

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

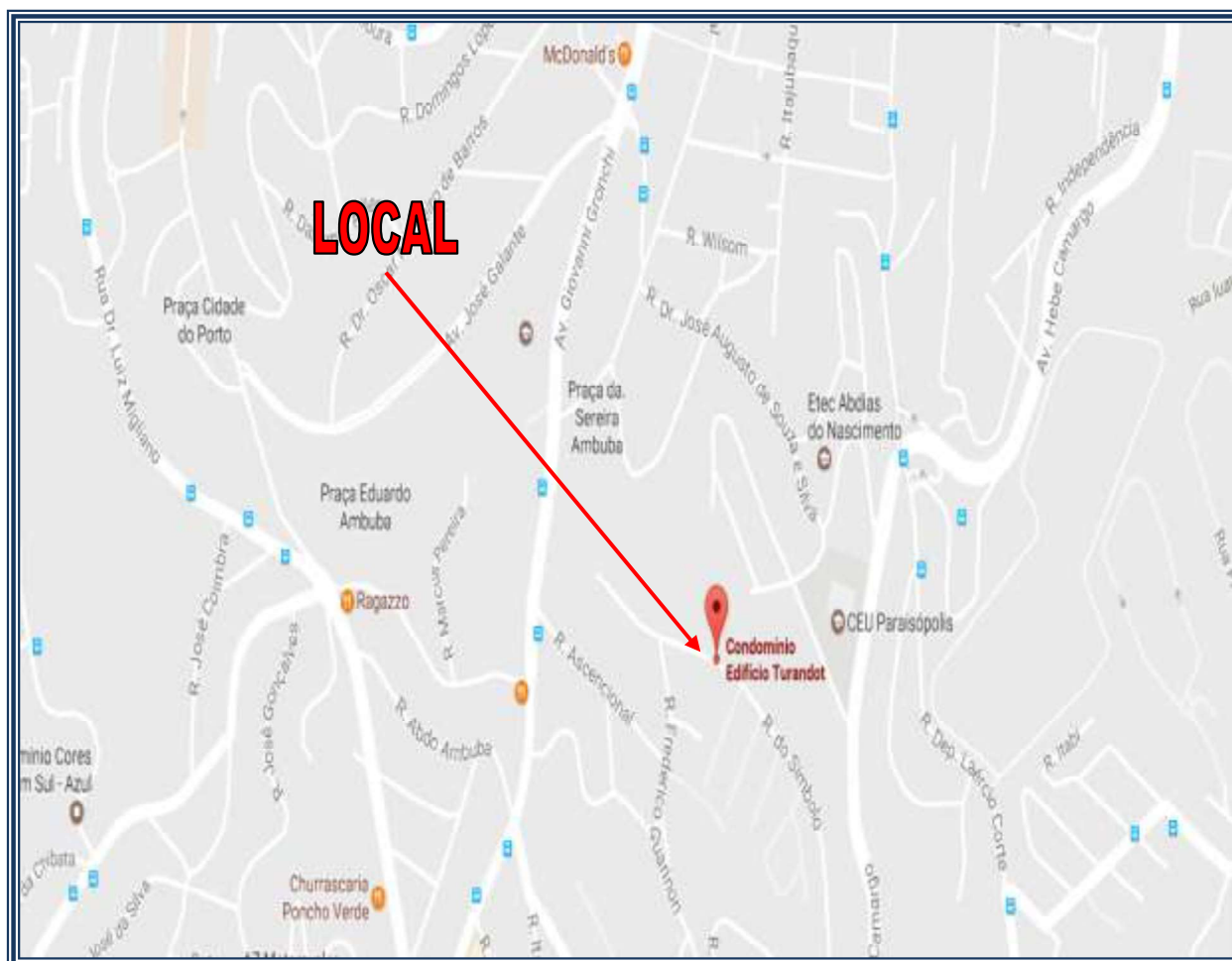
1. Localização

Apartamento Duplex nº. 82, localizado no 08º andar do Condomínio Edifício Turandot, Jardim Ampliação, à Rua do Símbolo, 126, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, 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 170, Quadra 195, e Índice Fiscal 1.455,51

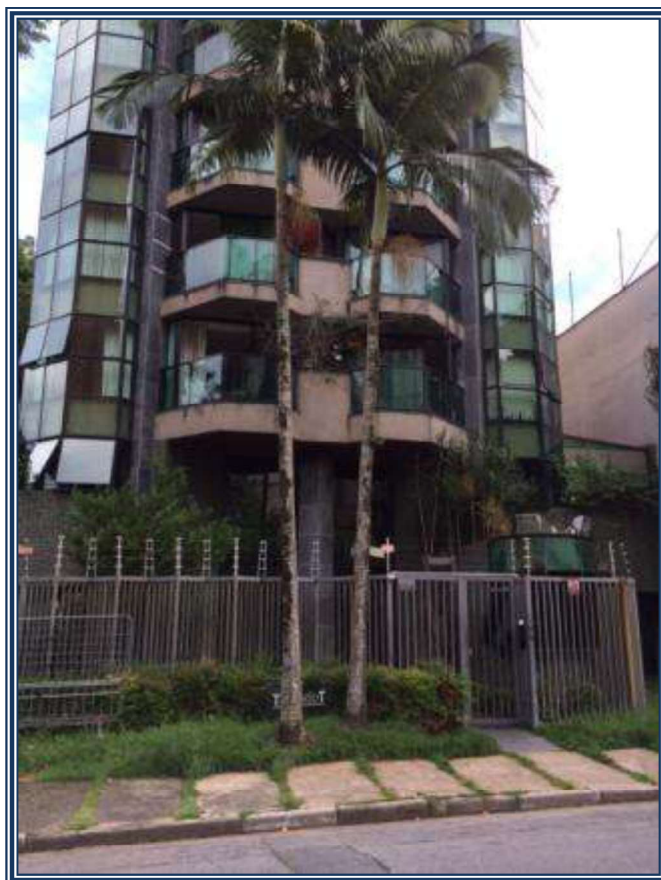
3. Planta de localização



4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em CL – ZCP- a, zona de centralidade polar - a.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua do Símbolo, 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. 266.617 (fls. 75) é de 8,3625%.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pastilha cerâmica / Argamassa fina com pintura látex.
Pavimentos:	Térreo mais, 08 (oito) andares.
Subsolos	Nenhum.
Elevadores	01 (um) elevador social e 01(um) de serviço
Apartamentos / andar:	02 (dois)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sistema de vídeo, cerca elétrica e cerca.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, churrasqueira, brinquedoteca, playground, sala de ginástica, sauna e piscina.

11. Características do apartamento

Piso:	Cerâmico / Pedra mineira / Tabua corrida.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, escritório, lavabo, 02 (dois) suítes, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de funcionário. Home theater, cozinha, banheiro, sauna, churrasqueira e piscina.		
Vagas de garagem	03 (três) vagas.		
Idade Estimada:	22 (vinte e dois) anos.		
Estado da Edificação:	Reparos simples (e).		
Área Construída:	Útil: 169,3200 m ²	Comum: 146,3899 m ²	Total: 315,7099 m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 266.617 (fls.75).

12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Edifício Turandot.



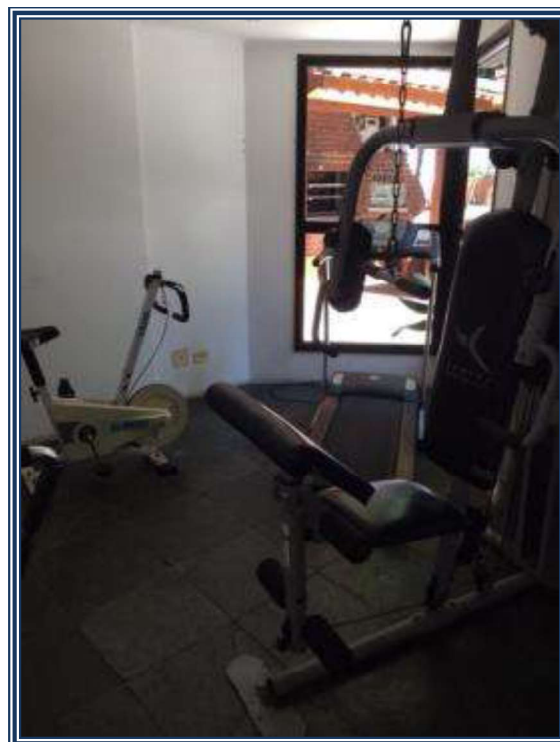
Hall social



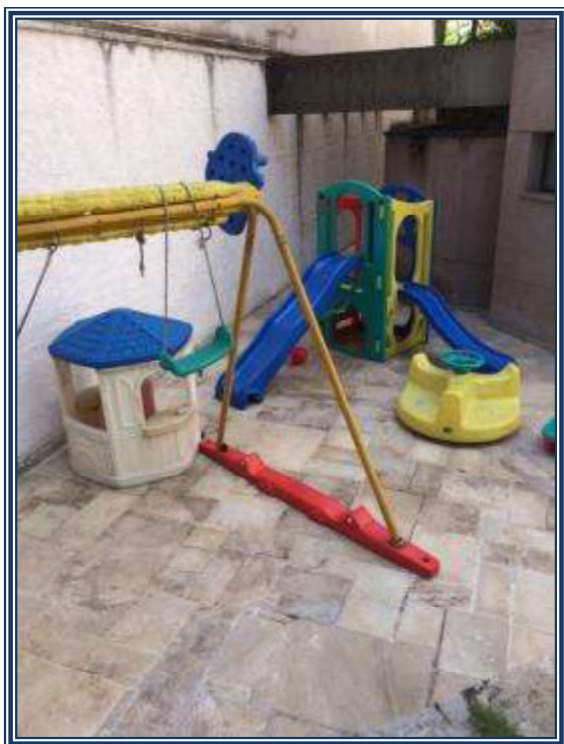
Salão de festas



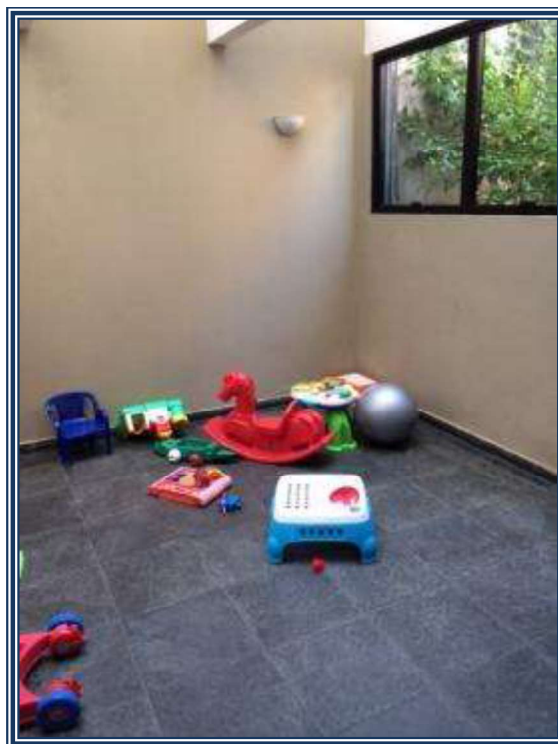
Churrasqueira



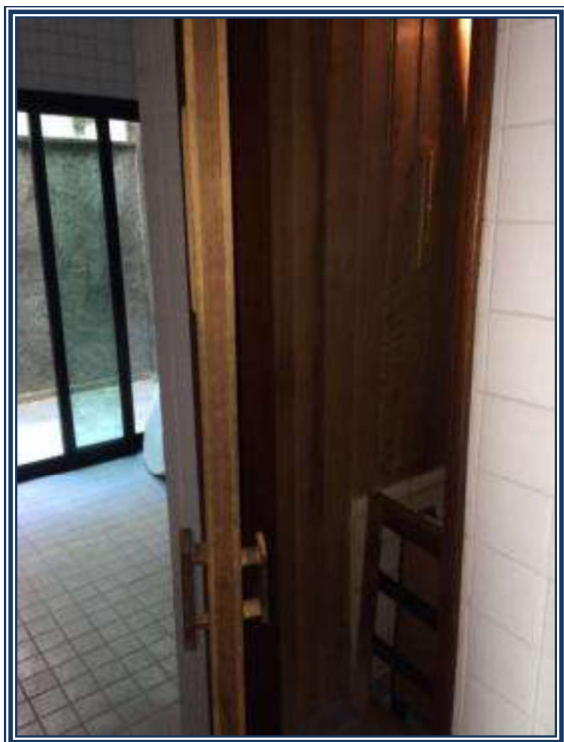
Sala de ginástica



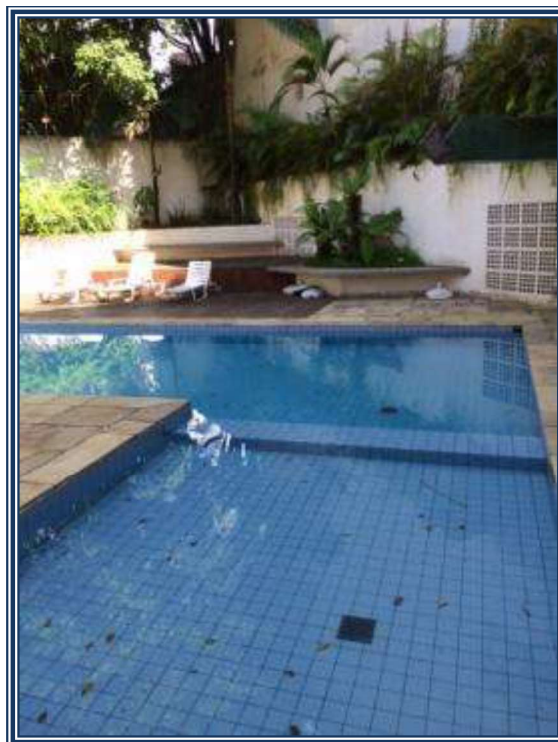
Playground



Brinquedoteca

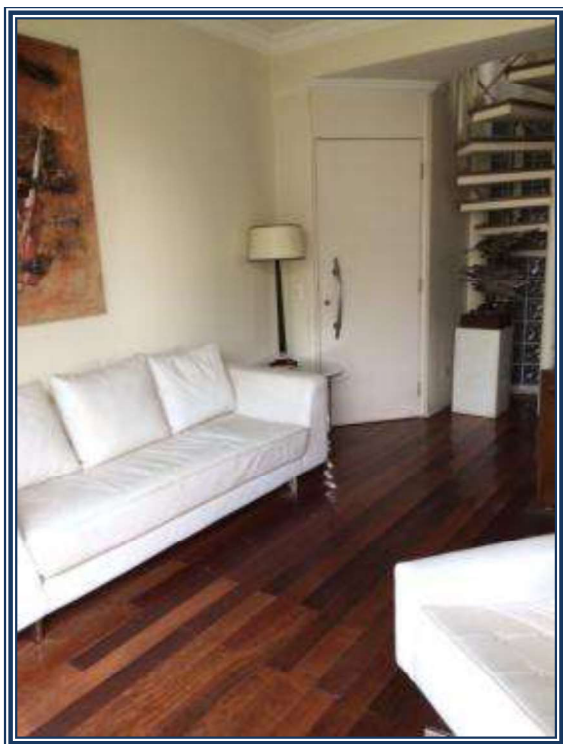


Sauna

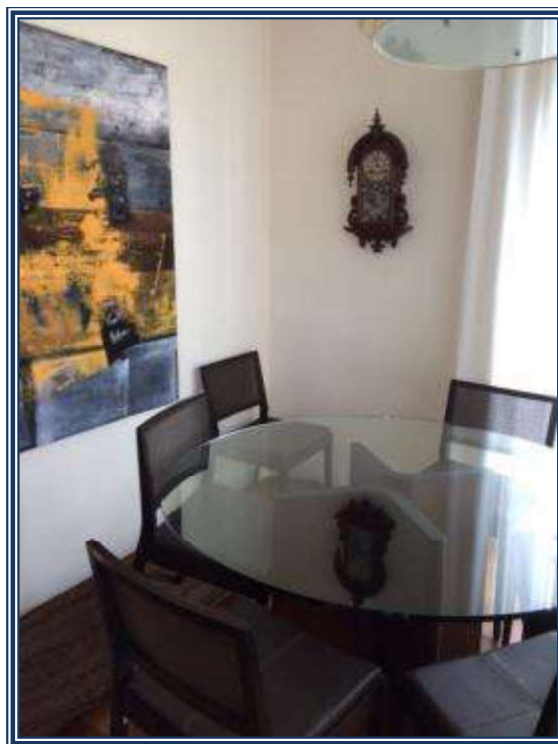


Piscina

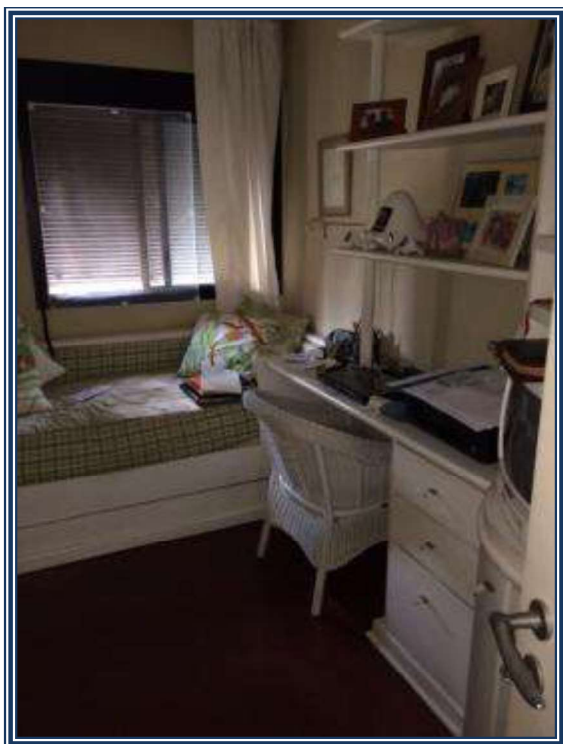
12.1 - Ilustração fotográfica da unidade nº 82



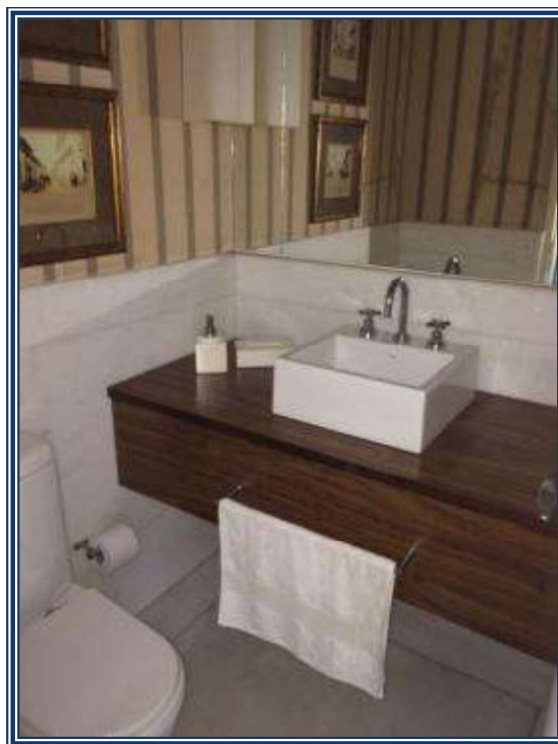
Sala de Estar



Sala de jantar



Escritório



Lavabo



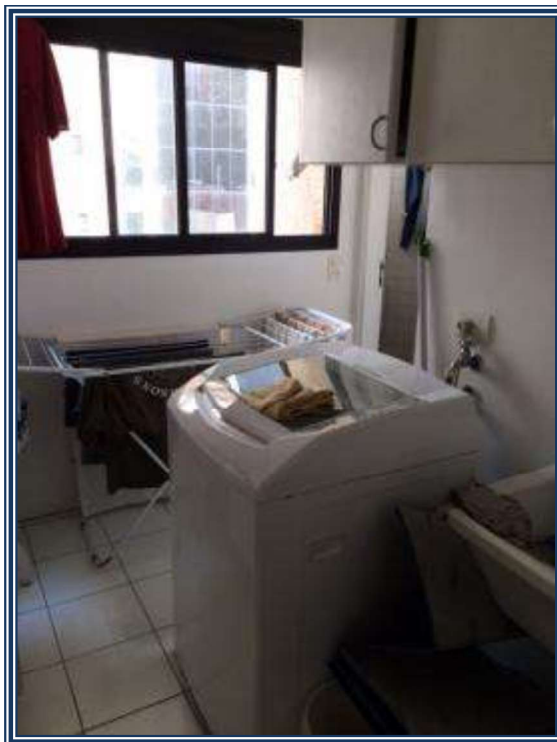
Suíte I



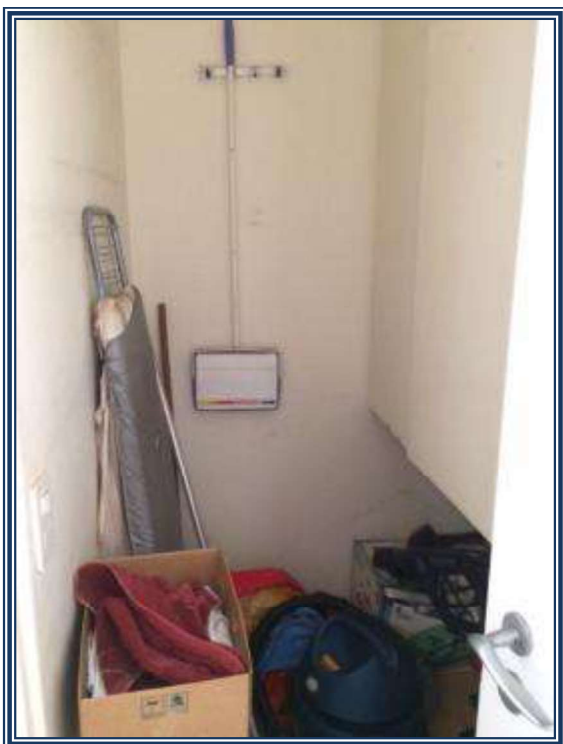
Suíte II



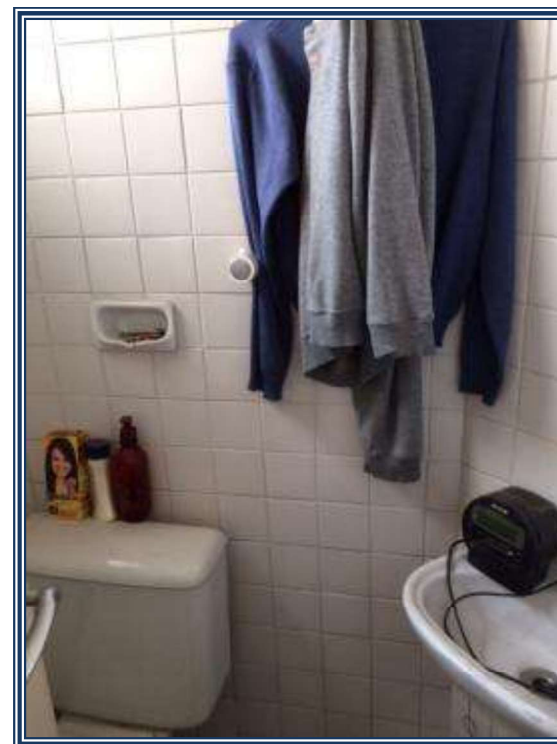
Cozinha

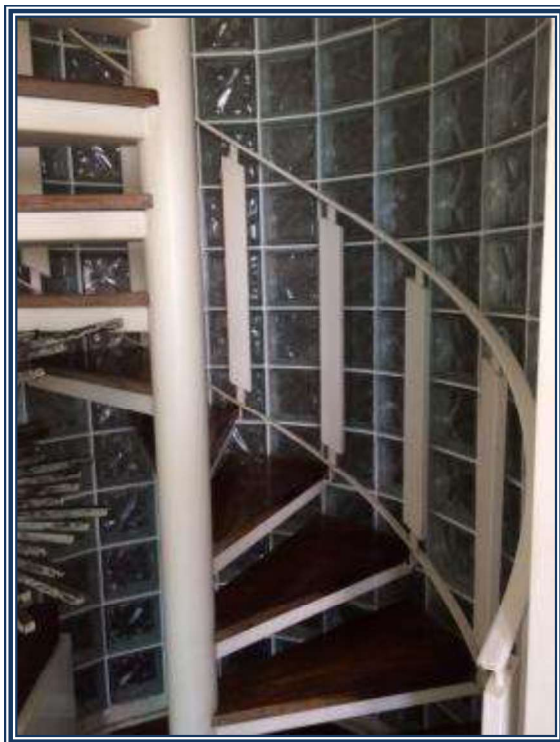


Área de serviço

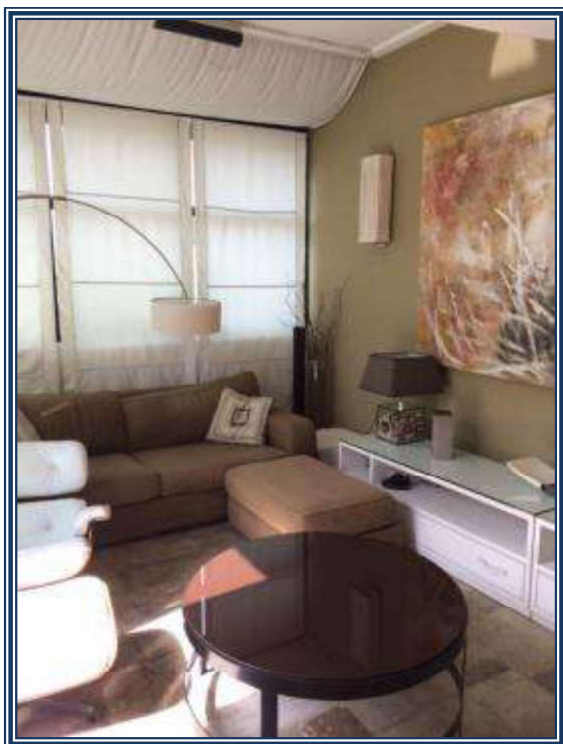


Dormitório e banheiro funcionário





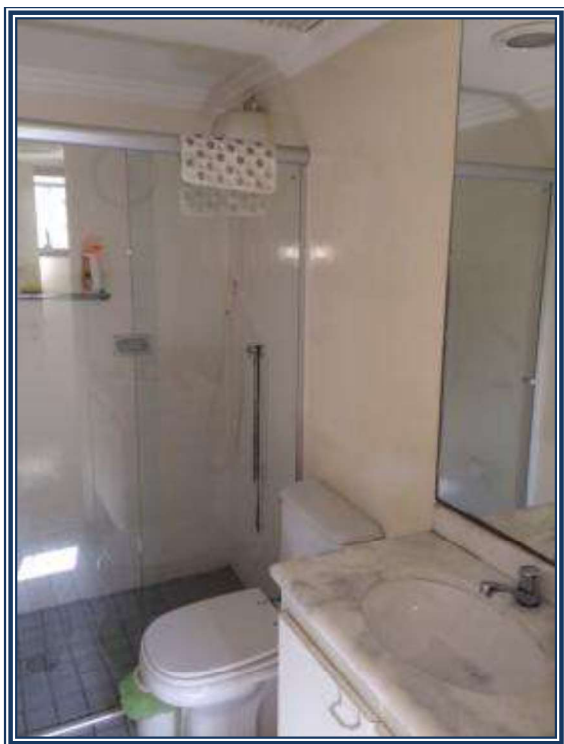
Escada de acesso ao 1º and.



Home theater



Cozinha



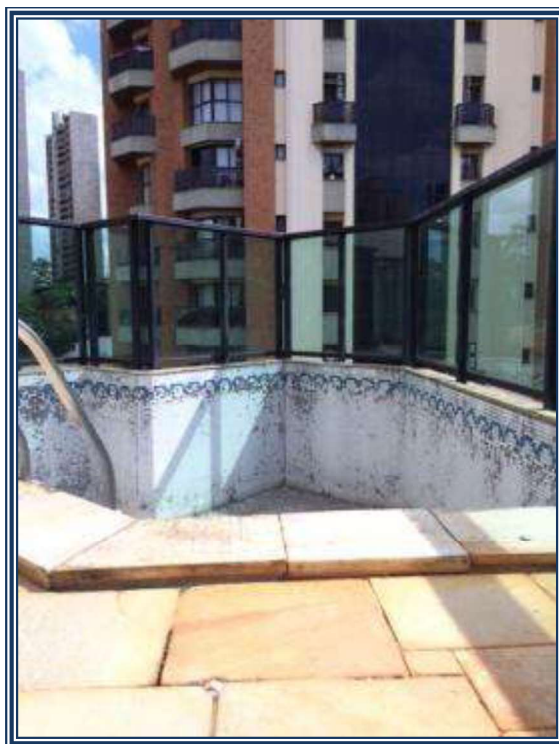
Banheiro



Sauna



Churrasqueira



Piscina

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:

$$V_u = \text{R\$ } 4.444,86 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 169,3200 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 184,3200 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.444,86 \times 184,3200 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 819.276,60$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 819.000,00$$

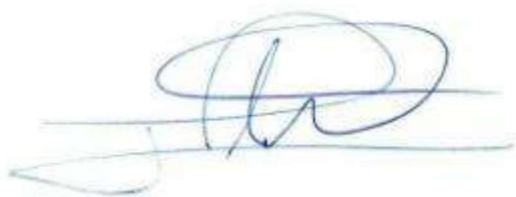
(oitocentos e dezenove mil reais)

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, 09 de fevereiro de 2.017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL