

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO  
FÓRUM REGIONAL III - JABAQUARA.**

Processo nº 1001517-92.2015.8.26.0003

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito  
nomeado nos autos da

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

que

**BANCO BRADESCO S/A**

move contra

**EDMILSON SÉRGIO DE MORAIS,**

tendo se dirigido ao local do imóvel, objeto de penhora, e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

**LAUDO**

## 1.0 - IMÓVEL AVALIANDO

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o apartamento nº 13, localizado no 1º pavimento do “EDIFÍCIO PARPAN – BLOCO 29”, integrante do CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III, situado na Rua “C” (Prolongamento da Avenida Professor Sylla Mattos), nº 200 – Jardim Santa Cruz - São Paulo/SP, objeto da **Matrícula nº 191.016 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.**

## 2.0 - VISTORIA

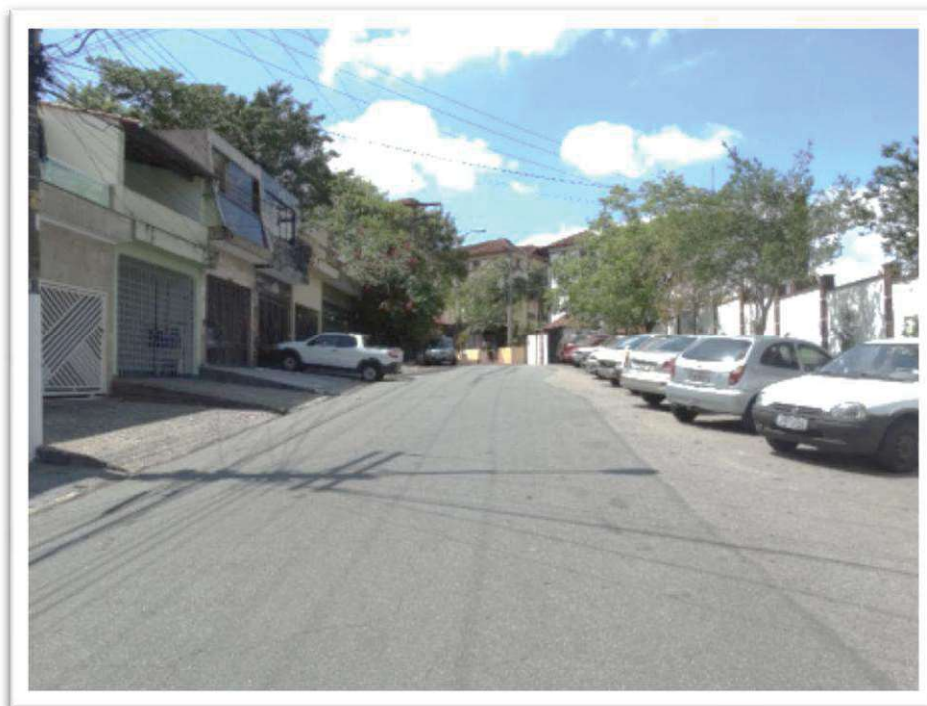
Dirigindo-se ao endereço supra descrito, que pertence ao setor 157, quadra 096, de acordo com o mapa digital da cidade (MDC) da Prefeitura Municipal de São Paulo (vide **ANEXO 1**), o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, bem como procedeu o levantamento da área do apartamento, consoante se observa na planta baixa no **ANEXO 2.**



**Foto nº 1** - Vista da portaria do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**”, localizado na Rua “C” (Prolongamento da Avenida Professor Sylla Mattos), nº 200 – Jardim Santa Cruz - São Paulo/SP.



**Foto nº 2 - Vista da Rua "C" defronte ao "CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III".**



**Foto nº 3 - Outra vista da Rua "C" defronte ao "CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III", observador se dirigindo no sentido oposto ao da foto anterior.**

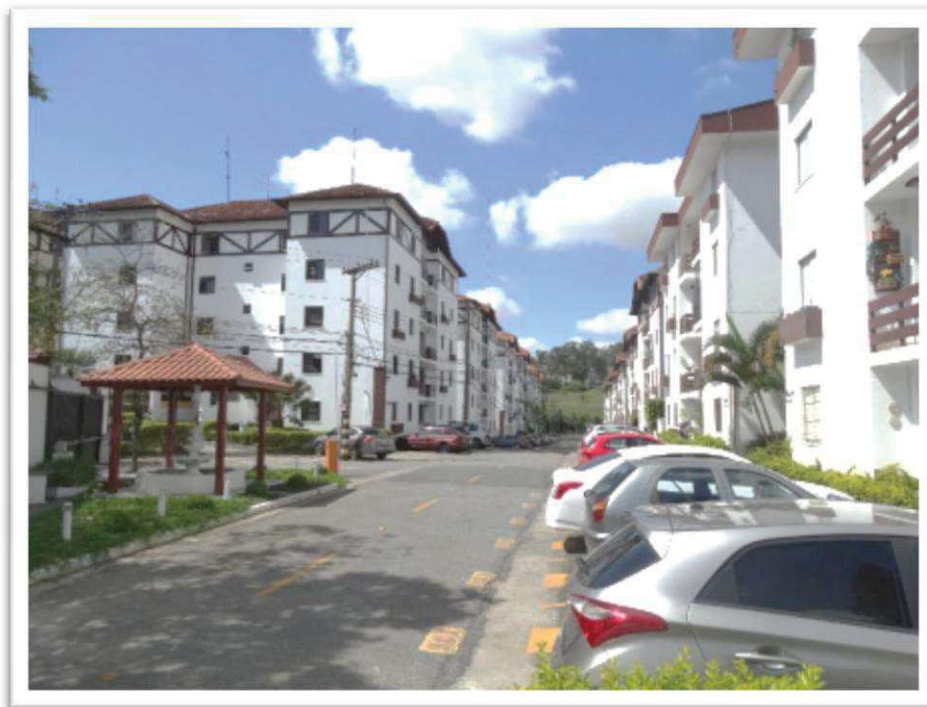


**Foto nº 4 - Vista de uma das duas entradas de veículos no “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III”.**



**Foto nº 5 - Vista da outra entrada de veículos no “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III”.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39, sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.



**Foto nº 6** - Vista geral da rua interna do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**”, onde se localiza o Edifício Parpan - bloco 29, cujo apartamento de nº 13 é objeto da presente vistoria



**Foto nº 7** - Vista geral da rua interna do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**”. Observador defronte ao Edifício Parpan - bloco 29, visando a entrada do condomínio.



**Foto nº 8** - Vista frontal do Edifício Parpan, bloco 29 do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**”, cujo apartamento de nº 13 é objeto da presente vistoria.



**Foto nº 9** - Vista parcial da fachada frontal do Edifício Parpan, bloco 29 do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**”. Em destaque a fachada do apartamento de nº 13, objeto da presente vistoria.



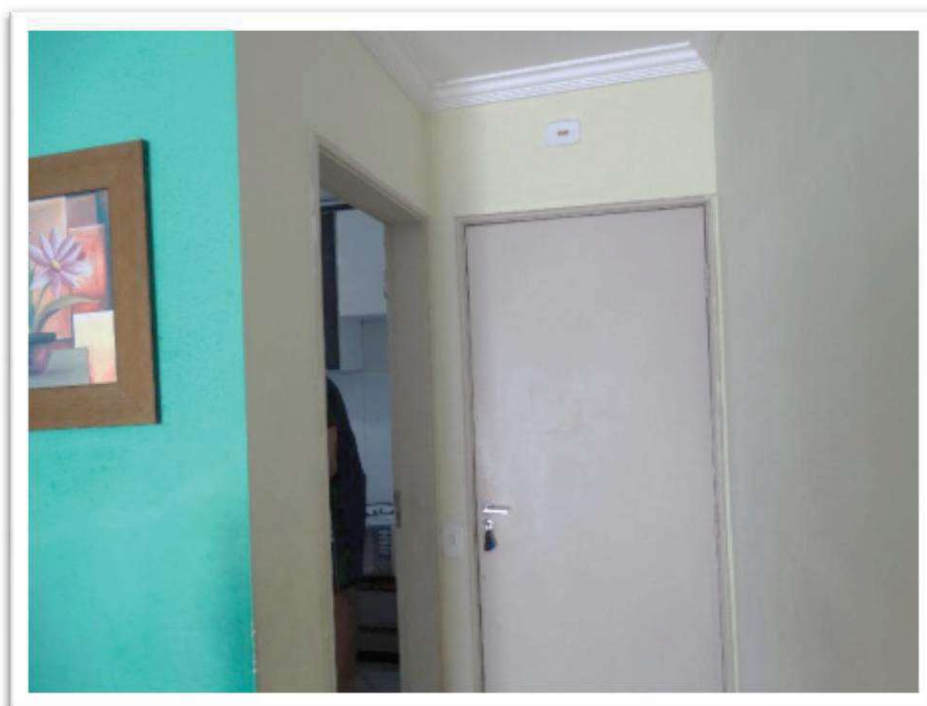
**Foto nº 10** - Vista da porta de entrada do Edifício Parpan, cujo apartamento de nº 13 é objeto da presente vistoria.



**Foto nº 11** - Vista da escada interna de acesso aos pavimentos do Edifício Parpan, cujo apartamento de nº 13 é objeto da presente vistoria.



**Foto nº 12** - Vista da porta de entrada do apartamento de nº 13 do Edifício Parpan, objeto da presente vistoria.

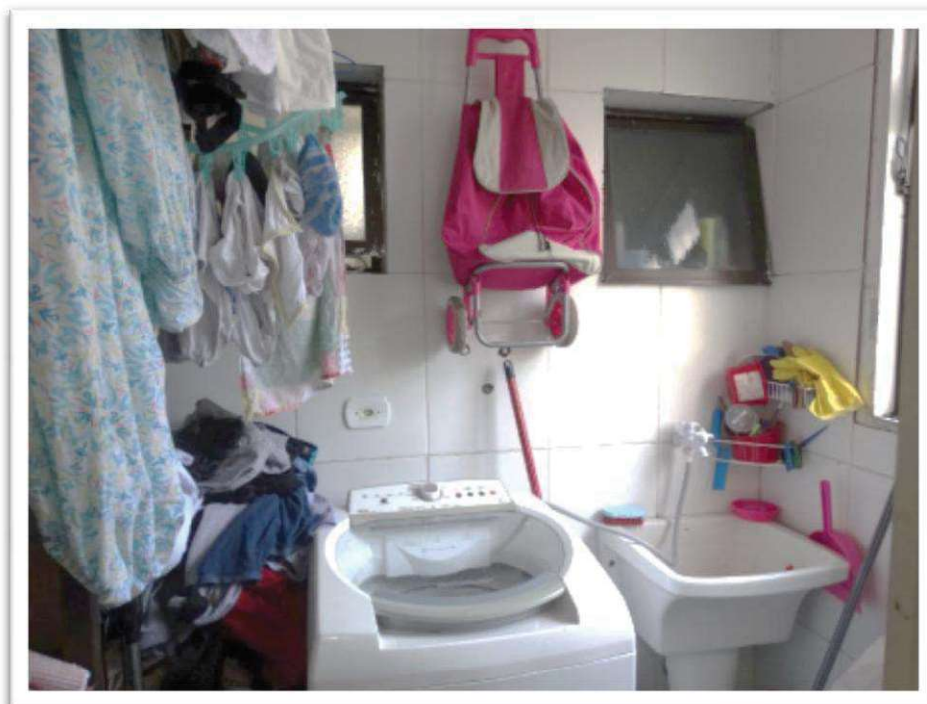


**Foto nº 13** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Destacando-se à direita a porta de entrada e à esquerda a porta da cozinha.



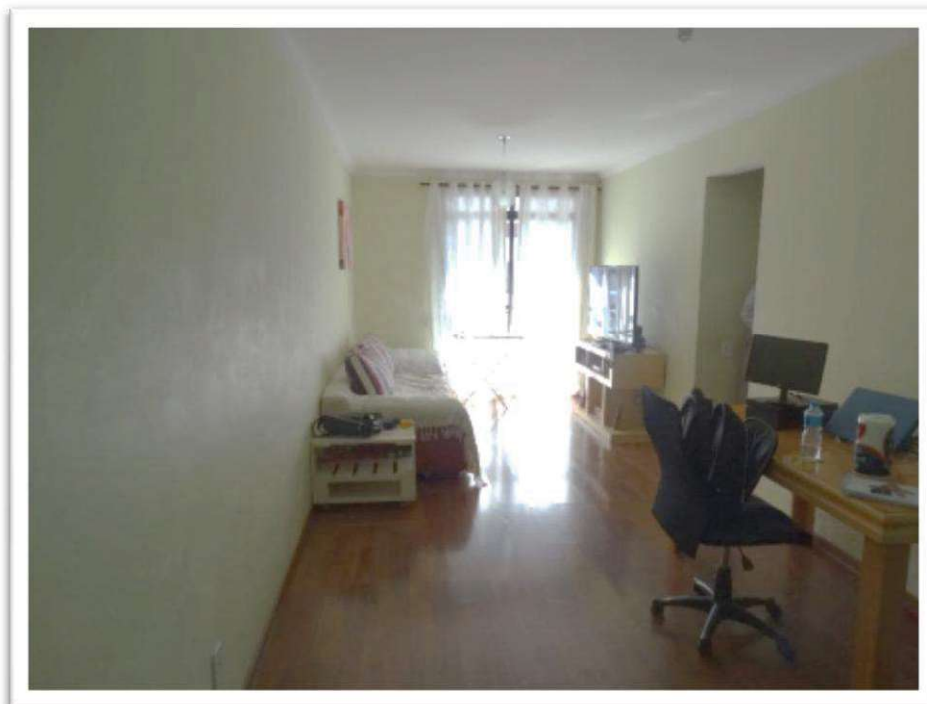


**Foto nº 14** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Cozinha.

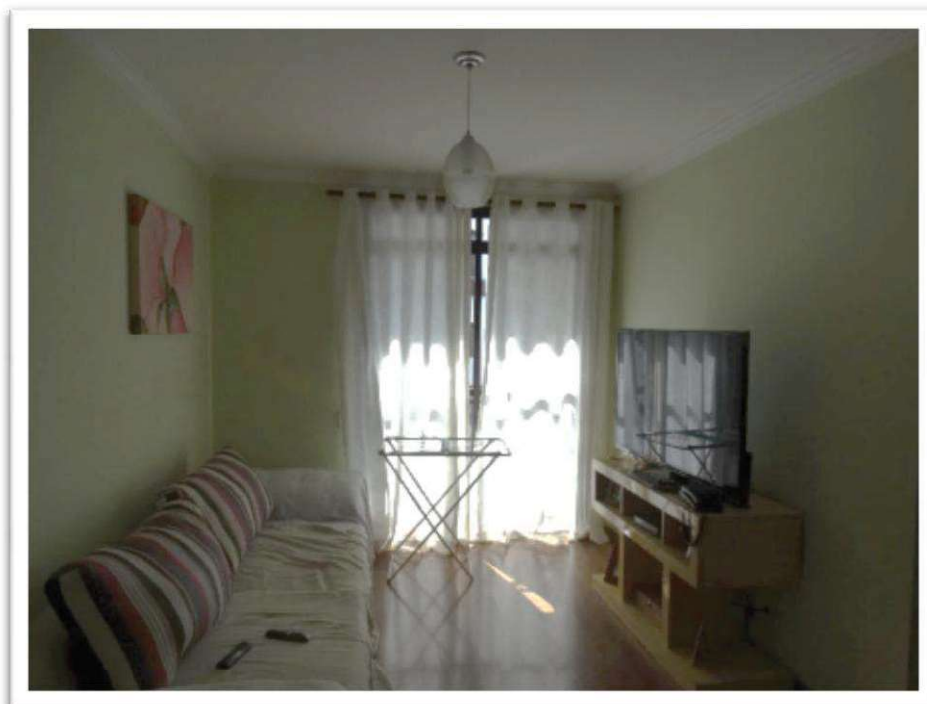


**Foto nº 15** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Lavanderia.

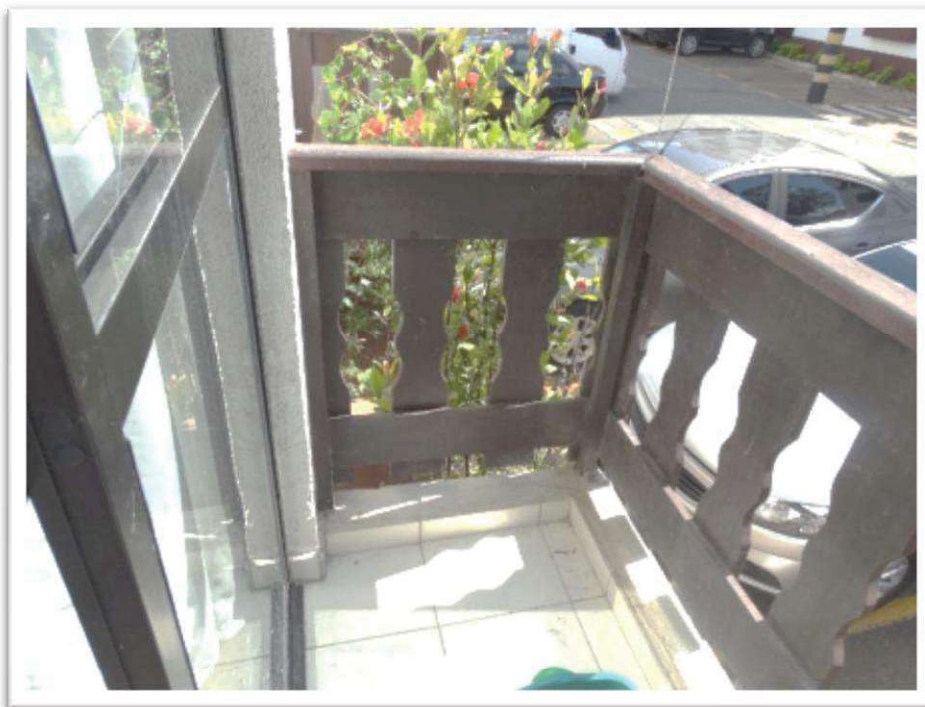
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39, sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.



**Foto nº 16** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Sala.



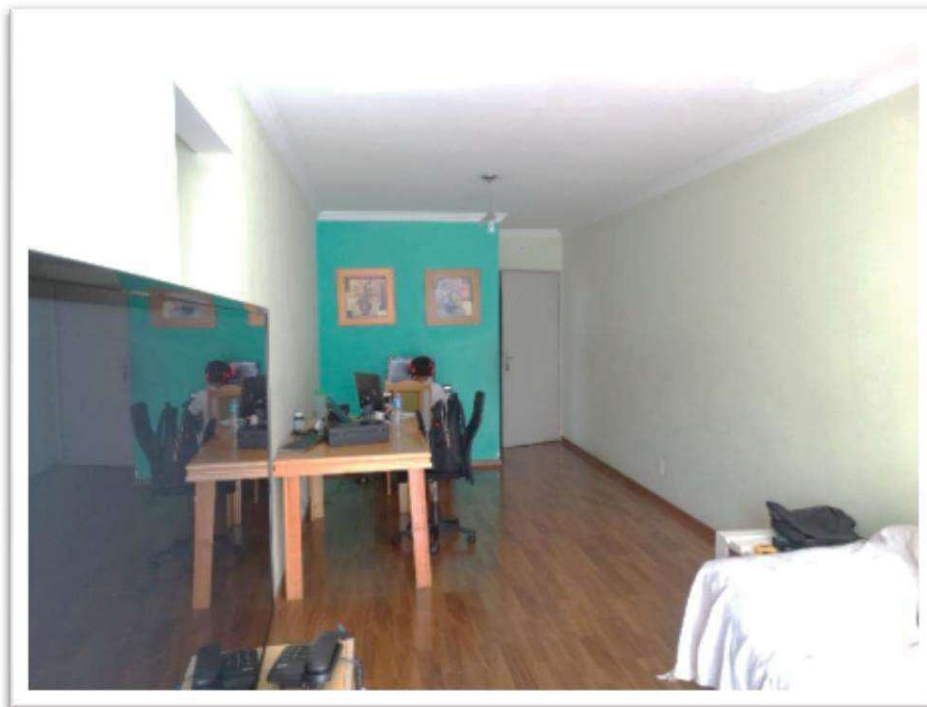
**Foto nº 17** - Outra vista da sala.



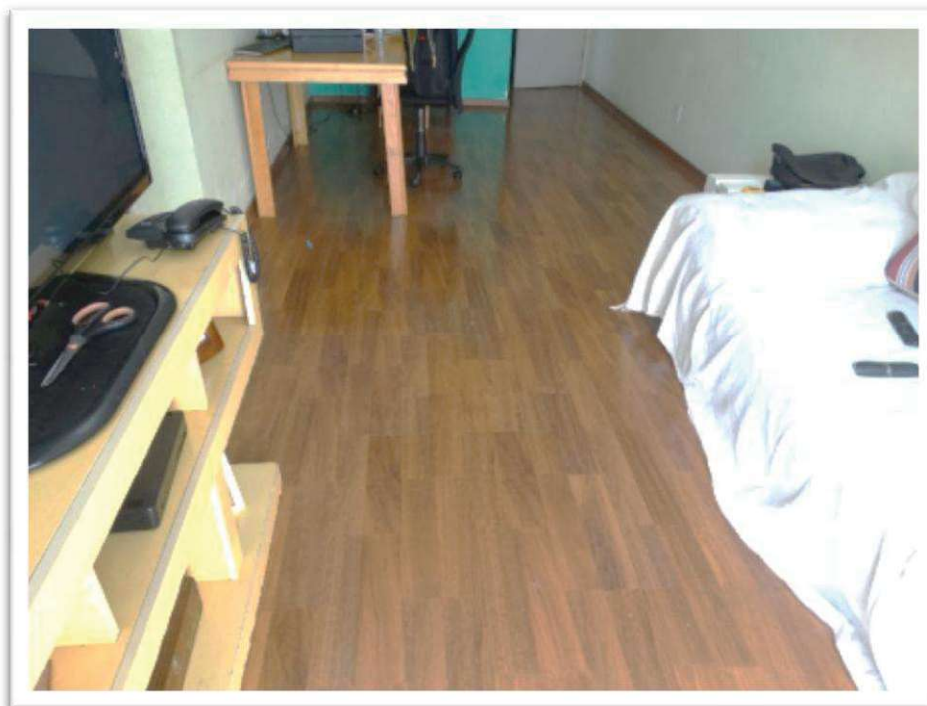
**Foto nº 18** - Vista parcial da varanda do apartamento nº 13 do Edifício Parpan objeto da presente vistoria.



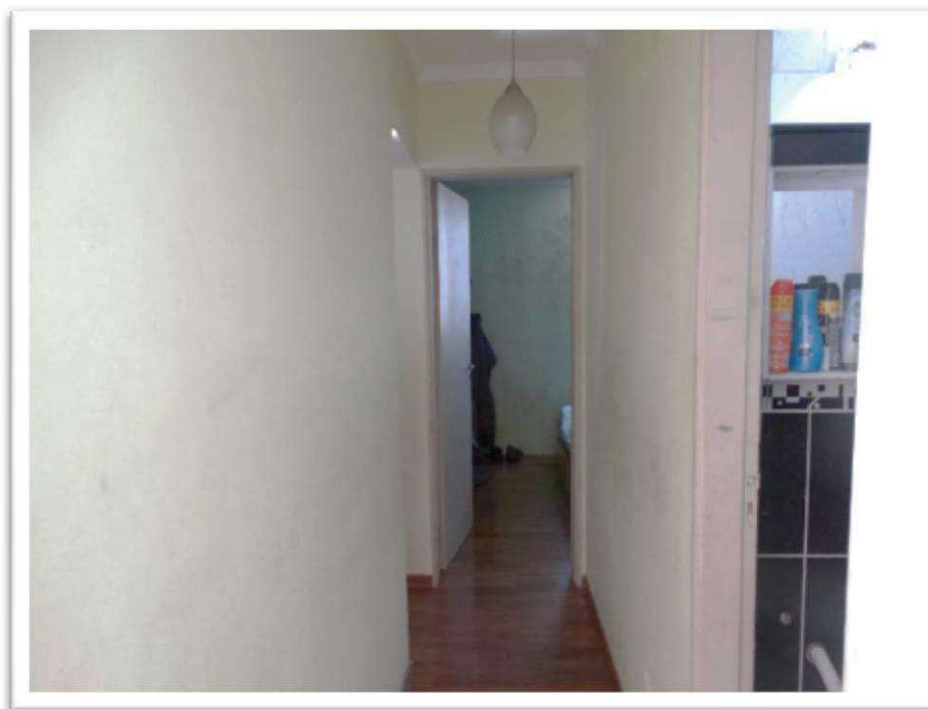
**Foto nº 19** - Outra vista parcial da varanda.



**Foto nº 20** - Outra vista da sala. Ao fundo a porta de entrada.



**Foto nº 21** - Outra vista da sala. Em destaque o piso laminado de madeira.



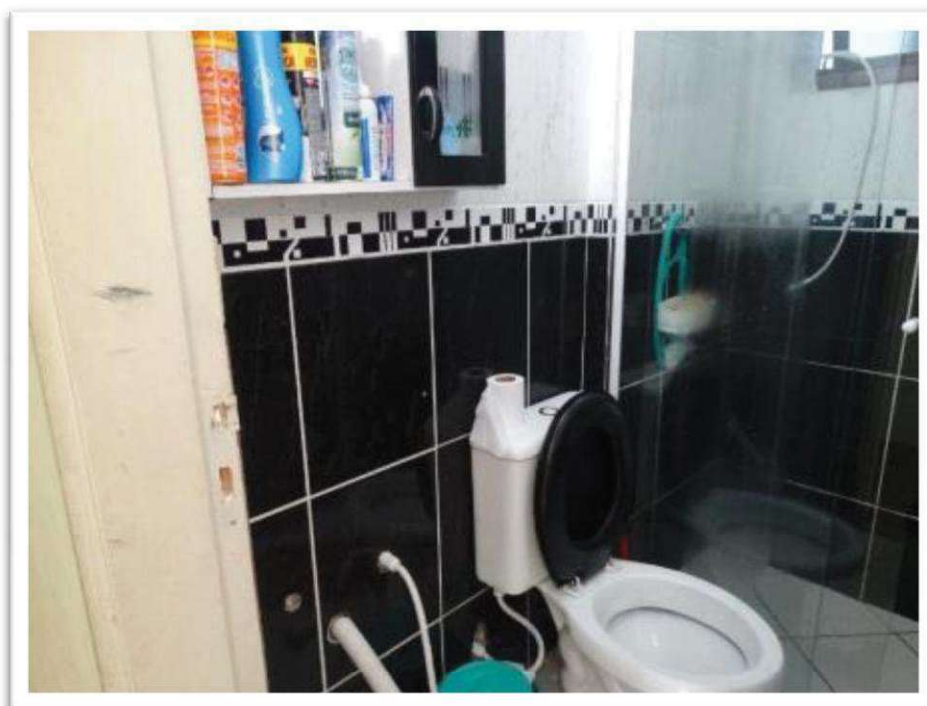
**Foto nº 22** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Corredor de acesso aos dormitórios.



**Foto nº 23** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Banheiro Social.

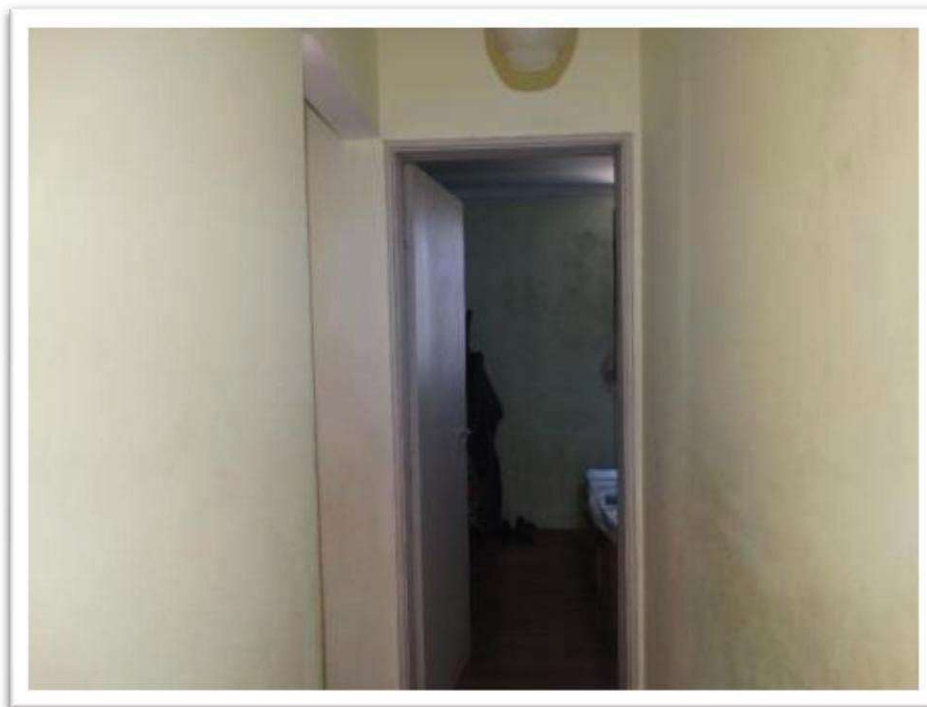


**Foto nº 24 -** Outra vista parcial do Banheiro Social. Em destaque as falhas no revestimento do teto.

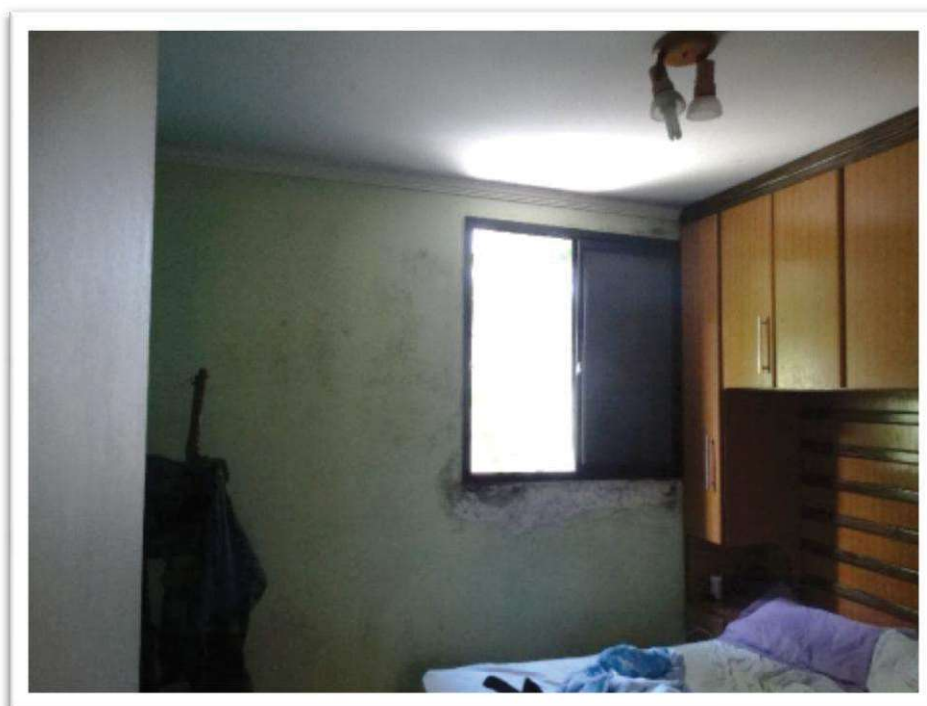


**Foto nº 25 -** Outra vista parcial do Banheiro Social. Em destaque a falta do lavatório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39, sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.



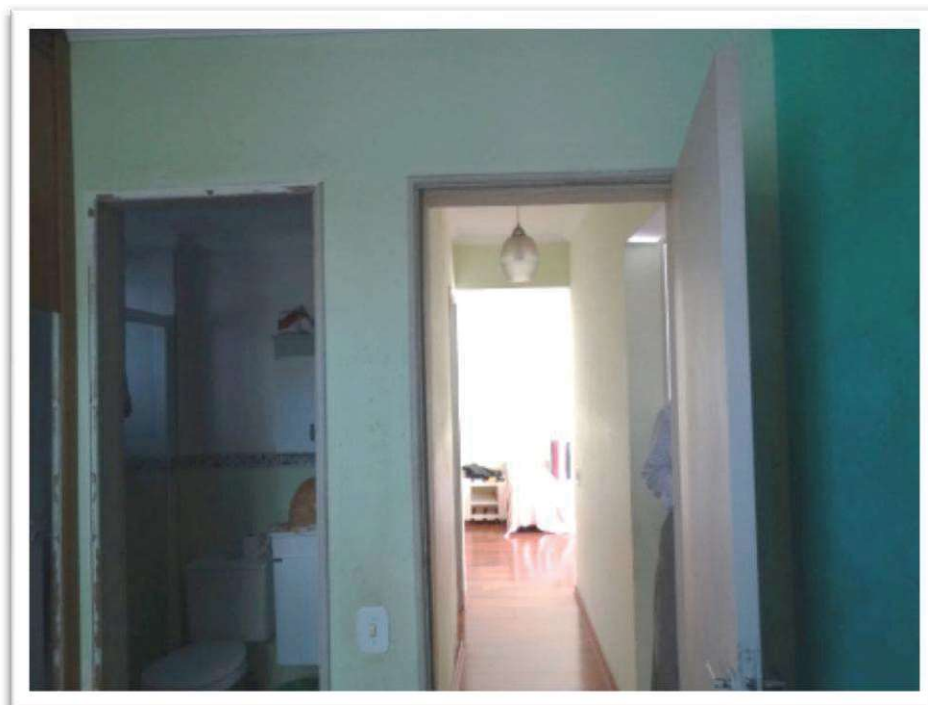
**Foto nº 26** - Vista da porta de entrada da suíte do apartamento nº 13 do Edifício Parpan.



**Foto nº 27** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Suíte.



**Foto nº 28** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Banheiro da Suíte.

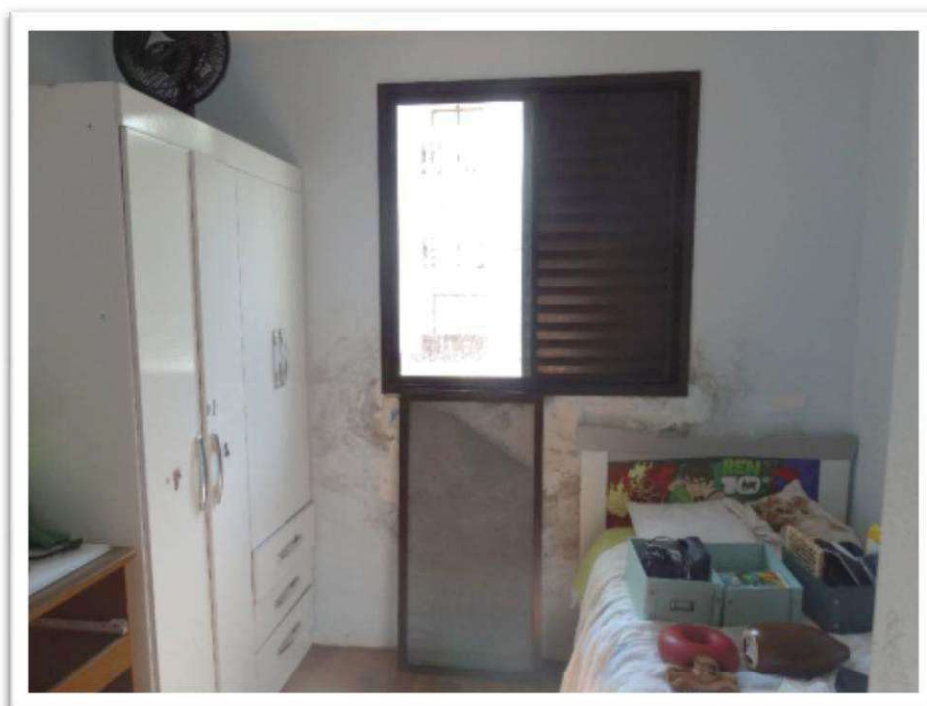


**Foto nº 29** - Outra vista da Suíte.



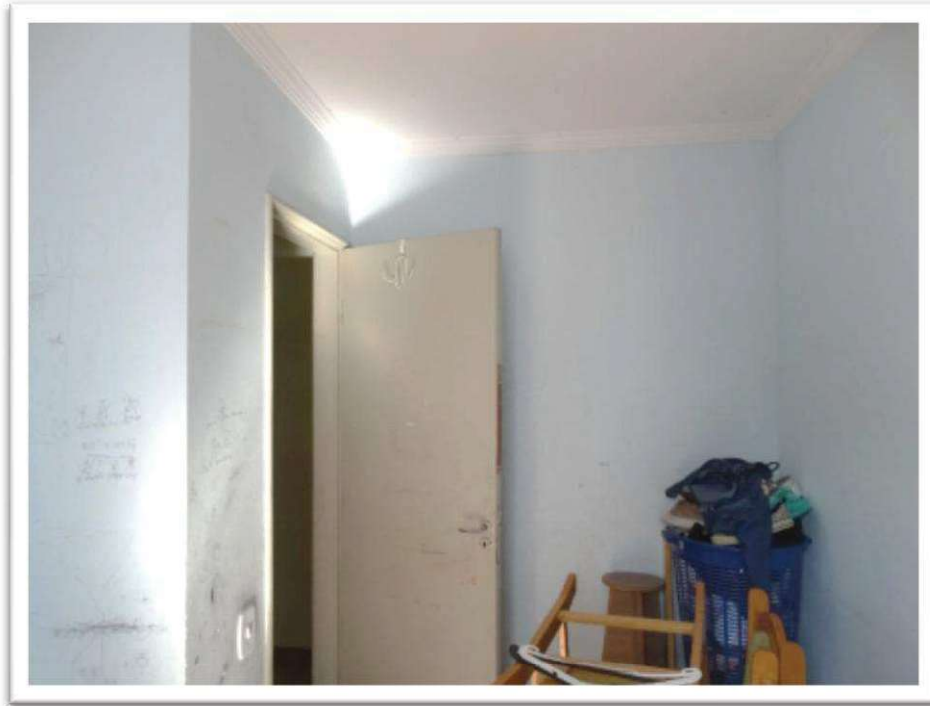


**Foto nº 30** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Dormitório 1.

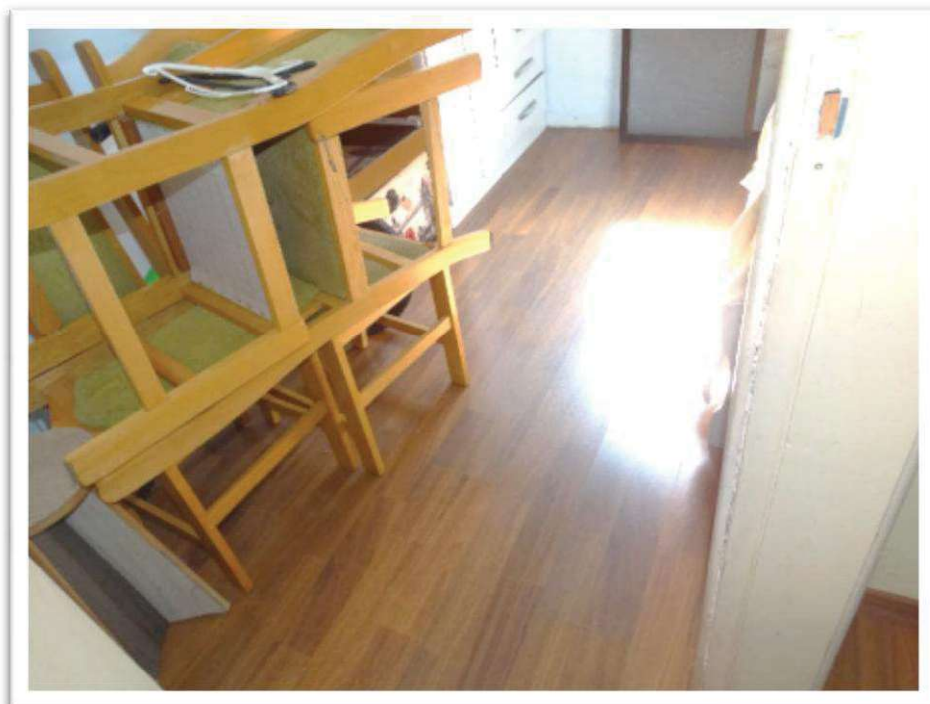


**Foto nº 31** - Outra vista parcial do Dormitório 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39, sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.



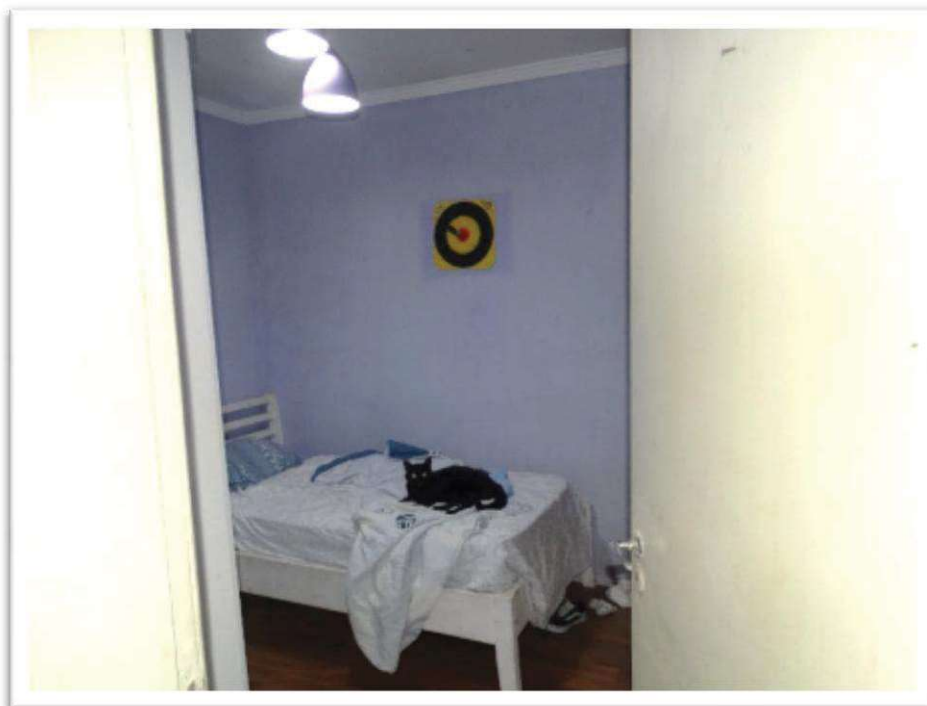
**Foto nº 32** - Outra vista parcial do Dormitório 1.



**Foto nº 33** - Mais uma vista parcial do Dormitório 1. Em destaque o piso laminado de madeira.



**Foto nº 34** - Vista da porta de entrada do Dormitório 2 do apartamento nº 13 do Edifício Parpan.



**Foto nº 35** - Vista parcial interna do apartamento nº 13 do Edifício Parpan – Dormitório 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39, sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.



Foto nº 36 - Outra vista parcial do Dormitório 2.

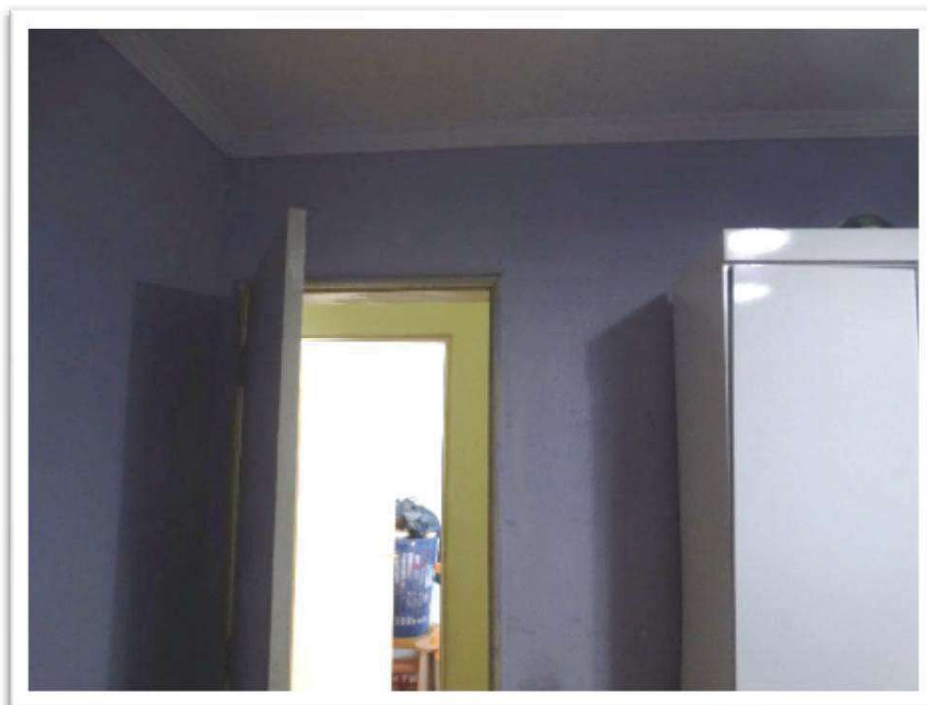
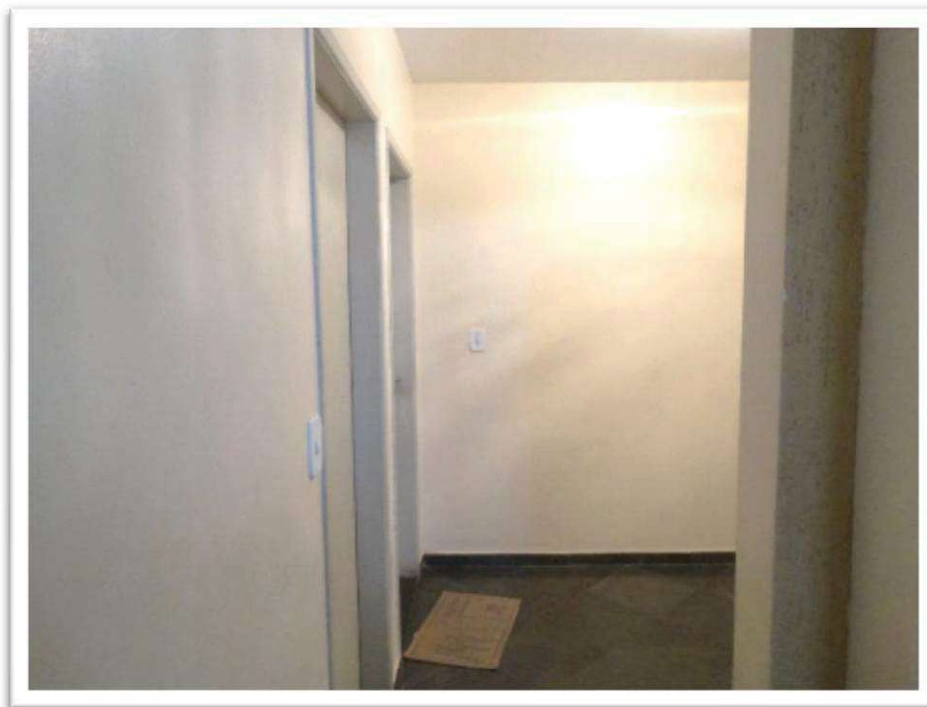
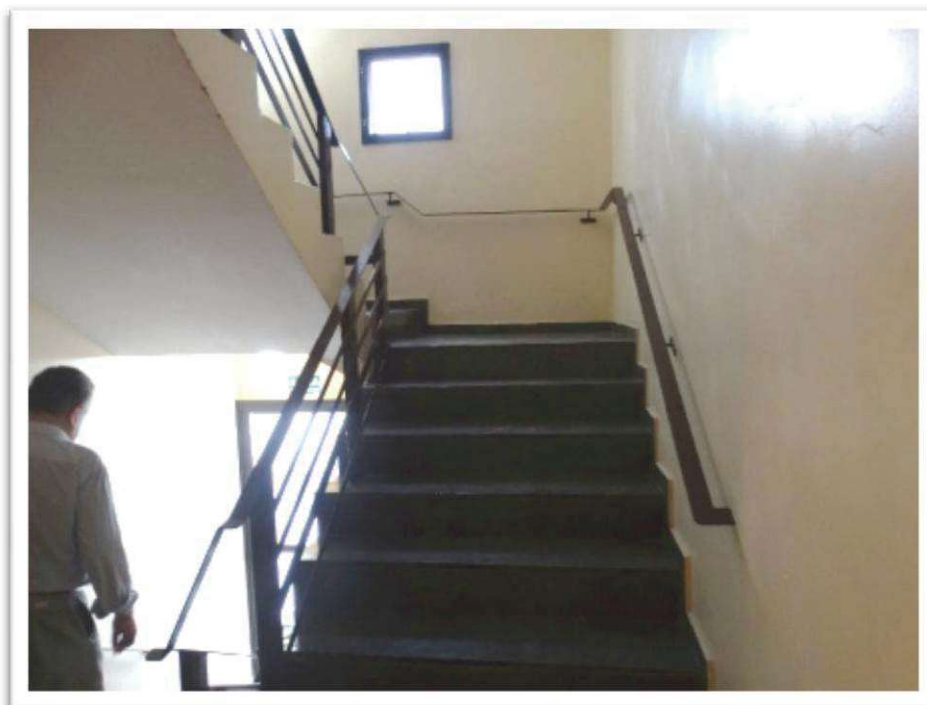


Foto nº 37 - Outra vista parcial do Dormitório 2.



**Foto nº 38** - Vista parcial do hall social do 1º pavimento do Edifício Parpan, cujo apartamento de nº 13 é objeto da presente vistoria.



**Foto nº 39** - Vista parcial da caixa de escada do 1º pavimento do Edifício Parpan, cujo apartamento de nº 13 é objeto da presente vistoria.



**Foto nº 40** - Vista dos medidores de entrada de energia elétrica no Edifício Parpan, cujo apartamento de nº 13 é objeto da presente vistoria.



**Foto nº 41** - Vista da vaga demarcada de estacionamento correspondente ao apartamento de nº 13 do Edifício Parpan, objeto da presente vistoria.



**Foto nº 42 - Aspectos gerais do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III” – Salão de Festas.**



**Foto nº 43 - Aspectos gerais do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III” – Salão de Festas.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39, sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.



**Foto nº 44** - Aspectos gerais do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**” – Churrasqueira do Salão de Festas.



**Foto nº 45** - Aspectos gerais do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**” – Play Ground.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39, sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.



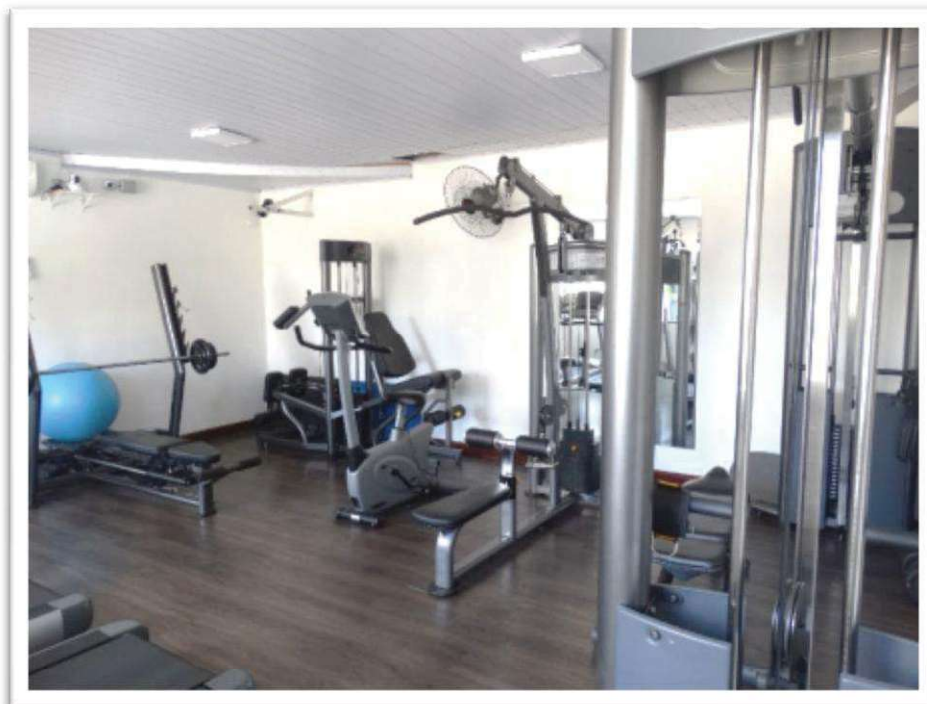


**Foto nº 46** - Aspectos gerais do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**” – Quadra esportiva.



**Foto nº 47** - Aspectos gerais do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**” – Salão de Jogos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39, sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.



**Foto nº 48 - Aspectos gerais do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III” – Academia.**



**Foto nº 49 - Aspectos gerais do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III” – Quadra esportiva.**



Foto nº 50 - Aspectos gerais do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**” – Placas indicativas de alguns dos diversos equipamentos do Condomínio.



Foto nº 51 - Aspectos gerais do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**” – Área de Lazer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39 , sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.



**Foto nº 52** - Vista interna da entrada de veículos junto à Portaria do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III”



**Foto nº 53** - Vista da placa indicativa dos Blocos e de alguns dos diversos Equipamentos existentes no “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO BUENO PINHEIRO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 20:39, sob o número WJAB19702590272. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001517-92.2015.8.26.0003 e código A7664D9.

A Rua “C”, no trecho defronte ao imóvel avaliando apresenta perfil em aclave, para quem se dirige no sentido do início para o final da rua, possuindo sentido duplo de mão de trânsito.

Está inserida em zona denominada Zona Mista - ZM, conforme se observa no **ANEXO 3**.

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Trata-se de zona com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,3, básico de 1,00 e máximo igual a 2,00, conforme se observa na tabela abaixo extraída do mais recente Zoneamento da Cidade de São Paulo, estabelecido pela Lei 16.402 de 22 de março de 2.016.

**ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016**

**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental**

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
LIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA

O “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**”, como mencionado anteriormente, entesta para a Rua “C” (Prolongamento da Avenida Prof. Sylla Mattos), estando, ainda, localizado na quadra complementada pela Rua Manoel Salgado, Rua Manoel José Rodrigues, Rua João José da Silva, Rua dos Cariris Novos, Rua Giovanni Bracelli, Rua Francisco Bautista e Rua Luis da Silva Correia, podendo-se ter boa noção de sua paisagem urbana na Vista Aérea no **ANEXO 4**, bem como de sua exata localização no Mapa Oficial da Cidade da PMSP no **ANEXO 1**. Segue ainda a Delimitação da Quadra Fiscal da PMSP no **ANEXO 5**.

São vias servidas por todos os melhoramentos públicos, além da proximidade de áreas de comércio local, institucional e de transporte coletivo, destacando-se também a proximidade com a Via Anchieta, o Parque do Estado, Jardim Zoológico de São Paulo e Jardim Botânico de São Paulo.

O “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**” está assentado numa área de terreno de 51.342,00 m<sup>2</sup> e foi construído no ano de 2009, tendo, portanto, 10 (dez) anos.

O “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**” constitui-se de 19 (dezenove) blocos de apartamentos, possuindo 1 (um) pavimento térreo ocupado com 2 apartamentos e mais 4 (quatro) pavimentos tipo com 4 (quatro) apartamentos por andar, totalizado 18 apartamentos por bloco, que resulta num total de 342 apartamentos para todo o Condomínio, possuindo cada um deles uma vaga de garagem.

O Condomínio conta ainda com quadra esportiva, academia de ginástica, Salão de festas, Salão de jogos, playground e área de convivência.

O apartamento avaliando – nº 13 – localiza-se no 1º pavimento do bloco 29, denominado “EDIFÍCIO PARPAN do “**CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III**” e pode ser enquadrado na tipologia construtiva “**apartamento – padrão médio – sem elevador**”, de acordo com as classificações descritas e contidas no estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” do **IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias)**, conforme se observa no **ANEXO 6**.

O apartamento em tela, conforme consta na matrícula sob o nº 191.016 do 14º CRI-SP, certidão acostada aos autos às fls. 147/150, apresenta a seguinte descrição:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	
matrícula <b>191.016</b>	ficha <b>01</b>	São Paulo, 12 de maio de 2.008.	
<p><b>IMÓVEL:</b> APARTAMENTO nº 13, localizado no pavimento térreo do EDIFÍCIO PARPAN – BLOCO 29, integrante do CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III, situado na Avenida Professor Sylla Mattos s/nº, na Saúde - 21º Subdistrito.</p> <p><b>UM APARTAMENTO</b> com as áreas: útil privativa de 72,367m<sup>2</sup>, comum de 60,716m<sup>2</sup>, total real de 133,083m<sup>2</sup>, efetiva de construção de 91,325m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 0,14858%, e fração ideal no respectivo bloco de 5,86336%, cabendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada para automóvel de passeio, localizada no pavimento térreo, sem auxílio de manobrista e por ordem de chegada.</p>			

O apartamento é constituído de sala de jantar e estar, terraço, banheiro social, suíte, 2 (dois) dormitórios, cozinha e área de serviço (vide planta baixa no **ANEXO 2** que mostra e dá boa noção dos espaços físicos existentes).

O estado de conservação do apartamento corresponde a referência “**E**”, qualificada como “**necessitando de reparos simples**” no mencionado estudo do IBAPE.

Seus principais acabamentos são:

**pisos:** cerâmica esmaltada e laminado de madeira.

**revestimentos:** massa corrida com pintura à látex na sala, corredor e dormitórios, azulejo até o teto na cozinha, banheiro e área de serviço

**esquadrias:** portas e batentes de madeira e janelas de chapas de aço e vidro.

Outros detalhes construtivos podem ser observados nas fotografias legendadas retro apresentadas.

### 3.0 - AVALIAÇÃO

#### 3.1 - CRITÉRIOS

Para determinação do valor dos imóveis será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada a ser aplicada.

No presente caso foram obtidos 5 (cinco) elementos comparativos, ofertas de imóveis à venda no mesmo condomínio, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao imóvel em avaliação, além de satisfazer a “Norma do IBAPE” no que tange ao número de comparativos.

Na homogeneização desses elementos comparativos, o signatário utilizará os critérios recomendados pelas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS” do IBAPE que seguem apontados adiante.

#### 3.2 - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

##### CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

**Fator de Oferta:** Será deduzido 10% (dez por cento) no valor das ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

**Fator de Transposição:** Este fator não será considerado na homogeneização visto que a amostra constitui-se integralmente de elementos coletados no mesmo condomínio, apresentando similaridade de localização.  
PGV = 100

**Fator Padrão Construtivo:** Esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do paradigma classificado como:  
Apartamento padrão médio sem elevador Faixa: médio  
Coef. = 1,746

**Fator de Obsolescência:** Esse fator será homogeneizado para a idade física e estado de conservação, sendo o paradigma abaixo definido:  
Idade: 10 Estado: e - Necessitando de reparos simples  
Foc = 0,792

**Data base:** Valor apurado para o mês de out/19  
IPC-FIPE = 517,0805 (Último publicado)



**ELEMENTO Nº 1**

**Local:** Rua “C” nº 200 – Jardim Santa Cruz - São Paulo/SP

COND. VILA SUIÇA III

**Sector:** 127 - **Quadra:** 229

**Área Privativa:** 72,37

**Vagas gar.:** 1

**Padrão Construtivo:** Apartamento padrão médio sem elevador

**Faixa de valor:** médio

**Coef. R8N =** 1,746

**Estado de Conserv.:** c - Regular

**Idade:** 10

**Foc =** 0,904

**Preço:** R\$ 290.000,00

**Tipo:** Oferta

**Data:** out/2019

**Fonte:** CORRETOR NO LOCAL - FONE:9-8256-2957

**Cód.:** 0

$$Vu1 = \frac{R\$ 290.000,00}{72,37} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[ \frac{1,746}{1,746} + \frac{0,792}{0,904} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu1 = R\$ 3.159,65/m^2$$

**Foto:**



**ELEMENTO Nº 2**

**Local:** Rua “C” nº 200 – Jardim Santa Cruz - São Paulo/SP

COND. VILA SUIÇA III

**Sector:** 127 - **Quadra:** 229

**Área Privativa:** 72,37

**Vagas gar.:** 1

**Padrão Construtivo:** Apartamento padrão médio sem elevador

**Faixa de valor:** médio

**Coef. R8N =** 1,746

**Estado de Conserv.:** c - Regular

**Idade:** 10

**Foc =** 0,904

**Preço:** R\$ 280.000,00

**Tipo:** Oferta

**Data:** out/2019

**Fonte:** CORRETOR NO LOCAL - FONE:9-8256-2957

**Cód.:** 0

$$Vu2 = \frac{R\$ 280.000,00}{72,37} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[ \frac{1,746}{1,746} + \frac{0,792}{0,904} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu2 = R\$ 3.050,69/m^2$$

**Foto:**



**ELEMENTO Nº 3**

**Local:** Rua “C” nº 200 – Jardim Santa Cruz - São Paulo/SP

COND. VILA SUIÇA III

**Sector:** 127 - **Quadra:** 229

**Área Privativa:** 72,37

**Vagas gar.:** 1

**Padrão Construtivo:** Apartamento padrão médio sem elevador

**Faixa de valor:** médio

**Coef. R8N =** 1,746

**Estado de Conserv.:** c - Regular

**Idade:** 10

**Foc =** 0,904

**Preço:** R\$ 320.000,00

**Tipo:** Oferta

**Data:** out/2019

**Fonte:** CORRETOR NO LOCAL - FONE:9-8256-2957

**Cód.:** 0

$$Vu3 = \frac{R\$ 320.000,00}{72,37} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[ \frac{1,746}{1,746} + \frac{0,792}{0,904} - 2 + 1 \right]$$

**Vu3 = R\$ 3.486,51/m²**

**Foto:**



**ELEMENTO Nº 4**

**Local:** Rua “C” nº 200 – Jardim Santa Cruz - São Paulo/SP

COND. VILA SUIÇA III

**Sector:** 127 - **Quadra:** 229

**Área Privativa:** 72,37

**Vagas gar.:** 1

**Padrão Construtivo:** Apartamento padrão médio sem elevador

**Faixa de valor:** médio

**Coef. R8N =** 1,746

**Estado de Conserv.:** c - Regular

**Idade:** 10

**Foc =** 0,904

**Preço:** R\$ 330.000,00

**Tipo:** Oferta

**Data:** out/2019

**Fonte:** CORRETOR NO LOCAL - FONE:9-8256-2957

**Cód.:** 0

$$Vu4 = \frac{R\$ 330.000,00}{72,37} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[ \frac{1,746}{1,746} + \frac{0,792}{0,904} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu4 = R\$ 3.595,46/m^2$$

**Foto:**



**ELEMENTO Nº 5**

**Local:** Rua “C” nº 200 – Jardim Santa Cruz - São Paulo/SP

COND. VILA SUIÇA III

**Setor:** 127 - **Quadra:** 229

**Área Privativa:** 72,37

**Vagas gar.:** 1

**Padrão Construtivo:** Apartamento padrão médio sem elevador

**Faixa de valor:** médio

**Coef. R8N =** 1,746

**Estado de Conserv.:** c - Regular

**Idade:** 10

**Foc =** 0,904

**Preço:** R\$ 290.000,00

**Tipo:** Oferta

**Data:** out/2019

**Fonte:** CORRETOR NO LOCAL - FONE:9-8256-2957

**Cód.:** 0

$$Vu5 = \frac{R\$ 290.000,00}{72,37} \times 1,000 \times 0,90 \times \left[ \frac{1,746}{1,746} + \frac{0,792}{0,904} - 2 + 1 \right]$$

$$Vu5 = R\$ 3.159,65/m^2$$

**Foto:**



### Tratamento Estatístico

Elemento nº	Preço Unitário homogeneizado
1	R\$ 3.159,65
2	R\$ 3.050,69
3	R\$ 3.486,51
4	R\$ 3.595,46
5	R\$ 3.159,65
Média Aritmética:	R\$ 3.290,39
Limite Inferior:	R\$ 2.303,27
Limite Superior:	R\$ 4.277,51

Não havendo elementos discrepantes, a média saneada resulta em:

$$\mathbf{Vu = R\$ 3.290,39/m^2 - outubro/2019}$$

### 3.3 – VALOR DO IMÓVEL

Decorrente da pesquisa de valores retro apresentada, composta de elementos comparativos coletados no próprio CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III, assegurando assim a compatibilidade entre amostras e avaliando, o valor unitário da unidade corresponde à média saneada (Vu) resultante da referida pesquisa, qual seja:

$$\mathbf{Vu = R\$ 3.290,39 - outubro/2019}$$

De posse do valor unitário, apurado para a área privativa de apartamento, obtemos o valor do imóvel multiplicando o valor unitário acima pela área privativa do apartamento, correspondente a 72,367 m<sup>2</sup>:

$$VI = Vu \times Ap$$

$$VI = R\$ 3.290,39/m^2 \times 72,367 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{VI = R\$ 238.115,65 - outubro/2019}$$

#### 4.0 - CONCLUSÃO

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o apartamento nº 13, localizado no 1º pavimento do “EDIFÍCIO PARPAN – BLOCO 29”, integrante do CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III, situado na Rua “C” (Prolongamento da Avenida Professor Sylla Mattos), nº 200 – Jardim Santa Cruz - São Paulo/SP, objeto da **Matrícula nº 191.016 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital**, no valor arredondado de:

**R\$ 238.000,00**

**(duzentos e trinta e oito mil reais)**

(data base: outubro/2.019).

#### 5.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 39 (trinta e nove) folhas somente no anverso, contendo 53 (cinquenta e três) fotografias digitais do imóvel e completo de 06 (seis) anexos, assim discriminados:

ANEXO 1 – Mapa Digital da Cidade – folha única

ANEXO 2 – Levantamento de Área – folha única

ANEXO 3 – Planta de Zoneamento – folha única

ANEXO 4 – Vista Aérea do Google – folha única

ANEXO 5 – Delimitação da Quadra Fiscal – PMSP – folha única

ANEXO 6 – Tipologia Construtiva – folha única

Estando todas as folhas rubricadas, à exceção desta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 28 de outubro de 2.019.



**Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco**  
arquiteto - cau nº 4253-6

# ANEXO 1

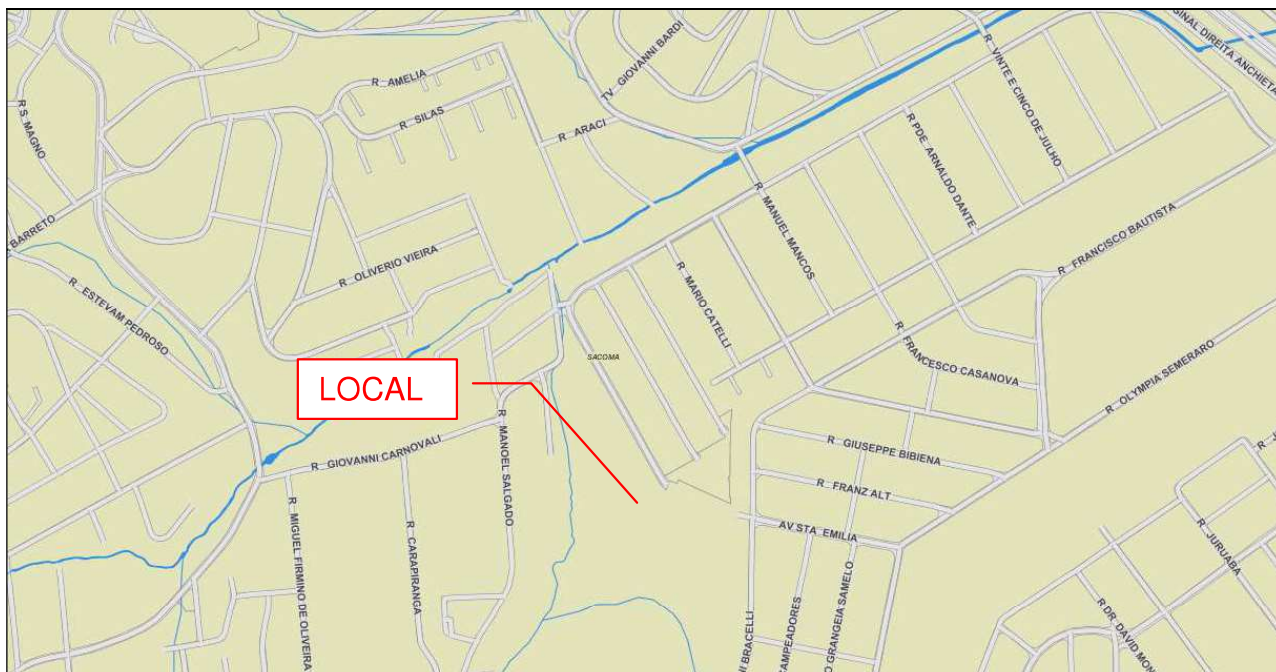
## Mapa Digital da Cidade

MDC da PMSP

**Local:**

Apartamento nº 13, 1º pavimento do “EDIFÍCIO PARPAN”, Bloco “29”, integrante do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III”, situado nesta Capital, na Rua “C” (Prolongamento da Avenida Professor Sylla Mattos), nº 200 – Jardim Santa Cruz, 21º Subdistrito - Saúde.

