

ENG. ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

1/803

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL I - SANTANA**

Processo nº 0034259-48.2005.8.26.0001

ROBERTO ROLFSEN, Eng.º Civil, Crea sob nº 0600551531
perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação
PROCEDIMENTO ORDINÁRIO em que são partes:

**CONDOMÍNIO EM CONSTRUÇÃO EDIFÍCIO
COLINAS DE SINTRA**

REQUERENTE

E

JOSE MARIA RIBEIRO FERNANDES

REQUERIDO

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal
cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente,
apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

LAUDO

Rua Nova Odessa 444 - Vila Olimpia
CEP 04547-071 telefones: (011) 5044-2853 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfson@hotmail.com



1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a avaliação da metade ideal do imóvel descrito na Matrícula nº 148.706, do 15º C.R.I de São Paulo (fls. 1716/1721), localizado na Rua Pedro nº 400 - Vila Albertina, descrito como: um terreno medindo 22,00 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, fundo medindo 20,00 metros, perfazendo a área total do terreno de 1.000,00 metros quadrados. Consta do citado documento (averbações 2 e 3 de fls. 1716/1717) que as edificações foram demolidas e edificado um prédio que recebeu o nº 400 da Rua Pedro.

2 - VISTORIA

A visita ao local foi realizada no dia 02 de maio de 2.018.

O imóvel avaliando situa-se na Rua Pedro nº 400, Vila Albertina, no quarteirão complementado pela Rua Lair, Rua Bias e Rua Maria Amália Lopes Azevedo, conforme mapa da localização parcialmente reproduzida a seguir:

1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a avaliação da metade ideal do imóvel descrito na Matrícula nº 148.706, do 15º C.R.I de São Paulo (fls. 1716/1721), localizado na Rua Pedro nº 400 – Vila Albertina, descrito como: um terreno medindo 22,00 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, fundo medindo 20,00 metros, perfazendo a área total do terreno de 1.000,00 metros quadrados. Consta do citado documento (averbações 2 e 3 de fls. 1716/1717) que as edificações foram demolidas e edificado um prédio que recebeu o nº 400 da Rua Pedro.

2 - VISTORIA

A visita ao local foi realizada no dia 02 de maio de 2.018.

O imóvel avaliando situa-se na Rua Pedro nº 400, Vila Albertina, no quarteirão complementado pela Rua Lair, Rua Bias e Rua Maria Amália Lopes Azevedo, conforme mapa da localização parcialmente reproduzida a seguir:



A região apresenta todos os melhoramentos públicos. Nas proximidades do imóvel é verificada a presença predominante de imóveis residências de bom padrão. O local é situado próximo às Avenida Nova Cantareira e Rua Maria Amália Lopes Azevedo, corredores importantes de ligação ao bairro.

O terreno possui o formato irregular, consoante descrito na matrícula de *fls.* 1.703, com frente de 22,00 metros, fundos com 20,00 metros, lados esquerdo e direito com 50,00 metros, perfazendo a área total de 1.000,00 m².

Sobre o terreno se encontra edificado um prédio com características residenciais composto de três pavimentos.

No corpo principal possui: garagem coberta, piscina, casa do caseiro e churrasqueira.

A piscina é servida por casa de máquinas e banheiro.

A residência do caseiro possui: dormitório, banheiro, cozinha e área de serviços.

O pavimento térreo possui: sala em três ambientes, lavabo, cozinha, área de serviço, despensa e copa. No subsolo possui uma adega.

O pavimento superior há um escritório e três dormitórios do tipo suite sendo um dormitório com closet.

No terceiro pavimento (sótão) a edificação possui: sala, banheiro e varanda.

Os acabamentos dos ambientes do pavimento térreo são:

- **Sala:** piso de granito, paredes acabadas em látex e esquadria de madeira.
- **Cozinha:** piso de porcelanato, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de madeira.

1813

- **Lavabo:** piso de granito, paredes acabadas em látex e esquadria de madeira.
- **Dispensa:** piso de porcelanato, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de madeira.

Os acabamentos dos ambientes do pavimento superior são:

- **Escritório:** piso de cerâmica, paredes acabadas em látex e esquadria de madeira.
- **Dormitórios** – piso de madeira, paredes acabadas em látex, moldura de gesso no teto e esquadria de madeira.
- **Banheiro:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos e esquadria de madeira.

Os acabamentos dos ambientes do terceiro pavimento (sótão) são:

- **Sala:** piso de madeira, paredes acabadas em látex e porta de vidro.
- **Varanda** – piso de cerâmica e paredes acabadas em látex.
- **Banheiro:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos e esquadria de madeira.

A construção possui a idade aparente de 19 anos, classificada como casa superior (+) e seu estado de conservação é entre regular e necessitando de reparos simples. A área construída é de 404,19 m².

A seguir apresentamos as fotos do imóvel.

1914
ENG. ROBERTO ROLOSEN
CREA 0600551531



Vista frontal do imóvel



Vista frontal



Vista frontal do prédio

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-074 - telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolosen@hotmail.com

1205
ENGR ROBERTO HOLSEN
CREA 0600551531



Vista da fachada lateral

Residência do caseiro



Garagem

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 - telefone: (011) 3084-2854 - São Paulo - SP
e-mail: roberto@holson.com

8

ENG^o ROBERTO ROLSEN
CREA 0600551531

19214



Sala de estar



Sala com lareira



Sala de jantar

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolsen@hotmail.com

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

1014
ENGº ROBERTO HOLFSEN
CREA 0600551531



Cozinha




Despensa



Lavabo

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefona: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertoholfse@hotmail.com



ENG^o ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

18/18



Dormitório – pavimento superior



Dormitório



Closet

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfes@hotmail.com

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.



Banheiro suite



Sala no sótão



Banheiro no sótão

ENGR ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

1820



Varanda



Lavanderia



Piscina

Rua Nova Cidade n° 444 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsem@hotmail.com

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será avaliado com base no método comparativo, que vem a ser o mais recomendado pelas normas e estudos técnicos da Engenharia de Avaliações.

Para a determinação do valor do imóvel efetuamos pesquisa de ofertas de terrenos e construções na região, homogeneizando os valores de acordo com o local das amostras, fator oferta, características da região e dos elementos obtidos. Os cálculos são apresentados no anexo I.

A pesquisa foi realizada na presente data, considerando suas características descritas neste trabalho, sendo o valor válido para maio de 2018.

De acordo com os nossos cálculos o valor do imóvel é de:

V. imóvel = R\$ 2.732.045,51

ou, em números redondos:



V. imóvel = R\$ 2.732.046,00

(dois milhões, setecentos e trinta e dois mil e quarenta e seis reais)

Tendo em vista que a avaliação objetiva apenas a parte ideal de 50% do todo, o valor resulta:

V. de 50% do imóvel = R\$ 1.366.023,00

(um milhão, trezentos e sessenta e seis mil e vinte e três reais)

3 - RESPOSTAS AOS QUESITOS

3.1 - O REQUERIDO APRESENTOU QUESITOS ÀS FLS. 1.733/1.734

3.1.1. Pode o Sr. Perito descrever detalhadamente as edificações existentes no imóvel, no tocante a padrão construtivo, metodologia construtiva, aspectos construtivos como revestimentos, elementos estruturais, acabamentos, esquadrias, instalações elétricas, hidráulicas, esgoto, águas pluviais, proteção à raios e sistemas de impermeabilização.

Resposta - O padrão construtivo está descrito no corpo do laudo.



3.1.2. Queira o Sr. Perito apresentar uma minuciosa descrição da valorização do imóvel, indicando sua localização, os serviços que o bairro oferece, tais como padarias, escolas, supermercados e altura do edifício.

Resposta – O imóvel está localizado em um bairro valorizado da zona norte de São Paulo, sendo os serviços oferecidos na região situados nos principais corredores que são a Avenida Nova Cantareira e Rua Maria Amália Lopes Azevedo, onde é verificada a presença de supermercados, agências bancárias, postos de gasolina, colégios, buffets, UBS (unidade básica de saúde) e etc.

3.1.3. Queira o Sr. Perito informar qual zona de uso predominante no bairro do imóvel, quais as principais vias públicas próximo ao imóvel, os meios de transportes, as condições socioeconômicas do bairro e os pólos de influência da região?

Resposta – O imóvel está localizado em uma zona residencial, sendo as principais vias a Avenida Nova Cantareira e Rua Maria Amália Lopes Azevedo, onde localizam pontos de transportes públicos.

3.1.4. Queira o Sr. Perito apresentar uma minuciosa descrição dos melhoramentos públicos existentes no imóvel.

Resposta – O imóvel é situado em bairro com todos os melhoramentos públicos.

3.1.5. Queira o Sr. Perito informar o diagnóstico de mercado, com análise do comportamento do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, informando a situação constatada quanto à liquidez desse bem?

Resposta – Na data atual a quase totalidade dos imóveis apresenta liquidez prejudicada pela crise econômica, com notícias de poucas vendas.

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 12 *fls.*, todas datilografadas e rubricadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo I - Pesquisa de Valores de Imóveis.

São Paulo, 23 de maio de 2.018



ENG° ROBERTO ROLFSEN