

560  
560

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA DÉCIMA  
QUINTA VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

PROCESSO N°. 2005.019359-9.

AUTORES: ARNALDO FAERMAN E OUTROS

REUS: BELARMINO DA ASCENÇÃO MARTA E OUTRA.

AÇÃO: EXECUÇÃO.

MARIA APARECIDA VIEIRA DOS SANTOS,  
Perita Avaliadora, nomeada e compromissada nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO** que **WILSON FAERMAN E OUTROS** move contra **BELARMINO  
DA ASCENÇÃO MARTA E OUTRA**, vem respeitosamente perante Vossa  
Excelência apresentar o

**LAUDO PERICIAL.**

0019359-54-2005.8.26.0100 e o código 2836127111017

564

**1 - DA INICIAL DO PROCESSO.**

Alegam os exeqüentes que são credores dos executados na quantia de R\$ 279.371,46, em decorrência de fiança prestada pelos últimos à Empresa Via Norte Transportes Urbanos Ltda., no Contrato de Locação do imóvel localizado na Rua Itamonte, 2310, Parque Edú Chaves, neste Estado; a afiançada deixou de pagar os aluguéis vencidos a partir de julho de 2004. Requereu a citação dos executados para o pagamento da dívida devidamente atualizada, no prazo de 24 horas, além das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, sob pena de penhora de tantos bens quanto bastem para a garantia de pagamento do principal e acessórios (fls 2/4). Juntou documentos (fls. 5, 6/8, 9/17, 18/24 e 25/54).

Os executados se deram por citados ingressando com exceção de pré-executividade, argumentando que são apenas fiadores da Empresa Viação Norte Transportes Urbanos Ltda., no contrato de locação; que a Ação de Execução deveria ter sido contra a devedora principal e executarem primeiramente os bens dela (v. fls. 70/71, 73/81 e 82/103). Os exeqüentes apresentaram manifestação (fls. 118/124). Juntaram mais documentos (fls. 125/131). Os executados juntaram novas manifestações e documentos (v. fls. 138/140 e 141/143). Os exeqüentes manifestaram-se às fls. 146/149. a Exceção de Pré-Executividade foi rejeitada (fls. 150/152). Os executados nomearam bem à penhora (v. fls. 155/156, 157/160 e 170/173). O bem foi penhorado (v. fls. 176, 177, 178, 204, 216, 217, 218, 226 e 227/228). Requereu a procedência dos Embargos, com a condenação do embargado na penalidade do artigo 17, incisos II e III do Código de Processo Civil, por litigância de má-fé, além das despesas processuais e verba honorária e

... 359-54, 2005.8.26.0100 e o código de processo 10019-359-54



503

### **1. Localização do Imóvel.**

O Imóvel avaliando está localizado à Rua da Consolação, nº 2.937, Cerqueira César – S. Paulo – SP. (Vide anexo I - mapa de localização).

### **2. - Características do Imóvel.**

O imóvel avaliando é composto de um terreno e um prédio, de uso comercial, possui uma entrada. Fachada principal envidraçada. O prédio é constituído de dois (2) pavimentos, sendo o pavimento térreo constituído de um salão e um pequeno cômodo, nesse Pavimento localiza-se a recepção e o café. Já, o Pavimento superior é composto pelo salão principal, cozinha com um pequeno depósito para freezer, um ambiente com cinco (5) banheiros e extensa área externa (espaço ao ar livre nos fundos do imóvel com uma edícula).

#### **Observações:**

- No imóvel funciona atualmente um Laundry Deluxe (Café, Lavanderia, Bar e galeria de arte) com acesso à cadeirante. Este imóvel apresenta uma construção com aproximadamente 62 anos de idade. Conforme o Sr. Valter o imóvel passou por uma reforma recentemente.

### **3- Análises das Benfeitorias.**

#### **Pavimento Térreo.**

**Salão e pequeno cômodo:** piso de cerâmica (caco cerâmico) em bom estado de conservação; paredes de alvenaria com pintura a latex em bom estado de manutenção.

**Pavimento Superior.**

**Salão principal:** piso de cerâmica na cor preta; paredes de alvenaria com pintura a latex em bom estado de manutenção; teto forro de madeira.

**Cozinha:** piso de cerâmica na cor branca; paredes com revestimento cerâmico até o teto; teto forro de gesso.

**Ambiente com cinco banheiros (acesso pela área externa menor):** piso de cerâmica na cor preta; revestimento cerâmico até metade da parede; portas de madeira na cor preta. Todas as benfeitorias em bom estado de conservação. Um banheiro adaptado para cadeirantes.

**Área Externa menor descoberta (quintal):** espaço contendo uma grande mesa de madeira com cadeiras; balcão de madeira junto à janela de vidro da cozinha. Apresenta piso em bloco de concreto intertravado. Acesso ao ambiente dos cinco banheiros.

