

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.

15:45
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

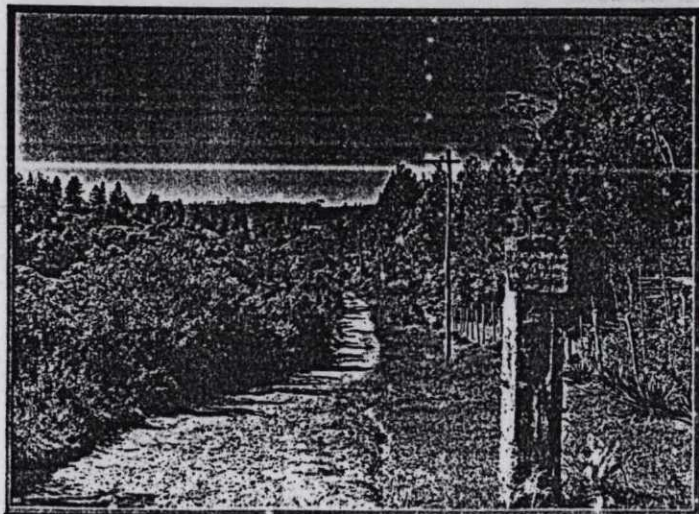
129/2

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.

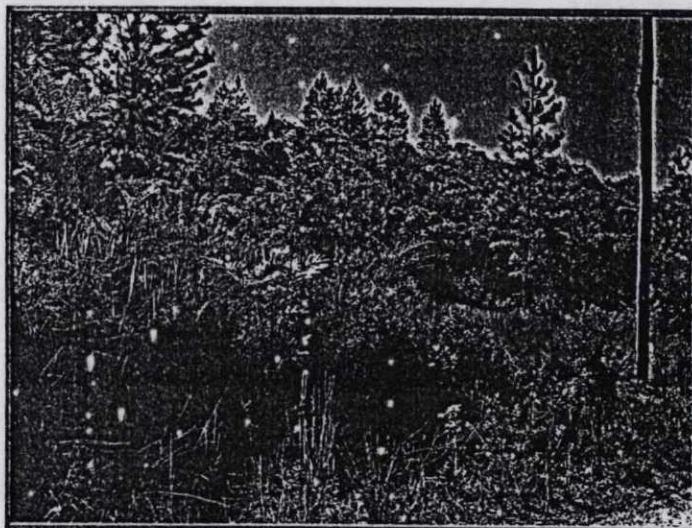


FOTO 2.
VISTA – LOTE 13 A (CONTRIBUINTE 224444463080000000).
MATRÍCULA 50.063 – CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE
ITAPECERICA DA SERRA.

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

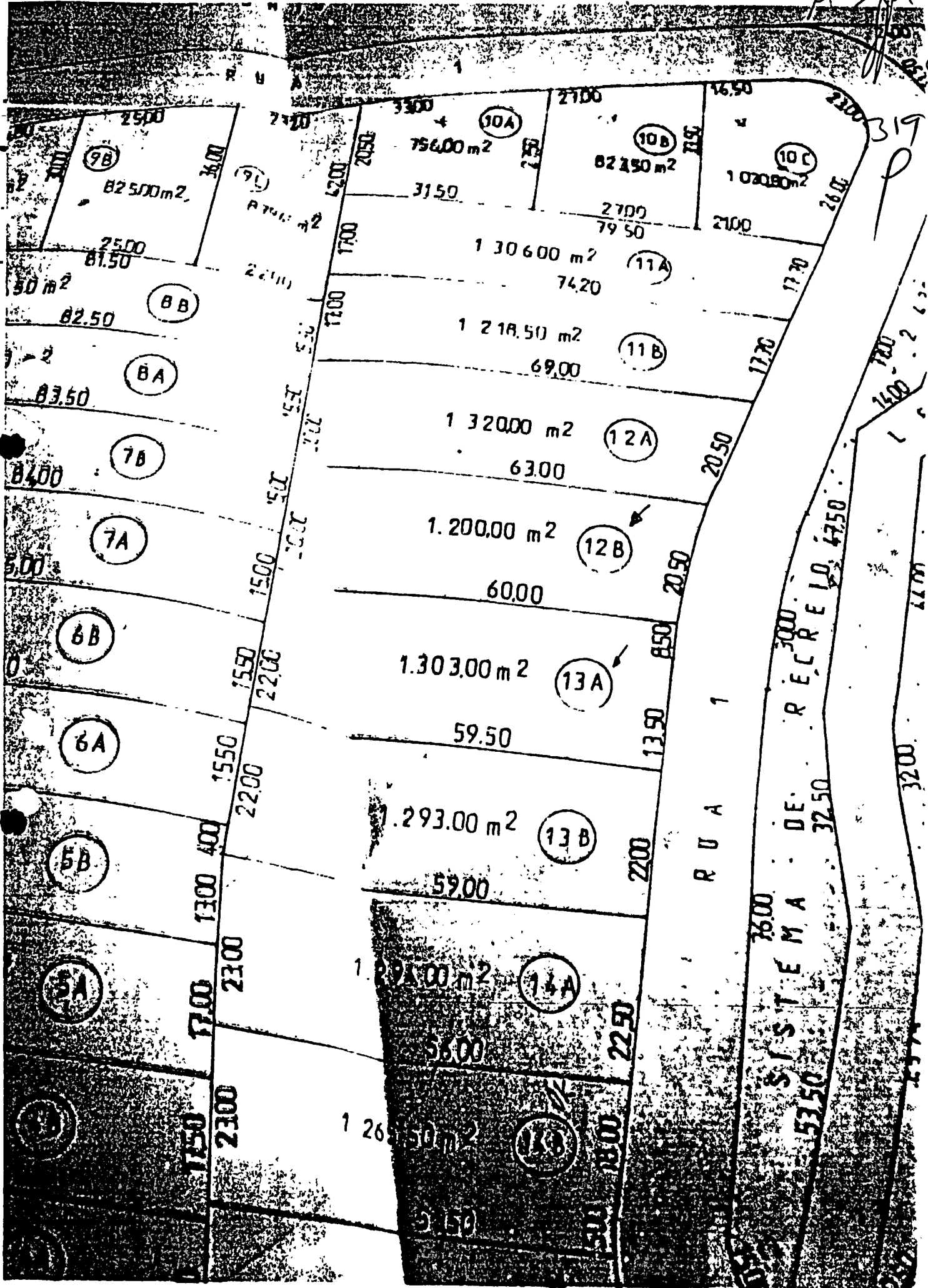
Relatorio do Cadastro de Imov

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

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 Va:
0,00 + 1.574,93 + 0,00 =

133/11
RISTORANTE
319



2500
82 500 m²
81.50
25.00
30 m²

82.50
83.50
84.00
85.00

86.00
87.00
88.00
89.00

90.00
91.00
92.00
93.00

94.00
95.00
96.00
97.00

98.00
99.00
100.00
101.00

102.00
103.00
104.00
105.00

106.00
107.00
108.00
109.00

756.00 m²
31.50
1306.00 m²
74.20
218.50 m²
69.00
320.00 m²
63.00
1.200.00 m²
60.00
1.303.00 m²
59.50
1.293.00 m²
59.00
1.293.00 m²
56.00
1.261.50 m²
51.50

100A
10B
10C
11A
11B
12A
12B
13A
13B
14A
14B

1500
1600
1700
1800
1900
2000
2100
2200
2300
2400
2500
2600
2700
2800
2900
3000

3100
3200
3300
3400
3500
3600
3700
3800
3900
4000
4100
4200
4300
4400
4500
4600
4700
4800
4900
5000

5100
5200
5300
5400
5500
5600
5700
5800
5900
6000
6100
6200
6300
6400
6500
6600
6700
6800
6900
7000

7100
7200
7300
7400
7500
7600
7700
7800
7900
8000
8100
8200
8300
8400
8500
8600
8700
8800
8900
9000

9100
9200
9300
9400
9500
9600
9700
9800
9900
10000
10100
10200
10300
10400
10500
10600
10700
10800
10900
11000

11100
11200
11300
11400
11500
11600
11700
11800
11900
12000
12100
12200
12300
12400
12500
12600
12700
12800
12900
13000

13100
13200
13300
13400
13500
13600
13700
13800
13900
14000
14100
14200
14300
14400
14500
14600
14700
14800
14900
15000

15100
15200
15300
15400
15500
15600
15700
15800
15900
16000
16100
16200
16300
16400
16500
16600
16700
16800
16900
17000

17100
17200
17300
17400
17500
17600
17700
17800
17900
18000
18100
18200
18300
18400
18500
18600
18700
18800
18900
19000

19100
19200
19300
19400
19500
19600
19700
19800
19900
20000
20100
20200
20300
20400
20500
20600
20700
20800
20900
21000

21100
21200
21300
21400
21500
21600
21700
21800
21900
22000
22100
22200
22300
22400
22500
22600
22700
22800
22900
23000

23100
23200
23300
23400
23500
23600
23700
23800
23900
24000
24100
24200
24300
24400
24500
24600
24700
24800
24900
25000

25100
25200
25300
25400
25500
25600
25700
25800
25900
26000
26100
26200
26300
26400
26500
26600
26700
26800
26900
27000

27100
27200
27300
27400
27500
27600
27700
27800
27900
28000
28100
28200
28300
28400
28500
28600
28700
28800
28900
29000

29100
29200
29300
29400
29500
29600
29700
29800
29900
30000
30100
30200
30300
30400
30500
30600
30700
30800
30900
31000

31100
31200
31300
31400
31500
31600
31700
31800
31900
32000
32100
32200
32300
32400
32500
32600
32700
32800
32900
33000

33100
33200
33300
33400
33500
33600
33700
33800
33900
34000
34100
34200
34300
34400
34500
34600
34700
34800
34900
35000

35100
35200
35300
35400
35500
35600
35700
35800
35900
36000
36100
36200
36300
36400
36500
36600
36700
36800
36900
37000

37100
37200
37300
37400
37500
37600
37700
37800
37900
38000
38100
38200
38300
38400
38500
38600
38700
38800
38900
39000

39100
39200
39300
39400
39500
39600
39700
39800
39900
40000
40100
40200
40300
40400
40500
40600
40700
40800
40900
41000

41100
41200
41300
41400
41500
41600
41700
41800
41900
42000
42100
42200
42300
42400
42500
42600
42700
42800
42900
43000

43100
43200
43300
43400
43500
43600
43700
43800
43900
44000
44100
44200
44300
44400
44500
44600
44700
44800
44900
45000

45100
45200
45300
45400
45500
45600
45700
45800
45900
46000
46100
46200
46300
46400
46500
46600
46700
46800
46900
47000

47100
47200
47300
47400
47500
47600
47700
47800
47900
48000
48100
48200
48300
48400
48500
48600
48700
48800
48900
49000

49100
49200
49300
49400
49500
49600
49700
49800
49900
50000
50100
50200
50300
50400
50500
50600
50700
50800
50900
51000

51100
51200
51300
51400
51500
51600
51700
51800
51900
52000
52100
52200
52300
52400
52500
52600
52700
52800
52900
53000

53100
53200
53300
53400
53500
53600
53700
53800
53900
54000
54100
54200
54300
54400
54500
54600
54700
54800
54900
55000

55100
55200
55300
55400
55500
55600
55700
55800
55900
56000
56100
56200
56300
56400
56500
56600
56700
56800
56900
57000

57100
57200
57300
57400
57500
57600
57700
57800
57900
58000
58100
58200
58300
58400
58500
58600
58700
58800
58900
59000

59100
59200
59300
59400
59500
59600
59700
59800
59900
60000
60100
60200
60300
60400
60500
60600
60700
60800
60900
61000

12/08/2011
16:25:36

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Página 1

FORO DISTRITAL DE EMBU-GUAÇU

~~43~~
C
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
