

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

PROCESSO : Nº 1003376-80.2019.8.26.0011
CARTÓRIO : 04º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE
IMÓVEL**
REQUERENTE : TARGETS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
REQUERIDO : LUIZA PACHECO

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. 11, localizado no 01º andar, Bloco A, Edifício Safira, integrante do Condomínio Residencial Jardim Esmeralda, situado à Avenida José Joaquim Seabra, 607, Vila Ivana, Rio Pequeno, Zona Oeste, no 13º. Subdistrito - Butantã, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Janeiro de 2.020

Valor de mercado do apartamento para venda:

$V_{\text{apto}} = 351.000,00$
(trezentos e cinquenta e um 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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL.**

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. 11, localizado no 01º andar, Bloco A, Edifício Safira, integrante do Condomínio Residencial Jardim Esmeralda , situado à Avenida José Joaquim Seabra, 607, Vila Ivana, Rio Pequeno, 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 159, Quadra 256, e Índice Fiscal 706,00.

3. Planta de localização



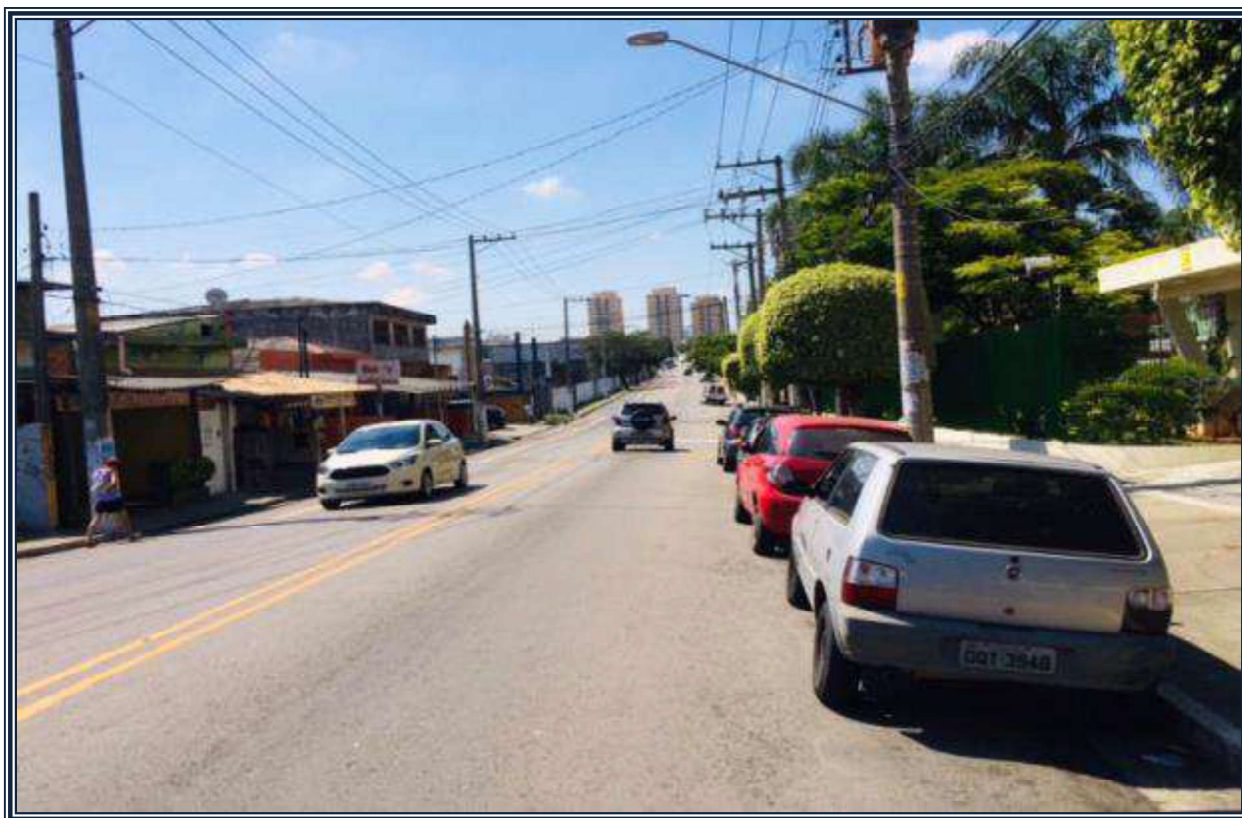
4. Zoneamento

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

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Av. José Joaquim Seabra, 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. 160.249 (fls. 87) é de 0,0071427 %.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex.
Pavimentos:	Térreo mais, 11 (onze) andares.
Subsolos	01(um)
Elevadores	02 (dois) social e serviço
Apartamentos / andar:	04 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sist.. de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas / churrasqueira , playground, brinquedoteca, sala de ginastica, quadra poliesportiva, salão de jogos e piscina .

11. Características do apartamento

Piso:	Laminado de madeira / cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Varanda, lavabo, sala de estar / jantar, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	01 (um) vaga		
Idade Estimada:	19 (dezenove) anos.		
Estado da Edificação:	Entre novo e regular (b)		
Área Construída do apartamento	Útil: 67,4700 m ²	Comum: 89,6400 m ²	Total: 157,1100 m ²

Observações: Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº. 160.249 (fls. 87).

12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio.



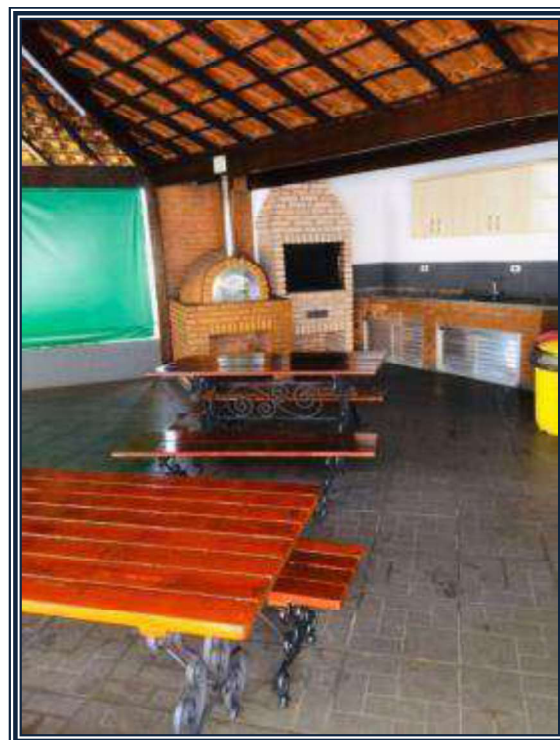
Edif. Safira / Bloco A



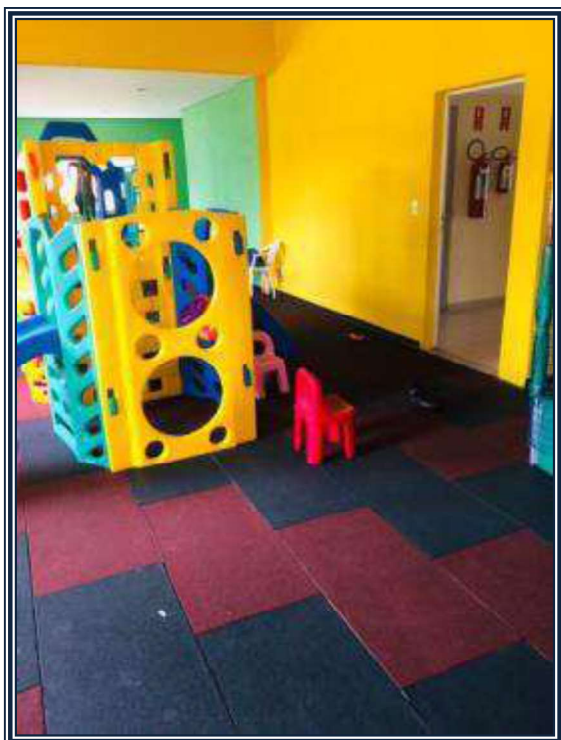
Hall social



Salão de festas



Churrasqueira



Brinquedoteca



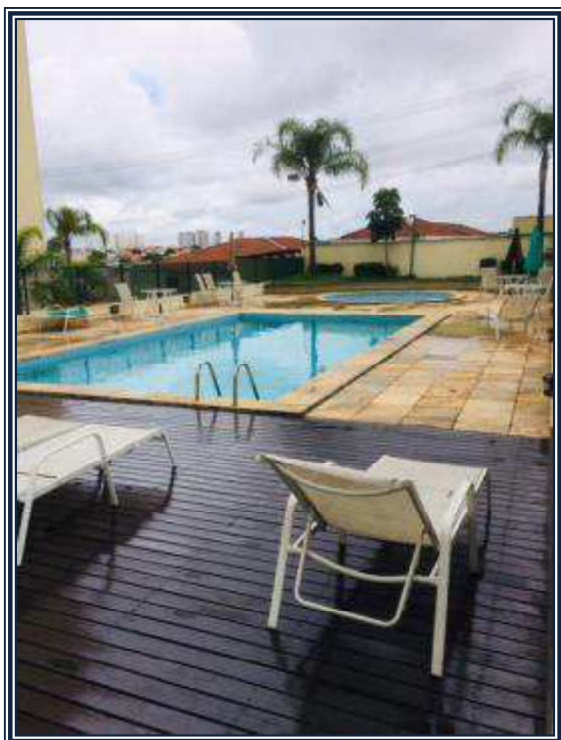
Playground



Salão de jogos



Sala de ginástica



Piscina – adulto e infantil



Quadra poliesportiva

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade n.º11 do Edif. Safira.



Varanda



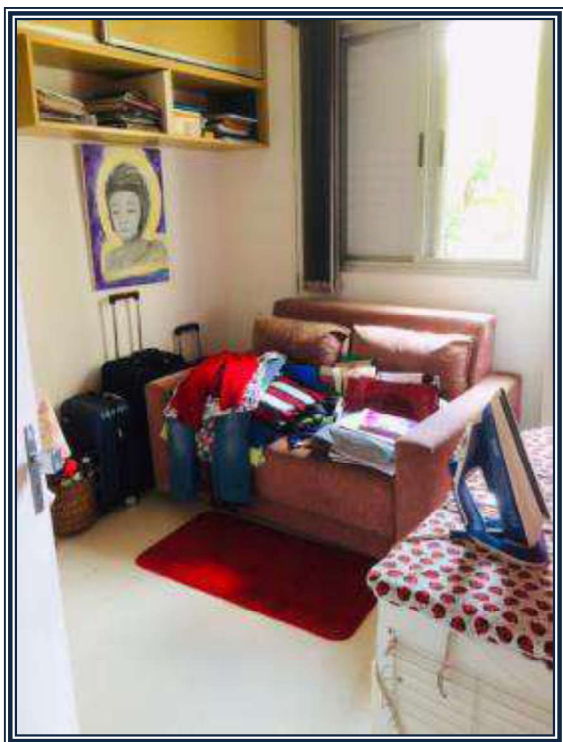
Lavabo



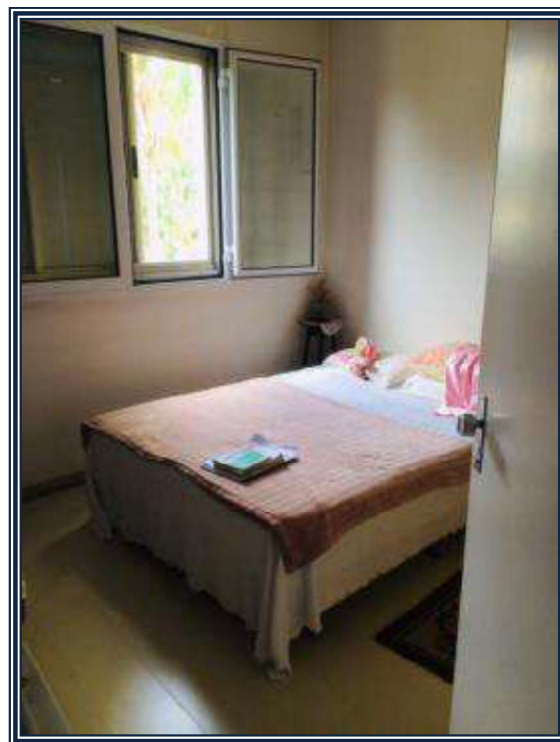
Sala de estar



Sala de jantar



Dormitório I



Dormitório II



Banheiro



Cozinha



Área de serviço

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 janeiro de 2.020, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.535,08 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 67,4700 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 77,4700 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.535,08 \times 77,4700 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 351.332,65$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 351.000,00$$

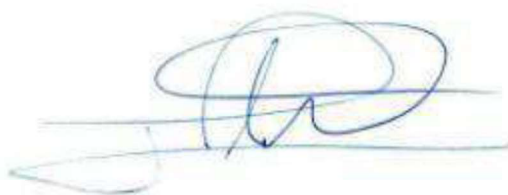
(trezentos e cinquenta e um mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezesete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 29 de janeiro de 2.020



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL