

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

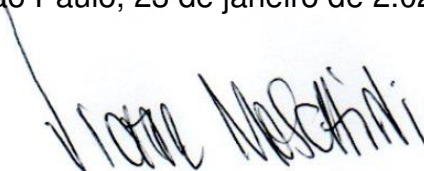
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO

PROCESSO DIGITAL Nº. 0001957-13.2003.8.26.0008

VICTOR HUGO MOSCHINI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação **MONITÓRIA**, requerida por **DANIEL MARTINS**, em face de **WALTER AUGUSTO MARQUES**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para apresentar as suas conclusões consubstanciadas no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para o imóvel situado na Rua Carmo Antônio da Luz, Lote 3 da Quadra “B” do Loteamento Chácaras Ouro Fino, Santa Isabel – São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 23 de janeiro de 2.023.



Eng. Victor Hugo Moschini

CREA: 5070300331

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 1.329, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel

Rua Carmo Antônio da Luz, Lote 3 da Quadra “B”

Loteamento Chácaras Ouro Fino, Santa Isabel - São Paulo

R\$ 668.000,00

(seiscentos e sessenta e oito mil reais)

Base: janeiro/2023



Vista do imóvel avaliando.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

1.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel, assim descrito na matrícula nº 13.329, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel (fls. 847/849):

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		Cartório de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Santa Isabel - E. S. Paulo	
matrícula 13.329	folha 1	Santa Isabel, 07 de maio de 19 82	Oficial, <i>[Assinatura]</i>
IMÓVEL:- Um lote de terreno sob nº 03 (três) da quadra "B", do loteamento denominado "Chácaras Ouro Fino", situado nos bairros dos Pilões e Ouro Fino, deste município e comarca de Santa Isabel, com as seguintes medidas e confrontações: 62,00 m (sessenta e dois metros) de frente para a Rua "E"; 78,54 m (setenta e oito metros e cinquenta e quatro centímetros) do lado esquerdo confrontando com o lote "2"; 59,50 m (cinquenta e nove metros e cinquenta centímetros) nos fundos, confrontando com o lote "5"; 78,40 m (setenta e oito metros e quarenta centímetros) do lado direito, confrontando com o lote "4"; encerrando uma área de 5000,00 m² (cinco mil metros quadrados). - - - - -			

2.- VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme fls. 863. O Sr. Carlos, que se identificou como filho do Requerido Sr. Walter Augusto Marques franqueou o acesso ao imóvel, O Sr. Décio Martins, representante do Requerente e acompanhou as vistorias.

2.1.- DO LOCAL

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS

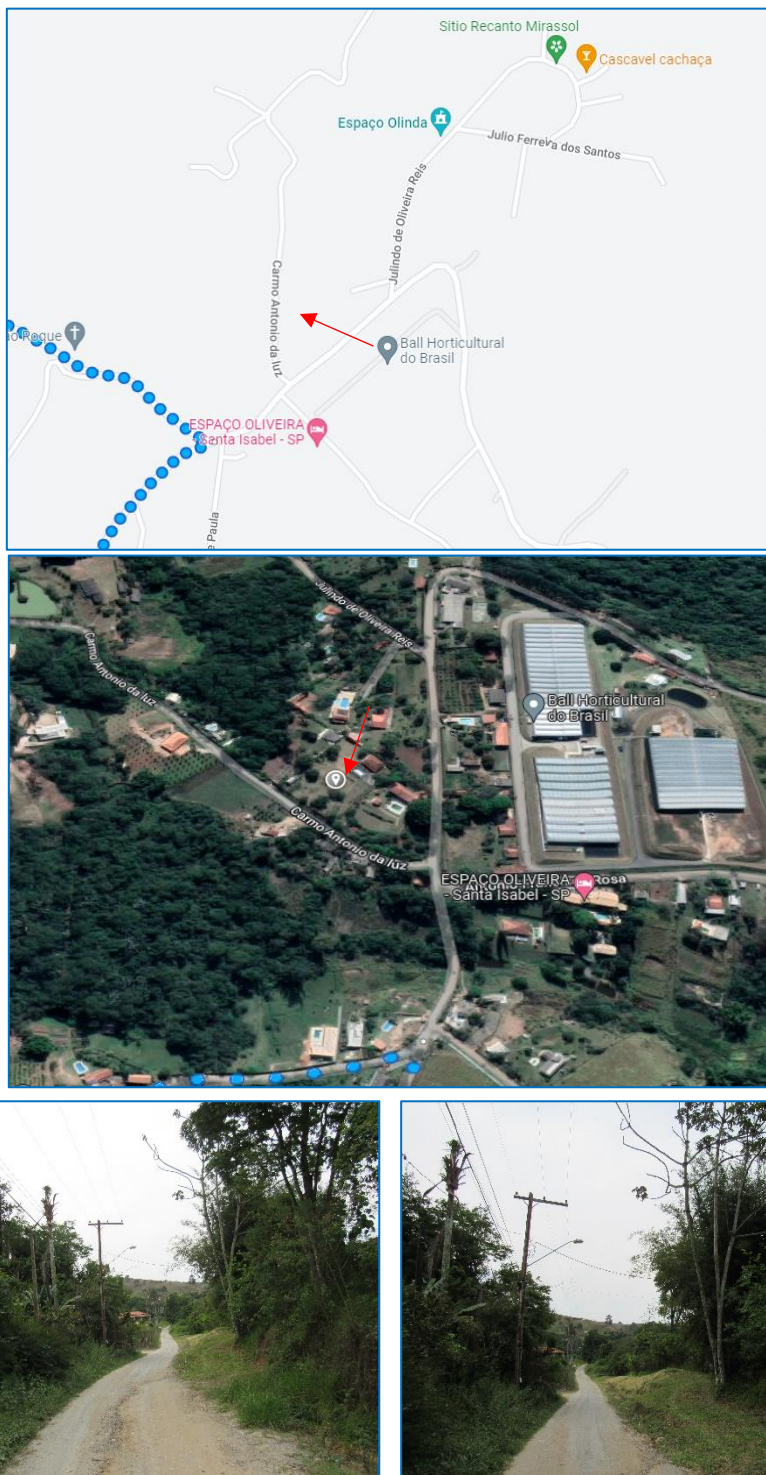
Trata-se de chácara de uso residencial, localizada na Rua E (Carmo Antônio da Luz), Lote 3 da Quadra "B" do Loteamento Chácaras Ouro Fino, Santa Isabel – São Paulo.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel.



Rua E (Carmo Antônio da Luz), no trecho onde se localiza o imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

2.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Santa Isabel, o imóvel possui a seguinte situação:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 44224.51.09.0001.00.000

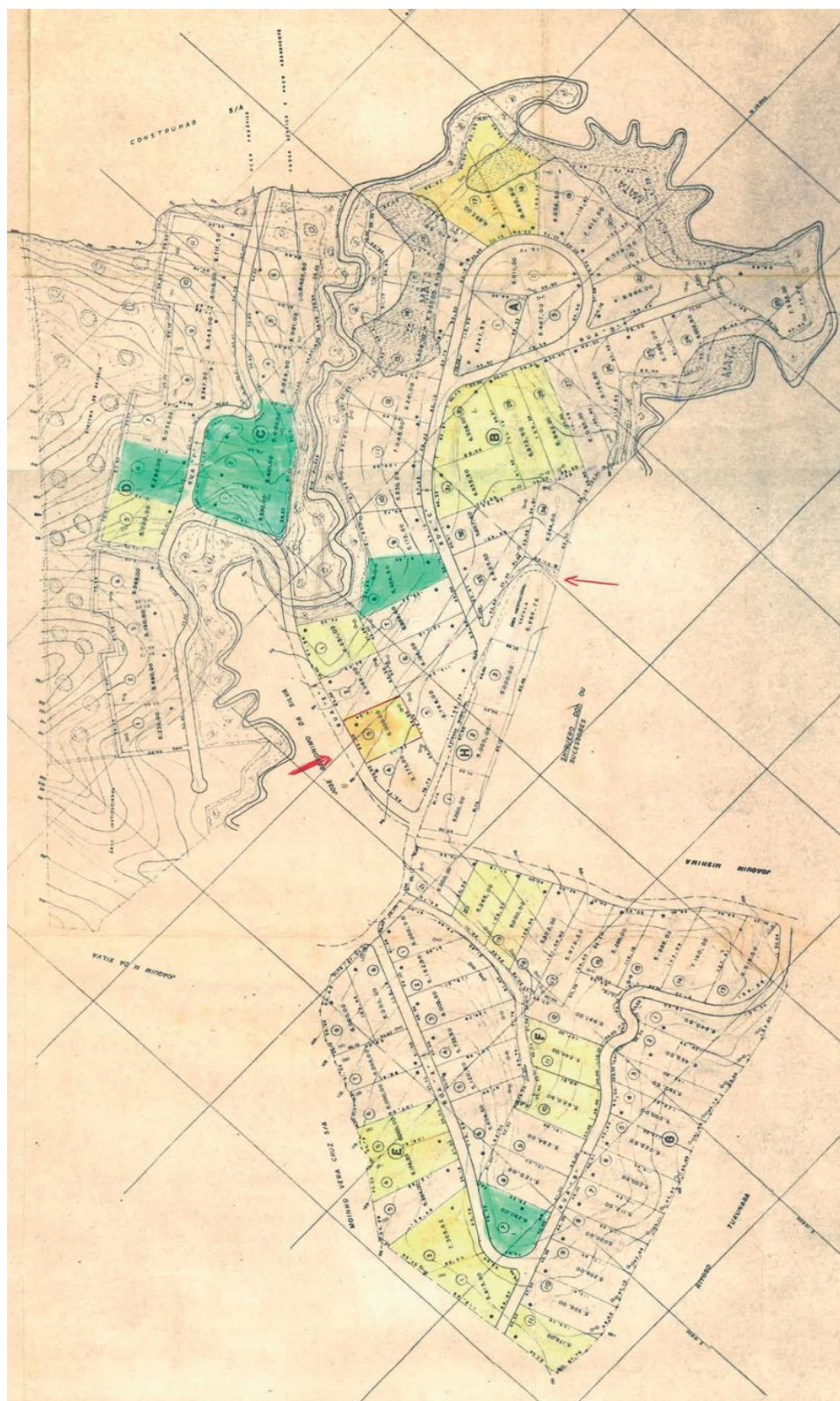
MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL - CNPJ : 56900848000121 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO 2021				CAD JOÃO 20/12/2021 11:14:25	
Exercício 2021	Imóvel 22806	Inscrição Cadastral 44224.51.09.0001.00.000	Matrícula	Quadra Quadra	Lote / Zoneamento / SubLote / 0
Proprietário/Compromissário WALTER AUGUSTO MARQUES				Demonstrativo de Parcelas 1 - 15/03/2021 - 151,58 2 - 15/04/2021 - 150,31 3 - 15/05/2021 - 149,03 4 - 15/06/2021 - 147,76 5 - 15/07/2021 - 146,48 6 - 15/08/2021 - 145,21 7 - 15/09/2021 - 143,94 8 - 15/10/2021 - 142,66 9 - 15/11/2021 - 141,39 10 - 15/12/2021 - 140,16	
Endereço de Entrega Rua LIMA, 50 - CEP: 03376-135 - VILA DÍVA - SÃO PAULO/SP					
Endereço do Imóvel Rua E, - CEP: 07500000 - OURO FINO GLEBA - SANTA ISABEL/SP					
Informações do Cálculo (R\$)					
Coeficiente V.V.T.: (0,0000)					
Área Territorial 5.000,00	Valor do M ² Territorial 0,00	V.V.T. Excedente 0,00	Valor Venal Territorial 13.230,92		
Área Construída 0,00	Valor do M ² Predial 0,00	Valor Venal Predial 114.162,06	Valor Venal Imóvel 127.392,98		
Testada 10,00	V.V.T. Não Excedente 0,00	Valor Imposto 1.273,93	Valor Imposto + Taxas 1.273,93		
Taxas Tipo de Construção: CASA Alíquota: 0,00 1 - Cálculo IPTU/TAXAS Área Comum Terreno: 0,00 Imposto Predial Urbano 1.141,62 / Imposto Territorial Urbano 132,31					



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

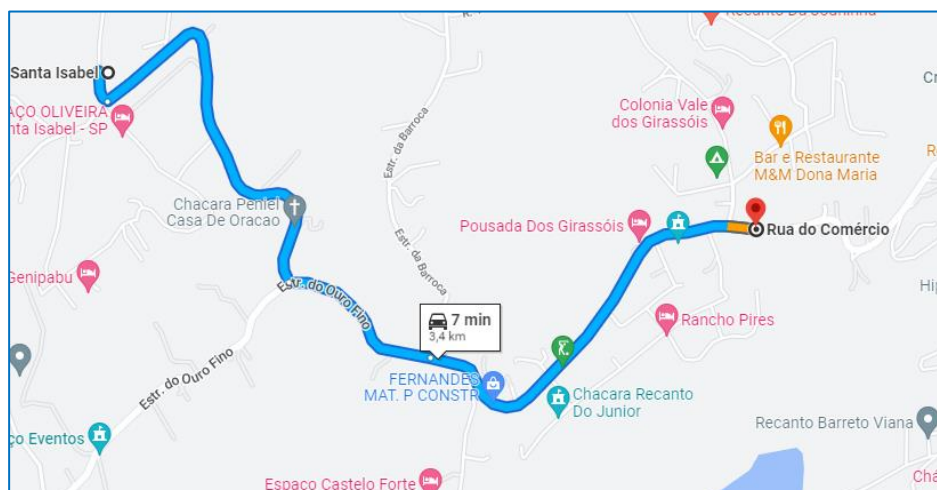
2.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Trata-se de área rural, que é servida por alguns melhoramentos públicos urbanos.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

A ocupação comercial é caracterizada por lojas, bares, lanchonetes, drogarias, escritórios, escolas, postos de gasolina, consultório médico, hospital, bancos e outros serviços diversificados, ao longo da Rua do Comércio, situada a aproximadamente 3,4 quilômetros do local.



A destinação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, predominando chácaras e sítios, de padrão médio e simples.

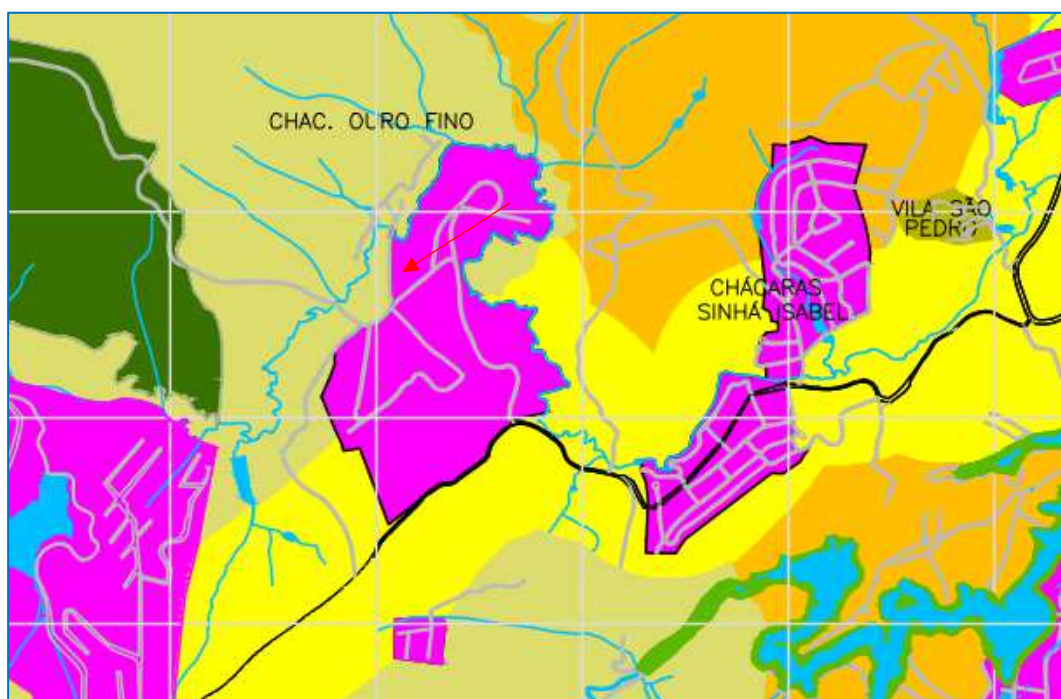
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

2.1.5.- ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 184, de 29 de março de 2016, revisa a Lei Complementar no 106, de 9 de abril de 2007, alterada pelas Leis Complementares no 135, de 12 de março de 2010, nº 160, de 7 de dezembro de 2012, e nº 169, de 1º de julho de 2014, que instituiu o Plano Diretor Estratégico do Município de Santa Isabel. O local em causa integra Zona Especial de Urbanização Diferenciada.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Zonas Especiais

-  Zona Especial Corredor Desenvolvimento Estratégico
-  Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM
-  Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1
-  Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2
-  Urbanização Diferenciada

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

2.2.- DO IMÓVEL

2.2.1.- TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia em aclave, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais.

Possui testada de 62,00 metros em projeção para a Rua Carmo Antônio da Luz, e área total de 5.000,00 metros quadrados, correspondendo a uma profundidade equivalente de 80,65 metros.

2.2.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se duas edificações térreas, encerrando a área total de 245,12 m², conforme projeto arquitetônico e dados cadastrais da municipalidade, com idade física estimada de 43 anos (1980), assim divididas:

- Edificação principal, contendo: varanda coberta, sala para dois ambientes, cozinha, três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, piscina e vestiário, encerrando a área total construída de 193,49 m², podendo ser classificada como “2.4 – Casa Padrão Simples”, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “G” – necessitando de reparos importantes.

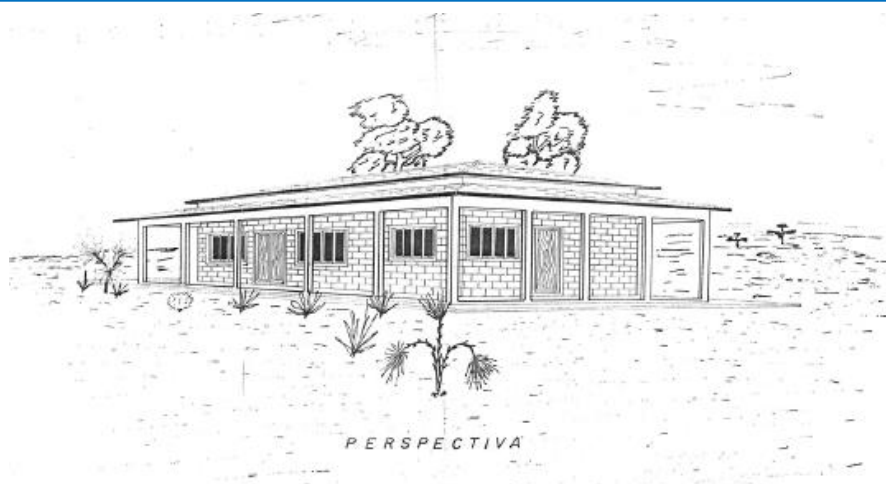
- Edificação secundária, contendo: sala, cozinha, um dormitório e banheiro, encerrando a área total construída de 51,63 m², podendo ser classificada como “2.3 – Casa Padrão Econômico”, de acordo com o Estudo

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “H” – necessitando de reparos importantes a edificação sem valor.



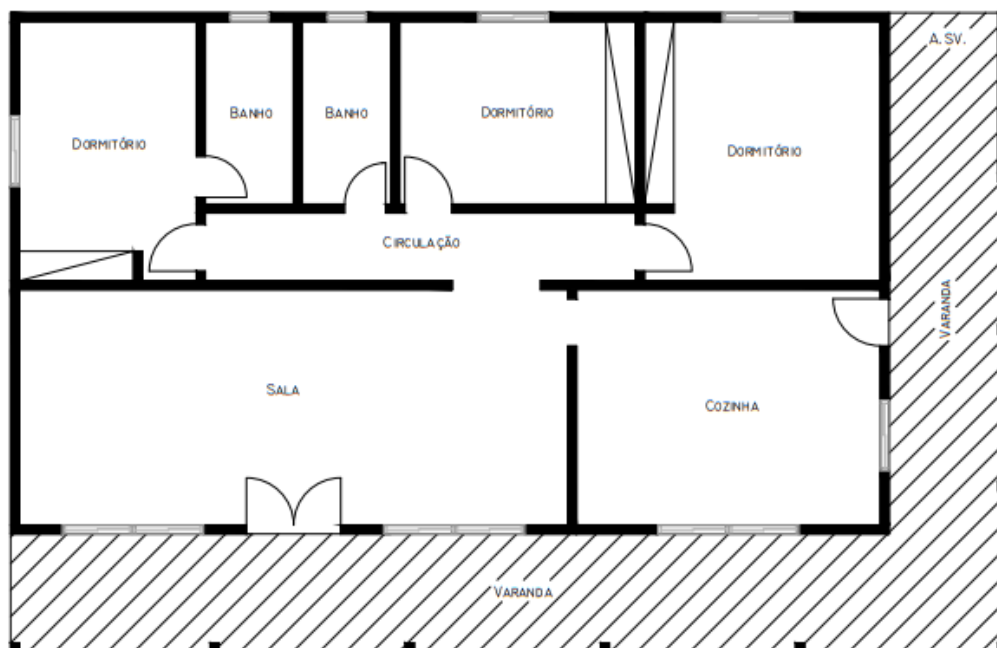
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

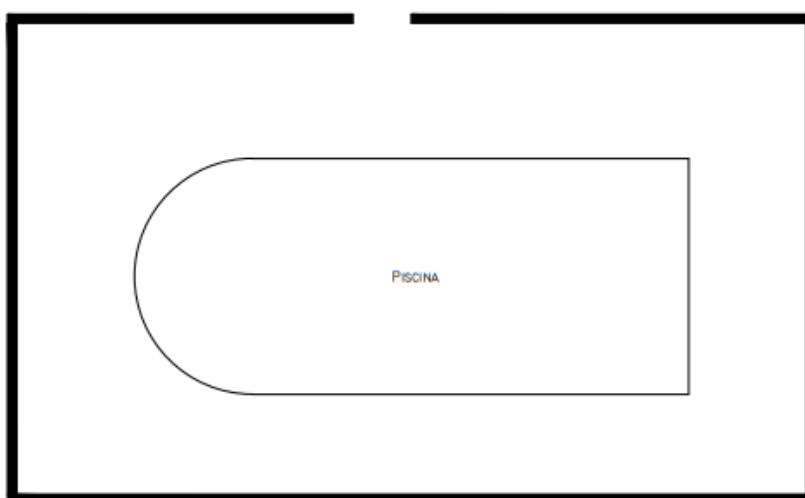
Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

CROQUI DO IMÓVEL



RUA CARMO ANTÔNIO DA LUZ, SN - LOTE 3 - QUADRA B
 EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

RUA CARMO ANTÔNIO DA LUZ – LOTE 3 – QUADRA B



Vista do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

RUA CARMO ANTÔNIO DA LUZ – LOTE 3 – QUADRA B



Aspectos gerais do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com

VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5070300331

RUA CARMO ANTÔNIO DA LUZ – LOTE 3 – QUADRA B



Aspectos gerais do imóvel.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmoschini@gmail.com