Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

381

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL – SP.

REF.: PROCESSO Nº 0171928-06.2006.8.26.0100- 18º OFÍCIO

AÇÃO: DESPEJO

REQUERENTE: PEDRO POPOUTCHI

REQUERIDO: TELEVIA COMÉRCIO DE SERVIÇOS E MIDIAS ELETRONICAS LTDA.

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 15 de junho de 2015

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.
Pós Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo IPEN - Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Pericias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

I - PRELIMINARES

I.1 - INTERESSADO:

Juízo de Direito da 18ª Vara Cível do Fórum Central da Capital - SP.

I.2 - PARTES:

Requerente: Pedro Popoutchi.

Requerido: Televia Comércio de Serviços de Mídias Digitais Ltda.

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de imóvel urbano.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o apartamento n° 61, do Condomínio Edifício Luiz Felipe, situado à Rua Dom Peo Leitão nº 85, Vila Gumercindo, município de São Paulo – SP, objeto da matrícula 91.429 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP (fls. 370 dos autos).

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147. CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

383

I.4.2 - Informações Complementares:

I.4.2.1 - Na presente avaliação admitem-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

I.4.2.2 – Este signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

I.4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende à seguinte norma:

I.5.1 - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

Luiz Carlos de Mello Ribeiro
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II - VISTORIA

No dia 11 de junho do corrente ano, este perito judicial, efetuou a vistoria do imóvel objeto deste feito, devidamente documentado através das fotografias anexadas a este Laudo.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O apartamento n° 61, integrante do Condomínio Edifício Luiz Felipe, está situado à Rua Dom Pero Leitão nº 82, Vila Gurmecindo, município de São Paulo – SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito pela Rua Dom Pero Leitão diretamente.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em zona residencial.

II.4 – DO TERRENO

A topografia do terreno onde está localizado o imóvel objeto é plana e aparentemente seca.

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

iz Carlos de Mello Ribeiro
nharia de Avaliações e Perícias
nheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

– DAS BENFEITORIAS

O imóvel avaliando, consiste de unidade ônoma, contendo o apartamento área privativa de 109,50m².

- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos blicos principais fornecidos à cidade de São Paulo.

- REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Em vistoria realizada no local do imóvel objeto sta lide, obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem ualizar o imóvel avaliando em todos os seus aspectos principais.

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

iz Carlos de Mello Ribeiro
nharia de Avaliações e Pericias
nheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

TO 01: Vista da Rua Dom Pero Leitão com direção ao centro, estando o observador de fronte ao imóvel avaliando.

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

iz Carlos de Mello Ribeiro

nharia de Avaliações e Perícias

nheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

TO 02: Vista da Rua Dom Pero Leitão, com direção oposta à foto anterior.

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

Carlos de Mello Ribeiro

aria de Avaliações e Perícias

eiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

O 03: Vista da frente do imóvel avaliando.

A AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

z Carlos de Mello Ribeiro

haria de Avaliações e Perícias

heiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

TO 04: Vista da fachada do imóvel avaliando.

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

390

III – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um
l. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o
l obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de
razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a
acionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

– Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de
partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de
ado relativos a outros de características similares.

2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias
ta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo
utras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução)
quivalentes (custo de substituição).

A AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

– Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda a, real ou prevista.

. DO VALOR DO IMÓVEL:

No presente caso, utilizaremos o Método mparativo para o cálculo do valor do apartamento e das vagas de agem.

O valor do imóvel objeto, será obtido através Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas, devidamente mogeneizados consoante critérios descritos no corpo do anexo 01 ra o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no mesmo exo deste Laudo é de:

imóvel = R$ 773.543,00 – (setecentos e setenta e três mil, quinhentos e setenta e três reais) – junho de 2015

RUA AMERICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

392

IV – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e nica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia., ra o mês de junho de 2015, o valor para o imóvel (em números dondos):

"SITO À RUA DOM PERO LEITAO Nº 86, APARTAMENTO 61, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LUIZ FELIPE, VILA GUMERCINDO (MATRÍCULA 91.429 DO 14º CRI DA CAPITAL - SP), MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP, em:

ALOR IMÓVEL = R$ 774.000,00 (setecentos e setenta e quatro

nil reais)

RUA AMÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381

V – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o ...o o presente LAUDO PERICIAL que consta de 13 (treze) folhas ...apel impressas somente no anverso, rubricadas, exceto a ... e esta última, que seguem datadas e assinadas para todos os ...DIREITO, acrescido de 01 (um) anexo.

São Paulo, 15 de junho de 2015

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial
Pós Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.
Pós Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo IPEN - Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

...AÇÃO DE ANEXOS

01 – Pesquisa, homogeneização e cálculo do valor do imóvel.

...MÉRICO ALVES PEREIRA FILHO Nº 147, CJ. 302 - VILA MORUMBI – SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-000
E-MAIL: luizcarlos@lcmr.com.br - FONE/FAX: (11) 3759-2381