

428

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - XI  
PINHEIROS DA CAPITAL SP.

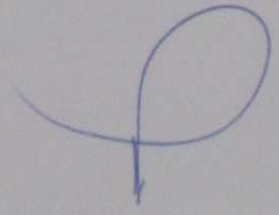
10 JAN 2017

011 3 FPEX.17. ANNNNN11-3 09017 1246 04E

PROCESSO : N°.0021751-64.2010.8.26.0011  
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO  
AÇÃO : ALIENAÇÃO JUDICIAL  
REQUERENTE : ARIIVALDO SILVA PRADO  
REQUERIDO : MARIA REGINA CARBONE PRADO

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. 54 A, localizado no 05º andar do Condomínio Edifício Morada São Francisco, situado à Rua Dr. Aires Martins Coelho 205, Vila São Francisco, no 13º Subdistrito Butantã, no Município de São Paulo, SP.;

**Data da Avaliação:** Janeiro de 2.017

**Valor de mercado para venda:**

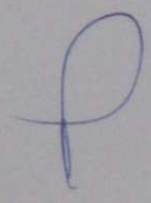
$V_a = R\$ 373.000,00$   
(trezentos e setenta e três mil reais)

**Valor de mercado da vaga para venda:**

$V_{vaga} = R\$ 31.000,00$   
(trinta e um mil reais)

**Ou, Valor do Apartamento ( $V_a$ ) + Valor de 01(um) vaga ( $V_{vaga}$ )**

$(V_a) + (V_{vaga}) = 404.000,00$   
(quatrocentos e quatro mil reais)



...o número  
ficando V.Sa. constitu  
do contrato, bem co  
através do telefone 0800

430

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente pericia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **ALIENAÇÃO JUDICIAL**.

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. 54 A, localizado no 05º andar do Condomínio Edifício Morada São Francisco, situado à Rua Dr. Aires Martins Coelho 205, Vila São Francisco, 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 671, e Índice Fiscal 766,00.

3. Planta de localização



4. **Zoneamento**

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em BT – ZM 3b - Zona Mista de Média Densidade..

5. **Ilustração fotográfica externa**



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.

*P*



433

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL



Vista da Rua Aires Martins Torres, que lhe dá acesso.

**6. Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

**7. Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

**8. Características do Solo**

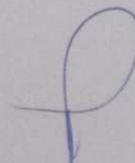
O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

**9. Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a Matricula nº 40.582 (fls.286) é de 1,0582 % e de sua respectiva vaga de garagem conforme a Matricula de nº 40.583 (fls.302) é de 0,1498%.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pintura Látex
Pavimentos:	Térreo mais 10 (dez) andares.
Subsolos	01(um) subsolo.
Elevadores	02 (dois) elevadores, social e serviço
Apartamentos / andar:	4 (Quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, circuito interno de câmeras de TV e grade de proteção.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, piscina e salão de jogos e ginástica.





435

11. Características do apartamento

Piso:	Laminado de madeira / cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Vidro.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante em alumínio.		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, 01 (um) lavabo, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço integrada.		
Vagas de garagem	01(um) vaga de nº 10.		
Idade Estimada:	35 (trinta e cinco) anos		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída do Apartamento:	Útil: 63,11 m <sup>2</sup>	Comum: 26,18 m <sup>2</sup>	Total: 89,2900 m <sup>2</sup>
Área Construída da Vaga nº 10 :	Útil: 10,35 m <sup>2</sup>	Comum: 19,65 m <sup>2</sup>	Total: 30,00 m <sup>2</sup>

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 38.195 (fls.237)



436

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

12 - Ilustração fotográfica interna do Cond. Edif. Morada São Francisco.



Hall de entrada



Salão de festas



Salão de jogos / ginástica



Piscina

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 54 A.



Sala de Estar / Jantar



Lavabo

*P*



o da parce  
ficando V.  
fo contr  
através d

438

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Dormitório I**



**Dormitório II**



**Banheiro**

o dia para...  
scando V. Sra. G.  
fo contrato, b  
través do telef

433

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL



Cozinha



Área de serviço



Vaga nº10



3 da parcela número  
icando V.Sa. cons  
o contrato, bem  
ravis do telefone

440

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO


**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

### 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 janeiro de 2.017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.903,83 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 63,11 \text{ m}^2 + 00,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 63,11 \text{ m}^2$$

$$V_a = 5.903,83 \times 63,11 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 372.590,71$$

Ou, em números redondos,

$V_a = \text{R\$ } 373.000,00$   
(trezentos e setenta e três mil reais)



4. Valor da vaga ( $V_{vaga}$ )

O valor da vaga ( $V_{vaga}$ ) é obtido na razão de 50% do  $V_u$ , conforme expressão a seguir.

$$V_{vaga} = (V_u / 2) \times \text{área útil da vaga para um veículo.}$$

$$V_{vaga} = (2.951,91) \times 10,35 \text{ m}^2 \text{ conforme Matricula nº 40.583 (fls.302).}$$

$$V_{vaga} = \text{R\$ } 30.552,32$$

Ou, em números redondos,

$$V_{vaga} = \text{R\$ } 31.000,00$$

(trinta e um mil reais)

Ou, Valor do Apartamento ( $V_a$ ) + Valor de 01(um) vaga ( $V_{vaga}$ )

$$(V_a) + (V_{vagas}) = 404.000,00$$

(quatrocentos e quatro mil reais)

3 da parcela número 2  
icando V.Sa. constitu  
o contrato, bem con  
ravers do telefone 0800

443

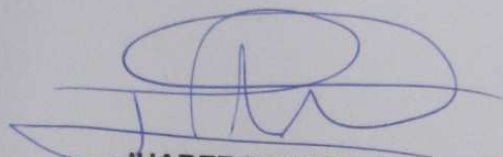
## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

Segue o presente laudo em 16 (dezesesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 09 de janeiro de 2.017.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**