

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
MOGI GUAÇU

Autos:- Execução Título Extrajudicial
Processo nº 1533/05 - 2º Ofício Cível

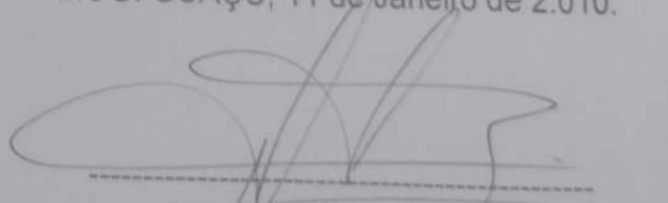
115P 342 658 130120101305 2CV- 01. 0002715-10

GILMAR ROBERTO GOUVÊA, perito judicial nos autos da
Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
requerida pela IMOBILIÁRIA E LOCADORA DE IMÓVEIS
CAETANO S/C. LTDA. contra ANTONIO LISBOA
RODRIGUES, vem, com o devido respeito REQUERER se
digne V.Exa. :

01. Autorizar a juntada do LAUDO PERICIAL aos
respectivos autos.
02. Autorizar o levantamento dos honorários periciais
depositados, conforme comprovantes de folhas 131, 136, 141 e 144.

Termo em que
P.E.Deferimento

MOGI GUAÇU, 11 de Janeiro de 2.010.



Gilmar Roberto Gouvêa
PERITO JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
MOGI GUAÇU

Autos:- Execução Título Extrajudicial
Processo nº 1533/05 – 2º Ofício Cível

GILMAR ROBERTO GOUVÊA, perito judicial nos autos da
Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
requerida pela IMOBILIÁRIA E LOCADORA DE IMÓVEIS
CAETANO S/C. LTDA. contra ANTONIO LISBOA
RODRIGUES, tendo concluído o seu trabalho, vem
apresentá-lo na forma de

LAUDO

PERICIAL

CAPITULO I

Objeto

Objetiva esta perícia a avaliação de um imóvel urbano localizado no Município de Mogi Guaçu, propriedade de ANTONIO LISBOA RODRIGUES.

As avaliações atendem os requisitos técnicos da Engenharia de Avaliações preconizados pelo IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e ABNT-Associação Brasileira de Normas Técnicas, adequando-se ao nível de rigor necessário para o objetivo desta perícia, com laudo apresentado na forma simplificada.

CAPITULO II

Da Perícia

1 - IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situam-se na região central da cidade, separado da Praça Rui Barbosa pelo Rio Mogi Guaçu, com uso predominantemente comercial.

Segue imagem ilustrativa do local objeto da avaliação.



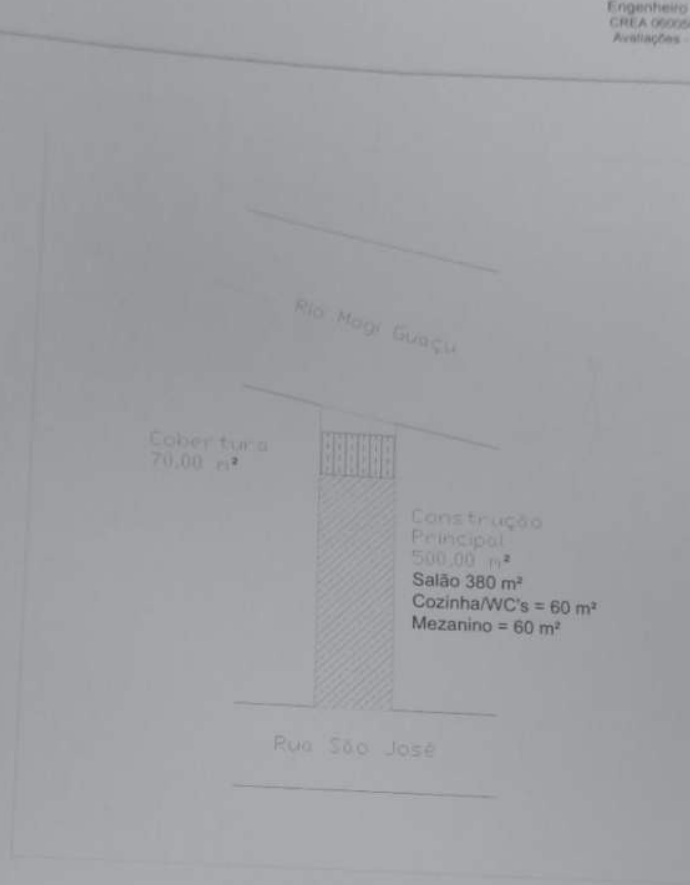
Imagem aérea - Vista geral do local

Encontra-se registrado pela matrícula número 2.356 junto à circunscrição imobiliária local, assim especializado :

"..... com área de seiscentos e sessenta e dois metros e cinquenta décimos quadrados (662,50 m²) medindo 12,50 metros de frente para a citada Rua São José, igual medida nos fundos, onde confronta com o Rio Mogi Guaçu; por 53,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando do lado direito com João de Souza Godoy e do lado esquerdo com Orlando Longatto."

Cadastrado junto ao Município pelo código SE-11-11-01-006, com área de terreno de 589,12 metros quadrados e área construída de 570,31 metros quadrados.

Ver "croqui" ilustrativo na folha seguinte.



2 - VISTORIA

353
CR

2.1 - Terreno

Com 589,12 m², em formato trapezoidal (praticamente retangular), topografia em pequeno declive (caído para os fundos - Rio Mogi Guaçu), em nível com a Rua São José, com testada de 12,40 metros.

De acordo com informações obtidas na Prefeitura, houve mutilação frontal do lote para alargamento da Rua São José, tendo sofrido redução da sua superfície em relação ao que consta no título dominial, passando dos 662,50 m² (titulado) para 589,12 m² (físico e cadastral).

A perícia estará considerando a área física medida pela Prefeitura Municipal, constante do cadastro municipal.

2.2 - Edificações

Sobre o terreno foram incorporadas edificações.

Na parte frontal existe um salão comercial, com área aproximada de 500,00 m², coberta com telhas de aço galvanizado sobre estrutura metálica apoiada em paredes de alvenaria de tijolos, revestidas e pintadas em "látex", em regular estado de conservação e idade aparente de 30 (trinta) anos.

Ver fotografias ilustrativas a seguir.



Foto 01 - Vista frontal do imóvel - loja comercial



Foto 02 - Vista frontal do imóvel - Rua São José



Foto 03 - Vista do imóvel pelos fundos - escritório/mezanino ao alto, compondo a edificação principal e cobertura de fundos.



Foto 04 - Vista pelos fundos, na confrontação com o Rio Mogi Guaçu

O salão ou loja comercial, construído em duas águas, possui aproximadamente 380,00 m², pé direito de 5,00 metros, cobertura em estrutura metálica treliçada e telhas de aço galvanizadas, apoiadas em alvenaria de tijolos, acessado por 3 (três) portas de aço de enrolar, instalações elétrica embutidas em condutes, sem forro (telha vã), piso revestido em cerâmica.



Foto 05 - Vista interna do salão comercial - da frente para os fundos

164
CR

Gilmar Roberto Gouvêa
Engenheiro e Admin. Empresas
CREA 0600503415-CRA 29837/SP
Avaliações - Perícias - Consultoria

Possui na sua parte posterior mais 120,00 m² distribuídos em 2 (dois pavimentos), compondo um mezanino (escritórios) e sob este, banheiros, refeitório/cozinha e "hall" de acesso à parte posterior do terreno, construídos em alvenaria de tijolos e laje/piso.



Foto 06 - Vista do banheiro sob o mezanino



Foto 07 - Idem para o outro banheiro.



Foto 08 - Idem para o outro banheiro.



Foto 09 - Vista interna da cozinha e refeitório - sob o mezanino

A



Foto 11 - Vista da escada de ligação do pavimento inferior com o mezanino



Foto 12 - Vista do mezanino - escritório



Foto 13 - Idem à anterior

JSF
CR

Nos fundos, anexada (encostada) na construção principal, existe uma cobertura em estrutura metálica e telhas galvanizadas apoiadas em estrutura de madeira serrada, em uma água, com pé direito de 3,00 metros, fechamento lateral em alvenaria e nos fundos (vista para o Rio) em madeira e telhas de aço galvanizadas, com área coberta aproximada de 70,00 metros quadrados, em regular estado de conservação e idade aparente de 10 (dez) anos.



Foto 14 - Vista da cobertura rústica nos fundos



Foto 15 - Idem à anterior

11



Foto 15 - Vista da cobertura pelos fundos, na
confrontação com o Rio Mogi Guaçu

3 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

3.1 - Do terreno

Na avaliação do terreno utilizou-se o método comparativo de dados de mercado, tratados e homogeneizados sumariamente, com tratamento simplificado da amostra.

3.2 - Das edificações

As edificações foram avaliadas pelo método evolutivo ou de custo de reprodução com depreciação pela idade e estado de conservação, com base no estudo do IBAPE denominado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_E = A_E \times V_{UE} \times F_{OC}$$

Onde:

V_E = valor da edificação (procurado)

A_E = área da edificação

V_{UE} = valor unitário classificado para a edificação

F_{oc} = fator de adequação ao obsoleto/estado de conservação

R_{8N} = Valor unitário projetado para Dez/09 = **R\$ 857,00 / m²**

O **Foc** é assim determinado :

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente de Ross/Heidecke tabelado

4 - AVALIAÇÃO

4.1 - Terreno

Nº (laudo)	Benfeitoria	Endereço		
04.01	Terreno	Rua Barão de Mauá, 2.420A - Distrito Industrial Ypê		
TERRENO	Área (m ²)	Testada	Vunit médio	Valor do terreno
	589,12	12,40	220,00	129.606,40
AVALIAÇÃO (valor arredondado)			R\$	129.606,00

4.2 - Galpão comercial - loja

Nº (laudo)	Benfeitoria	Endereço						
04.02	Galpão Coml.	Rua São José, 81						
BENFEITORIA	Medida (m)		Classificação		Vida útil	Idade	Raz.	Depr.
	Útil	Privativa	Grupo/Padrão	R8N	Refer.	Ap/Re	Depr.	Foc
Galpão comercial	500,00	500,00	Galpão	0,73	60	30	R	0,659
			Simples					
			Clas.valor :- médio					
							K	
							0,574	
Est.conserv. :-	Regular	"D"	Reparos simples a importantes					
R8N (Nov/09)	=	857,00	Valor da edificação		=	205.071,19		
AVALIAÇÃO (valor arredondado)			R\$	205.071,00				

4.3 - Cobertura rústica - depósito

Nº (laudo) 04.03	Benefetoria Cobertura		Endereço Rua São José, 81 - fundos					
BENFEITORIA	Medida (m)		Classificação		Vida útil Refer.	Idade Ap/Re	Raz. Depr.	Depr. Foc
	Útil	Privativa	Grupo/Padrão	R6N				
Cobertura rústica	70,00	70,00	Cobertura	0,25	20	10	R	0,659
			Simples				50%	
			Clas. valor :- médio				K	
Est. conserv. :-	Regular	"D"	Reparos simples a importantes					
R6N (Nov/09)	=	857,00	Valor da edificação = 9.728,17					
AVALIAÇÃO (valor arredondado)				R\$		9.728,00		

4.4 - Resumo - Avaliação

Imóvel comercial				
Rua São José, 81 - Mogi Guaçu				
Nº	Patrimônio - item	Unid.	Medida	Avaliação
01.00	TERRENO	m ²	589,12	129.606,00
02.01	Galpão comercial - loja	m ²	500,00	205.071,00
02.02	Cobertura de fundos - depósito	m ²	70,00	9.728,00
TOTAL - Lote 03 - Quadra "A"			R\$	344.405,00
<i>(trezentos e quarenta e quatro mil quatrocentos e cinco reais)</i>				

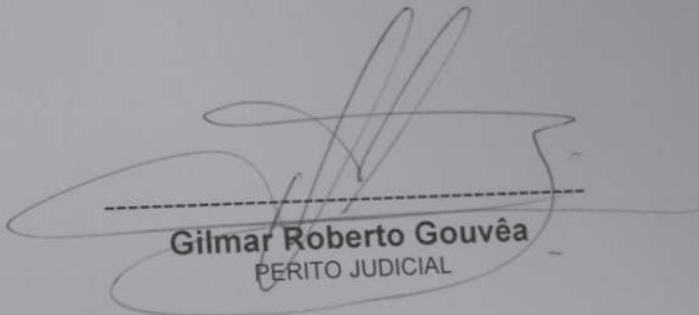
O imóvel está avaliado em **R\$ 344.405,00** (trezentos e quarenta e quatro mil quatrocentos e cinco reais) - válido para Dezembro de 2.009.

CAPITULO III

Encerramento

Este perito pede licença para encerrar seu trabalho composto de 15 (quinze) folhas impressas, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

MOGI GUAÇU, 11 de Janeiro de 2.010.



Gilmar Roberto Gouvêa
PERITO JUDICIAL