

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

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**
Processo: **1064216-12.2021.8.26.0100**
Requerente: **Maria Vanda Andrade da Silva**
Requerida: **Federação Paulista de Malha**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e comprometido 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 do seguinte imóvel, objeto de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: imóvel constituído por uma edificação de uso comercial e o respectivo terreno, localizado na Rua Dona Germaine Burchard, nº 483 – Bairro Água Branca – São Paulo SP.

2. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula:

Nº 14.835 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – nos Autos às fls. 82/89.

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi efetuada no dia 18 de outubro de 2023.

Foi constatado que o imóvel está em uso como escritório.

Área do Terreno: 390,00m² (10x39)

Área Construída constatada: 330,00m²

4. MELHORAMENTOS PÚBLICO

Trata-se de local com ocupação de uso predominantemente misto (residencial e comercial), de padrão 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).

5. TERRENO

Referenciado um observador que esteja localizado na Av. Paes de Barros olhando para a frente do imóvel, o lote possui 11,40m (frente), 27,30m (lateral esquerda), 26,00m (lateral direita) e 3,08m de fundos, encerrando uma área de 193,39m².

Terreno plano.

A profundidade equivalente (A/f) = 390,00 / 10,00 = 39,00m

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 10,00m, a profundidade mínima de 20,00m e a máxima de 40,00m.

6. BENFEITORIAS

Uma edificação comercial com área construída de 330,00 m², conforme verificação in loco.

Há um grande salão principal com dois sanitários, uma área nos fundos com palco.

Toda a construção foi executada com alvenaria cerâmicos; todos os ambientes receberam acabamentos e peças de boa qualidade; cobertura com telha fibrocimento. No piso da maioria dos ambientes é cerâmico. Nos sanitários há piso cerâmico e paredes com papel de parede. Nas paredes das salas há tinta acrílica sobre massa fina, laje pintada sobre massa fina, janelas com vidro temperado sem caixilhos.

A construção aparenta idade de 30 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é médio de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram a obra do imóvel.

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 IBAPE/SP – 2011".

7.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:

Dados gerais do imóvel avaliando:	
Área do terreno avaliando =	390,00 m ²
O lote possui 10,00m (frente), 39,00m (lateral esquerda), 39,00m (lateral direita) e 10,00m de fundos = 390,00m ² (referência de quem olha da rua para o imóvel)	
Terreno plano, formato regular	
A profundidade equivalente (A/f) = 390,00 / 10,00 = 390,00m	
Área dos terrenos (8ª Zona - Grupo III: Comercial Padrão Médio)	
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:	Rua Dona Germaine Burchard, 491		
Bairro:	Água Branca		
Município:	São Paulo SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão médio		
Área Terreno =	390,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	39,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	315,00 m ²
Idade aparente =	30	Estado de conservação = necessitando de reparos simples	
Contato =	MRS Imóveis (11) 3443.9199		
Preço =	R\$ 2.800.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 10/23
Obs. =			

Elemento 02			
Local:	Rua Dona Germaine Burchard, 339		
Bairro:	Água Branca		
Município:	São Paulo SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão médio		
Área Terreno =	396,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	39,60 m
Topografia =	plano	Área Construída =	460,00 m ²
Idade aparente =	30	Estado de conservação = necessitando de reparos simples	
Contato =	Coelho da Fonseca (11) 3882.4000		
Preço =	R\$ 5.850.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 10/23
Obs. =			

Elemento 03			
Local:	Rua Dona Germaine Burchard, 365		
Bairro:	Água Branca		
Município:	São Paulo SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão médio		
Área Terreno =	362,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	36,20 m
Topografia =	plano	Área Construída =	266,00 m ²
Idade aparente =	30	Estado de conservação = necessitando de reparos simples	
Contato =	Sh Prime Imóveis (11) 4750.2725		
Preço =	R\$ 3.200.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 10/23
Obs. =			

Elemento 04			
Local:	Rua Dona Germaine Burchard, 182		
Bairro:	Água Branca		
Município:	São Paulo SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão médio		
Área Terreno =	256,62 m ²		
Testada =	8,00 m	Profundidade =	32,07 m
Topografia =	plano	Área Construída =	420,00 m ²
Idade aparente =	30	Estado de conservação = necessitando de reparos simples	
Contato =	Local Imóveis (11) 3094.0555		
Preço =	R\$ 3.800.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 10/23
Obs. =	esquina		

Elemento 05			
Local:	Rua Dona Germaine Burchard, 508		
Bairro:	Água Branca		
Município:	São Paulo SP		IF: 100,00
Imóvel:	Casa padrão médio		
Área Terreno =	327,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	32,70 m
Topografia =	plano	Área Construída =	160,00 m ²
Idade aparente =	30	Estado de conservação = necessitando de reparos simples	
Contato =	José Garcia Imóveis (11) 3831.7613		
Preço =	R\$ 2.500.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 10/23
Obs. =			

7.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

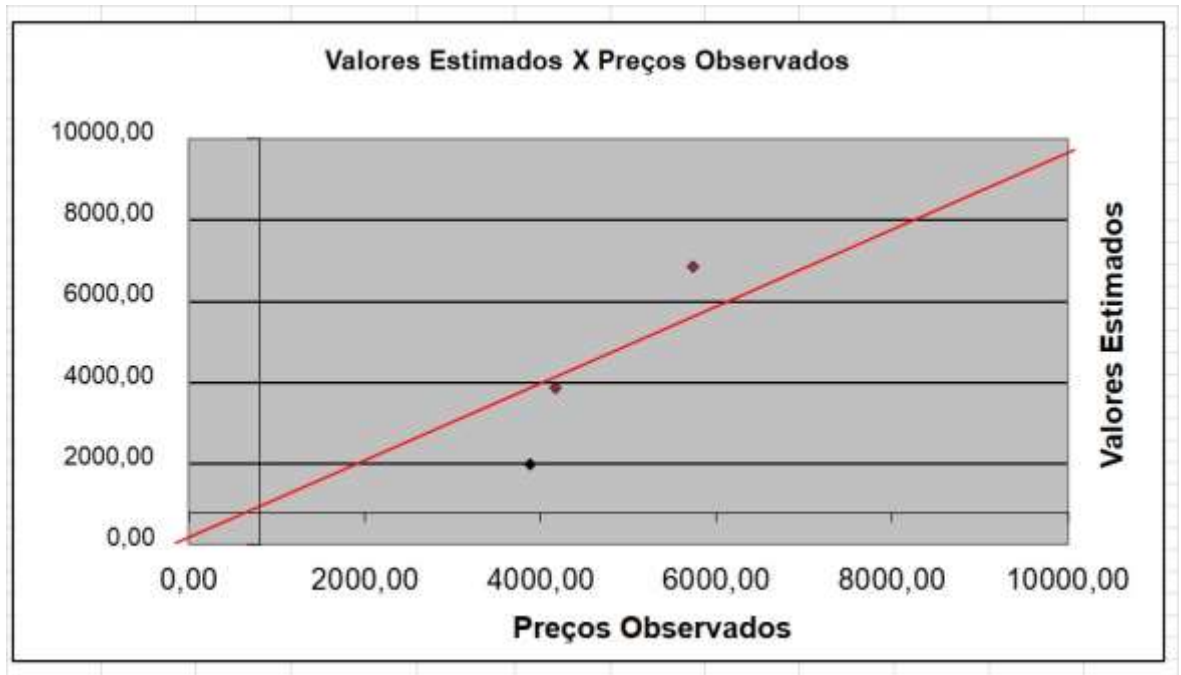
Desconto das Construções:

N	PREÇO	Ff	ÁREA DE TERRENO	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	ÁREA CONSTRUIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFITORIAS	VT	Vut
	R\$		m2		(anos)	(anos)	m ²					R\$	R\$	R\$/m ²
1	2.800.000,00	0,90	390,00	Casa padrão médio	30	70	315,00	e	18,10	0,6546	4,330	1.746.992,40	773.007,60	1.982,07
2	5.850.000,00	0,90	396,00	Casa padrão médio	30	70	460,00	e	18,10	0,6546	4,330	2.551.163,51	2.713.836,49	6.853,12
3	3.200.000,00	0,90	362,00	Casa padrão médio	30	70	266,00	e	18,10	0,6546	4,330	1.475.238,03	1.404.761,97	3.880,56
4	3.800.000,00	1,00	256,62	Casa padrão médio	30	70	420,00	e	18,10	0,6546	4,330	2.329.323,20	1.470.676,80	5.730,95
5	2.500.000,00	0,90	327,00	Casa padrão médio	30	70	160,00	e	18,10	0,6546	4,330	887.361,22	1.362.638,78	4.167,09
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								
	Costo Básico de Construção R8N Sinduscon			Setembro	2023	R\$	1.956,58							

7.5 – Homogeneização por Aplicação de Fatores:

1	Homogeneização por Aplicação Fatores - Terreno localizado na Ba.Zona Grupo III – Comercial Padrão Médio										10											
	2		3			4			5			6			7		8		9			
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	FATOR LOCALIZAÇÃO			FATOR PROFUNDIDADE			FATOR TESTADA			FATOR TOPOGRAFIA			Unitário Final Homogeneizado		Unitário Final Homogeneizado		Unitário Final Homogeneizado				
		LF. 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	Fi	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu	R\$/m2	Vu	R\$/m2	Vu	R\$/m2
1	1902,07	100,00	1,00	0,00	1902,07	39,00	1,00	0,00	10,00	1,00	0,00	1902,07	1,00	0,00	1902,07	1902,07	1902,07	1902,07	1902,07	1902,07	1902,07	1902,07
2	6853,12	100,00	1,00	0,00	6853,12	39,60	1,00	0,00	10,00	1,00	0,00	6853,12	1,00	0,00	6853,12	6853,12	6853,12	6853,12	6853,12	6853,12	6853,12	6853,12
3	3880,56	100,00	1,00	0,00	3880,56	36,20	1,00	0,00	10,00	1,00	0,00	3880,56	1,00	0,00	3880,56	3880,56	3880,56	3880,56	3880,56	3880,56	3880,56	3880,56
4	5730,95	100,00	1,00	0,00	5730,95	32,07	1,00	0,00	8,00	1,00	0,00	5730,95	1,00	0,00	5730,95	5730,95	5730,95	5730,95	5730,95	5730,95	5730,95	5730,95
5	4167,09	100,00	1,00	0,00	4167,09	32,70	1,00	0,00	10,00	1,00	0,00	4167,09	1,00	0,00	4167,09	4167,09	4167,09	4167,09	4167,09	4167,09	4167,09	4167,09
Média	4522,76				4522,76							4522,76			4522,76	4522,76	4522,76	4522,76	4522,76	4522,76	4522,76	4522,76
Desvio padrão	1863,08				1863,08							1863,08			1863,08	1863,08	1863,08	1863,08	1863,08	1863,08	1863,08	1863,08
Coef. Var.	41,19%				41,19%							41,19%			41,19%	41,19%	41,19%	41,19%	41,19%	41,19%	41,19%	41,19%
Paradigma																						
Fr =	10,00																					
Pinf=	20,00																					

Valores Estimados					
1	2	4	5	5	6
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Profund.	Fator Testada	Fator Topografia	Vu R\$/m2
3	3880,56	1,00	1,00	1,00	3880,56
4	6059,74	1,00	1,06	1,00	5730,95
5	4167,09	1,00	1,00	1,00	4167,09



7.6 – 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.	Varição R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Varição R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Varição R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2	
4702,46	39,00	1,00	0,88	4702,46	10,00	1,00	0,00	4702,46	1,00	0,00	4702,46	4703,34	1,00
Valor Unitário Final :											4703,34		

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\$ 4.703,34 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 390,00m^2 \times 4.703,34 = R\$ 1.834.302,60$

7.7–Valor das benfeitorias:

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\$	
Avaliando	390,00	Comercial Médio	30	70	330,00	e	18,10	0,6303	4,330	1.762.181,90	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO						DEPRECIACÃO (%)				
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						2023	R\$	1.956,58			

7.8–Valor de venda:

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\$ 1.834.302,60	+	R\$ 1.762.181,90
Vi	=	R\$ 3.596.484,50		
Vi	=	R\$ 3.596.000,00		(três milhões e quinhentos e noventa e seis mil reais)
		(arredondados)		

8 CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por uma edificação de uso comercial e o respectivo terreno, localizado na Rua Dona Germaine Burchard, nº 483 – Bairro Água Branca – São Paulo SP, calculado para o mês de outubro de 2023.

