

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI PINHEIROS DA CAPITAL – SP

M11 4 PFIN-18.00012529-6 070518 1051 538

- PROCESSO : Nº. 0019700-46.2011.8.26.0011
- CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
- AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
(CONTRATOS BANCÁRIOS)
- REQUERENTE : FUNDO DE RECUPRAÇÃO DE ATIVOS FUNDO DE
INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
NÃO PADRONIZADO.
- REQUERIDO : WIND BEACH CONFECÇÕES LTDA E OUTROS.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOANA DOIN BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/10/2019 às 18:36 , sob o número WSTA19706879560
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031104-60.2018.8.26.0002 e código A78D1F6

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, residencial situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (CONTRATOS BANCÁRIOS).

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua José Sebastião de Sá, nº 82, Casa nº 8, integrante do Condomínio Residencial Villa Taquaral II, Bairro Campo Grande, Jardim Luanda, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 090, Quadra 423, e Índice Fiscal 1.015,00.

3.3. Planta Localização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOANA DOIN BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/10/2019 às 18:36, sob o número WSTA19706879560. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031104-60.2018.8.26.0002 e código A78D1F6

- 3.4. **Zoneamento**
Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SA- ZM1 - 07, Zona Mista de Baixa Densidade.
- 3.5. **Ilustração fotográfica externa.**



Vista do Condomínio Villa Taquaral II.



Vista da Rua José Sebastião de Sá, que lhe dá acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOANA DOIN BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/10/2019 às 18:36, sob o número WSTA19706879560. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031104-60.2018.8.26.0002 e código A78D1F6

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula 380.104 (fls. 275) possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: CASA 8, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA TAQUARAL II, situado na Rua José Sebastião de Sá, nº 82, e Rua Hultaca, no Jardim do Carmo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área real privativa construída de 62,040m², mais a área real privativa de quintal de 16,100m², totalizando a área real privativa de 78,14m², e mais um área real comum 33,613m², nesta já incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada no subsolo, para a guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo um área real de 111,753m², sendo 83,43m² de área coberta aprovada e 28,323m² de área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 0,066790, e uma fração ideal de 0,066790 que corresponde à sua participação sobre o todo do terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 12 na Matrícula nº 212.122 deste Serviço Registral".

3.9. Área do terreno e área útil construída

A área construída 62,04m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 380.104 (fls.275).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua José Sebastião de Sá.

332

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

3.11. Benfeitorias

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje / Gesso.
Piso:	Porcelanato / Taquinho / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Massa corrida com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Pintura látex.
Portas:	Madeira
Caixilhos:	Alumínio
Janelas:	Alumínio
Tipo das janelas	Correr / Basculante
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Sala de estar e jantar conjugadas, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha americana e área de serviço
Idade estimada:	07 (sete) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
Área Construída:	62,04m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de consulta à Matrícula nº 380.104 (fls.275).

1.12. Ilustração fotográfica do Condomínio Villa Taquaral II.



Vista frontal da Casa 08.



Playground.

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOANA DOIN BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/10/2019 às 18:36, sob o número WSTA19706879560. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031104-60.2018.8.26.0002 e código A78D1F6

3.12.1 Ilustração fotográfica interna.



Vista das salas conjugadas de estar e jantar.



Cozinha americana e área de serviço.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Quartos I e II.



Banheiro.

336

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL**Critério Adotado**

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos / Casa em condomínios, 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 na região onde se localiza o 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 casas e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do avaliando foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o avaliando, referente ao mês de maio de 2.018, é de:

$$V_u = R\$ 6.674,35/m^2$$

3. Valor do imóvel (V_a)

$$V_i = V_u \times A_c$$

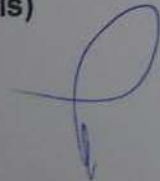
$$V_a = 6.674,35 \times 62,04m^2$$

$$V_a = R\$ 414.076,67$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 414.000,00$$

(quatrocentos e quatorze mil reais)



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o avaliando, referente ao mês de maio de 2.018, é de:

$$V_u = R\$ 6.674,35/m^2$$

3. Valor do imóvel (V_a)

$$V_i = V_u \times A_c$$

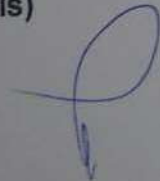
$$V_a = 6.674,35 \times 62,04m^2$$

$$V_a = R\$ 414.076,67$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 414.000,00$$

(quatrocentos e quatorze mil reais)



35

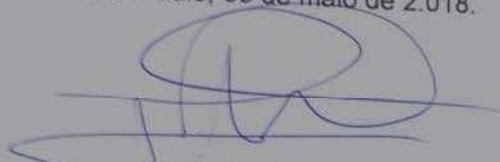
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 03 de maio de 2.018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOANA DOIN BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/10/2019 às 18:36, sob o número WSTA19706879560. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031104-60.2018.8.26.0002 e código A78D1F6.