

P1 Junther

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO - SP

5/10

01-10

Ação: Execução de Título Extrajudicial
Processo: 0183818-05.2007.8.26.0100
Requerente: Sistema Paulista de Assistência
Requerido: Cooperativa de Laticínios de São Carlos e Rio Claro - Colascric

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

100 31 JUN 17 0145515-0 300919 1432 25

SM

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação dos seguinte imóveis, objeto da Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos:

- 1.1. Matrícula 123.208 do Cartório de Registros de Imóveis de São Carlos, nos Autos às fls. 426 – denominado Área "B".
Localizado na Av. Joaquim Evangelista de Toledo, 253 - Vila Luftalla - São Carlos – SP.
- 1.2. Matrícula 123.207 do Cartório de Registros de Imóveis de São Carlos, nos Autos às fls. 402 – denominado Área "A".
Localizado na Av. Joaquim Evangelista de Toledo, S/N - Vila Luftalla - São Carlos – SP.

2. VISTORIA

A vistoria aos imóveis foi efetuada no dia 19 de setembro de 2019.

Foi constatado que os imóveis estão desocupados.

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Trata-se de local com ocupação de uso industrial/comercial, de padrão médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, com redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades. Há disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

512

4. TERRENOS

4.1 IMÓVEL 1.1 – ÁREA “B”

Referenciado um observador que esteja localizado na Av. Joaquim Evangelista de Toledo olhando para a frente do imóvel, o terreno possui as medidas descritas na Matrícula 123.208 do Cartório de Registros de Imóveis de São Carlos, nos Autos às fls. 426, com área de 1.531,08m².

Terreno predominantemente plano.

4.2 IMÓVEL 1.2 – ÁREA “A”

Referenciado um observador que esteja localizado na Av. Joaquim Evangelista de Toledo olhando para a frente do imóvel, o terreno possui as medidas descritas na Matrícula 123.207 do Cartório de Registros de Imóveis de São Carlos, nos Autos às fls. 402, com área de 840,80m².

Terreno predominantemente plano.

Terreno Paradigma de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”: área de 500,00m².

5. BENFEITORIAS DO IMÓVEL 1.1. – ÁREA “B”

83
SRB

Um galpão industrial com área construída aproximada de 504,00m².

Trata-se de Galpão com estrutura convencional, dois pavimentos divididos em salas grandes, cobertura de telhas de concreto, alvenaria em blocos estruturais sem acabamento na maioria e com azulejos sem aproveitamento. Piso em tacos de madeira e ladrilho hidráulico. O imóvel encontra-se sem caixilhos, sem luminárias, sem instalações elétricas e sem instalações hidráulicas.

A construção aparenta idade de 40 anos e estado de conservação “necessitando de reparos importantes”, consoante classificação de Heidecke.

As fotografias ora anexadas, ilustram o imóvel.

No imóvel 1.2. – Área “A” não há benfeitorias a serem consideradas para a presente avaliação.

6. AVALIAÇÃO

6.1 – Critério

O critério de avaliação dos imóveis será o do Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual são comparados imóveis equivalentes e situados na mesma região, e desta maneira, determina-se um valor justo e real do imóvel em pauta.

A comparação com áreas e avaliações situadas no mesmo setor, com as devidas Homogeneizações dará o valor dos imóveis com o qual o Requerido os venderia normalmente.

6.2 - Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - “Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos” e a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”.

514⁸³

6.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:

Para obtenção do valor do terreno foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliado:

Elemento 01

Endereço: Rua Humberto de Campos, 305			
Município: São Carlos		Bairro: Vila Luílla	
Setor:		IF: 100,00	
Imóvel: Galpão padrão médio			
Área Terreno = 825,00 m ²			
Topografia = plano		Área Construída = 740,00 m ²	
Idade aparente = 30		Estado de conservação = Necessitando de reparos simples (e)	
Ofertante = Imobiliária Cardinali Tel.: (16) 2107.8000			
Preço = R\$ 2.050.000,00		Oferta / Transação: Oferta	Data: 09/19
Obs. =			

Elemento 02

Endereço: Av. Getúlio Vargas, 280			
Município: São Carlos		Bairro: Vila Luílla	
Setor:		IF: 100,00	
Imóvel: terreno			
Área Terreno = 879,00 m ²			
Topografia = plano		Área Construída = m ²	
Idade aparente =		Estado de conservação =	
Ofertante = Imobiliária Cardinali Tel.: (16) 2107.8000			
Preço = R\$ 1.500.000,00		Oferta / Transação: Oferta	Data: 09/19
Obs. =			

Elemento 03

Endereço: Rua Rocha Pombo, 545			
Município: São Carlos		Bairro: Vila Luílla	
Setor:		IF: 100,00	
Imóvel: Galpão padrão médio			
Área Terreno = 1.100,00 m ²			
Topografia = plano		Área Construída = 600,00 m ²	
Idade aparente = 40		Estado de conservação = Necessitando de reparos importantes (g)	
Ofertante = Imobiliária Cardinali Tel.: (16) 2107.8000			
Preço = R\$ 1.500.000,00		Oferta / Transação: Oferta	Data: 09/19
Obs. =			

513⁸³

Elemento 04	
Endereço: Av. Getúlio Vargas, 1.430	
Município: São Carlos	
Setor:	Bairro: Vila Luftalla
Imóvel: Galpão padrão médio	IF: 100,00
Área Terreno = 720,00 m ²	
Topografia = plano	Área Construída = 500,00 m ²
Idade aparente = 40	Estado de conservação = Necessitando de reparos importantes (g)
Ofertante = Roca Imóveis Tel.: (16) 3373.5000	
Preço = R\$ 1.450.000,00	Oferta / Transação: Oferta
Obs. =	Data: 09/19

Elemento 05	
Endereço: Av. Getúlio Vargas	
Município: São Carlos	
Setor:	Bairro: Vila Luftalla
Imóvel: terreno	IF: 100,00
Área Terreno = 720,00 m ²	
Topografia = plano	Área Construída = m ²
Idade aparente =	Estado de conservação =
Ofertante = Roca Imóveis Tel.: (16) 3373.5000	
Preço = R\$ 1.000.000,00	Oferta / Transação: Oferta
Obs. =	Data: 09/19

6.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

Desconto das Construções:

516

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m ²	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFETÓRIAS R\$	VT R\$	Vit R\$/m ²
1	2.050.000,00	0,90	325,00	Galpão padrão médio	30	70	740,00	e	13,10	0,5566	1,326	917.537,32	927.412,68	1.124,14
2	1.500.000,00	0,90	379,00	terreno	0	70	0,00		1,00	1,0000	1,326	0,00	1.350.000,00	1.535,34
3	1.500.000,00	0,90	1.100,00	Galpão padrão médio	40	70	600,00	g	52,60	0,4089	1,326	464.770,91	885.229,09	304,75
4	1.450.000,00	0,90	720,00	Galpão padrão médio	40	70	500,00	g	52,60	0,4089	1,326	337.309,09	917.690,91	1.274,57
5	1.000.000,00	0,90	720,00	terreno	0	70	0,00		1,00	1,0000	1,326	0,00	800.000,00	1.250,00

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,32
b	Entre nova e regular	2,52
c	Regular	8,09
d	Entre regular e necessitando reparos simples	18,10
e	Necessitando de reparos simples	33,20
f	Necessitando de reparos importantes	52,60
g	Necessitando de reparos importantes	75,20
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	100,00
i	Sem valor	

Costo Básico de Construção R\$M Sínduscon	Agosto	2019	R\$	1.423,49
---	--------	------	-----	----------

6.5. - Homogeneização por Aplicação de Fatores:

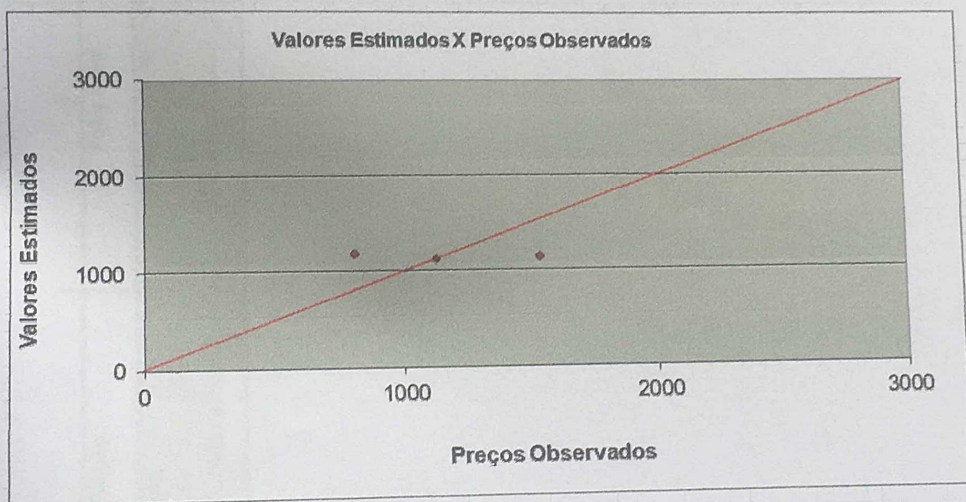
S/A

Homogeneização por Aplicação de Fatores - Terreno localizado na 11a Zona Grupo IV - Industriais ou Galpões																		
1	2	3					4				5			6	7	8		
		FATOR LOCALIZAÇÃO					FATOR ÁREA				FATOR TOPOGRAFIA							
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. comparativo	Fator Transp.	Varição R\$/m2	Vu1 R\$/m2	At	Fator Área	Varição R\$/m2	Vu2 R\$/m2	F1	Varição R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Unitário Homogeneizado Vn R\$/m2	Unitário Homogeneizado Vu R\$/m2	Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2	Fator Final Resultante		
1	1124,14	100,00	1,0000	0,00	1124,14	825,00	0,9047	-107,13	1017,00	1,00	0,00	1124,14	1017,00	1017,00	1017,00	0,90		
2	1535,84	100,00	1,0000	0,00	1535,84	879,00	0,8933	-163,88	1371,96	1,00	0,00	1535,84	1371,96	1371,96	1371,96	0,89		
3	804,75	100,00	1,0000	0,00	804,75	1.100,00	0,8541	-117,40	687,35	1,00	0,00	804,75	687,35	687,35	687,35	0,93		
4	1274,57	100,00	1,0000	0,00	1274,57	720,00	0,9297	-89,84	1184,93	1,00	0,00	1274,57	1184,93	1184,93	1184,93	0,93		
5	1250,00	100,00	1,0000	0,00	1250,00	720,00	0,9297	-87,32	1162,08	1,00	0,00	1250,00	1162,08	1162,08	1162,08	0,93		
Média	1197,86				1197,86				1084,66			1197,86	1084,66	1084,66	1183,99			
Desvio padrão	366,51				366,51				342,38			366,51	342,38	342,38	250,99			
Coef. Var.	30,60%				30,60%				31,57%			30,60%	31,57%	31,57%	21,20%			
										Limite inferior - 30% :					759,27	828,80		
										Limite superior + 30% :					1410,06	1539,19		
										Discrepanças:					3	nenhum		
										Média Saneada :					1183,99			

Paradigma = 100,00
 I.F. Avaliado =

518

Valores Estimados					
1	2	3	4	5	6
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Transp.	Fator Área	Fator Topo	Valor Estimado Vu R\$/m ²
1	1017,00	1,00	0,90	1,00	1124,14
2	1017,00	1,00	0,89	1,00	1138,48
3	1017,00	1,00	0,85	1,00	1190,71
4	1017,00	1,00	0,93	1,00	1093,94
5	1017,00	1,00	0,93	1,00	1093,94



519

6.6. – Cálculo do Terreno – Imóvel 1.1. – Área “B”:

1	2			3			4			5	6		
	Fator Localização			Fator Área			Fator Topografia					Unitário Final	Fator Final Resultante
Valor Final Homogeneizado	IF	Fator Localiz.	Variação R\$/m ²	Vu2 R\$/m ²	At	Fator Área	Variação R\$/m ²	Vu3 R\$/m ²	Ft	Variação R\$/m ²	Vu4 R\$/m ²	Vu R\$/m ²	
1183,99	100,00	1,00	0,00	1183,99	1531,08	1,25	297,01	1481,00	1,00	0,00	1183,99	1483,00	1,25
												Valor Unitário Final :	1483,00

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 1.483,00 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 1.531,08m^2 \times 1.483,00 = R\$ 2.270.591,64$

6.7-Valor das benfeitorias - Imóvel 1.1. - Área "B":

570

N	ÁREA DE TERRENO m ²	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUIDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	F _{oc}	C _c	BENFEITORIAS R\$	
Benfeitoria	1.531,08	Galpão Médio	40	70	504,00	g	52,60	0,4089	1,328	390.407,57	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO						DEPRECIÇÃO (%)				
a	Nova						0,32				
b	Entre nova e regular						2,52				
c	Regular						8,09				
d	Entre regular e necessitando reparos simples						18,10				
e	Necessitando de reparos simples						33,20				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes						52,60				
g	Necessitando de reparos importantes						75,20				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor						100,00				
i	Sem valor										
Custo Básico de Construção R\$N Sinduscon							Agosto 2019	R\$	1.428,49		

521

6.8-Valor de venda do Imóvel 1.1. – Área "B":

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi):			
Vi =	Vt	+	Vb
Vi = R\$	2.271.000,00	+	R\$ 390.407,57
Vi = R\$	2.661.407,57		
Vi = R\$	2.661.000,00		(dois milhões e seiscentos e sessenta e um mil reais)
	(arredondados)		

6.9. - Cálculo do Terreno - Imóvel 1.2. - Área "A":

522

1		2				3				4		5	6	
		Fator Localização				Fator Área				Fator Topografia		Unitário Final	Fator Final Resultante	
	IF	Fator Localiz.	Varição R\$/m ²	Vu2 R\$/m ²	At	Fator Área	Varição R\$/m ²	Vu3 R\$/m ²	Fi	Varição R\$/m ²	Vu4 R\$/m ²	Vu		
Valor Final Homogeneizado	100,00	1,00	0,00	1183,99	840,80	1,11	129,70	1313,69	1,00	0,00	1183,99	1315,69	1,11	
Valor Unitário Final :													1315,69	

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 1.315,69 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 840,80\text{m}^2 \times 1.315,69 = \text{R\$ } 1.106.232,15$

523

6.10 – Valor de venda do Imóvel 1.2. – Área “A”:

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção (neste caso sem construção a ser considerada), computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi):

Vi =	Vt	+	Vb	
Vi = R\$	1.106.232,15	+	R\$ -	
Vi = R\$	1.106.232,15			
Vi =	R\$ 1.106.000,00			(um milhão e cento e seis mil reais)
	(arredondados)			

524

7. CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente aos seguintes imóveis:

Matrícula 123.208 do Cartório de Registros de Imóveis de São Carlos, nos Autos às fls. 426 – denominado Área "B".
Localizado na Av. Joaquim Evangelista de Toledo, 253 - Vila Luftalla - São Carlos – SP.

Calculado para o mês de setembro de 2019.

Valor do Imóvel 1.1. = R\$ 2.661.000,00
(dois milhões e seiscentos e sessenta e um mil reais)

Matrícula 123.207 do Cartório de Registros de Imóveis de São Carlos, nos Autos às fls. 402 – denominado Área "A".
Localizado na Av. Joaquim Evangelista de Toledo, S/N - Vila Luftalla - São Carlos – SP.

Valor do Imóvel 1.2. = R\$ 1.106.000,00
(um milhão e cento e seis mil reais)

525

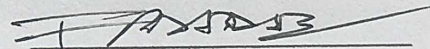
8. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 16 (dezesesseis) folhas impressas, estando rubricadas, à exceção da última, esta que vai datada e assinada. Acompanham 3 (três) anexos.

9. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos dos imóveis avaliando – 08 fls.
- III - Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

São Paulo, 26 de setembro de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

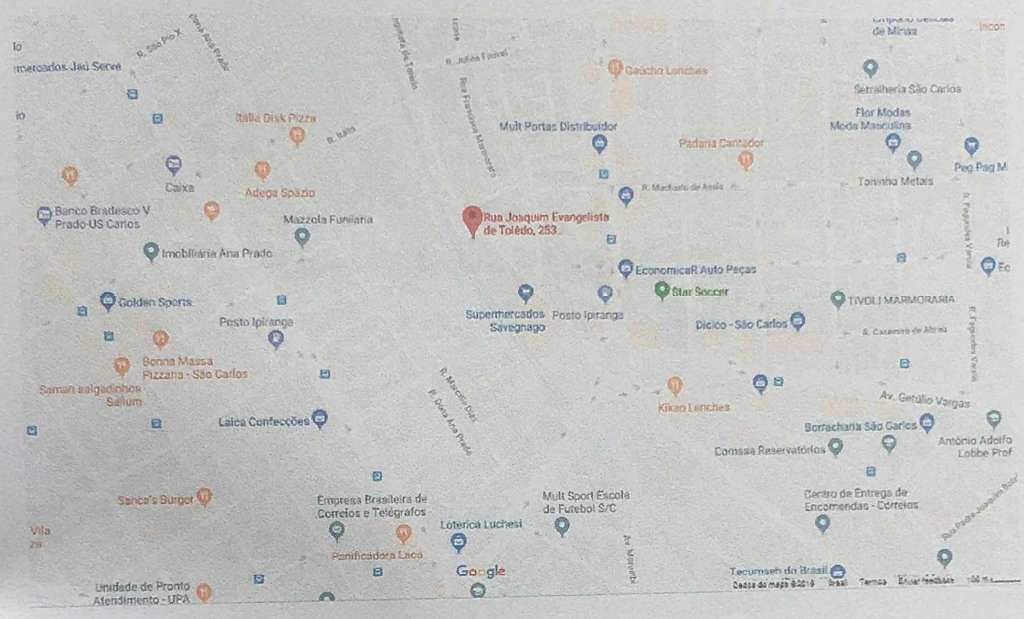
Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitetura@uol.com.br

526

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

527

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



528

ANEXO II – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

529



Foto 01 – Frente do imóvel, Av. Joaquim Evangelista de Toledo, 253



Foto 02 – Parte da frente do Galpão – Área "B"

530



Foto 03 – Construção não considerada - Área "A"

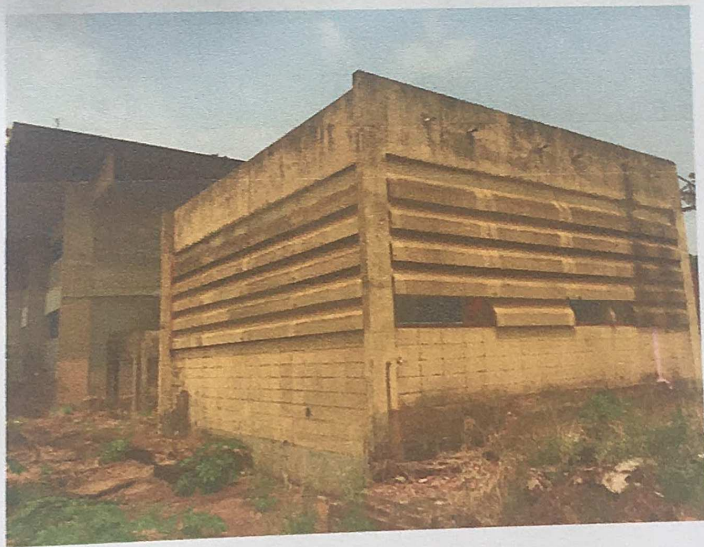


Foto 04 – Construção não considerada - Área "A"

Galpão:

531

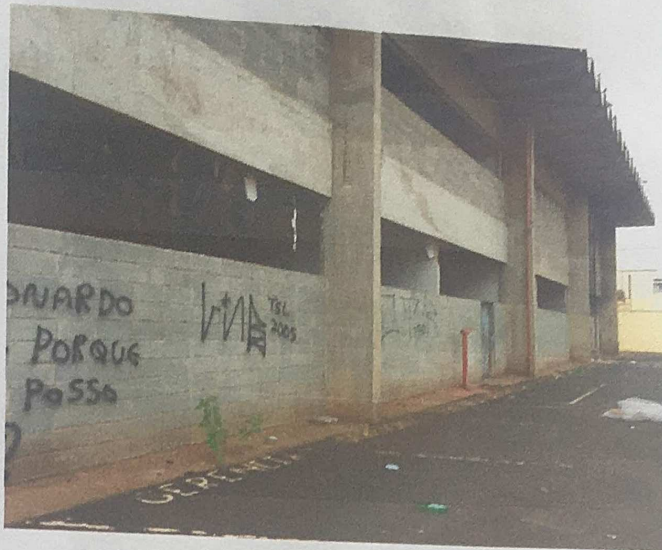


Foto 05 – Parte dos fundos

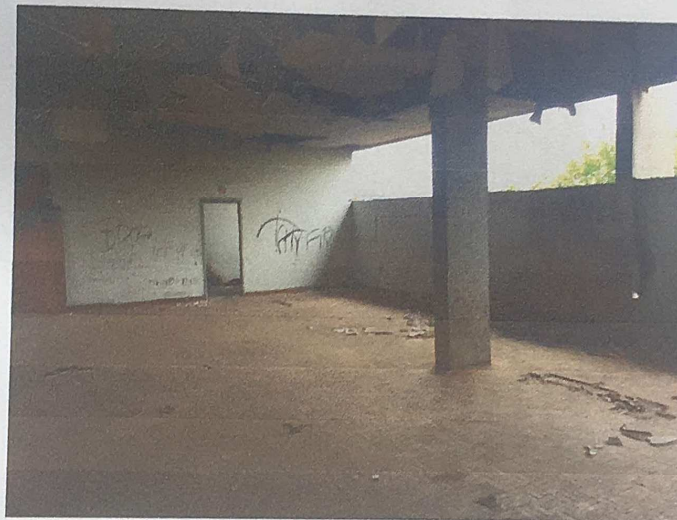


Foto 06 – Sala

532



Foto 07 – Sala

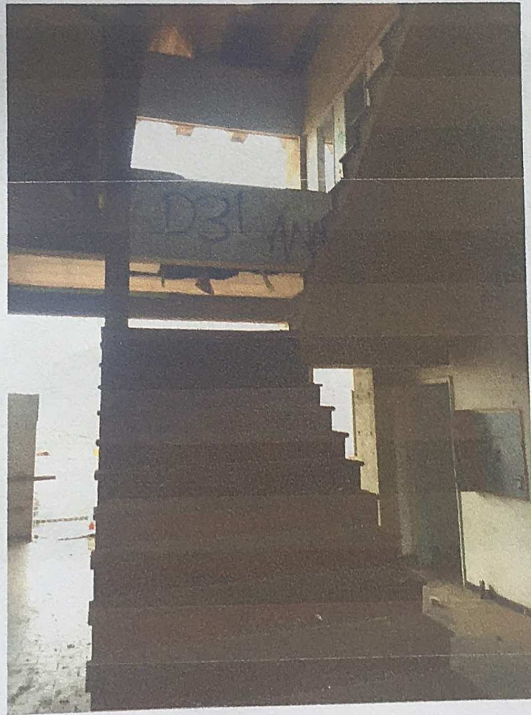


Foto 08 – Escada de acesso ao pavimento superior

533



Foto 09 – Sala

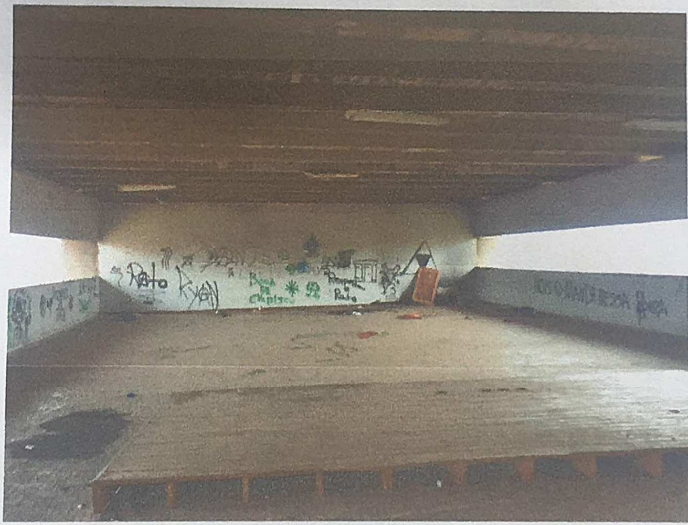


Foto 10 – Sala

535



Foto 13 – Circulação interna

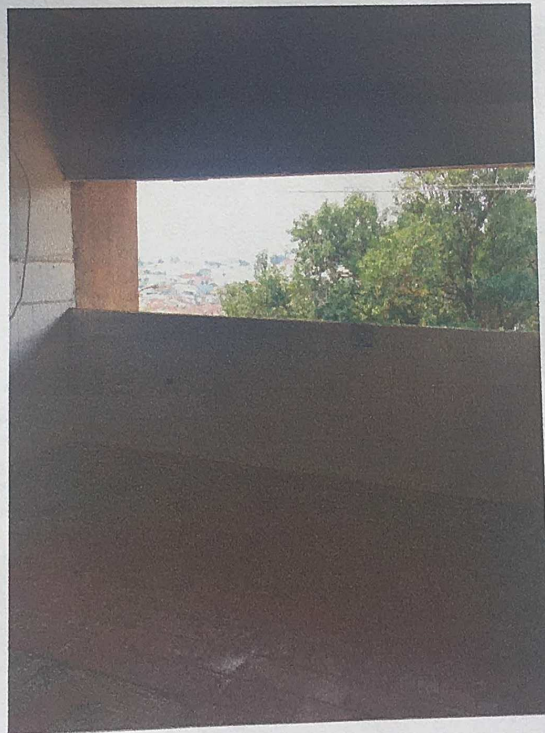


Foto 14 – Sala

536



Foto 15 – Sala

Entorno:

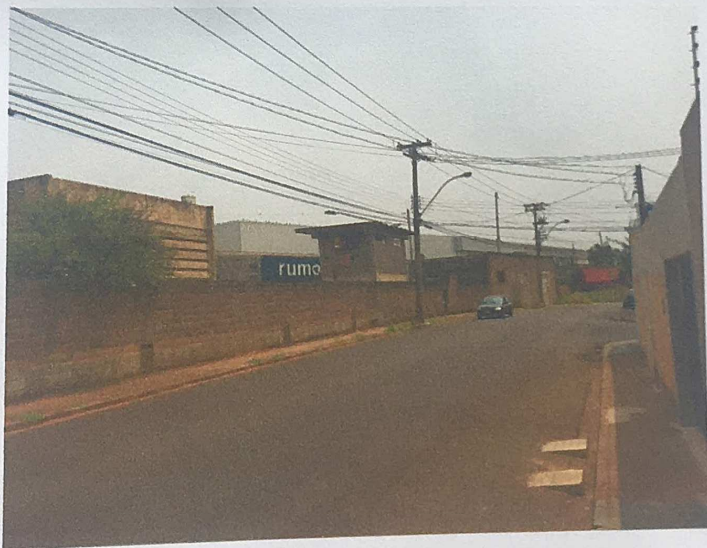