Valor do Imóvel = R\$ 3.596.000,00

(três milhões e quinhentos e noventa e seis mil reais)

9. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas impressas, estando rubricadas, à exceção da última, esta que vai datada e assinada. Acompanham 3 (três) anexos.

10. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fls.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 07 fls.
- III - Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

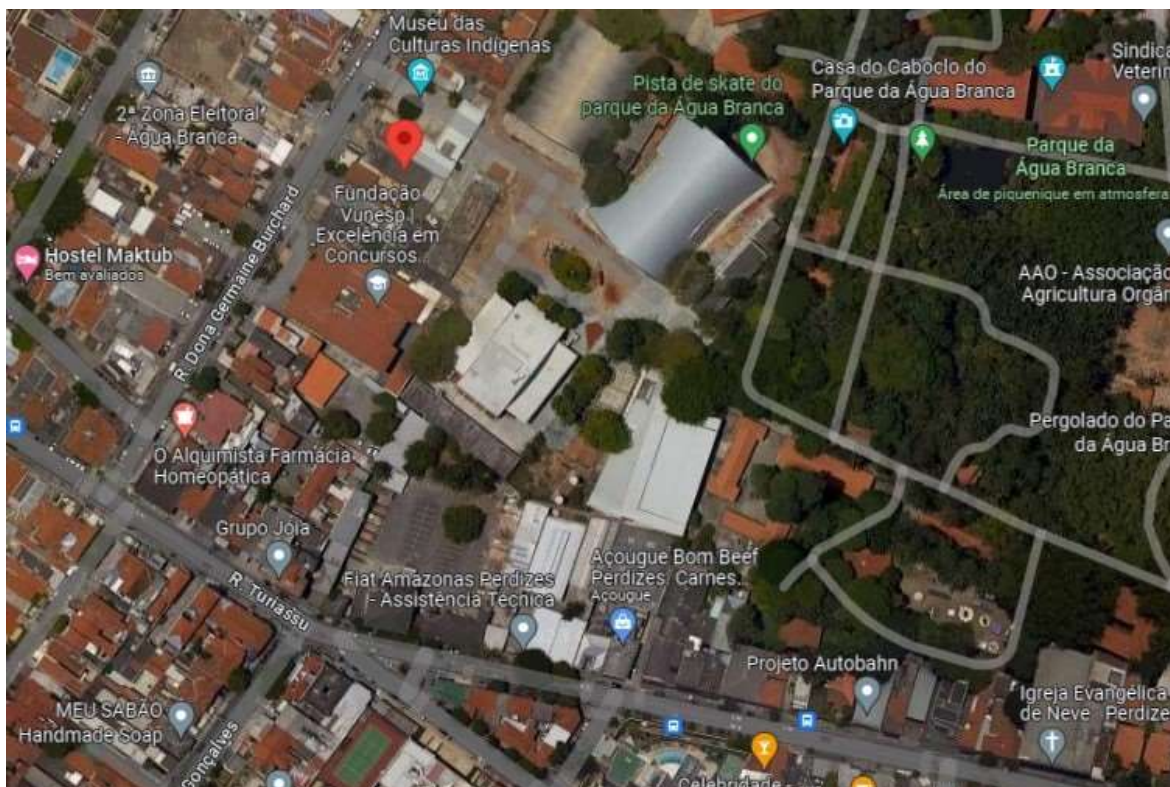
São Paulo, 19 de outubro de 2023.



Fernando Rosolia Dabdab
 perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Dona Germaine Burchard nº 483



Foto 02 – Fachada principal



Foto 03 – Cobertura da frente



Foto 04 – Salão principal



Foto 05 – Sanitário masculino



Foto 06 – Sanitário feminino



Foto 07 – Palco



Foto 08 – Salão principal



Foto 09 – Salão principal



Foto 10 – Circulação interna



Foto 11 – Sala de estar



Foto 12 – Sala de estar

Entorno:



Foto 13 – Rua Dona Germaine Burchard



Foto 14 – Rua Dona Germaine Burchard

ANEXO III – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto15 – Elemento comparativo 01



Foto 16 – Elemento comparativo 02



Foto 17 – Elemento comparativo 03



Foto 18 – Elemento comparativo 04



Foto 19 – Elemento comparativo 05