

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 4ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes

Processo 0011609.23-2007-8-26-0361

Rubens Guilhemat, Arquiteto, CAU A101408-0, perito nomeado e comprometido no processo acima identificado, tendo encerrado seus trabalhos vem à presença de V. Excia. Apresentar suas conclusões.

N. Termos, P. Deferimento
Mogi das Cruzes, 16 de maio de 2018

**RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO CAU A 101408-0**

RSB

Processo 0011609.23-2007-8-26-0361

Laudo de Avaliação

- A) ¼ Parte ideal do terreno de nº 28.589 do 1º CRI.
- B) Terreno localizado na Rua Campos Sales, Nº 6961 no 1º CRI.
- C) um imóvel, sob nº 46.325 no CRI – prédios situados na Rua Major P. Franco, nº 54 e 66.
- D) um lote de terreno nº 10, Quadra 93, loteamento Cidade Parquelândia, sob nº 38.093.010.4 na PMMC.

Mogi das Cruzes/SP.

Preparado para:
4a. Vara Cível – Mogi das Cruzes
Preparado por:
RUBENS GUILHEMAT Arquiteto
Abril/2018

1. Introdução

1.1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 4ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes

1.2. Finalidade

Determinação do valor dos imóveis

1.3. Imóveis

A) Matrícula nº 28.589 – ¼ terreno – 536,75 m² (terreno original com 2.147,00)

B) Matrícula nº 6.961 – Terreno (Rua Campos Sales) – 470 metros quadrados

C) Matrícula nº 46.325 – Imóvel residencial (prédios 66 e 54) – 437,05 metros quadrados

D) Lote de terreno (Cidade Parquelândia) – 300 metros quadrados

1.4. Datas Vistoria:

26 de abril de 2018

Referência deste laudo:

Abril de 2018

1.5 valor total encontrado =

Matricula nº 28.589 – R\$ 1.034.961,35 (um milhão, trinta e quatro mil, novecentos e sessenta e um reais e trinta e cinco centavos)

Matricula nº 6.961 – R\$ 900.254,00 (novecentos e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais)

Matricula nº 46.325 – R\$ 1.011.860,07 (um milhão, onze mil, oitocentos e sessenta reais e sete centavos)

Lote de terreno (Cidade Parquelândia) – R\$ 250.146,00 (duzentos e cinquenta mil, cento e quarenta e seis reais)

2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de abril de 2018.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que

1060

possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Este Laudo foi efetuado a pedido da 4ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes, sendo vedado sua utilização futura para fins de transação comercial envolvendo os imóveis objeto.

3. Caracterização do imóvel

Matrícula nº28.589 –

Imóvel:- UM TERRENO contendo um prédio assobradado sob o nº 191 – (cento e noventa e um), da Rua Prof. Flaviano de Melo, perímetro urbano desta cidade, medindo 33,00 metros de frente por 59,00 metros da frente aos fundos para a Rua Campos Sales com a qual faz esquina, medindo nos fundos na parte que confronta com o lote nº 15, 53,00 metros de largura, cujo terreno é constituído dos lotes nºs 07 – (sete) e 14 – (catorze) da planta dos terrenos em poder do Dr. Paulo Borroul e sua Mulher, confrontando por um lado onde faz esquina com a Rua Campos Sales, e por outro lado e fundos com terrenos do Dr. Paulo Borroul e sua mulher ou seus sucessores.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO
 Sel. Dirceu de Arruda
 Oficial

16/04/2017

AVISO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES

28.589 Nº 01

IMÓVEL:- UM TERRENO contendo um prédio assobradado sob nº 191 - (cento e noventa e um), da Rua Prof. Flaviano de Melo, perímetro urbano desta cidade, medindo 33,00 metros de frente por 59,00 metros da frente aos fundos para a Rua Campos Sales com a qual faz esquina, medindo nos fundos na parte que confronta com o lote nº 15, 53,00 metros de largura, cujo terreno é constituído dos lotes nºs 07 - (sete) e 14 - (catorze) da planta dos terrenos em poder do Dr. Paulo Borroul e sua mulher, confrontando por um lado onde faz esquina com a Rua Campos Sales, e por outro lado e fundos com terrenos do Dr. Paulo Borroul e sua mulher ou seus sucessores.-

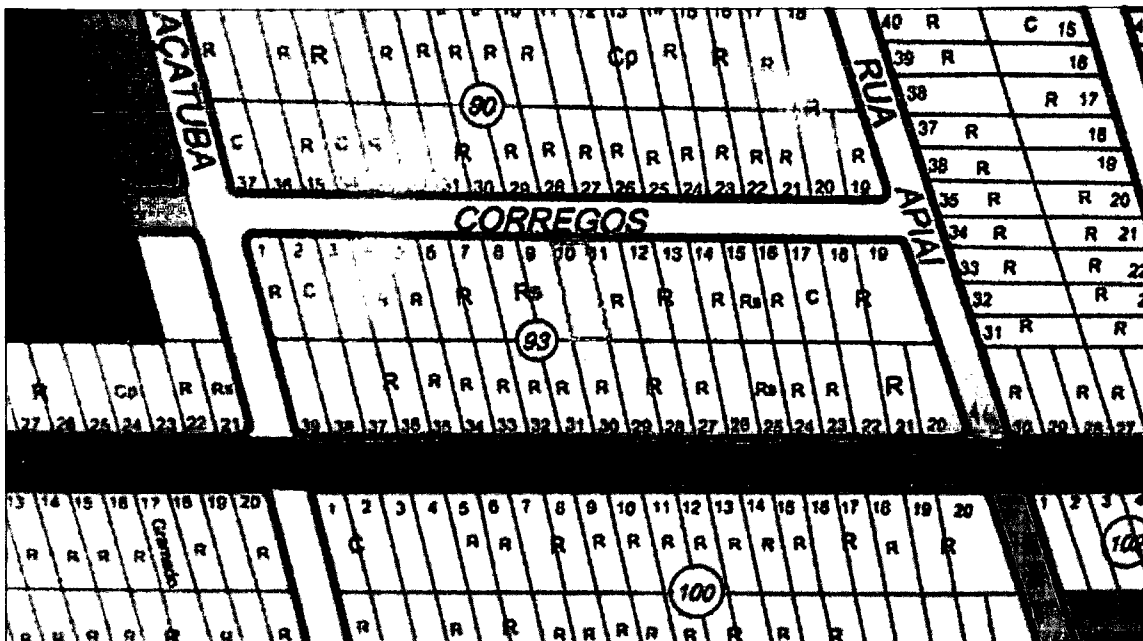
PROPRIETÁRIOS:- GERALDO SCAVONE, viúvo, proprietário, residente nesta cidade, titular da metade igual do imóvel, com valor correspondente a Cr\$118.902,00 na avaliação de Cr\$237.880,00 pela 7ª. Lei 35.063; WALDEMAR MIGUEL SCAVONE, solteiro, maior, proprietário, residente nesta cidade, e ANA SCAVONE DE MELO, proprietária, casada com CARLOS DE OLIVEIRA MELO, residente nesta cidade, titulares da parte igual de 1/4 do imóvel cada um, correspondente a Cr\$59.470,00 na avaliação de Cr\$237.880,00 pela 7ª. Lei 35.064.-

REGISTRO ANTERIOR:- Trs. nºs 25.063 e 25.064, datado.-

CONTRIBUINTE:- DT. U.C. D. M. D. O.-

REC. AUT.:- D. OFICIAL:-

1252



SEM FINEM
 CONDOMINIO APILA
 UTILIDADE PUBLICA
 PARA SAIR
 EMBARCADO

OP:04/016302489
 PE:5808412
 RM:003
 CF:25/1040380 10:30:06
 CB:26
 CC:003

Admitindo-se 45 anos de vida real comparados com 65 anos de vida útil e classificação D – temos uma depreciação de 62,80%

Ou seja, depreciação de R\$ 285.537,85 pelo método Ross Heidecke

Conclusão,

Terreno – R\$ 842.719,81

Construção – R\$ 169.140,26

Total – R\$ 1.011.860,07 (um milhão, onze mil, oitocentos e sessenta reais e sete centavos.)

D) Lote de terreno (Cidade Parquelândia) – 300metros quadrados

Valor terra nua – R\$833,82 x 300,00 m2 = R\$ 250.146,00

Construção – Não há construção.

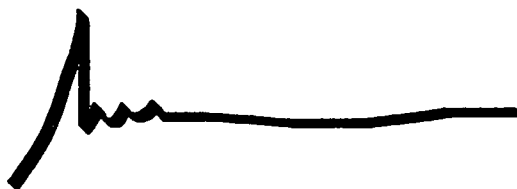
Total – R\$ 250.146,00 (duzentos e cinquenta mil, cento e quarenta e seis reais)

5. Valor final

Terminados os cálculos, concluo que o valor do imóvel é:

- A) Matrícula nº 28.589 – R\$ 1.034.961,35 (um milhão, trinta e quatro mil, novecentos e sessenta e um reais e trinta e cinco centavos)**
- B) Matrícula nº 6.961 – R\$ 906.254,00 (novecentos e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais)**
- C) Matrícula nº 46.325 – R\$ 1.011.860,07 (um milhão, onze mil, oitocentos e sessenta reais e sete centavos)**
- D) Lote de terreno (Cidade Parquelândia) – R\$ 250.146,00 (duzentos e cinquenta mil, cento e quarenta e seis reais)**

Mogi das Cruzes, 10 de maio de 2018.



**RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO – CAU A101408-0**