

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

Nº de folhas: 32 (Trinta e duas)

Tipo de Petição: Laudo Avaliatório

PROCESSO: 1009849-88.2020.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (Fls. 442) da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel, requerido por **Reinaldo Bizzari e outro**, em face de **Paula Porfirio de Lima e outro**, vem respeitosamente à presença de V. Exa, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

L A U D O A V A L I A T Ó R I O

1- Considerações Preliminares

Reinaldo Bizzari e outro, propôs Ação de execução de título extrajudicial com pedido limiar de antecipação de tutela de urgência, em face de Paula Porfirio de Lima e outro, pelos motivos a seguir expostos resumidamente:

- O Exequente firmou Contrato de Locação com o EXECUTADO, RESTAURANTE E EMPÓRIO SARAVÁ EPP, em de 01 de março de 2018, pelo prazo de 84 meses, para fins comerciais, do imóvel situado na Rua CONEGO VALADÃO Nº 682, VILA AUGUSTA, GUARULHOS, SÃO PAULO, CEP. 07040-000, mediante o aluguel mensal que atualmente, conforme contrato, é de R\$ 5.918,00.

- Ocorre que antes de vencer o contrato, em 05 de dezembro de 2019, o primeiro Executado mudou-se e entregou as chaves do imóvel (termo de entrega de chaves anexo), tornando-se assim o contrato de locação um título executivo extrajudicial, nos termos do inciso VIII do artigo 784 do CPC

- Ao desocupar o imóvel o Executado deixou de pagar os aluguéis de julho, agosto, setembro e outubro, novembro de 2019, vencidos de 10/08/2019 a 10/12/2019, mais 05 dias do mês de Dezembro, IPTU referentes aos meses de julho, agosto, setembro outubro, novembro e dezembro de 2019, além da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato de locação (cláusula 10), somando o débito do Executado, a quantia de R\$ 73.035,49

- **Determinar a avaliação do imóvel** sito na Rua Presidente Gamal Abdel Nasser nº 43, Gopouva - Guarulhos - CEP: 070040-130.

-Solicitação da avaliação do imóvel do imóvel:

Rua Presidente Gamal Abdel Nasser, nº 43 atual, antigo nº 11, sendo o lote 11, seu respectivo terreno loteamento denominado “Gopouva”, com terreno de 130,00 m². Inscrição Cadastral Nº 111.63.18.0056.00.000, descritos na matrícula nº 28.022 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.

Requer:

- Citação da Requerido.
- A expedição de mandado de citação, penhora, intimação e avaliação, a ser cumprido por Oficial de Justiça
- Valor da causa R\$ 73.035,49

2- Objetivo da Perícia

Avaliação do imóvel localizado Rua Presidente Gamal Abdel Nasser, nº 43 atual, antigo nº 11, sendo o lote 11, seu respectivo terreno loteamento denominado “Gopouva”, com terreno de 130,00 m². Inscrição Cadastral Nº 111.63.18.0056.00.000, descritos na matrícula nº 28.022 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.

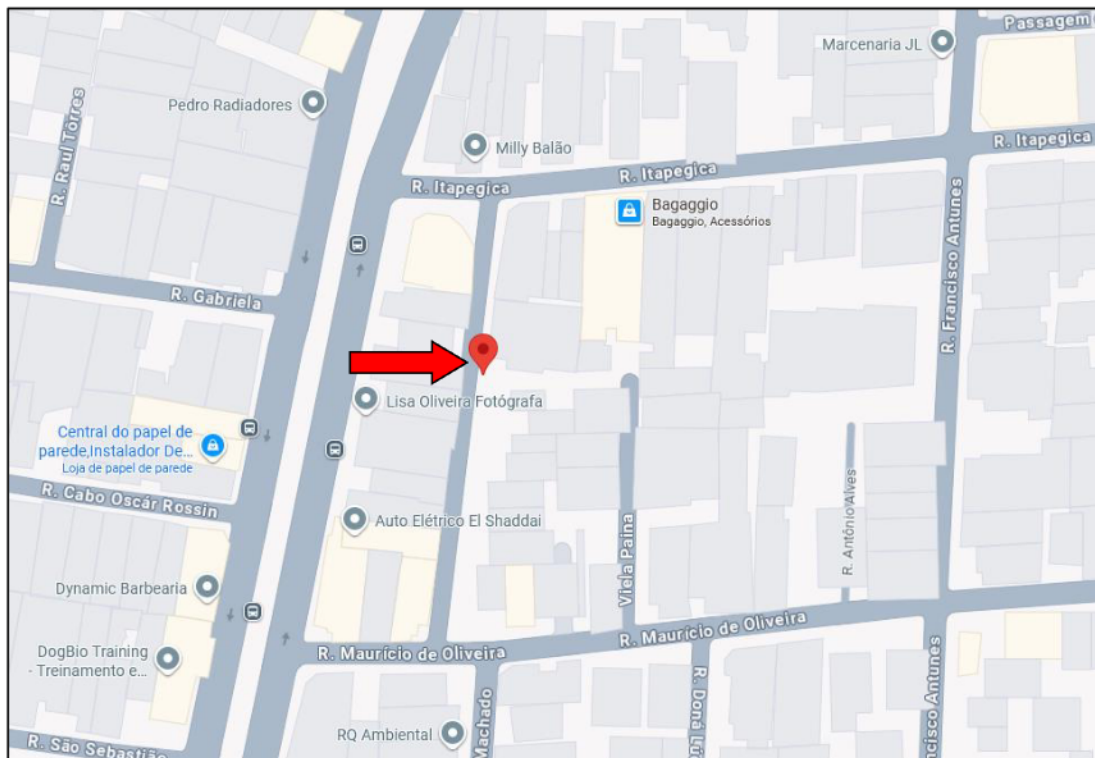
2.1– Vistoria (realizada em 26 de novembro de 2025)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que a parte foi convidada para a vistoria pericial, com agendamento prévio:

- Paula Porfírio de Lima (Ré)

2.1.1- Localização:

Localização do imóvel avaliando.



Localização do imóvel avaliando.

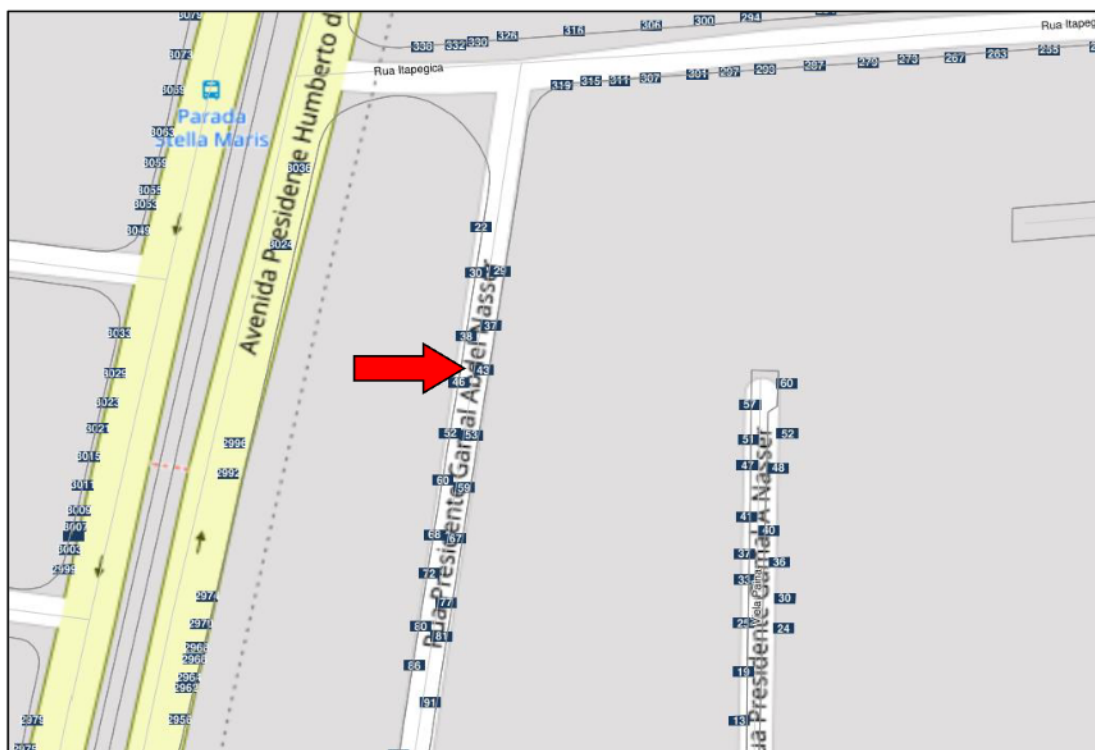
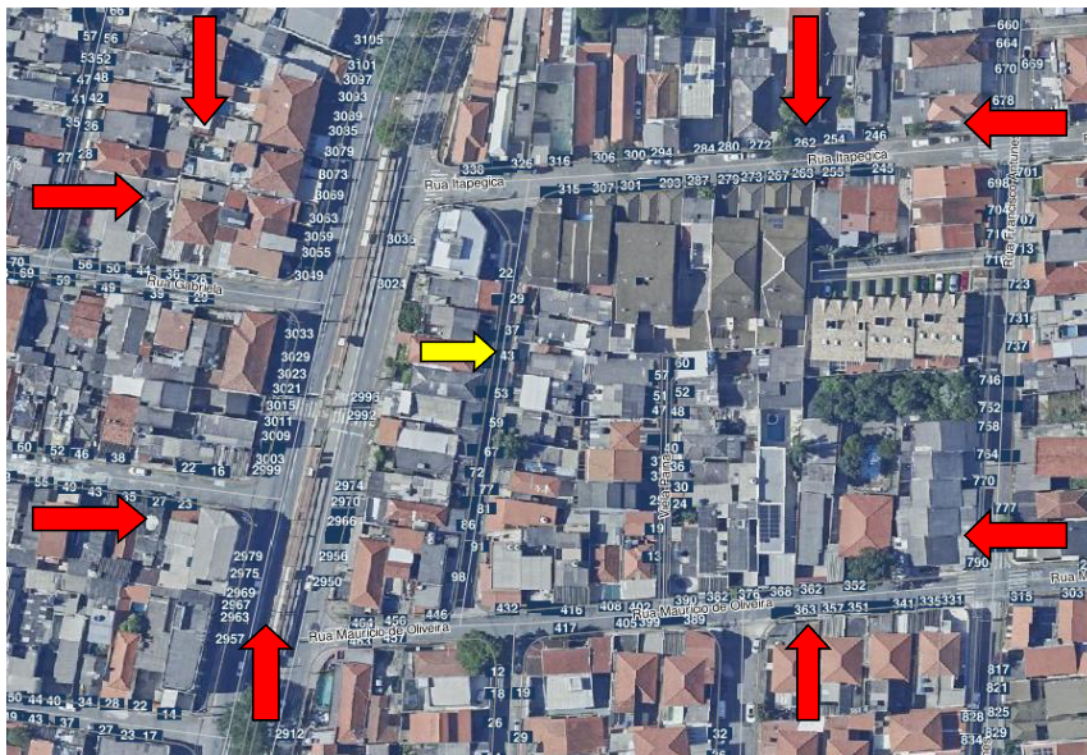


Imagem aérea – ano 2023 – Fonte PMG, loteamento denominado “Gopouva”, entre as setas e o imóvel na Rua Presidente Gamal Abdel Nasser, nº 43.



Detalhe com a localização do imóvel na Rua Presidente Gamal Abdel Nasser, nº 43, entre as setas.



2.1.2- Características do local:

- Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, guias, luz, água, telefone, esgoto, drenagem pluvial, etc.

Nas proximidades existem vias importantes como a Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, dispondo o local de várias linhas de ônibus interligadas com outros bairros.

A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais (casas), imóveis comerciais de diferentes atividades, diversos galpões industriais, etc.

Vista da fachada do imóvel localizado na Rua Presidente Gamal Abdel Nasser, nº 43, entre as setas.



Existe na rua numeração nova fornecida pela Prefeitura de Guarulhos de acordo com a Lei Municipal 5.833 de 25 de junho de 2.002, regulamentada pelo decreto 22.575 de 15 de abril de 2.004.

Sem Identificação da rua e sua numeração.



2.2 - O Terreno**Matrícula Nº 28.022 – 1º RI**

O referido terreno possui formato regular e topografia em aclave, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais:

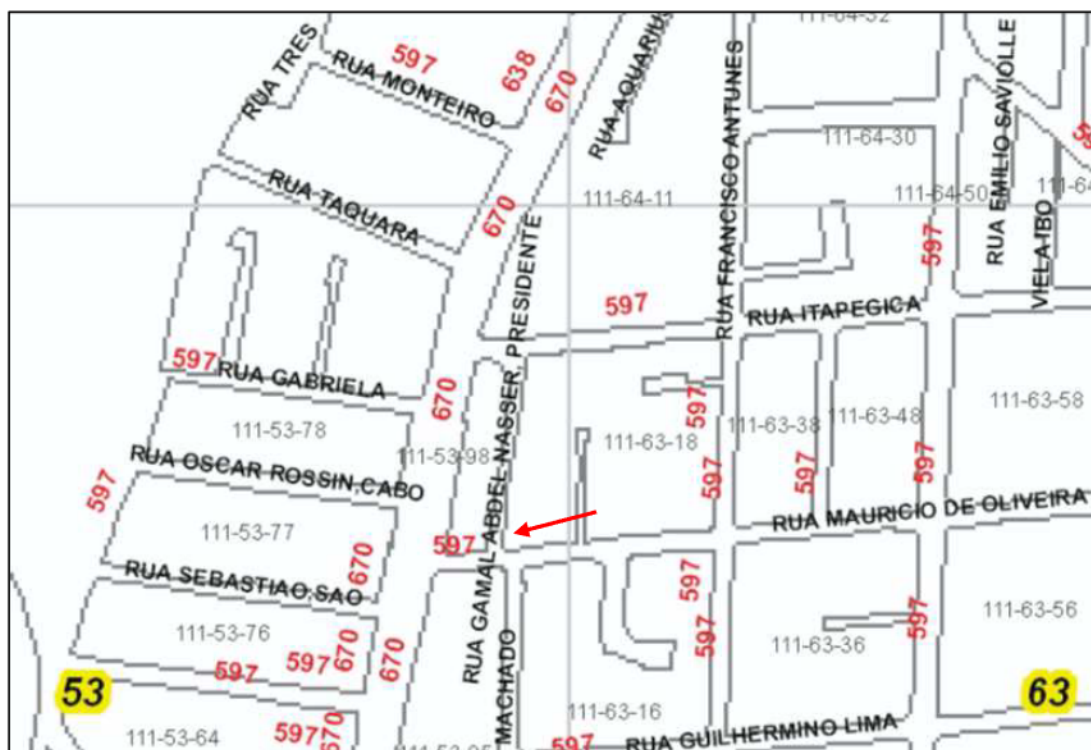
IMÓVEL: localizado na Rua Presidente Gamal Abdel Nasser, nº 43, loteamento denominado “Gopouva”, com 8,00m de frente por 16,50m lado direito e 16,00m lado esquerdo nos fundos com 8,30m, com área de terreno de 130,00 m². Inscrito junto a Municipalidade 111.63.18.0056.00.000.

Área: 130,00 m²

(CENTO E TRINTA METROS QUADRADOS).

2.2.1- Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos:

Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Legislação Municipal nº 5.753/2001, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012: código 597 – correspondente a **IF = 471,06** vide **ANEXO I**.





PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA RECEITA

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 643967/2025

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 111.63.18.0056.00.000 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário: OSVALDO DA ROCHA

Localização: RUA GAMAL ABDEL NASSER, PRESIDENTE Nº. 43

Complemento: NÃO HÁ

Lote(s): 11

Quadra: NÃO HÁ

Área do Terreno: 130,00 m2 (cento e trinta metros quadrados)

Testada única: 8,00 m (oito metros)

Área(s) Construída(s): 134,30 m2 (cento e trinta e quatro e trinta metros quadrados)

Tipo: 11.30 - Resid. Simples

Finalidade: 0-Residencial

Fração Ideal: 100 %

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação". (Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Inscrição Cadastral do imóvel: 111.63.18.0056.00.000.

Proprietário: Osvaldo da Rocha.

Localização: Rua Presidente Gamal Abdel Nasser, nº 43 (atual).

Lote 11.

Área do terreno: 130,00 m²

Área construída: 134,30 m².

Finalidade: Residencial.

2.2.2- Benfeitorias:

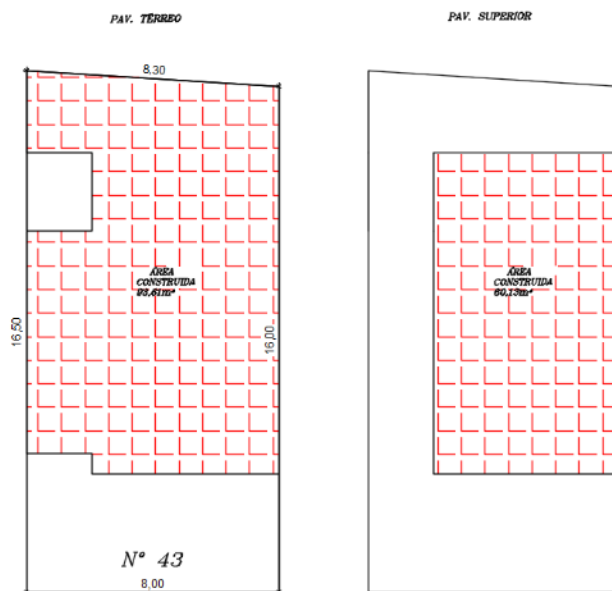
Sobre o imóvel avaliando, existem construções residenciais, composta de 02 (dois) pavimentos, sendo:

A-) Pavimento Térreo: 93,61m² Construção de 2005.

B-) Pavimento Superior: 60,13 m² Construção de 2005.

As medidas do lote foram levantadas por este subscritor, tendo 8,00 m de frente por 16,50 m de profundidade, portanto, área de terreno de 130,00 m².

CROQUI DAS BENFEITORIAS



RUA Pres. Gamal Abdel Masser

O Perito observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel de uso residencial, erigido no alinhamento da Rua Presidente Gamal Abdel Nasser.

Verifica-se que as benfeitorias existentes no imóvel, objeto da lide conforme levantamento encerra a área total construída de 153,74 m² (Cento e cinquenta e três metros e setenta e quatro centímetros quadrados).

Área: 153,74 m²

Como o imóvel está em estado de conservação e uso, segundo o “Estudo VALORES de EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP”, enquadra-se na referência (D) – Estado da Edificação: Entre Regular e Necessitando de reparos Simples.

Descrição das benfeitorias:

Pavimento Térreo: 93,61 m²

Foto 04: Vista da Fachada do imóvel, com portão de ferro.



Foto 05: Vista da área pertencente ao imóvel avaliando.



Foto 06: Vista do corredor lateral, com piso em ardósia e paredes revestidas.

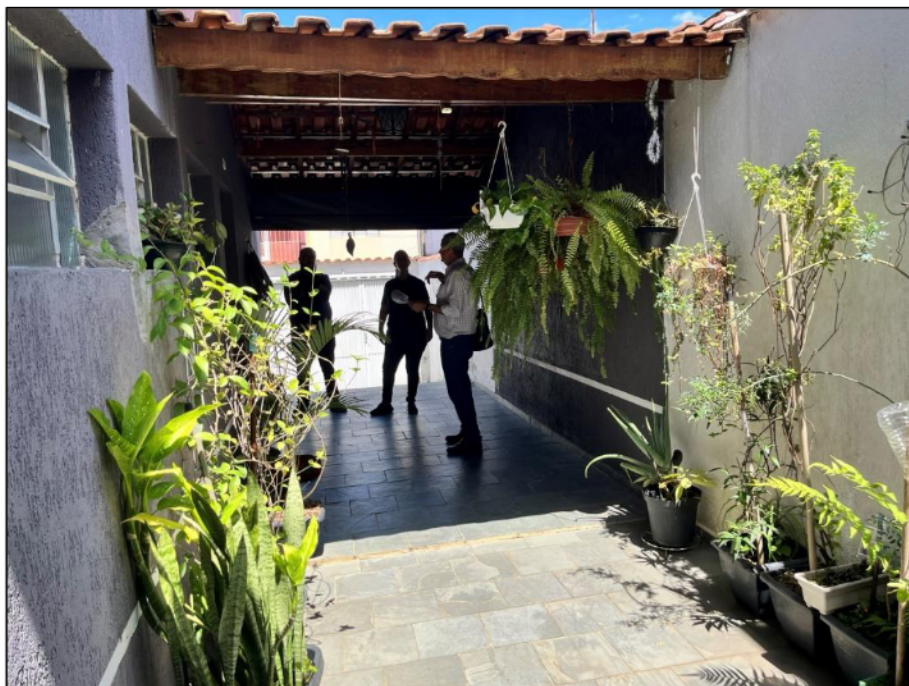


Foto 07: Vista da área nos fundos, com piso em ardósia e paredes revestidas.

