

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
DE XI - PINHEIROS DA CAPITAL SP.**

PROCESSO : Nº. 1006893-35.2015.8.26.0011
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : RESIDENCIAL VILLA DE ESPANHA
REQUERIDO : HELIEMARA DAMASCENO DOS SANTOS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 63, localizado no 06º andar do Edifício Barcelona, integrante do Residencial Villa de Espanha, situado à Avenida Venceslau de Queiros, 470, Jaguaré, no 13º Subdistrito – Butantã, no Município de São Paulo, SP.

Data da Avaliação: Fevereiro de 2.017

Valor de mercado para venda:

Va = R\$ 373.000,00
(trezentos e setenta e três mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

Apartamento nº. 63, localizado no 06º andar do Edifício Barcelona, integrante do Residencial Villa de Espanha, situado à Avenida Venceslau de Queiros, 470, Jaguaré, no 13º Subdistrito – Butantã, no Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 079, Quadra 128, e Índice Fiscal 564,10.

3. Planta de localização



4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em BT - ZM2, Zona Mista de Média Densidade .

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rodovia Raposo Tavares, que lhe dá acesso.

6. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

7. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

8. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 226.516 (fls. 24) é de 0,00861108%.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura Látex
Pavimentos:	08 (oito) pavimentos superiores: térreo mais 07 (sete) andares.
Subsolos	01 (um) Subsolo
Elevadores	02 (dois) Elevadores - social e serviço
Apartamentos / andar:	4 (Quatro)
Estado da Edificação:	Novo (a)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, circuito interno de câmeras de TV, grade de proteção e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, churrasqueira, salão de jogos, sala de ginástica, brinquedoteca, playground, espaço mulher, espaço zen, sauna, piscina e quadra poliesportiva.

11. Características do apartamento

Piso:	Cerâmico./ Contra piso		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Vidro.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante em alumínio.		
Compartimentos	Varanda gourmet, sala de estar / jantar, lavabo, 01 (um) suíte, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço integrada.		
Vagas de garagem	02 (dois) Vagas		
Idade Estimada:	03 (três) anos		
Estado da Edificação:	Novo (a)		
Área Construída:	Útil: 82,19 m ²	Comum: 104,52 m ²	Total: 186,71 m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 226.516 (fls.24).

12 - Ilustração fotográfica interna do Residencial Villa de Espanha.



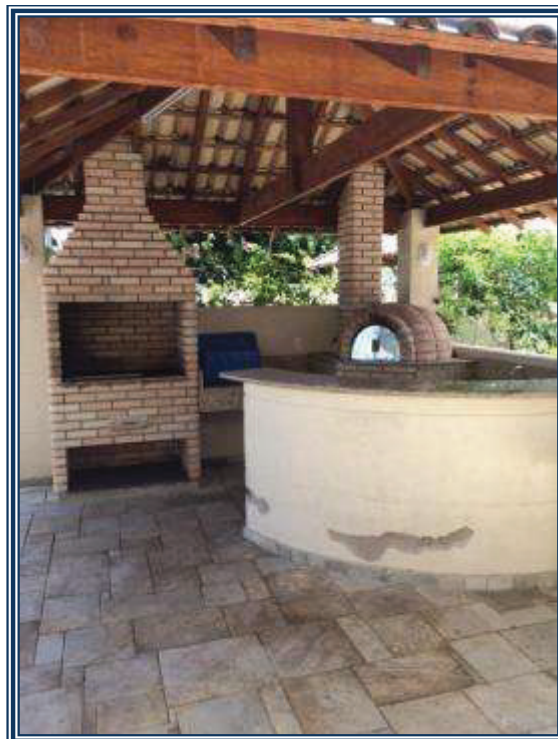
Edifício Barcelona



Hall Social



Salão de Festas



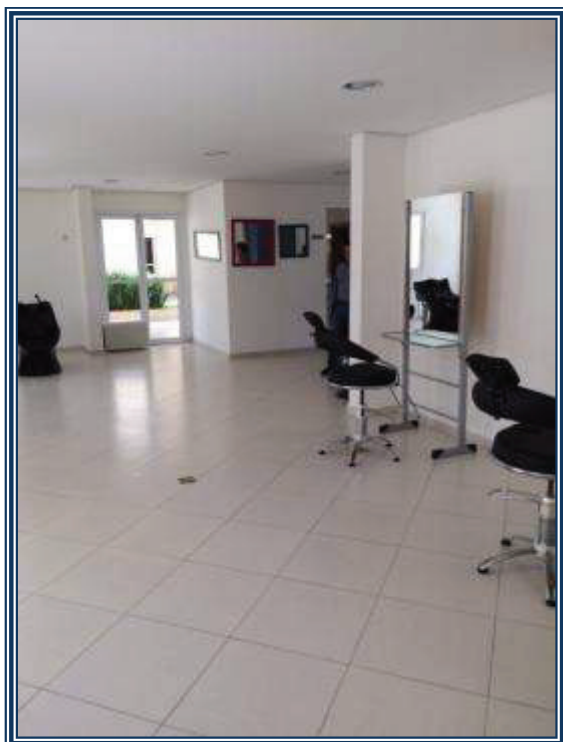
Churrasqueira



Salão de jogos



Brinquedoteca



Espaço mulher



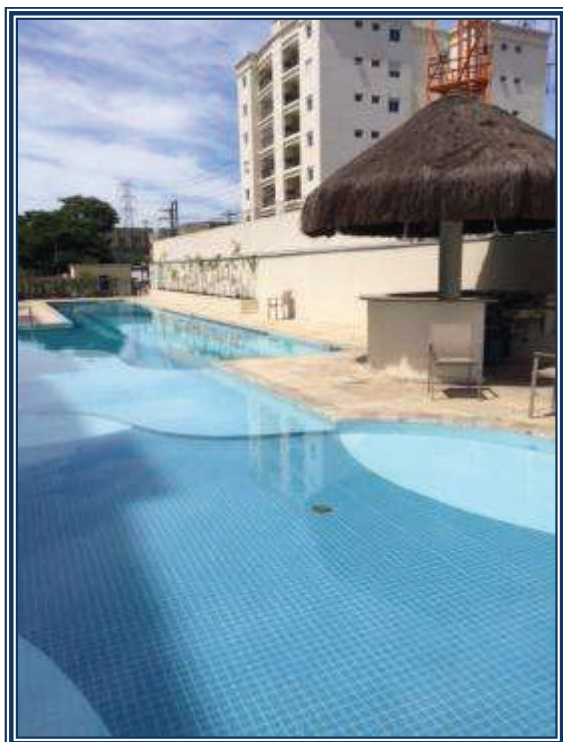
Espaço zen



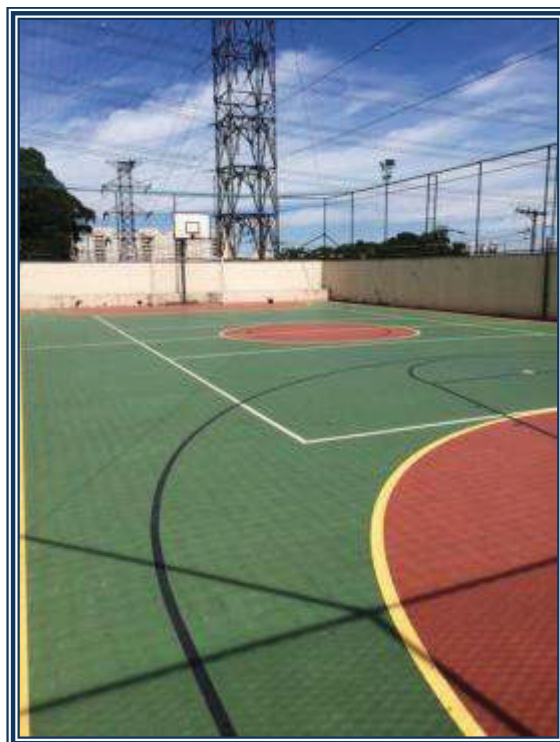
Sala de ginástica



Sauna



Piscina



Quadra poliesportiva

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 63 do Edif. Barcelona



Varanda gourmet



Lavabo



Sala de jantar



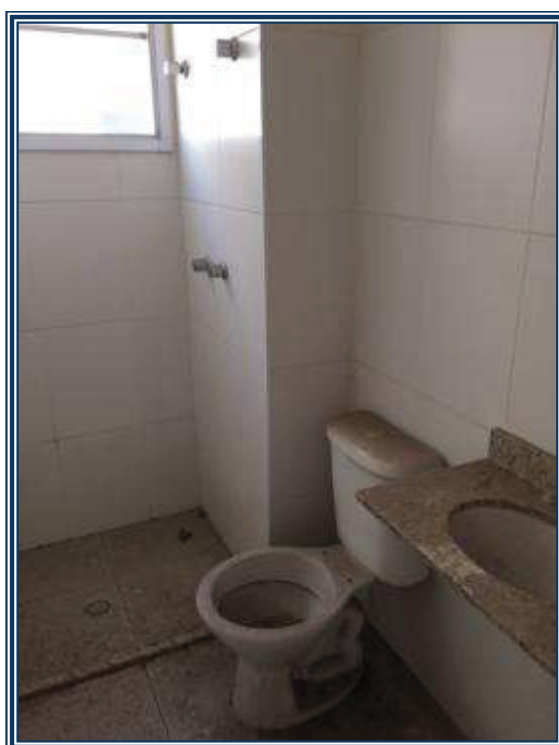
Sala de estar



Dormitório I



Dormitório II



Banheiro



Suíte



**Cozinha****Área de serviço**

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de fevereiro de 2.017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.051,42 /\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

A_c = Área homogeneizada – Área útil m^2 + Vagas de garagem $\text{m}^2 / 2$

$$A_c = 82,19 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 92,19 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.051,42 \times 92,19 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 373.500,41$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 373.000,00$$

(trezentos e setenta e três mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2.017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL