

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

403
0

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
GUARULHOS-SP

Digam as
partes sobre o laudo no
prazo de 5 (cinco) dias.

27/9/12
PAULO ROGÉRIO BONINI
JUIZ DE DIREITO

Proc.352/97

EXECUÇÃO

Reqte: HELENA DOS REIS PINTO

Reqda: MARIA LUIZA OLIVEIRA

EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS, arquiteto e urbanista, Perito Judicial, devidamente habilitado e qualificado nos autos em epígrafe, e após ter consumado pertinentes diligências na região afeta, como também, ao imóvel em questão, vem mui respeitosamente perante V. Excia., apresentar o **LAUDO JUDICIAL**, a seguir:

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel 3887. 2151 | fax 3141 . 0979 | cel 9121. 7883
edu_quelhaspericias@gmail.com

ª Via

...delmente por PAULO ROGERIO BO

1
),
1,
) ,
ar
o,
os
tal
de
erá
ria
do

1-) LAUDO JUDICIAL

1.1-) DADOS PROCESSUAIS

O presente Laudo Judicial visa apurar e determinar o atual valor de imóvel que foi devidamente penhorado, conforme ditou o Auto de Penhora, conforme dados expressos em fls. 175, afeto ao imóvel situado a Av. Rotary nº1292, Vila Endres, Guarulhos, ocorrido em **16/01/02**.

Destacando-se dados pertinentes e afetos aos autos, que o imóvel em questão é composto por terreno e benfeitorias, contudo o terreno apresenta-se com testada de **13,00** metros, contando com **40,00** metros da frente aos fundos, de quem olha o imóvel de frente, á direito, e com **60,00** metros, da frente aos fundos, de quem olha de frente par ao imóvel, à esquerda, encerrando uma área total de **650,00 m²**.

Onde figuram duas edificações distintas, a principal dotada de área de cerca de **220,00 m²** e outra situada nos fundos, dotada de **150,00 m²**, totalizando **370,00 m²**, consagradas no Laudo Judicial, de fls. 204/238, emitido em **05/05/03**.

405
6

2-) LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão, localizado na Av. Rotary, 1292, fica na quadra que envolve as seguintes vias públicas: Rua Maria Cândida Pereira, Rua Machado de Assis e Rua Dona Olga, além da Av. Rotary.

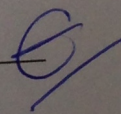
3-) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é servido por toda sorte de melhoramentos públicos, a saber: vias públicas pavimentadas, guias e sarjetas, captação de águas pluviais, bocas de lobo, iluminação pública, cabos telefônicos, cabos de internet, coleta de lixo, e transportes públicos.

Desta feita, destaca-se que a região onde se encontra o imóvel em questão é bem servida, pelos melhoramentos públicos apontados.

4-) VISTORIA

O imóvel em questão, dotado de **650,00 m² de terreno**, e **370,00 m² de benfeitorias** apresenta-se **fechado e abandonado**, conforme atestam fotografias, devidamente legendadas, no presente Lauda Judicial.



1ª Via

l;
-
e

a

zo,
ça.
09,
lar
nto,
nos

ortal
r de
será
Maria

m do

77

406 7
6

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

Cabe destacar, que o terreno do imóvel em questão, apresenta-se em cota negativa com relação a via pública, contudo, a topografia do imóvel apresenta-se predominantemente plana, contudo, em dois níveis distintos.

As edificações fechadas e abandonadas apresentam-se deterioradas, contudo, apesar deste estado deplorável de conservação e impedido de aferir-se o padrão construtivo das benfeitorias, adota-se o padrão construtivo revelado no Laudo Judicial, emitido em 05/05/03, como referência pontual.

Diante do abandono e depredação do imóvel em questão, e consequente implica no péssimo estado de conservação, e consequente desvalorização das edificações mau conservadas.

Quanto ao padrão construtivo, a Moradia Principal dotada de 220,00 m² é de padrão construtivo, classificado pelas Normas vigentes do IBAPE, moradia de padrão econômico. Quanto ao Galpão nos fundos, também é classificado como sendo do padrão econômico.

5-) VALOR DO TERRENO

Pautando-se em pesquisa valores de terreno, devidamente, onde logrou-se apontar que o valor do metro quadrado de terreno é de R\$ 1.000,00,/m², e também levando-se em conta o fator testada, onde a testada efetiva é de 13,00 m, e fator profundidade equivalente de 51,54 m que a área do terreno é de 650,00 m², contando com 13,00 m de testada e aplicando-se o fator

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel 3887. 2151 | fax 3141 . 0979 | cel 9121. 7883
edu_quelhaspericias@gmail.com

197

107
6

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

profundidade, aplicando fator topografia **0,90**, desta feita o valor do terreno é **R\$ 567.231,42** (**QUINHENTOS E SESENTA E SETE MIL, DUZENTOS E TRINTAE UM REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS**).

6-) VALOR DA CONSTRUÇÃO

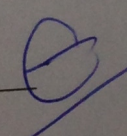
Com base nas normas vigentes da Cajufa, relativo aos **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**, e por se tratarem de duas edificações distintas, classificadas devidamente como Moradia de **Padrão Econômico (1,046)**, e de Galpão de **Padrão Rustico (0,558)**, aplicando-se também o **CUB de agosto/2012**, que se refere-se a **R\$1.019,77**, isto posto, o valor do metro quadrado construtivo decorrente da **Moradia Econômica** é de **R\$1.066,67 /m²** e do **Galpão** decorrente é de **R\$569,03/m²**.

Considerando-se que a área da Moradia é de **220,00 m²**, onde o coeficiente de depreciação é **0,350** , isto posto, o valor da moradia é **Vm=R\$ 82.133,60**.

Quanto ao Galpão dotado de **150,00 m²**, onde o coeficiente de depreciação é de **0,334**, logo, o valor do **Galpão Rústico** é de **Vg=R\$ 28.508,40**.

7-) VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor resultante envolvendo as duas benfeitorias, acima indicadas, implicam em **R\$ 110.642,00** (CENTO E DEZ MIL, E SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS).


Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel 3887. 2151 | fax 3141 . 0979 | cel 9121. 7883
edu_quelhaspericias@gmail.com

197

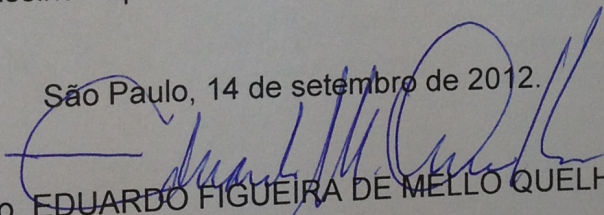
8-) VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Levando-se em conta o valor do terreno é de (R\$ 567.231,42) e o valor das benfeitorias resultam em (R\$ 110.642,00) isto posto, implica que o valor do imóvel avaliando corresponde a (R\$ 677.873,42), (SEISCENTOS E SETENTA E SETE MIL, OITOCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)

9-) ENCERRAMENTO

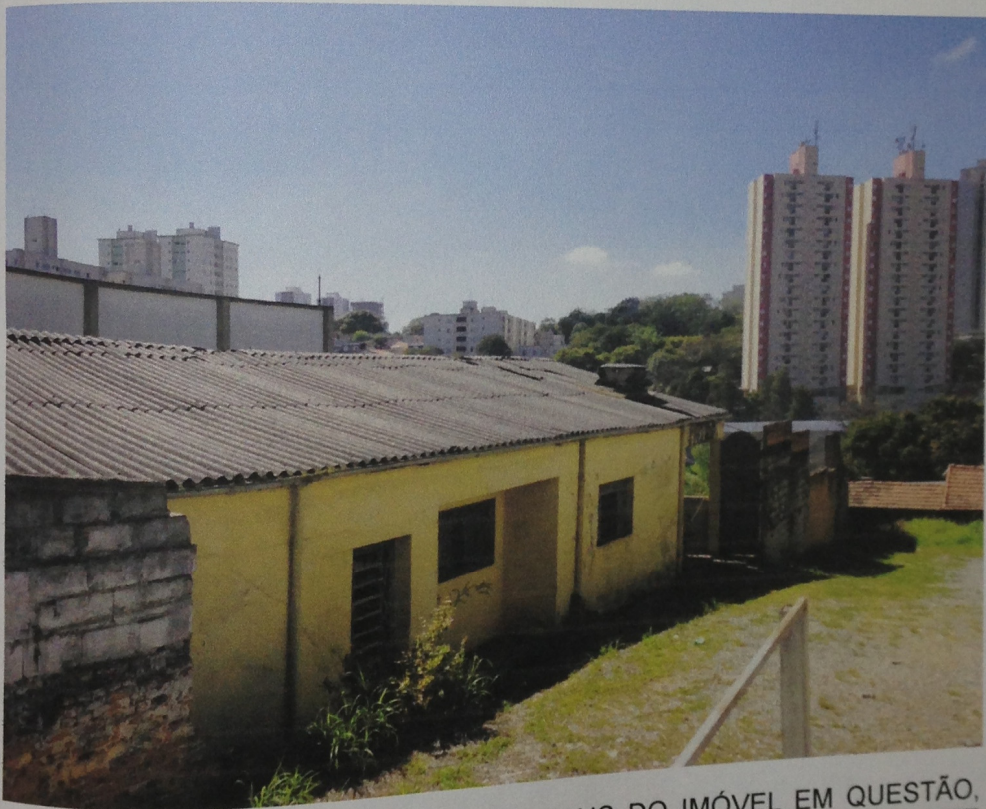
O presente Laudo Judicial contém 10 (DEZ) laudas devidamente digitalizadas e rubricadas, contando também com fotografias legendadas, que atestam as reais características do imóvel avaliando, bem como, na presente lauda, é datada e assinada pelo subscritor.

São Paulo, 14 de setembro de 2012.


Arqto. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

412
60 B



ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DO IMÓVEL EM QUESTÃO, PICHADO E DEPREDADO, COM JANELAS SEM VIDROS, CONFORME PODE-SE NOTAR.

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel 3887. 2151 | fax 3141 . 0979 | cel 9121. 7883
edu_quelhaspericias@gmail.com

ES