

MÁRIO OLIVEIRA SANTOS PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fratinim@terra.com.br

Av. Min. Gabriel de R. Passos, 555, 2º andar
São Paulo - SP
04521 - 022
Tel. (11) 5052 - 2966
Cel. (11) 9509 - 9104.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional II -
Santo Amaro da Comarca de São Paulo.

Processo n.º 03.061.005-2

Mário Fratini de Oliveira Santos, perito judicial nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO, movida por Ale Hussein Shahime em face de Ednaldo Souza, tendo procedido aos estudos necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO PERICIAL

I - Preliminares

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor do imóvel localizado à Rua 1, Lote 13-A, Parque Acalanto, Embu-Guaçu, imóvel este, matriculado sob o número 50.063 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra; objeto de penhora na AÇÃO DE EXECUÇÃO, movida por Ale Hussein Shahime em face de Ednaldo Souza.

II – Vistoria

II-(1) Localização e Características do local

O imóvel situa-se à Rua 1, Lote 13A, Parque do Acalanto no Município de Embu-Guaçu, São Paulo.

No mapa Fiscal do Município, o imóvel é cadastrado com o número 224444463080000000.

O local e suas proximidades apresentam características residenciais (chácaras), providos de alguns dos melhoramentos públicos usuais desse município.

II-(2) Terreno

Seu terreno encerra a área de 1.303,00 m².

Área total do terreno: 1.303,00 m²

Testada para Cálculo: 22,00 m²

II-(3) Construção

◆ Não há qualquer benfeitoria erigida no local.

1. Revestimentos dos pisos: -

2. Revestimentos das Paredes: -

3. Esquadrias: -

4. Instalações Elétricas e Hidráulicas: -

II-(4) Padrão Construtivo segundo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado em 2002 nos moldes do Estudo "Edificações-Valores de Venda-1987".

GRUPO 1.1.1 – PADRÃO -

Valor unitário: 1.00 x H82QN.

124
310
P

III – Avaliação

III-(1) Critérios de Avaliação e Metodologia

A metodologia empregada será a Direta. Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005. A avaliação da construção será obtida através do método “Custos Unitários Básicos de Edificações”. SINDUSCON/SP.

O valor do terreno, ou correspondente a fração ideal do mesmo será calculado através do método comparativo de dados de mercado, seguindo os critérios preconizados pelas “Normas para Avaliação e Laudos”.

O preço do unitário de terreno foi obtido através de pesquisa entre imobiliárias da região.

A avaliação resulta também de elementos e dados obtidos *in loco*, após vistoria ao imóvel, bem como informações adquiridas em imobiliárias com experiência comercial na região.

III-(2) Tratamentos das Ofertas

III-2.1) Redução de 10% no preço decorrente da elasticidade de ofertas;

III-(3) Situação Paradigma

Frente de Referência = 20,00m

Cadastro: 224444463080000000

III-(4) Valor Total do Terreno

Considerando as dimensões do terreno e os parâmetros de aproveitamento eficiente, indicados anteriormente, para o terreno temos o seguinte valor:

$$VT = S * q$$

Onde:

VT= Valor do terreno

S= Área do terreno

q= Valor unitário

Substituindo os valores, temos:

$$Vt = 1.303,00 \text{ m}^2 * (20/20)^{0,15} * (60/60)^{0,50} * \text{R\$ } 9,00$$

Vt = R\$ 11.727,00 (Junho de 05).

III-(5) Valor da construção

Considerando o padrão - e o unitário SINDUSCON, mês de referência (Maio de 2005), para a benfeitoria, temos o seguinte valor:

Depreciação calculada pelo Obsolescimento e Pelo Estado de Conservação:

Idade em % de vida = 0.00

C. Obsolescência = $0,20 + 0,000 * (1 - 0,20) = 0.0000$

$VC = 00,00 \text{ m}^2 * 1.00 * H82QN * \text{Coef. Obsolescência}$

$VC = 00,00 \text{ m}^2 * 1.00 * R\$ 920,96 * 0.0000$

VC = R\$ 00.000,00

III-(6) Valor do Imóvel

O valor do imóvel é representado pelas soma das parcelas:

VT + VC onde,

VT = Valor do terreno

VC = Valor da construção

$VI = R\$ 11.727,00 + R\$ 00.000,00$

VI = R\$ 11.700,00

Em números redondos, R\$ 11.700,00.

5
136
313
127h
313

IV – Conclusão

O signatário conclui que o imóvel em questão tem um valor de R\$ 11.700,00, para o mês de Junho de 2005, considerando-o em seu estado atual e livre de quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, entre outros.

314

128h

V – Quesitos

Não foram formulados quesitos.

VI – Encerramento

Nada mais a considerar, consta o presente laudo de 07 (sete) folhas, digitadas no anverso, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

- ◆ 02 (duas) fotos digitalizadas do imóvel avaliando;
- ◆ Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu.

São Paulo, 04 de Julho de 2005.



Mário Fratini de Oliveira Santos

Crea 5060867189

38
0

315
P

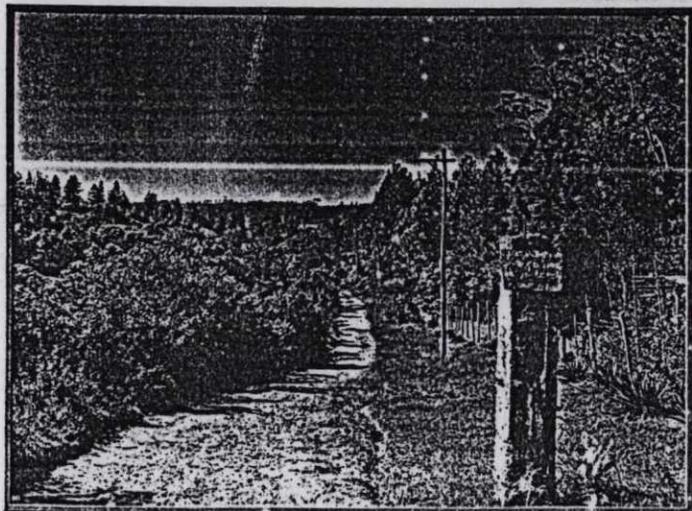
129/2

ANEXO 1

FOTOS DIGITALIZADAS DO IMÓVEL AVALIANDO

RUA 1, LOTE 13-A, PARQUE ACALANTO, EMBU-GUAÇU, SÃO PAULO.

NO MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO, O IMÓVEL ESTÁ CADASTRADO SOB O NÚMERO 224444463080000000.



316
P
130%

FOTO 1.
VISTA – PARQUE DO ACALANTO, EMBU-GUAÇU-SP.

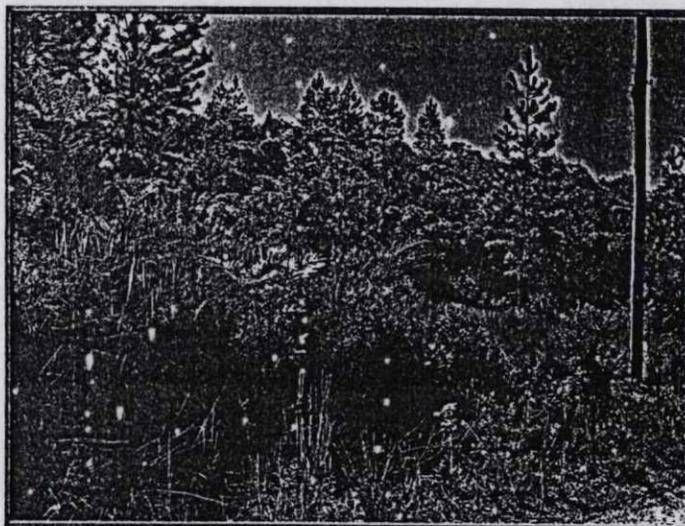


FOTO 2.
VISTA – LOTE 13 A (CONTRIBUINTE 224444463080000000).
MATRÍCULA 50.063 – CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE
ITAPECERICA DA SERRA.

ANEXO 2

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO MUNICÍPIO

RUA 1, LOTE 13-A, PARQUE ACALANTO, EMBU-GUAÇU, SÃO PAULO.

NO MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO, O IMÓVEL ESTÁ CADASTRADO SOB O NÚMERO 224444463080000000.

SISIPTU

Prefeitura Municipal de

Relatorio do Cadastro de Imov

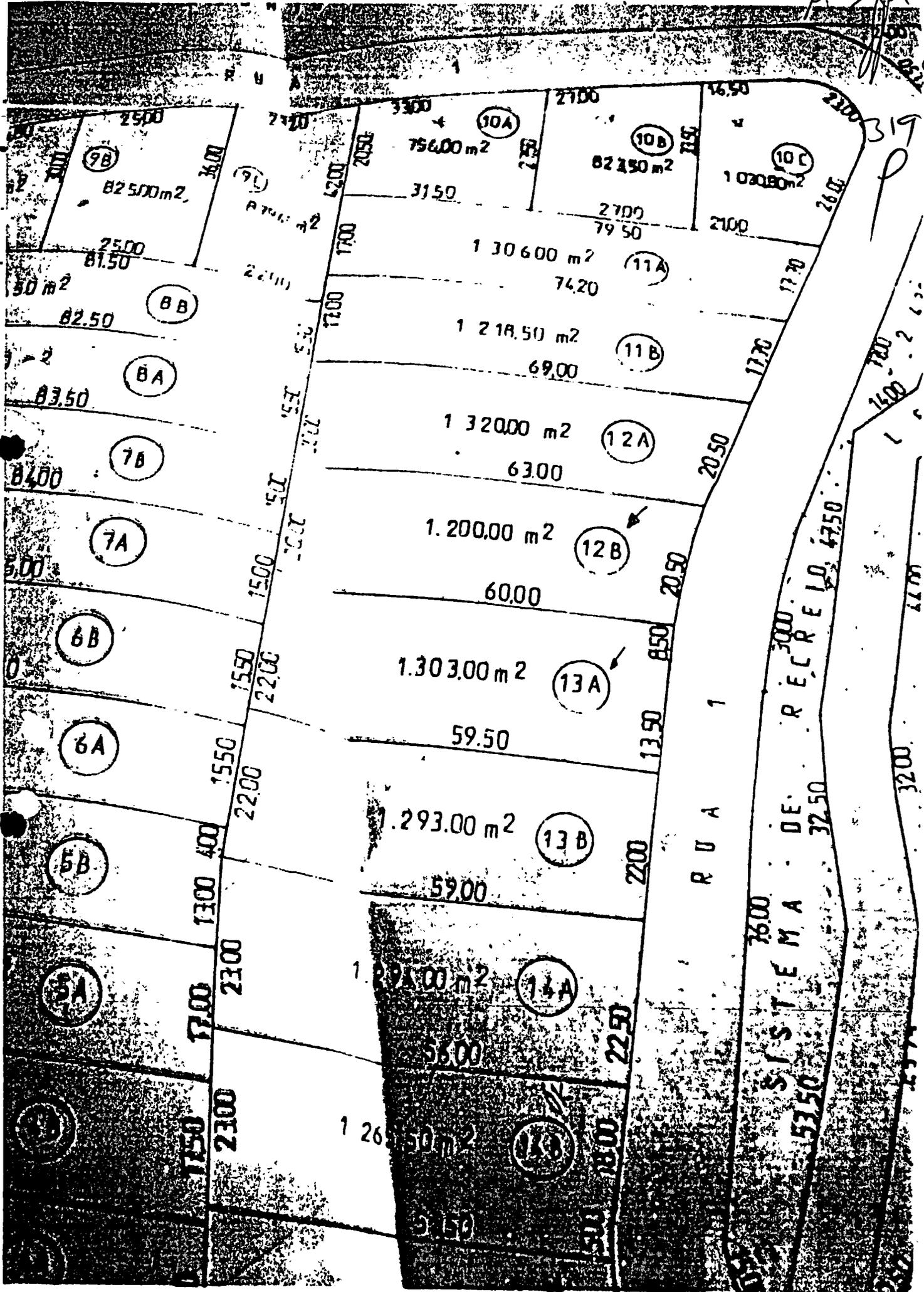
Inscricao de : 224444463080000000 *318*
Imovel de : 0000000 a 9999999
Proprietario de :
Endereco : <T> Todos de *P*
Data Alteracao : a 04/07/2005
Atributos : <N>ao
Historico : <N>im

Data 04/07/2005

1322

Imovel	N.Logr.	Nome do Logradouro	Numero Complemen.			
0017343	920002	UM	00000			
Avisos->	13200	CHIBATA MIYAKOSHI	00300	AP.141		
Bairro Imovel		00000				Cep do In
Inscricao		224444463080000000	Quadra: 000000	Lote: 13-A		
Bairro Entrega		MORUMBI	UF SP	Cep : 05705-		
Testada 1:		22,00	Testada 2:	0,00	Testada3:	
Area Terreno		Area Ocupada	Area Edificada	V.Venal Const.		
1.303,00		0,00	0,00	0,00		
Valor Venal Excesso		Valor Venal Terreno	Valor Predial		Val	
0,00 +		1.574,93 +	0,00 =			

133/11
R. E. C. R. E. I. D. 10. 4750



9B

82 500 m²

8B

82 500 m²

8A

82 500 m²

7B

82 500 m²

7A

82 500 m²

6B

82 500 m²

6A

82 500 m²

5B

82 500 m²

5A

82 500 m²

10A

75 600 m²

10B

82 150 m²

10C

1 020 80 m²

11A

1 306 000 m²

11B

1 218 500 m²

12A

1 320 000 m²

12B

1 200 000 m²

13A

1 303 000 m²

13B

1 293 000 m²

14A

1 293 000 m²

14B

1 268 500 m²

R U A 1

S I S T E M A D E R E C R E I D 10 4750

319

3200

12/08/2011
16:25:36

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Página 1

FORO DISTRITAL DE EMBU-GUAÇU

~~43~~
320
P

Argumentos da Pesquisa Fonética Cível - Incluindo Precatórias

Fórum Pesquisado: Foro Distrital de Embu-Guaçu

Vara: Todas

Pesquisa Fonética: Aleatória

Autor: EDINALDO SOUZA RIBEIRO

Réu: ALE HUSSEIN CHAHIME

Situação: Todas

• Pesquisa inclui processos extintos

-----Fórum----- -----Processo----- -----Ação/Incidente Processual-----

Não há distribuições para os parâmetros informados acima
