

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO 0064913-55.2018.8.26.0100

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO, infra-assinado, Engenheiro Civil, registrado no CREA/SP da 6ª Região sob o número 060.501184-4, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que são interessados **MARIA CLEIDE BOUVIER e ROSA MARIA RUSSO BOUVIER**, tendo procedido aos estudos, vistorias, diligências, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

L A U D O

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva o presente trabalho fazer a avaliação de três imóveis localizado nesta Capital, à Avenida Heitor Antônio Eiras Garcia nº 240 – Condomínio Residencial Jardins da Universidade, apartamentos 103, 104 e 153, conforme o R. despacho de 770.

2 – VISTORIA

A vistoria às três unidades avaliandas foi realizada na data previamente agendada, dia 12/11/2019 às 14:00 hs, tendo sido acompanhada pelo ilustre Assistente Técnico indicado pela Requerida, Sr. José Carlos Gouvêa Laranja.

O Condomínio Residencial Jardins da Universidade no qual se situam os apartamentos avaliandos localiza-se à Avenida Heitor Antônio Eiras Garcia nº 240, Bloco 1 - Edifício FAU, no quarteirão completado pelas Avenidas Nossa Senhora da Assunção, Corifeu de Azevedo Marques e pelas ruas Frei Inácio da Conceição e Amorim Castro.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4



Imagem aérea da localização dos imóveis avaliados via *Google Earth*.

A **unidade 103**, localizada no 10º andar do Bloco 1 – Edifício FAU encontra-se matriculada sob o nº 183.542 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 738/745), e cadastrada na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 101.071.0309-4. Possui sala, cozinha, área de serviço, 3 dormitórios, 1 banheiro e sacada, contendo a área privativa de 55,52 m², área comum de 50,2938 m², sendo sua área total de 105,8138 m². A esta unidade corresponde uma vaga de garagem coberta em local indeterminado.

A **unidade 104**, localizada no 10º andar do Bloco 1 – Edifício FAU encontra-se matriculada sob o nº 183.543 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 747/754), e cadastrada na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 101.071.0310-8. Possui sala, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios, 1 banheiro e sacada, contendo a área privativa de 49,00 m², área

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4

comum de 45,7199 m², sendo sua área total de 94,7199 m². A esta unidade corresponde uma vaga de garagem coberta em local indeterminado.

A **unidade 153**, localizada no 15º andar do Bloco 1 – Edifício FAU encontra-se matriculada sob o nº 183.562 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 756/763), e cadastrada na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 101.071.0329-9. Possui sala, cozinha, área de serviço, 3 dormitórios, 1 banheiro e sacada, contendo a área privativa de 55,52 m², área comum de 50,2938 m², sendo sua área total de 105,8138 m². A esta unidade corresponde uma vaga de garagem coberta em local indeterminado.

A região em que se localizam os imóveis avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica pública e domicílios, água, esgoto transporte público; a região é comercial/residencial possuindo escolas, farmácias e todos os outros tipos de estabelecimentos comerciais.



Vista da entrada do Condomínio Jardins da Universidade, onde se localizam as unidades avaliandas.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4



Vista por outro ângulo do da entrada do conjunto residencial.



Bloco 1 – Edifício FAU no detalhe.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4



Vista da Av. Heitor A. Eiras Garcia na altura dos imóveis avaliandos.

3 – AVALIAÇÃO

A avaliação dos imóveis objetos do presente trabalho será realizada através da aplicação do método comparativo direto, que consiste basicamente, na determinação do valor do imóvel, através do conhecimento dos preços de outros imóveis na mesma região geoeconômica, devidamente homogeneizados. Para tanto foi elaborada uma pesquisa com oito elementos comparativos, juntada no anexo 01, baseada em informações obtidas na região na qual se localiza o imóvel avaliando. A peculiaridade da pesquisa é que seus elementos comparativos estão todos localizados no mesmo conjunto residencial que os imóveis avaliandos, sendo que todos eles possuem garagens, diminuindo, assim, distorções no cálculo do valor do imóvel.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4

A homogeneização teve seus parâmetros descritos na referida pesquisa, resultando em no valor R\$ 7.016,00/m², tendo como base o mês de novembro/2019.

O valor de mercado de cada uma das unidades avaliadas será obtido mediante a multiplicação do valor unitário básico pela área útil correspondente.

$$V_{\text{unidade 103}} = \text{R\$ } 7.016,00/\text{m}^2 \times 55,52 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{unidade 103}} = \text{R\$ } 389.500,00$$

$$V_{\text{unidade 104}} = \text{R\$ } 7.016,00/\text{m}^2 \times 49,00 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{unidade 104}} = \text{R\$ } 343.800,00$$

$$V_{\text{unidade 153}} = \text{R\$ } 7.016,00/\text{m}^2 \times 55,52 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{unidade 153}} = \text{R\$ } 389.500,00$$

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4

4 – CONCLUSÃO

Após as diligências, pesquisas e cálculos realizados e aqui demonstrados, conclui-se que o valor de mercado dos apartamentos objetos do presente trabalho, em **novembro de 2019** são, respectivamente:

V unidade 103 = R\$ 389.500,00 – matrícula 183.542 – 18º ORI

Trezentos e oitenta e nove mil e quinhentos Reais

V unidade 104 = R\$ 343.800,00 – matrícula 183.543 – 18º ORI

Trezentos e quarenta e três mil e oitocentos Reais

V unidade 153 = R\$ 389.500,00 – matrícula 183.562 – 18º ORI

Trezentos e oitenta e nove mil e quinhentos Reais

5 – ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo impresso em 08 (oito) folhas, de um só lado, todas numeradas, sendo esta última datada e assinada. Acompanham o laudo a pesquisa e homogeneização de comparativos e a documentação fotográfica.

São Paulo, 13 de novembro de 2.019



Eng^o Mário Fernandes Braga Filho