

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº 1019946-44.2014.8.26.0100
CARTÓRIO : 33º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM – DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO BRANCO
**REQUERIDO : SONIA MARIA CERQUEIRA CRISCUOLO CÁFARO 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 a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Conjunto comercial nº. 122, localizado no 12º andar do Condomínio Edifício Rio Branco, situado à Rua Barão de Itapetininga, 140, República, Centro, no 07º. Subdistrito – Consolação, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Dezembro de 2.018

Valor de mercado para venda:

$V_{cc} = R\$ 505.000,00$
(quinhentos e cinco mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um conjunto comercial situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **PROCEDIMENTO COMUM – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

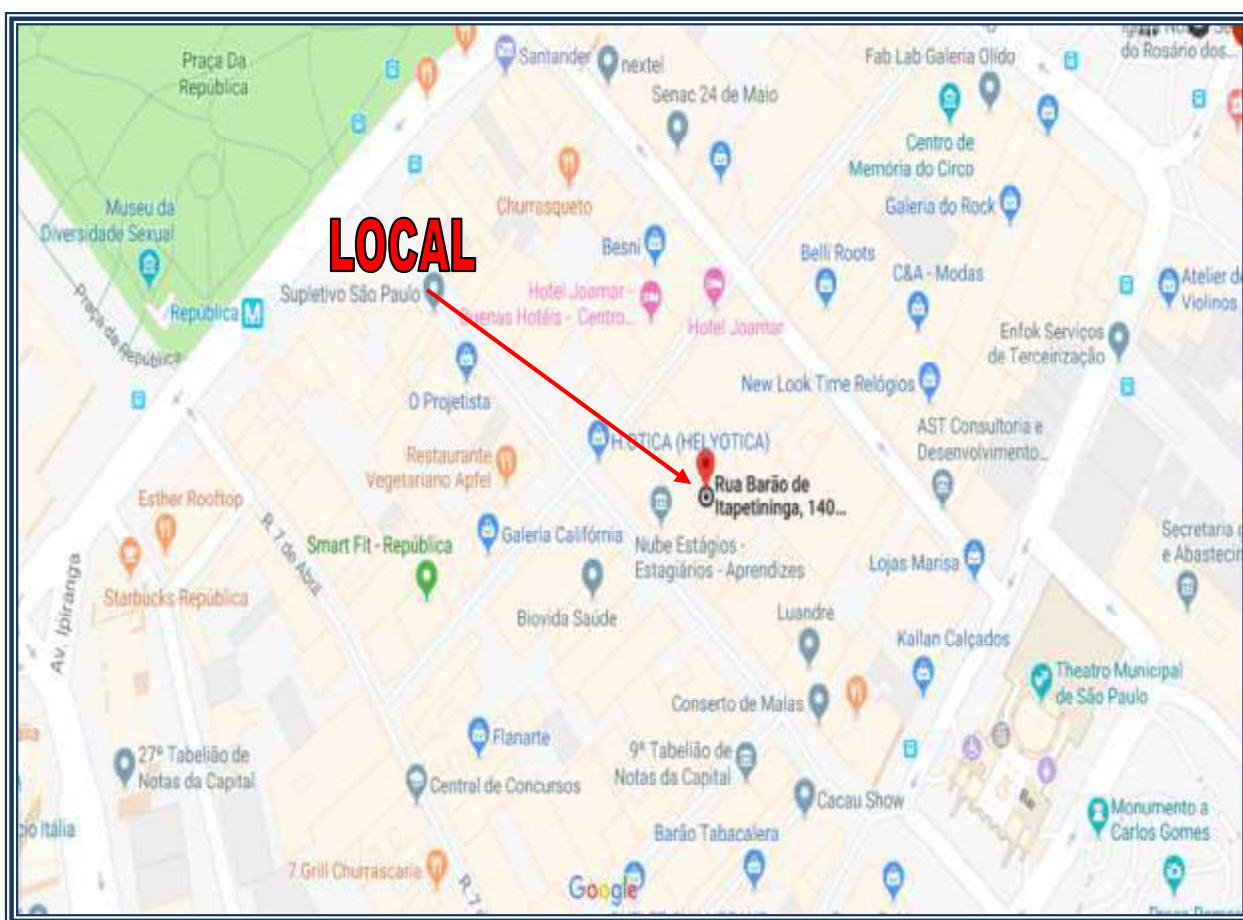
1. Localização

Conjunto comercial nº. 122, localizado no 12º andar do Condomínio Edifício Rio Branco, situado à Rua Barão de Itapetininga, 140, República, Centro, no 07º. Subdistrito – Consolação, 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 006, Quadra 016, e Índice Fiscal 5.137,00.

