

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduado em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 2ª Vara Cível - Titular I | Foro
Regional III - Jabaquara/ Saúde - SÃO PAULO

Processo nº 0005450-85.2018.8.26.0003

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5062451347, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento sumário, ajuizado por Banco do Brasil S/A em face de Arlu Esquadrias de Alumínio Ltda - ME em curso perante esse M.M Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudo que fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões por intermédio deste,

Laudo de Avaliação

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

1- Objetivo da Avaliação

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, sito na Rua George Ebers, nº 12 no Bairro Americanópolis, São Paulo - SP, definido pela matrícula 81.022, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2 - Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

O imóvel avaliado foi constituído e implantado em um lote no meio de quadra para fim residencial. situa-se em região de residencial.

Trata-se de região residencial, cuja principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Rua Dr. Mário de Campos, Avenida Cupecê e Avenida Rodrigues Montemor.

A região não apresenta comércio variado, tratando-se de uma zona dirigida potencialmente a residências baixa padrão construtivo.



Foto 1 - Croqui de localização do bem avaliado, Rua George Ebers, nº 12

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

3 - Vistoria

A vistoria ocorreu no dia 26 de outubro de 2019, às 14:00 horas, conforme página 122 dos autos.

Estiveram presente a advogada do exequente Dr(a). Larissa Rodrigues D' Angelis, OAB - 151780 e o Executado Sr. Arlindo Angelo Riberio, RG - 14.832.205.

Segundo o Sr. Arlindo, o imóvel é composto da seguinte forma:

Entrada lateral, com acesso ao fundo do imóvel, contendo uma residência com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro, não sendo autorizado a visita nesses ambientes, por estarem alugados.

Térreo, local da serralheria e 1º Pavimento, onde existe um salão com acesso precário.



Foto 2 - Vista da fachada do Edifício em questão, o portão com nº 12 local vistoriado, porta lateral de acesso ao imóvel locado

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia



Foto 3 - Identificação a direita da entrada do imóvel (de costas para o imóvel)



Foto 4 - Identificação a esquerda da entrada do imóvel (de costas para o imóvel)

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia



Foto 5 - Identificação da localização do imóvel em questão



Foto 6 - Vista interna do imóvel, da entrada para o fundo

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

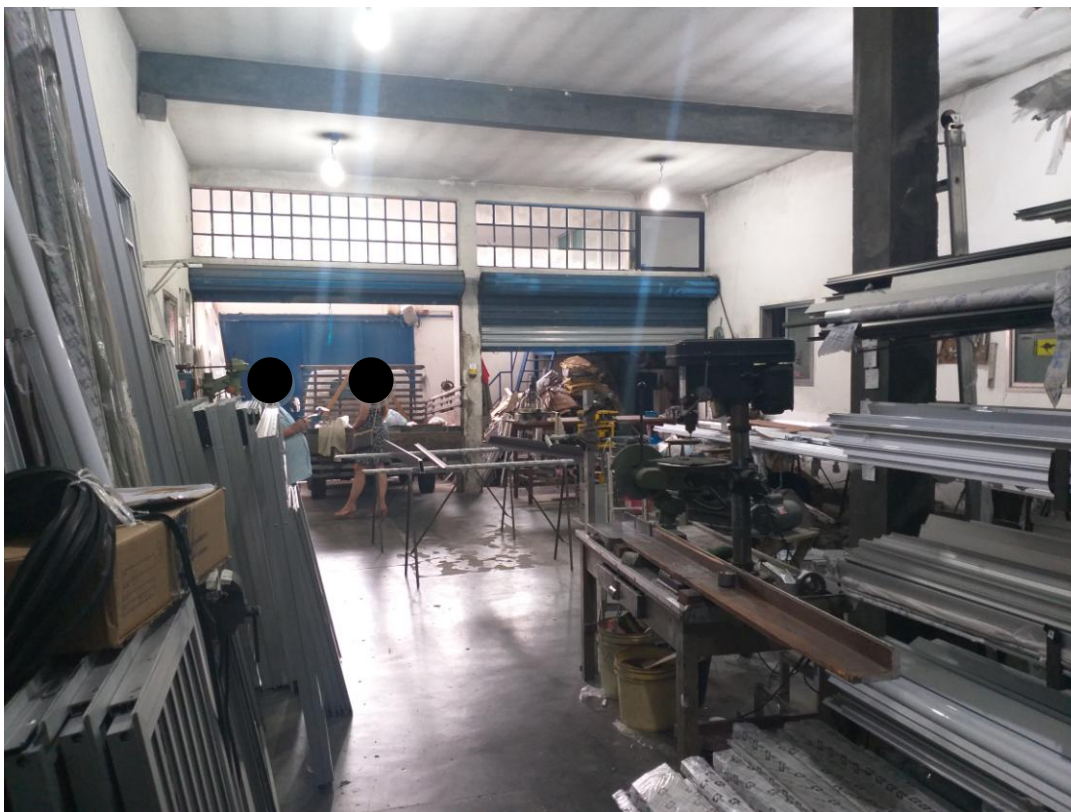


Foto 7 - Vista interna do imóvel, da entrada do fundo para frente



Foto 8 - Vista da garagem

Fábio de Souza Queiroz Penteadó de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

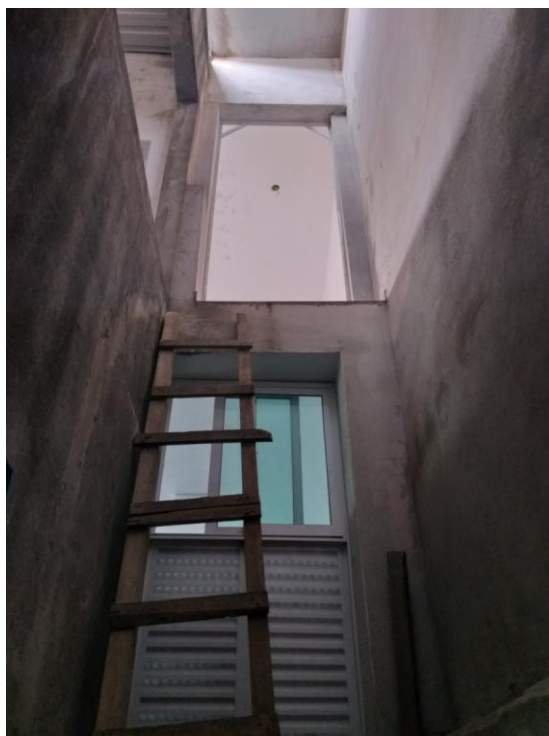


Foto 9 - Vista do Acesso precário ao 1º Pavimento



Foto 10 - Vista do Corredor lateral para acesso ao 1º Pavimento

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduado em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

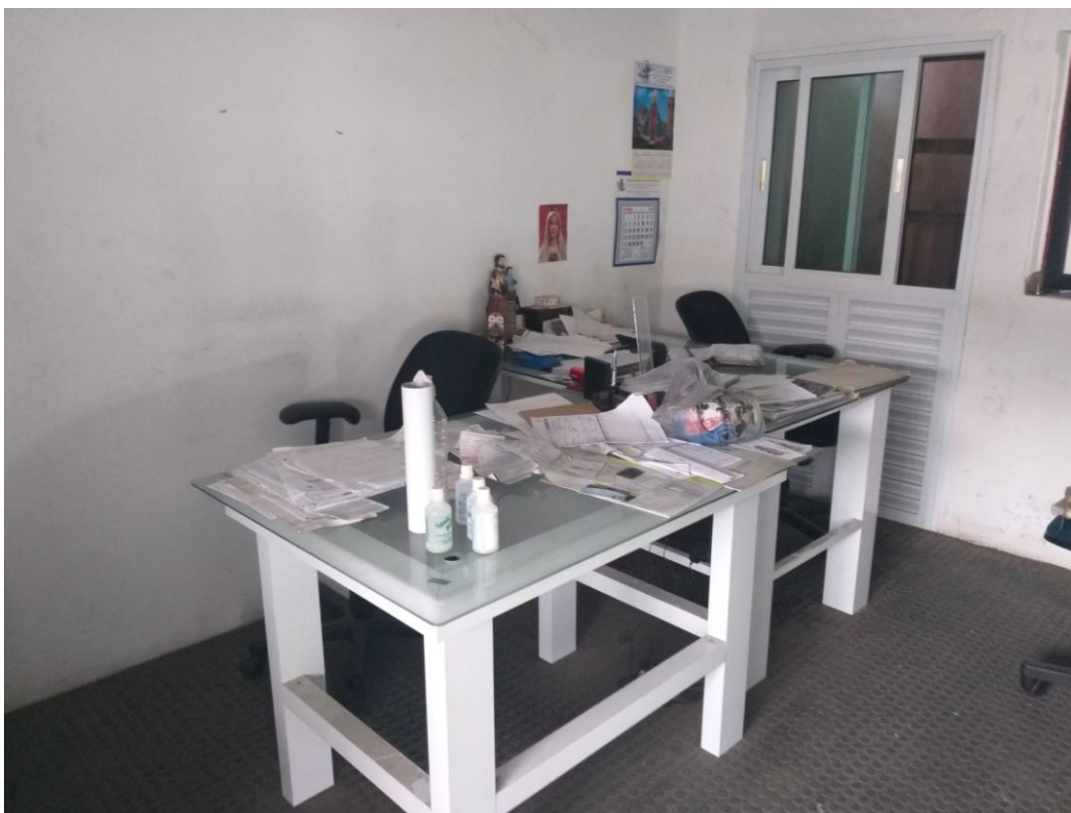


Foto 11 Vista do escritório do imóvel em questão



Foto 12 - Vista do banheiro do imóvel em questão

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

A descrição do imóvel, bem como a análise em vistoria, não é compatível com a área de construção contida na matrícula 81.022 de 35 m², conforme foto a seguir:

O Escrevente Autorizado: [Assinatura]
 Av.2/ 81.022 Conforme se verifica da mesma escritura -
 atrás mencionada e da certidão municipal nº 062.219/86, o -
 atual proprietário construiu, no terreno matriculado, uma ca-
sa com a área de 35,00m2, sob nº 12 da Rua Georg Ebers, o qual
 segundo declaração contida no título, se enquadra nas condi-
 ções estabelecidas no artigo 1º do Decreto Lei nº 1.976/82.
 São Paulo, 12 de maio de 1986. O Escrevente: [Assinatura]
[Assinatura] O Escrevente Autorizado: [Assinatura]

Um terreno situado na Rua Georg Ebers, antiga
 Rua Pedro Álvares Cabral, constituído pelo lote 12 da subdivi-
 são dos lotes 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 11 da plan-
 ta nº 7, em Americanópolis, no 42º Subdistrito - Jabaquara,
 distante 85,00m da Rua Dr. Mario de Campos, e situa-se do la-
 do esquerdo da Rua Georg Ebers de quem da Rua André Falcão de
 Rezende se dirige para a referida Rua Dr. Mário de Campos, me-
dindo 10,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de
ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente,
encerrando a área de 250,00m2, confrontando do lado direito
 com o lote 11, do lado esquerdo com o lote 13, e nos fundos
 com os lotes 3, 4 e 5, lotes confrontantes esses todos da mes-
 ma subdivisão. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Pre-
 feitura Municipal sob nº 091.123.0051-9.

Foto 13 - Trecho da matrícula contendo as área terreno e construída

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

4 - Avaliação

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim com determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para determinada finalidade, situação e data.

Este Perito utilizou-se tecnicamente da Norma da ABNT (NR 14.653/200), Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP:2011) e do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, as quais identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis , constituintes da amostra.

Para a determinação do correto valor do imóvel, este Perito utilizou:

- Fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, provenientes de pesquisas realizadas no mês de maio do presente ano.
- Fator Oferta: objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos;
- Com base na falta de informação da área construída real, esse perito utilizou da área do terreno para elaboração dessa avaliação;

Assim sendo, passamos a análise dos elementos pesquisados:


Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

Elemento	1	Data da Vistoria	out/19
Endereço	Rua Antonio Dias Adorno		
Bairro	Americanópolis		
Dados da Região			
Luz, Água, Esgoto, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública, Coleta de Lixo			
Dados Econômicos			
Valor	R\$ 380.000,00		
Natureza	Oferta		
Dados Físicos			
Área	252		
Descrição do Imóvel	Lote / Terreno		
Vagas			
Fonte de Informação			
Fonte de Informação	http://www.montealegreimoveis.com.br/Detalhes/index/689/ 3		
Monte Alegre Imoveis			

Elemento	2	Data da Vistoria	out/19
Endereço	Rua Doutor Alcides de Campos		
Bairro	Americanópolis		
Dados da Região			
Luz, Água, Esgoto, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública, Coleta de Lixo			
Dados Econômicos			
Valor	R\$ 800.000,00		
Natureza	Oferta		
Dados Físicos			
Área	500		
Descrição do Imóvel	Lote / Terreno		
Vagas			
Fonte de Informação			
Fonte de Informação	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-americanopolis-zona-sul-sao-paulo-500m2-venda-RS800000-id-2445962135/		
SCHEID IMOVEIS - MARAJOARA			

Fábio de Souza Queiroz Penteadó de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduado em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

Elemento	3	Data da Vistoria	out/19
Endereço	Rua Paraíba do Sul		
Bairro	Americanópolis		
Dados da Região			
Luz, Água, Esgoto, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública, Coleta de Lixo			
Dados Econômicos			
Valor	R\$ 1.200.000,00		
Natureza	Oferta		
Dados Físicos			
Área	1000		
Descrição do Imóvel	Lote / Terreno		
Vagas			
Fonte de Informação			
Fonte de Informação	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-americanopolis-zona-sul-sao-paulo-1000m2-venda-RS1200000-id-2445961399/		
SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA			

Elemento	4	Data da Vistoria	out/19
Endereço	Rua Sebastião Sisson		
Bairro	Americanópolis		
Dados da Região			
Luz, Água, Esgoto, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública, Coleta de Lixo			
Dados Econômicos			
Valor	R\$ 550.000,00		
Natureza	Oferta		
Dados Físicos			
Área	300		
Descrição do Imóvel	Lote / Terreno		
Vagas			
Fonte de Informação			
Fonte de Informação	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-americanopolis-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS550000-id-1037556520/		
CIMPLA - CONSULT IMOB MILÊNIO - IMÓVEIS PRONT, LANC E ADM LTDA			

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

Elemento	5	Data da Vistoria	out/19
Endereço	Rua São Pedro do Sul		
Bairro	Americanoópolis		
Dados da Região			
Luz, Água, Esgoto, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública, Coleta de Lixo			
Dados Econômicos			
Valor	R\$ 480.000,00		
Natureza	Oferta		
Dados Físicos			
Área	500		
Descrição do Imóvel	Lote / Terreno		
Vagas			
Fonte de Informação			
Fonte de Informação	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-americanoopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-500m2-id-2452422719/?paginaoferta=3		
GVV IMOVEIS EIRELI - ME			

Elemento	6	Data da Vistoria	out/19
Endereço	Rua Prof. Flavio da Fonseca		
Bairro	Americanoópolis		
Dados da Região			
Luz, Água, Esgoto, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública, Coleta de Lixo			
Dados Econômicos			
Valor	R\$ 380.000,00		
Natureza	Oferta		
Dados Físicos			
Área	331		
Descrição do Imóvel	Lote / Terreno		
Vagas			
Fonte de Informação			
Fonte de Informação	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-americanoopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-141m2-id-2447593282/?paginaoferta=3		
APOYO CONSULTORIA IMOBILIARIA			

Fábio de Souza Queiroz Penteadó de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

Elemento	7	Data da Vistoria	out/19
Endereço	Rua Folha da Noite		
Bairro	Americanópolis		
Dados da Região			
Luz, Água, Esgoto, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública, Coleta de Lixo			
Dados Econômicos			
Valor	R\$ 3.000.000,00		
Natureza			
Dados Físicos			
Área	1800		
Descrição do Imóvel	Lote / Terreno		
Vagas			
Fonte de Informação			
Fonte de Informação	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-americanopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-1800m2-id-2452421710/?paginaoferta=3		
VG V IMOVEIS EIRELI - ME			

Elemento	8	Data da Vistoria	out/19
Endereço	Rua Brasil		
Bairro	Americanópolis		
Dados da Região			
Luz, Água, Esgoto, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública, Coleta de Lixo			
Dados Econômicos			
Valor	R\$ 2.000.000,00		
Natureza	Oferta		
Dados Físicos			
Área	1500		
Descrição do Imóvel	Lote / Terreno		
Vagas			
Fonte de Informação			
Fonte de Informação	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-americanopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-1500m2-id-2213045845/?paginaoferta=2		
PLUS IMOVEIS UNID. ALTO DA BOA VISTA			

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

Elemento	Área Privativa ²	Modalidade	Natureza	Valor da Oferta	Valor por m ²	Fator Oferta aplicado
1	252,00	Venda	Oferta	R\$ 380.000,00	R\$ 1.507,94	R\$ 1.357,14
2	500,00	Venda	Oferta	R\$ 800.000,00	R\$ 1.600,00	R\$ 1.440,00
3	1000,00	Venda	Oferta	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00	R\$ 1.080,00
4	300,00	Venda	Oferta	R\$ 550.000,00	R\$ 1.833,33	R\$ 1.650,00
5	500,00	Venda	Oferta	R\$ 480.000,00	R\$ 960,00	R\$ 864,00
6	331,00	Venda	Oferta	R\$ 380.000,00	R\$ 1.148,04	R\$ 1.033,23
7	1800,00	Venda	Oferta	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.666,67	R\$ 1.500,00
8	1500,00	Venda	Oferta	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.333,33	R\$ 1.200,00

Limite Superior	R\$ 1.265,55	1,30	R\$ 1.645,21	por m ²
Média	R\$ 1.265,55			por m ²
Limite Inferior	R\$ 1.265,55	0,70	R\$ 885,88	por m ²

Estando a média saneada dentro dos limites, o valor unitário para efeito de cálculo resulta em, **R\$ 1.265,55/m²** e o valor médio do imóvel em:

Valor do imóvel conforme comparativo dos imóveis pesquisados na região, 250 m² terreno x R\$ 1.265,55/m² = **R\$ 316.386,73**

5 - Conclusão

Através dos critérios e metodologia indicados acima e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para o objeto avaliado) em questão (Matricula 81.022), o valor de R\$ 316.390,00 para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, sendo que, o valor médio em números redondos foi fixado em **R\$ 316.000,00 (Trezentos e Dezesesseis Mil Reais)**; valor referente ao mês de outubro de 2.019.

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

6- Encerramento

Nada mais havendo a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho com a elaboração do presente Laudo de Avaliação Judicial, composto de 16 folhas.

Sem mais, aproveita o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-se a disposição, para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.

São Paulo, 04 de novembro 2019.

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza

CREA5062451347