

S. Paulo VieiraI N V E N T Á R I OD. ALBERTINA VIEIRA DA SILVA GORDO

4a. Vara (F e S) - 4º Ofício

S. Paulo
---o---

O infra assinado, carteira profissional nº 2.113, registro nº 207 do Conselho Regional de Engenharia, perito nomeado e compromissado, nos autos do feito acima indicado para avaliar o imóvel mencionado na petição de fls. 246, a requerimento de D. CAROLINA DA SILVA GORDO, tendo levado a efeito as necessárias diligências, resolve apresentar o seguinte

L A U D O
= = = = =

Trata-se do imóvel urbano situado à rua Itápolis nº 2, esquina da rua Colina e fazendo frente também para a praça Piauí hoje Dr. Vilaboim, no bairro de Higienópolis, atual 7º subdistrito (Consolação), 5a. Circunscrição do registro, do município, termo e comarca da Capital, neste Estado.

O terreno, que é de formato aproximadamente triangular, mede 15,30 metros de frente na rua Itápolis, 1,50 metros na praça Dr.Vilaboim, 3,50 metros no canto chanfrado e 27,90 metros no último lado, onde confronta com terreno não edificado, abrangendo essas dimensões uma área de 237,50 metros quadrados.

Sobre o terreno foi edificada uma casa tipo residencial abastado, para dentro dos alinhamentos das ruas e afastada da divisa do fundo do terreno, com dois pavimentos e porão, tendo no superior 3 quartos e "toilete", banheiro completo, hall de escada e terraço; no pavimento térreo, terraço na frente e no fundo, vestíbulo, salas de visita e jantar, copa, cozinha, "toilete" e caixa de escada; no porão, um quarto de banho para criada, cômodo, W.C. e garage com acesso pela rua Colina. O terreno é fechado com mureta e gradil no alinhamento das ruas tendo jardim na frente e no lado da rua Colina.

O terreno é firme, em suave declive, de formato triangular e de dimensões regulares; está situado em zona residencial da cidade e em ruas calçadas, com todos os melhoramentos urbanos, tais como água, exgoto, gás, luz publica e particular e transporte rápido feito por linha de ônibus.

Ao lote padrão no local a "Diretoria de I. e T.S/A R.Imobiliária do Estado" atribue um valor base de Cr\$ 260,00 por metro quadrado, correspondendo ao de Cr\$ 13.000,00 pelo metro de frente, fundo padrão.

Entretanto, à vista das últimas transações havidas no local, não se deve admitir preço base inferior a Cr\$ 15.000,00 e, nessa base, o terreno vale:

$$Vt = Cr\$15.000,00 \times V \frac{15,30 \times 237,50}{50} =$$

$$Cr\$15.000,00 \times V 72,675 \text{ ou } 8,53 = Cr\$ 127.950,00$$

Transporte.....	Cr\$ 127.950,00
Influencia de esquina.....	<u>Cr\$ 12.050,00</u>
Valor do terreno.....	Cr\$ 140.000,00

A edificação é de alvenaria de tijolo, construção sólida e de fino e sólido acabamento, tendo sido edificada pelo engenheiro Sales Malta Junior em meados de 1936, portanto, há 9 anos mais ou menos. Apresenta bom estado de conservação.

Aludida edificação não pode ser reproduzida atualmente, mesmo tipo e acabamento que apresenta, por menos de Cr.\$ 1.000,00 por metro quadrado edificado; deduzindo-se uma porcentagem de 20% pelo uso, restará em valor unitário residual de Cr.\$ 800,00 por metro quadrado.

AREA EDIFICADA:-

Pavimento superior.....	70,00 ms. ²
" térreo.....	90,00 "
Porão	<u>40,00 "</u>
	200,00 " x 800 = <u><u>Cr\$ 160.000,00</u></u>

AVALIAÇÃO:

Terreno.....	Cr\$ 140.000,00
Edificação.....	<u>Cr\$ 160.000,00</u>
T o t a l.....	Cr\$ 300.000,00

(trezentos mil cruzeiros)

O imóvel acima avaliado foi adquirido do Dr.Sales Malta Junior por escritura de 13-4-1937, transcrição nº 11.877 de 5-7-1937, pela importância de Cr\$80.000,00. O prédio atualmente está alugado por Cr\$ 1.200,00 mensais, mas, neste momento, depois de pintado interna e externamente, poderá alcançar o aluguel mensal de Cr\$ 2.000,00, que equivale a uma renda bruta de Cr. \$.... 24.000,00 deduzindo-se uma porcentagem de 25% para impostos, seguro, depreciação e conservação, restará uma renda líquida de Cr\$

18.000,00, que representa os juros de um capital de Cr\$300.000,00, empregado à taxa de 6% ao ano.

Depois de lido, conferido e achado conforme, vai o presente laudo dactilografado em quatro folhas de papel, de um só lado, rubricado, datado e assinado.

São Paulo, 07 de Julho de 1945.