

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA, DE DIREITO DA 30ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Processo Digital nº 1005537-87.2019.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A move em face de **CHIKÃO DISTRIBUIDORA DE GENEROS ALIMENTÍCIOS LTDA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência honrado com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 130, para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 60.554 do 3º ORI, a seguir transcritos.

“Um prédio e respectivo terreno, situado à Rua Benjamin de Oliveira, sob nºs. 62-sobrado e 66, antigo nº 12, no 6º Subdistrito-Brás desta capital, medindo 10,00 metros de frente, por 37,00 metros da frente aos fundos, confrontando do lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel, com o prédio nº 56 do lado esquerdo, com o prédio nº 76, ambos de frente para Rua Benjamin de Oliveira (...).”

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

TIPO DO IMÓVEL	Misto – Comercial e Residencial
LOCAL DO IMÓVEL	RUA BENJAMIN DE OLIVEIRA Nº 62 E Nº 66 (matrícula única), BRÁS, SÃO PAULO/SP
MATRÍCULA	Nº 60.554 – 3º ORI/SP
CONTRIBUINTE	002.041.0038-0

QUADRO DE ÁREAS

FRENTE.....10,00m²

FRENTE AOS FUNDOS.....37,00m²

ÁREA TOTAL TERRENO.....370,00m²

ÁREA CONSTRUÍDA.....593,00m²

NOTA: Áreas extraídas da matrícula do imóvel e dados cadastrais da municipalidade

VALOR DO IMÓVEL..... R\$ 2.030.000,00

DATA DA AVALIAÇÃO: 10/12/2019

3.0 – OBJETIVO

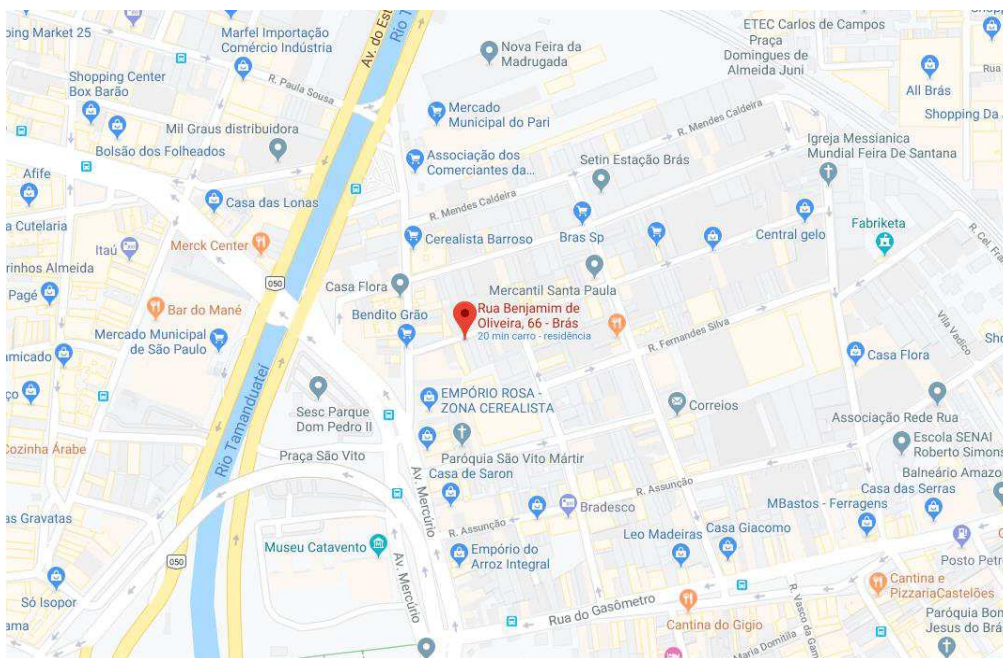
O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado dos imóveis nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações etc.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos semelhantes, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



5.1 – VISTORIA EXTERNA DO IMÓVEL Nº 62

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário não obteve êxito em vistoriar o imóvel sob nº 62, uso residencial, devido à ausência dos moradores dos apartamentos, todavia, tendo sido recebido pelo Sr. Francisco de Assis Pequeno Costa, o mesmo prestou todas as informações necessárias acerca do imóvel.

Cumprе ressalvar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes nas imediações e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

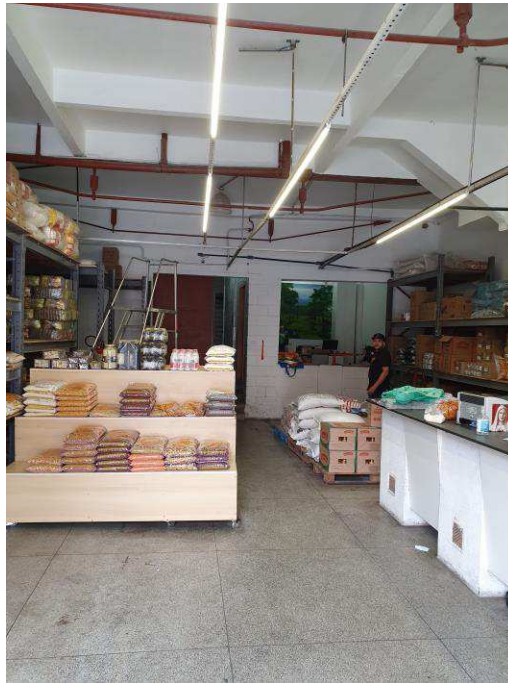
5.2 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL Nº 66

O signatário vistoriou o imóvel sob nº 66, uso comercial, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.



Vista parcial fachada

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



Vista parcial do interior da loja (salão frontal)



Vista parcial interior do galpão (fundos do imóvel)

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Benjamin de Oliveira**, situa-se na chamada zona cerealista de São Paulo e, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no Bairro **Brás**, nesta Capital de São Paulo.

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel de uso misto, sem vaga de garagem, com as seguintes características:

Piso Térreo/Usos Comerciais: Salão comercial frontal e galpão na parte dos fundos, com 2 sanitários, 1 vestiário, 1 copa e 1 sala de escritório.

Acabamento: Salão revestido com piso de granilite, paredes com pintura sobre cimento rústico e ½ barra de revestimento cerâmico, teto com laje sem forro, luminárias pendentes e fixas no teto, portas de enrolar ferro; galpão todo em piso de cimento queimado, paredes com pintura sobre cimento rústico, teto sem forro (rebaixamento plástico e ar condicionado (tipo split) somente na área do escritório).

Piso Superior/Usos Residenciais (Quatro pequenos apartamentos): Dois apartamentos compostos de 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro e 1 pequena lavanderia; e,

Duas Kitchenettes, compostas de quarto, cozinha conjugada e banheiro.

Acabamento: 3 apartamentos com piso cerâmico, sendo apenas 1 com piso em taco de madeira, paredes com pintura sobre massa, teto de laje no primeiro pavimento e teto estucado no segundo pavimento, esquadrias e portas de madeira.

Estado geral de conservação do imóvel avaliando: O imóvel possui 63 anos de idade e, no piso térreo necessita de reparos simples, como pintura geral e melhorias no acabamento, e, no piso superior, segundo informações do proprietário Sr. Francisco de Assis Pequeno Costa, o imóvel necessita de reparos simples e importantes, como troca de revestimentos, pintura e renovação da parte elétrica e hidráulica. Finalmente, segundo o proprietário do imóvel, o telhado (de alumínio) foi trocado recentemente e encontra-se em estado regular.

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

R1			
Data:	DEZ/2019	Tipo:	USO MISTO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	BENJAMIN DE OLIVEIRA, 451 (MESMO LOGRADOURO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:			
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.900.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MÉDIO	Idade Estimada:	Reparos Simples a Importantes
Área Construída:	517,00 m²	Área Construída:	517,00m²
Área Total:			
Infra-Estrutura:			
Características:	GALPÃO, DEPOSITO, ARMAZEM, RESIDENCIA, TRES CONSTRUÇÕES, DUAS RESIDENCIAS COM 115M² E 117M² MAIS GALPÃO COM 285M² ÁREA CONSTRUIDA. OBS: IMOVEL MUITO SEMELHANTE AO AVALIANDO		
Fonte de Informação:			
Imobiliária: SILVEIRA IMOVEIS – COD. V5NDDT		Fone: (11) 3101.0574 / 96644.7108	
	VV	M²	CM²
	R\$ 1.900.000,00	517,00	R\$ 3.675,04

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R2			
Data:	DEZ/2019	Tipo:	USO MISTO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA RIO BONITO, 770, BRAS		
Empreendimento:			
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 2.230.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MÉDIO	Idade Estimada:	Conservação: Regular
Área Construída:	614,00 m²	Área Construída:	614,00m²
Infra-Estrutura:			
Características:	GALPÃO COMERCIAL MAIS 4 PAVIMENTOS, SUPERIOR E INFERIOR, EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Fonte de Informação:			
Imobiliária: SCALZATTI EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS	Fone: (11) 3255.0563 / 3415.9748		
	VV	M²	CM²
	R\$ 2.230.000,00	614,00	R\$ 3.631,92

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R3			
Data:	DEZ/2019	Tipo:	USO MISTO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA SOUZA CALDAS, BRAS		
Empreendimento:			
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 3.100.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MÉDIO	Idade Estimada:	Conservação: Regular
Área Construída:	1.000,00 m²		
Área Total:		Área Construída:	1.000,00m²
Infra-Estrutura:			
Características:	GALPAO COM MEZANINO, COZINHA, SUPERIOR E REFEITORIO, INFERIOR RECEPÇÃO ENTRADA LATERAL CAMARA FRIGORIFICA E DIVISORIAS		
Fonte de Informação:			
Imobiliária: MIRANTE			
IMOVEIS COD. 150528	Fone: (11) 3871.8446		
VV	M²	CM²	
R\$ 3.100.000,00	1.000,00	R\$ 3.100,00	

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R4			
Data:	DEZ/2019	Tipo:	USO MISTO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA JOÃO ALVES DE LIMA		
Empreendimento:			
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 2.250.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Fronte:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MÉDIO	Idade Estimada:	Conservação: Regular
Área Construída:	700,00 m²	Área Construída:	700,00 m²
Área Total:			
Infra-Estrutura:			
Características:	TERRENO MEDINDO 10,00 X 36,00M², SENDO 3WC, 2 VESTIARIOS, PÉ DIREITO COM 8,00M, DOIS PAVIMENTOS DE ESCRITÓRIOS, POÇO ARTESIANO		
Fonte de Informação:			
Imobiliária: CASTAN IMÓVEIS		Fone:	2694.0655
	VV	M²	CM²
	R\$ 2,250.000,00	700,00	R\$ 3.214,28

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R5			
Data:	DEZ/2019	Tipo:	USO MISTO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA JOSÉ MONTEIRO		
Empreendimento:			
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 2.500.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MÉDIO	Idade Estimada:	Conservação: Regular
Área Útil:	700,00 m²	Área Construída:	700,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	TERRENO MEDINDO 500,00M² AREA CONSTRUIDA DE 700,00M², SENDO 232,00M² PISO SUPERIOR MAIS 240,00M² PISO INFERIOR, SALÃO INFERIOR COM 4WC,, ALMOXARIFADO, COZINHA E AREA DE SERVIÇO, SALÃO SUPERIOR COM 2WC, REFEITÓRIO, VESTIARIO, 4 BOX INDIVIDUAIS, REFORMADO		
Fonte de Informação:			
Imobiliária: BRK		Fone:	3297.6249 / 9402.8880
IMOVEIS – COD. 3554			
VV		M²	
R\$ 2,500.000,00		700,00	
		CM²	
		R\$ 3.571,42	

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.900.000,00	517,00	R\$ 3.675,04

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.330.000,00	614,00	R\$ 3.631,92

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 3.100.000,00	1.000,00	R\$ 3.100,00

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.250.000,00	700,00	R\$ 3.24,28

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.500.000,00	700,00	R\$ 3.571,42

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 12.080.000,00	3.531,00 Metros Quadrados

7.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 12.080.000,00 \div 3.531,00 \text{ m}^2 \div 1 = R\$ 3.421,12/\text{m}^2$$

$$IA = R\$ 3.421,12 \times 593,00\text{m}^2 = R\$ 2.028.724,10$$

MÉDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 3.421,12	593,00m²	R\$ 2.028.724,16

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando
M² - Metro Quadrado
R(N) - Referenciais
VL / V - Valor da Locação/ Venda
ATC - Área Total Construída
CM² - Custo por Metro Quadrado
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
VM - Valor Médio

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

8.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o

IMÓVEL SITUADO NA RUA BENJAMIN DE OLIVEIRA NºS 62 E 66, NO BAIRRO DO BRÁS, em

R\$ 2.030.000,00
(DOIS MILHÕES E TRINTA MIL REAIS)

São Paulo, 11 de dezembro de 2019

José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial