

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CAPITAL**

PROCESSO nº 0026527-87.2017.8.26.0100

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Inadimplemento** em que **Rebecca Malouf Zero Dionízio** move contra **Espólio de Jorge Zarif Neto**, vem mui respeitosamente à presença de **V.Excia**, no cumprimento de sua honrosa missão apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPÍTULO I

I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel localizado à Rua Frei Gaspar, 247 e 255, no bairro Moóca, nesta Capital, com uma área de 180m² de terreno e 346 m² área construída, conforme a Matrícula nº 5.016 e outra área com uma área de 1180m² de terreno e 1064 m² área construída, conforme Matrícula nº 1.784, registrado no 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, na **Ação Inadimplemento** em que **Rebecca Malouf Zero Dionízio** move contra **Espólio de Jorge Zarif Neto**, perante a 33ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 0026527-87.2017.8.26.0100

Nomeado Jurisperito na lide fls.174 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

CAPÍTULO II

II. – VISTORIA.

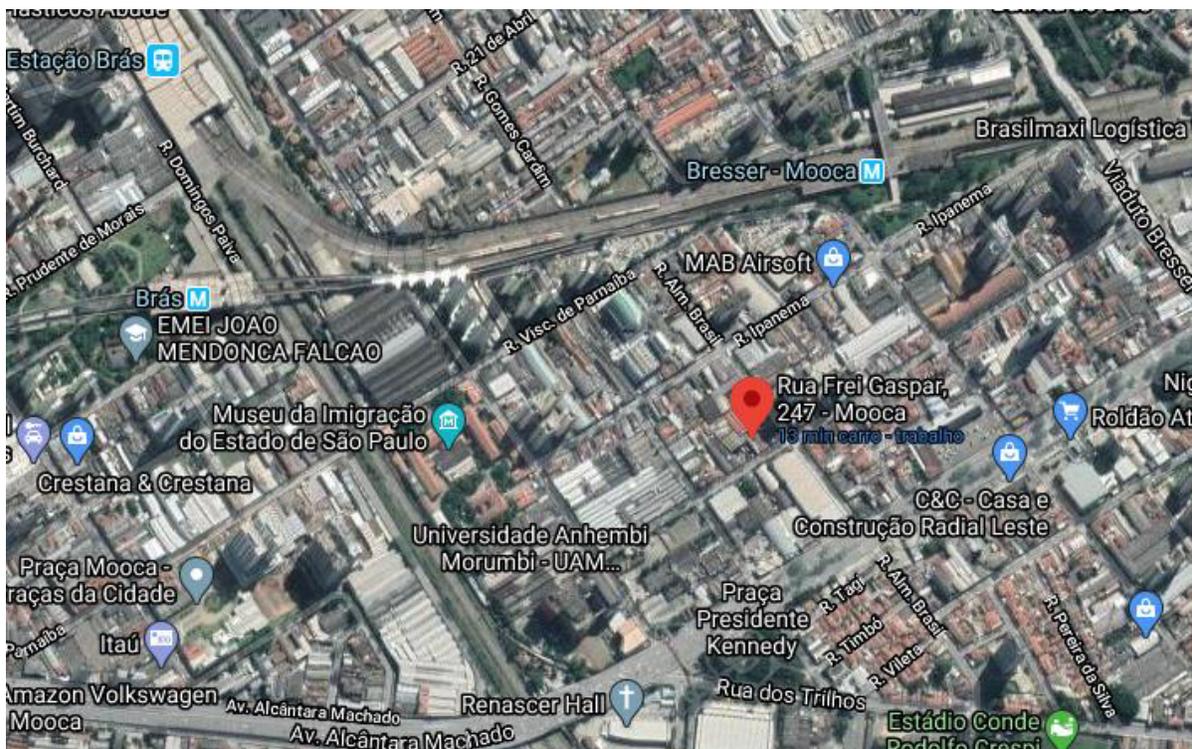
Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria aos imóveis objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

II.1. – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tudo conforme configurado em recorte do **"GOOGLE"**, juntado em folha que se segue:



Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea onde pela indicação podemos visualizar o imóvel em questão.



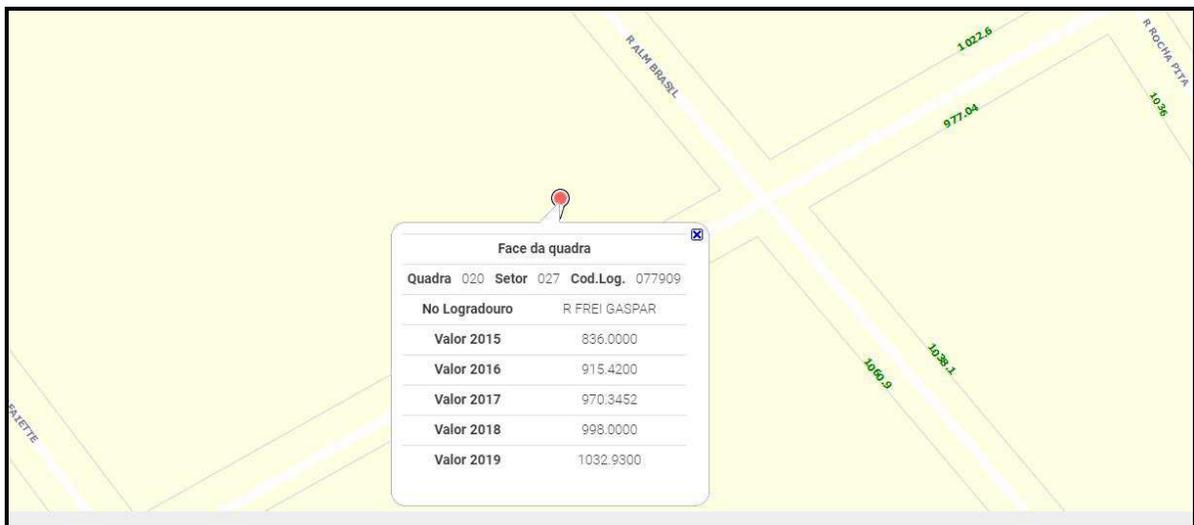
II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE nº 027.020.0020-5**, o que vem a corresponder como identificado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:

SETOR = 027

QUADRA = 020

LOTE = 020 e 021



II.3.- DESCRIÇÃO

A região da Mooca, onde se localiza o imóvel objetivado, apresenta todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como Av. Alcântara Machado, dentre outras.

O comércio na região é bom, tendo o transporte coletivo para a central do município e bairros periféricos

Dados de Integração Fechar painel

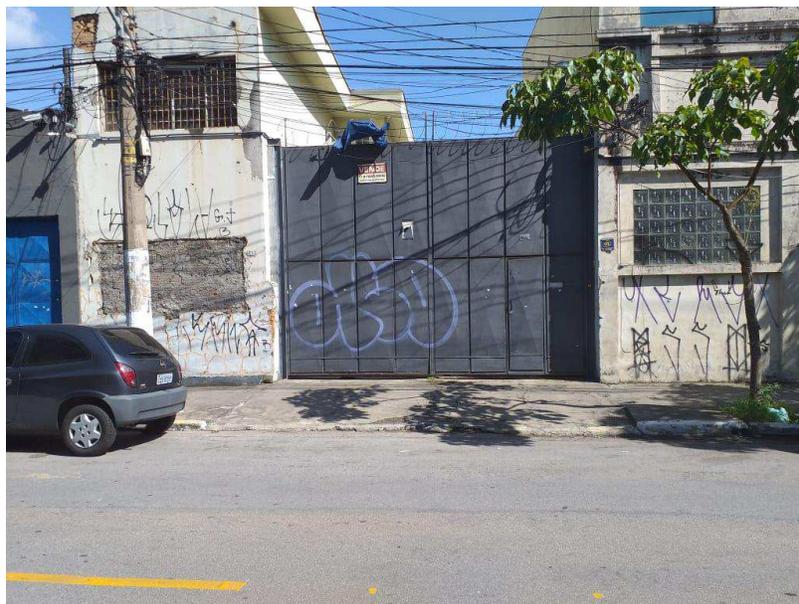
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Atributo	Valor
Nome do proprietário	ROSANA SIMOES ZARIF
Setor	027
Quadra	020
Lote	0021
Situação	ATIVO
Dígito SQL	5
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R FREI GASPAR
Número da Porta	247
Tipo de Uso	Residência coletiva, exclusive cortiço (mais de uma residência no lote)
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	180
Área construída	346

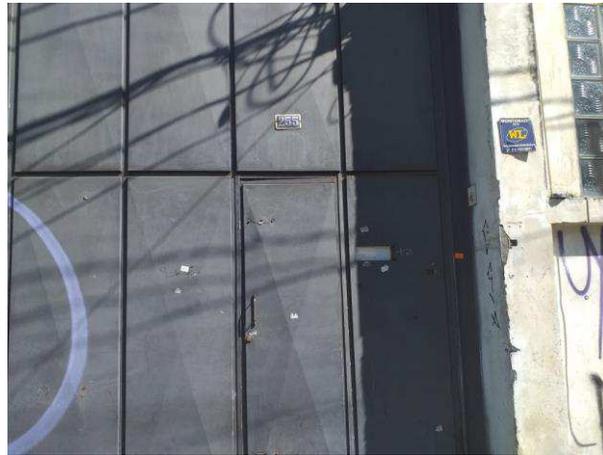
1 de 1

CAPÍTULO III

III. -1- REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



A foto mostra a frente do imóvel em tela.



As fotos ilustram o imóvel em tela.



CAPÍTULO IV

IV. – MÉTODO COMPARATIVO

IV.1. – APURAÇÃO DO VALOR DA VENDA DO IMÓVEL EM ESTUDO

Para a apuração do valor de venda do imóvel avaliando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 5 (cinco) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

- LOCALIZAÇÃO

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

- PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

IV.2 – PESQUISA DE IMOBILIÁRIA DA REGIÃO.

ELEMENTO Nº 01

Local: Avenida Paes De Barros - Mooca - São Paulo/SP

Área Privativa: 812,00 m².

Imóvel: com 4 Banheiros.

Situação: à venda.

Valor: R\$1.800.000,00, à vista.

Informante: IMVAST (11) 3476-0363

Data: março /2020.



ELEMENTO Nº 02

Local: Rua Barão de Jaguará - Mooca, São Paulo - SP

Área Privativa: 911,00 m².

Imóvel:

Situação: à venda.

Valor: R\$2.900.000,00, à vista.

Informante: Special imóvel (11) 3230-1309

Data: março /2020.



ELEMENTO Nº 03

Local: R Visconde de Inhomirim , Mooca, São Paulo

Área Privativa: 934,00 m².

Imóvel: 4 Banheiro.

Situação: à venda.

Valor: R\$2.800.000,00, à vista.

Informante: CASTILHO IMOVEIS (11) 29669444

Data: março /2020.



ELEMENTO Nº 04

Local: Rua Padre Raposo - Mooca - São Paulo/SP

Área Privativa: 1.600,00 m².

Imóvel: 4 Banheiro.

Situação: à venda.

Valor: R\$4.800.000,00, à vista.

Informante: Ciano Imóveis -(11) 2495-5799

Data: março /2020.



ELEMENTO Nº 05

Local: Rua Xavantes - Brás - São Paulo/SP

Área Privativa: 1.100,00 m².

Imóvel: 4 vagas.

Situação: à venda.

Valor: R\$ 3.392.000,00, à vista.

Informante: imvast -(11) 3476-0363

Data: março /2020.



CAPÍTULO V

V.1. – VALOR DO IMÓVEL EM ESTUDO

Elemento	Preço	Tamanho(m ²)	Valor Do Metro Quadrado	fo=90%	(R\$/m ²) * 0,9	Localização
1	R\$ 1.800.000,00	812	R\$ 2.216,75	R\$ 1.620.000,00	R\$ 1.995,07	Avenida Paes De Barros - Mooca - São Paulo/SP
2	R\$ 2.900.000,00	911	R\$ 3.183,32	R\$ 2.610.000,00	R\$ 2.864,98	Rua Barão de Jaguará - Mooca, São Paulo - SP
3	R\$ 2.800.000,00	934	R\$ 2.997,86	R\$ 2.520.000,00	R\$ 2.698,07	R Visconde de Inhomirim , Mooca, São Paulo
4	R\$ 4.800.000,00	1600	R\$ 3.000,00	R\$ 4.320.000,00	R\$ 2.700,00	Rua Padre Raposo - Mooca - São Paulo/SP
5	R\$ 3.392.000,00	1100	R\$ 3.083,64	R\$ 3.052.800,00	R\$ 2.775,27	Rua Xavantes - Brás - São Paulo/SP
6						

Média	R\$ 2.606,68	1,3	R\$ 3.388,68
		0,7	R\$ 1.824,68

Média	R\$ 2.606,68
Área (m ²)	1360,00
Valor do Imóvel	R\$ 3.545.085,60

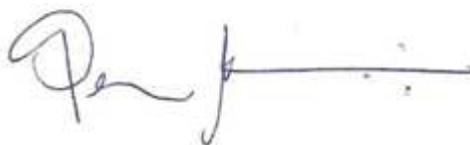
O VALOR AFERIDO DO IMÓVEL:

VI = R\$ 3.545.085,60/maio/2020
(TRÊS MILHÕES, QUINHENTOS E QUARENTA E
CINCO MIL, OITENTA E CINCO REAIS E
SESENTA CENTAVOS)

ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 17 (dezessete) folhas, digitalizadas e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 11 de maio de 2.020.



ENGº GERSON NICOLAU PALMA