3. Planta de localização



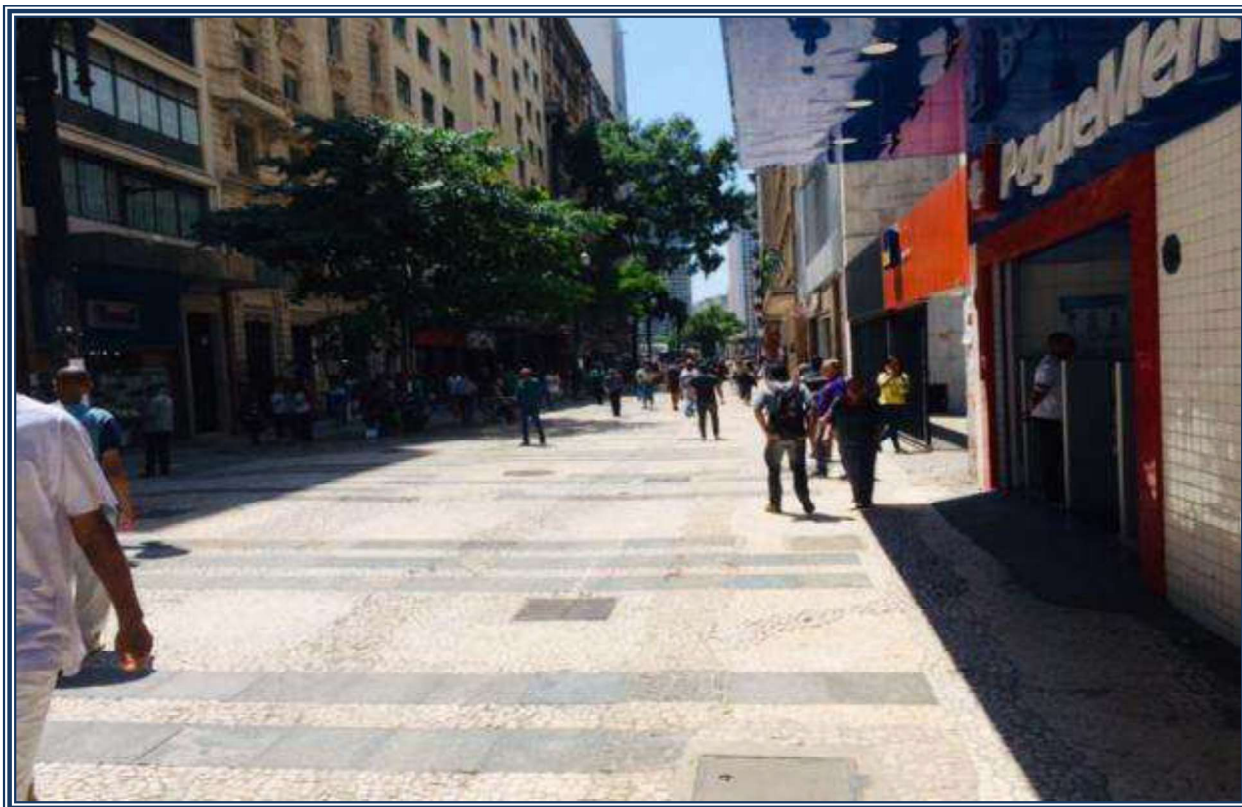
4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SÉ – ZM 3b Zona Mista alta densidade - b.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Barão de Itapetininga 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. 30.985 (fls. 154) é de 0,0281%.

