

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Execução de Título Extrajudicial – Locação de imóvel
Processo Digital nº 1079717-06.2021.8.26.0100

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641 /SP, RG nº 12.176.923-9, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI movem em face de ANDRÉ BARROS DREYFUSS CALÇADOS EPP, NA PESSOA DO REPRESENTANTE LEGAL, ANDRÉ BARROS DREYFUSS E OUTROS vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A signatária foi honrada com a nomeação de fls. 258/259 para avaliar o imóvel, descrito na Matrícula nº 6.851 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – S/P a seguir transcrito:

IMÓVEL : O BOX Nº 738, do 20º andar, do Edifício GARAGEM AUTOMÁTICA XAVIER DE TOLEDO, Bloco III, sito à rua Álvaro de Carvalho 86/96, no 7º Subdistrito, Consolação, com a área total construída de 25,12m2, e a fração ideal de 1/425 nas coisas comuns e no terreno.

Contribuinte: 006.022.1631-1

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	BOX em Edifício Automático de Garagens
LOCAL	G.A.X.T - Garagem Automática Xavier de Toledo - Rua Álvaro de Carvalho nº 86/96 – Bloco III – 20º Andar – Box 738 - Consolação – CEP 01050-070 – São Paulo/SP
MATRÍCULA	6851 – 5º CRI
Área Construída.....25,12m²	
NOTA: Área extraída da respectiva matrícula do imóvel	
VALOR DE MERCADO: R\$ 5.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 14/10/2024	
DATA DA VISTORIA: 09/10/2024	

3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel avaliando nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Em vistoria no Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo, situado à Rua Álvaro de Carvalho nº 86/96, foi afirmado pelo Gerente Administrativo, Sr. Rafael Furlan, que o comércio no entorno do condomínio fora intenso, porém, com o fechamento de grandes lojas comerciais e escritórios na vizinhança, reflexo da crise econômica, houve vertiginosa queda no movimento da garagem, dificultando a locação e a venda de vagas. A entrada da garagem pela Rua Álvaro de Carvalho nº 86/96, ficou fechada por mais de 02 anos, sendo utilizada a entrada somente pela Rua da Consolação nº 01/05. Acrescentou que várias garagens foram recebidas em pagamento de valores em atraso de condomínios, cujos proprietários não mais as utilizavam e não conseguiam alugá-las ou vendê-las, sendo obrigados a arcar com suas despesas (Condomínio: R\$ 350,00 + IPTU/Anual: R\$ 154,43). O Box nº 738, avaliando, não possui dívidas condominiais. Atualmente estão em funcionamento as duas entradas da garagem.

Em que pese as inúmeras pesquisas empreendidas junto ao mercado imobiliário da região onde está localizado o box de garagem avaliando, a signatária obteve apenas 02 (dois) dados amostrais.

Assim, haja vista todo o exposto e a escassez de dados comparativos de mercado atuais, não foi possível adotar o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação do valor do imóvel box de garagem, sendo forçosa a adoção da **Avaliação Expedita**, sendo utilizados apenas dois elementos comparativos, dentre outros, analisados valores e metragem dos mesmos.



Foto 01
Vista da fachada da Garagem

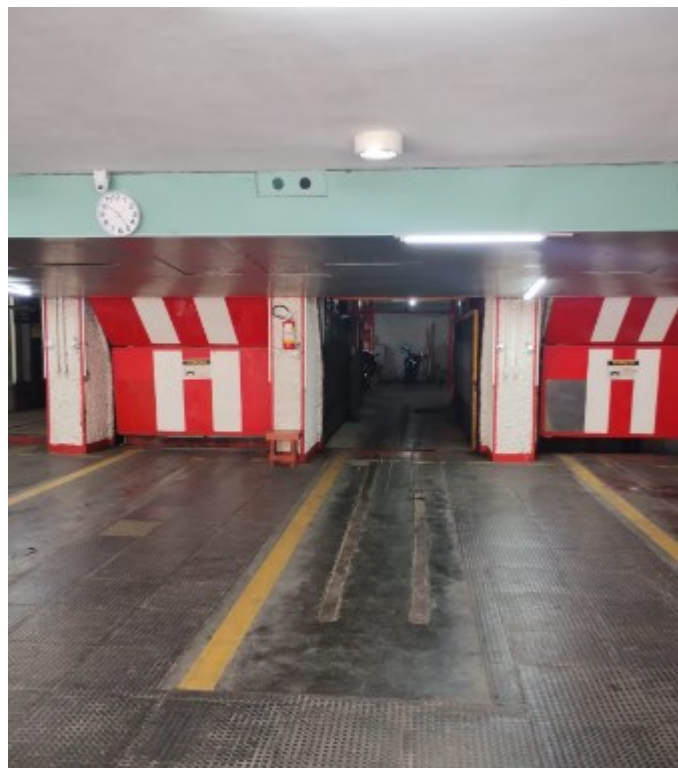


Foto 02
Vista da parcial elevador da Garagem



Foto 03
Vista da parcial Box da Garagem

5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Álvaro de Carvalho**, no trecho em consideração tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Bairro Consolação**, com localização privilegiada e fácil acesso para as principais avenidas.

6..0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

R1					
Data:	Outubro/2024	Tipo:	Box/Garagem Automática		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	RUA NESTOR PESTANA, 121 – CONSOLAÇÃO – A 550M DO AVALIANDO				
Bairro:	CONSOLAÇÃO				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Oferta:	Venda		
Valor:	R\$ 10.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Área Construída:	33 m²				
Infra-Estrutura:					
Características:	BOX DE GARAGEM AUTOMÁTICA ROOSEVELT 24HS				
Fonte de Informação:					
Imobiliária:	José Guilherme		Fone: (11) 98188-0123		
Endereço:	www.zapimoveis.com.br				
	CD:E7U4OSVV				



OBS: 02 BOX DE GARAGEM (R\$ 5.000,00 CADA BOX)

R2			
Data:	OUTUBRO/ 2024	Tipo:	Box/Garagem Automática
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AVENIDA PRESTES MAIA ,312 – A 900M DO AVALIANDO		
Bairro:	CENTRO		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Oferta Venda:	R\$ 10.000,00
Valor Transação:	R\$ 2.500,00		
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv.: N/F
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:			
Área Construída:	20,00 m²		
Infra-Estrutura:			
Características:	BOX DE GARAGEM AUTOMÁTICA LUZ 24HS, COM MANOBROSTA		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Homero	Fone:	(11) 3227-9477
Endereço:	www.olx.com.br		
Código:	Proprietário		



7.0 – VALOR DO IMÓVEL

Assim, tendo em vista os elementos apontados a signatária avalia de maneira expedita o **BOX nº 738, localizado no 20º andar da Garagem Automática Xavier de Toledo bloco III, situado à Rua Álvaro de Carvalho, nº 86/96, no 7º subdistrito Consolação, em**

R\$ 5.000,00

(CINCO MIL REAIS)

8.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 09 (nove) folhas somente no anverso, contendo 05 (cinco) fotografias e mapa digital.

São Paulo, 15 de outubro 2024

INÊS CRISTINA T BORGES
Perita Avaliadora judicial