

27  
200

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

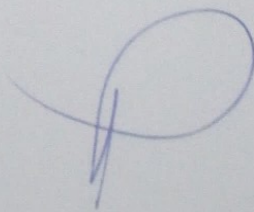
EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
I - SANTANA DA CAPITAL - SP

PROCESSO : Nº 0635686-26.2008.8.26.0001  
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO  
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DOS MANACÁS  
REQUERIDO : TEREZINHA DE DEUS PINHEIRO VAZ

62 CIVEL SANTANA 30/10/2017 19:35 015871

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



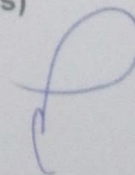
**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

**Localização:** Apartamento nº. 92, localizado no 09º andar, do Bloco D, Condomínio Edifício Solar dos Manacás, integrante do Conjunto Moradas da Cantareira, Barro Branco, à Rua Bento Araújo, 419, no 22º. Subdistrito - Tucuruvi, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Março de 2.017

**Valor de mercado para venda:**

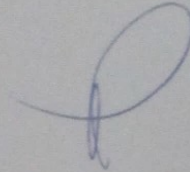
Va = R\$ 426.000,00  
(quatrocentos e vinte e seis mil reais)



**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

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

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

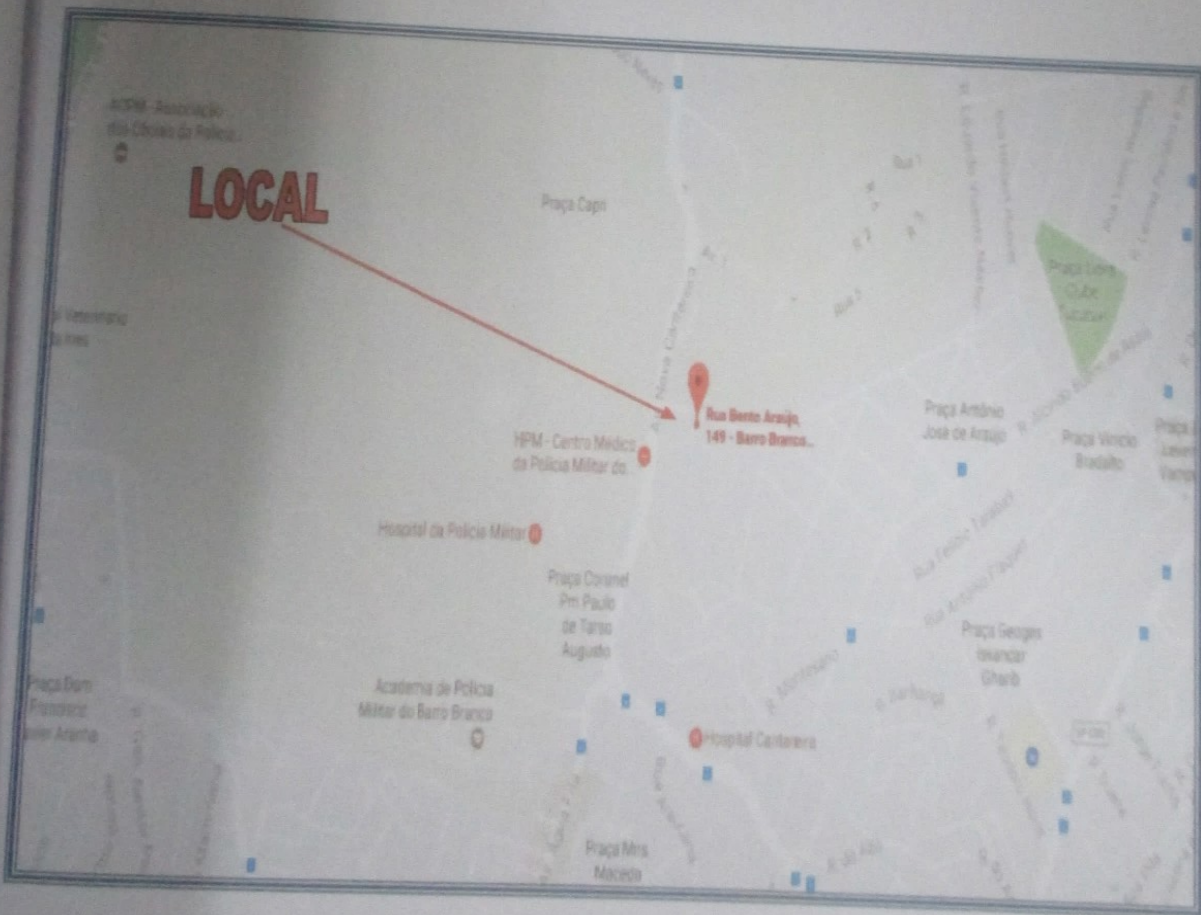
1. Localização

Apartamento nº. 92, localizado no 09º andar, do Bloco D, Condomínio Edifício Solar dos Manacás, integrante do Conjunto Moradas da Cantareira, Barro Branco, à Rua Bento Araújo, 419, no 22º. Subdistrito - Tucuruvi, do 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 070, Quadra 309, e Índice Fiscal 1.439,26.

3. Planta de localização



4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se ST - ZM - 2 Zona Mista de Densidade Demográfica Média.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.

*[Handwritten signature]*



Vista da Rua Bento Araújo, 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. 111.955 (fls.130) é de 0,2377%.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina mais pintura látex.
Pavimentos:	Térreo mais, 17 (dezesete) andares.
Subsolos	03 (três)
Elevadores	02 (dois) – social e serviço
Apartamentos / andar:	04 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c).
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, sala de ginástica, playground, piscina, quadra poliesportiva e quadra de tênis.

11. Características do apartamento

Piso	Cerâmico / Laminado de madeira		
Revestimento Interno	Argamassa fina com pintura látex / textura / azulejos		
Portas / Janelas	Madeira / Alumínio		
Fecho / Tipo Janelas	Lapa / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar e jantar, 03 (três) dormitórios e 02 (dois) banheiros, cozinha, banheiro de funcionário e área de serviço		
Vagas de garagem	01 (um) vaga		
Idade Estimada	28 (vinte e oito) anos.		
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)		
Área Construída:	Útil: 79,64 m <sup>2</sup>	Comum: 46,19m <sup>2</sup>	Total: 125,83 m <sup>2</sup>

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N°. 111.955 (fls. 130).



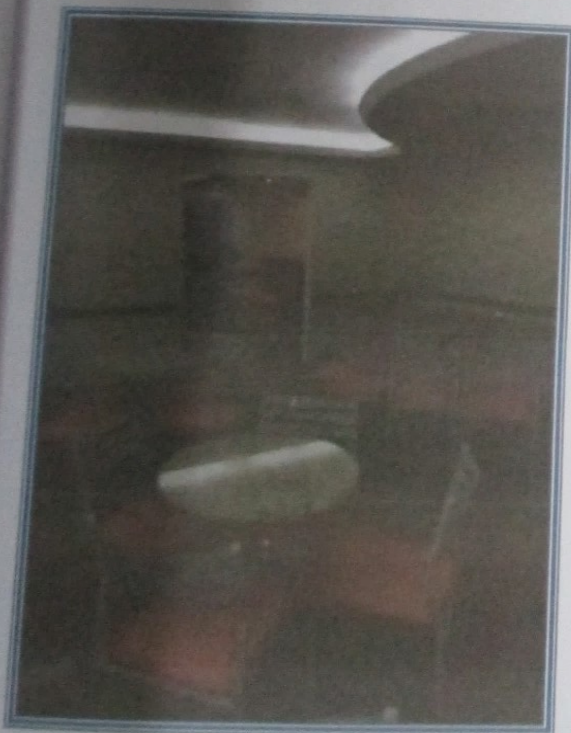
12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Edifício Solar dos Manacás.



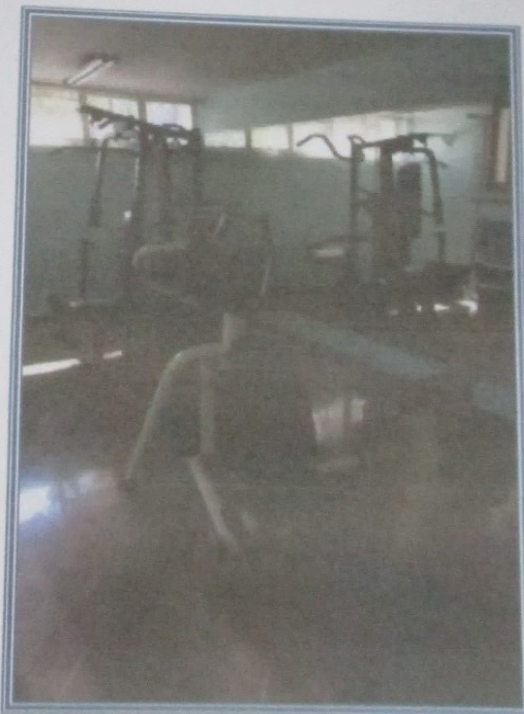
Bloco D



Hall social



Salão de festas



Sala de ginástica

23  
2008

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL



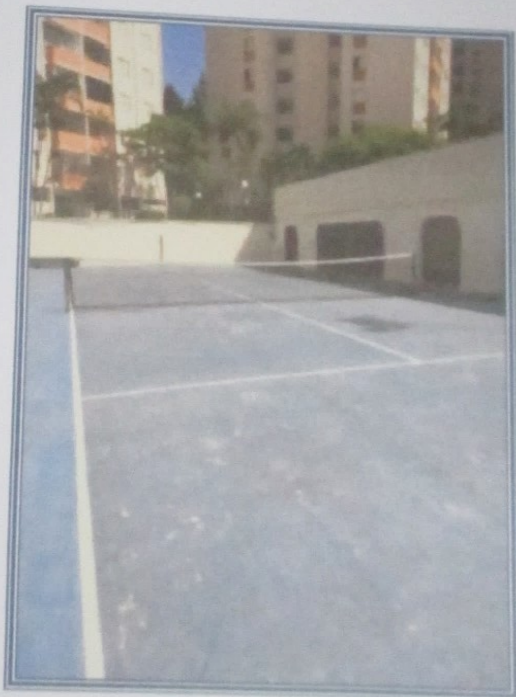
**Playground**



**Piscina**



**Quadra Poliesportiva**



**Quadra de tênis**

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

230  
210

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade nº 92



Sala de estar



Sala de Jantar



Banheiro I



Cozinha



Dormitório I



Dormitório II



Dormitório III



Banheiro

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JP'.

27  
202

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL



Área de serviço



Banheiro funcionário

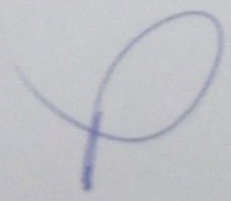
**CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO**

**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 março de 2.017, é de:

$$V_u = R\$ 5.035,48 / m^2$$

Valor do Apartamento ( $V_a$ )

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 79,64 m^2 + 10,00 m^2 / 2$$

$$A_c = 84,64 m^2$$

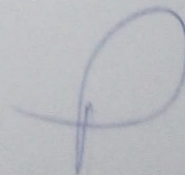
$$V_a = 5.035,48 \times 84,64 m^2$$

$$V_a = R\$ 426.203,03$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 426.000,00$$

(quatrocentos e vinte e seis mil reais)

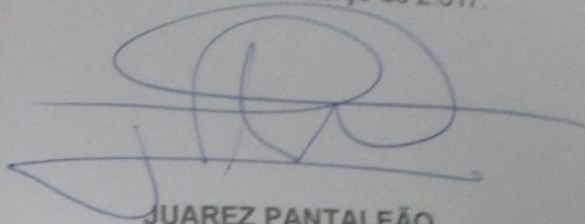


**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

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, 28 de março de 2.017.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
PERITO JUDICIAL