

ARRUDA E BITTAR ADVOGADOS ASSOCIADOS  
AV. Moema, 265, cj 72 – Moema – São Paulo  
Tel. 5051-7710  
e-mail: arrudaadvogados@terra.com.br

223  
h

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMAR DE SÃO  
CAETANO DO SUL – SP.

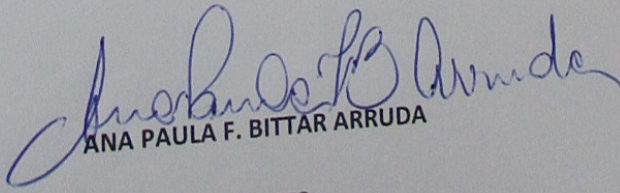
1059/10  
PROCESSO Nº 0009560-71.2010.8.26.0565

565 FSGS.14.00086732-B 230814 1134 39

COND. ED. CONJ. RES. VILLAGIO ESPERANZA, por sua advogada que esta subscreve, nos autos da AÇÃO SUMÁRIA, que move em face de CAMILA ROBERTA JOSE E OUTROS, vem, a presença de Vossa Excelência, REQUERER A JUNTADA DO INCLUSO LAUDO PERICIAL.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 25 de Agosto de 2.014.

  
ANA PAULA F. BITTAR ARRUDA  
OAB/SP – Nº 99.872



EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL.

1274  
5

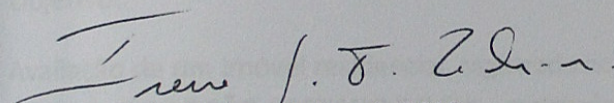
Processo Físico n. : 0011665-55.2009.8.26.0565 1274/09

Irene de Jesus Troeira Zuchini, Perita Judicial, com escritório em Santo André, localizado à Av. Portugal, n. 400 – 12C – Centro, nomeada perita judicial nos autos – Procedimento Sumário / Despesas Condominiais – Requerente: Conjunto Residencial Villagio Esperanza – Requerido: Camila Roberta José e outro, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo de Avaliação elaborado, para submetê-lo à apreciação das partes e de V. Excelência.

546 F808.13.00065338-8 15/10/13 14:24 10

Termos em que,

P. deferimento.

  
Santo André, 21 de outubro de 2013.

Irene de Jesus Troeira Zuchini

Perita Judicial

CNAI: 07134

CRECI: 97162



LAUDO DE AVALIAÇÃO

275  
7

Interessado: JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
SÃO CAETANO DO SUL – ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo Físico n.: 0011665-55.2009.8.26.0565

Requerente: Conjunto Residencial Villaggio Esperanza

Requerido: Camila Roberta José e outro

Perito Judicial: Irene de Jesus Troeira Zuchini, com registro no CRECI 97162/ CNAI 7134

Objetivo:

Avaliação de um imóvel residencial, registrado no SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL, matriculado sob n. 29562.

Vistoria:

Realizada em 17/10/2013, às 09:50 hs, um imóvel residencial, localizado à Rua Rafael  
Correia Sampaio, 1066 – apto. 92 – Bloco “B” - Edifício Cittá Di Veneza – Conjunto  
“Residencial Villaggio Esperanza” – São Caetano do Sul – SP.



Localização do Imóvel:

Imóvel residencial urbano, localizado em bairro de padrão ótimo, na Rua Rafael Correia Sampaio, 1099 – bloco B – Edifício Città di Veneza, integrante do Conjunto Residencial Villaggio Esperanza.

BR

276

4

Imóvel:

“A unidade autônoma designada apartamento n. 92, localizado no nono andar do “Edifício Città Di Veneza – Bloco “B”, integrante do conjunto “Residencial Villaggio Esperanza”, situado na Rua Rafael Correia Sampaio, n. 1066, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de sala de jantar/estar com terraço e lavabo, uma suíte com banheiro, terraço e espaço destinado ao armário embutido, dois quartos simples, sendo um com terraço, banheiro completo, copa/cozinha, área de serviço com WC e corredor interno de circulação, com a área privativa de 128,9700 m<sup>2</sup>, a área terreno e demais coisas de uso comum de 1,574288 %, confrontando, no sentido de quem da Rua Rafael Correia Sampaio olha para o edifício, pela frente com a caixa de escadas, hall social e hall de serviço e elevadores social e de serviço, pelo lado direito com a área livre e apartamento de final “2” do Edifício Città Di Verona – Bloco “A”, pelo lado esquerdo, com a parede divisória lateral esquerda da construção e hall de serviço, e pelos fundos, com a área de recuo dos fundos do edifício”.

Observação:

No condomínio, o bloco “B” que consta da matrícula, na verdade no controle interno é o “A” e vice-versa. Essa informação foi confirmada pela administradora que gerência o condomínio “ Moraes Administradora de Condomínios e Treinamentos Empresariais Ltda.”. Segundo a funcionária Raquel, quando a Moraes começou a administrar o condomínio, nos controles passados pela administradora anterior, já constava o Bloco “A” – Veneza e o “B” Verona.



#### Descrição:

Residência de padrão bom, contendo sala para dois ambientes (jantar/visita) c/ terraço, lavabo, três dormitórios (sendo 01 suite e closet) – dois com terraço – banheiro social – copa/cozinha – área de serviço c/ WC - 02 vagas de garagem – O condomínio possui portaria 24 hs, lazer com salão de festas e jogos.

Acabamento de padrão bom, sendo que o imóvel apresenta pisos e revestimentos de qualidade, em perfeito estado de conservação, bem como sanca na sala, acabamento em gesso nos demais cômodos, armários planejados na cozinha, dormitórios / closet, despensa e área de serviço, bem como pintura e acabamento em algumas paredes com papel decorativo, também em bom estado de conservação.

#### Infra-Estrutura:

Todos os itens exigidos por lei – energia elétrica – iluminação pública – telefonia – coleta de lixo – água tratada – esgoto sanitário – guia e sarjeta – rua com pavimentação asfáltica – próximo a transporte público – acesso fácil às principais vias públicas.

#### Método de Avaliação:

Realizada avaliação direta do imóvel, com base em pesquisa de mercado, utilizando-se imóveis com características semelhantes, ofertados na região, na presente data, com a colaboração de imobiliárias que possuem cadastro do município em questão.

Valor final atribuído, conforme realidade mercadológica da região (média de valores).

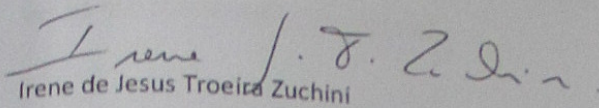


CONCLUSÃO:

Concluimos que o imóvel em questão, com base no mês de outubro de 2013, obteve a avaliação de R\$ 619.313,00 (seiscentos e dezenove mil, trezentos e treze reais) – média de valor por M2 apurado na pesquisa anexa.

278  
h

Santo André, outubro/ 2013.

  
Irene de Jesus Troeira Zuchini

Perita Avaliadora

CRECI: 97162

CNAI: 07134