

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DA CAPITAL
- SÃO PAULO

PROCESSO Nº 4001084-08.2013.8.26.0003

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da AÇÃO DE
PROCEDIMENTO COMUM - EXTINÇÃO, requerida por
HARUYOSHI OKABAYASHI E OUTRO, em face de CARLOS
YOSHIO OKABAYASHI, dando por terminado seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,
expressas no seguinte:

LAUDO.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 24 de agosto de 2018.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

RESUMO:

1- RUA JOSÉ GAÍBA, Nº 272, ESQUINA COM A RUA
EDUARDO FERREIRA FRANÇA, VILA ÁGUA FUNDA - SP -
VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

VI = R\$ 365.000,00
(Trezentos e sessenta e cinco mil reais)
BASE: JULHO DE 2018

2- VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

V METADE IDEAL = R\$ 182.500,00
(Cento e oitenta e dois mil e quinhentos reais)
BASE: JULHO DE 2018



FACHADA DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado, para a metade ideal (50%) do imóvel localizado na Rua José Gaíba, nº 272, esquina com a Rua Eduardo Ferreira França, Vila Água Funda - São Paulo, ofertado nos termos dos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM - EXTINÇÃO**, requerida por **HARUYOSHI OKABAYASHI E OUTRO**, em face de **CARLOS YOSHIO OKABAYASHI**, processo nº 4001084-08.2013.8.26.0003, em curso na 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO.

Trata-se de ação de extinção de condomínio, em que as partes são titulares de metade dos direitos de propriedade sobre o imóvel situado na Rua José Gaíba, nº 272, nesta Capital.

Os Autores ensejaram a presente ação, buscando a alienação do bem, observando o quinhão de cada parte, que foi julgado procedente à fls. 128/133.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

À fls. 162 foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com a nomeação de Perito Judicial, restando como ponto controvertido, o valor do imóvel.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam quesitos.

II - VISTORIA

2.1.- DO LOCAL:

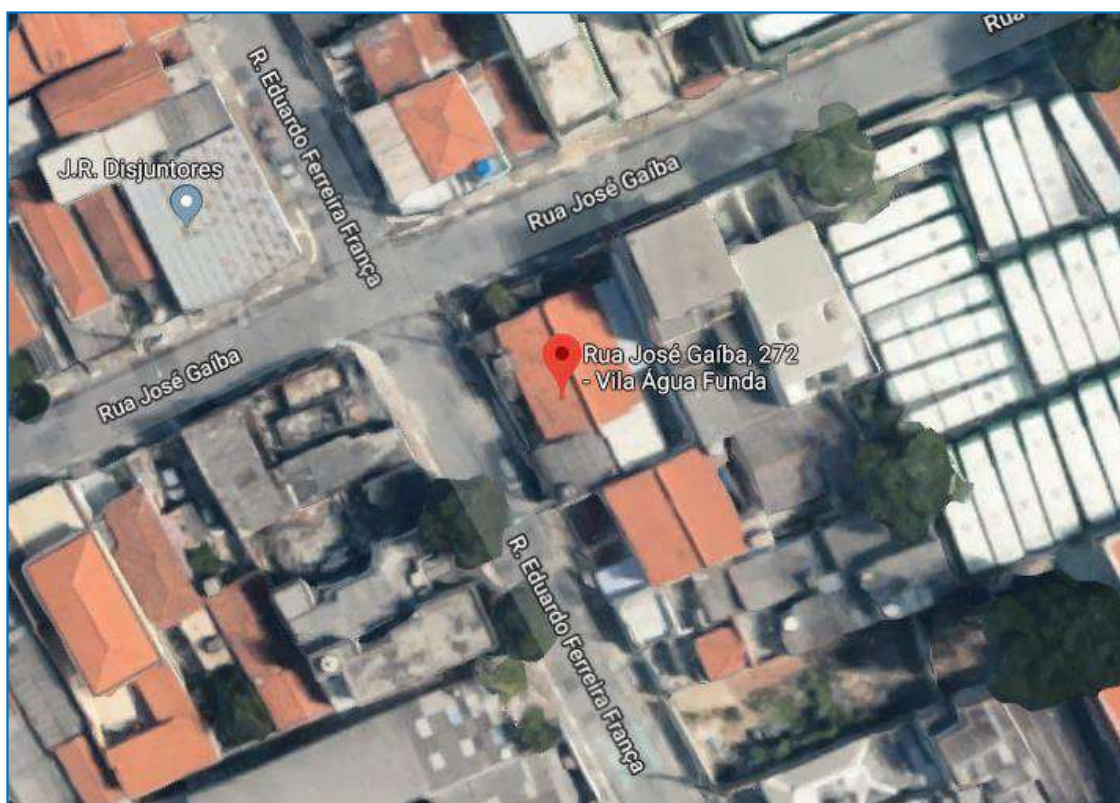
O imóvel objeto da presente Ação, encontra-se localizado na Rua José Gaíba, nº 272, esquina com a Rua Eduardo Ferreira França, Vila Água Funda, nesta Capital.

As reproduções a seguir ilustram a localização do imóvel:



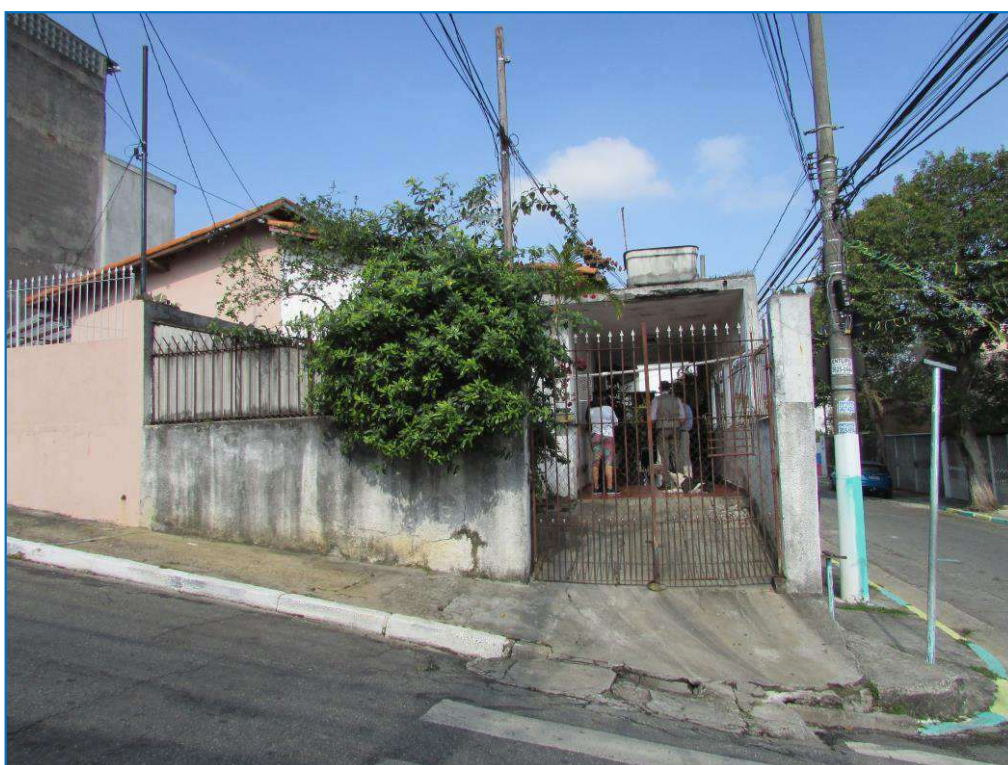
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTOS 01/02 – TRECHOS DA RUA JOSÉ GAÍBA, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTOS 03/04 – TRECHOS DA RUA EDUARDO FERREIRA FRANÇA, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As reproduções apresentadas a seguir ilustram os Dados Cadastrais do imóvel e a Planta da Quadra Fiscal.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 048.190.0034-9

Local do Imóvel:

R JOSE GAIBA, 272
VILA MORAES CEP 04157-060
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE GAIBA, 272
VILA MORAES CEP 04157-060

Contribuinte(s):

CPF 250.186.358-51 RICARDO YOSHIHARU OKABAYASHI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	135	Testada (m):	7,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	135		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	101	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	101	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.023,00
- da construção:	1.003,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	157.225,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	20.261,00
Base de cálculo do IPTU:	177.486,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/10/2018, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A ocupação comercial é predominada por lojas, agências bancárias, edifícios de escritórios restaurantes, bares, empresas prestadoras de serviços, dentre outros segmentos de comércio.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados, e edifícios.

2.3 - CADASTRAMENTO FISCAL:

O cadastramento fiscal do imóvel na Prefeitura Municipal de São Paulo apresenta o seguinte registro:

CONTRIBUINTE	048.190.0034-9
SETOR	048
QUADRA	190
ÍNDICE LOCAL	R\$ 857,00 / 2018

2.4 - INFRA ESTRUTURA URBANA:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.4.1 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica	X
Guias e sarjetas	X
Rede de água	X
Rede de esgoto	X
Energia elétrica	X
Gás encanado	X
Telefone	X
Iluminação pública	X
Cabeamento para transmissão de dados	X
Serviços postais	X
Transporte coletivo	X

2.5 - ZONEAMENTO:

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.2 - DO IMÓVEL:

TERRENO:

Características do lote:

Topografia	Plana
Situação	Esquina
Consistência do solo	Seco e firme
Formato	Irregular

DIMENSÕES: ÁREA TITULADA

De acordo com a matrícula nº 116.692, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, o imóvel apresenta as seguintes dimensões:

Rua José Gaíba, nº 272, esquina da Rua Eduardo Ferreira França, antiga Rua Almirante ou Comandante Sacadura Cabral, destacado dos lotes 78 e 79 da quadra 04 do loteamento Vila Moraes, na Saúde - 21º Subdistrito. Um prédio com a área de 86,00 m², e respectivo terreno, localizado do lado esquerdo de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

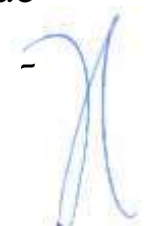
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

quem da Avenida do Cursino se dirige para a Rua José Gaíba, medindo 7,50 metros de frente, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 6,30 metros, encerrando a área de 135,00 m², confrontando do lado direito com a Rua Eduardo Ferreira França, do lado esquerdo com o prédio nº 282, e nos fundos com propriedade de Leonildo Denari e sua mulher.

Contribuinte: 048.190.0034-9.

BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea com características de uso residencial, com área total construída de 101,00 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física de 44 anos, podendo ser classificado como “1.2.4. - Casa Padrão Simples”, limite médio, de acordo com o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “F” - Necessitando de reparos simples/importantes.

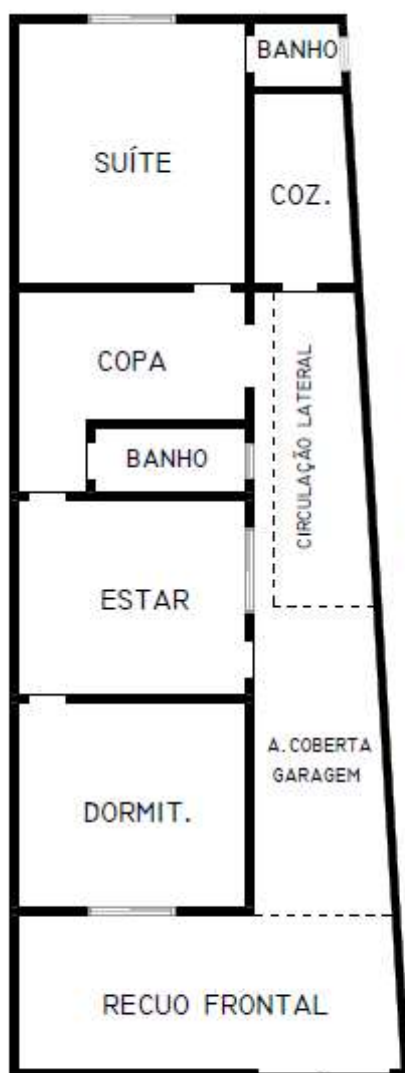


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI



RUA JOSÉ GAIBA, 272

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO 05 – FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, EM PROJEÇÃO PARA A RUA JOSÉ GAÍBA, Nº 272.



FOTO 06 – FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, EM PROJEÇÃO PARA A RUA EDUARDO FERREIRA FRANÇA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



RUA JOSÉ GAÍBA, 272

OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

RUA JOSÉ GAÍBA, Nº 272

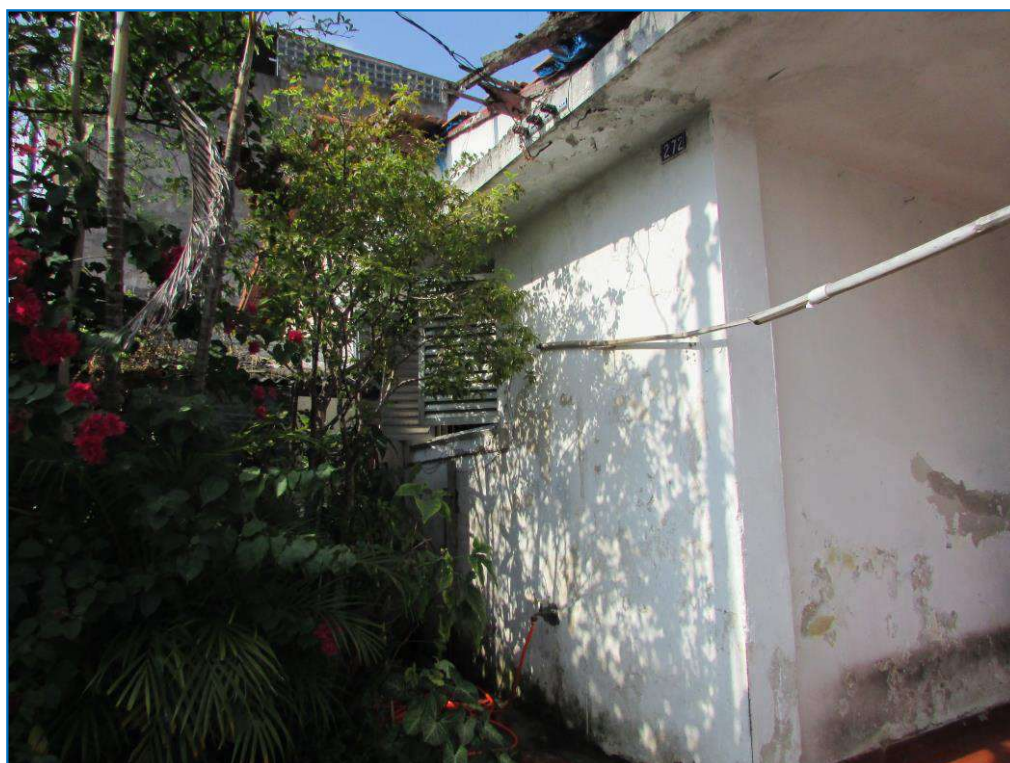


FOTO 07 – RECULO FRONTAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



RUA JOSÉ GAIBA, 272

OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

RUA JOSÉ GAÍBA, Nº 272



FOTO 08 – ÁREA DE SERVIÇO / DEPÓSITO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



RUA JOSÉ GAÍBA, 272

OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

RUA JOSÉ GAÍBA, Nº 272



FOTO 09 – CIRCULAÇÃO / GARAGEM.