

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III -  
JABAQUARA - SP


19 AGO 2014

PRO 3 F.08.14.00000007-5 19854 1326 75

PROCESSO : Nº 0124607-72.2006.8.26.0003  
Nº DE ORDEM : 01.03.2006 / 002591  
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO  
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS  
REQUERENTE : CONDOMÍNIO VILA SUÍÇA III  
REQUERIDOS : CARLOS HENRIQUE BATISTA DA SILVA E OUTRO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133,  
perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo  
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O



**CAPÍTULO I - RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO**

**Localização:**

Rua "C", nº 158, entre a Avenida Professor Sylla Mattos e a Avenida Santa Emília, Conjunto Condomínio Vila Suíça III, Edifício Baden ( Bloco 13 ), térreo, apartamento nº 11-B, Bairro Jardim Santa Cruz, Subdistrito Sacomã, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

**Data base:**

**Agosto de 2014**

**Valor do apartamento: R\$ 278.000,00**

**( duzentos e setenta e oito mil reais )**



Nossa Caixa - 22/10



**CAPÍTULO II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 88, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 ( um ) apartamento residencial localizado na Rua "C", nº 158, entre a Avenida Professor Sylla Mattos e a Avenida Santa Emília, Conjunto Condomínio Vila Suíça III, Edifício Baden ( Bloco 13 ), térreo, apartamento nº 11-B, Bairro Jardim Santa Cruz, Subdistrito Sacomã, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS**.

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



### CAPÍTULO III - VISTORIA

#### 1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua "C", nº 158, entre a Avenida Professor Sylla Mattos e a Avenida Santa Emília, Conjunto Condomínio Vila Suíça III, Edifício Baden ( Bloco 13 ), térreo, apartamento nº 11-B, Bairro Jardim Santa Cruz, Subdistrito Sacomã, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

#### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o apartamento avaliando encontra-se no Setor 157, Quadra 096, lote 0460-6 e Índice Fiscal 287,00.

#### 3. Planta de localização



4. **Acessibilidade**

O acesso ao Edifício Baden ( Bloco 13 ) é fácil e direto pela Rua "C".

5. **Melhoramentos públicos**

O Edifício Baden ( Bloco 13 ) é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

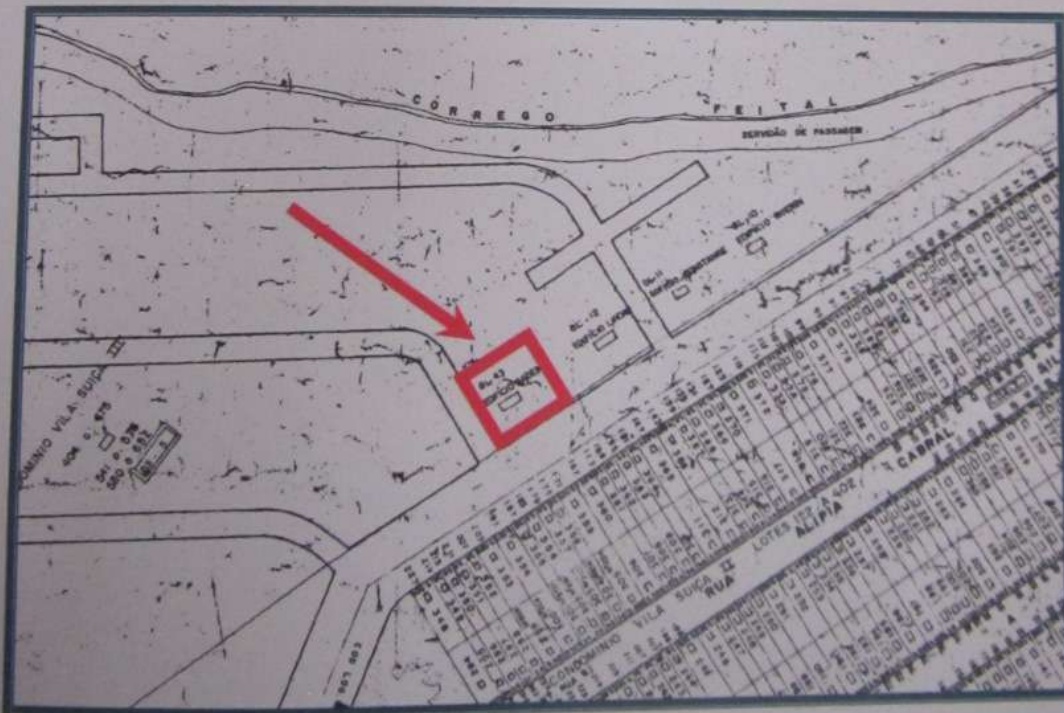
6. **Topografia**

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão.

7. **Características do solo**

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

8. **Planta de quadra fiscal municipal**





9. Foto aérea

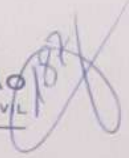


10. Ilustração fotográfica externa

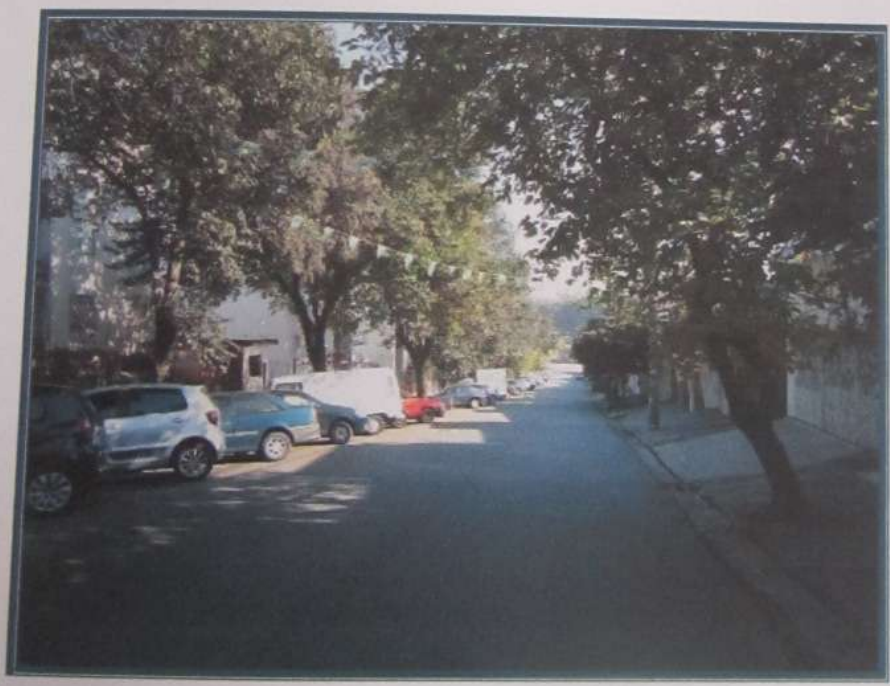


Vista da frente do Edifício Baden.

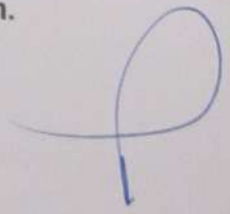




Vista da Rua "C" que dá acesso ao Edifício Baden.



Vista da Rua "C" que dá acesso ao Edifício Baden.



11. Características do Edifício Baden

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Simples sem elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de torres	4 ( quatro )
Nº de pavimentos / torre	4 ( quatro )
Nº de apartamentos / andar	4 ( quatro )
Sistema de segurança	Portaria, interfonia e porteiro eletrônico
Sistema de lazer	Quadra poliesportiva e área de lazer

12. Ilustração fotográfica do sistema de segurança e lazer do Edifício Baden.



Portaria.





Quadra poliesportiva.



Área de lazer.



13. Características construtivas do apartamento

Piso	Ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje e gesso	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr e porta-balcão	
Compartimentos	Sala, terraço, cozinha, 2 ( dois ) dormitórios, banheiro e área de serviço	
Nº de vagas de garagem	1 ( uma )	
Idade real	30 ( trinta ) anos	
Estado do apartamento	Necessitando de reparos simples	
Áreas construídas	Privativa	64,859m <sup>2</sup>
	Comum	54,339m <sup>2</sup>
	Total	119,198m <sup>2</sup>

Obs.:

- a) As áreas construídas do apartamento foi resultado de análise da Matrícula nº 58.772 ( fls. 159 );
- b) A idade real do Edifício Baden foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo ( Anexo I ).



14. Ilustração fotográfica interna do apartamento



Sala.



Cozinha e área de serviço.





Dormitórios 1 e 2.



Banheiro.

un 22/18 (un 20/13)

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu 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 ( Anexo III ), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização ( Anexo IV ), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada ( Anexo V ).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Anexo II ).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu 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 agosto de 2014, foi de:

$$V_u = R\$ 4.286,66 / m^2$$

3. Valor de mercado para venda do apartamento ( $V_a$ )

$$V_a = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

$V_a$  = Valor de mercado para venda do apartamento

$V_u$  = Valor unitário do apartamento ( R\$ 4.286,66 / m<sup>2</sup> )

$A_c$  = Área construída útil do apartamento ( 64,859m<sup>2</sup> )

$$V_a = ( 4.286,66 \times 64,859 )$$

$$V_a = \text{R\$ } 278.028,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 278.000,00$$

( duzentos e setenta e oito mil reais )

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 14 ( quatorze ) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 ( cinco ) anexos.

São Paulo, 18 de agosto de 2014.



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