

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Softwares

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE
SÃO PAULO - SP.

AUTOS Nº 583.06.2006.110641-0 (1461/06)


1155-1080 PENHA-PA/MAR/2011 05:01:000164 1

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO POSSESSÓRIA, requerida
pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZZA BELLA, em face de MIRAMI
DUARTE BOTELHO, dando por terminados seus estudos, diligências e
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em
anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para
o imóvel localizado na Rua Cláudia, nº 217 (antigo nº 39), Vagas nºs 41 e
42, Penha, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Matriculadas
respectivamente sob nºs 116.561 e 116.555, do 12º CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 12 de Março de 2011.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DA VAGA DE GARAGEM N° 41:

R\$ 38.000,00

(Trinta e oito mil reais)

VALOR DA VAGA DE GARAGEM N° 42:

R\$ 38.000,00

(Trinta e oito mil reais)

Março / 2011




Vista do Prédio localizado na Rua Cláudia, n° 217 (antigo n° 39), Vagas n°^{os} 41 e 42, Penha, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da presente Ação. Matriculadas respectivamente sob n°^{os} 116.561 e 116.555, do 12° CRI de São Paulo.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO POSSESSÓRIA, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZZA BELLA, em face de MIRAMI DUARTE BOTELHO, em curso na 1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 583.06.2006.110641-0 (1461/06).

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:



Vagas de Garagem, localizadas na Rua Cláudia, nº 217 (antigo nº 39),
Vagas nºs 41 e 42, Penha, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Matriculadas respectivamente sob nºs 116.561 e 116.555, do 12º CRI de
São Paulo.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: PE ZCPb/02

QUADRA: 264

INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS: 059.264.0159-3 (Vaga nº 41)

059.264.0160-7 (Vaga nº 42)

Os dados Cadastrais dos Imóveis, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: 059.264.0159-3
Local do Imóvel	: R CLAUDIA 39, BOX 41 SUBSOLO 2
Cep	: 03617-000
Codlog	: 05032-6
Área do Terreno (m ²)	: 2.252
Testada	: 58,00
Fração Ideal	: 0,0035
Área Construída (m ²)	: 36
Ano da Construção	: 1982
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 24.892,00
Data de Emissão	: 18/02/2011

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2011.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).



Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: 059.264.0160-7
Local do Imóvel	: R CLAUDIA 39, BOX 42 SUBSOLO 2
Cep	: 03617-000
Codlog	: 05032-6
Área do Terreno (m ²)	: 2.252
Testada	: 58,00
Fração Ideal	: 0,0035
Área Construída (m ²)	: 36
Ano da Construção	: 1982
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 24.892,00
Data de Emissão	: 18/02/2011

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2011.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE ENCONTRA A UNIDADE
AVALIANDA.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE ENCONTRA A
UNIDADE AVALIANDA.

FOTO 05



VISTA DA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO ONDE SE ENCONTRA A
UNIDADE AVALIANDA.

FOTO 06



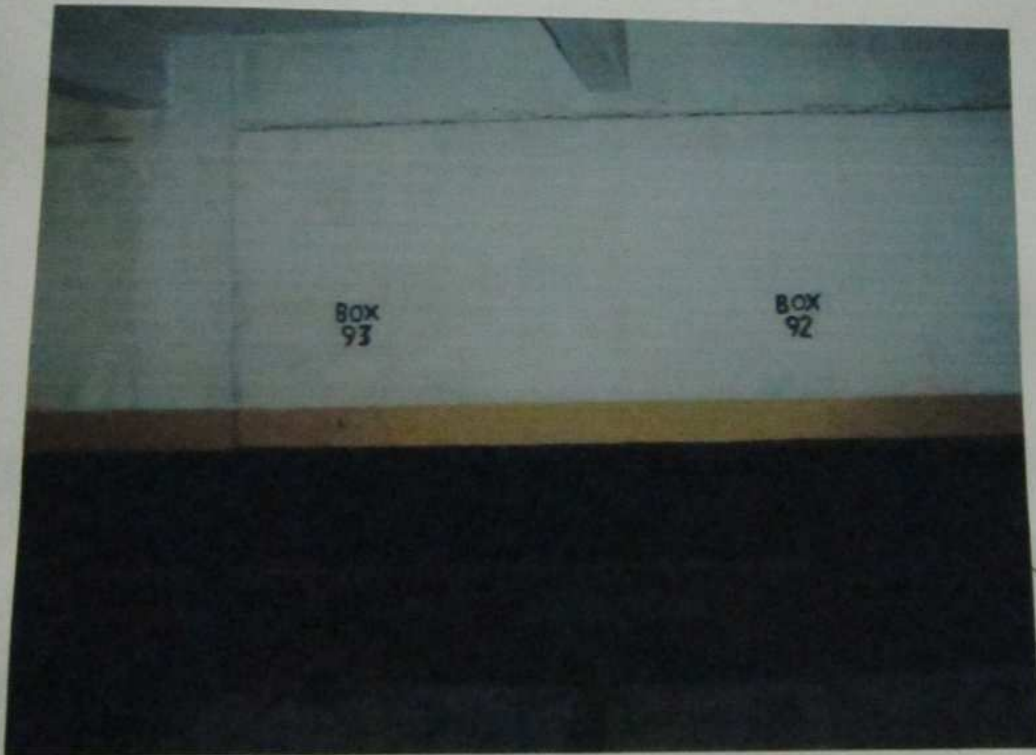
VISTA DO "HALL" DE ENTRADA DO BLOCO DE APARTAMENTOS ONDE
SE ENCONTRA A UNIDADE AVALIANDA.

FOTO 07



VISTA DAS VAGAS DE GARAGENS OBJETOS DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 08



VISTA DAS VAGAS DE GARAGENS OBJETOS DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 09



VISTA DO PRIMEIRO SUBSOLO ONDE SE ENCONTRAM AS VAGAS DE
GARAGENS OBJETOS DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 10



VISTA DO PRIMEIRO SUBSOLO ONDE SE ENCONTRAM AS VAGAS DE GARAGENS OBJETOS DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 12



DA QUADRA POLIESPORTIVA DO CONDOMÍNIO DA UNIDADE
AVALIANDA.

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$QMF = R\$ 2.609,86/m^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 29,13 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (1,00 \times 29,13 \text{ m}^2) \times R\$ 2.609,86/m^2$$

$$VI = R\$ 38.012,61$$

Ou, em números redondos:

R\$ 38.000,00

(Trinta e oito mil reais)

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores das vagas de garagem localizadas na Rua Cláudia, nº 217 (antigo nº 39), Vagas nºs 41 e 42, Penha, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO POSSESSÓRIA, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZZA BELLA, em face de MIRAMI DUARTE BOTELHO, em curso na 1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 583.06.2006.110641-0 (1461/06), é de:

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 41:

R\$ 38.000,00

(Trinta e oito mil reais)

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 42:

R\$ 38.000,00

(Trinta e oito mil reais)

Março / 2011

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores das vagas de garagem localizadas na Rua Cláudia, nº 217 (antigo nº 39), Vagas nºs 41 e 42, Penha, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO POSSESSÓRIA, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZZA BELLA, em face de MIRAMI DUARTE BOTELHO, em curso na 1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 583.06.2006.110641-0 (1461/06), é de:

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 41:

R\$ 38.000,00

(Trinta e oito mil reais)

VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 42:

R\$ 38.000,00

(Trinta e oito mil reais)

Março / 2011

VI - ENCERRAMENTO:

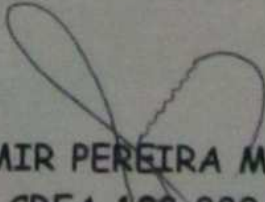
Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO que se compõe de 43 (quarenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 12 de Março de 2011.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D