

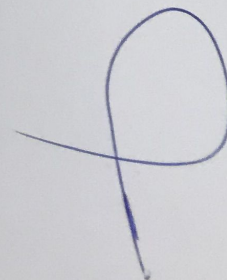
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL - SP

TJSP-7º OF. CIVIL-29/NOV/2016 16:53 018933

PROCESSO : Nº. 0068222-75.2004.8.26.0100
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO.
AÇÃO : MONITÓRIA (PAGAMENTO).
REQUERENTE : MILTON MARCOS DA SILVA.
REQUERIDO : INDÚSTRIAS DE BISCOITOS MIRUS 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




CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Conforme determinações de fls. 522 na apuração do justo, real e atual valor de dois apartamentos, para a data base de novembro de 2.016, dos seguintes bens:

- a) **Imóvel 01:** Um apartamento situado à Travessa Aliança, nº 04, esquina com a Rua Marechal Floriano Peixoto, apartamento nº 301, Bairro Gonzaga do Município de Santos, SP;
- b) **Imóvel 02:** Um apartamento situado à Travessa Aliança, nº 04, esquina com a Rua Marechal Floriano Peixoto, apartamento nº 302, Bairro Gonzaga do Município de Santos, SP;

Os apartamentos nº 301 e nº 302 encontram-se atualmente unificados tendo seus respectivos compartimentos descritos nos itens 11 e 12 do Capítulo III – Vistoria.

Vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.



RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

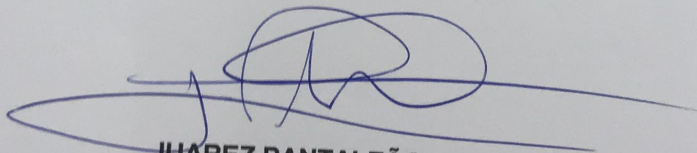
	ENDEREÇO	R\$
01	Um apartamento situado à Travessa Aliança nº 04, esquina com a Rua Marechal Floriano Peixoto, apartamento nº 301, Bairro Gonzaga do Município de Santos, SP;	366.000,00
02	Um apartamento situado à Travessa Aliança nº 04, esquina com a Rua Marechal Floriano Peixoto, apartamento nº 302, Bairro Gonzaga do Município de Santos, SP;	346.000,00
	TOTAIS	712.000,00

(setecentos e doze mil reais)

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 28 de novembro de 2.016.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de dois apartamentos situados no Município de Santos, devido a uma ação de **MONITÓRIA – COBRANÇA**.

