Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1247

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0192835-93.1992.8.26.0002
Nº DE ORDEM 1412/1992

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** requerida por **JÉSSICA BATISTA FERREIRA** e outro(s) contra **HUDSON ROBERTO SARAIVA** e outro(s), atendendo à determinação de V. Exa. à fls. 1237 vem, respeitosamente, apresentar os seguintes **ESCLARECIMENTOS**, conforme segue:

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 316

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1243

DO LAUDO OFICIAL DE FLS. 916/1118:

Na o ocasião do laudo pericial avaliatório, este perito concluiu pelos seguintes valores dos imóveis em questão:

LOCAL	VALOR DO IMÓVEL
Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo – SP. **Matrícula: 162.492 do 11º CRISP.**	**R$ 1.850.000,00** (Um Milhão, Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)
Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 – Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo – SP. **Matrícula: 141.373 do 11º CRISP.**	**R$ 4.680.000,00** (Quatro Milhões, Seiscentos e Oitenta Mil Reais)
VALOR TOTAL DO PATRIMÔNIO: R$ 6.530.000,00 (SEIS MILHÕES, QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS)	
DATA BASE: AGOSTO / 2013.	

Cumpre esclarecer que na ocasião do laudo oficial, não constava nos autos a matrícula de nº 141.373 atualizada.

Tendo em vista a Av.4/141.373, o imóvel foi objeto de usucapião, originando a matrícula nº 392.618, com a seguinte descrição:

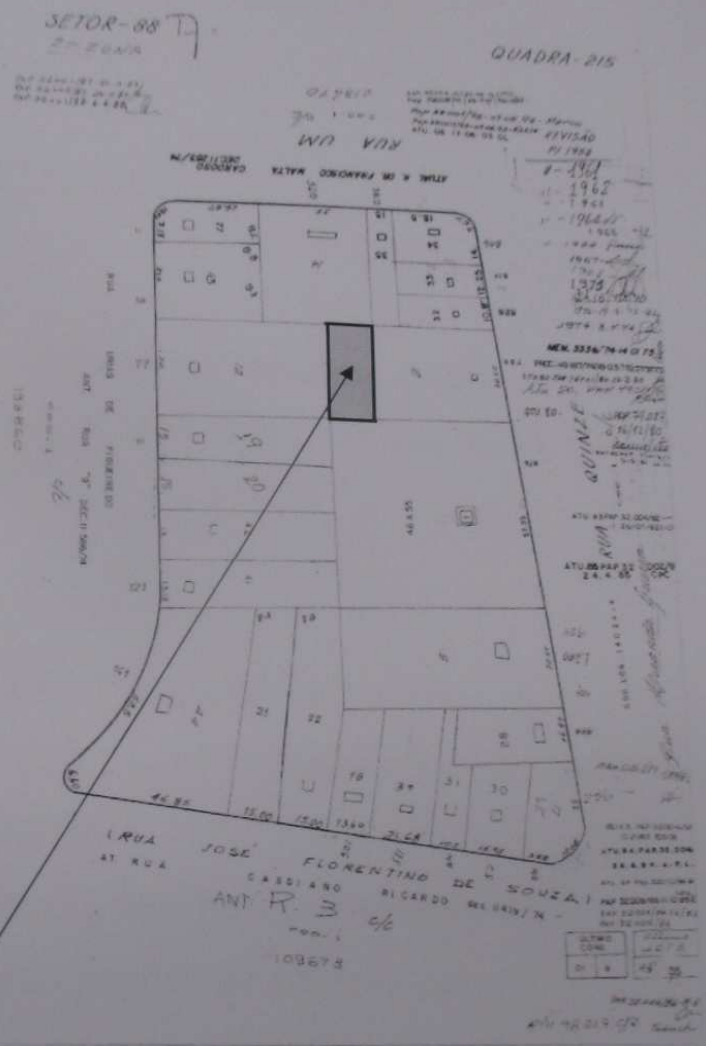
UA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105
e-mail: joaquimlopes

IMÓVEL: TERRENO situado nos fundos do prédio nº 322 da Rua Francisco Malta Sobrinho; nº 77da Rua Urlas de Figueiredo; nº 736 da Rua Miranda Guerra e na lateral direita do prédio nº 876 da Rua Miranda Guerra, constante de parte do lote 02 da quadra L, no Jardim Cordeiro, antigo Sítio dos Cordeiros, nos fundos da Chácara Flora, 29º Subdistrito – Santo Amaro, assim descrito: "tendo suas divisas iniciando-se no ponto 1 da planta, na confluência das divisas dos prédios nº 322 e 360 da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho e nº 736 da Rua Miranda Guerra, em meio da quadra, ponto esse distante 40,60m do ponto A da planta em reta dos fundos para a testada de frente e na divisa entre os prédios nº 322 e nº 360 da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho, ponto esse no alinhamento dessa rua em seu lado par, ponto esse distante 34,60m da confluência do alinhamento dessa rua com o da Rua Miranda Guerra; desse ponto "1" segue por uma reta com 15,08m e azimute 235º27'02" confrontando com o prédio da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho nº 322, lote 14 dessa quadra, matrícula nº 138.881 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.0014-4, de propriedade de Soely Orlandi Dantas, Diogo Lodder Dantas, João Rodrigo Dantas, Giovan Orlandi Lodder Dantas, Rafaela Orlandi Lodder Dantas e Marcio Alexandre Georgetti até o ponto "2"; desse ponto segue em reta de 29,69m e azimute de 146º14'38", confrontando com o prédio da Urlas de Figueiredo nº 77, lote 12 dessa quadra, matrícula nº 69.703 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.0012-8, de Cyro de Souza Nogueira e Esmeralda Lopes de Souza Nogueira até o ponto "3"; daí segue por uma reta com 14,82m e azimute de 56º38'28" confrontando com o imóvel da Rua Miranda Rocha, nº 876, lotes 3 e 4 dessa quadra, matrícula 293.488 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.003.9, 0038-1, 0039-1, 0040-3, Condomínio Village até o ponto "4"; daí segue por uma reta com 30,00m e azimute 326º44'01"confrontando com o remanescente do lote 02 dessa quadra, matrícula 141.733 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.0002-0, de Carol Simões de Figueiredo até o ponto "1" onde iniciou-se a descrição, perfazendo a área superficial de 446.02m²".-

Número do contribuinte: 088.215.0002-0, em área maior.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ilustração da quadra fiscal que segue, demonstra a parte da área atingida pelo mencionado usucapião:



Área de 446,02m² - Matrícula: 392.618.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Pelos motivos expostos, este perito apresentará a retificação da avaliação do imóvel situado na Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 - Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, conforme segue:

1.- VALOR DO TERRENO: -

Considerando-se os mesmos critérios adotados no laudo oficial, deduzindo a área objeto de usucapião, temos os seguintes cálculos:

At = 1.237.76 m² = (1.683,78 - 446,02)m²
Ms =Vo = R$ 1.823,11/m² =obtido em pesquisa de mercado;
Vu = R$ 2.022,87/m²;
Fp = 30,00 metros (máxima permitida para cálculo);
Fr = 15,00 metros (frente de referência);
Pe = 40,58 metros (profundidade equivalente);
Pmi = 30,00 metros (profundidade mínima);
Pma = 60,00 metros (profundidade máxima);
Expoente do fator de frente "f" = 0,15;
Expoente do fator de profundidade "p" = 0,50;

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1234

Cálculo do Fator de Testada:

$Cf = [(15{,}00/30{,}00)]^{0{,}15} = 0{,}9013$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, $C_p = 1{,}0000$

Substituindo e calculando:

$VT = R\$\ 1.823{,}11/m^2 / \{1 + [(0{,}9013 - 1) + (1{,}0000 - 1)]\} \times 1.237{,}76m^2$

VT = R$ 2.503.586,49

(Dois Milhões, Quinhentos e Três Mil, Quinhentos e Oitenta e Seis Reais e Quarenta e Nove Centavos) - Para Agosto / 2013.

2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

O valor das benfeitorias será aquele determinado no laudo oficial, ou seja:

VB = R$ 1.273.129,38

(Um Milhão, Duzentos e Setenta e Três Mil, Cento e Vinte e Nove Reais e Trinta e Oito Centavos) - Para Agosto / 2013.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 310

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total retificado do imóvel será de:

VI = R$ 2.503.686,49 + R$ 1.273.129,38
VI = R$ 3.776.815,87

Ou, em números redondos:

VI = R$ 3.780.000,00

(TRÊS MILHÕES, SETECENTOS E OITENTA MIL REAIS)
PARA AGOSTO / 2013.

Portanto, temos o seguinte resumo de valores:

LOCAL	VALOR DO IMÓVEL
Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo – SP. **Matrícula: 162.492 do 11º CRISP.**	**R$ 1.850.000,00** (Um Milhão, Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)
Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 – Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo – SP. **Matrícula: 141.373 do 11º CRISP.**	**R$ 3.780.000,00** (Três Milhões, Setecentos e Oitenta Mil Reais)
VALOR TOTAL DO PATRIMÔNIO: R$ 5.630.000,00 (CINCO MILHÕES, SEISCENTOS E TRINTA MIL REAIS)	
DATA BASE: AGOSTO / 2013.	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1249

ENCERRAMENTO:

Dando por concluída sua manifestação, este signatário coloca-se, ainda, ao inteiro dispor de V. Exa., para quaisquer outros esclarecimentos que fizerem necessários.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 25 de Maio de 2015.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA: 0600590772.