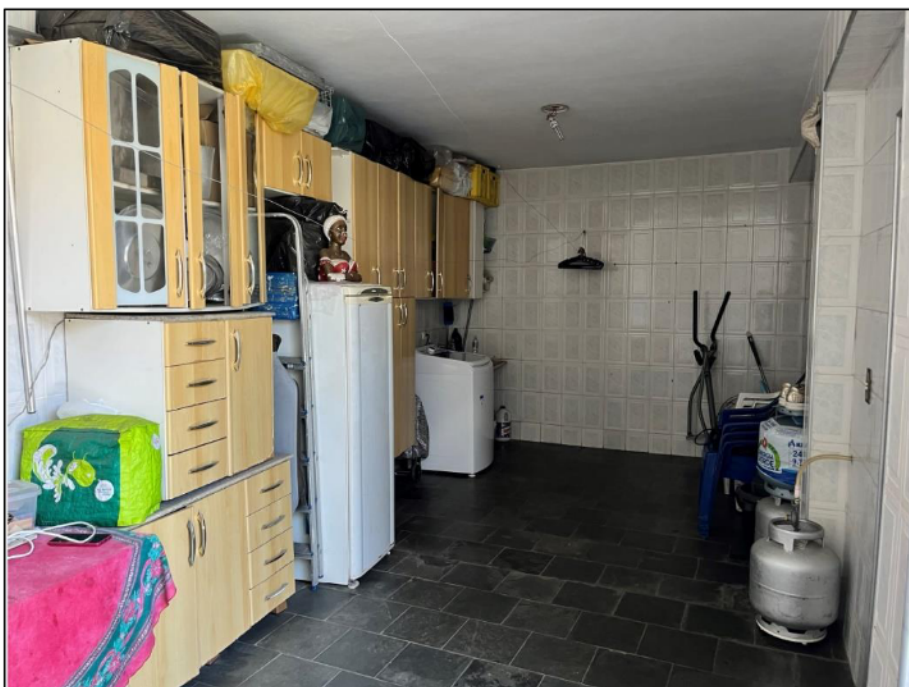


Foto 08: Vista da sala, com piso cerâmico e paredes revestidas e esquadrias de alumínio com vidro.



Foto 09: Vista da cozinha, com piso cerâmico e paredes revestidas e esquadrias de ferro com vidro.

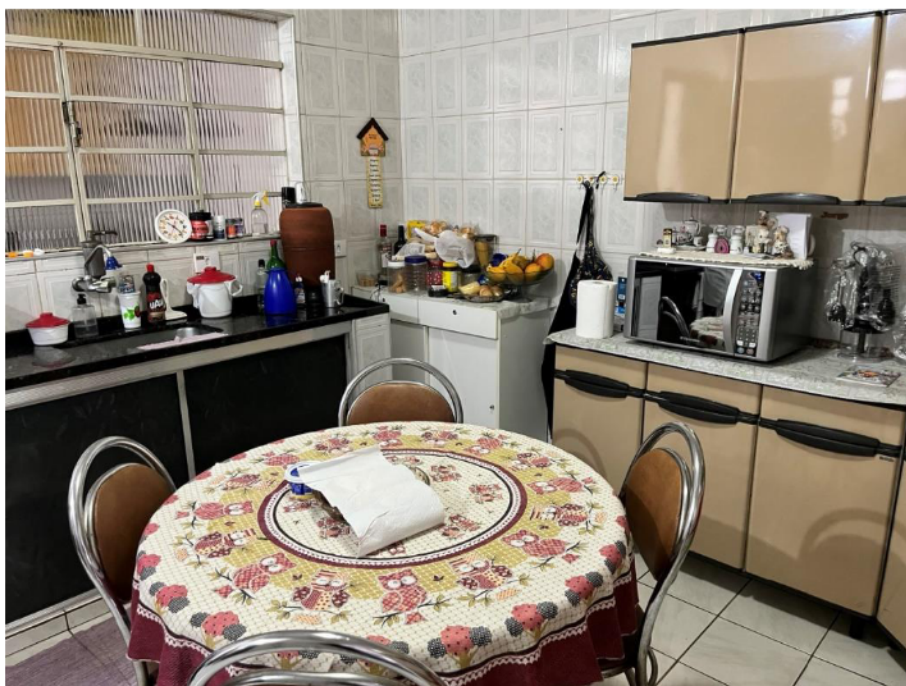


Foto 10: Vista do lavabo, com piso cerâmico e paredes revestidas e esquadrias de ferro com vidro.



Pavimento térreo: 93,61m²

Construção composta de: Sala, cozinha, lavabo e área externa.

Construção em alvenaria, paredes revestidas internamente e externamente, piso cerâmico no geral.

Idade estimada da construção: 20 anos (2005), em função do tipo de material empregado, quadro de luz, coloração dos muros e paredes externas, desgaste da construção e dados que constam nos autos.