

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP

DJALMA DO CARMO FERREIRA, engenheiro Civil registrado no CREA sob nº 0600489990, nomeado e compromissado Perito Judicial nos autos de "**Execução de Título Extrajudicial**" que tem como *requerente* **Banco Santander (Brasil) S/A** e como *requerido* **Scancer Peças e Serviços Ltda.-ME**, tendo procedido as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar as conclusões que chegou por intermédio do presente

L

A

U

D

O

1.- Considerações preliminares

1.1.- Finalidade

Tem o presente, a finalidade de se fazer uma avaliação do imóvel objeto dos autos de "**Execução de Título Extrajudicial**" que tem como *requerente* **Banco Santander (Brasil) S/A** e como *requerido* **Scancenter Peças e Serviços Ltda.-ME.**

1.2.- Data da vistoria

A vistoria ao imóvel objeto dos autos foi realizada no dia 04 de setembro de 2017.

2.- Imóvel

2.1.- Localização

O imóvel objeto dos autos está localizado na Rua Maria Marchi Vissali nº 639, na quadra completada pela Avenida Rômulo Lupo e Rua Araraquara, no Jardim Universal, nesta cidade.

2.2.- Terreno

O terreno de formato irregular, constituído pelos lotes 10, 11 e 12 (anexados) da quadra 15 do loteamento Jardim Universal mede: **(a) lote 10:** 10,00 metros de frente para a Rua Maria Marchi Vissali, igual medida na linha dos fundos por

25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados; **(b) lote 11:** 11,44 metros de frente para a Rua Maria Marchi Vissali, 11,31 metros na linha dos fundos por 13,17 metros da frente aos fundos do lado esquerdo onde confronta com a Avenida Rômulo Lupo com o qual faz esquina, 25,00 metros da frente aos fundos do outro lado e 19,39 metros em curva na esquina da Rua Maria Marchi Vissali e Avenida Rômulo Lupo; **(c) lote 12:** 7,29 metros de frente para a Rua Araraquara, 29,31 metros na linha dos fundos, 25,64 metros da frente aos fundos de um lado onde confronta com a Avenida Rômulo Lupo com o qual faz esquina, 25,00 metros da frente aos fundos do outro lado, havendo um canto em curva que mede 8,68 metros perfazendo uma área total de **1.195,72 m²**. É servido por rede pública de água, esgoto e telefone, rede elétrica com iluminação da via pública e pavimento asfáltico. Está matriculado no 1º Cartório de Registros de Imóveis de Araraquara sob nºs 8.953, 8.954 e 8.955 e cadastrado na Prefeitura Municipal de Araraquara sob nº 020.016.011.

2.3.- **Edificação**

Trata-se de um imóvel **comercial** com área edificada total de **507,25 m²** constituído por 02 galpões abertos, 01 depósito, 01 copa, 01 vestiário e 01 área de lazer. A cobertura é de telhas galvanizadas assentes sobre estrutura de ferro. As paredes são de alvenaria de tijolos. O forro é de lajota cerâmica apenas na copa e vestiário. As esquadrias são de madeira e ferro. As instalações elétricas e hidráulicas são embutidas. O piso é cimentado, com exceção da copa, vestiário e área de lazer onde o piso é cerâmico. A copa tem pia de inox. O vestiário tem 02 bacias sanitárias, 01 chuveiro e lavatório. A área de lazer em pia de granito e

churrasqueira. O estado de conservação do imóvel é regular (vide fotos em anexo).

3.- Avaliação

3.1.- Metodologia

A avaliação obedecerá diretrizes gerais e recomendação da **NBR-14653-2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e preceitos do IBAPE. Para a avaliação do imóvel objeto dos autos, adotou-se o "**Método Comparativo**", através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, obtidos de fontes de informações coletados no mercado imobiliário para o **terreno** e do "**Método Construtivo**" para a **edificação**.

3.2.- Valor do terreno (VT)

Pelas pesquisas de mercado imobiliário, para o local e região, dentro do critério de levantamento junto às imobiliárias, o valor médio do metro quadrado de terreno é de **R\$ 330,00** (trezentos e trinta reais).

Fontes:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| - Borsari Imóveis | - tel. 3301.1020 |
| - JS Imóveis | - tel. 3322.6686 |
| - Imobiliária São Paulo | - tel. 3333.4000 |
| - Suzy Imóveis | - tel. 3301.1717 |
| - Font Imóveis | - tel. 3322.0711 |

$$VT = 1.195,72 \text{ m}^2 \times R\$ 330,00/\text{m}^2$$

VT = R\$ 394.588,00 (trezentos e noventa e quatro mil quinhentos e oitenta e oito reais)

3.3.- Valor da edificação (VE)

Considerando-se o tipo de construção, acabamento e demais características do imóvel, podemos enquadrá-lo de acordo com estudo elaborado pela "Comissão de Peritos - Edificações - Valores de Vendas", que estabelece um valor unitário (**Vu**).

O valor demonstrado é referente aos custos de edificações "**Novas**" da tabela elaborada e divulgada pelo "Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de São Paulo" (SINDUSCON/SP) e publicada na revista "**Construção Mercado**", adotando-se o valor de $Hg2QN = R\$ 1.301,30/m^2$ (revista nº 193).

Considerando-se a "**idade aparente**" do imóvel, teremos uma depreciação, dando um fator de obsolescência **Kd**.

Classificação: "comercial simples"

Idade aparente: 30 anos - $Kd = 0,65$

Área edificada: 507,25 m²

$Vu = 0,520 \times R\$ 1.301,30/m^2 = R\$ 676,68/m^2$

$VE = R\$ 676,68/m^2 \times 507,25 m^2 \times 0,65$

VE = R\$ 223.110,00 (duzentos e vinte e três mil cento e dez reais)

3.4.- Valor do imóvel (VI)

O valor total do imóvel objeto dos autos (terreno + edificação) é dado pela fórmula:

$$VI = VT + VE$$

$$VI = R\$ 394.588,00 + R\$ 223.110,00$$

$$VI = \mathbf{R\$ 617.698,00}$$
 (seiscentos e dezessete mil
seiscentos e noventa e oito reais)

4. Conclusão

De acordo com avaliação acima, o valor do imóvel objeto dos autos é de **R\$ 617.698,00** (seiscentos e dezessete mil seiscentos e noventa e oito reais) válido para o mês de setembro de 2.017.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a acrescentar, este signatário considera o presente trabalho concluído, constando de **08** (oito) folhas digitadas de um só lado, sendo esta última devidamente datada.

Fazem parte integrante do presente laudo:
- Fotos de n^{os} 01 a 15 do imóvel

Araraquara, 11 de setembro de 2.017

Djalma do Carmo Ferreira
Eng^o Civil-CREA 0600489990
Perito Judicial



01 - Rua Maria Marchi Vissali.



02 - Rua Rômulo Lupo.



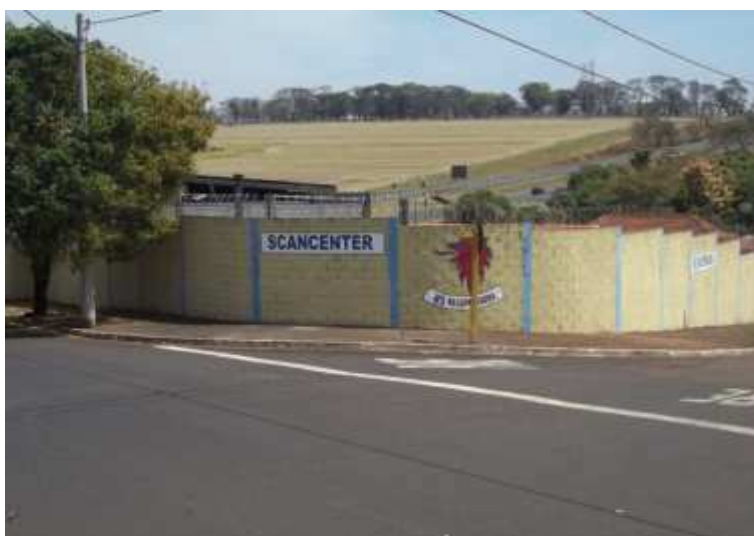
03 - Rua Araraquara.



04 - Portão principal.



05 - Vista frontal.



06 - Vista geral.



07 - Portão dos fundos.



08 - Vista dos fundos.



09 - Vista lateral.



10 - Prédio principal.



11 - Copa .



12 - Lavatório.



13 - Sanitário.



14 - Área de lazer.



15 - Depósito.