

LAUDO TÉCNICO

S U M Á R I O .

REQUERENTE:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OURO BRANCO

REQUERIDOS:

ESPOLIO DE PERLINO DE SOUZA.

NOVEMBRO D E 2 0 1 5

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINÁRES.

1- OBJETIVO DO TRABALHO

2 - OBJETO

3 - NOMEAÇÃO DO PERITO

1- OBJETIVO DO TRABALHO

Objetiva o presente trabalho, determinar através de pesquisas e normas recomendadas pelos tribunais, o valor atualizado de mercado do imóvel urbano localizado á Rua Oscar Cintra Gordinho N° 185 – bairro da Liberdade, perímetro central do Município de São Paulo, para instruir os autos da ação com procedimento **SUMÁRIO** requerida por **CONDOMINIO EDIFICIO OURO BRANCO** contra o **ESPOLIO DE PERLINO DE SOUZA** que tramita perante a **VIGESIMA OITAVA VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SÃO PAULO**, através do processo N° 0192362-79.2007.

2 - OBJETO

MATRICULA N° 40.313

O APARTAMENTO N° 616 do tipo "B" no 6° andar de EDIFICIO OURO BRANCO, localizado na Rua Oscar Cintra Gordinho N° 185, no 2° sub-distrito – LIBERDADE, contribuinte 005.076.0601-9, com área útil de 24,84 m², área comum 10,54 m², área total de 35,38 m² e fração ideal no terreno de 0,4496%,

234
|

JOSE RABELLO

E N G E N H E I R O

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOLHA 05

3 - NOMEAÇÃO DO PERITO

Após os tramites legais, sua excelência DOUTOR ROGERIO MURILO PEREIRA CIMINO, Meritíssimo Juiz de Direito da Vigésima Oitava Vara Cível do Foro Central da Capital - São Paulo, houve por bem determinar a avaliação do referido imóvel que para a qual, o signatário foi honrado com a sua nomeação.

* * * * *

235

JOSE RABELLO

E N G E N H E I R O

AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

FOLHA 06

II - PERICIA

1 - CRITÉRIO ADOTADO

2 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

3 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO

236
|

1 - CRITÉRIO ADOTADO

Como critério será procedido uma vistoria pormenorizada na região e no imóvel em questão, objetivando colher todos os elementos necessários para o desenvolvimento do trabalho, tais como :

AS CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO.
AS CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO.

2 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

LOCALIZAÇÃO.

O imóvel em questão e objeto da presente ação, está localizado á Rua Oscar Cintra Gordinho 185 bairro da Liberdade, perímetro central do Município de São Paulo .

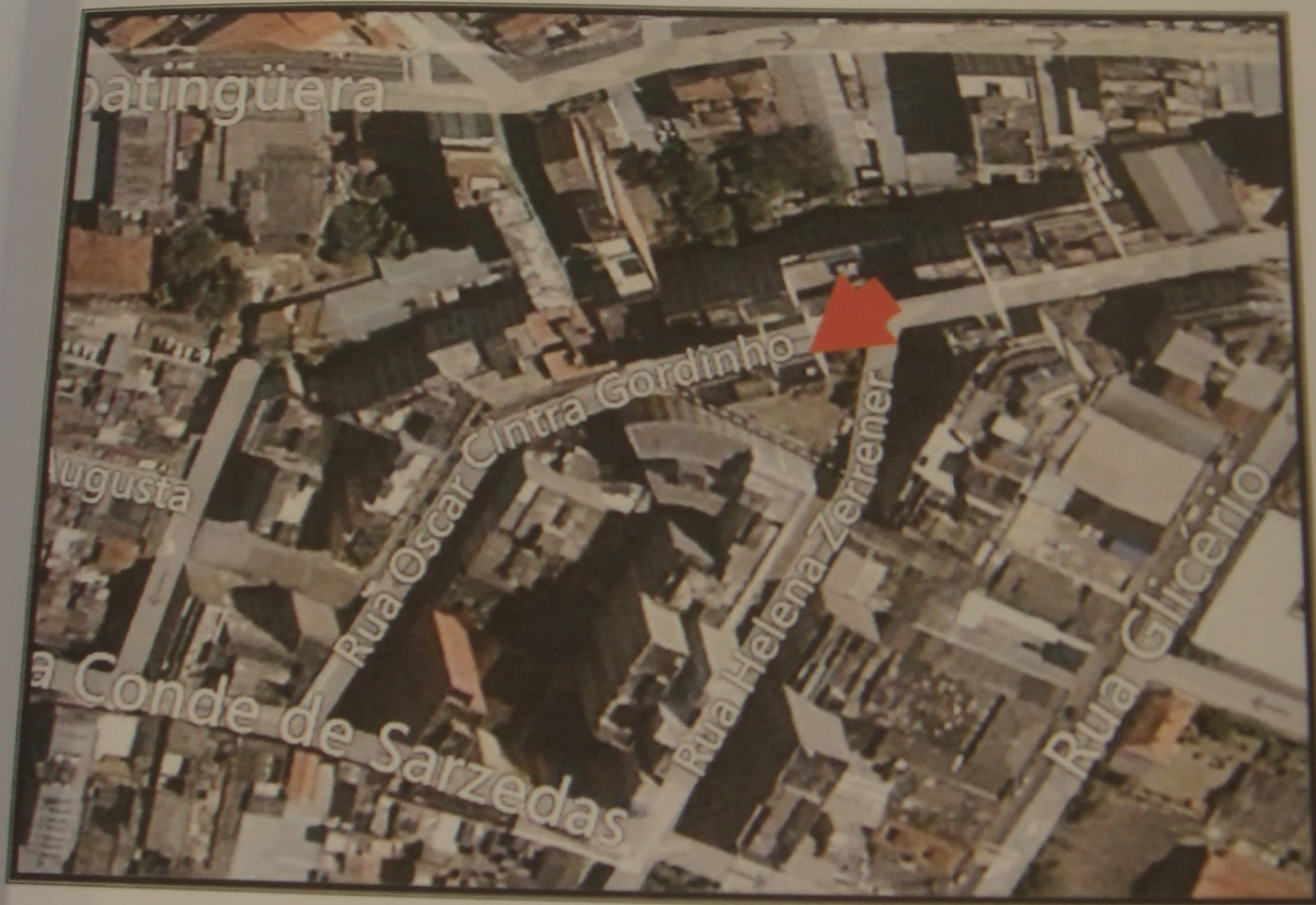
MELHORAMENTOS PUBLICOS.

O local conta com todos os melhoramentos públicos urbanos.

REGIÃO.

Trata-se de uma região predominantemente residencial com comércio local em desenvolvimento.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO.

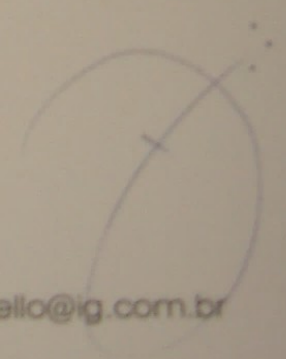


238



FOTO 01

VISTA PARCIAL DA RUA OSCAR CINTRA GORDINHO.



2- CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO.

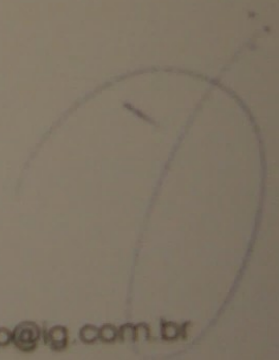
Trata-se do APARTAMENTO Nº 616, localizado no 6º andar do referido EDIFÍCIO OURO BRANCO, com a seguintes área e fração ideal :

AREAS : (conforme Matrícula 40.313.

- Area útil 24,84 m2.
- Área comum 10,54 m2
- Área total 35,38 m2

Fração ideal : 0,4496 %

Contribuinte municipal : 005.076.2405 - 1



240
/

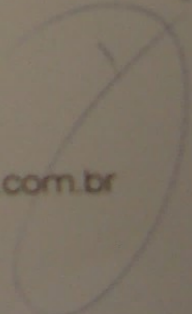
III - AVALIAÇÃO

1 - CRITÉRIO ADOTADO

2 - VALOR UNITÁRIO

3 - VALOR DO IMÓVEL

4 - ENCERRAMENTO



1 - CRITÉRIO ADOTADO

Entre os procedimentos de avaliação de imóveis recomendados pelas NORMAS de 2011 do IBAPE/SP, em consonância com a NBNT- NBR 14.653 de 2004 são os seguintes conhecidos :

METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO
METODO INVOLUTIVO.
METODO DA RENDA.
METODO EVOLUTIVO.

Sendo que :

O METODO COMPARATIVO, é o mais recomendado para o presente caso, que objetiva determinar o valor do imóvel em questão, com base em outros imóveis semelhantes em oferta na região.

2 - VALOR UNITÁRIO.

Através de pesquisa realizado, considerando o padrão e a idade aparente do imóvel em questão, foi apurado o valor unitário de R\$.6.200,00 por (Seis mil e duzentos reais) por metro quadrado, válido para novembro de 2015.

3 - VALOR DO IMÓVEL. VI

Assim teremos :

Área útil 24,84 M2.

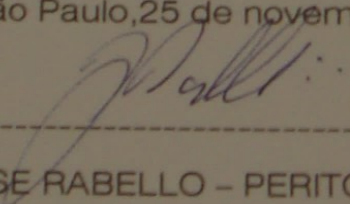
$$Vi = 24,84 \times R\$6.200,00 = R\$154.008,00$$

CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL E OITO REAIS,VALIDO PARA NOVEMBRO DE 2015.

4 - ENCERRAMENTO

Este laudo é composto de 13 (Treze) folhas impressas de um lado só, todas rubricadas,sendo a presente e ultima,datada e devidamente assinada.

São Paulo,25 de novembro de 2015



JOSE RABELLO - PERITO NOMEADO.

CPF- 040.219.918-91 CREA 060025385-6

Cadastro Nacional de Peritos - CNP - 00843