

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

Processo Digital nº: **1130307-55.2019.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
Exequente: **Compus Eco Cobranças Ltda.**
Executado: **Arsel Locação de Bens Moveis Ltda. e outro**

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Perito Judicial honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe fls.71, nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido a diligência e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. PRELIMINARES

Atendendo intimação recebida para avaliação do bem imóvel penhorado, conforme despacho proferido, este signatário apresenta Laudo de Avaliação baseado no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na NBR 14653-2 Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel – casa duplamente geminada

2.1 Do local – Condomínio Veleiros (Horizontal)

Local: Avenida do Rio Bonito, 400 / Bairro: Capela do Socorro / Capital

Características locais: rua asfaltada, iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

2.2 Do imóvel penhorado (casa ocupada sob locação)

Área real privativa: 73,31 m²

Área de terreno: 44,555 m²

Área real comum de divisão não proporcional: 9,710 m² (1 vaga de garagem descoberta)

Área real comum de divisão proporcional: 29,248 m²

Área total: 112,268 m² Fração ideal: 3,8714%

Área de terreno: 44,555 m² / Área ideal sobre o terreno comum: 42,810 m²

Área ideal: 87,365 m²

Participação sobre o todo do terreno condominial Fração ideal: 4,0791%

1º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo matrícula nº 302.611 (fls. 30/33)

Inscrição Cadastral Prefeitura Municipal de São Paulo (IPTU) nº: 093.025.0399-2

Padrão Construtivo: Médio Ic: 2,154 Idade Estimada: 20 anos K = 0,721

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

Ref. (e) necessitando de reparos simples

Foc = R + K(1-R) Foc = 0,70 + 0,721 (1-0,70) = 0,9163

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 302.611

ficha: 01

São Paulo, 05 de dezembro de 2000

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

IMÓVEL:- Residência nº 22, com frente para a Via de circulação interna, integrante do "CONDOMÍNIO VELEIROS", situado na Avenida do Rio Bonito, sem numeração oficial, esquina com a Rua Dr. Brasília Machado Neto, na Vila Friburgo, 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área real privativa de 73,310m², a área real comum de divisão não proporcional de 9,710m², referente a 01 vaga de garagem no pátio descoberto do condomínio, a área real comum de divisão proporcional de 29,248m², perfazendo a área total de 112,268m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,8714% de áreas construídas, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 44,555m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 42,810m², totalizando uma área ideal de 87,365m² ou 4,0791%, que corresponde à sua participação sobre o todo do terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 69 na Matrícula nº 289.656.

Contribuinte:- nºs 093.025.0157-4/0158-2 em área maior.

entidade emitida pelo SREI
v.registradores.org.br
Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2020 às 15:02, sob o número WJMJ20411087517 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130307-55.2019.8.26.0100 e código do, informe o processo 1130307-55.2019.8.26.0100 e código

 **PREFEITURA DE SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 093.025.0399-2

Local do Imóvel:
AV DO RIO BONITO, 400 - CS 22 E 1 VG
COND VELEIROS CEP 04776-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DO RIO BONITO, 400 - CS 22 E 1 VG
COND VELEIROS CEP 04776-000

Contribuinte(s):
CPF 073.240.678-16 ARQUILINO SERGIO LUCAS

Casa nº 22 - Condomínio Veleiros - Avenida Rio Bonito, 400					
item	local	descrição	piso	parede	forro
1	piso inferior	sala	cerâmica	latex	latex
2		cozinha	cerâmica	azulejo até teto	latex
3		quintal	1/2 pedra mosaico e 1/2 cerâmica	1/2 pedra em lasca e 1/2 em latex	-
4	piso superior	despensa	cerâmica	azulejo até teto	gesso
5		quarto 1 (c/. terraço)	cerâmica	papel e latex	latex
6		quarto 2	cerâmica	latex e textura	latex
7		banheiro c/. clarabóia	cerâmica	azulejo até teto	latex e vidro na clarabóia
8		corredor	cerâmica	latex	latex
9		escada	ceramica	latex	latex

chuveiro	elétrico
fogão	gáz de bujão
esquadrias	de madeira

Casa 22: duplamente geminada, com reparos a serem observados de infiltração: sala, despensa. Posterior pintura.

Com direito a 1 (uma) vaga de estacionamento em local não definido, descoberta

Condomínio Veleiros		
Eqptos.	Sim	Não
S.Festas	X	
S.Jogos		X
S.Ginas.		X
piscina	X	
WC piscina	X	
churrasqueira	X	
sauna		X
lazer infantil	X	
quadra		X
gerador	X	
guarita	X	

Obs. O condomínio possui sistema de câmeras de segurança c/. visualização remota do morador.

Obs. CUB Jun / 2020 / SP = R\$1.454,44 / m²

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP	
2019	Ano: 2020
Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total	
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total
JUN	1.454,44

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
2.CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%

PESQUISA DE AMOSTRAS

O Método Comparativo é aplicado para determinação do valor médio da área útil de construção. Na micro região foram pesquisadas amostras, obedecendo-se os preceitos da NBR 14653-2 Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. É aplicado um redutor de 10 % sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

1) Local: Avenida Rio Bonito, 1.440 (Socorro)
 Tipo / Padrão: Condomínio Mansões do Lago / médio
 Descrição: 4 quartos, 3 banheiros. 3 vagas
 Área construída: 119,00 m²
 Valor pedido: R\$800.000,00
 Inf. Corretora Enaizes dos Santos Bispo / tel. 96439-5499



2) Endereço: Avenida Rio Bonito, 1.699 (Socorro)
 Tipo / Padrão: Condomínio Reserva Taquaral / superior
 Descrição: 4 quartos, 4 banheiros. 3 vagas
 Área construída: 141,00 m²
 Valor pedido: R\$880.000,00
 Inf. Scheid Imóveis Marajoara / tel. 5523-0177 / 99194-8704



3) Endereço: Avenida Rio Bonito, 597 (Socorro)
 Tipo / Padrão: Residencial Barão da Torre / Médio
 Descrição: 3 quartos, 1 banheiro, 2 vagas
 Área construída: 120,00 m²
 Valor pedido: R\$617.000,00
 Inf. Rase Imóveis / tel. 3743-4942 / 94731-1330



4) Endereço: Avenida Rio Bonito, 400
 Tipo / Padrão: médio / Condomínio Veleiros
 Descrição: casa 03
 Área construída: 73,31 m²
 Valor pedido: R\$390.000,00
 Inf. no local / tel. 5686-2907



5) Endereço: Avenida Rio Bonito, 400
 Tipo / Padrão: médio / Condomínio Veleiros
 Descrição: casa 10
 Área construída: 73,31 m²
 Valor pedido: R\$380.000,00
 Inf. no local / tel. 5686-2907



6) Endereço: Avenida Rio Bonito, 400
 Tipo / Padrão: médio / Condomínio Veleiros
 Descrição: casa 20
 Área construída: 73,31m²
 Valor pedido: R\$400.000,00
 Inf. no local / tel. 5686-2907



Pesquisa Setor 093 - Condomínios				
item	Valor pedido	Área útil construída	lc hom	Valor m ²
1	800.000,00	119,00	1,00	5.125,92
2	880.000,00	141,00	0,81	5.169,23
3	617.000,00	120,00	1,00	4.039,29
4	390.000,00	73,31	1,00	4.715,54
5	380.000,00	73,31	1,00	4.594,63
6	400.000,00	73,31	1,00	4.836,45
Valor médio				4.746,84
Limite superior				6.170,89
Limite inferior				3.322,79

Valor adotado do m² homogeneizado de área útil para o imóvel avaliando: R\$ 4.746,84

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

$V_{\text{imóvel}} = A_{\text{útil}} \times V_{\text{m}^2}$

$V_i = 73,310 \times 4.746,84 = 347.990,98$

Arredondando temos:

Valor do imóvel: R\$348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, avalio o imóvel penhorado localizado à Avenida Rio Bonito, 400 no denominado Condomínio Veleiros casa nº 22, nesta Capital, imóvel sob Matrícula nº 302.611 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, IPTU nº 093.025.0399-2 pelo valor abaixo indicado:

Valor de avaliação: R\$348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais).

Colocando-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento, encerro o presente trabalho que consta de 5 (cinco) folhas impressas num só lado e 1 (um) anexo Relatório Fotográfico, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 28 de julho de 2.020



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10ª V.C. Foro Central de São Paulo / Processo Digital nº: 1130307-55.2019.8.26.0100

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**

Exequente: **Compus Eco Cobranças Ltda.**

Executado: **Arsel Locação de Bens Moveis Ltda. e outro**

Vista Avenida do Rio Bonito



frente Condomínio Veleiros



Condomínio - muro frontal



Cond. Veleiros nº 400



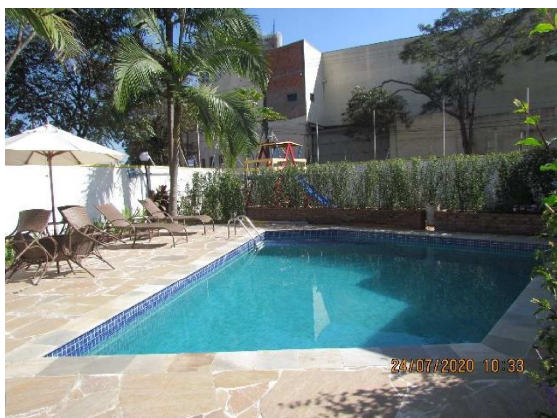
Guarita na entrada



rua interna (única) do condomínio



Piscina do condomínio



churrasqueira



Área de lazer infantil



Depósito



Imóvel avaliando



vista frontal



Vista da sacada



sala



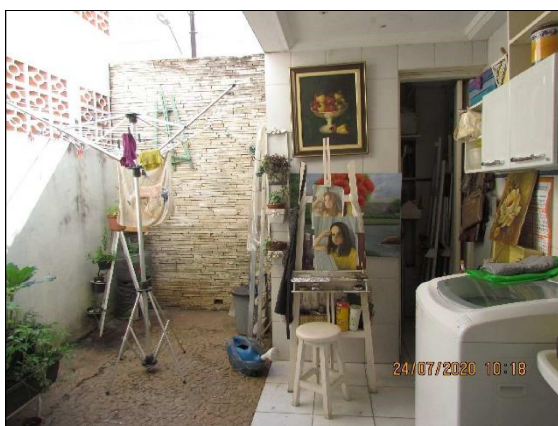
Canto parede da sala com sinal de infiltração



cozinha



Quintal c/. depósito



Furos no teto de gesso em depósito no quintal com manchas de infiltração



Quarto 1



Quarto 2



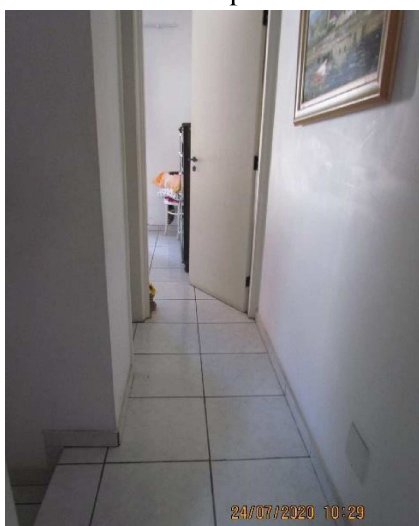
Banheiro



Olhando de baixo para cima, clarabóia com iluminação e ventilação no teto do banheiro c/. grade acima.



Corredor superior



escada entre pavimentos

