

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP

Processo nº.0013597-60.2015.8.26.0309

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2 no CREA-SP, perito nomeado nos autos da *ação de "EXECUÇÃO"*, que HÉLIO PEREIRA DA SILVA promove contra BAR E LANCHES SÓ VAI NÓIS LTDA ME E OUTROS perante este D. Juízo e Cartório, nº. 0013597-60.2015.8.26.0309, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria "*in loco*", vem respeitosamente apresentar o *Laudo de Avaliação - Simplificado*.

N. Termos

P. Deferimento

Jundiaí, 05 de dezembro de 2019



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1. IDENTIFICAÇÃO

3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP	PROCESSO: Nº. 0013597-60.2015.8.26.0309
AÇÃO: EXECUÇÃO	ORDEM: -
REQUERENTE: Hélio Pereira da Silva	
REQUERIDO: Bar e Lanches Só Vai Nós Ltda ME e Outros	
OBJETIVO: Avaliação de imóvel urbano	
2. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	
MATRÍCULA NO CRI: Nº. 90.081	OFÍCIO: 1º Cartório de Registro de Imóveis
COMARCA: Jundiaí	
OUTROS DOCUMENTOS: - Certidão de Penhora – Fls. 37	
OBSERVAÇÃO: -	

3. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Antônio Frederico Ozanan - nº 5.095
BAIRRO: Vila Liberdade
MUNICÍPIO: Jundiaí
COMARCA: Jundiaí
ESTADO: São Paulo
OUTROS COMPLEMENTOS: Lote 5A – Quadra B



4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO SÓCIO-ECONÔMICO: Médio	ZONEAMENTO: Misto	
USOS PREDOMINANTES: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial unifamiliar <input type="checkbox"/> Resid. multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	INFRAESTRUTURA URBANA: <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer

5. TERRENO

FORMA: Irregular	SITUAÇÃO: Meio de quadra	GREIDE: Nível da rua	TOPOGRAFIA: plano	SUPERFÍCIE: Seca
ÁREA: 162,56 m²	FRENTE: 7,50 m	LATERAL DIREITA: 21,55 m	LATERAL ESQUERDA: 21,80 m	FUNDOS: 7,50 m
OBSERVAÇÃO: -				

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6. EDIFICAÇÃO

BENFEITORIA PRINCIPAL:

TIPO: Benfeitoria Principal	USO: Residencial	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples	IDADE APARENTE: 30 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de reparo simples
01	VAGAS DE GARAGEM: <input checked="" type="checkbox"/> ___ coberta <input type="checkbox"/> ___ descoberta		ÁREA CONSTRUÍDA: 84,86 m ²	

DIVISÃO INTERNA:

01 sala, 01 cozinha, 02 dormitórios, 01 banheiro e depósito/garagem.

ACABAMENTO:

Paredes de alvenaria, com revestimento em argamassa e pintura em tinta látex; paredes da cozinha e banheiro revestidas por azulejos até o teto; cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; piso revestido por placas cerâmicas; esquadrias de madeira e metal.

BENFEITORIAS SECUNDÁRIAS:

TIPO: Banheiro Externo	USO: Residencial	PADRÃO CONSTRUTIVO: Econômico	IDADE APARENTE: 30 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de reparos simples
ÁREA CONSTRUÍDA: 1,51 m ²	ACABAMENTO: Paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura em tinta látex; piso cimentado; esquadria de madeira. Sem elemento de ventilação.			
TIPO: Cobertura	USO: Residencial	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples	IDADE APARENTE: 15 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de reparos simples
ÁREA CONSTRUÍDA: 29,68 m ²	ACABAMENTO: Estrutura metálica com cobertura em telhas de fibrocimento.			

7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? Sim Não

Em caso negativo, justifica:

O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente? Sim Não

Caso presente, relacionar:

O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Sim Não

Em caso negativo, justificar:

8. AVALIAÇÃO

ANÁLISE DE MERCADO:

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal	ABSORÇÃO PELO MERCADO: Médio	NÚMERO DE OFERTAS: Médio	NÍVEL DE DEMANDA: Médio
A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente: Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, justificar:			<input type="checkbox"/> Valorizantes <input type="checkbox"/> Desvalorizantes <input checked="" type="checkbox"/> Nenhum

METODOLOGIA:

NORMA: NBR 14.653 / 11	MÉTODO: Comparativo Direito	Grau de Precisão: Grau I	Grau de Fundamentação: Grau I
---------------------------	--------------------------------	-----------------------------	----------------------------------

VALORES:

VALOR DO TERRENO: EQUAÇÃO: $V_t = A_t \times V_{ut}$	ÁREA DO TERRENO (At): 162,56 m ²	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (Vut): R\$ 1.162,67/ m ²	VALOR TOTAL (Vt): R\$ 189.003,63
--	--	--	-------------------------------------

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área	R8N		Vub [R\$ / m²]
					[m²]	[R\$ / m²]	[R\$ / m²]	
1	Principal	Residencial - Casa - Simples	Médio	1,0560	84,86	R\$ 1.432,92	R\$ 1.513,16	
2	Banheiro Ext.	Residencial - Casa - Econômico	Médio	0,7860	1,51	R\$ 1.432,92	R\$ 1.126,28	
3	Cobertura	Especial - Cobertura - Simples	Médio	0,1200	29,68	R\$ 1.432,92	R\$ 171,95	

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)		Depreciação (b)	Foc	Valor Total
1	30	0,2000	70,0000	0,4286	os simples a impor	33,2000	0,5708	R\$ 73.294,75
2	30	0,2000	70,0000	0,4286	Reparos simples	18,1000	0,6546	R\$ 1.113,26
3	15	0,1000	20,0000	0,7500	Reparos simples	18,1000	0,3534	R\$ 1.803,57
TOTAL:								R\$ 76.211,58

VALOR DO IMÓVEL:

EQUAÇÃO:

$$V_i = V_t + V_b$$

VALOR DO TERRENO (Vt):

R\$ 189.003,63

VALOR DA EDIFICAÇÃO (Vb):

R\$ 76.211,58

VALOR DO IMÓVEL (Vi):

R\$ 265.215,21

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

R\$ 265.000,00 (Duzentos e sessenta e cinco mil reais)

DATA-BASE:

Novembro/ 2019

PRAÇA:

Jundiaí

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista Frente do Imóvel



Vista Sala

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Vista Dormitório



Vista Dormitório



Vista Banheiro



Vista Cozinha



Vista Garagem



Vista Banheiro

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Vista Cobertura



Vista Avenida Antônio Frederico Ozanan

10. DILIGÊNCIA

ACOMPANHANTE:

Sr. José Zago e Sra. Elisabete Zago – Proprietários e moradores do Imóvel Penhorado;
 Dr. Jader Aparecido Pereira Ferreira – Representante do Requerente;
 Sr. Adilson Ap. Tricanico – Oficial de Justiça.

DATA:

23/10/2019

11. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente Laudo de Avaliação Simplificado, apresentando-o em seis (06) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Sorocaba, 05 de dezembro de 2019.

EDWARD MALUF JUNIOR
 Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
 Membro Titular do IBAPE/SP