

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 34ª Vara Cível da Capital - SP.

788
SS

Proc. nº 2.133/96

ALCIDES FERREIRA, avaliador, indicado para elaborar o Laudo de Avaliação dos bens arrecadados à Falência de SIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., cujo feito tem andamento perante essa r. Vara e Cartório respectivo, vem, respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar o resultado de seu trabalho, com substanciado no seguinte:

LAU D O D E A V A L I A Ç Ã O

BEM: IMÓVEL



DESCRIÇÃO:

UM PRÉDIO, assobradado, e seu respectivo terreno, situado na rua Guimarães Passos nº 623, no 9º subdistrito Vila Mariana, que corresponde ao Lote nº 1 da Quadra J, no arruamento Bela Vista, devidamente matriculado sob nº 59.348 no 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob nº 38.090.0001-9.

TERRENO.- CONFRONTAÇÕES.

Terreno, de formato irregular, assentado, medindo 35,60ms. de frente para a rua União, fazendo esquina com a rua Guimarães Passos, por 16,76ms. da frente aos fundos de um lado e 33,00ms. de outro lado, perfazendo a área 365,40ms²., terminado em zero nos fundos, confinando com Emanuel Klabin e vias públicas nas demais faces(rua União e Guimarães Passos).

isocé (this Uniao e Gutiérrez Baseao).
tunigos, contínuos com Emissari Kispiti
outro lado, beretunigo a sites 365,40m
aos, por Teléfona. as túnigos sao tunigos
tunigos e tamgo esdutu

CONSTRUÇÃO.

fls.2

FB
S

Sobre o terreno está erigida uma construção, assobradada, com três pavimentos, ocupando espaço de recuo interno pelo lado direito onde confronta com a rua Guimarães Passos de mais ou menos 2,00ms., pelo lado esquerdo, onde confronta com a rua União, a mesma medida, e pela frente, onde tem formato triangular, mais ou menos ... 3,50ms., encerrando uma área construída de 384,00ms².

CONSTRUÇÃO.- DESCRIÇÃO.

Muros de pedra, com gradil de ferro, corredor externo de entrada com pisos de caco de cerâmica.

Pavimento intermediário, com acesso pela rua Guimarães Passos, com porta de entrada de ferro, hall com piso de mármore, com escada em mármore que dá acesso ao andar superior; sala de estar com piso em carpete de madeira, seis janelas com grades e caixilhos de ferro, com porta que também dá acesso a entrada ao pavimento intermediário, com degraus de mármore. - copa e cozinha, pisos em cerâmica, azulejos até metade da parede, um banheiro, piso em mármore, - com vitraux basculante e quarto de empregada, com piso em carpete de madeira.

Pavimento superior, hall, corredor de circulação, piso em carpete de madeira, quatro quartos, uma suite, com carpete de madeira, sala com lareira, janelas com caixilhos de ferro e soleira de em granito.

Ainda, na parte intermediária, contém um quintal (pequeno), piso em cacos de cerâmica, um quarto, com piso em cerâmica embrorrachada, um WC, piso em cerâmica, sem azulejamento nas paredes.

Pavimento inferior (baixos), com acesso pela rua União, localiza-se o que seria a lavanderia com um quarto e WC, ocupado atualmente pela neta do falido. Contém, ainda, portão de entrada de garagem, com porta de vidro, que também dá acesso ao andar intermediário, a través de escada espiral de ferro.

Na parte intermediária, contém, ainda, no espaço antes do hall, dois compartimentos, um para força e luz e outro para guarda-chuvas.

VISTORIA.

fis.3

190
66

A construção aparenta ter mais ou menos vinte anos de existência, erigida em tijolos, com acabamento externo em argamassa, rústico, - pintura em latex.

Acabamento interno em massa corrida nos quartos e corredores, pintura em latex.

Na copa e cozinha, acabamento rústico e em péssimo estado.

Os pisos, em carpete de madeira, já se encontram, em boa parte se descolando do chão, todos bem desgastados.

Os corrimãos da escada que dá acesso, do hall intermediário para o hall do pavimento superior, necessitam de reposição, uma vez que uma parte foi arrancada.

Há no local de entrada, notadamente na escada, parede de tijolos de vidro, tipo "vitral", em bom estado.

As partes externas, bem como o pequeno quintal, muros e corredores, - necessitam de reformas totais.

A parte interna, os caixilhos já apresentam sinais de ferrugem, bem como as paredes e tetos, necessitam de pintura geral.

Assim sendo, por se tratar de imóvel "estilo classe alta", seu estado geral é considerado ruim, necessitando de reforma completa.

Esclarece, ainda, que o imóvel está localizado em zona residencial Z 2, distante mais ou menos um quilometro do Metrô Ana Rosa, ladeado por residências de classe média, existindo na proximidade do imóvel, uma favela.

PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS.

Os valores aqui inseridos, atribuídos ao imóvel arrecadado e ora a valiando, foram fornecidos por imobiliárias idôneas da região, que afinal serão declinadas, com preços vigentes do mercado imobiliário.

AVALIAÇÃO.

Para o terreno, foi apurado o metro quadrado, no local, e tratando-se de Zona 02, residencial, o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), para venda à vista.

A construção, no estado em que se encontra, necessitando de reforma geral, foi apurado o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) o metro-

quadradinhos, para venda a vista, ou seja:

fis.4

TERRENO. 365,40ms2. x R\$. 400,00 = R\$. 146.160,00.

CONSTRUÇÃO. 384,00ms2. x R\$. 300,00 = R\$. 115.200,00.

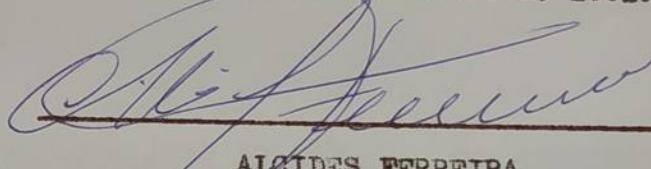
VALOR TOTAL DO IMÓVEL..... - R\$. 261.360,00.

(DUZENTOS E SESSENTA E UM MIL, TREZENTOS E SESSENTA REAIS)

ENCERRAMENTO.

Nada mais a avaliar, dou por encerrado o presente Laudo de Avaliação, datilografado em quatro(4) laudas, somente no anversos, esta última datada e assinada, seguindo, em anexo, fotos do imóvel, relação de imobiliárias pesquisadas e certidão de dívida de tributos-imobiliários até o exercício de 2001, da Prefeitura do Município-de São Paulo.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2002.


ALCIDES FERREIRA

RG. 2.156.920-04

CPF/MF. 243.495.938-53

792
S

A N E X O - I

FOTOS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL - RUA GUIMARÃES PASSOS

ESQUINA COM RUA UNIÃO

VILA MARIANA

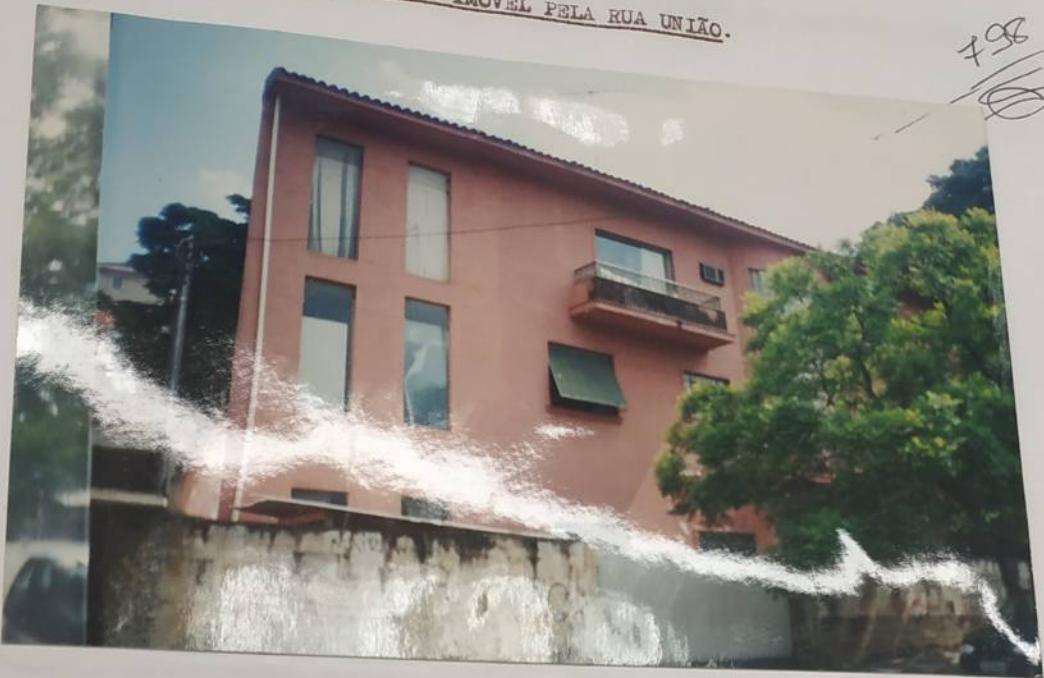
VISTA PARCIAL DA FAÇADA DO IMÓVEL E LATERAL - RUA GUIMARÃES PASSOS.



VISTA PARCIAL-LATERAL DO IMÓVEL PELA RUA GUIMARÃES PASSOS E RUA UNIÃO.



VISTA PARCIAL - LATERAL DO IMÓVEL PELA RUA UNIÃO.



~~PARCIAL - GARAGEM - LAVANDERIA E DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA - RUA
UNIÃO. - PEQUENO QUINTAL DA RUA GUIMARÃES PASSOS.~~

800
~~800~~



799
~~799~~



802
/ 802



801
/ 801



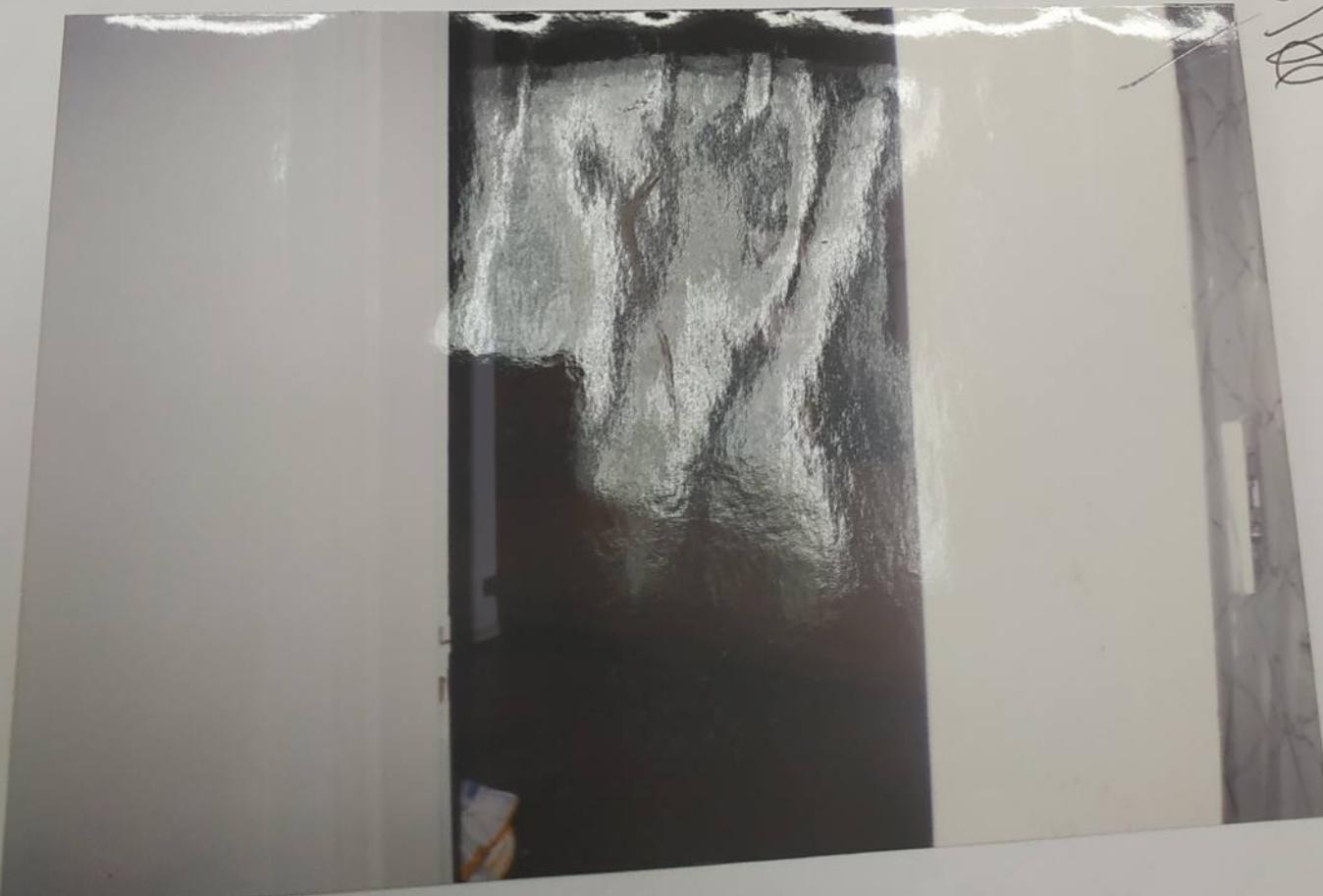
VISTA PARCIAL - SALA DE ESTAR - ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



VISTA PARCIAL - PAREDE DE TIJOLOS DE VIDRO - ESCADA E PARTE DO MALL -
CORREDOR DE CIRCULAÇÃO - PAVIMENTO SUPERIOR.



VISTA PARCIAL - CORREDOR DE CIRCULAÇÃO E UM DOS QUARTOS - ANDAR SUPERIOR.



VISTA PARCIAL - QUARTOS - ANDAR SUPERIOR.



VISTA PARCIAL = COMPARTIMENTOS E BENS ARRECADADOS - PAVIMENTO INFERIOR.





815
815

A N E X O II

FONTES DE PESQUISAS

8/6
8/6

RELAÇÃO DAS IMOBILIÁRIAS PESQUISADAS - (FONTE DE PESQUISAS).

PREDIAL LINS

Av. Lins de Vasconcellos, nº 1.191 - VILA MARIANA
Tel: 3209-8800 - Sr. Cesar.

ROBERTO CAPUANO

Tel: 3874-1000

NA - NEWTON ALVAREZ

Av. 11 de junho, nº 1.976 - VILA MARIANA
Tel: 3061-1011

PAULO ROBERTO LEARDI

Tel: 3887-1066

CAMARGO DIAS - IMÓVEIS

Pça. Charles Miller, nº 96
Tel: 3873-0255

BRANCANTE - IMÓVEIS

Av. República do Libano, nº 508
Tel: 3887-2433

MARC-IMÓVEIS

AV. Aclimação, nº 690 - VILA MARIANA
Tel: 3346-8080 - Sr. Carlos

HOLDING CONSULTORIA DE IMÓVEIS

Tel: 5539-7000

NOBREGA

Rua Brejo Alegre, nº 750
TEL: 5505-5628 - 9291-3501

817
88

ANEXO III

RELAÇÃO DE DÉBITOS

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE S. PAULO

DEMONSTRATIVO PARA
SIMPLES CONFERÊNCIA

541424

HORA:

DATA:

VALORES EM REAIS
VALIDOS ATÉ 20/08/2002

DEPARTAMENTO FISCAL	RUA MARIA PAULA, 105 VILA ISABEL	DEPARTAMENTO FISCAL	RUA MARIA PAULA, 105 VILA ISABEL	DEPARTAMENTO FISCAL	RUA MARIA PAULA, 105 VILA ISABEL
ENTRIBUINTE	38.090.0001-9	NOME	OS VALORES SÃO VALIDOS ATÉ 20/08/2002	ENTRIBUINTE	38.090.0001-9
EXECUÇÃO	1994	DIVIDAS	JUDICIAIS	EXECUÇÃO	1994
EXECUTIVO		AVISO / AUTO	DATA VENCIDA	EXECUÇÃO	
OFICIO. I		0000000010	04/03/1994	ENCARGOS	4.930,49
5216106/95-1	1995	TOTAL DA EXECUÇÃO			549,06
EXECUTIVO		0000000010	27/01/1995	EXECUÇÃO	4.708,31
OFICIO. I		4.708,31			584,14
5379985/96-9	1996	TOTAL DA EXECUÇÃO			5.232,45
EXECUTIVO		0000000010	01/04/1996	EXECUÇÃO	2.306,67
OFICIO. I		2.306,67			259,95
53769621/97-8	1997	TOTAL DA EXECUÇÃO			2.565,62
EXECUTIVO		0000000010	29/01/1997	EXECUÇÃO	7.600,43
OFICIO. I		7.600,43			942,67
5452502/98-3	1998	TOTAL DA EXECUÇÃO			6.442,71
EXECUTIVO		0000000010	27/01/1998	EXECUÇÃO	720,18
OFICIO. I		6.442,71			
		TOTAL DA EXECUÇÃO			7.162,89
5509190/99-2	1999	0000000010	20/01/1999	EXECUÇÃO	5.943,92
EXECUTIVO		5.943,92			663,58
OFICIO. I		TOTAL DA EXECUÇÃO			6.607,50

CRONOGRAMA DE ATENDIMENTO DAS 8:30 AS 15:00 HS

VALOR TOTAL DAS EXECUÇÕES

VALOR TOTAL DOS ENCARGOS

38.090.0001-9

PAGAMENTO EM CHEQUE

PAGAMENTO EM DINHEIRO

CÓDIGO DO DEVEDOR

AGUARDE A CHAMADA POR ESTE NÚMERO

541424

DATA:

HORA:

TANTO NO PAGAMENTO À VISTA, QUANTO NO PARCELADO, DEVERÁ SER PAGO EM DINHEIRO O VALOR TOTAL DOS ENCARGOS