

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO nº 1032391-94.2014.8.26.0100

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Execução de Título Extrajudicial-Contratos Bancários** que **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** move contra **Eletro Rmc Industria e Comercio LTDA e outro**, venho mui respeitosamente à presença de **V. Excia**, no cumprimento de sua honrosa missão apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPÍTULO I

I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado de venda do apartamento nº 24 localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco 2, integrante do empreendimento denominado Parque Residencial Nossa Senhora do Sabará, localizado à Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 5230, Bairro Vila Mascote, São Paulo-SP, Matrícula nº 238.912, na **Ação Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários** que **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** move contra **Eletro Rmc Industria e Comercio LTDA e outro**, perante a 5ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 1032391-94.2014.8.26.0100.

Nomeado Jurisperito na lide fls.185 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

CAPÍTULO II

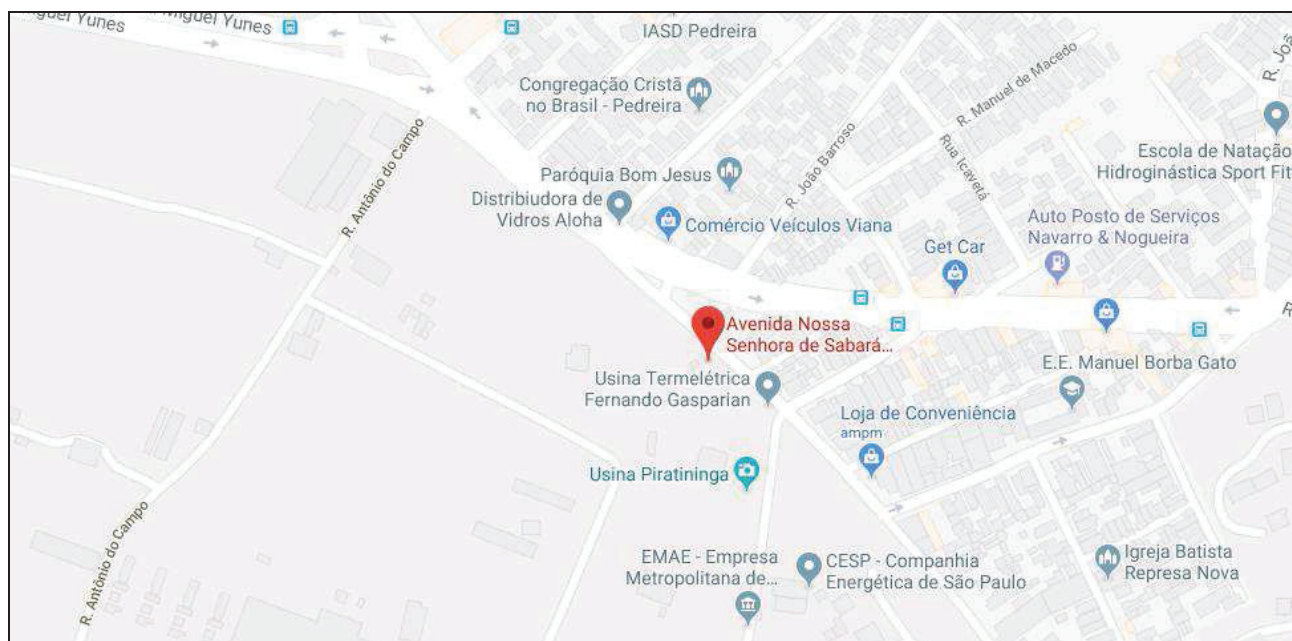
II. – VISTORIA.

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário a vistoria ao imóvel objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

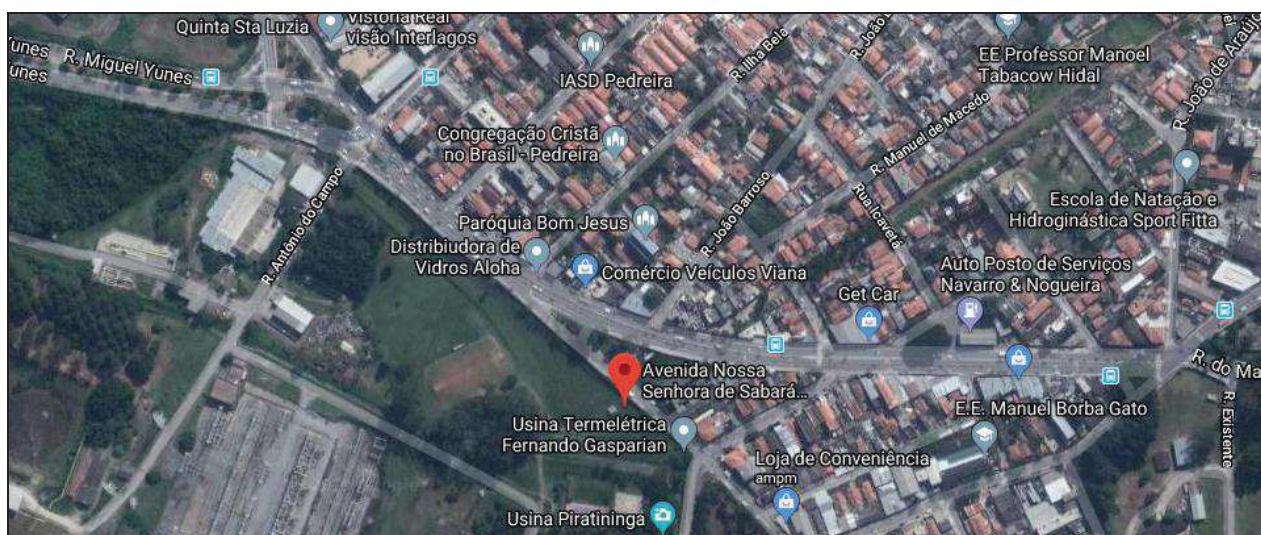
II.1. – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

A unidade nº 24 localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco 2, integrante do empreendimento denominado Parque Residencial Nossa Senhora do Sabará, localizado à Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 5230, Bairro Vila Mascote, São Paulo -SP, Zona Urbana da Capital, em quadra formada pelas citadas vias públicas, Rua Antonio do Campo e Rua Santa Ursola.

Tudo conforme configurado em recorte do **"GOOGLE"**, juntado em folha que se segue:



Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea onde pela indicação podemos visualizar o imóvel em questão.



II.2. – CONTRIBUINTE

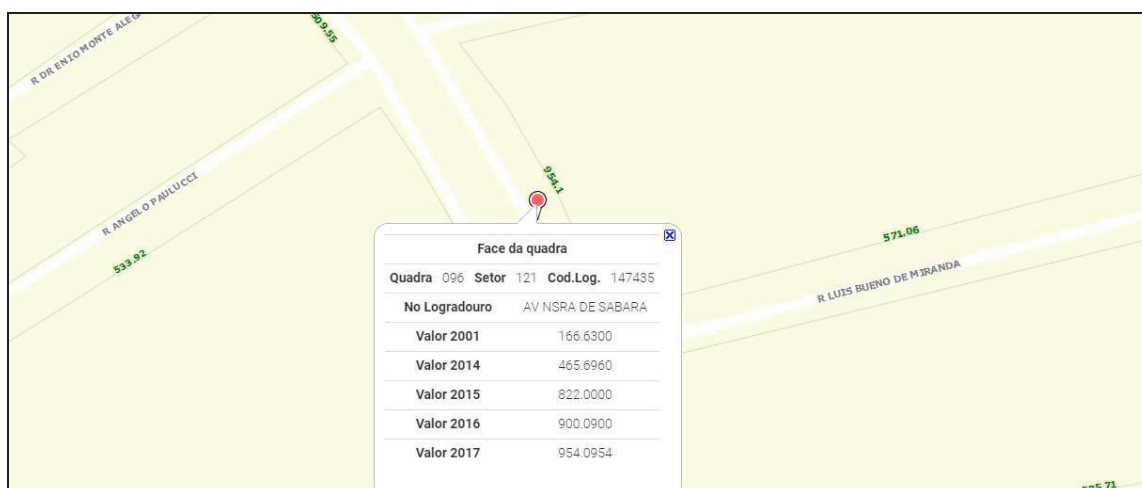
O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE 162-005-0119-9**, o que vem a corresponder como identificado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:

SETOR = 121

QUADRA = 096

LOTE = 0119-9

IND. FIS. = R\$ 954,09/2017



Visualizando o setor e a quadra da unidade avaliando

II.3.- DESCRIÇÃO

II.3.1.- DO LOCAL

A região do Sabará , onde se localiza o Residencial Nossa Senhora do Sabará do qual a unidade objetivada faz parte, apresentam todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como, Av. Emérico Richter Av. Nossa Senhora do Sabará. dentre outras.

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos .

II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **Zm2/0014**, considerada Zona Mista 2.



II.3.3 – DO EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DO SABARÁ - BLOCO 2 - VISTORIADO

O Edifício Parque Residencial do qual a unidade faz parte, constitui em apartamentos residenciais nos andares superiores, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico simples e que de acordo com o consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2.011"**, dotado de 2 (dois) elevadores (marca comum). Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples. O apartamento em tela enquadra-se como do tipo **"APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO"**, com uma idade aparente estimada pelo técnico de 30 anos, necessitando de reparos simples.

II.3.4 – DAS ÁREAS DA UNIDADE AVALIANDO

A unidade de nº 24, vistoriado pelo técnico, possui sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. Dos acabamentos da unidade em tela, a saber:

<i>Ambiente</i>	<i>Quant</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura em látex	Laje
Banheiro	1	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Sala	1	Cerâmico	Pintura em látex	Laje
Cozinha	1	Cerâmico	Pintura/Azulejo	Laje
Área de serviço	1	Cerâmico	Pintura/Azulejo	Laje

Imóvel: Apartamento nº 24 localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco 2 , integrante do empreendimento denominado PARQUE RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DO SABARÁ, com entrada pelo nº 5.230 da Avenida Nossa Senhora do Sabará, no Bairro Sabará, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área útil de 48,41m² e a área comum de 8,68m², nesta já incluída a correspondente a vaga indeterminada no estacionamento coletivo localizado a nível térreo, para guarda de 1 veículo de passeio, perfazendo a área total de 57,09m², correspondendo -lhe uma fração ideal de 0,132275% no terreno do condomínio e uma fração ideal de 1,851851% nas despesas e coisas comuns no bloco.

Para melhor visualização da unidade e do Condomínio objeto da lide, entende o técnico pela ilustração da matéria quando da apresentação da reportagem fotográfica em tópico que se segue.

CAPÍTULO III

III. -1- REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



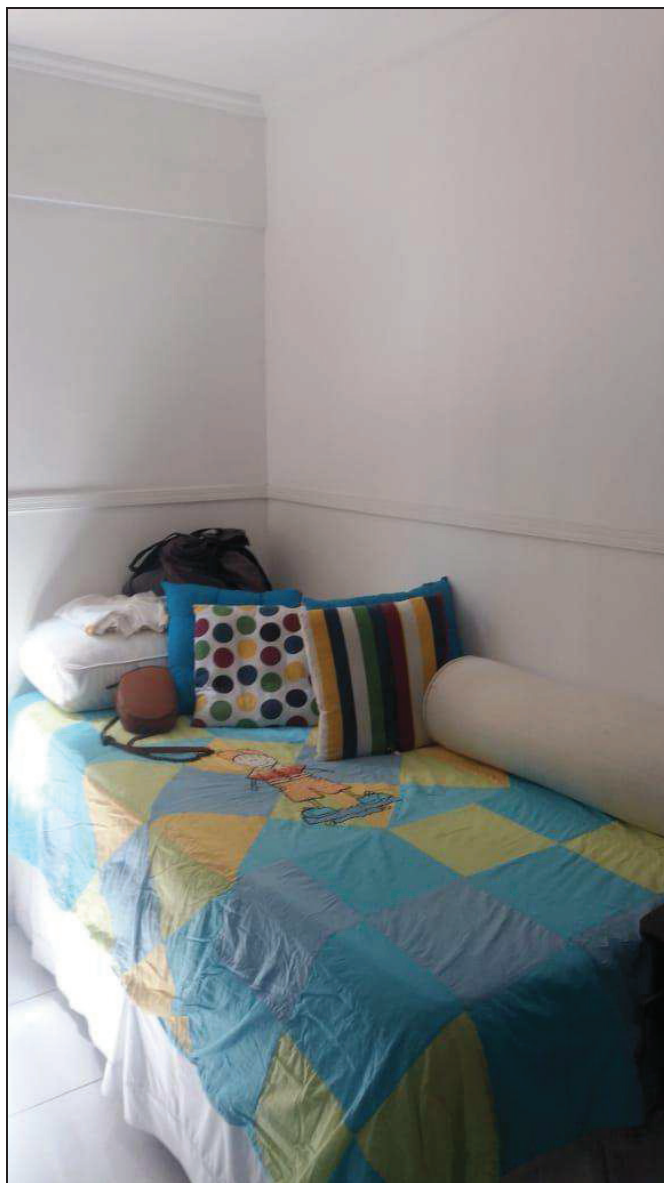
Frente do Condomínio Parque Residencial Nossa Senhora do Sabará.



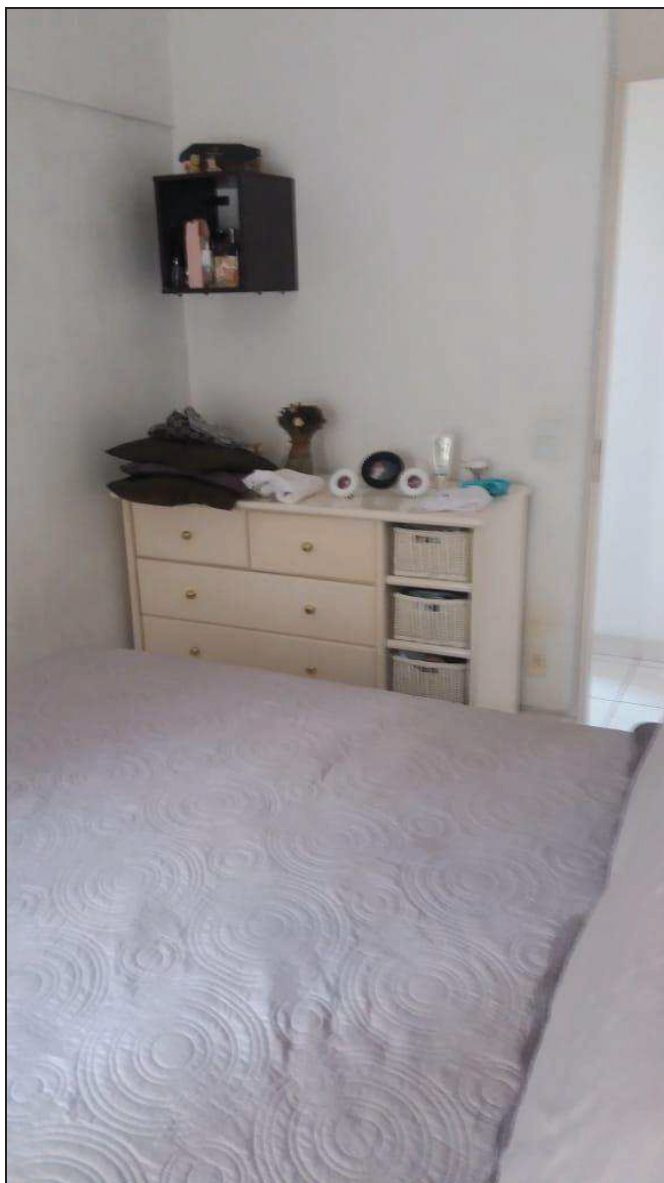
Sala do apartamento



Cozinha



Quarto -1

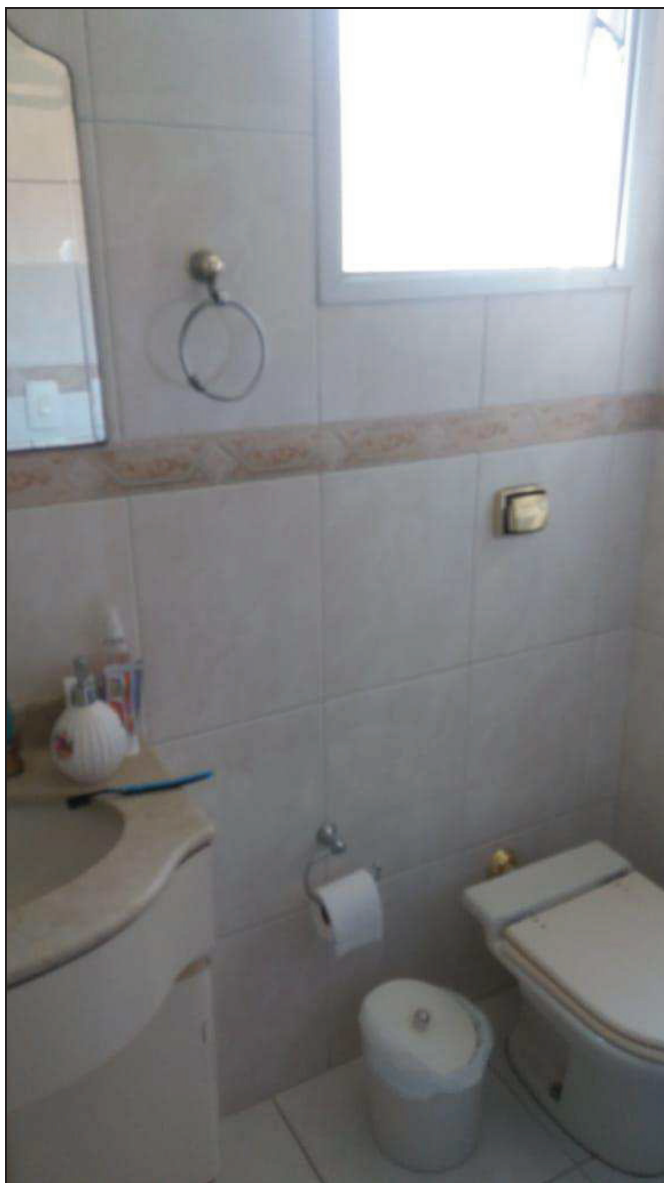


Quarto 2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

fls. 422



Banheiro

CAPÍTULO IV

IV. – MÉTODO COMPARATIVO

IV.1. – APURAÇÃO DO VALOR DA VENDA DA UNIDADE EM ESTUDO

Para a apuração do valor de venda do imóvel renovando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 10 (dez) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

- TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2., por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento de mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na " Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

- LOCALIZAÇÃO

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

- PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber: