

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI – PINHEIROS DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº 1004908-60.2017.8.26.0011
CARTÓRIO : 04º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS
BANCÁRIOS**
REQUERENTE : ITAÚ UNIBANCO S/A
**REQUERIDO : CRVG COMERCIO E MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS LTDA 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: Vaga dupla de garagem n.º 15 A / 15 B, localizadas no subsolo do Condomínio Indiana Residencial Park, localizado à Rua Corinto, 431, Vila Indiana, Zona Oeste, no 13º. Subdistrito – Butantã, do Município de São Paulo, SP.;

Data da Avaliação: Outubro de 2.019

Valor de mercado para venda:

$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 61.000,00$
(sessenta e um mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de vaga de garagem situada 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

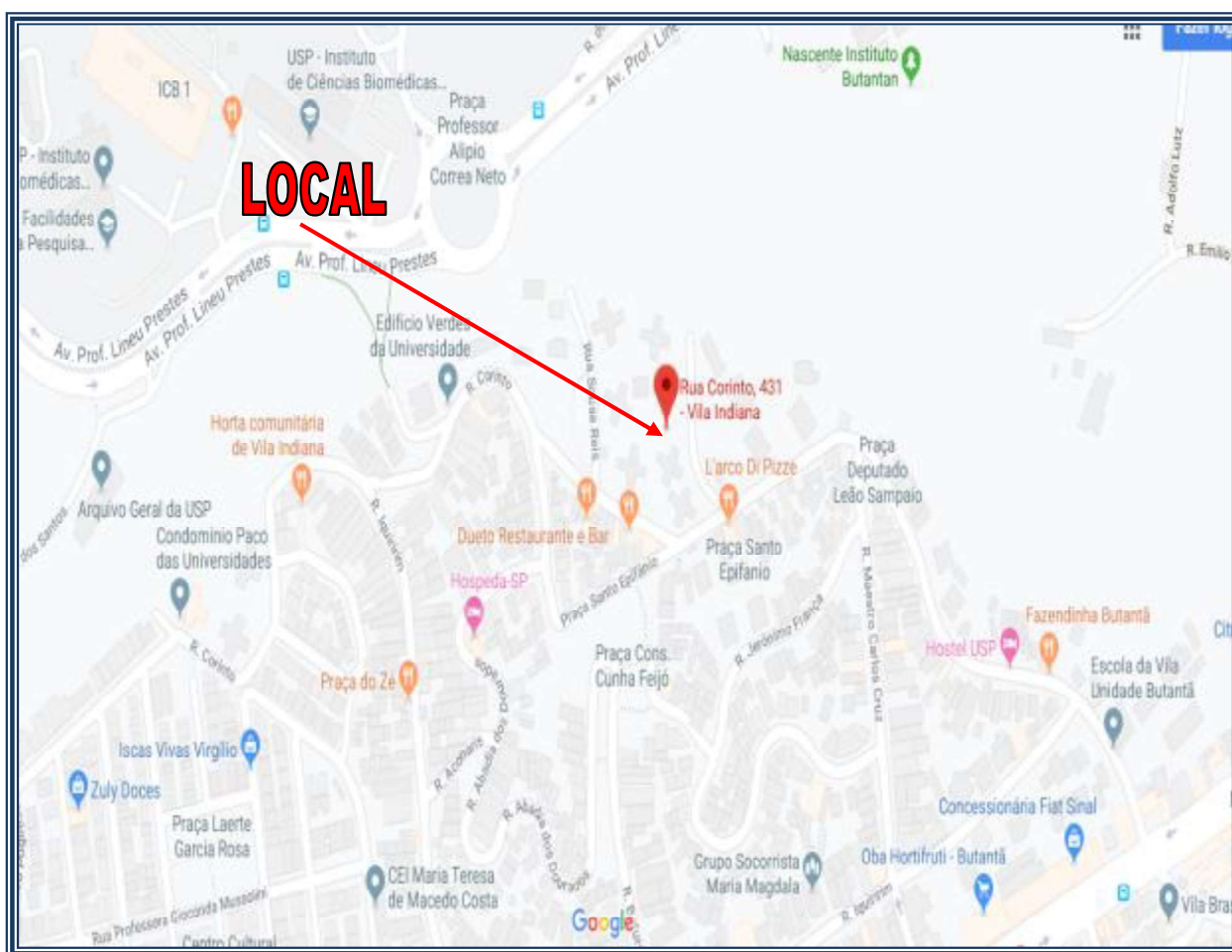
1. Localização

Vaga dupla de garagem n.º 15 A / 15 B, localizadas no subsolo do Condomínio Indiana Residencial Park, localizado à Rua Corinto, 431, Vila Indiana, Zona Oeste, no 13º. Subdistrito – Butantã, 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 082, Quadra 363, e Índice Fiscal 997,00.

3. Planta de localização



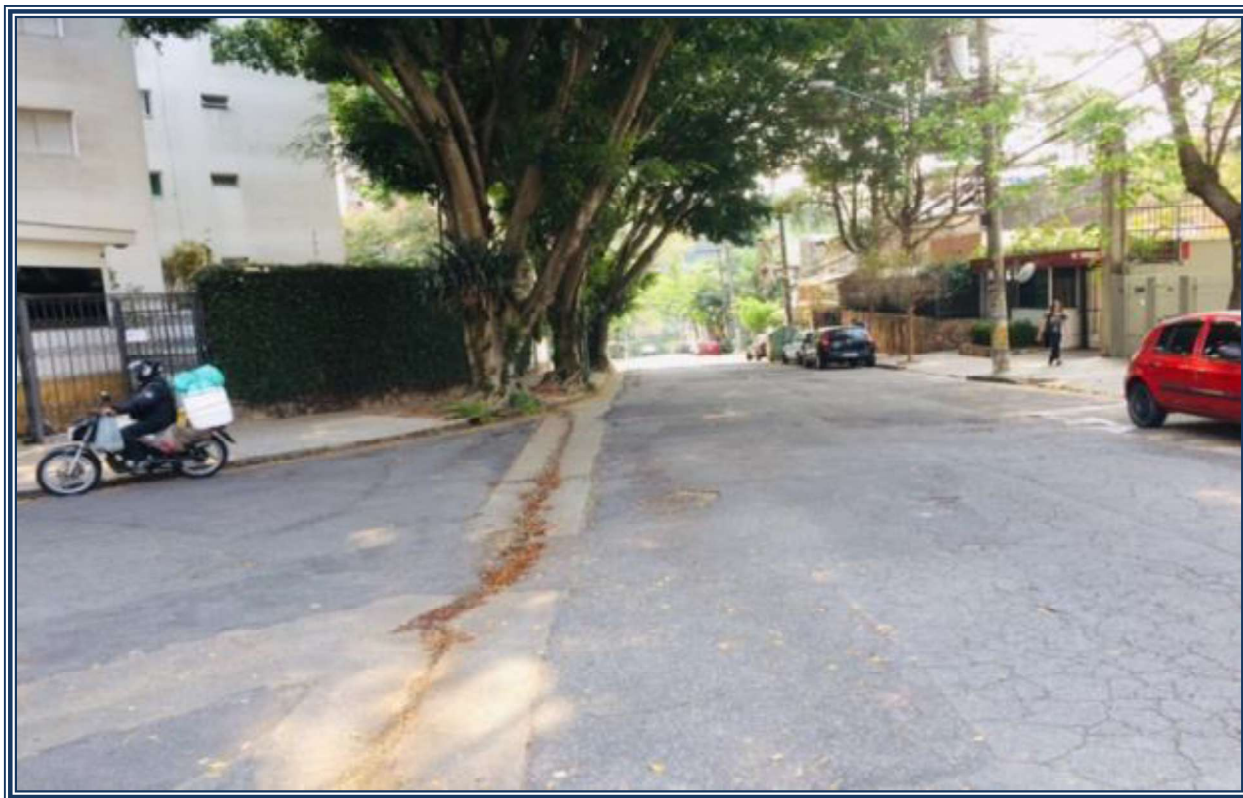
4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em BT – ZM 3a , Zona de Mista de Média Densidade – a .

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando



Vista da Rua Corinto, 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 (vaga de garagem)

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 100.505 (fls.260) é de 0,2402%.

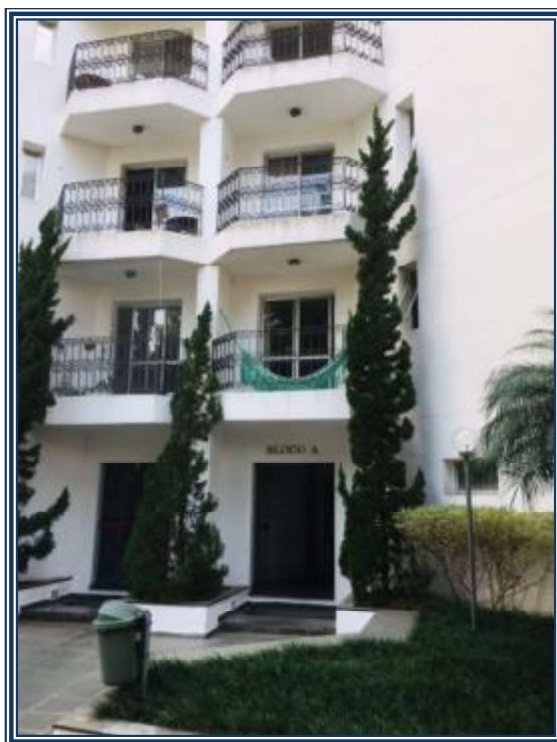
10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Médio com elevador.
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex
Pavimentos:	Térreo + 12 (doze) andares.
Subsolos	01 (um) subsolo
Elevadores	02 (dois) elevadores, social e serviço
Apartamentos / andar:	04 (quatro).
Estado da Edificação:	Regular (c).
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, Sala de ginástica, playground, piscina, sauna, quadra poliesportiva e churrasqueira..

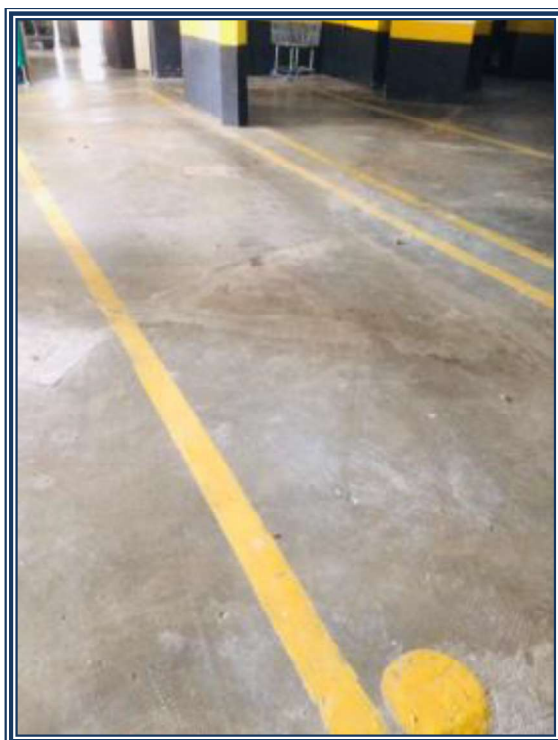
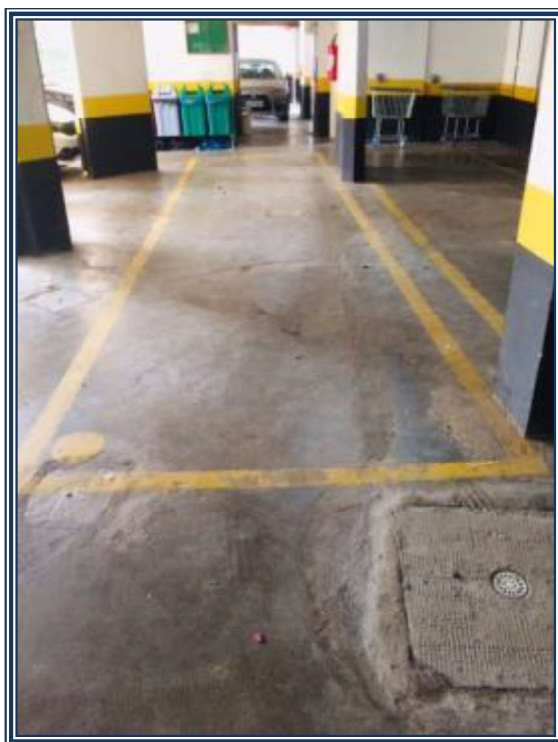
11. Características da Vaga(dupla) de garagem n.º 15 A / 15 B

Piso:	Concreto queimado, com demarcação (desgastada)		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / Ferro		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / não tem.		
Idade Estimada:	30 (trinta) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c).		
Área Construída:	Útil: 20,0000 m2	Comum: 35,0500 m2	Total: 55,0500 m2

Observações: 1. Área útil, comum e total da vaga, é resultado de consulta à Matrícula N.º. 100.505 (fls. 260).

12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Indiana Residencial Park**Bloco A****Hall de entrada Bloco A**

12.1 - Ilustração fotográfica da Vaga(dupla) de garagem n.º 15 A / 15 B



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 outubro de 2.019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.147,00/\text{m}^2$$

3. Valor da vaga (V_{vaga})

O valor da vaga (V_{vaga}) é obtido na razão de 50% do V_u , conforme expressão a seguir.

$$V_{\text{vaga}} = (V_u / 2) \times \text{área útil do box / vaga}$$

$$V_a = (6.147,00 / 2) \times 20,0000 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 61.470,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 61.000,00$$

(sessenta e um mil reais)