

ARQT^o. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS
EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM
REGIONAL DE SANTO AMARÓ.

03:5

ESTAB. DE REG. DE IMPR. Nº 10.000/00

Proc. 0009196-862003.826.0002
Reqte: CLEIDE RODRIGUES DA SILVA
Reqdo: CONSTRUTORA INCON IND. DA CONSTRUÇÃO S.A

EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS, arquiteto e urbanista, Perito Judicial, devidamente habilitado nos autos, vem mui respeitosamente perante à V.Excia, apresentar o competente LAUDO JUDICIAL após ter consumado devidamente as pertinentes diligências, que por sua vez, vieram por bem, corroborar nas conclusões e resultados obtidos que implicaram na indenização pelo justo valor, conforme expõe-se a seguir:

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

4-) VISTORIA

Ao vistoriar o imóvel em questão, verificou-se que o terreno em questão, dotado de **3.000,00 m²**, contudo, as benfeitorias existentes ocupam cerca de **907,00 m²**, onde, o referido imóvel, encontra-se inserido num quarteirão muito bem urbanizado, notabilizando-se lotes ocupando grandes dimensões como o imóvel avaliando, no **Alto da Boa Vista**.

Quanto ao terreno em questão, possui topografia plana e de conformação regular, afeto a matrícula Nº **81.181**, vinculado ao **11º Cartório de Registro de Imóveis**.

Com relação, as benfeitorias existentes, no imóvel em questão, ocupam área de cerca de **907,00 m²**, e pautando-se nas normas vigentes do **lbape-sp**, pode-se detidamente classificar que o padrão construtivo existente, em razão do conceito arquitetônico, e dos materiais de construção utilizados, como sendo, de **PADRÃO FINO**.

Percebe-se que o imóvel em questão, apesar de ser de padrão fino, não se encontra bem conservado, por ser imóvel com idade aparente de 30 anos. Requerendo, desta feita, **reparos de pintura de portas e paredes, quer internas como externas, além de outros reparos de pouca monta**.

6-) VALOR DO TERRENO

Considerando-se que a área do terreno é dotada de 3.000,00 m², cuja topografia é em nível com o logradouro público, bem como, considerando-se os dados afetos na região de influência, vinculados ao resultado da homogeneização de 5 (sete) elementos ao redor do imóvel avaliando, implica em R\$ 1.933,66/m².

$$Vt = 3.000,00m^2 \times R\$ 1.933,66/m^2 \times (50/25)^{1/4} \times (60/50)^{1/2} \times 1,10$$

$$Vt = R\$ 8.312.721,47$$

(OITO MILHÕES, TREZENTOS E DOZE MIL, E SETECENTOS E VINTE E UM REAIS, E QUARENTA E SETE CENTAVOS).

6-) VALOR DA CONSTRUÇÃO

Adotando-se os critérios técnicos emanados das normas vigentes do IBAPE-SP, e considerando-se que o padrão construtivo é fino, envolvendo 907,00 m², onde, o valor do CUB implica em 1.169,59, e o coeficiente afeto ao padrão fino, refere-se a 2,880, logo, o valor do metro quadrado construtivo implica em R\$ 3.368,41/m².

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

0319

Cabe destacar que apesar do imóvel ser dotado de padrão fino, o estado de conservação é **regular**, necessitando de poucos reparos, de pintura de paredes e portas, logo, o seu coeficiente de depreciação é de **0,735**.

Consequentemente, o valor das benfeitorias implicam em R\$ 2.551.048,47 (DOIS MILHÕES E QUINHENTOS E CINQUENTA E UM MIL, E QUARENTA E OITO REAIS, E QUARENTA E SETE CENTAVOS).

8.0-) VALOR TOTAL DA INDENIZAÇÃO

Levando-se em conta que o valor do terreno apurado implicou em $V_t = R\$ 8.312.721,47$ e o valor das benfeitorias, $V_b = R\$ 2.551.048,47$, LOGO, o valor da indenização apurada é de $V_i = R\$ 10.863.769,94$ (DEZ MILHÕES E OITOCENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL, E SETECENTOS E SESSENTA E NOVE REAIS, E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS).

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

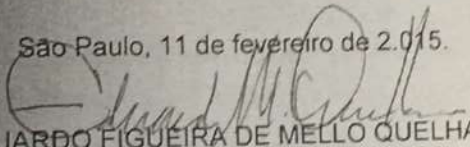
7030320

3.0- ENCERRAMENTO


O presente Laudo Judicial é composto por 22 (VINTE E DUAS) laudas digitalizadas e rubricadas, incluindo dados afetos a pesquisa de elementos de terreno na região do **Alto da Boa Vista**, e sua consequente homogeneização de valores, além de fotografias devidamente legendadas, evidenciando as reais características construtivas das moradias vistoriadas.

Destacando-se que a presente via, encontra-se devidamente datada e assinada pelo subscritor.

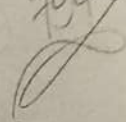
São Paulo, 11 de fevereiro de 2.015.


Arqto. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

CAU NªA90.193-8


Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS


704 0321


ANEXOS:

FOTOGRAFIAS LEGENDADAS QUE ATESTAM AS
REAIS CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO;

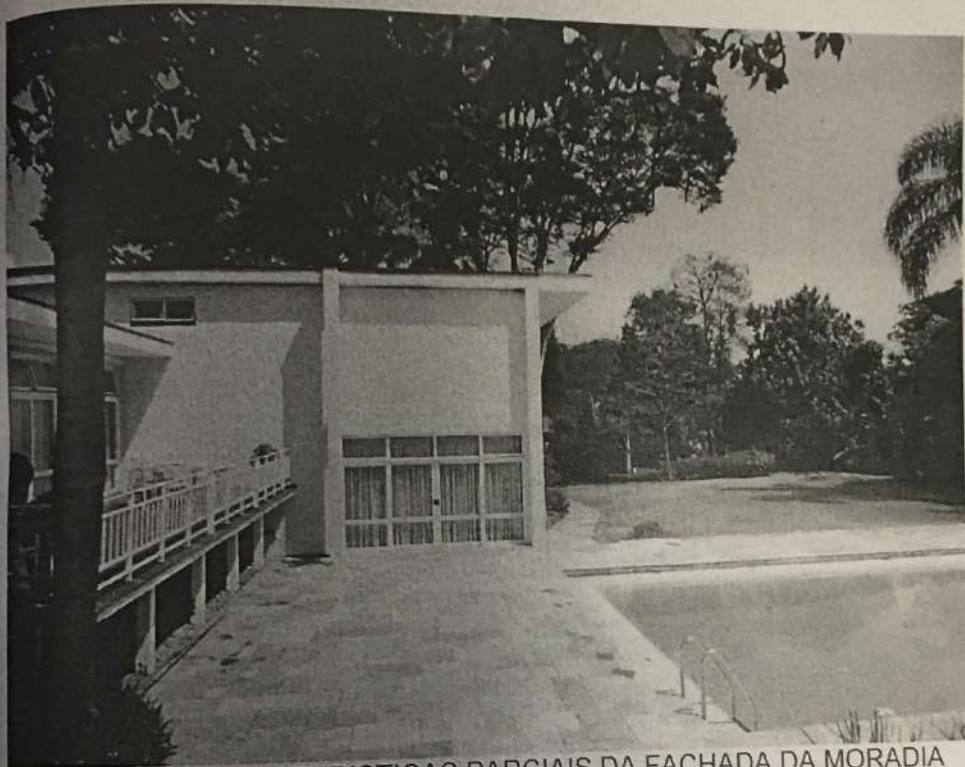
E

HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS PESQUISADOS;


Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

200322
[Handwritten signature]



ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DA FACHADA DA MORADIA PRINCIPAL, DO IMÓVEL AVALIANDO.

[Handwritten signature]
Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS



ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DA ÁREA DE LAZER DA MORADIA PRINCIPAL, DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

0324
[Handwritten signature]



ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DA FACHADA DA MORADIA PRINCIPAL, DO IMÓVEL AVALIANDO.

[Handwritten mark]
Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

0325



ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DA FACHADA DA MORADIA PRINCIPAL, E DO QUINTAL DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

0326

799
[Handwritten signature]

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS



ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DA FACHADA DA MORADIA PRINCIPAL, DO IMÓVEL AVALIANDO

[Handwritten signature]

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS



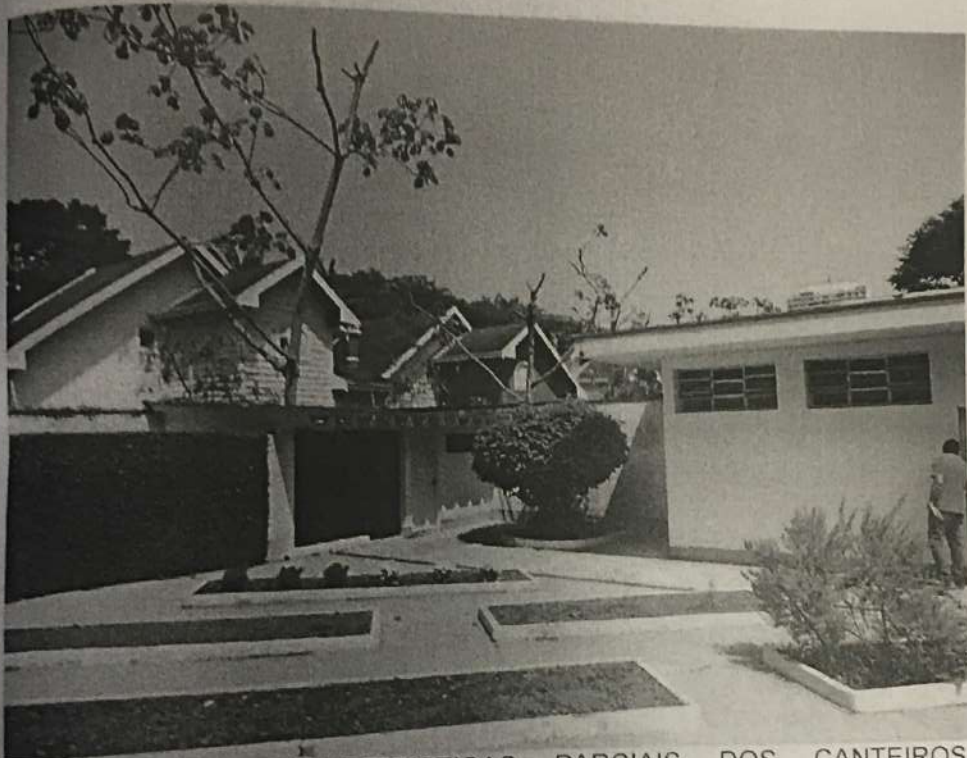
ASPECTOS E CARACTERISTICAS PARCIAIS DAS TRÊS VAGAS DE GARAGEM, NOS FUNDOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

E

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

0328



ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DOS CANTEIROS,
EXISTENTES JUNTO À EDÍCULA, NOS FUNDOS DO IMÓVEL AVAILIANDO.

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com



ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DOS CANTEIROS, EXISTENTES JUNTO À EDÍCULA, NOS FUNDOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

0330

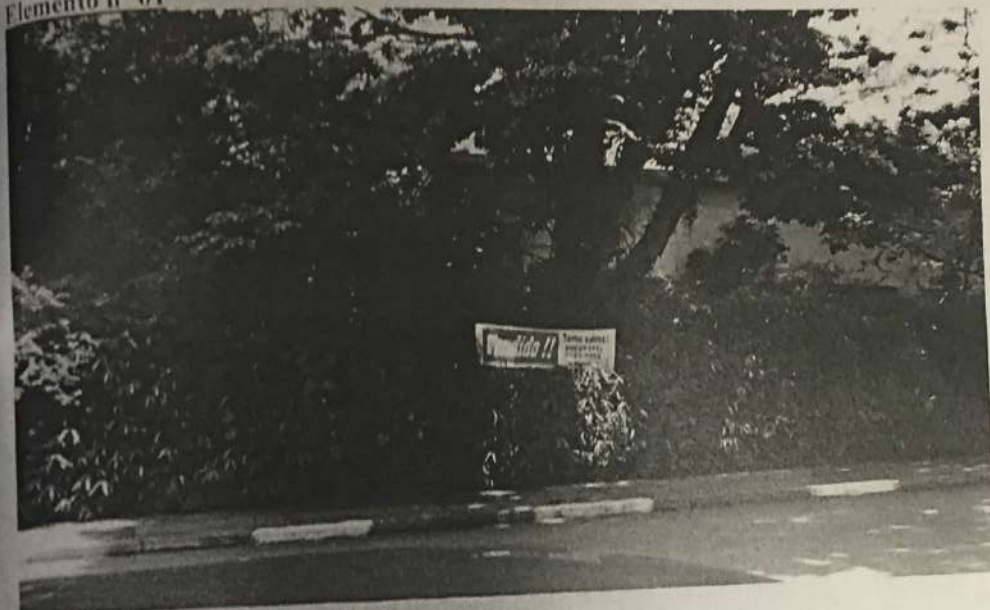


ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DA LAVANDERIA, EXISTENTE NOS FUNDOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE TERRENOS, NA REGIÃO DO
IMÓVEL AVALIANDO

Elemento n° 01



Local : Rua Marechal Deodoro

Informante : Sr.: Nakano - Fone : 99937-1113 e 5523-1988

Índice Local : 1.586,00 / 1.589,00

Área : Terreno : 30x35 = 1.050,00 m² - Construção : sem valor comercial

Valor : R\$ 1.600,00/m² (vendida)

Condições : á vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q1 = R\$ 1.600,00/m^2 \times (25/30)^{1/4} \times 1,00 \times 1,625/1,586$$

$$q1 = R\$ 1.566,30/m^2$$

Elemento nº 02



Local : Rua Marechal Deodoro, ESQUINA com Rua Ministro Roberto Cardoso Alves

Informante : Nova Selar – Sr.: Gilberto - Fone : 5524-2814
Índice Local : 1.562,00 / 1.569,00
Área : Terreno : 10x30 = 300,00 m²
Valor : R\$ 1.000.000,00
Condições : á vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q2 = 1.000.000,00 / 300,00\text{m}^2 \times 0,90 \times (25/12,50)^{1/4} \times (30/50)^{1/2} \times 0,90 \times 1,625/1,569$$

$$q2 = \text{R\$ } 2.643,29/\text{m}^2$$

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

Elemento nº 03



Local : Rua Ministro Roberto Cardoso Alves nº 1.226

Informante : Bamberg Imóveis – Sra. : Gisele - Fone : 5522-8000

Índice Local : 1.589,00

Área : Terreno : 20x70 = 1.400,00 m² - Construção : 420,00 m²

Obs.: Construção semelhante ao padrão média com reparos simples

Valor da construção : R\$ 372.000,00

Valor : R\$ 3.000.000,00

Condições : à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q3 = (R\$ 3.000.000,00 - 372.000,00) / 1.400,00m^2 \times 0,90 \times (25/20)^{1/4} \times (50/70)^{1/2} \times 1.625/1.589$$

$$q3 = R\$ 1.544,07/m^2$$

ARQUIT. EDUARDO FIGUEIRA DE WELLO QUELHAS

Imagem n° 14



Local: Rua Ministro Roberto Cardoso Alves n° 1.112

Informante: Sr. Nelson - Fone: 99557-1113 ou 5525-1988

Índice Local: 1,571,00

Área: Terreno: 28x50 = 1.400,00 m² - Construção: 100,00 m²

Obs: Construção sem valor comercial (sistema geral muito importante)

Valor: R\$ 2.100.000,00

Condições: à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

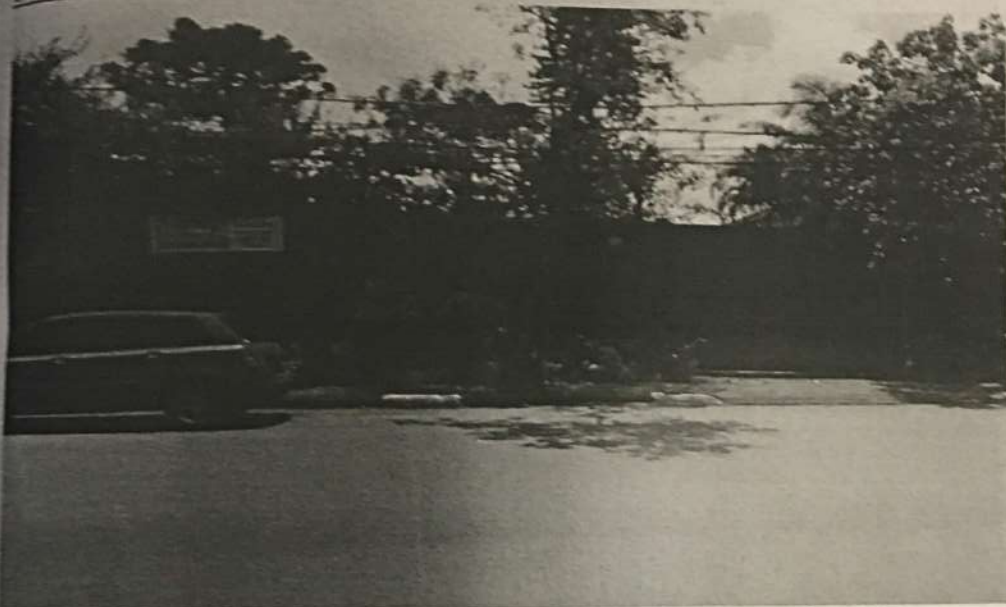
$$H = R\$ 2.100.000,00 / 1.000,00m^2 \times 0,90 \times (25,08\% \times 1,00 \times 1,625) / 1,521$$

$$H = R\$ 2.152,06 m^2$$

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduqueilhaspencias@gmail.com

0335
ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

Elemento nº 05



Local : Rua Ministro Roberto Cardoso Alves nº 931 (frente a condomínio)

Informante : Sr. Nakano - Fone : 99937-1113 ou 5523-1988

Índice Local : 1.566,00

Area : Terreno : 1.500,00 m² (30x50)

Valor : R\$ 1.500,00/m²

Condições : à vista (vendida)

HOMOGENEIZAÇÃO

$q5 = R\$ 1.500,00/m^2 \times (25/30)^{1/4} \times 1,00 \times 1,625/1,566$

$q5 = R\$ 1.722,57/m^2$

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel (011) 2737. 2151 | cel (011) 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

MEMORANDUM

MEMORANDUM

TO : [illegible]
FROM : [illegible]
SUBJECT : [illegible]

The following information was obtained from the records of the [illegible] and is being furnished to you for your information. It should be noted that the [illegible] is a [illegible] of the [illegible] and is not to be used for [illegible] purposes.

2010-10-10

Page One

10-37



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
4ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 117 - Bloco A -
Jardim Santana
CEP: 13088-901 - Campinas - SP
Telefone: (19) 3756-3648 - E-mail: campinas4cv@tjsp.jus.br

341
✓

CONCLUSÃO

Aos 15 de março de 2016, eu, Flavia Cristina Cruz Carneiro, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Campinas, Fabio Varlese Hillal

DECISÃO

Processo nº: 0034596-23.2004.8.26.0114
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos
Requerente: Andreia Marques de Azevedo e outro
Requerido: Construtora Incon Industrialização da Construção S/A

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fabio Varlese Hillal

Justiça Gratuita

Vistos.

Ante a concordância da exequente, defiro a penhora do imóvel indicado pela executada às fls. 294/306 objeto da matrícula nº 81.181, lavrando-se termo nos autos, conforme artigo 659, §4º e 5º do CPC.

Tendo em vista que os executados estão representados, intime-se por meio do seu procurador via DJE.

Para conhecimento de terceiros, proceda-se a averbação da penhora via sistema Arisp devendo o exequente fornecer e-mail, celular e valor atualizado débito.

Uma vez que o imóvel já foi avaliado conforme laudo juntado às fls. 315/336, tornem os autos oportunamente conclusos para nomeação de leiloeiro e marcação de hasta pública.

Tendo em vista que o imóvel foi avaliado em R\$ 10.863.769,94 e a dívida monta no valor de R\$ 7.568.857,49, indefiro por ora o pedido de penhora do imóvel de fls. 340. Aguarde-se o resultado da hasta pública, caso não haja satisfação do crédito, poderá haver nova apreciação do pedido. Intime-se.

Campinas, 15 de março de 2016.