

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
VI – PENHA DE FRANÇA - SP**

PROCESSO : Nº. 1008858-29.2016.8.26.0006
CARTÓRIO : 04º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**
REQUERENTE : CONJUNTO RESIDENCIAL SOLAR
REQUERIDO : CLAUDIONOR RODRIGUES LANA E OUTRO(S)

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: Apartamento nº. 04, localizado no térreo, 2º nível do Bloco IV, Edifício Rio Canumã, integrante do Conjunto Residencial Solar, situado à Rua São Florêncio, 1.464, Cangaíba, Zona Leste, no 41º Subdistrito – Cangaíba, no Município de São Paulo, SP.;

Data da Avaliação: novembro de 2.019

Valor de mercado para venda:

Va = R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

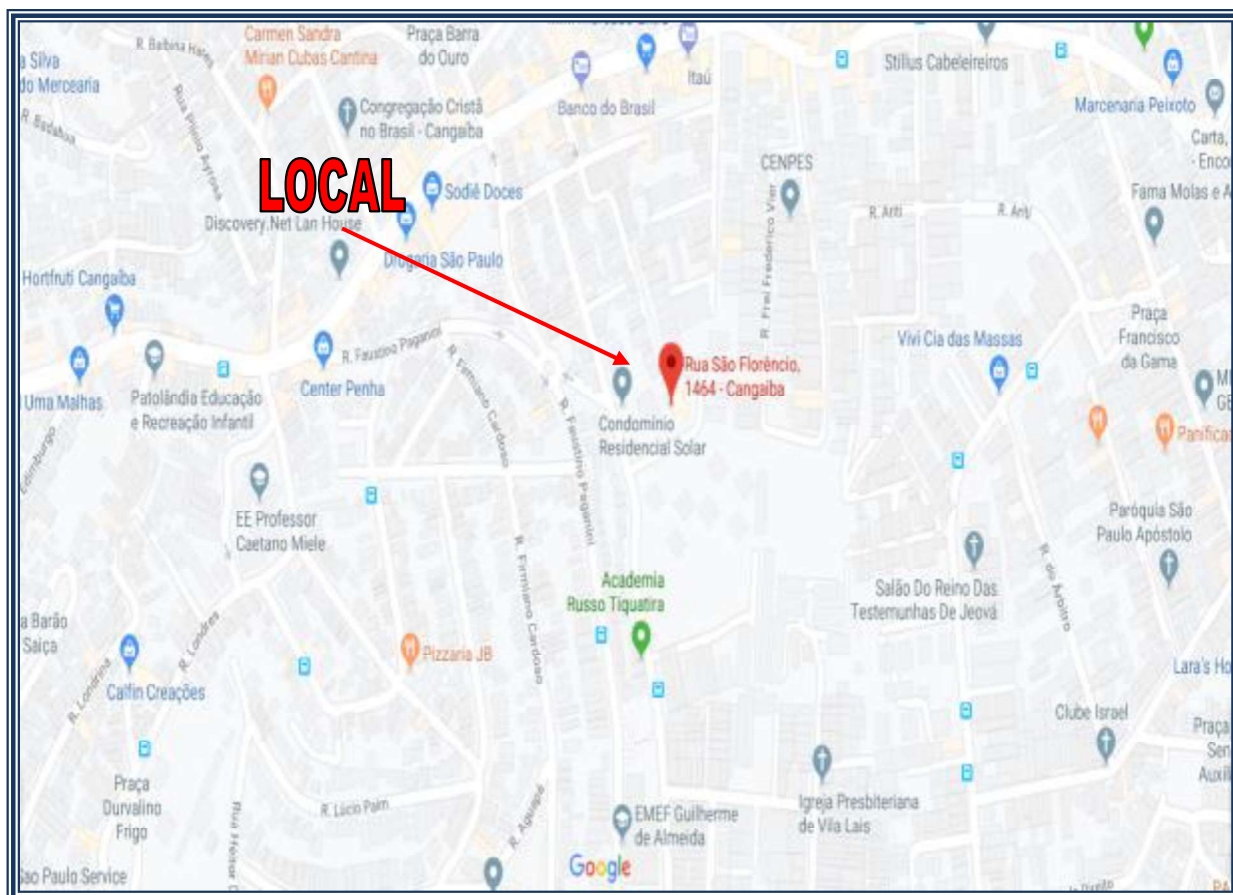
1. Localização

Apartamento nº. 04, localizado no térreo, 2º nível do Bloco IV, Edifício Rio Canumã, integrante do Conjunto Residencial Solar, situado à Rua São Florêncio, 1.464, Cangaíba, Zona Leste, no 41º Subdistrito – Cangaíba, no 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 060, Quadra 242, e Índice Fiscal 458,00.

3. Planta de localização



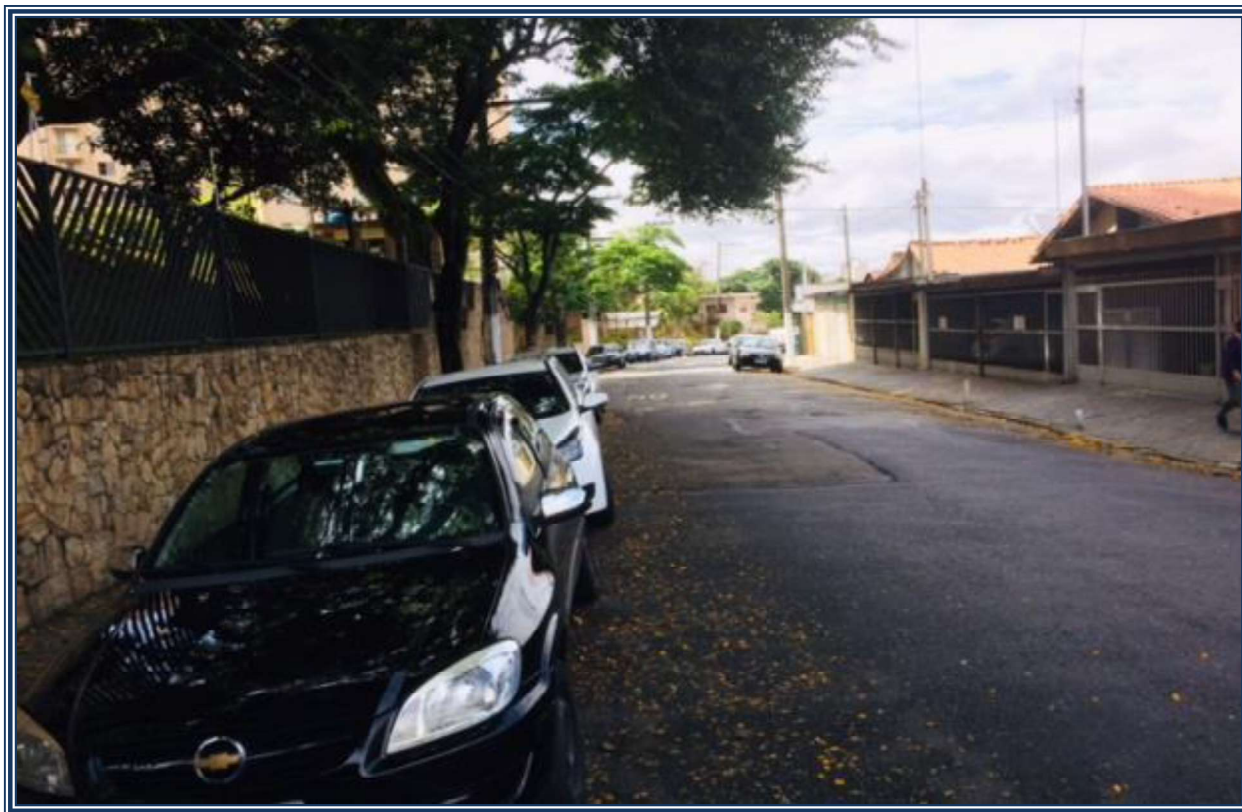
4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em AF - ZM2, Zona Mista de Média Densidade .

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua São Florêncio, 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. 14.754 (fls. 176) é de 0,4861%.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio sem elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa texturizada com pintura Látex
Pavimentos:	04 (quatro) pavimentos superiores: térreo mais 03 (três) andares.
Subsolos	Sem Subsolos.
Elevadores	Sem elevadores
Apartamentos / andar:	04 (quatro)
Blocos:	06 (seis)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, circuito interno de câmeras de TV, grade de proteção e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, playground e quadra poliesportiva

11. Características do apartamento

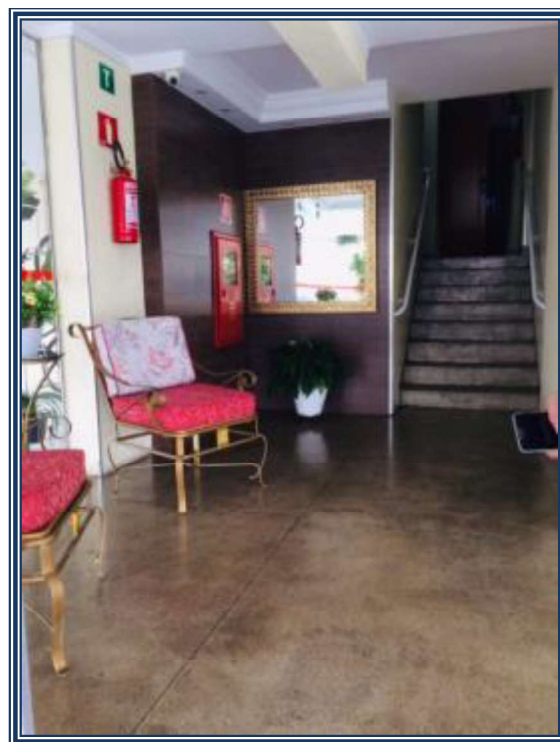
Piso:	Cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Vidro.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante em alumínio.		
Compartimentos	Sala de estar / jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	01 (uma)		
Idade Estimada:	35 (trinta e cinco) anos		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 53,7600 m ²	Comum: 11,2300 m ²	Total: 64,9900 m ²

Observações: 1. Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N^o. 14.754 (fls.176).

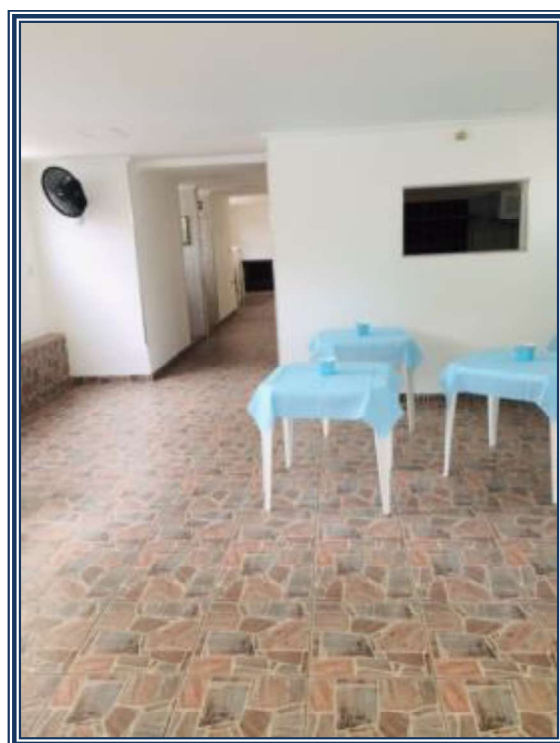
12 - Ilustração fotográfica interna do Conjunto Residencial Solar



Edif. Rio Canumã



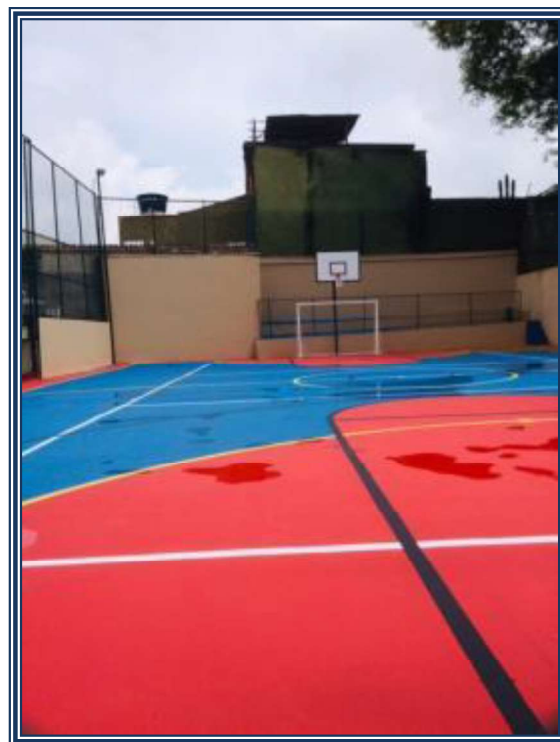
Hall Social



Salão de Festas

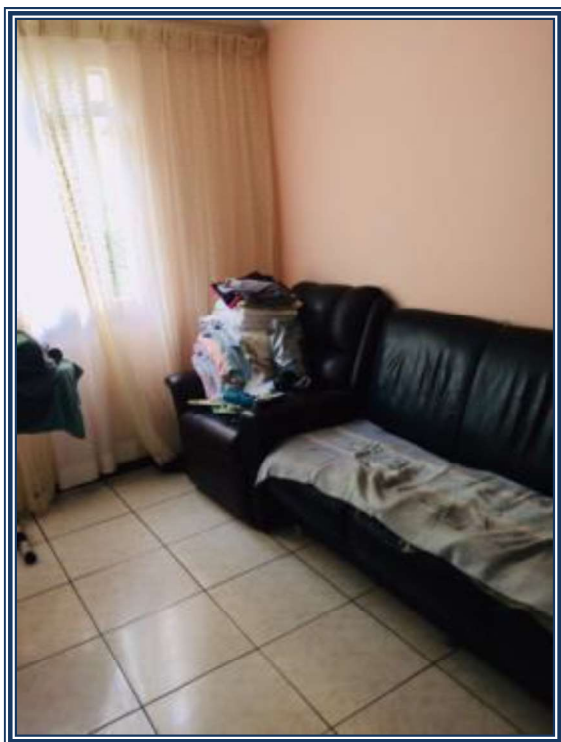


Playground

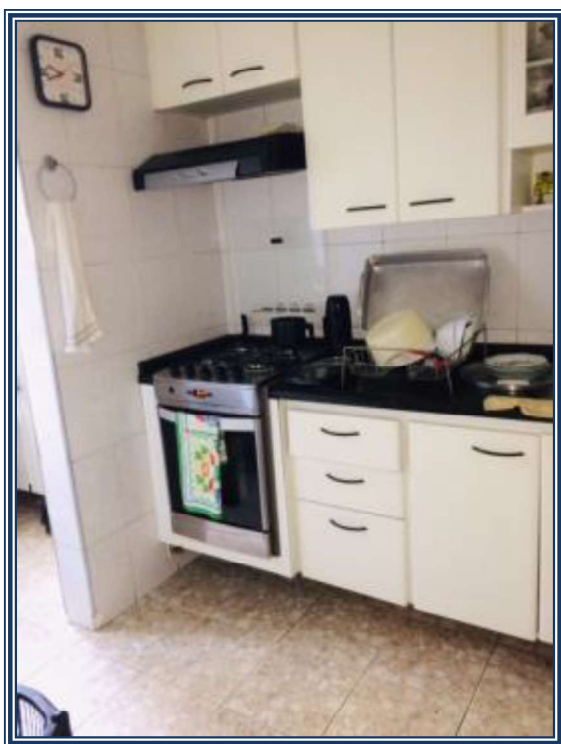


Quadra poliesportiva

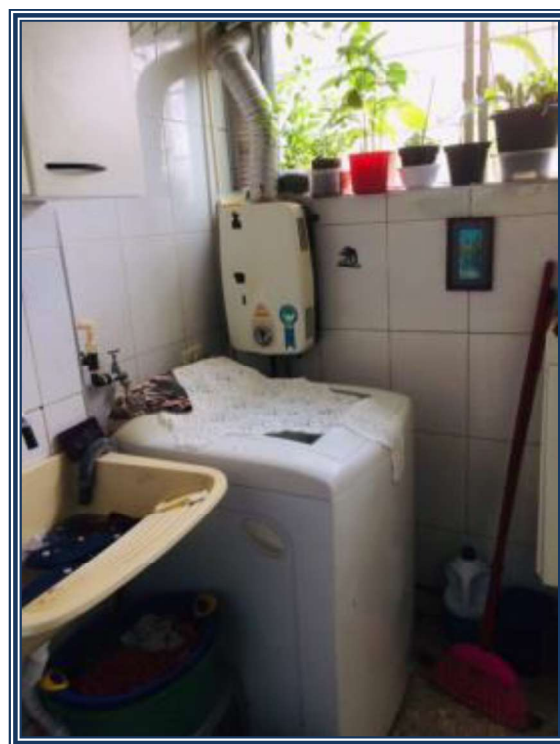
12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade nº 04 do Edif. Rio Canumã



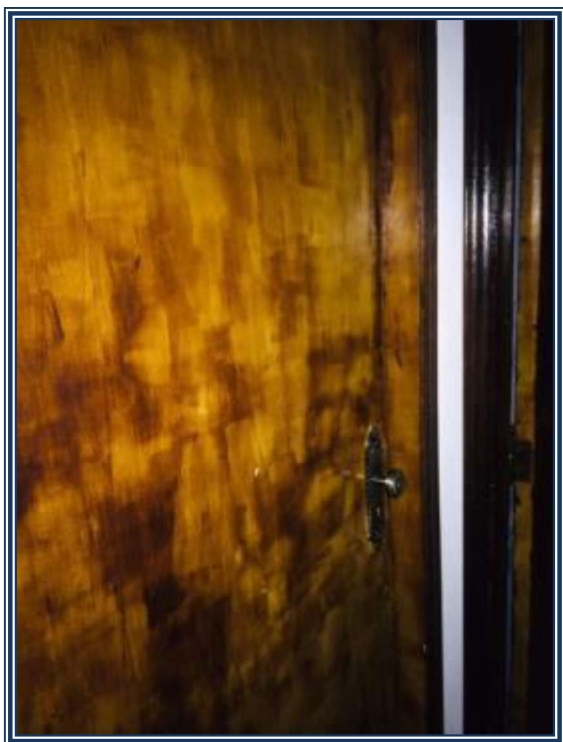
Sala de estar / jantar



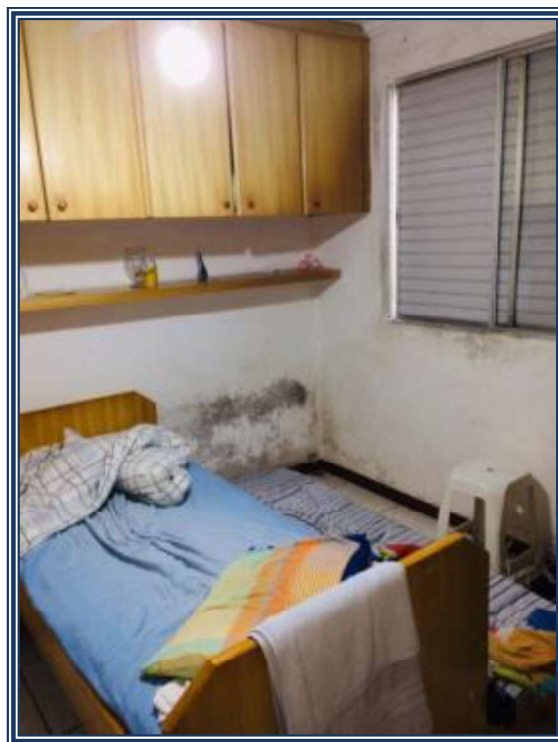
Cozinha



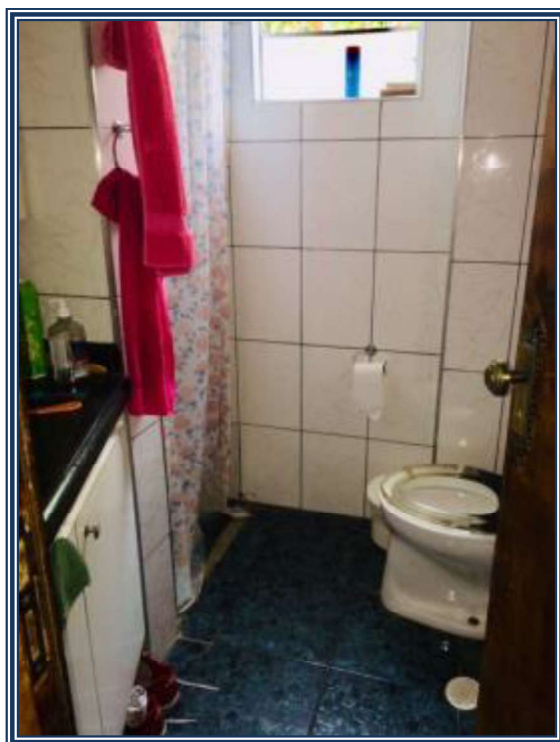
Área de serviço



Dormitório I



Dormitório II



Banheiro

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, 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 de apartamento na região onde se localiza o apartamento 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 apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento 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 apartamento avaliando, referente ao mês de novembro de 2.019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.085,91 /\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 53,7600 \text{ m}^2 + 10,0000 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 58,7600 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.085,91 \times 58,7600 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 240.088,07$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 240.000,00$$

(duzentos e quarenta mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 13 de novembro de 2019



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL