

514

340f

"MENDES FILHO"

ENGENHARIA E AVALIAÇÕES S/C LTDA.
CNPJ nº 04.449.395/0001-65

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
- SÃO PAULO - CAPITAL.

J. Mendes
Paulo
S. Paulo

20/6/13

PROCESSO Nº 0018090.87.2004.8.26.0011

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

REQTE: SFV CONSULTORIA ADMINISTRAÇÃO E FOMENTO LTDA.

REQDO: MIDEA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. E OUTROS.

J. Mendes
RUBRICADO
JOSÉ MENDES FILHO
Juiz de Direito

JOSÉ MENDES FILHO, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos da ação em referência, após vistoria dos imóveis, estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, à presença de V.EXA., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO

DE

AVALIAÇÃO

J. Mendes

341/2 515

"MENDES FILHO"
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES S/C LTDA.
CNPJ nº 04.449.395/0001-85

RESUMO

Pelo que ficou exposto, temos o seguinte valor, para o imóvel, os imóveis abaixo descritos:

- ✓ Vaga Dupla de nº 64/65, localizada no 2º Subsolo do Condomínio Residencial Roma, localizado à Rua Carlos Weber, nº 1.376 – 14º Subdistrito da Lapa – Matrícula nº 70.306 do 10º R.I de São Paulo.

R\$ 65.000,00

(Sessenta e Cinco Mil Reais)

Junho/2013

- ✓ Vaga Simples nº G16, localizada no subsolo do Edifício Maison de Cartier, localizado a Rua Aliança Liberal, nº 622 – 14º Subdistrito da Lapa – Matrícula nº 69.434 do 10º R.I de São Paulo.

R\$ 32.500,00

(Trinta e Dois Mil e Quinhentos Reais)

Junho/2013

- ✓ Vaga Dupla nº G8, localizada no subsolo do Edifício Maison de Cartier, localizado a Rua Aliança Liberal, nº 622 – 14º Subdistrito da Lapa – Matrícula nº 69.434 do 10º R.I de São Paulo.

R\$ 65.000,00

(Sessenta e Cinco Mil Reais)

Junho/2013

1. PRELIMINARES

O presente laudo técnico visa à apuração do atual valor de mercado dos imóveis abaixo relacionados:

IMÓVEL I = Uma vaga de garagem dupla nº 64/65, localizada no 2º subsolo do Condomínio Residencial Roma, localizado a Rua Carlos Weber, nº 1.376, no 14º Subdistrito da Lapa, com área útil de 19,80m², área comum de 6,80004m² e área total de 26,60004m², cabendo – lhe a fração ideal de 0,10626% no terreno descrito na matrícula nº 56.123 do 10º R.I., na qual sob o nº 195 foi registrado a especificação do Condomínio Residencial Roma.

IMÓVEL II = Uma vaga de garagem simples nº G16, localizada no subsolo do Condomínio Residencial Maison de Cartier, localizado a Rua Aliança Liberal, nº 622, no 14º Subdistrito da Lapa, com área real de 20,6976m², sendo 13,20m² de área útil e 7,4976m² de área comum, cabendo – lhe a fração ideal de 0,3371% no terreno descrito na matrícula nº 51.412 do 10º R.I., na qual sob o nº 14 foi registrado a especificação do Condomínio Residencial Maison de Cartier.

IMÓVEL III = Uma vaga de garagem dupla nº G8, localizada no subsolo do Condomínio Residencial Maison de Cartier, localizado a Rua Aliança Liberal, nº 622, no 14º Subdistrito da Lapa, com área real de 41,3974m², sendo 26,40m² de área útil e 14,991m² de área comum, cabendo – lhe a fração ideal de 0,6743% no terreno descrito na matrícula nº 51.412 do 10º R.I., na qual sob o nº 14 foi registrado a especificação do Condomínio Residencial Maison de Cartier.

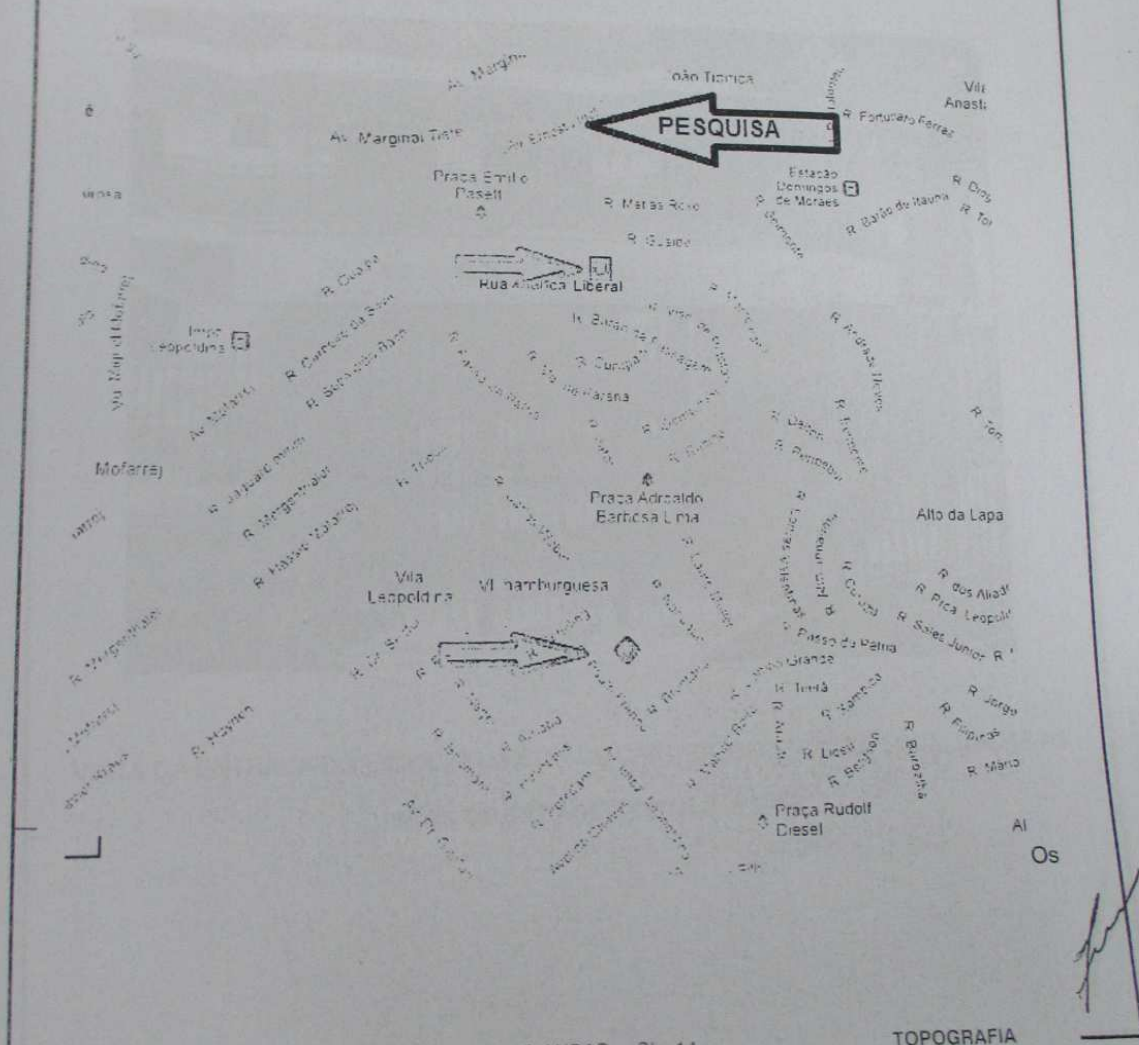
343
517

1.1. LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL I – A vaga de garagem de nº 64/65, está localizada no 2º subsolo do Condomínio Residencial Roma, situado a Rua Carlos Weber nº 1.376 – Vila Leopoldina.

IMÓVEL II e III – As vagas de garagem de nº G16 (Simples) e G8 (Dupla), estão localizadas no subsolo do Edifício Maison de Cartier, situado a Rua Aliança Liberal, nº 622 – Vila Leopoldina.

Vide planta de localização a seguir;



2. - VISTORIA

2.1. - DO IMÓVEL

Este perito vistoriou o imóvel no dia 14 de Junho de 2013, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

Os aspectos do imóvel avaliando, poderá ser observados nas fotos a seguir juntadas:



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO MAISON DE CARTIER, ONDE ESTÃO LOCALIZADAS AS VAGAS DE GARAGEM DE Nº G16 E G8.

345f 5A
"MENDES FILHO"
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES S/C LTDA.
CNPJ nº 04.449.395/0001-65



VISTA DO EDIFÍCIO MAISON DE CARTIER, ONDE ESTÁ LOCALIZADA AS VAGAS DE Nº G8
E G16.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 290 - 1º ANDAR - SL. 14
CEP 01318-000 - SÃO PAULO - SP - TELS.: 3105.2681 / 3106.9434
eng.mendes@uol.com.br

TOPOGRAFIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

520

346

"MENDES FILHO"
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES S/C LTDA.
CNPJ nº 04.449.395/0001-65



VISTA LONGITUDINAL DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROMA, ONDE ESTÁ LOCALIZADA A
VAGA DE GARAGEM Nº 64/65.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 290 - 1º ANDAR - SL. 14
CEP 01318-000 - SÃO PAULO - SP - TELS : 3105.2681 / 3106.9434
eng.mendes@uol.com.br

TOPOGRAFIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

347

"MENDES FILHO"
 ENGENHARIA E AVALIAÇÕES S/C LTDA.
 CNPJ nº 04.449.395/0001-05



VISTA LONGITUDINAL DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROMA

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 290 - 1º ANDAR - SL. 14
 CEP 01318-000 - SÃO PAULO - SP - TELS.: 3105.2681 / 3106.9434
 eng.mendes@uol.com.br

TOPOGRAFIA
 PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

348

"MENDES FILHO"
 ENGENHARIA E AVALIAÇÕES S/C LTDA.
 CNPJ nº 04.449.395/0001-65



VISTA DO EMPLACAMENTO DO CONDOMÍNIO.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO, 290 - 1º ANDAR - SL. 14
 CEP 01318-000 - SÃO PAULO - SP - TELS.: 3105.2681 / 3106.9434
 eng.mendes@uol.com.br

TOPOGRAFIA
 PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

2.2. - DO LOCAL

A região onde se localiza o imóvel objeto do presente laudo, dispõe de todos os melhoramentos públicos, qual seja: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, igrejas), abrangendo também importantes logradouros.

O comércio é razoável, assim como os serviços. O transporte coletivo para os bairros periféricos é bem servido.

2.1.2. - ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, o gozo e a ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel *subjudice* situa-se em ZONA - ZM2 - ZONA MISTA DE MÉDIA DENSIDADE.

2.1.3. - DAS VAGAS AVALIADAS

Matricula nº 70.306 - Nº 64/65

"A vaga possui área útil de 19,80m², área comum de 6,80004m² e área total de 26,60004m²".

Matricula nº 69.434 - nº G16

"A vaga possui área total real de 20,6976m², sendo 13,20m² de área útil e 7,4976m² de área comum".

Matricula nº 69.428 - nº G8

"A vaga possui área total real de 20,6976m², sendo 13,20m² de área útil e 7,4976m² de área comum".

3. - AVALIAÇÃO

3.1. - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1.1. - DO TERRENO

Para a presente avaliação será adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em obter pesquisas de valores de apartamento na região Geoeconômica do imóvel avaliando.

O valor da vaga de garagem, foi obtida através das diferenças excedentes entre apartamento com uma e duas vagas, computados na área comum tendo todos a mesma área útil

A pesquisa foi realizada na região do imóvel avaliando, consultando – se as principais imobiliárias do local. Vide planta de localização no item 1.1. Localização

As informações prestadas pelos ofertantes foram consideradas de boa fé, e sem qualquer interesse na presente avaliação.

3.1.1.2 - VALOR DA VAGA DE GARAGEM

A	APARTAMENTO - LAPA 3 DORMITÓRIOS	1 SUÍTE	1 VAGA
	Endereço	Preço	Área Útil
	1 Av. Ernesto Igel	R\$ 440.000,00	70,00
	2 Av. Ernesto Igel	R\$ 450.000,00	70,00
	3 Av. Ernesto Igel	R\$ 455.000,00	70,00
	4 Av. Ernesto Igel	R\$ 420.000,00	70,00
	5 Av. Ernesto Igel	R\$ 430.000,00	70,00
	6 Av. Ernesto Igel	R\$ 410.000,00	70,00
	7 Av. Ernesto Igel	R\$ 490.000,00	70,00
	8 Av. Ernesto Igel	R\$ 495.000,00	70,00

R\$ 448.750,00

B	APARTAMENTO - LAPA 3 DORMITÓRIOS	1 SUÍTE	2 VAGAS
	Endereço	Preço	Área Útil
	1 Av. Ernesto Igel	R\$ 530.000,00	70,00
	2 Av. Ernesto Igel	R\$ 460.000,00	70,00
	3 Av. Ernesto Igel	R\$ 480.000,00	70,00
	4 Av. Ernesto Igel	R\$ 460.000,00	70,00
	5 Av. Ernesto Igel	R\$ 490.000,00	70,00
	6 Av. Ernesto Igel	R\$ 460.000,00	70,00
	7 Av. Ernesto Igel	R\$ 460.000,00	70,00
	8 Av. Ernesto Igel	R\$ 510.000,00	70,00

R\$ 481.250,00

B - A	VAGA SIMPLES	R\$ 32.500,00
	VAGA DUPLA	R\$ 65.000,00

4. - VALOR DAS VAGAS (VV).

Vem a serem, as diferenças excedentes entre apartamento de uma e duas vagas, computadas na área comum, tendo todos a mesma área útil.

VAGA SIMPLES
R\$ 32.500,00
(Trinta e Dois Mil e Quinhentos Reais)

VAGA DUPLA
R\$ 65.000,00
(Sessenta e Cinco Mil Reais)

ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 13 (treze) folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo esta última, datada e assinada.

São Paulo, 25 de Junho de 2013.

for

ENG.º JOSÉ MENDES FILHO

PERITO JUDICIAL