

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

LAUDO
PERICIAL

LOTE 12, QUADRA 11
SÃO BENEDITO, PRAIA AZUL
AMERICANA-SP.

PROCESSO N. 1004820-03.2014.8.26.0019.

3ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA-SP

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

LAUDO PERICIAL

1. Objetivo:

Este trabalho tem por objetivo determinar o valor do imóvel, objeto dos autos.

2. Objeto:

O objeto dos autos, é representado por uma residência.

Matrícula n. 69.806 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana, SP.

Inscrição Cadastral da Prefeitura Municipal de Americana, SP: 26.0146.0309.000-4.

3. Diligência:

Este perito realizou uma vistoria pericial no imóvel, objeto dos autos, no dia 24 de abril de 2019, às 10:30 horas. Onde estavam presentes também: a REQUERIDA dos autos, VERA FERRAZ PAIVA.

4. Descrição do Imóvel:

4.1. Localização:

O imóvel desta perícia, está localizado na Rua Abílio Rodrigues, n. 299, Bairro São Benedito, Praia Azul, Americana, SP.

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

4.2. Benfeitorias Públicas:

O bairro onde está inserido o referido imóvel é dotado de rede elétrica, rede telefônica, rede de água tratada e afastamento de esgoto e iluminação pública, possui guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

4.3. Características do imóvel:

O imóvel, objeto dos autos, é um lote n. 12, da quadra 11, com área de 150,00 metros quadrados, possui as seguintes dimensões:

O lote possui 7,50 metros de frente ao longo da Rua Abílio Rodrigues, igual medida na face dos fundos, onde existe uma viela sanitária com 3,00 metros de largura e confronta com os lotes de números 09 e 09-A; tem 20,00 metros de comprimento de ambos os lados, onde confronta com os lotes 11 e 13.

No imóvel existe uma construção com área de 84,00 metros quadrados, assim distribuídos: na casa da frente, cozinha, quarto e banheiro. Na casa dos fundos, cozinha, quarto e banheiro.

5. Valor do imóvel:

ANEXO 1: Planilha de Pesquisa.

VALOR SANEADO = R\$89.550,00

Arredondando:

VALOR DO LOTE = R\$90.000,00 (1).

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

CUB – Custo Unitário Básico do SINDUSCON para MAR/2019;

CUB = R8 = R\$1.406,50;

Índice para a residência = 0,431

a. Residência de 84,00 m²:

R28N = 0,431 x R\$1.406,50/m² = R\$606,20

Valor = 84,00 m² x R\$606,20/m²

Valor = R\$50.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$50.000,00 (2).

Valor do imóvel = (1) + (2) =

Valor do imóvel = R\$90.000,00 + R\$50.000,00

VALOR DO IMÓVEL = R\$140.000,00.

(Cento e quarenta mil reais).

6. Rol de Fotografias:

ANEXO 2.

7. Conclusão:

Para avaliação deste imóvel que se apresenta como uma residência, foi realizada uma pesquisa de valores de mercado para o imóvel, objeto dos autos, em 5 (cinco) imobiliárias para o bairro São Benedito, Praia Azul. Com as amostras na Planilha de Pesquisa, foi calculado o Valor Saneado, que representa o Valor de terreno.

Para cálculo das construções foi usado o CUB - Custo Unitário Básico do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção, para o mês de março de 2019.

8. Encerramento:

Tendo este profissional nada mais à acrescentar, apresento este Laudo Pericial que consta de 07 folhas numeradas somente na parte da frente digitalizadas e a última assinada eletronicamente

Rio Claro, 26 de abril de 2019.

HÉLIO HUSSNI JR

Engenheiro Civil – CREA: 0601459536

Geomensor – INCRA: GP8

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

ANEXOS:

- 1. PLANILHA DE PESQUISA;**
- 2. ROL DE FOTOGRAFIAS.**

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

PLANILHA DE PESQUISA

VISTORIA: 24/04/2019.

A. Cálculo/Valor/Imóvel:

PROCESSO: 1004820-03.204.8.26.0019.

LOCAL: RUA ABÍLIO RODRIGUES, N. 299, SÃO BENEDITO, PRAIA AZUL, AMERICANA-SP.

MATRÍCULA: 69.806 DO CRI DA COMARCA DE AMERICANA-SP.

B. Análise estática dos dados:

LOCAL	FONTE	HOMOG	VALOR R\$/m2	I/H
1. São Benedito, Praia Azul	Lucio Oliveira Imóveis	0,9868	600	R\$ 592,00
2. São Benedito, Praia azul	Imobiliária São Bernardo	1	550	R\$ 550,00
3. São Benedito, Praia Azul	Imobiliária Absoluta	1,0246	600	R\$ 615,00
4. São Benedito, Praia Azul	Imobiliária Acapulco	1,05	550	R\$ 578,00
5. São Banedito, Praia Azual	De Faria Imóveis	1,08	600	R\$ 648,00
	Média ponderada			R\$ 580,00
	Limite Superior			R\$ 600,00
	Limite inferior			R\$ 550,00
	Média Saneada			597,00

C. Calculos Finais:

ÁREA DO TERRENO = 150,00 m2

CÁLCULO USANDO A MÉDIA SANEADA = R\$587,00/m2

VALOR DO IMÓVEL = R\$89.550,00

RIO CLARO, 26 de abril de 2019.

HÉLIO HUSSNI JR

Engenheiro Civil

Geomensor



Numero 299 da rua Abilio Rodrigues



Entrada da residencia



Vista da Rua Abilio Rodrigues



Vista da Rua Abilio Rodrigues



Frete da residência



Corredor externo



Interior da casa dos fundos



Interior da casa da frente


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Americana
FORO DE AMERICANA
3ª VARA CÍVEL

 Avenida Brasil Sul, n.º 2669, ., Parque Residencial Nardini - CEP
 13468-390, Fone: 19 34061684, Americana-SP - E-mail:

americana3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: 1004820-03.2014.8.26.0019
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: MARIA ODETE DA SILVA BADOLATTO
 Executado: VERA FERRAZ PAIVA

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC,
 preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s)
 seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista às partes sobre o Laudo Pericial de fls. 186/195.

Nada Mais. Americana, 23 de maio de 2019. Eu, ____, Éber
 Gonçalves Dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0658/2019, foi disponibilizado na página 83/84 do Diário da Justiça Eletrônico em 07/06/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Edevaldo de Souza Machado (OAB 279533/SP)
Fábio Rogério Bataiero (OAB 170933/SP)

Teor do ato: "Vista às partes sobre o Laudo Pericial de fls. 186/195."

Americana, 7 de junho de 2019.

Yanna Oliveira Pinto Fonseca
Chefe de Seção Judiciário