

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo /
Atualização**

Processo: **nº 1083803-59.2017.8.26.0100**

Requerente: **BANCO DO BRASIL S/A**

Requerido: **Esser Holding Ltda. e outros**

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

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação dos seguintes imóveis, objetos de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos:

Imóvel 01 - constituído por um terreno, localizado na Rua Augusta, 2204 - Cerqueira Cesar - S. Paulo SP

Imóvel 02 - constituído por um terreno, localizado na Rua Asdrúbal do Nascimento, 230 - Bela Vista - São Paulo SP

2. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula Imóvel 01:

Matrícula 96.800 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de S. Paulo, nos Autos às fls.144

Matrícula Imóvel 02:

Matrícula 191.246 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de S. Paulo, nos Autos fls. 229.

Contribuinte 005.017.009-9/0741-7/0007-2/0008-0

3. VISTORIA

A vistoria aos imóveis foi efetuada no dia 30 de maio de 2019.

Acompanharam a vistoria as Assistentes Técnicas de ambas as partes.

Foi constatado que o imóvel os imóveis funcionam como estacionamento, administrados pela inquilina Estacionamentos Trevo.

4. MELHORAMENTOS PÚBLICO

Imóvel 01:

Trata-se de local com ocupação de uso predominantemente misto (residencial e comercial), de padrão médio/superior, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, 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, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

Imóvel 02:

Trata-se de local com ocupação de uso predominantemente misto (residencial e comercial), de padrão simples/médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, 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, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus e metrô).

5. TERRENO

Imóvel 01:

Referenciado um observador que esteja localizado na Rua Augusta olhando para a frente do imóvel, o lote possui 24,01m de frente, 40,00m lado direito, 54,00m lado esquerdo e 18,01 fundos, encerrando uma área de 1.212,54m².

Terreno plano, com acive até 20% na parte da frente.

A profundidade equivalente $(A/f) = 1.212,54 / 24,01 = 50,50m$

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 15,00m, a profundidade mínima de 20,00m e a máxima de 60,00m.

Imóvel 02:

Referenciado um observador que esteja localizado na Rua Asdrúbal do Nascimento olhando para a frente do imóvel, o lote possui 34,03m de frente e uma área de 1.240,27m².

Terreno plano.

A profundidade equivalente $(A/f) = 1.240,27 / 34,03 = 36,44m$

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 15,00m, a profundidade mínima de 20,00m e a máxima de 60,00m.

6. BENFEITORIAS

Não há benfeitoras a serem consideradas em ambos os imóveis.

7. AVALIAÇÃO

7.1 – Critério

O critério de avaliação do imóvel 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 Requerente os venderia normalmente.

7.2 - 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 IBAPES/SP – 2011".

8 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos – Imóvel 01:

Dados gerais do imóvel avaliando:	
Área do terreno avaliando =	1212,54 m ²
O lote possui 24,01m (frente), 40,00m (lateral esquerda), 26,00m (lateral direita) e 18,01m de fundos = 1.212,54m ² (referência de quem olha da rua para o imóvel)	
Terreno plano, com aclave até 20% na parte da frente	
A profundidade equivalente (A/f) = 1.212,54 / 24,01 = 50,50m	
Área dos terrenos (9ª Zona - Grupo III: Comercial Padrão Alto)	
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Ibape SP 2011	

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

Elemento 01			
Local:	Av. Rebouças		
Bairro:	Consolação		
Município:	São Paulo SP		IF: 3.910,00
Imóvel:	terreno		
Área Terreno =	993,00 m ²		
Testada =	19,20 m	Profundidade =	51,20 m
Topografia =	plano	Área Construída =	m ²
Contato =	Coelho da Fonseca tel: 3882.4000		
Preço =	R\$ 12.000.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 06/19
Obs. =			

Elemento 02			
Local:	Rua Frei Caneca, 496		
Bairro:	Consolação		
Município:	São Paulo SP		IF: 4.042,00
Imóvel:	terreno		
Área Terreno =	600,00 m ²		
Testada =	15,00 m	Profundidade =	40,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	m ²
Contato =	Taylor Imóveis tel: 3079.8888		
Preço =	R\$ 6.000.000,00	Oferta / Transação:	Venda Data: 06/19
Obs. =			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2019 às 16:01, sob o número WJMJ19408058585. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083803-59.2017.8.26.0100 e código 71C4FA0

Elemento 03					
Local:	Rua Veneza				
Bairro:	Jardim Paulista				
Município:	São Paulo SP				IF: 3.072,00
Imóvel:	terreno				
Área Terreno =	945,00	m ²			
Testada =	20,00	m	Profundidade =	47,25	m
Topografia =	plano		Área Construída =	m ²	
Contato =	Local Imóveis tel: 3065.0555				
Preço =	R\$ 8.000.000,00		Oferta / Transação:	Oferta	Data: 06/19
Obs. =	esquina				

Elemento 04					
Local:	Rua da Consolação				
Bairro:	Consolação				
Município:	São Paulo SP				IF: 4.110,00
Imóvel:	terreno				
Área Terreno =	730,00	m ²			
Testada =	13,18	m	Profundidade =	53,38	m
Topografia =	plano		Área Construída =	m ²	
Contato =	Coelho da Fonseca tel: 3882.4000				
Preço =	R\$ 11.500.000,00		Oferta / Transação:	Oferta	Data: 06/19
Obs. =					

Elemento 05					
Local:	Rua Augusta, 717				
Bairro:	Consolação				
Município:	São Paulo SP				IF: 2.818,00
Imóvel:	terreno				
Área Terreno =	480,00	m ²			
Testada =	8,00	m	Profundidade =	60,00	m
Topografia =	plano		Área Construída =	m ²	
Contato =	Conquistare Imóveis tel: 3316.1033				
Preço =	R\$ 4.500.000,00		Oferta / Transação:	Oferta	Data: 06/19
Obs. =					

