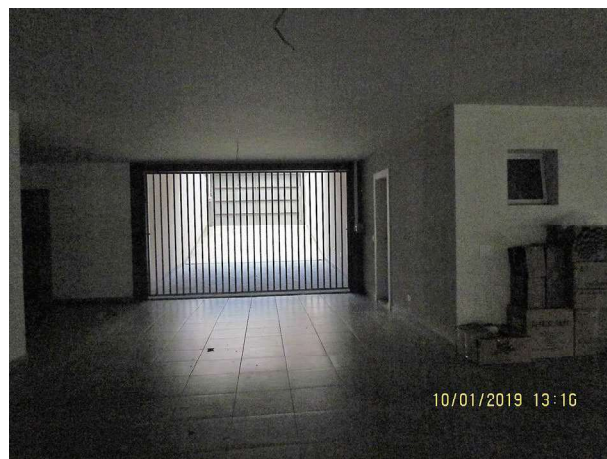
escada de acesso ao piso térreo à garagem



Vista da garagem no piso inferior



vista da garagem saída para a rua



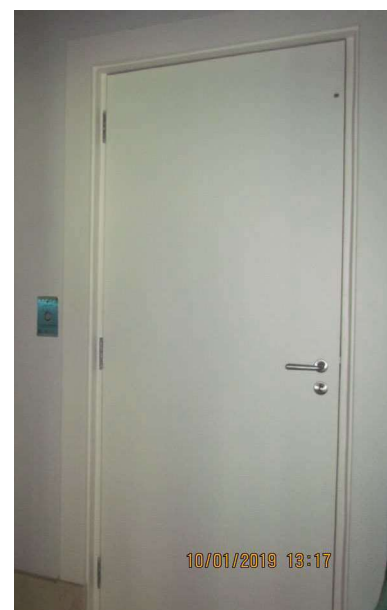
Acesso da garagem para o piso térreo



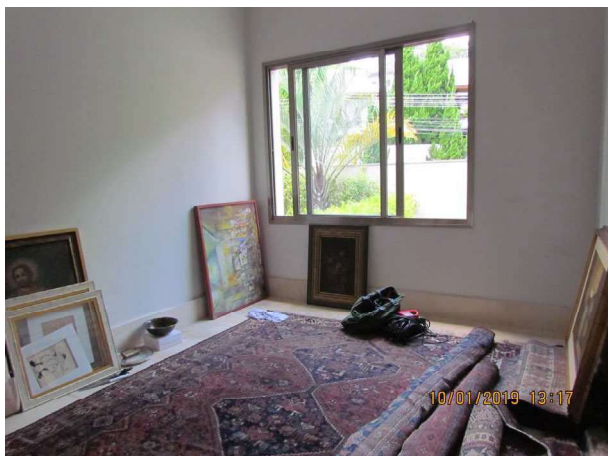
WC na garagem



elevador



Copa (piso térreo)

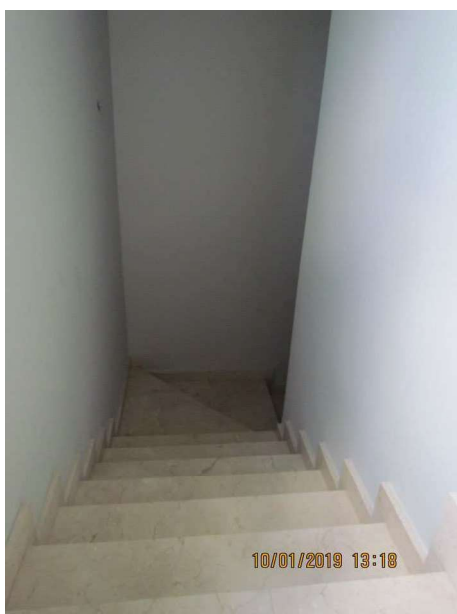


Cozinha



Acesso ao piso superior

hall no piso superior



Quarto 1 e WC (suíte)



Quarto 2 e WC (suíte)



Quarto 3 e WC (suíte)



Quarto 4 e WC (suíte)