10. Características do Prédio

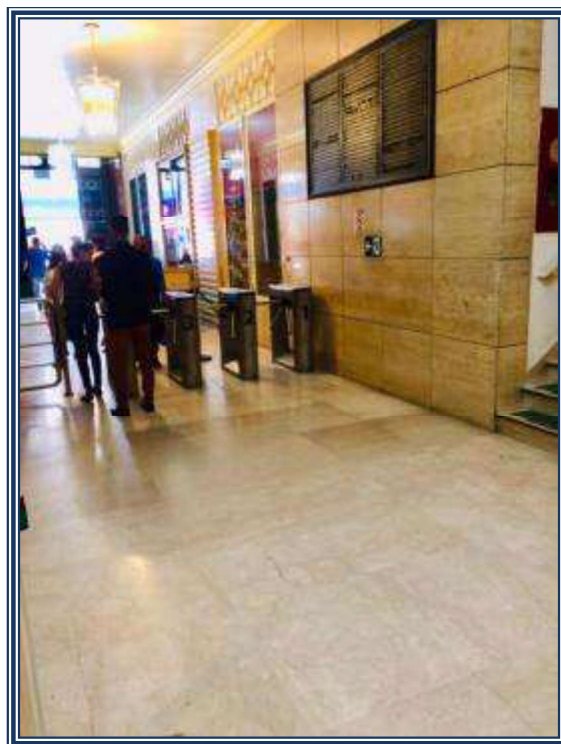
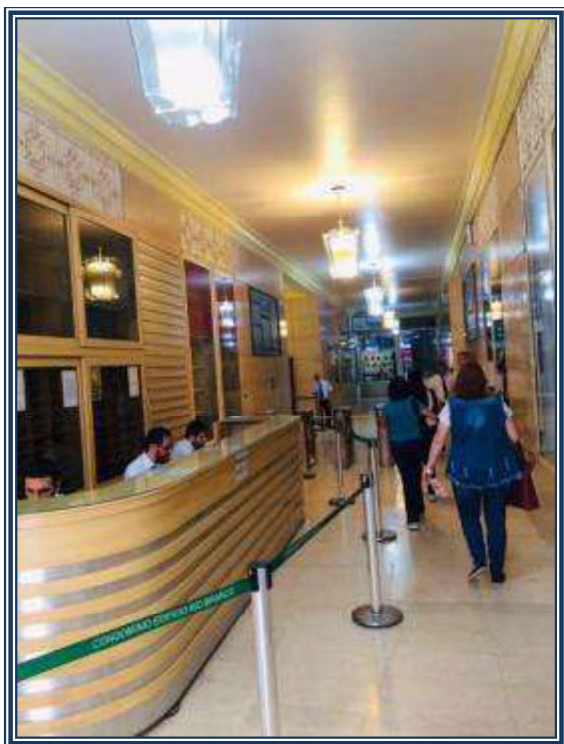
Classe / Grupo / Padrão:	Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Granito / argamassa fina com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 15 (quinze) andares.
Subsolos	Nenhum
Elevadores	04 (quatro) elevadores, social e serviço
Conjunto comercial / andar:	04 (quatro).
Estado da Edificação:	Regular (c).
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, catraca eletrônica, sistema de vídeo.
Dispositivos de Lazer:	Nenhum.

11. Características do conjunto comercial nº. 122.

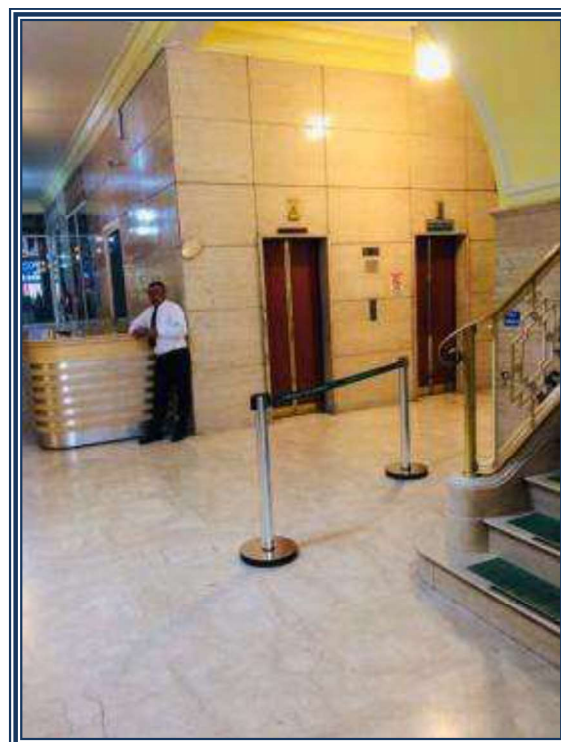
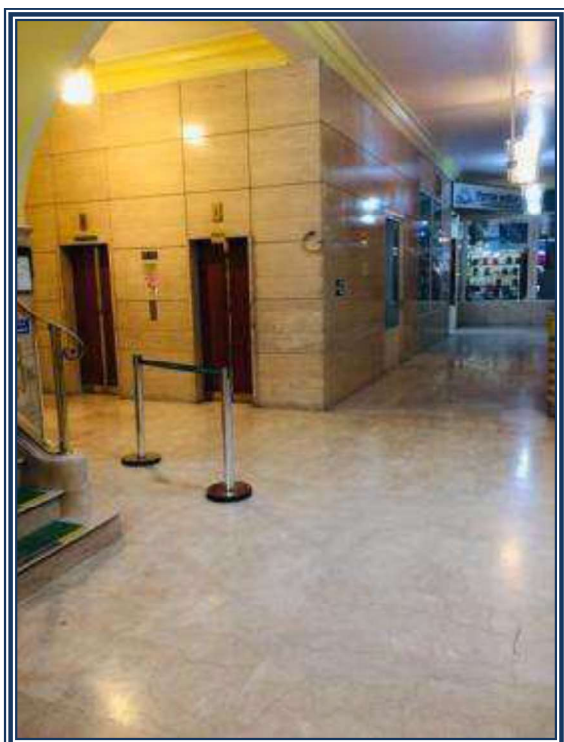
Piso:	Tacos / Cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex		
Portas / Janelas:	Madeira / Ferro		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / de correr / basculante		
Compartimentos	Hall, 01 (um) salão, 02 (dois) banheiros e copa		
Vagas de garagem	Nenhuma		
Idade Estimada:	40 (quarenta) anos		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 162,0000 m ²	Comum: 31,0000 m ²	Total: 193,0000 m ²

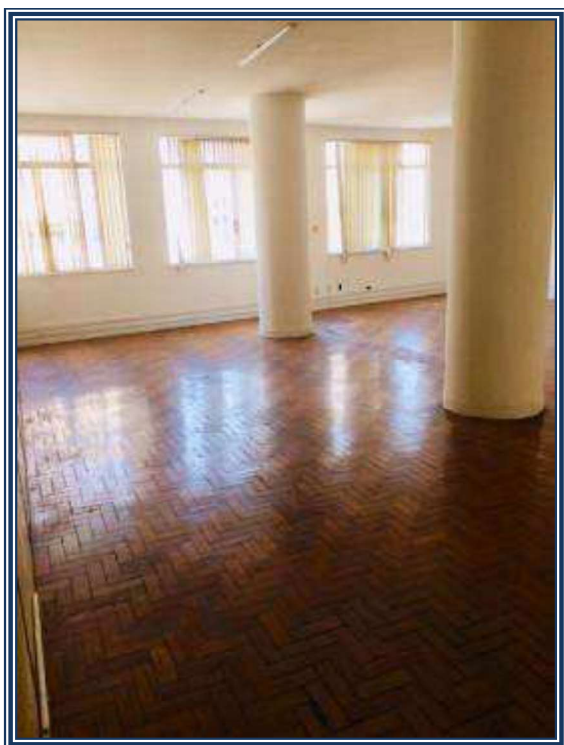
Observações: 1. Área útil do conjunto comercial é resultado de consulta à Matrícula Nº 30.985 (fls. 154).

12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Edifício Rio Branco



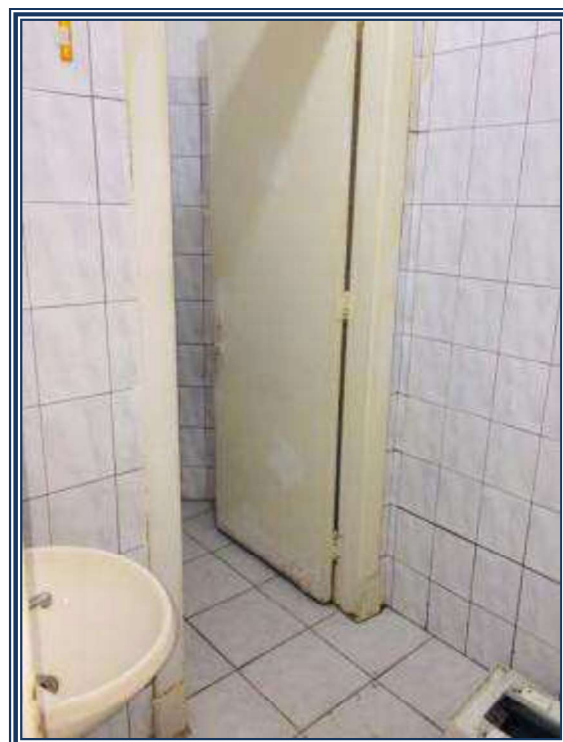
Hall de entrada e elevadores



12.1 Ilustração fotográfica interna do conjunto nº. 122.**Hall de entrada e salão**



Copa



Banheiros

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Escritórios, 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 do escritório na região onde se localiza o escritório 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 escritórios e do escritório avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Escritório 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 escritório avaliando, referente ao mês de dezembro de 2.018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.118,43/\text{m}^2$$

3. Valor do Escritório (V_e)

$$V_e = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 162,0000 \text{ m}^2 + 00,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 162,0000 \text{ m}^2$$

$$V_e = 3.118,43 \times 162,0000 \text{ m}^2$$

$$V_e = \text{R\$ } 505.185,66$$

Ou, em números redondos,

$$V_{cc} = \text{R\$ } 505.000,00$$

(quinhentos e cinco mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 10 de dezembro de 2018

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL