

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

674

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DA FAMÍLIA E
SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP

PROCESSO 0057567-97.2011.8.26.0100

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

infra-assinado, Engenheiro Civil, registrado no CREA-SP da 6ª Região sob o número 060.501.186-4, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** na qual são interessados LAURA WESTIN VILELA e DIOGO ANTÔNIO VILELA, tendo procedido aos estudos, vistorias, diligências, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

L A U D O

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva o presente trabalho fazer a avaliação do imóvel situado à Rua Fortunato nº 286, Vila Buarque, 11º subdistrito - Santa Cecília, município de São Paulo/SP, penhorado as fls 641/645.

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28/06/2016, tendo sido acompanhada pelo Requerido, Sr. Diogo Antônio Vilela.

O imóvel em questão localiza-se, como mencionado à Rua Fortunato nº 286, Vila Buarque, subdistrito de Santa Cecília, Município de São Paulo/SP, conforme vista aérea reproduzida a partir do *Google Earth*.



[Handwritten signature]

626

De acordo com a Prefeitura do Município de São Paulo o imóvel encontra-se cadastrado sob nº 007.025.0066-6; a Certidão de Dados Cadastrais encontra-se juntada no anexo 03.

O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7.760 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 641 e seguintes dos autos).

Trata-se de um prédio comercial, utilizado atualmente pela Dentalstudio, sem garagem com três pavimentos totalizando 301 m² de área construída sobre um terreno com 108 m², sendo a frente para a Rua Fortunato de 6,00 m.

O pavimento situado abaixo do nível da rua é utilizado para guarda de material e de estar para funcionários da clínica dental que funciona no local, o piso é cimentado, e o pé direito no local é de aproximadamente 2,10 m; o pavimento térreo é onde há a entrada da clínica com a recepção, e internamente consultórios e dois banheiros; as paredes são do tipo *dry wall* pintadas com tinta de boa qualidade, enquanto que o piso foi executado com peças de porcelanato, mesmo material da escada que leva ao pavimento superior. Neste pavimento o piso é cerâmico e as paredes também são do tipo *dry wall*.

As principais características construtivas e estado de conservação podem ser melhor observadas no relatório fotográfico apresentado no anexo 01 do presente trabalho.

Handwritten signature or initials.

677

De acordo com o estudo "Edificações - Valores de Venda", procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento 01/99 da CAJUFA, o imóvel avaliando enquadra-se na classificação "Escritório Padrão Médio", sem elevador.

3 - AVALIAÇÃO

A avaliação será realizada através da aplicação do método comparativo, que consiste basicamente, na determinação do valor do imóvel, através do conhecimento dos preços de outros imóveis na mesma região geoeconômica, devidamente homogeneizados. Para tanto, foi elaborada uma pesquisa com seis elementos comparativos, juntada no anexo 02, baseada em informações obtidas na região em que se localiza o imóvel avaliando.

A homogeneização teve seus parâmetros descritos na referida pesquisa, e teve por base, entre outros fatores, as áreas construídas dos imóveis, suas localizações e estado de conservação, resultando em R\$ 9.931,00/m² de área construída para o mês de julho/2016.

A imóvel avaliando possui área construída de 301 m², e tem seu valor corresponde à multiplicação desta área pelo valor por metro quadrado obtido na homogeneização dos elementos comparativos.

6/18

$$V_{\text{Rua Fortunato 286}} = (\text{R\$ } 9.931,00 \times 301 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{Rua Fortunato 286}} = \text{R\$ } 2.989.000,00 - \text{julho/2016}$$

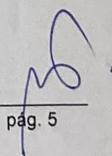
(Dois milhões, novecentos e oitenta e nove mil Reais)

4 - CONCLUSÃO

O imóvel penhorado às fls. 641/645 está matriculado sob o nº 7.760 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, trata-se do prédio comercial, situado à Fortunato nº 286, Vila Buarque, subdistrito de Santa Cecília, município de São Paulo/SP.

Para a avaliação realizada, foi feita uma pesquisa no mercado imobiliário da região em questão, na qual constam seis elementos comparativos. Na homogeneização dos valores obteve-se o valor de R\$ 9.931,00/m² de área construída.

Feitos os cálculos, o valor de mercado do bem penhorado resultou, no mês de julho/2016 em R\$ 2.989.000,00 - Dois milhões, novecentos e oitenta e nove mil Reais.

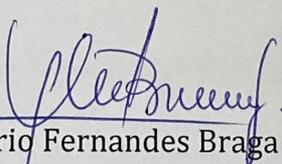


623

5 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo impresso em 06 (seis) folhas, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última data e assinada. Acompanham o laudo três anexos contendo a documentação fotográfica e a "Pesquisa e Homogeneização de Valores", e a certidão cadastral do imóvel.

São Paulo, 27 de julho de 2016


Eng.º Mário Fernandes Braga Filho

MB

ANEXO 01

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

MB

681



Vista da esquina das ruas Fortunato e Jaguaribe



Vista da Rua Fortunato na altura do imóvel avaliando



Vista da fachada do imóvel avaliando



Detalhe da entrada



Vista do andar abaixo do nível da rua



Vista do andar inferior, por outro ângulo



Escada do pavimento inferior para o térreo



Detalhe de um dos banheiros

[Handwritten signature]

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

682/



Vista do corredor interno do pavimento térreo



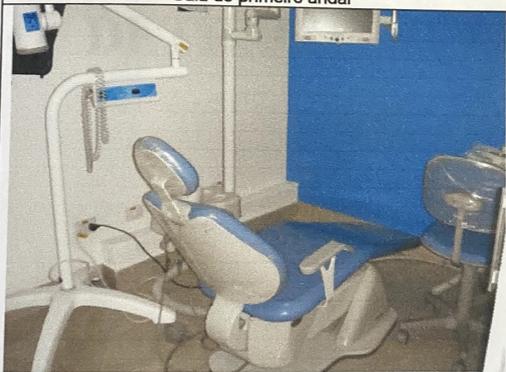
Vista da escada do térreo para o primeiro andar



Sala do primeiro andar



Sala da administração – primeiro andar



Vista de um dos consultórios - térreo



Vista da área da recepção - térreo

[Handwritten signature]

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

683j

ANEXO 02

DETERMINAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE VENDA

MBF

No processo de homogeneização dos elementos comparativos serão observados os parâmetros estabelecidos nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, com a aplicação dos seguintes fatores:

FATOR OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

FATOR ATUALIZAÇÃO: A atualização dos elementos comparativos, quando necessária, será feita através da variação do IPC / FIPE – Índice Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

FATOR TRANSPORTE: O fator transporte leva em conta a localização do imóvel, e será obtido mediante a utilização dos índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES E OBSOLETISMO:- As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo “EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela portaria CAJUFA 01/99, com a adequação ao R=8N.

6/5

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Amaral Gurgel, 277 – Vila Buarque

OFERTA:- Zap Imóveis IM39081509 – Julho/2016

OFERTANTE:- Sr. David
Fone: 3221-7657

ÁREA ÚTIL:- 300 m²

Setor 7 – Quadra 68 – IF 1.112

PREÇO:- R\$ 2.400.000,00

DADOS DO IMÓVEL:-

Escritório Simples – necessitando de simples reparos – 10 anos
Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc = 0,7944

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{\text{R\$ } 2.400.000,00 \times 0,90}{300 \text{ m}^2} \times \frac{1,425}{1,112} \times \frac{0,8152}{0,7944} \times \frac{1,800}{1,674}$$

$$V_{u01} = \text{R\$ } 10.181,00/\text{m}^2$$

686 ✓

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Canuto do Val, 105 – Vila Buarque

OFERTA:- Zap Imóveis IM19701631 – Julho/2016

OFERTANTE:- Venditum Imóveis – Creci 2012
Fone: 3259-4222

ÁREA ÚTIL:- 165 m²

Setor 7 – Quadra 26 – IF 1.477

PREÇO:- R\$ 1.350.000,00

DADOS DO IMÓVEL:-

Casa Simples – estado regular – 30 anos

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc = 0,8152

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u02} = \frac{\text{R\$ } 1.350.000,00 \times 0,90 \times 1,425 \times 0,8152 \times 1,800}{165 \text{ m}^2 \quad 1,477 \quad 0,8152 \quad 1,395}$$

$$V_{u02} = \text{R\$ } 9.167,00/\text{m}^2$$

687

ELEMENTO COMPARATIVO N° 03

LOCAL:- Rua Major Sertório, 330 – Vila Buarque

OFERTA:- Zap Imóveis IM07714619 – Julho/2016

OFERTANTE:- Sinai IM Adm – Creci J520
Fone: 4302-7744

ÁREA ÚTIL:- 200 m²

Setor 7 – Quadra 67 – IF 1.191

PREÇO:- R\$ 1.100.000,00

DADOS DO IMÓVEL:-

Casa Média – necessitando de reparos simples a importantes – 30 anos
Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc = 0,6216

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{\text{R\$ } 1.100.000,00 \times 0,90 \times 1,425 \times 0,8152 \times 1,800}{200 \text{ m}^2 \quad 1,191 \quad 0,6216 \quad 1,409}$$

$$V_{u03} = \text{R\$ } 9.923,00/\text{m}^2$$

688

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Azevedo Marques, 103 – Santa Cecília

OFERTA:- Zap Imóveis IM07721912 – Julho/2016

OFERTANTE:- Vip Imóveis
Fone: 3824-0499

ÁREA ÚTIL:- 216 m²

Setor 20 – Quadra 64 – IF 1.630

PREÇO:- R\$ 970.000,00

DADOS DO IMÓVEL:-

Casa Simples – necessitando de reparos importantes – 50 anos
Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc = 0,4136

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 970.000,00 \times 0,90}{216 \text{ m}^2} \times \frac{1,425}{1,630} \times \frac{0,8152}{0,4136} \times \frac{1,800}{1,228}$$

$$V_{u04} = R\$ 10.208,00/\text{m}^2$$

683 ✓

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Barão de Tatuí, 353 – Vila Buarque

OFERTA:- Zap Imóveis IM15208355 – Julho/2016

OFERTANTE:- Qualitec Imóveis
Fone: 3822-0990

ÁREA ÚTIL:- 200 m²

Setor 7 – Quadra 17 – IF 1.419

PREÇO:- R\$ 1.000.000,00

DADOS DO IMÓVEL:-

Casa Média – necessitando de reparos importantes – 50 anos
Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc = 0,4136

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.000.000,00 \times 0,90}{300 \text{ m}^2} \times \frac{1.425}{1.419} \times \frac{0,8152}{0,4136} \times \frac{1.800}{1,611}$$

$$V_{u05} = R\$ 9.952,00/\text{m}^2$$

690

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua dos Guaianases, 1.441 – Vila Buarque

OFERTA:- Zap Imóveis IM9585533 – Julho/2016

OFERTANTE:- Lello Imóveis – Creci J14226
Fone: 3060-6800

ÁREA ÚTIL:- 255 m²

Sector 8 – Quadra 06 – IF 983

PREÇO:- R\$ 2.000.000,00

DADOS DO IMÓVEL:-

Casa Média – estado regular – 15 anos

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc = 0,8152

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_{u06} = \frac{R\$ 2.000.000,00 \times 0,90 \times 1.425 \times 0,8152 \times 1.800}{255 \text{ m}^2 \times 983 \times 0,8152 \times 1.814}$$

$$V_{u06} = R\$ 10.154,00/\text{m}^2$$

693

R E S U M O

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| ELEMENTO N° 01 | R\$ 10.181,00/m ² |
| ELEMENTO N° 02 | R\$ 9.167,00/m ² |
| ELEMENTO N° 03 | R\$ 9.923,00/m ² |
| ELEMENTO N° 04 | R\$ 10.208,00/m ² |
| ELEMENTO N° 05 | R\$ 9.952,00/m ² |
| ELEMENTO N° 06 | R\$ 10.154,00/m ² |
| M É D I A | R\$ 9.931,00/m² |

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

$$- 30\% = R\$ 9.931,00/m^2 \times 0,70 = R\$ 6.952,00/m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 9.931,00/m^2 \times 1,30 = R\$ 12.910,00/m^2$$

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário da unidade avalianda corresponde, em julho de 2.016, a:-

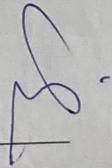
$$V_u = R\$ 9.931,00/m^2 \quad - \quad \text{ABRIL/ 2016}$$

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

692 ✓

ANEXO 03

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 007.025.0066-6

Endereço do Imóvel:
RUA TUNATO, 286
CASA A CECILIA CEP 01224-030
localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
RUA TUNATO, 286
CASA A CECILIA CEP 01224-030

Contribuinte(s):
CPF: 349.195.406-63 NOME: DIOGO ANTONIO VILELA

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 108 | Testada (m): | 6,00 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 108 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 301 | Padrão da construção: | 3-B |
| Área ocupada pela construção (m²): | 108 | Uso: comercial | |
| Valor da construção corrigido: | 1976 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|----------------------|----------|
| Valor do terreno: | 3.660,00 |
| Valor da construção: | 1.478,00 |

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

| | |
|--------------------------------|------------|
| Valor da área incorporada: | 375.003,00 |
| Valor da área não incorporada: | 0,00 |
| Valor da construção: | 249.132,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 624.135,00 |

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/08/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 23/05/2016
Número do Documento: 2.2016.000835507-6
Solicitante: MARIO FERNANDES BRAGA FILHO (CPF 104.787.648-55)