**Área Externa maior descoberta:** Acesso através de uma rampa. Piso em bloco de concreto intertravado. Apresenta uma edícula nos fundos com dois banheiros e um pequeno depósito. Acesso à área da caixa d'água. Este espaço contém cadeiras e mesas protegidas por ombrelones.

**IV.- DA CERTIDÃO DE IMÓVEIS.**

Conforme Registro e Certidão de Imóveis, o presente Imóvel é um Prédio com seu respectivo terreno à Rua da Consolação, nº 2.937 - 2.937-A (antigo nº 555), Cerqueira César - S. Paulo - SP., medindo **10,00m** para a referida rua, por **40,00m**, da frente aos fundos, dividindo por um lado com Cyrilo Grillo, de

www.tomasvillani.com.br | 11-99782-7774 | 2005.8.26.0100 e o código 254444444444









567

VT = R\$ 4.650.000,00

(Quatro milhões seiscentos e cinquenta mil reais).

b). **Construção:**

De acordo com o mercado o imóvel avaliando apresenta um Terreno muito valorizado, porém, a construção é considerada muito antiga para o mercado (cerca de 62anos de idade) e singular, específica. Todos os profissionais atribuíram valores fechados (**terreno + construção**).

O imóvel avaliando tem saída de mercado, porém, o terreno é considerado muito caro para um comprador conservador e muito pequeno para um comprador empreendedor, o que pode dificultar a sua venda, portanto, considerando as características do terreno e da construção o valor médio atribuído ao imóvel avaliando (**terreno + construção**) é de **R\$ 4.750.000,00**, para a venda.

Todos os profissionais informam que para calcular o valor de um imóvel não deve tomar por base apenas o valor do terreno e da construção, mas é de extrema relevância considerar também outros fatores, tais como: padrão, a Idade, o estilo, as benfeitorias e condições da construção, a região em si, a vista, a frequência do local, vaga de garagem, etc.; não pode esquecer do fator da oferta e da procura que é um fator decisivo quando da compra e

venda de um imóvel, todas as imobiliárias pesquisadas consideraram esse critério para avaliação de um imóvel por espelhar a realidade do mercado.

Informaram que, muitas vezes o imóvel pode ter seu valor avaliado em X reais, que é o valor de mercado, porém no momento da Compra e Venda o que pesa na balança é o interesse do comprador em adquirir o imóvel e a necessidade do proprietário em vender. O imóvel pode valer X reais, mas o comprador termina por pagar X + Y somente para ficar com o imóvel ou, pode acontecer o inverso, o imóvel vale XY, porém, dependendo da necessidade do proprietário termina por vender o imóvel por apenas X valor. Tudo vai depender do interesse do comprador e da necessidade do vendedor.

#### IX. - DA DEPRECIÇÃO.

Com base nas pesquisas, a depreciação de um imóvel pode variar de acordo com o Bairro, a Topografia, as características e idade da construção, estado de conservação, etc. No caso dos autos apesar de situar numa região nobre, valorizada, o imóvel apresenta uma construção considerada muito antiga para o mercado (cerca de 62 anos de idade) e singular, específica. Quanto ao terreno, é muito pequeno para um comprador empreendedor e muito caro para um comprador conservador, o que pode dificultar a sua venda, são fatores que levam a uma depreciação natural, daí o valor médio para a venda é estimado em R\$4.750.000,00.

569

**X. - DA CONCLUSÃO.**

De acordo com os levantamentos, pesquisas e estudos realizados, considerando os valores de mercado, idade, estado de conservação e características da construção, conclui-se que o valor final do imóvel avaliando é estimado em **R\$ 4.750.000,00 (Quatro milhões setecentos e cinquenta mil reais)**, para o mês de abril de 2016.

**VALOR FINAL = R\$ 4.750.000,00.**

**(Quatro milhões setecentos e cinquenta mil reais).**

**Válido para o mês de abril de 2016.**

0010359-54/2005-8.26.0100 e o código 25000000000000000000

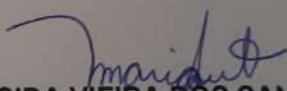
570

XI. - DO TERMO DE ENCERRAMENTO.

Dando por encerrado o presente laudo de 43 folhas, vindo todas rubricadas, sendo esta datada e assinada por esta Perita Judicial. Fazem parte deste laudo os **ANEXOS I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX (fis. 13 a 43)**.

Permanecendo esta Perita à disposição de Vossa Excelência para quaisquer outros esclarecimentos.

São Paulo, 15 de abril de 2016.



**MARIA APARECIDA VIEIRA DOS SANTOS**

**Perita Avaliadora**

00101359-54 2005.6.26.0100-8 O Código de Ética do OAB/SP