

23

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
MOGI DAS CRUZES-SP**

(ANTIGA 2ª VARA DISTRITAL DE BRAS CUBAS)

REF.
PROCESSO Nº 0001840-30.2004.8.26.0091

AÇÃO: -PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
REQUERENTE: - ROBERLEI BIANCO AMORIM
REQUERIDO: -COOPERATIVA HABITACIONAL DO TRABALHADOR

361.1907.17.00002046E-2 200311 1941 10

THE HUEY MIIN, arquiteta, cau n.º A11441-3,
nomeada como Perita Judicial, conforme consta da folha n.º 463 dos Autos, vem mui
respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o

LAUDO TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO

2

conforme AUTOS de PENHORA:

DO IMÓVEL A SER AVALIADO / DESCRIÇÃO

Conforme AUTOS de PENHORA, o imóvel a ser avaliado encontra-se Matriculado sob o nº 29.992 do 2º Cartório de Registro de imóveis de Mogi das Cruzes/SP, com área total de 3.000,00m², que assim se descreve: "Um TERRENO, sito à Vila Brasileira, Bairro do Gregório, perímetro urbano desta cidade, composto dos lotes ns. 10 (dez), 11 (onze) e 12 (doze), da quadra 1 (um), sem benfeitorias, medindo 30,00ms. de frente mais ou menos e 100,00ms. de fundos (fundos até o córrego do Gregório) com a área total de 3.000,00ms², dividindo pela frente com a Rua 1 (um), de um lado com o lote 09, de outro com o lote 13 e aos fundos com o córrego do Gregório e está situado ao lado ímpar da rua, de quem se destina à estação férrea de Braz Cubas, distante 60,00ms mais ou menos da esquina mais próxima do loteamento da Vila Brasileira".

DO CADASTRO MUNICIPAL

Cadastrado no município sob a sigla S.26 Q.095 U.077 Sb.000 DC1, com o lançamento de 3.000,00 m² de área de terreno e de 3.987,00m² de área construída; tendo por proprietário, em nome de Paulo Shizuto Umezaki e como responsável, compromissário ou possuidor, em nome da Coopercasa Cooperativa Habitacional do Trabalhador;

DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se no perímetro urbano, em bairro periférico denominado Vila Brasileira, da comarca e município de Mogi das Cruzes/SP, onde faz frente para a Rua Onófrico Derêncio e fundos para Avenida Doutor Álvaro de Campos Carneiro;

A Rua Onófrico Derêncio teve por denominação anterior por Rua Marmelo, conforme Lei Municipal nº 3255/88 e esta por sua vez teve por denominação anterior por Rua 1 (hum), conforme Decreto Municipal nº 629/79;

A Avenida Doutor Álvaro de Campos Carneiro, trata-se de uma via perimetral, conforme Lei Municipal nº 5.091/2000;

O imóvel tem por número oficial, o nº 57, frente para Rua Onófrico Derêncio, lado ímpar da rua;



DA INFRA-ESTRUTURA URBANA

O Local conta com a infra-estrutura urbana completa, tais como: rede de abastecimento de água potável, rede pública de coleta de esgotamento sanitário (esgoto), rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, rede de coleta de lixo doméstico, próximo a escola pública, via de circulação pública pavimentada, com gula, sarjeta, próximo ao itinerário de transporte coletivo, com predominância de construções residenciais e por ocupação de população de renda média;

DO TERRENO

Terreno de forma irregular, em declive com relação à Rua Onófrico Derêncio, com características de solo argiloso úmido, com superfície seca, medindo 30,00m de frente por 114,40m na lateral esquerda, de quem da Rua Onófrico Derêncio olha para o imóvel, por 110,93m na lateral direita e 30,20m nos fundos, encerrando a área de 3.379,95m²;

Tem por Valor Venal atribuído para o exercício de 2017 o valor de 121,12/m² (cento e vinte e um reais e doze centavos por metro quadrado), resultando portanto o valor de **R\$ 409.379,54** (quatrocentos e nove mil e trezentos e setenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos)

DA CONSTRUÇÃO

Constatado a existência de um Condomínio Residencial de interesse social, denominado Brasil Novo I, composto de 3(três) torres, ou seja 3(três) prédios de 5(cinco) pavimentos e com 20(vinte) apartamentos cada prédio, totalizando em um condomínio com 60(sessenta) apartamentos/unidades;

Com características aparente de aproximadamente de 20(vinte) anos de idade;

Cada apartamento e/ou unidade, é composto de área privativa, mais a área comum correspondente ao total de 65,89m² (sessenta e cinco metros e oitenta e nove centímetros quadrados), totalizando em 3.953,40m² o total de área construída;

Cada apartamento, considerando padrão tipo, é composto de 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, despensa e 1 (uma) vaga de garagem;

Tem por Valor Venal atribuído para o exercício de 2017 o valor de 629,61/m² (seiscentos e vinte e nove reais e sessenta e um centavos por metro quadrado), englobando os prédios e seus anexos (lixeira, portaria, garagem) resultando portanto o valor de **R\$ 2.510.271,80** (dois milhões, quinhentos e dez mil e duzentos e setenta e um reais e oitenta centavos)

DA BENFEITORIA

Considera-se benfeitorias toda obra realizada no imóvel pelo homem seja ela com o propósito de conservá-la, melhorá-la ou até mesmo aquelas de mero deleite que torna mais agradável o uso, bem como tornando mais bela, ou seja, são bens adicionais introduzidos no imóvel, nela como todo, tanto no terreno e tanto na construção, visando a sua conservação ou melhorias na sua utilidade;

As benfeitorias são expostas em 3(três) tipos: benfeitorias necessárias, benfeitorias úteis e benfeitorias voluptuárias, incluindo assim a construção de uma garagem, muro de fechamento, obras de jardinagem, de decoração ou meramente estético, tornando o imóvel mais confortável, agradável e também seguro;

Não existe benfeitoria natural, todas são artificiais;

Sendo neste imóvel, objeto desta avaliação, composto de:

- Muro de fechamento da divisa do imóvel, com aproximadamente 728,00m², atribuído o valor em **R\$ 69.888,00** (sessenta e nove mil, oitocentos e oitenta e oito reais);
- Portão frontal de ferro, com 6,00m de largura, automatizado, atribuído o valor de **R\$ 3.600,00** (três mil, seiscentos reais);
- Portaria e lixeira, com aproximadamente 33,60m², atribuído o valor de **R\$ 26.880,00** (vinte e seis mil, oitocentos e oitenta reais);
- Cobertura, utilizado para garagem, com aproximadamente 500,00m², atribuído o valor de **R\$ 126.422,00** (cento e vinte e seis mil, quatrocentos e vinte e dois reais);
- Jardinagem, composta de plantas ornamentais e grama, atribuído o valor de **R\$ 4.300,00** (quatro mil, trezentos reais);

IRREGULARIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO

- ✓ não consta dos recolhimentos junto a R.F.B. - Receita Federal do Brasil;
- ✓ não consta da averbação das construções;
- ✓ não consta da Incorporação Imobiliária;
- ✓ não consta da Instituição e Especificação do Condomínio e demais atos;
- ✓ não consta da abertura de matrículas, individualizando as unidades;
- ✓ opção pela retificação de área, decorrente da área de 379,95m² incorporada no imóvel;

Esclarecendo que a regularização da construção não é justificado pelo simples fato de constar do lançamento predial para arrecadação dos impostos municipais (IPTU).

DO RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista de quem da Rua Onófrico Derencio olha para o imóvel avaliando;



Alguns detalhes das construções e benfeitorias

φ



100

508
✓

DAS CONSIDERAÇÕES e ESCLARECIMENTOS

- Não foi possível o acesso interno nos apartamentos;
- A construção no geral apresenta características aparente de boa conservação interna e externa;
- Com a implantação da via perimetral, denominada Avenida Doutor Álvaro de Campos Carneiro, a área sofreu uma pequena alteração nas metragens laterais e nos fundos, encerrando numa área de 379,95m² à maior, que eventualmente decorreu de sobra de terreno que havia entre o imóvel descrito na Matrícula nº 29.992 do 2º Cartório de Registro de imóveis de Mogi das Cruzes/SP, com o Córrego do Gregório, que embora incorporada fisicamente no imóvel, a ausência da regularização registral não interfere nesta avaliação, podendo ser excluída por opção do proprietário;

Alguns imóveis detectados e poucos disponíveis para comercialização, nas imediações e que se assemelham ao imóvel avaliando;



Apartamento
(2 dorm.), em oferta para
venda no valor de
R\$ 170.000,00;

6

509



Apartamento (2 dorm.),
em oferta para
locação no valor de
R\$ 750,00;



Apartamentos (2 dorm.),
em oferta para
venda no valor de
R\$ 175.000,00;

DA AVALIAÇÃO / ELEMENTOS CONSIDERADOS

Para determinação na presente avaliação, bem como em esclarecimentos na formação do valor; foi utilizado o Método Indireto, no tocante ao Método do Custo, por onde a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução instantâneo das benfeitoras e o valor da respectiva comercialização, em comparação com valores de mercado de imóveis assemelhados, apurados nas imediações do imóvel avaliando;

Dos elementos considerados:

- Características do Imóvel, objeto da presente Avaliação;
- Depreciação decorrente ao estado de conservação;
- Pesquisa de mercado;
- Imóveis disponíveis para comercialização, no próprio bairro;
- Características do bairro onde se localiza;
- Infra-estrutura existente.

CONCLUSÃO

Sendo assim, baseando-me em pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário da região, resultando a diferença, entre a receita e despesas, tais como: publicidade, remuneração pela corretagem, bem como, o que estabelecemos como lucro e considerando o valor do imóvel no seu terreno e sua localização, levando-se em conta que o condomínio encontra-se em bom estado de conservação e a falta da regularização junto ao cartório de registro de imóveis, avalio o imóvel objeto desta avaliação no valor de:

R\$ 6.791.442,00, arredondando para
R\$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais).

O presente "LAUDO DE AVALIAÇÃO" é composto por 10(dez) folhas, que seguem publicadas, sendo esta, datada e por mim assinada.

Mogi das Cruzes, 18 de julho de 2017.

arquiteta **THE HUEY MIIN**
cau A11441-3