

8. 2003

CREA 00059770

[Handwritten signature]

LEONA KYOKO KANO
Miss de Deseo

Termos em que,
P. Deferimento.

28 de outu
CENTE DE R
A/SP: 06005

CREA/SP: 0600590772

é cópia do original, assinado digitalmente por VINÍCIUS DE SOUZA COSTA, protocolado em 13/05/2019 às 13:28, sob o número 101.203/915.201.982.005.62
original, acesse o site <https://trf1.jus.br/pesquisa/digitação/buscador>, informe o processo 10.128/90-15.2019.8.26.05.62 e código SRTbEYv8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 00054772

SUMÁRIO:

1. Observações Preliminares

II. Vistoria

11.1. Do local

- II.1.1. Característica geral do imóvel
- II.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- II.1.3. Melhoramentos Públicos
- II.1.4. Características da Região
- II.1.5. Zoneamento

II.2. Do imóvel

- II.2.1. Terreno
II.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

III.1. Terreno

- III.1.1. Tratamento de fatores
III.1.2. Critério para avaliação do terreno

III.2. Benfeitorias

- III.2.1. Valor unitário
III.2.2 Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação

III.3. Valor total do imóvel

IV. Avaliação

- IV.1. Valor do terreno
IV.2. Valor das benfeitorias
IV.3. Valor total do imóvel

V. Conclusão

VI. Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0686598772

fls. 83

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 CARTA PRECATÓRIA DE SANTOS - SP requerida por IDEMIA QUINTAS DE PINHO contra MARIA DA SILVA BENEDITO, processo nº 0052518-79.2015.8.26.0021 (52559/2015), em curso perante o Setor de Cartas Precatórias Cíveis da Capital - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Dona Vitória Speers nº 578 e Avenida Vereador Abel Ferreira, Lote 11, Vila Formosa, 27ª Subdistrito de Tatuapé, São Paulo - SP, CEP: 03359-000.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 34, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL:-

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida Vereador Abel Ferreira e avenida Sapopemba.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL:-

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Dona Vitória Speers nº 578 e Avenida Vereador Abel Ferreira, Lote 11, Vila Formosa, 27º Subdistrito de Tatuapé, São Paulo - SP, CEP: 03359-000, no quarteirão formado pelas vias: Rua Templários, Rua Camberra, Rua Chagu e a respectiva Rua Dona Vitória Speers.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0609390772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel, objeto da lide, situado na Rua Dona Vitória Speers nº 578 e Avenida Vereador Abel Ferreira, Lote 11, Vila Formosa, 27º Subdistrito de Tatuapé, São Paulo - SP, CEP: 03359-000, possui a seguinte situação:

SETOR: **053**

QUADRA: **007**

ZONA: **AF ZM 3a**

ÍNDICE FISCAL: **1.008,00/2014**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **053.007.0060-6**

Rua Dona Vitória Speers nº 578

MATRÍCULA: **101.669**

Do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

III.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliado
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]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600548773

fol. 24

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

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

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

1.5. - ZONEAMENTO: -

De acordo com o 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 "AF ZM 3a - Zona Mista de Alta Densidade", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Órgão do original, assinado digitalmente por VIVIANE DE SOUZA COSTA, protocolado em 18/06/2019 às 13:28, sob o número 1012891915 2011982100562, em 10/12/2019 às 15:20:19, no processo 1012891915 2011982100562 e código 55316.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600390773

Característica: Zona Mista de Alta Densidade

Zona de Uso: AF ZM 3a

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = Não se aplica
Médio = 1,00
Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: Não se aplica

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido



V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Dona Vitória Speers nº 578 e Avenida Vereador Abel Ferreira, Lote 11, Vila Formosa, 27º Subdistrito de Tatuapé, São Paulo - SP, CEP: 03359-000, descrito nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE SANTOS - SP requerida por IDEMIA QUINTAS DE PINHO contra MARIA DA SILVA BENEDITO, processo nº 0052518-79.2015.8.26.0021 (52559/2015), em curso perante o Setor de Cartas Precatórias Cíveis da Capital - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Dona Vitória Speers nº 578 e Avenida Vereador Abel Ferreira, Lote 11, Vila Formosa, 27º Subdistrito de Tatuapé, São Paulo - SP.	<u>R\$ 470.000,00</u> (Quatrocentos e Setenta Mil Reais)
Matrícula: 101.669 – 9º CRISP.	
DATA BASE: OUTUBRO / 2015	