**Setor 157 – Quadra 096**



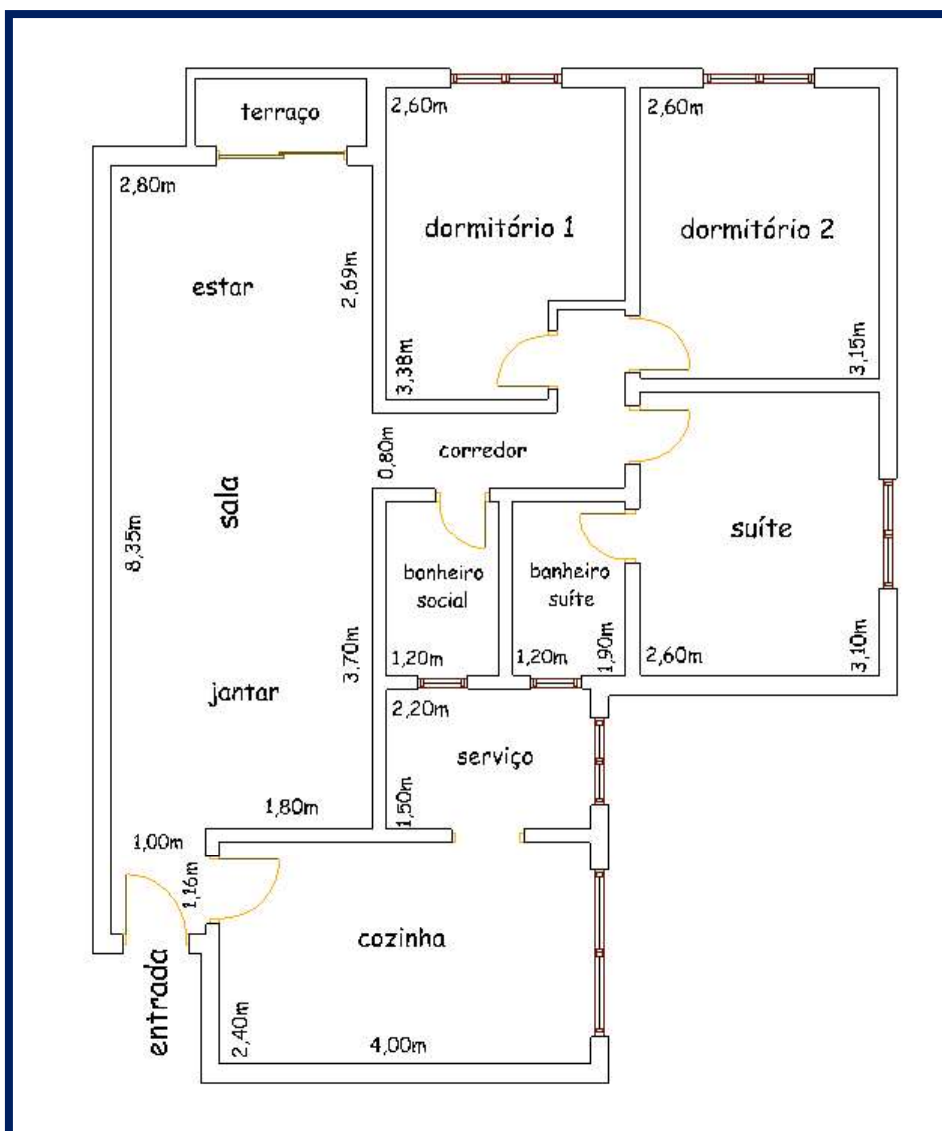


# ANEXO 2

## Levantamento de Área

**Local:**

Apartamento nº 13, 1º pavimento do “EDIFÍCIO PARPAN”, Bloco “29”, integrante do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III”, situado nesta Capital, na Rua “C” (Prolongamento da Avenida Professor Sylla Mattos), nº 200 – Jardim Santa Cruz, 21º Subdistrito - Saúde.



**Área privativa ..... 72,367m<sup>2</sup>**

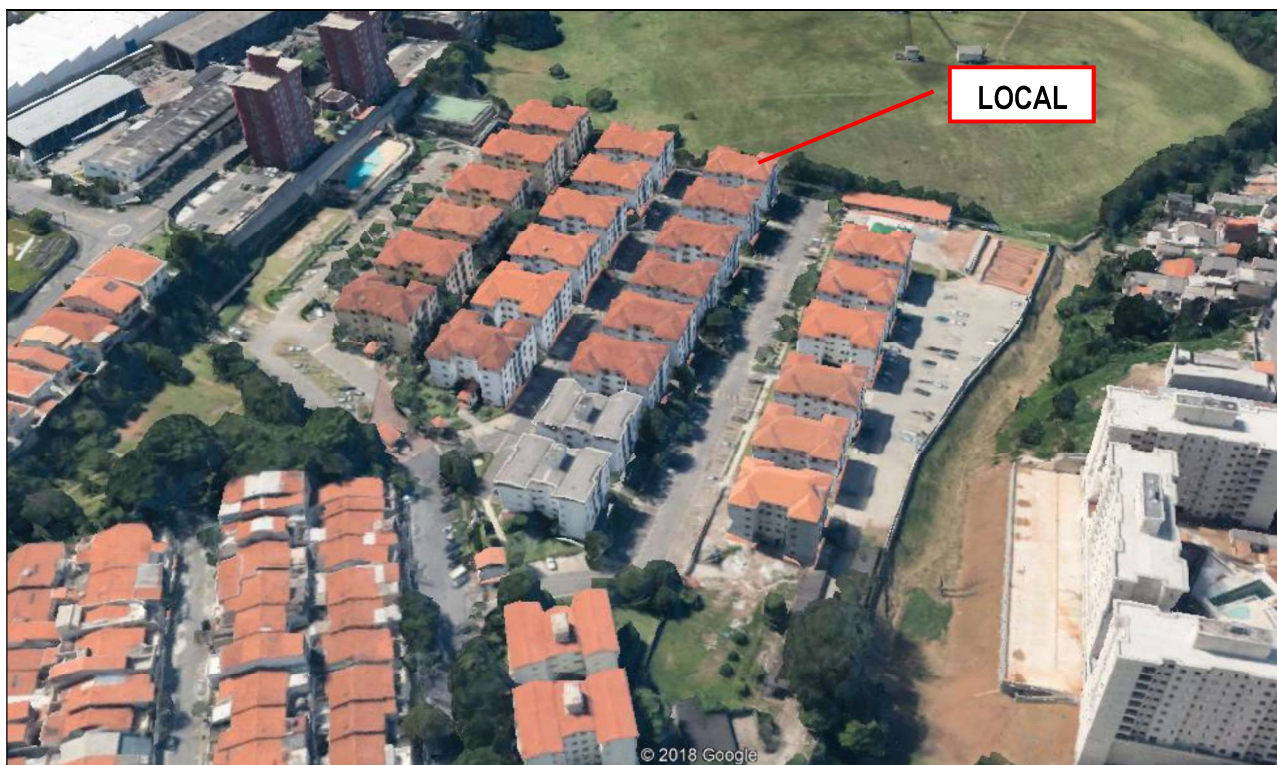


## ANEXO 4

### Vista Aérea do Google

**Local:**

Apartamento nº 13, 1º pavimento do “EDIFÍCIO PARPAN”, Bloco “29”, integrante do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III”, situado nesta Capital, na Rua “C” (Prolongamento da Avenida Professor Sylla Mattos), nº 200 – Jardim Santa Cruz, 21º Subdistrito - Saúde.



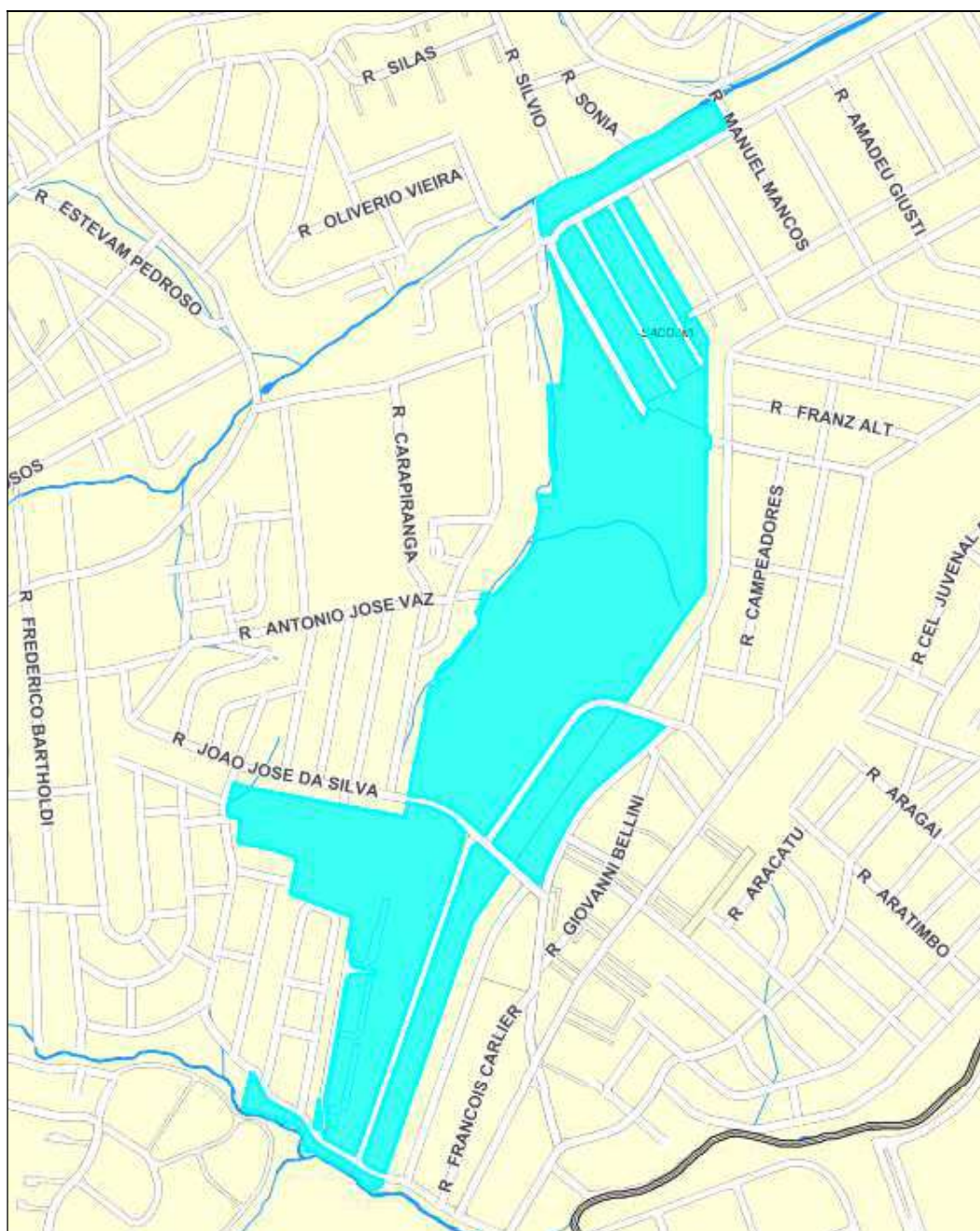
# ANEXO 5

## Delimitação da Quadra Fiscal - PMSP

### Local:

Apartamento nº 13, 1º pavimento do “EDIFÍCIO PARPAN”, Bloco “29”, integrante do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III”, situado nesta Capital, na Rua “C” (Prolongamento da Avenida Professor Sylla Mattos), nº 200 – Jardim Santa Cruz, 21º Subdistrito - Saúde.

### Setor 157 – Quadra 096



# ANEXO 6

## Tipologia Construtiva

**Local:**

Apartamento nº 13, 1º pavimento do “EDIFÍCIO PARPAN”, Bloco “29”, integrante do “CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III”, situado nesta Capital, na Rua “C” (Prolongamento da Avenida Professor Sylla Mattos), nº 200 – Jardim Santa Cruz, 21º Subdistrito - Saúde.


Valores de Edificações

**1.3.3 PADRÃO MÉDIO**

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.




Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
	Com elevador	1,692	1,926	2,160