Foto 16 – Av. Joaquim Evangelista de Toledo

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

83
537

ANEXO III - FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

538



Foto 17 – Elemento Comparativo 01

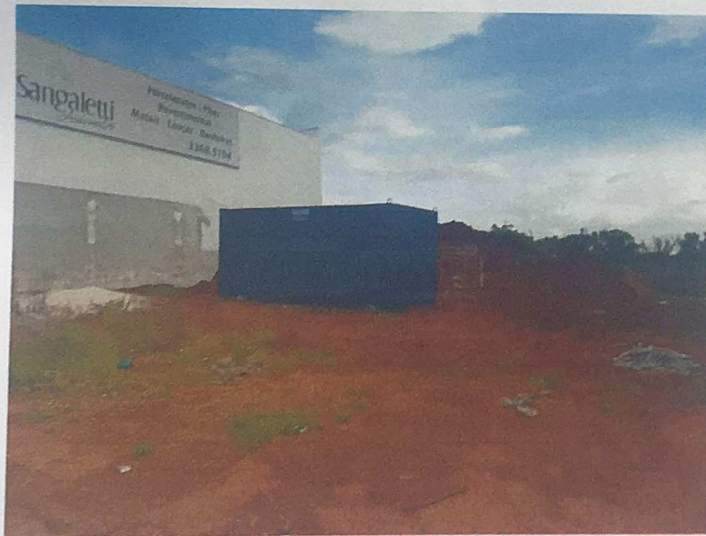


Foto 18 – Elemento Comparativo 02

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

539



Foto 19 – Elemento Comparativo 03



Foto 20 – Elemento Comparativo 04

P1 Jun 2012

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

83

SL10



Foto 21 – Elemento Comparativo 05