

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

200
[Signature]

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

15 JUL 2014

PROCESSO Nº 0148010-71.2009.8.26.0001 (2930/09)

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
requerida por KIYOSHI TAKENAKA e outro contra ANNA
HAMULA e outros, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas
conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo,
pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 367.000,00**
(TREZENTOS E SESSENTA E SETE MIL REAIS), para o
imóvel situado na Rua Abraham Lincoln nº 153, parte do
lote 29, quadra 29, Parque São Domingos, 31º Subdistrito de
Pirituba, São Paulo - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 14 de Julho de 2014.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

001.7.1304.14.00034548-0 10714 JUIZ 38

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

291
Q

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por KIYOSHI TAKENAKA e outro contra ANNA HAMULA e outros, processo nº 0148010-71.2009.8.26.0001 (2930/09), em curso perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Abraham Lincoln nº 153, parte do lote 29, quadra 29, Parque São Domingos, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 260, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As Partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

h

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2012
A

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 de seu Laudo.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rodovia Anhanguera (SP-330) e as Avenidas General Charles de Gaulle e do Anastácio.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Abraham Lincoln nº 153, parte do lote 29, quadra 29, Parque São Domingos, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP, no quarteirão formado pelas vias: Avenida General Charles de Gaulle, Rua Inácio Luís da Costa e a respectiva Rua Abraham Lincoln.

U

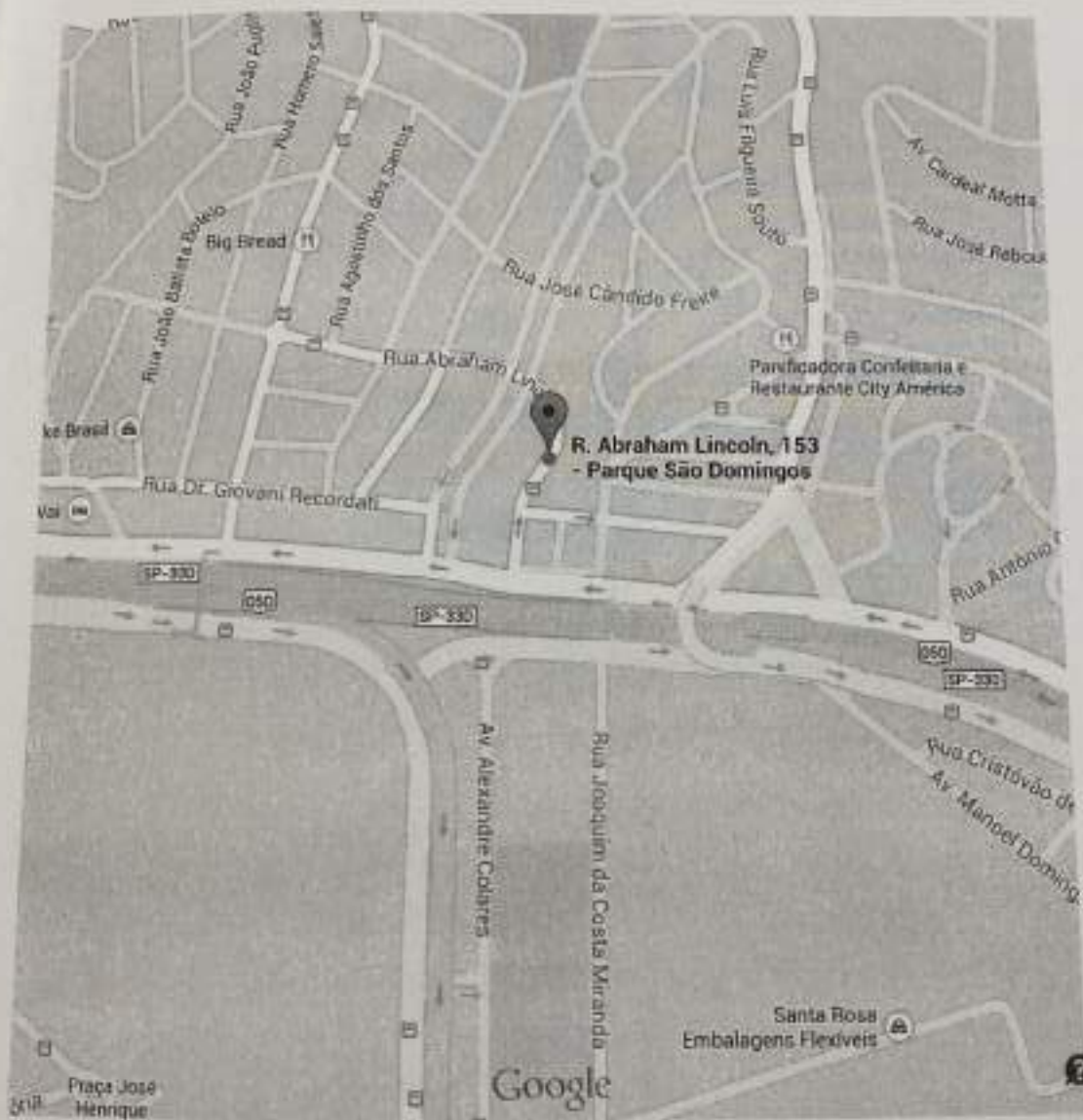
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

293
D

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.



2

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

e-mail: joaquimlopeapericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

294
OK

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:-

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Abraham Lincoln nº 153, parte do lote 29, quadra 29, Parque São Domingos, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 078

QUADRA: 226

ZONA: PJ ZM-3a/02

ÍNDICE FISCAL: 358,00/2010

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 078.226.0052-4

Rua Abraham Lincoln nº 153

MATRÍCULA: 57.074

Do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

gds
J

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

N

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região oeste, distante, aproximadamente 11,5 (onze e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

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

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Abraham Lincoln e dos logradouros adjacentes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

207
J

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

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 "PJ ZM-3a/02 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes:

U

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Característica: Zona Mista de Densidades Demográficas e Construtiva Altas

Zona de Uso: PJ ZM-3a/02

Coeficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Básico = 1,00

Máximo = 2,50

Taxa de Ocupação Máxima: 0,50

Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máximo: Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigidos



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0660590772

300
A

2.- DO IMÓVEL:-

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato irregular e topografia em leve declive, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais são:

FRENTE: 8,50 metros
LATERAL DIREITA: 27,30 metros
LATERAL ESQUERDA: 28,80 metros
FUNDOS: 2,75 metros
ÁREA: 149,50 metros quadrados

Área: 149,50 m²

(CENTO E QUARENTA E NOVE METROS E CINQUENTA
DECÍMETROS QUADRADOS)

*Para melhor visualização física do lote em
questão, reportar-se da quadra fiscal, fornecida pela
municipalidade, que segue:*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

302
Q

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel de uso residencial, erigido com os devidos recuos e pouco abaixo do nível da via pública, ou seja, Rua Abraham Lincoln.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com os dados cadastrais fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo e verificação "in loco", encerra uma área construída de 63,00 m² (sessenta e três metros quadrados).

Área: 63,00 m²

(SESSENTA E TRÊS METROS QUADRADOS)

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra em estado regular de conservação e uso, que segundo o ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2002/2006), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

203
Q

O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação de uso residencial, contendo 02 (dois) pavimentos, a saber:

Piso Térreo: 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços;

Piso Inferior: 01 (um) banheiro de empregada e 01 (um) porão.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SIMPLES", classificação contida no referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2002/2006).

Para melhor visualização das características construtivas do imóvel avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

304
df

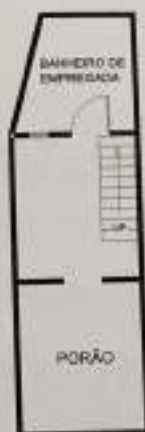
CROQUI DO IMÓVEL

Situação: Sem escala

PISO TÉRREO



PISO INFERIOR



LOCAL: Rua Abraham Lincoln nº 153, parte do lote 29, quadra 29,
Parque São Domingos, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP.

RUA ÁLVARES 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

3105
A

O imóvel avaliando (Rua Abraham Lincoln nº 153) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SALA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

DORMITÓRIO I:

PISO: Revestido com tacos

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Veneziana de madeira envernizada, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

W

DORMITÓRIO II:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

BANHEIRO SOCIAL:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

COZINHA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0640590772

302
J

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Revestido com pedra ardósia
PAREDES: Revestidas com massa grossa e pintadas
TETO: Cobertura de telhas cerâmicas
JANELA: Nihil
PORTA: Nihil

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De ferro
PORTA: De madeira pintada

PORÃO:

PISO: Revestido com cacos de cerâmica
PAREDES: Rebocadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Nihil
PORTA: Nihil

As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

308

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Abraham Lincoln, no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do imóvel e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA ABRAHAM LINCOLN, NO TRECHO ONDE ESTÁ
SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

309
A

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA ABRAHAM LINCOLN,
NO TRECHO EM ESTUDO.

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600190772

310
d

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA ABRAHAM LINCOLN.

RUA ÁLVARES 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

311
A

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA ABRAHAM LINCOLN.

N

RUA ÁLVARES 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 0600396772

312
Ø

FOTO DE Nº 05:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA ABRAHAM LINCOLN.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

313
Q

FOTO DE Nº 06:



VISTA EXTERNA DAS EDIFICAÇÕES ERIGIDAS NO IMÓVEL
AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

394
q

FOTO DE Nº 07:



OUTRA VISTA EXTERNA DAS EDIFICAÇÕES ERIGIDAS NO
IMÓVEL AVALIANDO.

W

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0660590772

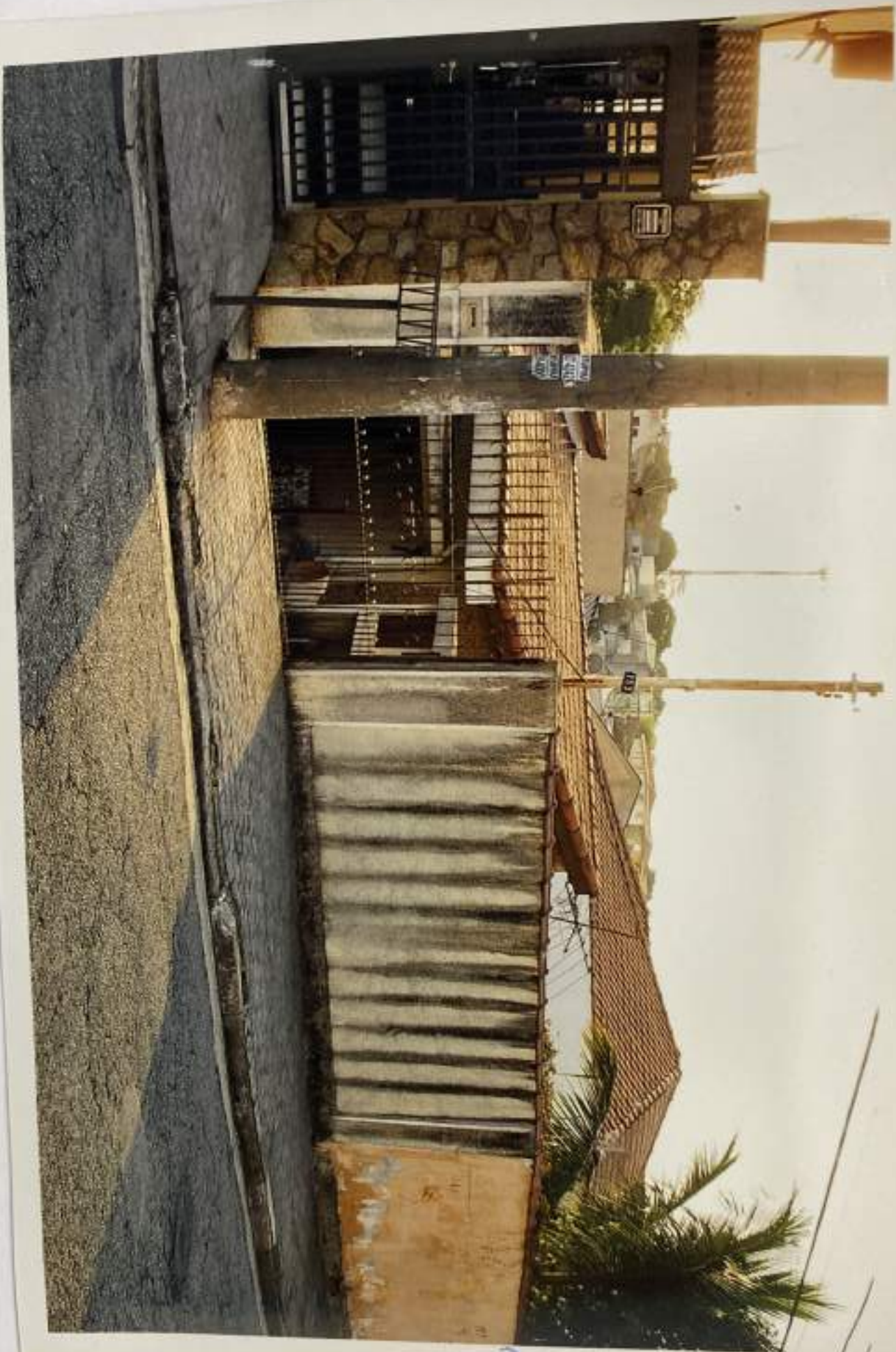
315
0

FOTO DE Nº 08:



VISTA DO CORREDOR DE RECUO LATERAL DO IMÓVEL
AVALIANDO.

U



IV.- AVALIAÇÃO: -

1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 149,50 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 2.641,99/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.156,26/\text{m}^2;$$

$$F_p = 8,50 \text{ metros (frente projetada)};$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)};$$

$$P_e = 17,59 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

$$\text{Expoente do fator de frente "F"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50.$$

331
9

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_t = (10,00/8,50)^{0,20} = 1,0330$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (25,00/17,59)^{0,50} = 1,1922$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.641,99/m^2 / \{1 + [(1,0330 - 1) + (1,1922 - 1)]\} \times 149,50 m^2$$

$$VT = R\$ 322.360,44$$

(Trezentos e Vinte e Dois Mil, Trezentos e Sessenta Reais e
Quarenta e Quatro Centavos)

Para Julho / 2014.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a
R\$ 2.641,99/m² (Dois Mil, Seiscentos e Quarenta e Um Reais e
Noventa e Nove Centavos), reportar-se da pesquisa de mercado
apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

332
Q

2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.4. Casa Padrão SIMPLES - limite máximo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,200 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$ = unidade normal habitacional,
8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

333
q

$$Vu = 1,200 \times R\$ 1.155,23/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.386,28/m^2$$

(Um Mil, Trezentos e Oitenta e Seis Reais e Vinte e Oito Centavos)
Para Julho / 2014.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 63,00 m^2$$

$$Vu = R\$ 1.386,28/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 63,00 m^2 \times R\$ 1.386,28/m^2$$

$$Vn = R\$ 87.335,39$$

(Oitenta e Sete Mil, Trezentos e Trinta e Cinco Reais e Trinta e Nove Centavos).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

834
9

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

835
9

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " K ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 45 / 70 = 0,643 (64\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de $K = 0,389$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,389 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5112$$

$$VB = R\$ 87.335,39 \times 0,5112$$

$$VB = R\$ 44.645,85$$

(Quarenta e Quatro Mil, Seiscentos e Quarenta e Cinco Reais e Oitenta e Cinco Centavos)
Para Julho / 2014.

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0660590772

336
Q

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 322.360,44$$

$$VB = R\$ 44.645,85$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 322.360,44 + R\$ 44.645,85$$

$$VI = R\$ 367.006,29$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 367.000,00$$

(TREZENTOS E SESSENTA E SETE MIL REAIS)
PARA JULHO / 2014.

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

338
9

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Rua Abraham Lincoln nº 153, parte do lote 29, quadra 29, Parque São Domingos, 31º Subdistrito de Pirituba, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por KIYOSHI TAKENAKA e outro contra ANNA HAMULA e outros, processo nº 0148010-71.2009.8.26.0001 (2930/09), em curso perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

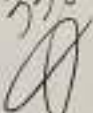
VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 367.000,00

**(TREZENTOS E SESENTA E SETE
MIL REAIS)**

PARA JULHO / 2014.

9

338


VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 49 (quarenta e nove) folhas digitalizadas de um só lado, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 14 de Julho de 2014.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0690590772

361

Q

362

Q

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

u



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CL (M)



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-03
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERT



RUA ÁLVARES



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-000
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEF



MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PARY (11) 3105.4572

K

M



LAUNDRY MA





Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

362
A

FOTO DE Nº 09:

VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

31
Q

ANEXO - III

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Emitidos via internet pela municipalidade.

N

322
J



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 078.226.0052-4
Nome do(s) contribuinte(s)	: ANNA HAMULA
CNPJ/CPP	: 279.146.748-34
Local do Imóvel	: R ABRAHAM LINCOLN, 153
CEP	: 05123-000
Código	: 00064-7
Área do Terreno (m²)	: 150
Testada(m)	: 8,50
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 63
Ano da Construção	: 1969
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 69.394,00
Uso do Imóvel	: 10 - RESIDENCIA
Data de Emissão	: 30/04/2014

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel em 2014.

Certidão expedida via Internet com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

322
J

457
J

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA COMARCA DA CAPITAL

XHS 2010

Autos do processo nº 0148010-71.2009.8.26.0001

Exequente: Yoshie Takenaka e Kiyoshi Takenaka

Executados: Espólio de João Vida e outros

YOSHIE TAKENAKA e KIYOSHI TAKENAKA, já qualificados nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado constituído, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o seguinte:

O único bem que pode garantir a execução está sendo alvo do mérito dos embargos de terceiro nº 1029293-73.2015.8.26.0001 em tramite por esta 7ª Vara Cível local.

Assim, eventuais outras diligências nesta execução, salvo melhor juízo, se mostrariam inócuas e somente atentariam contra a celeridade e a utilidade máxima dos atos processuais.

Desta forma, requer a suspensão desta execução até que haja o deslinde dos autos mencionados.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 17 de março de 2016.

CAIO FRANKLIN DE SOUSA MORAIS
OAB/SP 260.931

454
g

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
CIVIL DO FORO REGIONAL I - SANTANA COMARCA DA CAPITAL

31 OUT 2018

EST. REG. TRIB. 1ª CIRCUNSCRIÇÃO J. 1ª VARA

Autos do processo nº 0148010-71.2009.8.26.0001

Exequente: Kiyoshi Takenaka e Yoshie Takenaka

Executados: João Vida e outros

KIYOSHI TAKENAKA E YOSHIE TAKENAKA, já qualificados nos autos do processo em epígrafe, por seus advogados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

Os embargos de terceiro foram julgados improcedentes, nada obstando que a presente execução tenha curso normal, com a conseqüente hasta pública do imóvel penhorado.

Rua Marechal Hermes da Fonseca, n.º 540, 1º andar, Santana, São Paulo-SP.,

CEP: 02020-001

Fones: 2597-7228/ 2597-7273/ 2597-7252/ 2597-7239

455
9

Ante o exposto, requer:

- a) a juntada da planilha atualizada do débito, atestando o montante de R\$ 243.076,59.
- b) a juntada da planilha da avaliação do imóvel no valor de R\$ 480.595,37.
- c) como forma de demonstrar ao juízo como deseja ver seguir a execução, requer seja designada PRAÇA, para que seja levado à Hasta Público referido imóvel.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, sexta-feira, 26 de outubro de 2018.

CAIO FRANKLIN DE SOUSA MORAIS
OAB/SP 260.831