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

594

CAPÍTULO III – VISTORIA

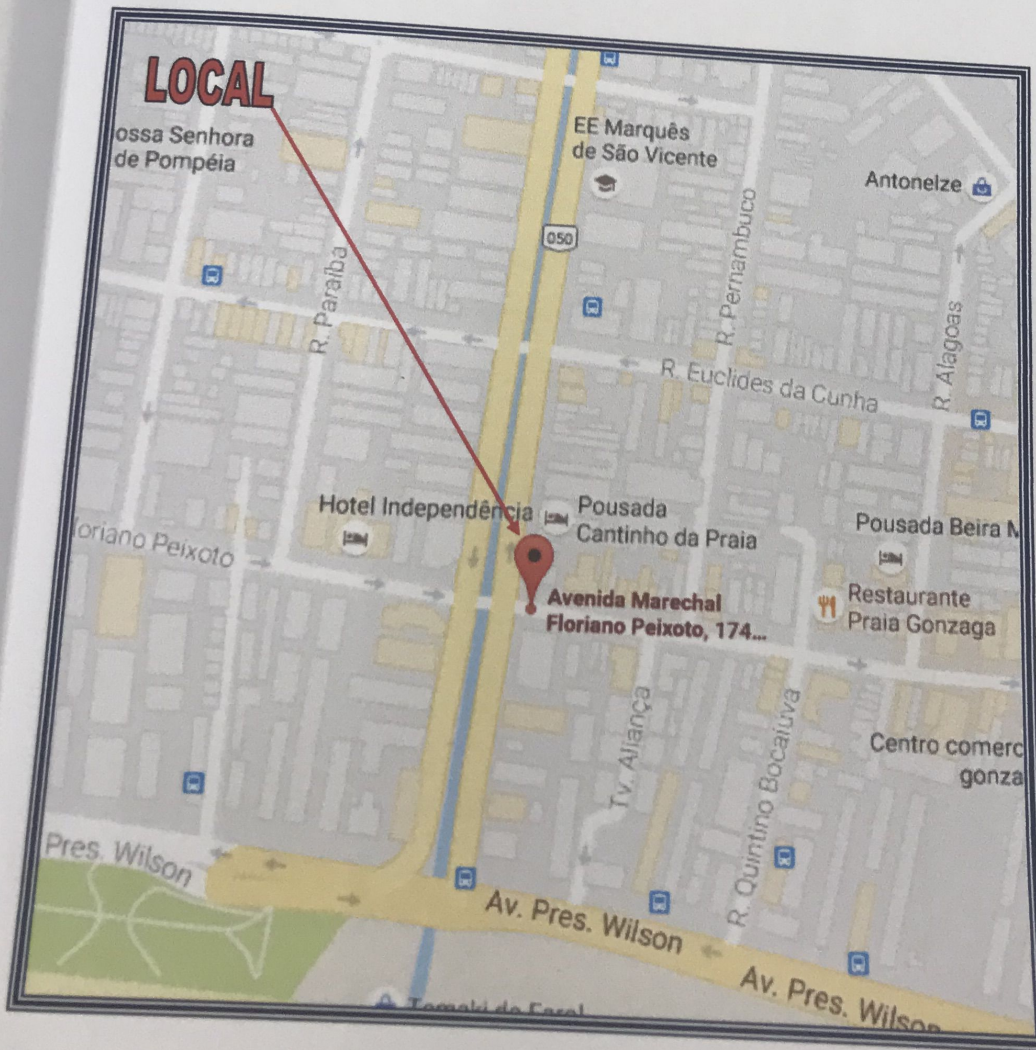
1. Localização

Os imóveis localizam-se na Rua Aliança nº 04 esquina com a Rua Marechal Floriano Peixoto, apartamentos nº 301 e nº 302, ambos no 3º pavimento, Bairro Gonzaga do Município de Santos, SP;

2. Planta Genérica de Valores.

Por se encontrarem os elementos comparativos na mesma região geoeconômica o índice fiscal IF = 1,00.

3. Planta de localização.





4. Ilustração fotográfica externa.



Vista do Edifício onde se localiza os imóveis avaliando.



Vista da Travessa Aliança, que lhe dá acesso.

506

5. Melhoramentos Públicos.

Todos os convencionais

6. Topografia.

A topografia apresenta-se plana.

7. Características do Solo.

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

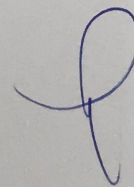
8. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Pastilha cerâmica.
Pavimentos:	10 (dez) pavimentos superiores: térreo mais 09 (nove) andares.
Subsolos	Sem subsolos.
Elevadores	02 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	06 (seis) por andar.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e).
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone e sistema de vídeo.
Dispositivos de Lazer:	Sem dispositivos de lazer

9. Características do apartamento nº 301.

Piso:	Tacos / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Veneziana e vitró.
Compartimentos	Sala de estar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.
Vagas de garagens	Sem vagas.
Idade Estimada:	40 (quarenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de Reparos Simples (e)
Área Útil:	83,00m ²

Observação: 1. Área útil da unidade nº 301 é resultado de consulta à matrícula nº 23.699 (fls. 360).



9.1. - Ilustração fotográfica interna da unidade 301.



Sala e quarto I.



Quarto II e Banheiro.



Cozinha e área de serviço.



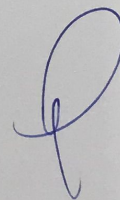
Banheiro de serviço.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized loop and a vertical stroke.

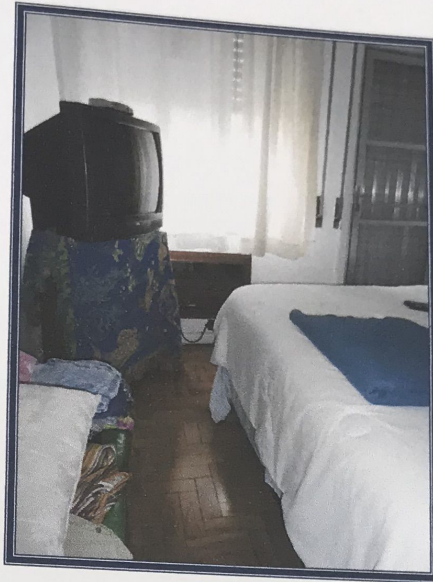
10. Características do apartamento nº 302.

Piso:	Tacos / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio e PVC.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Veneziana e vitrô.
Compartimentos	Sala de estar, 04 (quatro) dormitórios, 01 (um) banheiro área de serviço e 01 (um) banheiro de empregada.
Vagas de garagens	Sem vagas.
Idade Estimada:	40 (quarenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de Reparos Simples a importantes (f)
Área Útil:	86,00m ²

Observação: 1. Área útil da Área útil da unidade nº 302 é resultado de consulta à matrícula nº 11.233 (fls.358)



10.1. - Ilustração fotográfica interna da unidade 302.

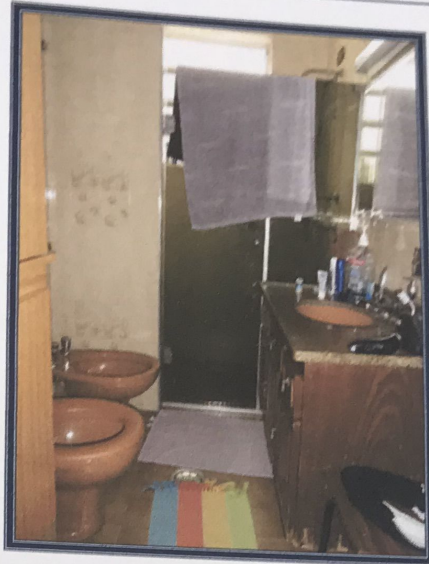


Sala e quarto I.



Quartos II e III.

602



Quarto IV e banheiro.



Área de serviço e banheiro de serviço.

Handwritten signature in blue ink.

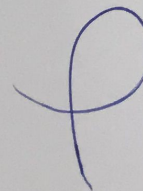
CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

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 e IV).

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) – Ap- 301

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de novembro de 2.016, é de:

$$V_u = R\$ 4.404,63/m^2$$

2.1. Valor do Apartamento (V_{ap-301}) - (Apartamento 301)

$$V_{Ap-301} = V_u \times A_c$$

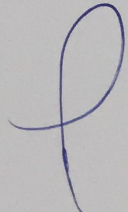
$$V_{Ap-301} = 5.347,67 \times 83,00m^2$$

$$V_{Ap-301} = R\$ 365.584,29$$

Ou, em números redondos,

$$V_{Ap-301} = R\$ 366.000,00$$

(trezentos e sessenta e seis mil reais)



3. Valor Unitário Básico (V_u) – Ap- 302

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de novembro de 2.016, é de:

$$V_u = R\$ 4.027,94/m^2$$

3.1. Valor do Apartamento (V_{Ap-302}) - (Apartamento 302)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_{Ap-302} = 4.027,94 \times 86,00m^2$$

$$V_{Ap-302} = R\$ 346.402,84$$

Ou, em números redondos,

$$V_{Ap-302} = R\$ 346.000,00$$

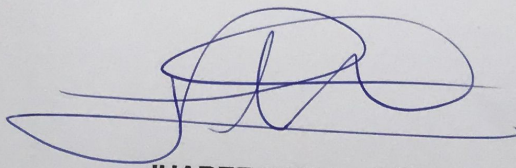
(trezentos e quarenta e seis mil reais)

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 04 (quatro) anexos.

São Paulo, 28 de novembro de 2.016.



**JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL**