

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central
de São Paulo

Ref. Processo nº 462.01.2008.008516-3
Outro nº: 0008516-06.2008.8.26.0462
Ação: Precatória (em geral)
Requerente: Norozar Empreendimentos imobiliários Ltda.
Requerida: Rosalina Emilia Valerio

J. Colombo
ao sr(a) Juiz(a)
de Direito
Fls. 24/16/13

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial indicado e honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido a diligência em cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse(a) M.M. Juízo(a) apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. PRELIMINARES

Conforme despacho proferido fls.134, este signatário dirigiu-se ao imóvel objeto da avaliação, localizado no município de Poá.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo: casa semi geminada

2.1. Do local

Residencial Nova Poá Município: Poá

DADOS DA REGIÃO: Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj. Bairro de características residenciais, de baixo poder aquisitivo.

2.2 Do imóvel

Avenida Espiridião Grosson, 546 / Lote 16 B Quadra D 6
Matrícula nº: 52773 – Comarca de Poá – Oficial de Registro de Imóveis

Área terreno: $5,25 \times 24,02 = 131,15 \text{ m}^2$

Área construída indicada = $49,98 \text{ m}^2$

112 000-11.00000000-3 11000 1200 30

Padrão: Econômico Idade Aparente: 22 anos Foc = 0,410
Referência: g - necessitando de reparos importantes Ic = 0,672
Terreno: Formato regular Topografia: plana

De acordo com a matrícula 52.773 - fl.3, "parte ideal referente 50% do imóvel matriculado foi PENHORADA"

Para a avaliação foram consultadas imobiliárias que operam na micro região. Utilizado o Método Comparativo. É aplicado um redutor de 10 % sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

- 1) Sygillo Imóveis - tel. 4638-8885 / 7710-7308
- 2) Julian Imóveis - tel. 4638-9124

Valor adotado do m² para o terreno do imóvel avaliando: R\$250,00 / m²

VALOR TERRENO

$$Vt = At \times Vm^2 = 131,15 \times 250,00 = 32.787,50$$

VALOR CONSTRUÇÃO

CUB - Custo Unitário Básico de Edificações (Projeto de Interesse Social) R\$693,24 / m²
 $Vc = Ac \times CUB \times Foc \times Ic = 49,98 \times 693,24 \times 0,410 \times 0,672 = 9.546,25$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$Vimóvel = Vt + Vc \quad Vt = \text{valor do terreno} \quad Vc = \text{valor da construção}$$

$$Vi = R\$32.787,50 + 9.546,25 = 42.333,75$$

Arredondando temos: $Vi = R\$42.300,00$ (quarenta e dois mil e trezentos reais)

Considerando-se a parte ideal de 50% temos: R\$21.150,00 (vinte e um mil cento e cinquenta reais).

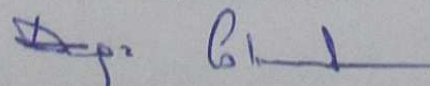
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, avalio o imóvel localizado à Avenida Espiridião Grosson, 546 / Lote 16 B Quadra D 6, Matrícula nº: 52773, Bairro Parque Residencial Nova Poá, no município de Poá, pelo valor total de R\$42.300,00 (quarenta e dois mil e trezentos reais), e considerando-se a parte ideal de 50% temos: R\$21.150,00 (vinte e um mil cento e cinquenta reais).

Ao ensejo da presente, encerro o presente trabalho que consta de 2 (duas) folhas impressas num só lado, estando a primeira rubricada e esta datada e assinada, e em anexo Relatório Fotográfico..

Apresentando meus protestos de elevada estima e distinta consideração, coloco-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento.

São Paulo, 20 de junho de 2.013


Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64.953

Largo do Paissandu, 51 cj.508
tel. 3221.5664 e cel. 98326-1952

CEP 01034-010 SP / Capital
e-mail: engenheirocolombo@gmail.com



DE *sg*

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

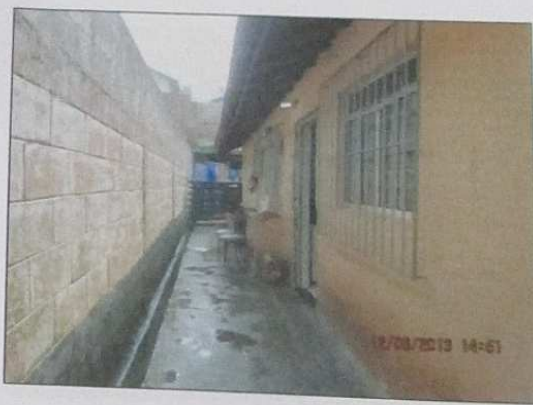
6ª V.C. Foro Central São Paulo / Proc.nº 462.01.2008.008516-3
Ação: Precatória (em geral) / Req.: Norozar Emp. Imob.Ltda. / Req.: Rosalina Emilia Valerio

12039

Local do imóvel avaliando



Imóvel objeto da avaliação – entrada do imóvel e corredor lateral



Sala

Cozinha



sg

WC



Quarto 1



151
Quarto

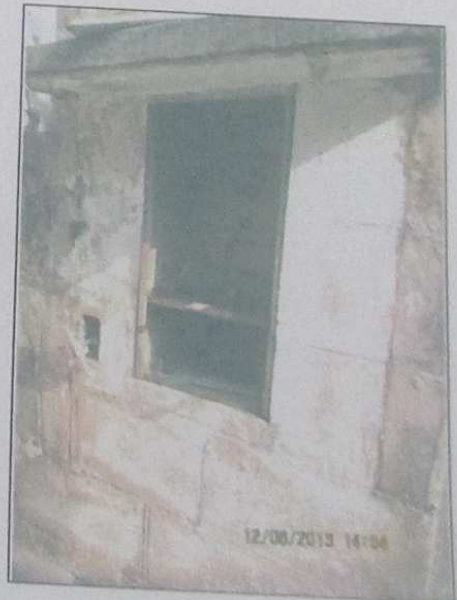
Quarto 2



Edícula nos fundos



Frente do imóvel e Quadro de luz na entrada



[Handwritten signature]