8.1. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

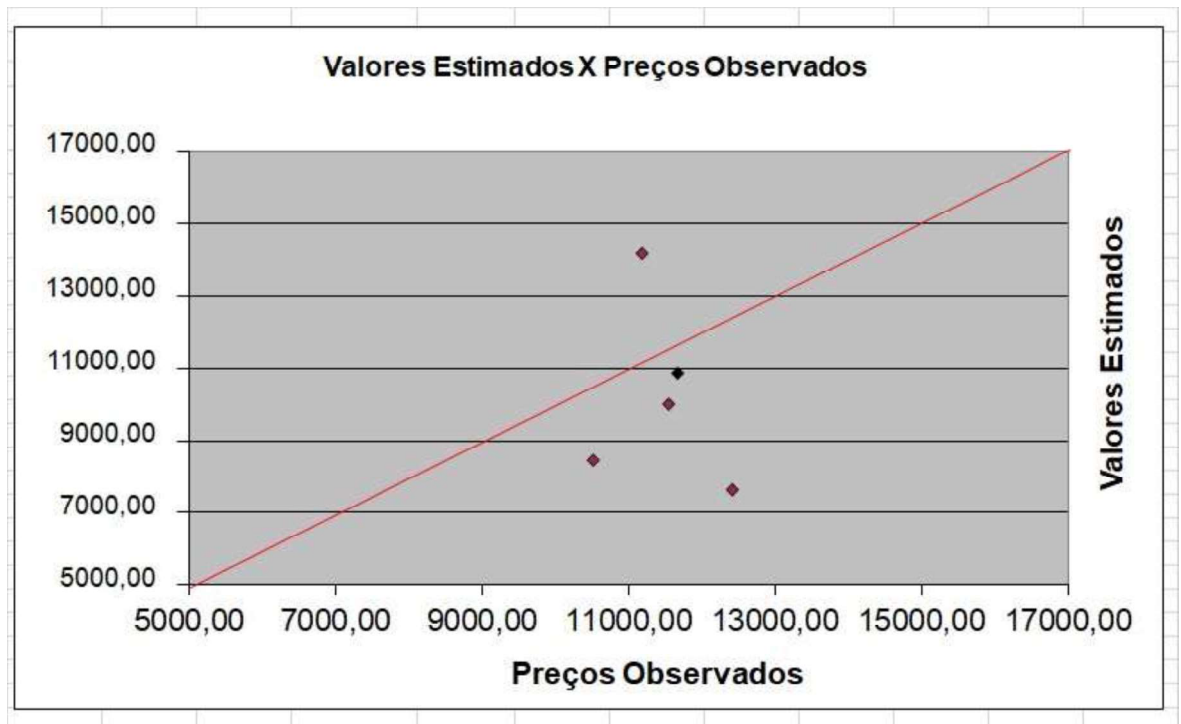
Desconto das Construções:

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFETORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2	
1	12.000.000,00	0,90	993,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	10.800.000,00	10.876,13	
2	6.000.000,00	1,00	600,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	6.000.000,00	10.000,00	
3	8.000.000,00	0,90	945,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	7.200.000,00	7.619,05	
4	11.500.000,00	0,90	730,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	10.350.000,00	14.178,08	
5	4.500.000,00	0,90	480,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	4.050.000,00	8.437,50	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO										DEPRECIACÃO (%)				
a	Nova										-				
b	Entre nova e regular										0,32				
c	Regular										2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples										8,09				
e	Necessitando de reparos simples										18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes										33,20				
g	Necessitando de reparos importantes										52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor										75,20				
i	Sem valor										100,00				
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon												Maio	2019	R\$	1.390,03

8.2. – Homogeneização por Aplicação de Fatores:

Homogeneização por Aplicação de Fatores - Terreno localizado na 9a.Zona Grupo III – Comercial Padrão Alto																		
1	2		3			4			5			6		7	9			
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. comparativo	FATOR LOCALIZAÇÃO		FATOR PROFUNDIDADE			FATOR TESTADA			FATOR TOPOGRAFIA		Unitário Final Homogeneizado	Fator Final Resultante				
			Fator Transp.	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profunde	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2				
1	10876,13	3.910,00	1,03	328,23	11204,36	51,20	1,00	0,00	10876,13	19,20	0,34	-650,93	10.225,20	1,05	543,81	11419,94	11097,24	1,02
2	100000,00	4.042,00	1,00	-34,64	9965,36	40,00	1,00	0,00	100000,00	15,00	1,00	0,00	10.000,00	1,00	0,00	100000,00	9965,36	1,00
3	7619,05	3.072,00	1,31	2371,03	9990,08	47,25	1,00	0,00	7619,05	20,00	0,33	-528,72	7.090,32	1,00	0,00	7619,05	9461,35	1,24
4	14178,08	4.110,00	0,98	-282,87	13895,21	53,38	1,00	0,00	14178,08	13,18	1,03	465,98	14.644,06	1,00	0,00	14178,08	14361,19	1,01
5	8437,50	2.818,00	1,43	3622,92	12060,42	60,00	1,00	0,00	8437,50	8,00	1,10	834,30	9.271,80	1,00	0,00	8437,50	12894,71	1,53
Média	10222,15				11423,09	10222,15			10246,28				10330,91			10330,91	11555,97	
Desvio padrão	2553,80				1638,89	2918,50			2752,78				2599,78			2599,78	2048,74	
Coef. Var.	24,98%				14,35%	28,55%			26,87%				25,17%			25,17%	17,73%	
Paradigma																	8089,18	
Ft =	15,00																15022,76	
Pml=	20,00																nenhum	
Pma=	60,00																nenhum	
IF =	4028,00																11555,97	

Valores Estimados					
1	2	4	5	5	6
					Valor Estimado
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Profund.	Fator Testada	Fator Topografia	Vu R\$/m2
1	11555,97	1,00	0,94	1,05	11670,92
2	11555,97	1,00	1,00	1,00	11555,97
3	11555,97	1,00	0,93	1,00	12417,70
4	11555,97	1,00	1,03	1,00	11188,26
5	11555,97	1,00	1,10	1,00	10516,14



8.3. – Cálculo do Terreno:

1		2			3			4			5	6
		Fator Profundidade			Fator Testada			Fator Topografia			Unitário Final	Fator Final Resultante
Valor Final Homogeneizado	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2	
11555,97	36,44	1,00	0,00	11555,97	24,01	1,07	844,88	12400,85	1,00	11555,97	12400,85	1,07
											Valor Unitário Final :	12400,85

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\$ 12.400,85 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 1.212,54m^2 \times 12.400,85 = R\$ 15.036.526,65$

8.4. – Valor de venda do Imóvel 01:

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 Avaliado (Vi):			
Vi	=	Vt	+ Vb
Vi	=	R\$ 15.036.526,66	+ R\$ -
Vi	=	R\$ 15.036.526,66	
Vi	=	R\$ 15.036.000,00	(quinze milhões e trinta e seis mil reais)
		(arredondados)	

9. CONCLUSÃO – IMÓVEL 01

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por um terreno, localizado na Rua Augusta, 2.204 – Cerqueira Cesar - São Paulo SP, calculado para o mês de junho de 2019.

Valor do Imóvel = R\$ 15.036.000,00
(quinze milhões e trinta e seis mil reais)

10 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos – Imóvel 02:

Dados gerais do imóvel avaliando:	
Área do terreno avaliando =	1240,27 m ²
O lote possui 34,03m (frente)	
Terreno plano	
A profundidade equivalente (A/f) = 1.240,27 / 34,03 = 36,44m	
Área dos terrenos (9ª Zona - Grupo III: Comercial Padrão Alto)	
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Ibape SP 2011	

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

Elemento 01			
Local:	Av. Nove de Julho		
Bairro:	Bela Vista		
Município:	São Paulo SP		IF: 2.914,00
Imóvel:	terreno		
Área Terreno =	600,00 m ²	Profundidade =	40,00 m
Testada =	15,00 m	Área Construída =	m ²
Topografia =	em active até 10%		
Contato =	Coelho da Fonseca tel: 3882.4000		
Preço =	R\$ 3.000.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 06/19
Obs. =			

Elemento 02			
Local:	Rua Jaceguai		
Bairro:	Bela Vista		
Município:	São Paulo SP		IF: 2.354,00
Imóvel:	terreno		
Área Terreno =	400,00 m ²	Profundidade =	23,52 m
Testada =	17,00 m	Área Construída =	m ²
Topografia =	plano		
Contato =	Siga-me Imóveis tel: 5041.4300		
Preço =	R\$ 1.600.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 06/19
Obs. =			

Elemento 03							
Local:	Rua Conselheiro Ramalho						
Bairro:	Bela Vista						
Município:	São Paulo SP						IF: 2.168,00
Imóvel:	terreno						
Área Terreno =	496,00	m ²					
Testada =	15,00	m	Profundidade =	33,06	m		
Topografia =	plano		Área Construída =		m ²		
Contato =	Marc Imóveis tel: 3346.8800						
Preço =	R\$ 1.600.000,00			Oferta / Transação:	Oferta	Data:	06/19
Obs. =	esquina						

Elemento 04							
Local:	Rua Martiniano de Carvalho						
Bairro:	Bela Vista						
Município:	São Paulo SP						IF: 3.155,00
Imóvel:	terreno						
Área Terreno =	700,00	m ²					
Testada =	15,00	m	Profundidade =	46,00	m		
Topografia =	plano		Área Construída =		m ²		
Contato =	Open Door tel: 2061.8534						
Preço =	R\$ 5.000.000,00			Oferta / Transação:	Oferta	Data:	06/19
Obs. =							

Elemento 05							
Local:	Av. Brigadeiro Luiz Antonio						
Bairro:	Bela Vista						
Município:	São Paulo SP						IF: 3.546,00
Imóvel:	terreno						
Área Terreno =	700,00	m ²					
Testada =	14,00	m	Profundidade =	50,00	m		
Topografia =	plano		Área Construída =		m ²		
Contato =	Chankar Imóveis tel: 2373.9737						
Preço =	R\$ 4.500.000,00			Oferta / Transação:	Oferta	Data:	06/19
Obs. =							

10.1. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

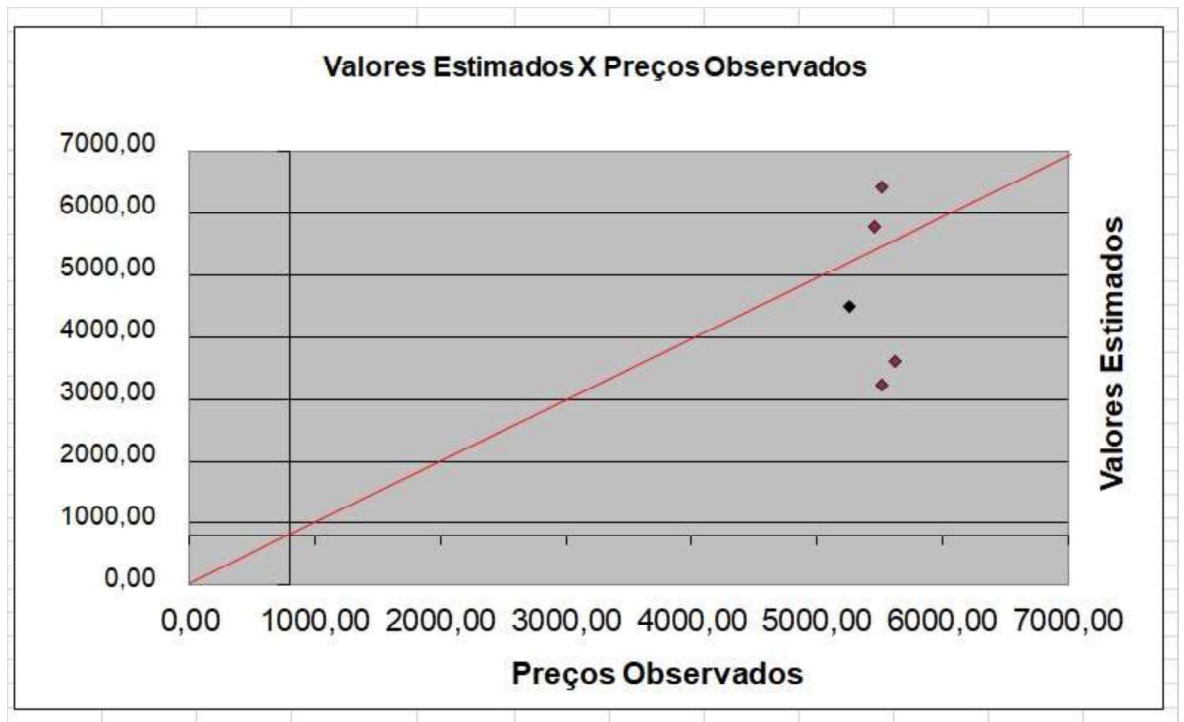
Desconto das Construções:

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFITORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m ²	
1	3.000.000,00	0,90	600,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	2.700.000,00	4.500,00	
2	1.600.000,00	0,90	400,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	1.440.000,00	3.600,00	
3	1.600.000,00	1,00	496,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	1.600.000,00	3.225,81	
4	5.000.000,00	0,90	700,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	4.500.000,00	6.428,57	
5	4.500.000,00	0,90	700,00	terreno	0	70	0,00			1,0000		0,00	4.050.000,00	5.785,71	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO														
a	Nova														
b	Entre nova e regular														
c	Regular														
d	Entre regular e necessitando reparos simples														
e	Necessitando de reparos simples														
f	Necessitando de reparos de simples a importantes														
g	Necessitando de reparos importantes														
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor														
i	Sem valor														
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon					Maior	2019	R\$	1.390,03							

10.2. – Homogeneização por Aplicação de Fatores:

1	Homogeneização por Aplicação Fatores - Terreno localizado na 9ª.Zona Grupo III – Comercial Padrão Alto														9			
	2		3			4			5			6				7		
	Unitário deduzido do fator oferta		FATOR LOCALIZAÇÃO			FATOR PROFUNDIDADE			FATOR TESTADA			FATOR TOPOGRAFIA				Unitário Final Homogeneizado		
Elemento	IF. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profunde	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu	R\$/m2	Fator Final Resultante
1	2,914,00	1,14	637,78	5137,78	40,00	1,00	0,00	4500,00	15,00	1,00	0,00	4,500,00	1,05	225,00	4725,00	5362,78	1,19	
2	3600,00	1,41	1488,02	5088,02	23,52	1,00	0,00	3600,00	17,00	0,98	-66,96	3.533,04	1,00	0,00	3600,00	5021,06	1,39	
3	3225,81	1,53	1724,50	4950,30	33,06	1,00	0,00	3225,81	15,00	1,00	0,00	3.225,81	1,00	0,00	3225,81	4950,30	1,53	
4	6428,57	1,05	350,46	6779,04	46,00	1,00	0,00	6428,57	15,00	1,00	0,00	6.428,57	1,00	0,00	6428,57	6779,04	1,05	
5	5785,71	0,94	-357,32	5428,39	50,00	1,00	0,00	5785,71	14,00	1,01	60,19	5.845,90	1,00	0,00	5785,71	5488,58	0,95	
Média	4708,02			5476,71				4708,02				4706,66			4753,02	5520,35		
Desvio padrão	1377,47			748,57				1584,88				1403,20			1372,64	738,98		
Coef. Var.	29,26%			13,67%				33,66%				29,81%			28,88%	13,39%		
Paradigma																		
	IF =	15,00																3864,25
	Pmi =	20,00																7176,46
	Pma =	60,00																nenhum
	IF =	3327,00																5520,35
																		Limite inferior - 30% : Limite Superior + 30% : Discrepantes: Média Saneada :

Valores Estimados					
1	2	4	5	5	6
					Valor Estimado
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Profund.	Fator Testada	Fator Topografia	Vu R\$/m2
1	5520,35	1,00	1,00	1,05	5257,48
2	5520,35	1,00	0,98	1,00	5624,97
3	5520,35	1,00	1,00	1,00	5520,35
4	5520,35	1,00	1,00	1,00	5520,35
5	5520,35	1,00	1,01	1,00	5463,52



10.3. – Cálculo do Terreno:

1		2			3			4			5	6	
		Fator Profundidade			Fator Testada			Fator Topografia			Unitário Final	Fator Final Resultante	
Valor Final Homogeneizado	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2	
5520,35	36,44	1,00	0,91	5520,35	34,03	1,13	721,77	6242,12	1,00	0,00	5520,35	6243,03	1,13
												6243,03	
													Valor Unitário Final :

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\$ 6.243,03 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 1.240,27m^2 \times 6.243,03 = R\$ 7.743.042,81$

10.4. – Valor de venda do Imóvel 02:

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 Avaliado (Vi):				
Vi	=	Vt	+	Vb
Vi	=	R\$ 7.743.042,81	+	R\$ -
Vi	=	R\$ 7.743.042,81		
Vi	=	R\$ 7.743.000,00		(sete milhões e setecentos e quarenta e três mil reais)
		(arredondados)		

11 CONCLUSÃO – IMÓVEL 02

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por um terreno, localizado na Rua Asdrúbal do Nascimento, 230 - Bela Vista - São Paulo SP, calculado para o mês de junho de 2019.

Valor do Imóvel = R\$ 7.743.000,00
(sete milhões e setecentos e quarenta e três mil reais)

12. QUESITOS

12.1. QUESITOS POR PARTE DA REQUERENTE, nos Autos às fls. 211.

QUESITO Nº 1: Queira o Sr. Perito determinar o valor de mercado de cada um dos imóveis em estudo por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653-2. Para a avaliação dos imóveis, queira o Sr. Perito considerar como comparativos de mercado imóveis com as mesmas características físicas, área assemelhada na região de cada imóvel avaliando, e em quantidade de elementos que atenda a Norma.

Resposta: Ver item 7 do presente Laudo.

QUESITO Nº 2 - É provável que a situação macroeconômica atual do País afete a liquidez dos imóveis? E quanto ao valor destes? Queira o Sr. Perito descrever o mercado atual de venda de imóveis em relação ao número de ofertas e a situação macroeconômica do país.

Resposta: Os elementos comparativos refletem a realidade atual do mercado.

QUESITO Nº 3 – Pede-se ao Sr. Perito que descreva as características físicas dos imóveis, como topografia, testada, delimitação, confrontações e demais características relevantes, com base nos documentos próprios, além de seu posicionamento, devidamente ilustrado com plantas e indicando tudo mais que considere relevante ao presente estudo.

Resposta: Ver item 5 do presente Laudo.

QUESITO Nº 4 – Queira o Sr. Perito solicitar documentos ou projetos que estejam em poder da parte ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, desenhos, fotografias e outras quaisquer peças.

Resposta: As plantas foram solicitadas à Requerida no dia da vistoria e até agora não foram enviadas. Ver item anexos do presente Laudo.

QUESITO Nº 5 – Queira o Sr. Perito informar se há indícios de contaminação nos imóveis avaliados. Os imóveis, ou os logradouros que perfazem o polígono onde estes se situam

estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? Nos imóveis ou no entorno foram observadas potenciais fontes de contaminação?

Resposta: Foi solicitado à Requerente no dia da vistoria o mapa de contaminação da região do imóvel 02 porque há posto de gasolina próximo. Até o presente momento não foi enviado. No entorno no imóvel 01 não foi constatado ponto possível de contaminação.

QUESITO Nº 6 - Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado (inferência estatística ou tratamento por fatores). A metodologia está em conformidade com as normas de avaliação de imóveis urbanos?

Resposta: Tratamento por fatores. Sim, está em conformidade.

QUESITO Nº 8 - Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação às amostras disponíveis.

Resposta: 0,9.

QUESITO Nº 9 - Foi levada em consideração a questão da localização para transpor os valores dos comparativos para o local dos imóveis avaliados? Se positivo, qual o critério dessa correção.

Resposta: Sim, foram utilizados os índices fiscais.

QUESITO Nº 10 - Queira o Sr. Perito indicar na amostra as datas de referência dos dados dos elementos comparativos utilizados no tratamento de dados.

Resposta: Ver itens 8 e 10 do presente Laudo.

QUESITO Nº 11 - Queira o Sr. Perito informar, baseando-se nas diretrizes e critérios estabelecidos pela NBR 14.653-2, o valor de mercado de cada um dos imóveis.

Resposta: Ver itens 9 e 11 do presente Laudo.

12.2. QUESITOS POR PARTE DA REQUERIDA, nos Autos às fls. 221.

- 1) Onde fica e como é o imóvel objeto da presente ação?

Resposta: Ver corpo do Laudo.

- 2) Quem está na posse do imóvel e desde quando?

Resposta: Os imóveis são estacionamentos e a inquilina é a Estacionamentos Trevo. Não foi possível verificar a data de início dos contratos de locação.

- 3) O imóvel em questão está bem descrito nos autos? Há matrícula, transcrição ou outro documento incontroverso relativo ao imóvel juntado aos autos? Qual?

Resposta: Sim, há matrículas de cada imóvel.

- 4) O Sr. Perito pode descrever a área periciada, descrevendo suas características físicas (área, topografia, etc.)?

Resposta: Ver item 5 do presente Laudo.

- 5) O terreno está ou esteve cadastrado pela Municipalidade como contribuinte? Tem IPTU? Em nome de quem?

Resposta: Ver item 2 do presente Laudo.

- 6) O imóvel está limpo e em ordem? Por quem ele vem sendo mantido?

Resposta: Sim, ver resposta ao quesito 2.

- 7) Há alguma edificação no terreno?

Resposta: Não há edificação para ser considerada na avaliação, apenas apoios simples para o funcionamento dos estacionamentos.

- 8) O Sr. Perito pode apontar, levando em conta a localização da área periciada, suas características físicas, vizinhança e zoneamento, qual seria a sua destinação?

Resposta: Ambos os terrenos têm potencial para empreendimentos verticais, residencial ou comercial.

- 9) Pede-se ao expert judicial determinar o valor atual de mercado do imóvel periciado, com o emprego do método comparativo.

Resposta: Ver itens 9 e 11 do presente Laudo.

- 10) De acordo com as normas da ABNT, o método comparativo é adequado para a avaliação da área? Pede-se justificar e fundamentar a resposta.

Resposta: Sim, porque foi possível realizar o tratamento por fatores e respeitar as normas de avaliação.

- 11) Caso a resposta seja negativa, pede-se ao Sr. Perito informar, justificadamente, qual seria o melhor método de avaliação do imóvel e qual o valor de avaliação da área de acordo com esse método.

Resposta: A resposta foi positiva.

- 12) Se houver projeto de empreendimento imobiliário, devidamente aprovado, para o imóvel, esse fato agrega valor ao imóvel?

Resposta: Pode agregar, mas não há nas normas nenhum fator específico para aplicar nos cálculos.

- 13) É possível ao Sr. Perito aferir o valor do imóvel na hipótese caso de um empreendimento imobiliário aprovado?

Resposta: Para esta resposta, depende da elaboração uma avaliação do empreendimento que foge do objeto da presente Perícia.

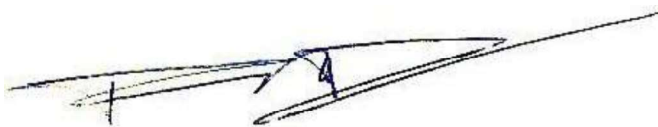
13. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 23 (vinte e três) folhas. Acompanham 8 (oito) anexos.

14. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – Imóvel 01– 01 fls.
- II – Fotos do imóvel avaliando – Imóvel 01 – 04 fls.
- III – Fotos do entorno do imóvel avaliando – Imóvel 01 – 01 fl.
- IV - Fotos dos elementos comparativos – Imóvel 01 - 02 fls.
- V – Mapa de localização – Imóvel 02– 01 fls.
- VI – Fotos do imóvel avaliando – Imóvel 02 – 03 fls.
- VII – Fotos do entorno do imóvel avaliando – Imóvel 02 – 01 fl.
- VIII - Fotos dos elementos comparativos – Imóvel 02 - 03 fls.

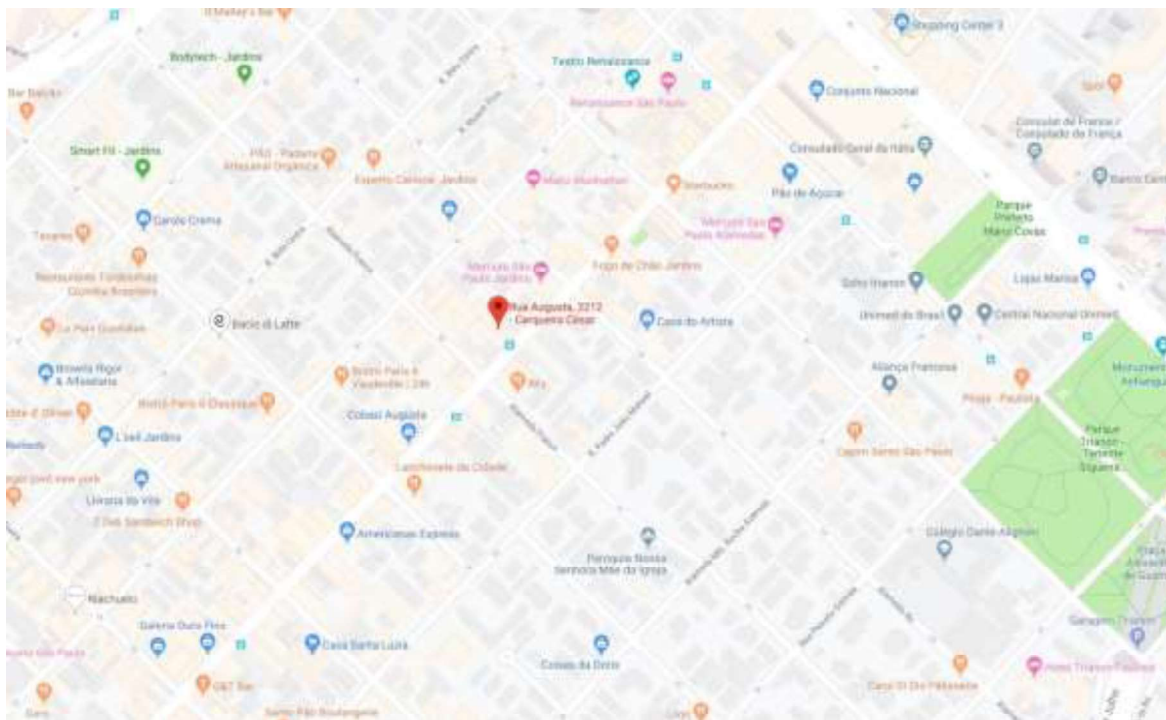
São Paulo, 04 de junho de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 01

MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 01



ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO – IMÓVEL 01



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Augusta nº 2.204



Foto 02 – Frente do imóvel avaliando



Foto 03 – Pátio do estacionamento



Foto 04 – Pátio do estacionamento



Foto 05 – Separação da parte frontal, sem uso.



Foto 06 – Parte frontal, sem uso.



Foto 07 – Parte frontal, sem uso.

ANEXO III – FOTOS DO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIANDO – IMÓVEL 01

Entorno:



Foto 08 – Rua Augusta



Foto 09 – Rua Augusta

ANEXO IV – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS – IMÓVEL 01



Foto 10 – Elemento comparativo 01

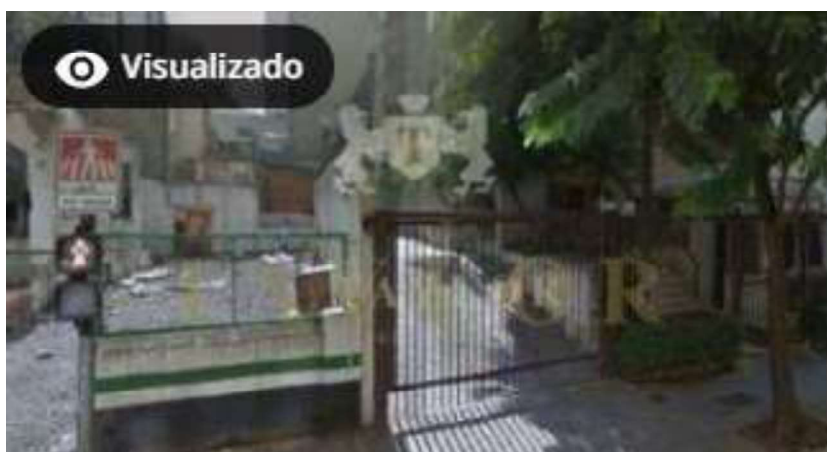


Foto 11 – Elemento comparativo 02

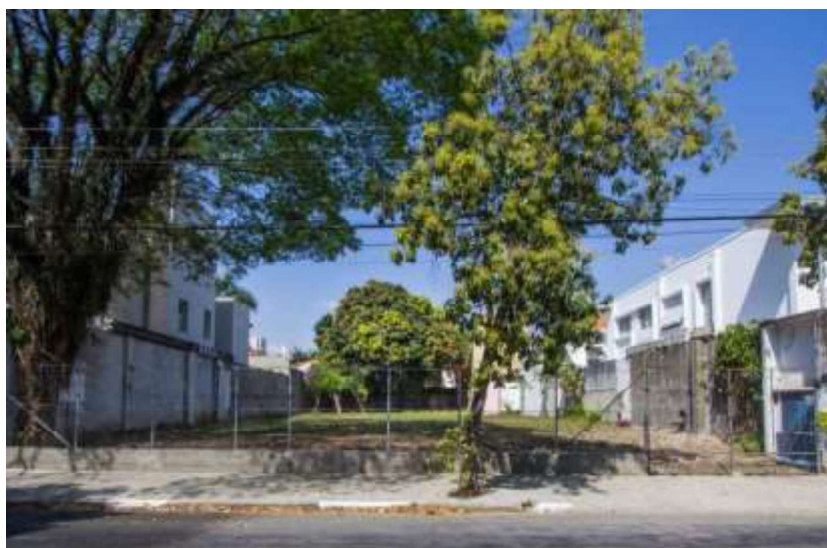


Foto 12 – Elemento comparativo 03



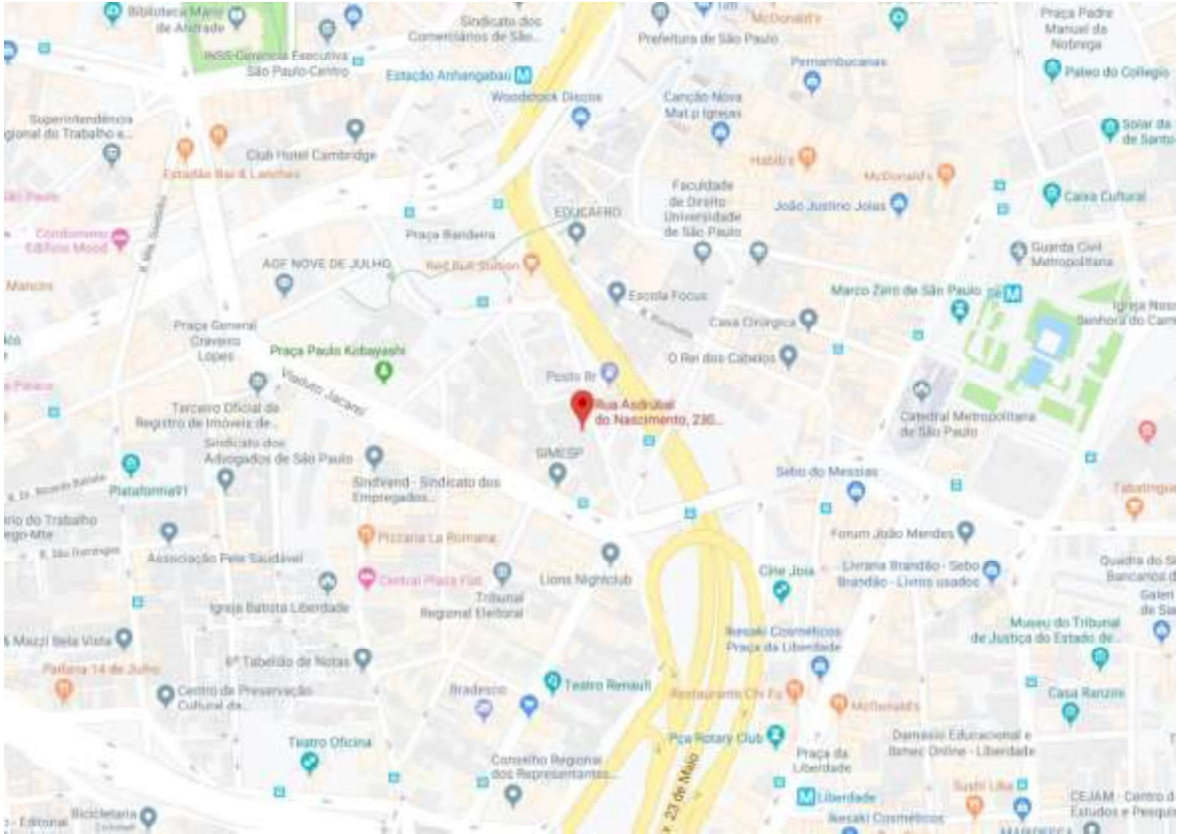
Foto 13 – Elemento comparativo 04



Foto 14 – Elemento comparativo 05

ANEXO V – MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 02

MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 02



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2019 às 16:01, sob o número WJMJ19408058585. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083803-59.2017.8.26.0100 e código 71C4FA0.

ANEXO VI – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO – IMÓVEL 02



Foto 15 – Frente do imóvel avaliando - Rua Asdrúbal do Nascimento nº 230



Foto 16 – Frente do imóvel avaliando



Foto 17 – Pátio de estacionamento

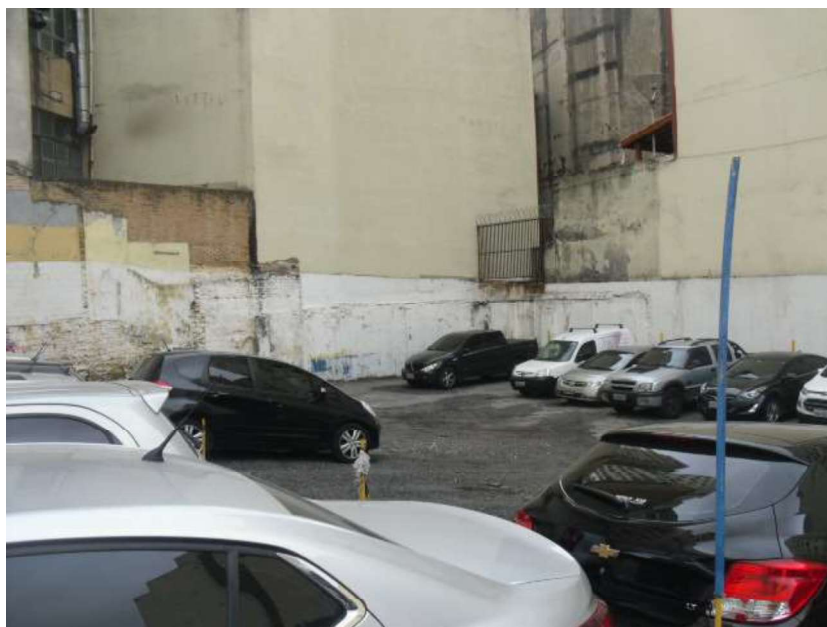


Foto 18 – Pátio de estacionamento



Foto 19 – Pátio de estacionamento

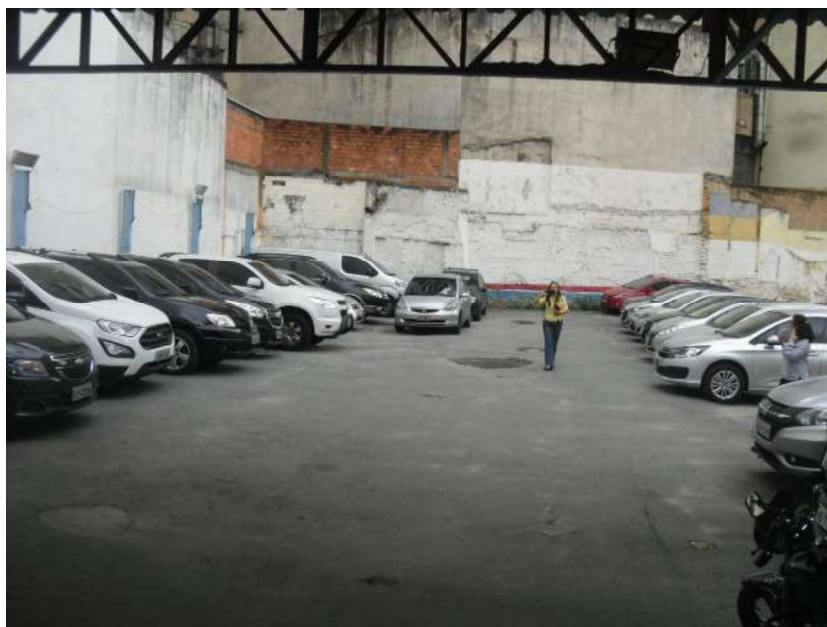


Foto 20 – Pátio de estacionamento

ANEXO VII – FOTOS DO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIANDO – IMÓVEL 02

Entorno:



Foto 21 – Rua Asdrúbal do Nascimento



Foto 22 – Rua Asdrúbal do Nascimento

ANEXO VIII – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS – IMÓVEL 02



Foto 23 – Elemento comparativo 01



Foto 24 – Elemento comparativo 02



Foto 25 – Elemento comparativo 03



Foto 26 – Elemento comparativo 04

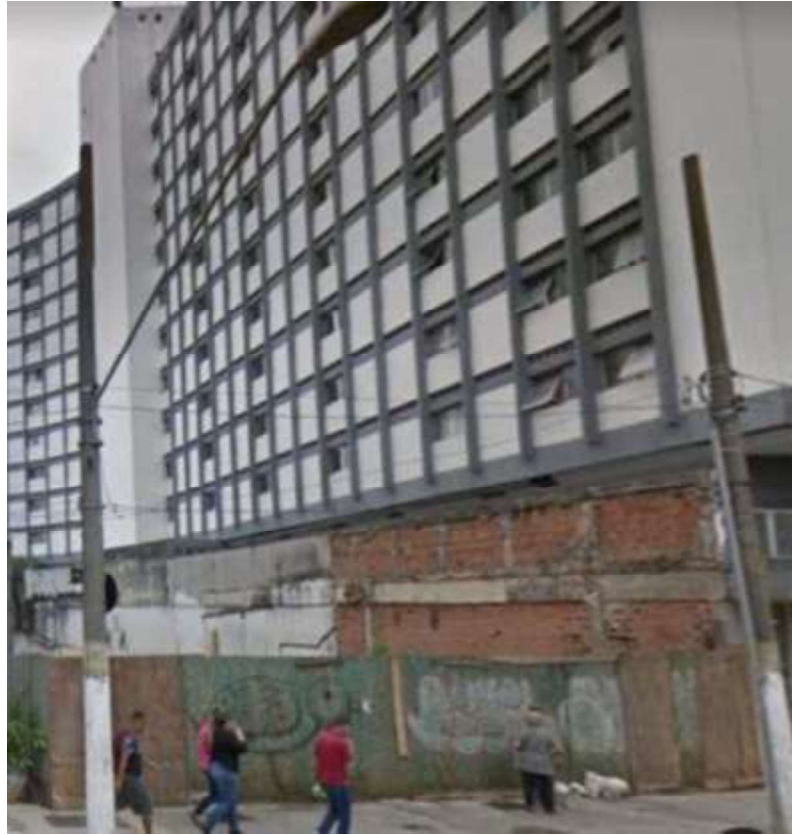


Foto 27 – Elemento comparativo 05