

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

RTE: CARLOS ALBERTO PAPA

RDO: MARIA LUCÍLIA ANTUNES

PROCESSO 1115632-24.2018.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, honrado e compromissado por sua nomeação à folhas 245/247 dos Autos do processo que move **CARLOS ALBERTO PAPA** em face de **MARIA LUCÍLIA ANTUNES** e outros, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SUMÁRIO

I – Objetivo.....	03
II – Objeto.....	03
III – Vistoria.....	05
IV – Avaliação.....	10
V - Conclusão.....	12
VI - Encerramento.....	13

ANEXOS

I – Pesquisa Imobiliária.....	15
II – Certidão Cadastral do Imóvel.....	27



I – OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é atender determinação deste Douto Juízo, à folhas 245/247 dos Autos do processo referido, na avaliação do imóvel, cuja matrícula é nº 19.367 registrada no 15º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo. A quota parte da requerida que é herdeira desse imóvel, conforme partilha demonstrada em folhas 267 corresponde a 12,50%.

II – OBJETO

Trata-se de um imóvel comercial que é indivisível, constituído de um terreno localizado à Rua Cação nº 10, esquina com a Av. dos Bandeirantes, no bairro de Brooklin Paulista Novo, 30º subdistrito Ibirapuera, sobre cujo terreno há uma construção do tipo comercial, com frente para a Av. dos Bandeirantes n.º 1.008, 1018, 1.020, 1.028, 1.032 e 1.042, cujas dimensões e características nos próximos capítulos serão apresentadas.

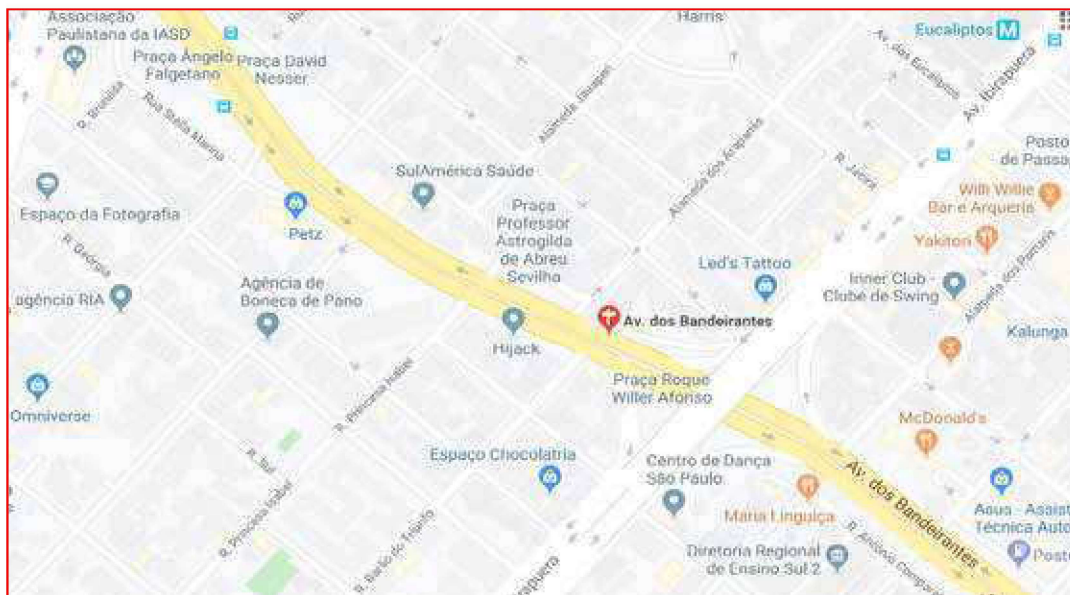
Sobre esse terreno há uma construção antiga constituída de salões e no piso superior, uma residência, que encerram uma área construída total de 450,00m², datada de 1.976, cujas características a seguir se apresentam:

Av. dos Bandeirantes, 1008, 1018 e 1020						
Três Salões com área total de 270,00m ²						
Piso	Parede	Padrão	Tipo Constr.	Est. Cons.	Idade	Foc
Cimentado	Alvenaria	Médio – 1,659	Galpão 2.2.2	“e”	20 ⊗	0,6527
Av. dos Bandeirantes, 1032 e 1042						
Dois Salões no térreo e residência no primeiro piso = Área total de 120,00m ²						
Piso	Parede	Padrão	Tipologia Constr.	Est. Cons.	Idade	Foc
Cerâmica	Alvenaria	Médio – 2,154	Casa 1.2.5	“e”		0,6527
Esquina com a Rua Cação, nº 10						
Salão com fechamento externo em grade de ferro – Área de 60,00m ²						
Piso	Parede	Padrão	Tipologia Constr.	Est. Cons.	Idade	Foc
Cerâmica	Grade	Simples – 1,142	Cobertura 3.1.1	“e”		0,6527
Índice Fiscal = 708,00		Idade = 43 anos		Área total construída = 450,00m ²		
Dimensões do Terreno						
Frente para a Rua Cação = 10,00m – Profundidade = 45,00m – Área de 450,00m ²						
Certidão de Dados Cadastrais de Imóveis nº 085.625.0027-5						

⊗ Idade aparente após reformas = 20 anos e idade real = 43 anos.

i) - Localização

O imóvel acha-se localizado em bairro importante - vide mapa abaixo:



ii) - Características da Região

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	
Bairro	Antigo
Ocupação principal	Residencial/Comercial
Tráfego local	Alto
Padrão predominante	Médio/Simples

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS			
Tipo/ Distância	Até 500m	de 500m à 1.000m	Acima de 1.000m
Comércio	X		
Rede Bancária		X	
Transporte Coletivo	X		
Saúde		X	
Lazer			X
Rodovias			X
Avenidas principais	X		
Segurança	X		

III – VISTORIA

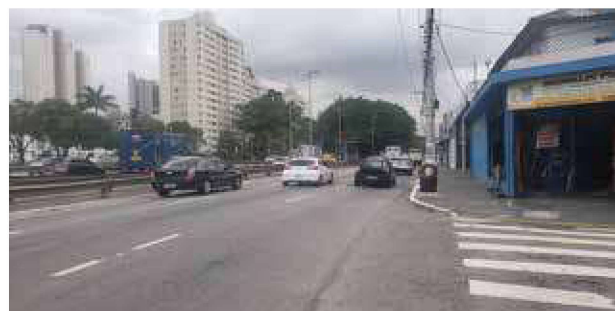
No dia 11 de dezembro do ano em curso, às 10:30h, esteve este signatário presente no endereço já citado para realizar a vistoria no imóvel, cuja ocorrência a seguir se descreve:

Atendidos pelo Sr. Celso P. Santos, locatário da casa que fica no primeiro piso de nº 1042, onde foi possível vistoriar apenas o piso térreo, não permitindo vistoriar a residência localizada no primeiro piso, apenas informando as características constantes nos próximos capítulos. Informou que reside nesse local há 9 anos. Vide Fotos a seguir:

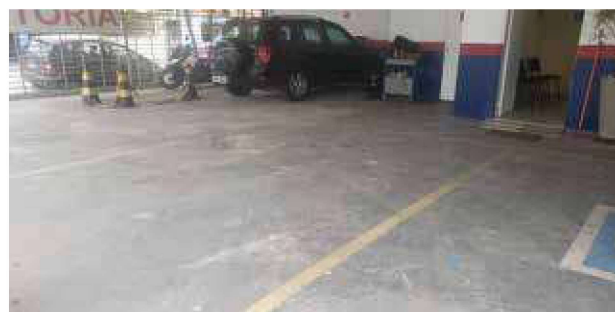
Fotografias ilustrativas



Logradouro

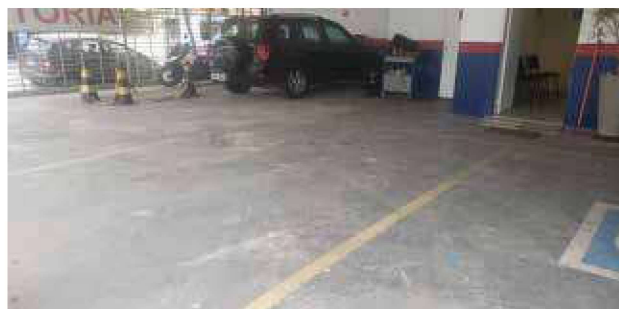


Imóvel nro 1.048 - vista externa da oficina

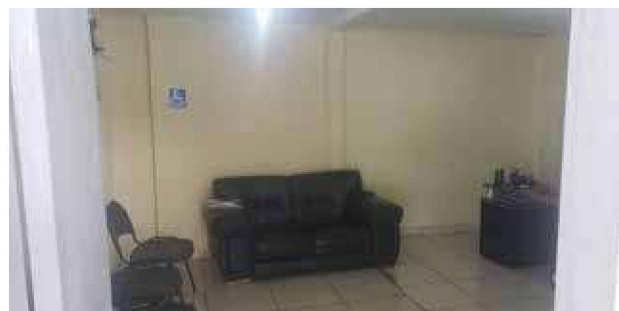


Eng. Salvador Bueno das Neves

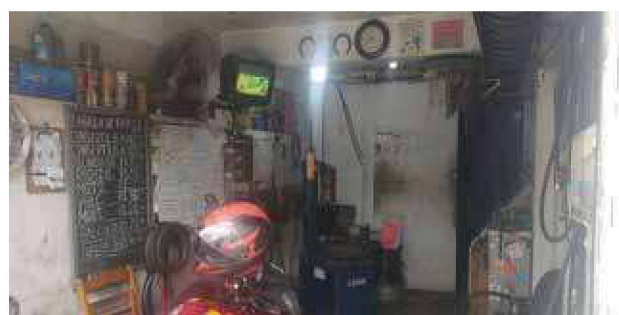
av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Idem



Idem



Imóvel nro 1.032 - Borracharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/01/2020 às 15:37, sob o número WJMJ20400277654. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115632-24.2018.8.26.0100 e código 87096AE.

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
 são paulo sp
 cep.: 03345-001
 tel.: 11/2021-6418
 email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Idem - Vista geral externa



Idem - Vista externa



Idem - Vista parcial interna

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/01/2020 às 15:37, sob o número WJMJ20400277654. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115632-24.2018.8.26.0100 e código 87096AE.



Imóvel nro 1.020 - Vista externa



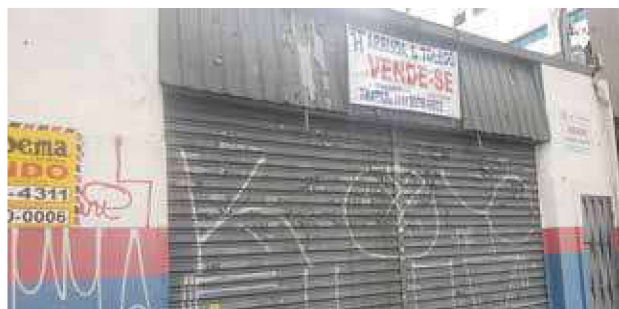
Idem



Imóvel nro 1.018 - Vista externa

Eng. Salvador Bueno das Neves

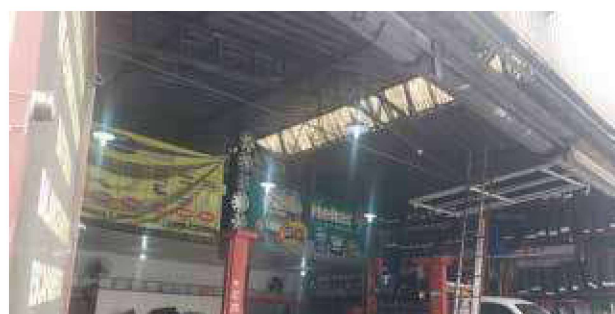
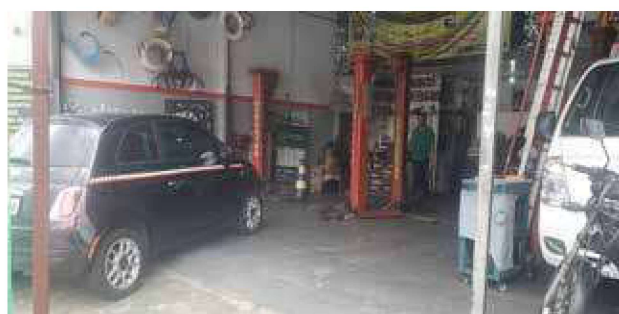
av. sapopemba, 414
 são paulo sp
 cep.: 03345-001
 tel.: 11/2021-6418
 email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Idem



Imóvel nro 1.008 - Vista externa



Idem

V – AVALIAÇÃO

A Avaliação seguirá os ditames da Norma Brasileira de Avaliações NBR 14653-2, com dados fornecidos pelo IBAPE/SP – 2011 (Avaliações de Imóveis Urbanos).

a) Metodologia

A avaliação do imóvel será feita através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, determinando o valor do imóvel avaliando através do Método Evolutivo que consiste na somatória do valor do terreno e da construção.

Dada a falta de terrenos à venda na mesma zona, havendo apenas ofertas de terrenos com construções, será utilizado na pesquisa, o Método Involutivo, que consiste na apuração do valor unitário dos terrenos de forma separada do valor das benfeitorias.

Os valores dessas benfeitorias serão obtidos através da apuração do fluxo de caixa descontado, onde será possível definir seus valores em separado dos valores dos respectivos terrenos.

b) Cálculos avaliatórios

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS			
Item	Valores	Item	Valores
1	2.826,74	7	4.143,13
2	2.860,96	8	3.273,30
3	2.874,90	9	4.108,84
4	3.812,66	10	5.265,73
5	3.615,74	11	2.715,15
6	2.644,75	12	2.078,74
$\Sigma = 40.220,64$		Média = 3.351,72	
Lim. Máx. 4.357,24		Lim. Mín. 2.346,20	
Itens descartados = 10 e 12			
$\Sigma_1 = 32.876,17$		Média = 3.287,62	
Lim. Máx. 4.273,90		Lim. Mín. 2.301,34	
Todos os itens estão dentro do limite amostral			
Valor Unitário = 3.287,62/m²			

c) Valor do imóvel "Vi"

$V_i = V_t + V_b$, onde " V_t " é o valor do terreno e " V_b " é o valor das benfeitorias, conforme a seguir:

$V_t = A_t \times V_u$, onde " A_t " é a área do terreno = 450,00m² e " V_u " é o valor unitário = 3.287,62

$$V_t = 450 \times 3.287,62 = 1.479.429,00$$

Valor do terreno

R\$ 1.479.429,00

d) Valor das benfeitorias

$V_b = A_b \times V_u \times Foc \times *F_{ia}$ onde " A_c " é a área construída, " V_u " é o valor unitário = $I_p \times CUB$, onde I_p é o índice de padrão construtivo, $CUB = 1.432,92$ (SINDUSCON/SP - nov./19), Foc é o fator de obsolescência.

Salões		Salões e residência	
Av. dos Bandeirantes.1.008. 1.018 e 1.020		Av. dos Bandeirantes. 1032 e 1042	
Área construída = 270,00m ²		Área construída = 120,00m ²	
Fator de obsolescência = 0,6527		Fator de obsolescência = 0,6527	
Padrão construtivo "Médio" 1,659		Padrão construtivo "Médio" 2,154	
Salão com fechamento por grade			
Av. dos Bandeirantes, esquina com a Rua Cação, 10			
Área construída = 60,00m ²	Padrão superior 0,639	Fator de obsolescência = 0,6527	

Valor das benfeitorias "V_b"

$V_b = V_s + V_{sr} + V_{se}$, onde V_s é o valor dos salões, V_{sr} é o valor dos salões e residência e V_{se} é o valor do salão da esquina.

Valor dos salões "V_s"

$$V_s = A \times V_u \times Foc$$

$$V_s = 270 \times 1,659 \times 1.432,92 \times 0,6527 = 418.934,10$$

Valor dos salões

R\$ 418.934,10

Valor dos salões e residência "V_{sr}"

$$V_{sr} = 120 \times 2,154 \times 1.432,92 \times 0,6527 = 241.747,78$$

Valor dos salões e residência**R\$ 241.747,78****Valor do salão da esquina "V_{se}"**

$$V_{se} = 60 \times 0,639 \times 1.432,92 \times 0,6527 = 35.858,13$$

Valor do salão da esquina**R\$ 35.858,13****Valor do imóvel "V_i"**

$$V_i = V_t + V_s + V_{sr} + V_{se}$$

$$V_i = 1.479.429,00 + 418.934,10 + 241.747,78 + 35.858,13 = 2.175.969,01$$

Valor do imóvel**R\$ 2.176.000,00****V - CONCLUSÃO**

Face aos cálculos apresentados nos capítulos anteriores, conclui este signatário que o valor do imóvel e da quota parte pertencente à requerida é:

<p>Valor de venda do imóvel R\$ 2.176.000 (Dois milhões cento e setenta e seis mil reais) Arredondados</p> <p>Valor da quota parte – 12,5%</p> <p>R\$ 272.000,00 (Duzentos e setenta e dois mil reais) Arredondados</p>
--

VI – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 27 folhas digitadas em um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada digitalmente.

São Paulo, 08 de Janeiro de 2020.



Salvador Bueno das Neves
Perito Judicial

Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, currículo vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.