EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DESTA CAPITAL/SP.

Proc. nº 2.133/96.

ALCIDES FERREIRA, avaliador, indicado para elaborar o **Laudo de Avaliação** dos bens arrecadados nos autos da Falência de **SIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, cujo feito tem andamento perante essa r. Vara e Cartório respectivo, vem-mui respeitosamente a presença de V.Exa., requerer a juntada aos autos do incluso **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Requer, outrossim, sejam arbitrados os seus salários, que estima em R$. 3.500,00, incluindo-se seu laudo anteriormente confeccionado, em data de 21 de fevereiro de 2002.

Têrmos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 02 de abril de 2007.

ALCIDES FERREIRA
RG. 2.156.920-4
CPF/MF. 243.495.938-53

Rua Eilem, nº 84 –CEP 02207-060-SP.- Tel/Fax. (011) 6949-4607.

1064

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DESTA CAPITAL/SP.

Proc. nº 2.133/96.

ALCIDES FERREIRA, avaliador, indicado para elaborar o Laudo de Avaliação dos bens arrecadados nos autos da Falência de **SIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, cujo feito tem andamento perante essa r. Vara e Cartório respectivo, após as diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente a presença de V.Exa. apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO. (ATUALIZAÇÃO)

BEM: - IMOVEL.
TIPO: PRÉDIO ASSOBRADADO.
LOCALIZAÇÃO – DESCRIÇÃO.
UM PRÉDIO, ASSOBRADADO, e seu respectivo terreno, situados na rua Guimarães Passos, nº 623, no 9º sub-distrito Vila Mariana, nesta Capital/SP. que corresponde.ao Lote nº1 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 – METRAGEM – CONFRONTAÇÕES.
Terreno de formato irregular, acidentado, 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, terminando em Zero nos fundos, confinando com Emanuel Klabin e vias públicas nas demais faces (Ruas União e Guimarães Passos).

CONSTRUÇÃO.
Sobre o terreno está erigida uma construção, assobradada, com três(3)pavimentos, ocupando espaço de seu 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 irregular, 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 em cacos de cerâmica.

Pavimento intermediário, com acesso pela rua Guimarães Passos, com porta de entrada de ferro, **hall** com piso em mármore, com escada em mármore que dá aceso ao andar superior com piso em carpete de madeira, **seis** janelas com grades de ferro e caixilhos também de ferro, com porta que dá acesso a entrada ao pavimento intermediário, com degraus em mármore, **copa e cozinha** com piso em cerâmica, azulejos até o teto, 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 suíte,** com carpete de madeira, **sala com lareira**, janelas com caixilhos de ferro e soleira em granito.
Ainda na parte intermediária, contém um **quintal (pequeno)**, com piso em cacos de cerâmica, **um quarto** com piso em cerâmica emborrachada, um **WC**, piso em cerâmica, sem azulejos nas paredes.

Pavimento inferior (baixos), com acesso pela Rua União, localiza-se o que seria a **lavanderia com quarto e WC**, portão de entrada de garagem, com porta de vidro, que também dá acesso ao andar intermediário, através de escada espiral de ferro.

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

VISTORIA
A construção aparenta ter mais ou menos 20 anos ? de existência, erigida em tijolos, com acabamento externo em argamassa, rústico, pintura em látex.Acabamento interno em massa corrida nos quartos e corredores, pintura em látex.
Na copa e cozinha, acabamento rústico em péssimo estado de conservação.

Os pisos, em carpete de madeira, se encontram em mau estado de conservação, desgastados.

Os corrimãos das escadas encontram-se em mau estado de conservação, necessitando de troca, inclusive faltando partes.

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

As partes internas, bem como o pequeno quintal, muros e corredores, continuam necessitando de reforma geral.

A parte interna, os caixilhos estão enferrujados, bem como as paredes e tetos necessitam de reparo e pintura geral.

O imóvel em pauta tem estilo de classe média-alta e seu estado é considerado **ruim**, necessitando de reforma completa.

Esclarece ainda, que o imóvel está localizado em zona residencial (Z 2) distante mais ou menos um mil e quinhentos metros 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 e atribuídos ao imóvel arrecadado e ora re–avaliado, foram fornecidos por imobiliárias idôneas da região que afinal serão declinadas, com preços vigentes para venda a vista, os quais mantenho, pois não sofreram alteração dos valores de seu laudo anteriormente elaborado datado de 27 de fevereiro de 2002, levando-se em conta o estado atual do imóvel.

AVALIAÇÃO.

Para o terreno, prevalece o valor do metro quadrado do terreno no local, e tratando-se de zna residencial, em R$. 400,00 (QUATROCENTOS REAIS), para venda a vista.

A construção, no estado em que se encontra, necessitando de reforma geral, também prevalece o valor do metro quadrado construído em R$. 300,00(TREZENTOS REAIS), para VENDA A VISTA, ou seja:

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), PARA VENDA A VISTA.

ENCERRAMENTO.

Nada mais, dou por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, datilografado em quatro (4) laudas, somente no anverso,todas rubricadas, sendo esta ultima datada e assinada, seguindo em anexo ao mesmo, fotos ilustrativas do imóvel.

São Paulo, 02 de abril de 2007.

ALCIDES FERREIRA
RG. 2.156.920-4
CPF/MF. 243.495.938-53

1068

Relação das Imobiliárias visitadas e consultadas.

CAMARGO DIAS IMÓVEIS- Rua Dr. José de Queiroz Aranha nº 204-V.Mariana-Tel 5084-5222. DIRECTA Imóveis – Rua Basilio da Cunha, nº 293 – Tel 5572-8788. DIGIWAI – Imóveis-Av. Lins de Vasconcellos, nº 2308 – Tel 5573-5522. Valentina Caran Imóveis–Tel 3178-4633. EXCLUSIVA Imobiliária–Tel 3897-4300. HUBERT Gestão Imobiliária – Tel 3146-3939
SM SANTOS MACEDONegócios Imobiliários – Tel 3686-3131.
ALTEZA Imóveis – Tel 5572-7181

CAMARGO DIAS IMÓVEIS
www.camargodias.com.br

VILA MARIANA
R. Dr. José de Queiros Aranha, 204
CEP 04106-061 - São Paulo - SP

PBX/FAX: (11) 5084-5222
vilamariana@camargodias.com.br
CRECI 793-J

1069

FOTOS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL

RUA GUIMARÃES PASSOS, nº 623

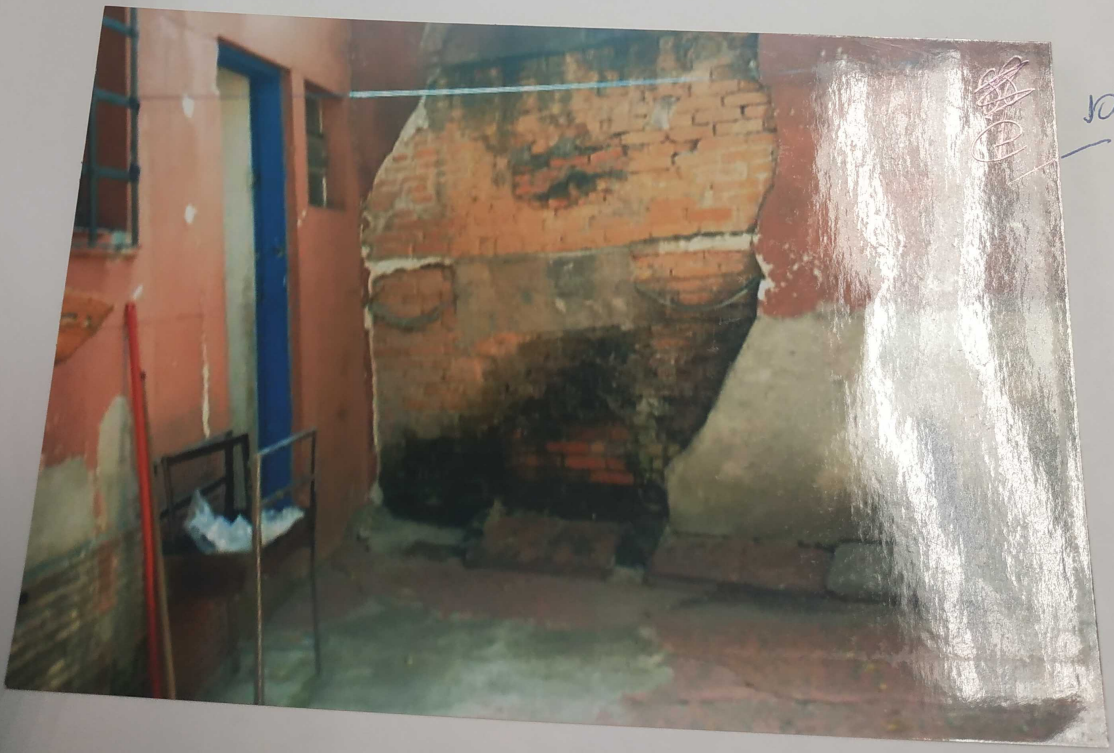
VILA MARIANA/SP.

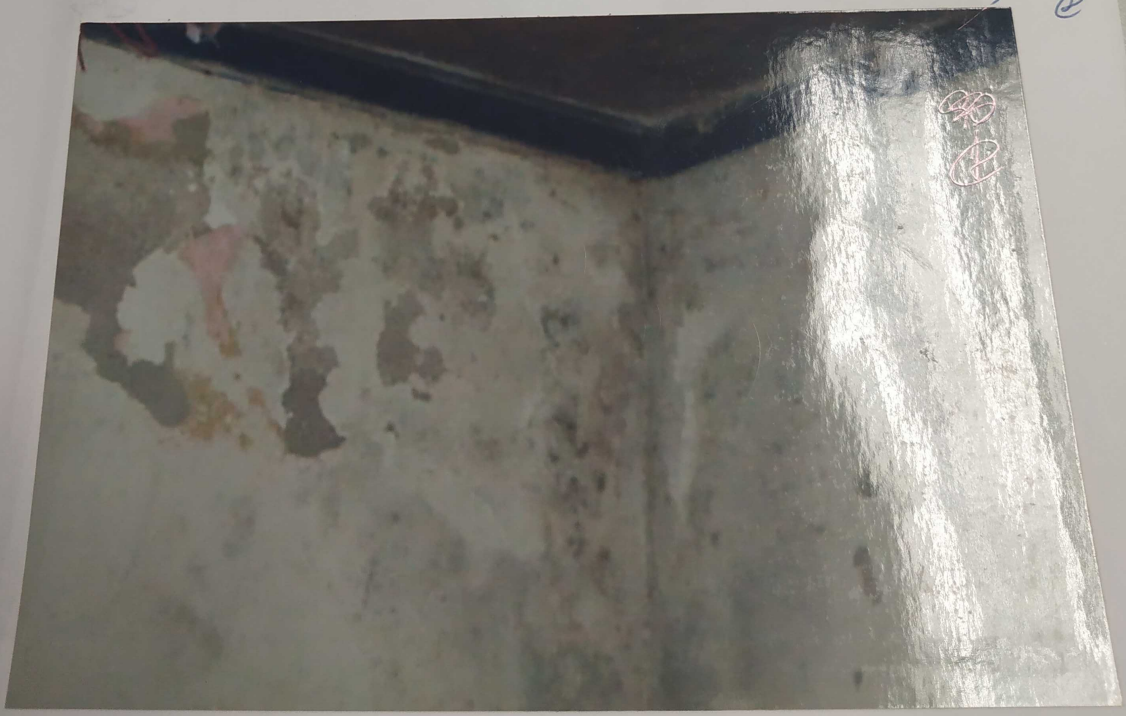
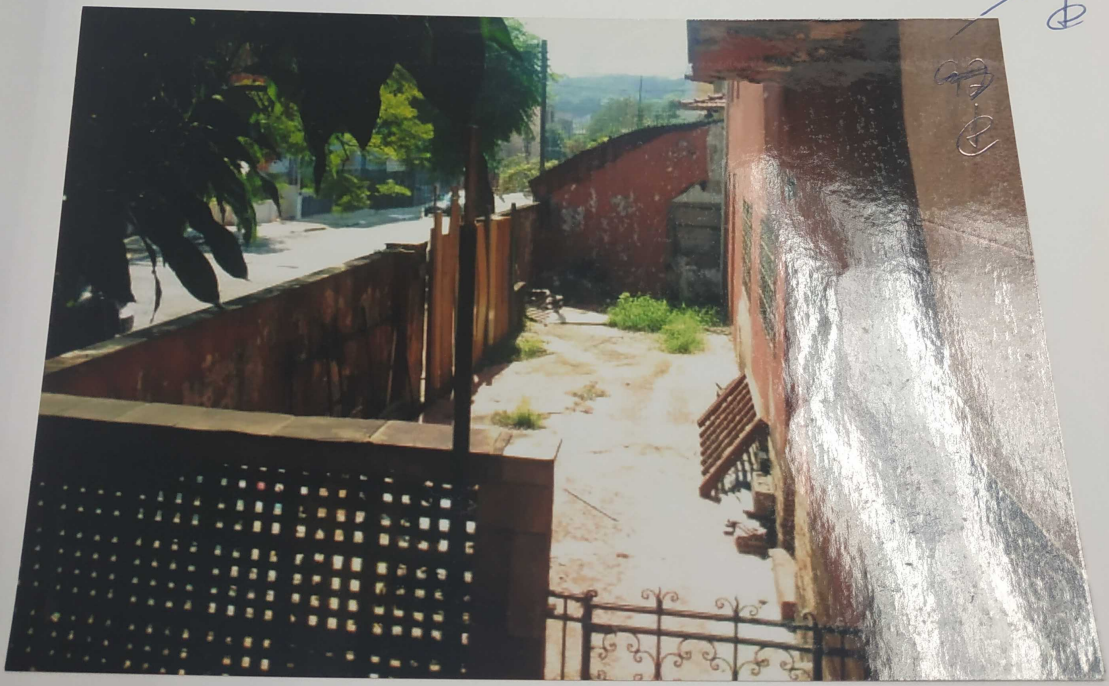
1071

1070

1073

1072



1075

1074