

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

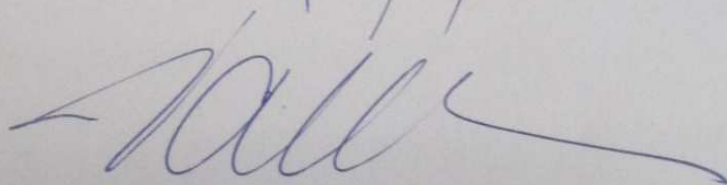
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

398

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
CAPITAL - SÃO PAULO

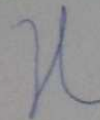
V. Agam sobre o laudo.
SP, 12/03/15.



VANESSA RIBEIRO MATEUS
Juíza de Direito

AUTOS DE Nº 0024229-45.2005.8.26.0100

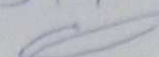
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado
nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL, requerida por LILIANA GUAZZELLI, em face
de MARCELO GRASSI, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas
no Laudo anexo, pelo qual, chegou ao valor avaliatório de
R\$ 1.502.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS E DOIS



SPTA 2010 10101 2005 45 0024229 0100

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

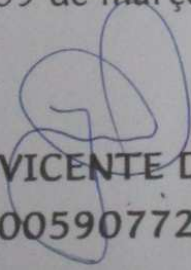
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

399


MIL REAIS), para o imóvel situado na Rua Rubens do Amaral nº 287, antiga Rua G-29, lote nº 42, da quadra nº 90, Jardim Leonor, no 3º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP, sendo R\$ 187.750,00 (CENTO E OITENTA E SETE MIL E SETECENTOS E CINQUENTA REAIS) referentes à parte ideal de 1/8 do imóvel.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 09 de março de 2015.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772.

SUMÁRIO

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

1. Do local

- 1.1. Característica geral do imóvel
- 1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 1.3. Melhoramentos Públicos
- 1.4. Características da Região
- 1.5. Zoneamento

2. Do imóvel

- 2.1. Terreno
- 2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

- 3.1. Valor unitário
- 3.2. Cálculo do valor unitário

IV. Avaliação

V. Valor da cota parte do imóvel (1/8)

VI. Conclusão

VII. Encerramento

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para a parte ideal de 1/8 do imóvel matriculado sob o nº 72.108 do 15º CRI da Capital, conforme fls. 344, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **LILIANA GUAZZELLI**, em face de **MARCELO GRASSI**, autos de nº 0024229-45.2005.8.26.0100, em curso na 8ª Vara Cível da Capital - São Paulo.

Trata-se de um imóvel residencial situado na Rua Rubens do Amaral nº 287, antiga Rua G-29, lote nº 42, da quadra nº 90, Jardim Leonor, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 368, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não houve formulação de “rol” de quesitos para o presente caso.



II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Giovanni Gronchi, Jules Rimet e Padre Lebret.

1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Rubens do Amaral nº 287, antiga Rua G-29, lote nº 42, da quadra nº 90, Jardim Leonor, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Horácio Bandieri, Rua Tavares Monteiro, Avenida Padre Lebret, Rua Comendador Elias Jafet, Rua Vicente Feola e a respectiva Rua Rubens do Amaral.



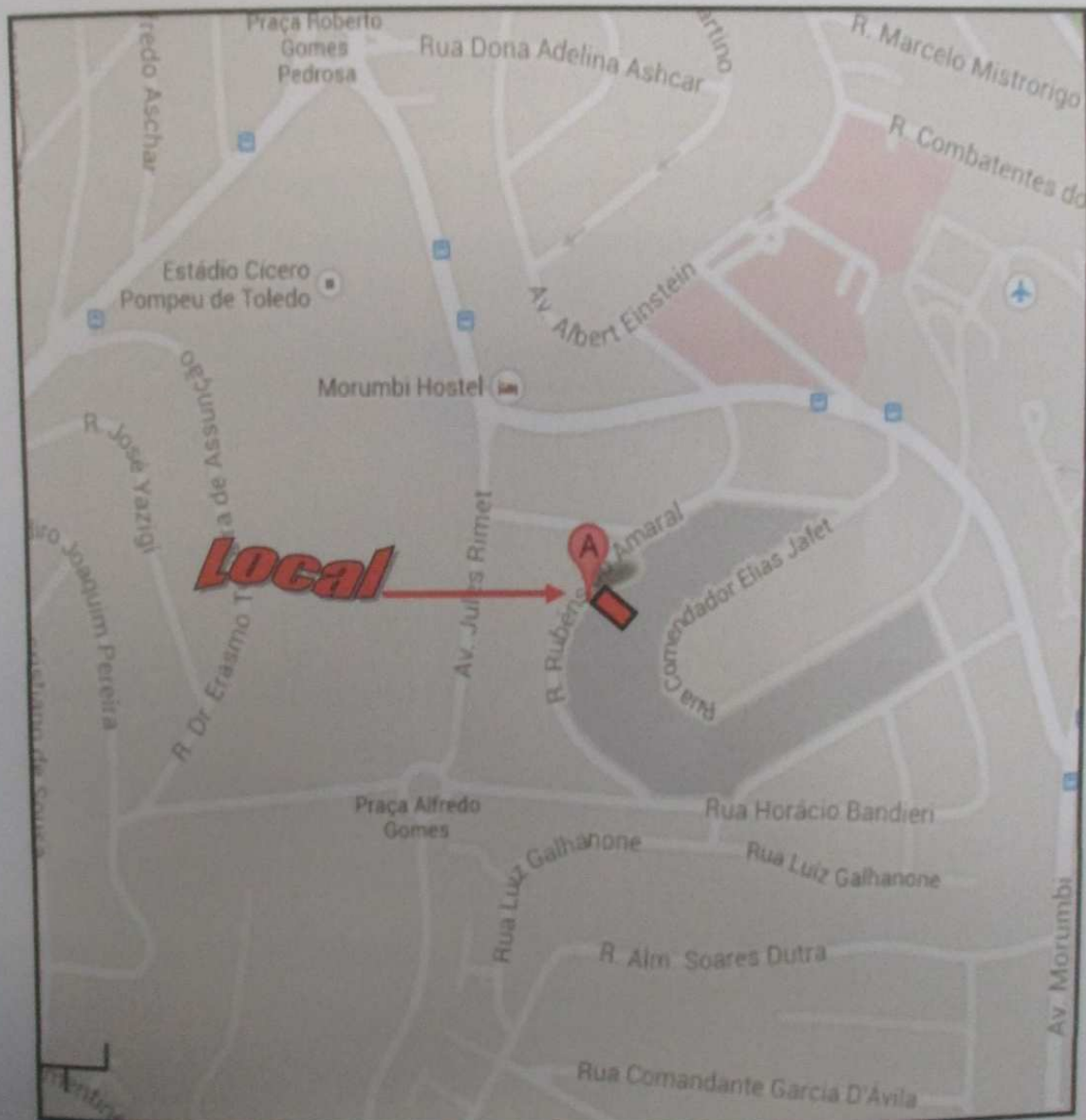
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

403

A reprodução abaixo ilustra a exata localização do imóvel:



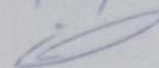
[Handwritten signature]

ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

404


1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Rubens do Amaral nº 287, antiga Rua G-29, lote nº 42, da quadra nº 90, Jardim Leonor, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 123

QUADRA: 153

ZONA: BT ZER-1/06

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.514,00/2015

Rua Rubens do Amaral nº 287

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 123.153.0042-7

Rua Rubens do Amaral nº 287

MATRÍCULA: 72.108

Do 15º Cartório do Registro de Imóveis da Capital.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

405
↻

1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo.

1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o imóvel é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

[Handwritten signature]

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, "shopping center", dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente nas Avenidas Giovanni Gronchi e Morumbi.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas e individuais cujos padrões construtivos são: superior, fino e luxo.

1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona *"BT ZER-1/06 - Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa"*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

W

Característica: *Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa.*

Zona de Uso: BT ZER-1/06

Coeficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,05
Médio = 1,00
Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,30

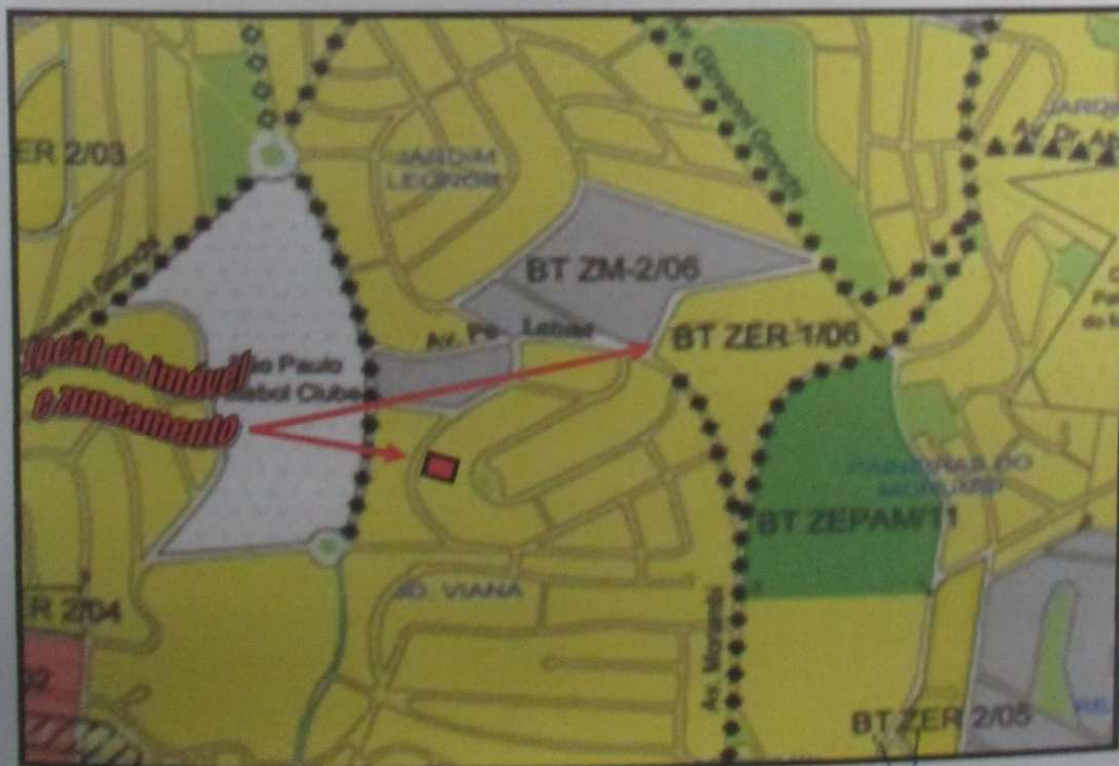
Lote Mínimo: 250,00 m²

Frente Mínima: 10,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 10,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido



O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	APROVEITAMENTO				CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECURSOS HUMANOS (m²)					
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE VERDE	LOTES MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	LARGURA MÍNIMA (m)	ALTEZA MÍNIMA (m)	TÉRREO E SUBTERRÂNEO		SUBTERRÂNEO		
											ALTEZA DE COBERTURA MÍNIMA	COBERTURA MÁXIMA	ALTEZA DE COBERTURA MÍNIMA	COBERTURA MÁXIMA	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²
ZER - MÉDIA DENSIDADE	ZER - 2	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²
ZER - ALTA DENSIDADE	ZER - 3	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²
ZONA CENTRAL DAS LINHAS INTERNAS OU LINDERAS E ZER	ZCL-1 ou ZCL-4B	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²
ZONA PROXIMAMENTE MEDIOBANK	ZPI	0,10	1,00	1,00	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	15,00 m	5,00 m	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²	100,00 m²
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (M)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m	5,00 m	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²
ZER - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00 (M)	0,5 (M) (M)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m	5,00 m	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²
ZER - ALTA DENSIDADE	ZM - 3A	0,20	1,00	2,50	0,5 (M) (M)	0,15	125 m²	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²
ZER - ALTA DENSIDADE	ZM - 3B	0,20	2,00	4,00 (M)	0,5 (M) (M)	0,15	125 m²	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²
ZONA CENTRAL DAS POLÍAS OU LINHAS	ZCP ou ZCL - A	0,20	1,00	2,50 (M)	0,70 (M) (M)	0,15	125 m²	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²
ZONA CENTRAL DAS POLÍAS OU LINHAS	ZCP ou ZCL - B	0,20	2,00	4,00 (M)	0,70 (M) (M)	0,15	125 m²	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEEPC	Pudendo as zonas de uso em que se aplica o plano regulamentar (PR) ou a zona de urbanização especial (ZUE) ou a zona de proteção paisagística (ZPP) enquadrado como ZEEPC, observadas as disposições específicas da legislação de planejamento quando houver.													
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM	(M)	0,1 (M)	0,1 (M)	0,10	0,30	estudo de cada caso pelo Executivo	Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo	ALTEZA DE COBERTURA MÍNIMA	COBERTURA MÁXIMA	ALTEZA DE COBERTURA MÍNIMA	COBERTURA MÁXIMA	
ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMq	(M)	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m² (M)	10,00 m (M)	10,00 m	10,00 m	5,00 (M)	100,00 (M)	100,00 (M)	100,00 (M)	100,00 (M)
ZONA CENTRAL DAS POLÍAS OU LINHAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp e ZCLp	(M)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (M)	10,00 m (M)	10,00 m	10,00 m	5,00 (M)	100,00 (M)	100,00 (M)	100,00 (M)	100,00 (M)

a) ver artigo 150 desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para subdivisões com até 12 metros de altura;
 b) ver artigo 152 desta lei, quanto ao recuo mínimo da fachada na ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEPAM;
 c) ver artigo 156 desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundo para subdivisões com altura superior a 6,00 metros;
 d) ver artigo 158 desta lei, quanto ao recuo para divisões verticais, sempre de encarceramento a guarda de bens móveis e edificações;
 e) ver artigo 160 desta lei, quanto ao recuo para divisões verticais, sempre de encarceramento a guarda de bens móveis e edificações;
 f) ocupação as disposições do plano regulamento ambiental;
 g) ver artigo 155 desta lei, quanto à taxa de ocupação e condições de aproveitamento relativos aos ZCL-2 e aos ZM-3B;
 h) ver parágrafo único do artigo 41 e artigo 44 desta lei, quanto à vedação sobre taxa de ocupação e condições de aproveitamento relativos aos ZCPs;
 i) ver artigo 45 desta lei, quanto à vedação sobre taxa de ocupação e condições de aproveitamento relativos aos ZCPs;
 j) ver artigo 50 desta lei, quanto ao recuo mínimo de ZM-3B;
 k) ver artigo 52 desta lei, quanto ao recuo mínimo de ZM-3B.

2 - DO IMÓVEL:

2.1 - TERRENO (Matrícula de nº 72.108):

O terreno em estudo, possui formato irregular e topografia em aclave. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais, e possui as seguintes descrições:

IMÓVEL: *Lote de nº 42, da quadra de nº 90, da planta do loteamento denominado JARDIM LEONOR, situado na Rua Rubens do Amaral, antiga Rua G-29, no 3º Subdistrito Ibirapuera, lado esquerdo de quem vai da Rua G-27 para a Rua F-17, distante 142,50 metros do ponto, no lote 50 da mesma quadra, onde começa a curva da esquina da Rua G-29 e Rua G-27, com 22,50 metros de frente; 48,65 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno; 46,25 metros do lado esquerdo e 16,00 metros nos fundos de forma irregular e área de 913,40 metros quadrados, confrontando do lado direito com o lote 41, do lado esquerdo com o lote 43 e nos fundos com os lotes 10 e 11 todos da mesma quadra e de propriedade da Imobiliária e Construtora Aricanduva S/A.*

Contribuinte nº 123.153.0042-7.

K

2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, este signatário verificou que sobre o terreno localizado na Rua Rubens do Amaral nº 287, antiga Rua G-29, lote nº 42, da quadra nº 90, Jardim Leonor, no 3º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP, encontra-se edificado um imóvel residencial composto por 03 (três) pavimentos, e de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo" o imóvel possui a área total construída de **420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados)**.

O imóvel em questão está constituído por:

Primeiro pavimento: Este possui 01 (uma) garagem para quatro automóveis, 02 (dois) "halls" de escadas que dá acesso ao segundo pavimento, 02 (duas) escadas de acesso ao segundo pavimento, 02 (dois) quartos de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

Segundo pavimento: Este possui 01 (um) corredor externo, 01 (um) lavabo, 01 (um) living com três ambientes e lareira, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) escadas de acesso ao terceiro pavimento, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) lavanderia, 01 (uma) área externa, 01 (uma) área livre com paisagismo, 01 (uma) piscina em alvenaria e 03 (três) banheiros.

Terceiro pavimento: Este possui 01 (um) dormitórios, 01 (um) closet, 01 (um) banheiro com banheira de hidromassagem e 01 (um) quarto, 01 (uma) sacada.

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontrava necessitando de reparos simples, e de acordo com o seu estado de conservação e uso, segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SUPERIOR" classificação esta contida no referido "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)".

Segue: Fotografias da Rua Rubens do Amaral no trecho em estudo e aspectos externos da referida residência:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

412
0

FOTO DE Nº 01



VISTA DA RUA RUBENS DO AMARAL, NO TRECHO ONDE SE
SITUA O IMÓVEL EM QUESTÃO.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

413
①

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA
RUA RUBENS DO AMARAL.

H

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

414

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

415
10

FOTO DE Nº 04



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL - 8ª VARA CÍVEL

515
8

Em 12/08/2015, faço estes autos conclusos ao(a) MM. Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central. Eu, Filipe Pires de Oliveira, mat. 819859, Chefe de Seção, Subscrevi.

TERMO DE CONCLUSÃO

DECISÃO

Processo nº:
Classe - Assunto
Requerente:
Requerido:

0024229-45.2005.8.26.0100
Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Liliana Guazzelli
Marcelo Grassi

Vistos.

Defiro os honorários periciais na forma requerida pelo perito às fls. 389/391, no valor de R\$ 10.500,00, com recebimento após eventual alienação do imóvel ou acordo entre as partes.

Considerando que não há discordância das partes sobre laudo pericial, homologo o valor de R\$ 1.502.000,00 para o imóvel avaliado, sendo R\$ 187.750,00 correspondentes à parte ideal de 1/8 do referido imóvel.

Manifeste-se o credor, no prazo de 10 dias, se requer a alienação por hastas públicas, ou particular, por meio de leiloeiro ou empresa de leilão eletrônico credenciados pelo Tribunal de Justiça.

Intime-se.

São Paulo, 12 de agosto de 2015.

Vanessa Ribeiro Mateus
Juiz(a) de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Recebimento
Em 14 de 08 de 2015, recebi estes autos em cartório. Eu, [assinatura] Escrevente, subscrevi.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 0024229-45.2005.8.26.0100 e o código 25000000R1V53