

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA 060.167.564.6/D
CRECI 63.871-F

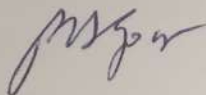
**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE.**

903
llb

Processo nº. 0003976-77.1998.8.26.0586

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Perito Judicial, nomeado nos autos supra da **AÇÃO DE
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL
(CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)** requerida por
**ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ECOLÓGICA
PATRIMÔNIO DO CARMO** contra **RICARDO
OSCAR KOMORI**, tendo concluído todos os seus
estudos, vistorias e diligências, e entregado o seu laudo em
cartório, vem mui respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, para solicitar a expedição de um MLE, dos
honorários periciais depositados às fls. com os acréscimos
legais.

São Roque, 27 de janeiro de 2021.



ENG.º. PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Perito Judicial
CREA nº 060.167.564.6/D

905
BB

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE.**

Processo nº. 0003976-77.1998.8.26.0586

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Perito Judicial, nomeado nos autos supra da **AÇÃO DE
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL
(CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)** requerida por
**ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ECOLÓGICA
PATRIMÔNIO DO CARMO** contra **RICARDO
OSCAR KOMORI**, tendo concluído todos os seus
estudos, vistorias e diligências vem mui respeitosamente
à presença de Vossa Excelência, para apresentar o seu
trabalho consubstanciado no seguinte:

L A U D O

586 FSRJ.21.00000550-8 140221 1311 05

pm

906
11

-02-

I - PRELIMINARES

Alega a Associação Requerente:

O Executado é proprietário do lote nº. 140 do setor B, tendo deixado de cumprir a sua obrigação, que é a de pagar as despesas mensais do loteamento Patrimônio do Carmo, situado no município de São Roque, com acesso através da rodovia Bunjiro Nakao km 54.

A dívida representava R\$ 122.831,11 (cento e vinte e dois mil e oitocentos e trinta e um reais e onze centavos) em dezembro de 2.018.

Às fls. 836, foi lavrado o termo de penhora e depósito.

Às fls. 879, para avaliação do imóvel, foi deferida a prova pericial a cargo do Signatário.

907
LB

II - VISTORIA

O presente trabalho tem por objetivo, a determinação do valor de mercado de um imóvel, localizado na Rua Vieira de Moraes nº. 80, apartamento 141, integrante do Condomínio Parco dei Principi, Bairro do Campo Belo, no Município de São Paulo, registrado junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/ SP sob matrícula nº 37.019.

As fotos demonstram as condições e características internas do apartamento 81, semelhante ao ora avaliando, realizadas na data de 29 de janeiro de 2.021, tendo sido obtidas através do site da Imobiliária Laerte de João, pois o Executado senhor Ricardo não mora mais no imóvel há mais de quinze anos, e, no dia da vistoria judicial, o apartamento se encontrava ocupado pela dona Aparecida, inquilina do mesmo, tendo esta, proibido a entrada deste perito no imóvel.

O Condomínio Parco dei Principi, é composto por um bloco, sendo um apartamento por andar em 16 pavimentos.

O edifício possui 02 elevadores.

Possui um subsolo.

O local possui toda infraestrutura pública, tais como, rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, iluminação pública e domiciliar, telefonia e TV a cabo.

pm

908
B

III - AUTO DE PENHORA.

O Auto de penhora e depósito de fls. 836, descreve o imóvel da matrícula nº. 37.019, da seguinte forma:

Apartamento 141, localizado no 14º andar do Edifício Parco Dei Principi, situado a Rua Vieira de Moraes, nº 80, no 3º Subdistrito Ibirapuera, possuindo a área útil de 183,99 metros quadrados, a área comum de 159,98 metros quadrados, perfazendo a área de 343,97 metros quadrados, correspondente à uma quota parte ideal no terreno de 5,8004% e uma fração ideal de terreno de 58,004 metros quadrados, confrontando na frente com o hall do elevador social, dos lados direito e esquerdo com o recuo da construção em relação ao terreno, e nos fundos com a Rua Vieira de Moraes, cabendo a esse apartamento o direito a 3 vagas em lugares incertos e indeterminados na garagem com o auxílio de manobrista.

fm

909
00

-05-

Localização do imóvel , na Rua Vieira de Moraes 80, apto. 141 ,
Campo Belo, São Paulo.



VISTA DA FACHADA EXTERNA DO CONDOMÍNIO PARC DEI
PRINCIPI.

pm

910
10

-06-



VISTA PARCIAL DO TERRAÇO DO APARTAMENTO 81.

mg

911
10

-07-



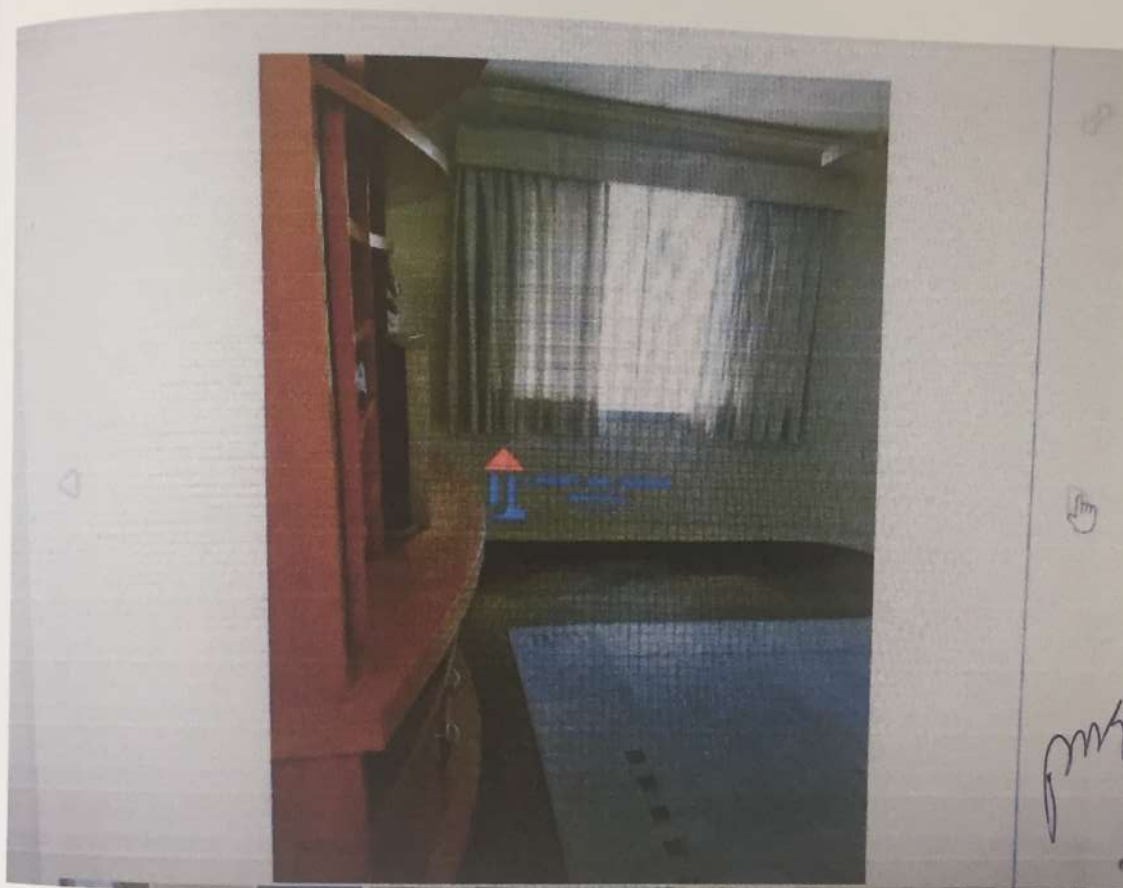
Pago

VISTA PARCIAL DA SALA

pm

912
60

-08-



VISTA PARCIAL DE UM DOS QUATRO DORMITÓRIOS.

fmp

913
lb



VISTA PARCIAL DE UM DOS DORMITÓRIOS.

pm

914
16

-10-



VISTA PARCIAL DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

pm

915
66

-11-



Amor

VISTA PARCIAL DA COZINHA.

Am

916
00

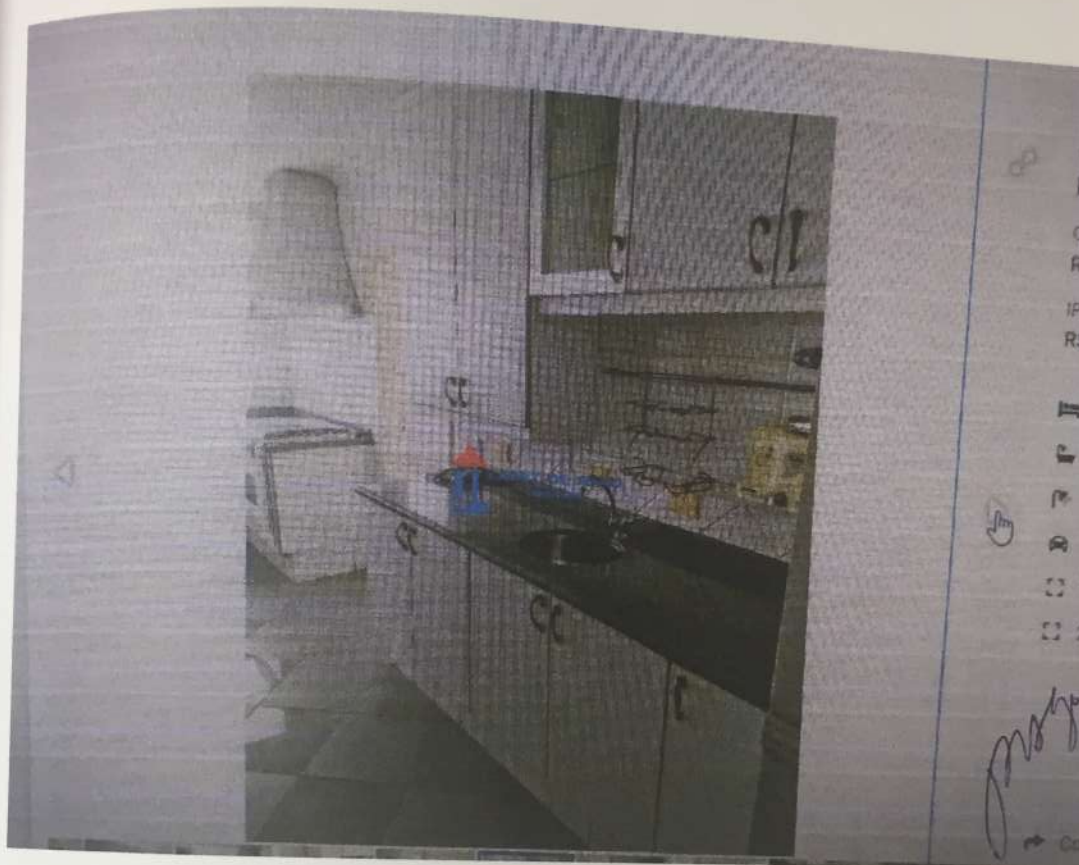
-12-



MAIS UMA VISTA DA COZINHA.

gm

917
10



VISTA DOS ARMÁRIOS DA COZINHA.

pm

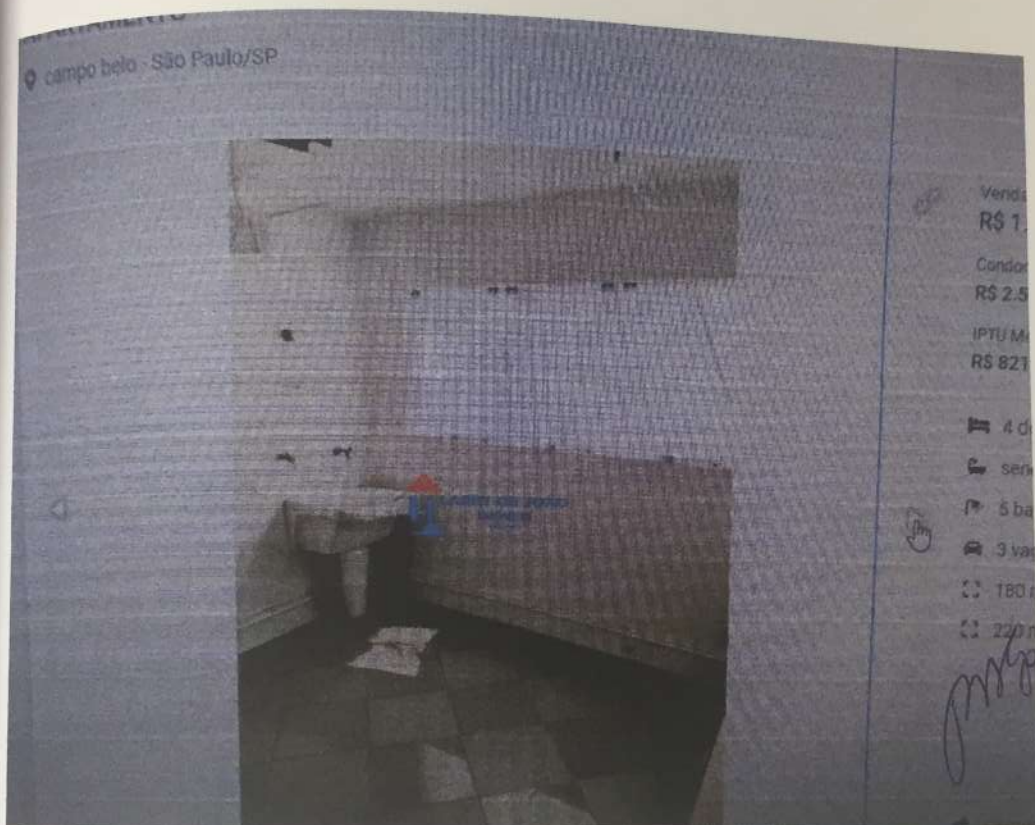
918
10



VISTA PARCIAL DA ÁREA DE SERVIÇO.

m

919
EB



MAIS UMA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

PM

920
00



CORREDOR INTERNO .

pm

921
BB



VISTA PARCIAL DE UM DOS BANHEIROS.

P. Tardelli

922
B



MAIS UMA VISTA INTERNA DE UM DOS BANHEIROS.

mg

923
00



MAIS UMA VISTA INTERNA DE UM DOS BANHEIROS.

PM

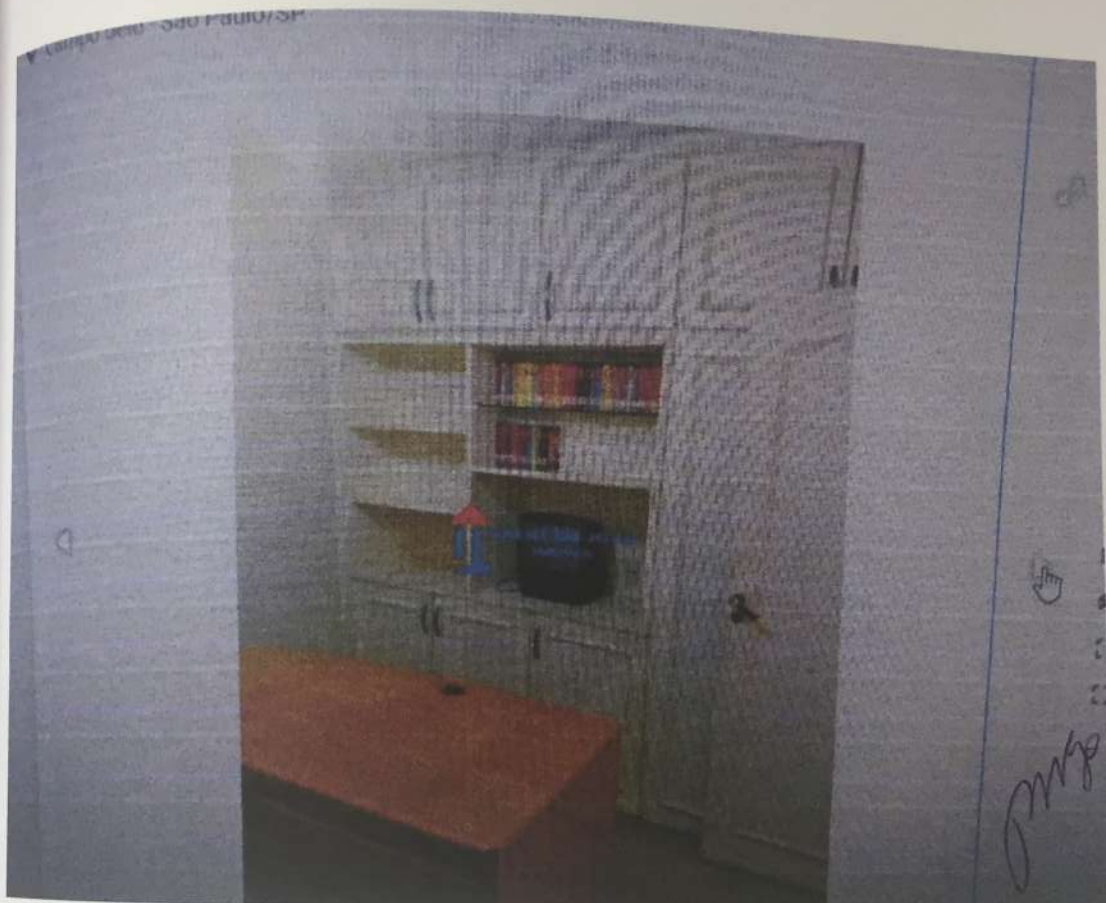
924
LB



VISTA PARCIAL DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

Handwritten signature: PM

925
BB



VISTA PARCIAL DO QUARTO DORMITÓRIO.

mm

926
00



mgan

MAIS UMA VISTA INTERNA DE UM DOS DORMITÓRIOS.

mm

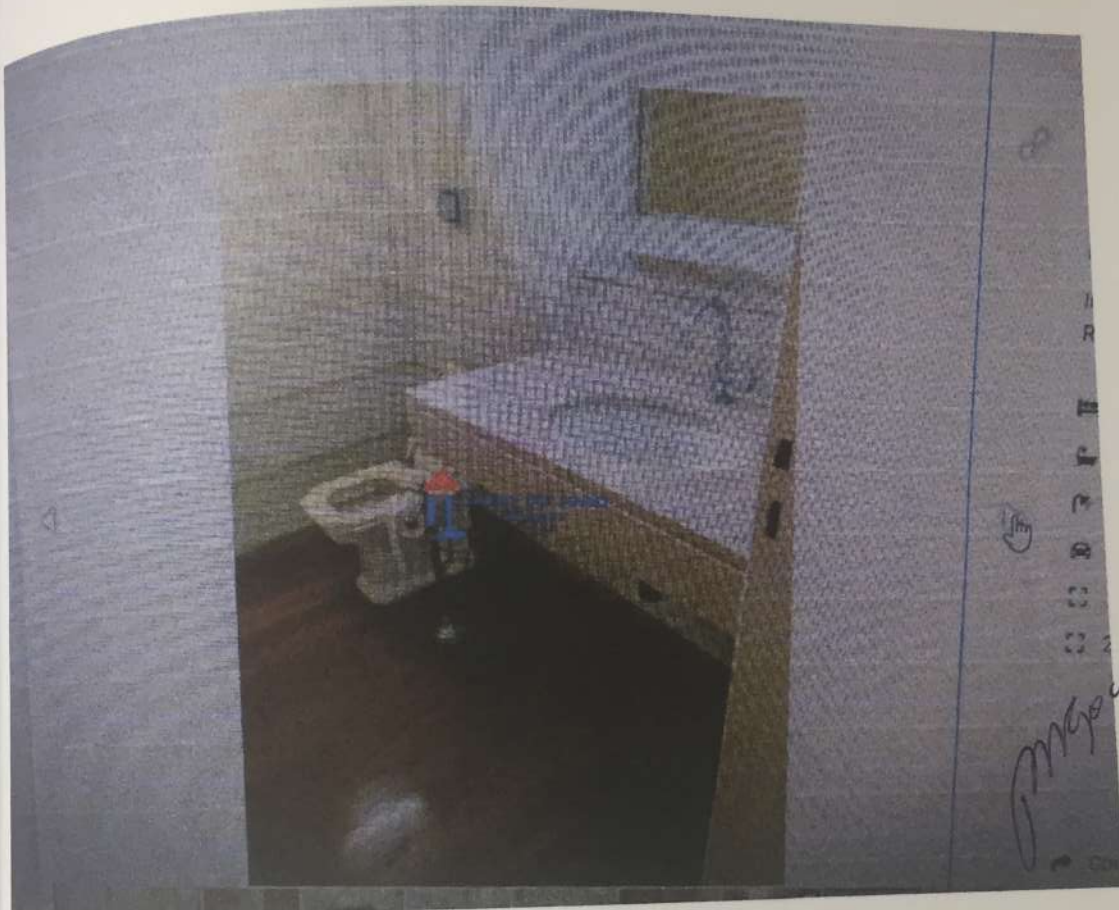
927
10



MAIS UMA VISTA INTERNA DE UM DOS BANHEIROS.

m

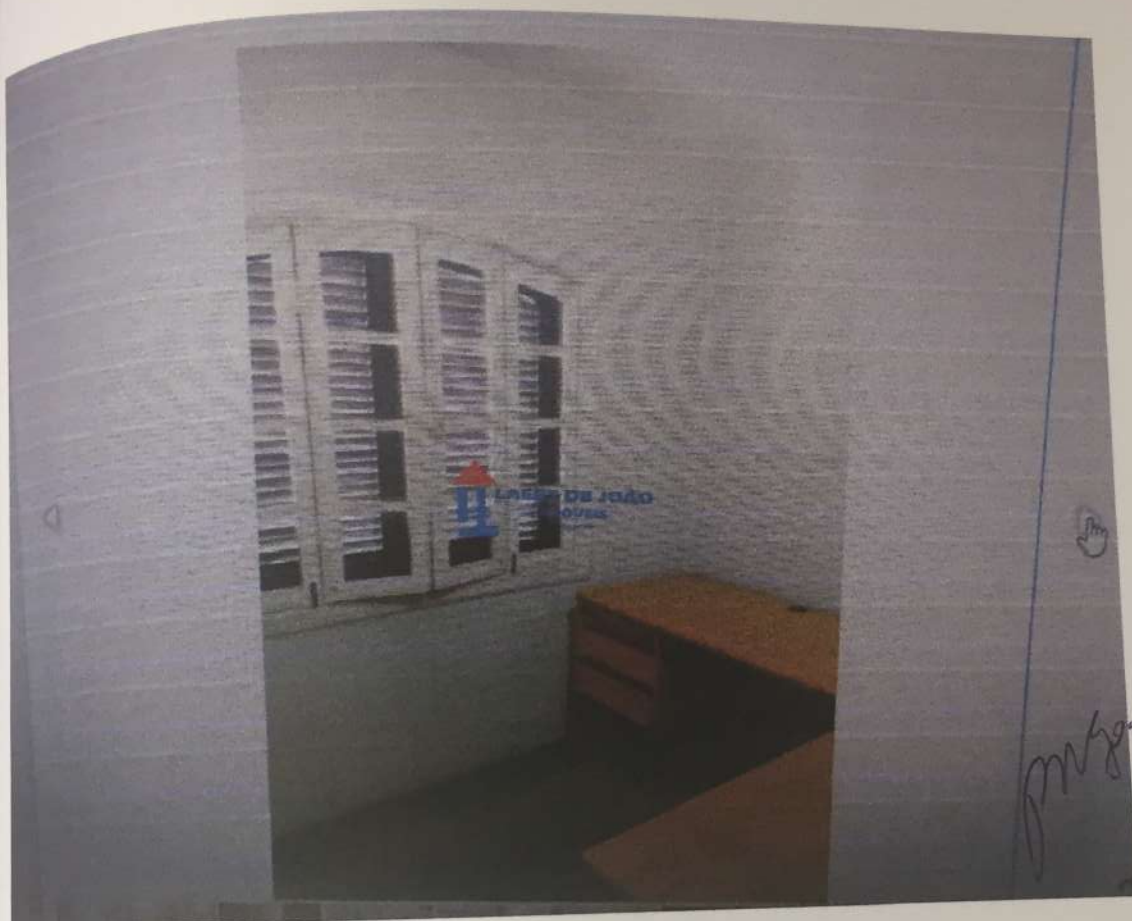
928
00



MAIS UMA VISTA INTERNA DE UM DOS BANHEIROS.

m

929
Ub



VISTA INTERNA DE UM DOS QUATRO DORMITÓRIOS.

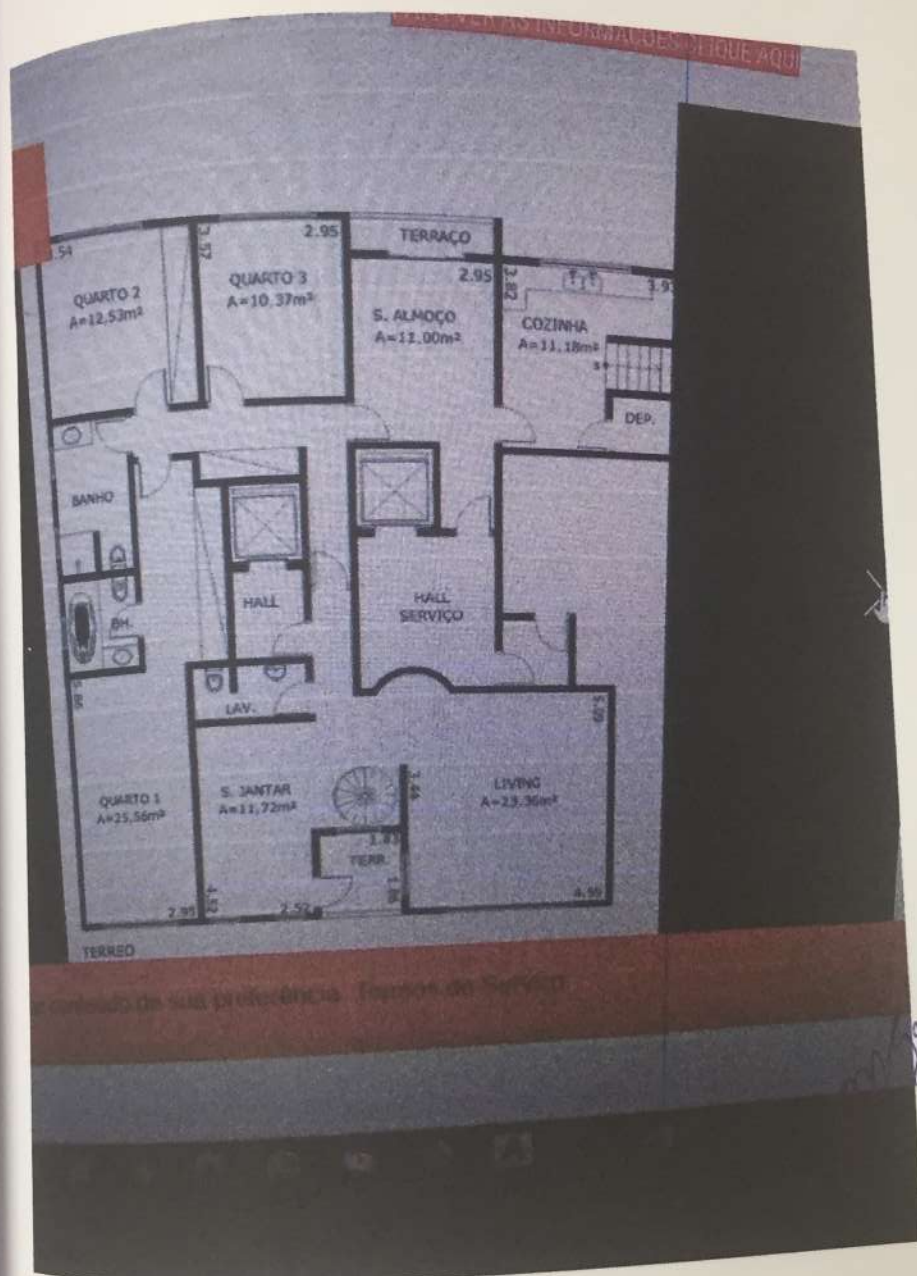
m



PLANTA BAIXA

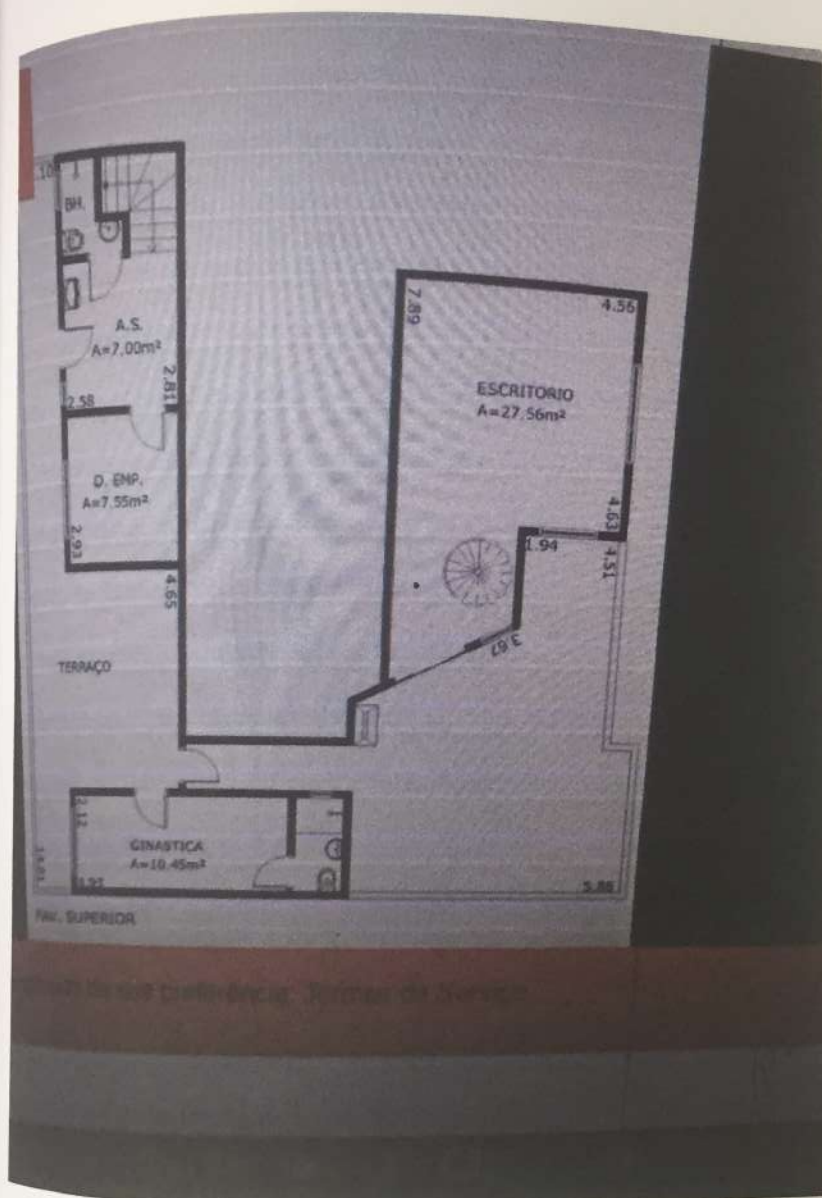
930

10



PLANTA BAIXA

931
OB



PLANTA BAIXA CONTINUAÇÃO.

ma

932
BB



RECEPÇÃO.

m

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA 060.167.564.6/D
CRECI 63.871-F

-29-

933
16



PISCINA INFANTIL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA 060.167.564.6/D
CRECI 63.871-F

-30-

934
①



PLAY GROUND.

935
16



JARDIM INTERNO.

936

W

-32-



VISTA DA RUA VIEIRA DE MORAES NO TRECHO FRONTAL.

937
UB



PORTÃO DE ACESSO PARA PEDESTRES.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA 060.167.564.6/D
CRECI 63.871-F

938
10

-34-

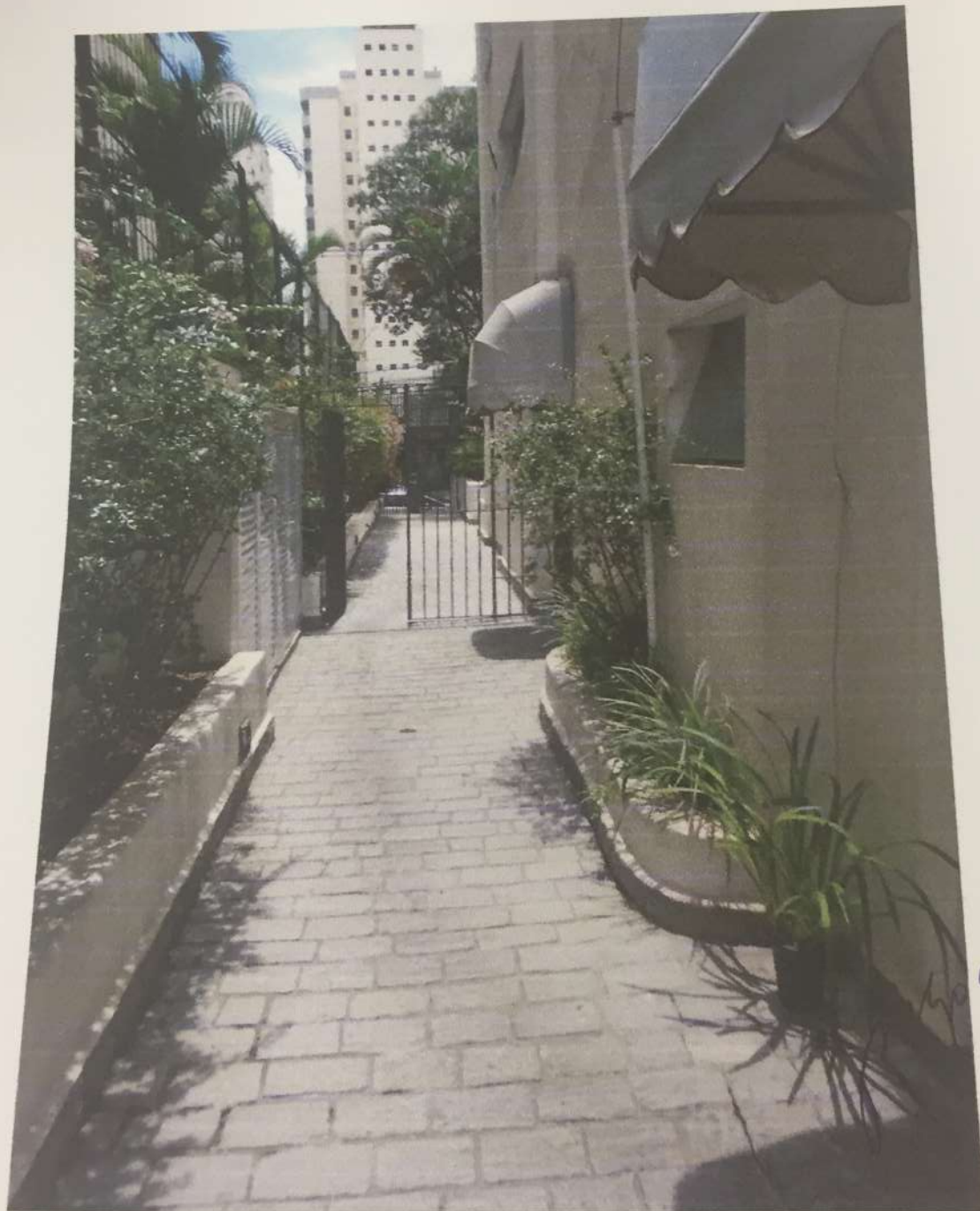


MAIS UMA VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA 060.167.564.6/D
CRECI 63.871-F

-35-

939
LB



CORREDOR LATERAL DO CONDOMÍNIO.

940

-36-

A quadra onde situa-se o imóvel avaliando, é composta pelas Ruas João de Souza Dias, Constantino de Souza e Avenida Vereador José Diniz, no Bairro Campo Belo, Município de São Paulo.

A vizinhança é composta por imóveis urbanos, entre eles, residências e edifícios residenciais.

- BENFEITORIAS

O imóvel possui as seguintes áreas construídas, segundo a matrícula:

Área privativa:	183,99	m2
Área comum :	159,98	m2
Área total geral.....	343,97	

m2

A idade física da construção é de 43(quarenta e três) anos.

O apartamento avaliando possui três vagas de garagem indeterminadas, para guarda de um automóvel.

O apartamento está localizado no décimo quarto pavimento .

O condomínio possui 2 elevadores, e é coordenado por zelador e portaria presencial.

Dependências e respectivos acabamentos:

Salas de estar e jantar, 4 dormitórios, duas suítes, cozinha, área de serviço, dois banheiros, dormitório de empregada e varanda.

Fachada do edificio revestida em massa grossa sob látex.

Estado de conservação do condomínio: em bom estado.

941
10

IV. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

Na pesquisa Anexo I ao corpo deste laudo, através de 08 (oito) elementos de ofertas do livre mercado imobiliário, no mesmo conjunto residencial, e nos conjuntos residenciais nas cercanias, na mesma região geoeconômica, levaram a concluir que o valor unitário de mercado de área útil do local sub judice, é de R\$ 10.249,69/m².

$$\text{Vapto.} = \text{Aútil} \times \text{Vu}$$

Onde:

Vapto. = valor do apartamento procurado = ?

Aútil = área útil = 183,99 m²

Vu = valor unitário = R\$ 10.249,69 /m² (Anexo I)

Portanto, aplicando-se a fórmula acima resulta:

$$\text{Vapto.} = \text{Aútil} \times \text{Vu} =$$

Substituindo, resulta:

$$\text{Vapto.} = 183,99 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.249,69 / \text{m}^2$$

$$\text{Vapto.} = \text{R\$ } 1.885,840,46$$

Ou arredondando:

$$\text{Vapto.} = \text{R\$ } 1.886.000,00$$

(HUM MILHÃO E OITOCENTOS E OITENTA E SEIS MIL REAIS)

Válido para JANEIRO de 2021.

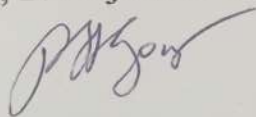
pm

942
10

- ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo, de 38 (Trinta e oito) folhas digitadas e impressas, sendo todas rubricadas, exceto esta última que vem assinada e datada por este perito.

São Roque, 27 de janeiro de 2021.



ENG.º PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
Perito Judicial
CREA nº 060.167.564.6/D