

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA/SP

Processo Digital nº: 1000395-59.2016.8.26.0019
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória
Exequente: Fratto Fomento Mercantil S/A
Executado: Evandro Rodrigo Brunelli e outro

Ricardo José Antunes de Vasconcellos, CRECI 49.182, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real dos bens imóveis determinados no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALORES SUGERIDOS PARA OS IMÓVEIS AVALIANDOS PARA VENDA EM AGOSTO DE 2017:

Apartamento - matrícula 100145: 25% penhorado equivale a **R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais)**.

Galpão - matrícula 24503: 16,66% penhorado equivale a **R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais)**.

Galpão - matrícula 24504: 16,66% penhorado equivale a **R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais)**.

VISTORIA

Na data de 03 de agosto de 2017, este Perito efetuou inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados nas avaliações dos imóveis.

As partes foram comunicadas através do DJE, o qual foi publicado com antecedência necessária e nenhuma delas se fez presente.

Embora este Perito tenha solicitado a abertura por parte do Executado, o Advogado que o representa ligou informando que não seria possível o acesso ao apartamento e ainda, ao chegar nos galpões situados na cidade de Santa Barbara D'Oeste, também fomos impedidos de entrar pelo funcionário que se identificou como "Jhonatan".

Assim, com o receio da possibilidade de delonga por interesse da parte e prazo esgotado, este Perito entendeu por concluir o trabalho.

Logicamente, esta conclusão só foi possível graças ao conhecimento deste Expert na região dos imóveis, na avaliação efetuada sobre o padrão construtivo externo e quantidade suficiente de imóveis semelhantes para comparação. Este procedimento já foi adotado anteriormente, sendo nestes casos, isolados e de exceção, orientado e garantido por este Juízo.

No mais, a visita para realização do trabalho, na parte externa dos imóveis ocorreram de forma tranquila, sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

As avaliações foram efetuadas sobre a totalidade dos imóveis

OS IMÓVEIS

Apartamento

O Imóvel fica localizado no bairro Jardim São José (conforme matrícula) ou jardim Glória, no município de Americana que fica na Mesorregião de Campinas, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 126 quilômetros. Ocupa uma área de 133,630 quilômetros quadrados, sendo que 50,750 quilômetros quadrados estão em perímetro urbano e os 82,88 quilômetros quadrados restantes constituem a zona rural. Em 2011, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 212 971 habitantes, sendo que, em 2010, era o 34º município mais populoso do estado de São Paulo e o terceiro mais populoso da Região Metropolitana de Campinas. *(fonte Wikipédia)*

O imóvel está matriculado sob número 100.145 do Oficial de Registro de imóveis de Americana e trata-se de um apartamento, denominado 54, no Condomínio Edifício Galileo, situada na rua das Caneleiras, 595, 5º andar.

O apartamento contém hall de entrada, salas de jantar e estar conjugadas, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço com W.C.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área útil de 74,15m² (conforme matrícula)
- Possui 1 vaga de garagem
- Possui elevador
- Construção de alvenaria
- Imóvel com idade aparente de 10 anos
- Área externa não apresenta necessidade de reformas
- Próximo à rodovia SP-304
- Localizado em região próxima ao centro da cidade
- Região com boa demanda de imóveis à venda

Segue fotos do condomínio e do imóvel avaliando:



Fachada do edifício



Entrada principal



Visão da rua

Galpões – pareados

Os Imóveis ficam localizados no bairro Jardim Perola, no município de Santa Bárbara D'Oeste que é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo. Pertencente à mesorregião e microrregião de Campinas, localiza-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 138 km. Ocupa uma área de 271,492 km², sendo que 82 km² estão em perímetro urbano,^[8] e sua população em 2010 foi contada em 180 148 habitantes, pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sendo então o 43º mais populoso de São Paulo e o sexto da Região Metropolitana de Campinas, da qual faz parte. A cidade é parte do Complexo Metropolitano Expandido, a macrometrópole que ultrapassa os 30 milhões de habitantes e que compõe aproximadamente 75% da população paulista. *(fonte Wikipédia)*

Os imóveis estão matriculados sob números: 24503 e 24504 do Cartório de Registro Geral de Santa Barbara D'Oeste e tratam-se de galpões de alvenaria, localizados no jardim Pérola (loteamento industrial) na rua do Aço, números 155 e 175.

O salão comercial de matrícula 24503 possui de terreno 1.095,58m² e de área construída 795,5m².

O salão comercial de matrícula 24504 possui de terreno 987m² e de área construída 795,5m².

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Região industrial
- Poucos imóveis residenciais no bairro
- Galpões com idade aparente de 20 anos
- Cobertura de estrutura metálicas
- Possui grandes portões de entrada.
- Locado para empresa de embalagens (conforme funcionário)
- Próximo ao Tívoli Shopping
- Fácil acesso por avenida à rodovia SP-304
- Fácil acesso à rodovia Bandeirantes
- Fácil acesso à saída da cidade
- Região com grande circulação de caminhões
- Quase toda área do terreno utilizada(coberta)
- Área externa não apresenta necessidade de reformas
- Região com boa demanda de imóveis à venda

Segue fotos dos imóveis avaliandos:





CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

“**Método direto comparativo de dados de mercado**” se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, busca-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento. Fonte NBR – 14653 da ABNT

A impossibilidade de vistoria, gera o que chamamos de avaliação indireta do imóvel, o que é amplamente aceito. Em adjacente, considerando o conhecimento deste Perito sobre a localidade do imóvel avaliando, foi efetuada a homogeneização com imóveis com as mesmas características construtivas e perfil econômico.

Foi utilizado o site de busca Viva Real, que é o maior portal de imóveis do país e possui convênio com a maioria das imobiliárias da região de Americana e de Santa Bárbara D’Oeste, para ilustrar os imóveis comparativos. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem. Todos os imóveis usados como comparativos foram consultados, analisados e comparados para atingir precisão.

Foi aplicado o fator de comercialização (oferta x0,90) ao Método Comparativo de Dados de Mercado, para os imóveis. Não foram aplicados outros fatores de equivalência aos imóveis comparativos pois todos estão em condições pariformes.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8.

Ainda, foram consultadas imobiliárias nas proximidades do imóvel.

Abaixo alguns imóveis comparados no que tange ao valor do APARTAMENTO.

(a) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Americana > Jardim Glória

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Apartamento com 2 Quartos para Venda ou Aluguel, 73 m² por R\$ 320.000

Jardim Glória, Americana - SP COD. AP0169

1 de 21

PREÇO DE COMPRA
R\$ 320.000

ALUGUEL
R\$ 1.200 / Mês

CONDOMÍNIO
R\$ 320

VALOR COM CONDOMÍNIO
R\$ 1.520 / Mês

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
73m² (R\$ 4.383/m²)

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.383,00

(b) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Americana > Jardim Glória

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Apartamento com 2 Quartos para Venda ou Aluguel, 70 m² por R\$ 275.000

Jardim Glória, Americana - SP COD. AP0242

1 de 15

PREÇO DE COMPRA
R\$ 275.000

ALUGUEL
R\$ 900 / Mês

CONDOMÍNIO
R\$ 300

VALOR COM CONDOMÍNIO
R\$ 1.200 / Mês

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
70m² (R\$ 3.928/m²)

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Valor de venda: R\$ 275.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.928,00

(c) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando

The screenshot shows a VivaReal listing for an apartment in Jardim Glória, Americana - SP. The listing title is "Apartamento com 2 Quartos à Venda, 73 m² por R\$ 280.000". The listing includes a photo of the building, a price tag of R\$ 280.000, and a list of features: 2 bedrooms, 2 bathrooms, and 1 parking space. The area is 73m² at a price of R\$ 3.835/m².

Valor de venda: R\$ 280.000,00
 Valor de venda do m²: R\$ 3.835,00

(d) Apartamento localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando

The screenshot shows a VivaReal listing for an apartment in Jardim Glória, Americana - SP. The listing title is "Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75 m² por R\$ 300.000". The listing includes a photo of the building, a price tag of R\$ 300.000, and a list of features: 2 bedrooms, 2 bathrooms, and 1 parking space. The area is 75m² at a price of R\$ 4.000/m².

Valor de venda: R\$ 300.000,00
 Valor de venda do m²: R\$ 4.000,00

(e) Apartamento localizado no mesmo bairro do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Americana > Jardim Glória

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 320.000

Jardim Glória, Americana - SP COD. 1682

1 de 11

PREÇO DE COMPRA
\$ R\$ 320.000

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
70m² (R\$ 4.571/m²)

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.571,00

HOMOGENIZAÇÃO DOS VALORES DO M² - Apartamento

Comparativo	Valor de oferta	Valor final do m ² (x0,9)
Imóvel A	R\$ 4.383,00	R\$ 3.945,00
Imóvel B	R\$ 3.928,00	R\$ 3.535,00
Imóvel C	R\$ 3.835,00	R\$ 3.451,00
Imóvel D	R\$ 4.000,00	R\$ 3.600,00
Imóvel E	R\$ 4.571,00	R\$ 4.114,00
Média do m²	R\$ 4.143,00	R\$ 3.729,00

O mercado atual de anúncios de imóveis na região do imóvel avaliando, vem praticando o valor médio de **R\$ 3.729,00 (três mil e setecentos e vinte e nove reais)** o m² de área útil de apartamento.

Portanto, o cálculo do valor do apartamento fica representado: **74,15m² (conforme matrícula) X R\$ 3.729,00 (três mil e setecentos e vinte e nove reais)** totalizando o valor arredondado de **R\$ 276.500,00 (duzentos e setenta e sete mil reais)**.

Assim, o valor referente a 25% penhorado equivale a **R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais)**.

Continuando:

Abaixo alguns imóveis comparados no que tange aos valores dos SALÕES COMERCIAIS/GALPÕES .

(a) Galpão localizado no mesmo bairro dos imóveis avaliandos

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santa Bárbara D Oeste > Jardim Pérola

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 800 m² por R\$ 1.950.000

Jardim Pérola, Santa Bárbara D Oeste - SP COD. BA00004

1 de 6

PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.950.000

TIPO DE IMÓVEL
Galpão/Depósito/Armazém

ÁREA
800m² (R\$ 2.437/m²)

Valor de venda: R\$ 1.950.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.437,00

(b) Galpão localizado no mesmo bairro dos imóveis avaliandos

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santa Bárbara D Oeste > Jardim Pérola

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Galpão/Depósito/Armazém para Venda ou Aluguel, 1750 m² por R\$ 3.500.000

Jardim Pérola, Santa Bárbara D Oeste - SP COD. GA0091

1 de 16

PREÇO DE COMPRA
R\$ 3.500.000

ALUGUEL
R\$ 13.000 / Mês

IPTU
R\$ 6.931

TIPO DE IMÓVEL
Galpão/Depósito/Armazém

ÁREA
1750m² (R\$ 2.000/m²)

4 banheiros

Valor de venda: R\$ 3.500.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.000,00

(c) Galpão localizado no mesmo bairro dos imóveis avaliandos

VivaReal > Venda > SP > Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santa Bárbara D Oeste > Jardim Pérola

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Galpão/Depósito/Armazém para Venda ou Aluguel, 820 m² por R\$ 1.600.000

Jardim Pérola, Santa Bárbara D Oeste - SP COD. GA0005

1 de 18

- PREÇO DE COMPRA: R\$ 1.600.000
- ALUGUEL: R\$ 7.000 / Mês
- TIPO DE IMÓVEL: Galpão/Depósito/Armazém
- ÁREA: 820m² (R\$ 1.951/m²)
- 4 banheiros

Valor de venda: R\$ 1.600.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 1.951,00

(d) Galpão localizado no mesmo bairro dos imóveis avaliandos

VivaReal > Venda > SP > Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santa Bárbara D Oeste > Jardim Pérola

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Galpão/Depósito/Armazém para Venda ou Aluguel, 1935 m² por R\$ 5.000.000

Jardim Pérola, Santa Bárbara D Oeste - SP COD. GA0067

1 de 20

- PREÇO DE COMPRA: R\$ 5.000.000
- ALUGUEL: R\$ 17.000 / Mês
- TIPO DE IMÓVEL: Galpão/Depósito/Armazém
- ÁREA: 1935m² (R\$ 2.583/m²)
- 6 banheiros
- 9 vagas

Valor de venda: R\$ 5.000.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.583,00

(e) Galpão localizado no mesmo bairro dos imóveis avaliandos

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santa Bárbara D Oeste > Jardim Pérola

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 820 m² por R\$ 1.400.000

Jardim Pérola, Santa Bárbara D Oeste - SP COD. GA0016

1 de 17

PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 1.400.000**

TIPO DE IMÓVEL
Galpão/Depósito/Armazém

ÁREA
820m² (R\$ 1.707/m²)

4 vagas

Valor de venda: R\$ 1.400.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 1.707,00

HOMOGENIZAÇÃO DOS VALORES DO M² - Galpões

Comparativo	Valor de oferta	Valor final do m ² (x0,9)
Imóvel A	R\$ 2.437,00	R\$ 2.193,00
Imóvel B	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00
Imóvel C	R\$ 1.951,00	R\$ 1.756,00
Imóvel D	R\$ 2.583,00	R\$ 2.325,00
Imóvel E	R\$ 1.707,00	R\$ 1.536,00
Média do m²	R\$ 2.136,00	R\$ 1.922,00

O mercado atual de anúncios de imóveis na região dos imóveis avaliandos, vem praticando o valor médio de **R\$ 1.922,00 (um mil e novecentos e vinte e dois reais)** o m² de área útil de galpão.

Portanto, o cálculo do valor do apartamento fica representado:

Galpão matrícula 24503: **795,50m² (conforme matrícula) X R\$ 1.922,00 (um mil e novecentos e vinte e dois reais)** totalizando o valor arredondado de **R\$ 1.529.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e nove mil reais)**.

Galpão matrícula 24504: **795,50m² (conforme matrícula) X R\$ 1.922,00 (um mil e novecentos e vinte e dois reais)** totalizando o valor arredondado de **R\$ 1.529.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e nove mil reais)**.

Assim, o valor arredondado referente a 16,66% penhorado de cada galpão equivale a **R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais)**.

CONCLUSÃO

Nesta seara, os valores sugeridos dos imóveis para venda em agosto de 2017, arredondado em milhar, são:

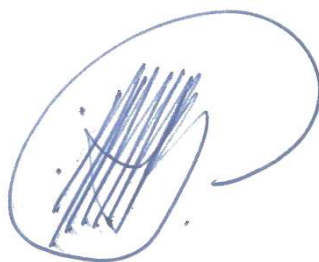
- **Apartamento - R\$ 276.500,00 (duzentos e setenta e sete mil reais).**
25% penhorado equivale a **R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais)**.

- **Galpão matrícula 24503: R\$ 1.529.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e nove mil reais).**
16,66% penhorado equivale a **R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais)**.

- **Galpão matrícula 24504: R\$ 1.529.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e nove mil reais).**
16,66% penhorado equivale a **R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais)**.

Sem mais.

Americana, 14 de agosto de 2017.



Ricardo Vasconcellos
CRECI 49.182