

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**MMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL I –
SANTANA – COMARCA DA CAPITAL**

Proc: 0006847-49.2022.8.26.0001

Justiça Gratuita

**MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 0600167209, Perito
dos AUTOS DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA movidos por
JOSE LUIZ AUGUSTO E/OS contra MARIA BENEDITA DAS
GRAÇAS AUGUSTO DE SOUZA, após profundos exames,
pesquisas, coleta de dados e estudos diversos, vem apre-
sentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no
presente**

L A U D O

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

1 - CONSIDERAÇÕES

1.1. Na Inicial, os Autores requerem o deferimento do laudo judicial eletrônico para o imóvel em questão, devendo este Juízo nomear Perito.

1.2. Às fls 93, V. Exa nomeou o subscritor deste Laudo para a Avaliação.

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

2 – O EXAME

No exame do local, imóvel situado à Rua Tenente Coronel Marcondes dos Santos nº 22, Vila Tolstoi, apuramos que:

2.1. O terreno, plano, mede 220,00 m² (10,00 x 22,00). Está situado em via dotada de todos os melhoramentos públicos.

2.2. No local, construídas em regime de mutirão, existem:

- uma edificação assobradada, edificada na divisa lateral direita do terreno, constituída de 02 casas sobrepostas. Cada casa tem sala, 01 quarto, cozinha, banheiro e área de serviço.**
- nos fundos, na posição de edícula, há uma casa térrea, com sala, 01 quarto, cozinha, banheiro e área de serviço.**
- no total, há 130,00 m² de construção.**

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

2.3. As casas, que aparentam 30 anos, estão em regular estado de conservação. Conforme a Comissão de Peritos, pelas suas características defasadas no tempo e pelo seu estado, são classificadas como Casa Padrão Proletário em seu menor índice, considerando-se a depreciação pela idade.

2.4. De acordo com a Lei do Zoneamento 16.402/16, o imóvel fica em ZM, zona mista.

2.5. Vide Fotos abaixo:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 1

NUMERO



O Nº 22 DA RUA TENENTE CORONEL MARCONDES DOS SANTOS

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 2



A ENTRADA DO IMOVEL

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 3



**A EDIFICAÇÃO ASSOBRADADA, NOTANDO-SE A CASA INFERIOR E O ACESSO A
CASA SUPERIOR**

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 4

SALA



A SALA DA CASA INFERIOR

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 5

COZINHA



A COZINHA DA CASA INFERIOR

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 6

CASA DOS FUNDOS



A CASA DOS FUNDOS

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

3 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

3.1. Consultamos imobiliárias que atuam na região: Imobiliária Tolstoi, Imobiliária Eficaz, Imobiliária LD, Imobiliária Dellar.

3.2. Foi apurado o valor de:

R\$ 1.200,00 / m².

3.3. O terreno mede 220,00 m². Teremos:

R\$ 1.200,00 x 220,00 =

R\$ 264.000,00

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

4 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

4.1. As edificações medem 130,00 m², e são classificadas como Casa Padrão Simples em seu menor índice, considerando-se a depreciação pela idade.

4.2. Seu valor é:

R\$ 2.087,89 x 130,00 x 0,624

R\$ 169.369,00

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

5 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. O imóvel vale:

R\$ 264.000,00 + 169.369,00 =

R\$ 433.369,00

(quatrocentos e trinta e três mil e trezentos e sessenta e nove reais), em setembro de 2.024.

5.2. OBSERVAÇÃO

O valor acima é valido para imóvel totalmente liberado, sem qualquer ônus ou dívidas.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

6 – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados,

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

E N C E R R A M E N T O

Após ter apresentado dados, fatos, pesquisas e sua avaliação, o
Signatário dá o presente Laudo como encerrado, digitado em 15
Laudas, sendo esta última Lauda datada e assinada.

São Paulo, 06 de setembro de 2.024.

a) Mario Jozef

MARIO JOZEF - ENGENHEIRO CIVIL**CREA 060016.7209**