**ARRUDA SIMÕES****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL****PROCESSO: 05/093.972-2
CONTROLE: 1.438/05**

JSP-16ª OFICINA CÍVEL-16/MAR/2011 14:55-022080-2/2

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **SUMÁRIA**
ajuizada pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAVILLE** contra **VILLET**
IMÓVEIS E CONSTRUÇÕES LTDA, tendo realizado todos os estudos
e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o
seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado dos imóveis abaixo:

- 1.- Rua Canuto Saraiva nº 448 apto 61 do Edifício Saville, no bairro Alto da Moóca, matriculado sob nº 114.317 perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 187 dos autos;
- 2.- Rua Canuto Saraiva nº 448 apto 101 do Edifício Saville, no bairro Alto da Moóca, matriculado sob nº 114.321 perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 187 dos autos;

A avaliação dos imóveis será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

2.- IMÓVEL SITUADO NA RUA CANUTO SARAIVA Nº 448 APTO. 61

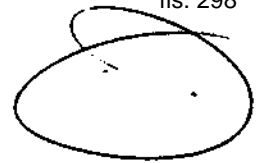
2.1.- VISTORIA

2.1.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Canuto Saraiva nº 448 apto 61 do Edifício Saville, no bairro Alto da Moóca, setor 028 quadra 057 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Canuto Saraiva é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Paes de Barros.

A ocupação local é mista, constituída por edificações residenciais, edifícios de apartamentos e comércio local.



2.1.2.- BENFEITORIAS

2.1.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1(um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada em massa tipo fulget. O prédio é constituído de 2(dois) subsolos destinados a garagem; pavimento térreo com áreas ajardinadas, portaria, hall social, salão de festas, piscina e churrasqueira; e 10(dez) andares superiores com 1(um) apartamento por andar, sendo do 1º ao 8º andares apartamentos tipo duplex, e o 9º e 10º andares apartamentos tipo triplex, perfazendo um total de 10(dez) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em granito e paredes em pintura sobre massa. O hall social do 6º andar apresenta piso em granito e paredes revestidas em pintura sobre massa.

2.1.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apartamento 61 localizado no 6º andar, apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR: Piso de assoalho de Ipê; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro decorado.

SALA DE LAREIRA: Piso em mármore; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; lareira com acabamento em mármore; esquadria de alumínio com vidro liso.

LAVABO: Piso em mármore; paredes em pintura sobre massa corrida e semi revestidas em mármore; bancada em mármore com cuba em latão; vaso sanitário em louça.



270
fls. 299

- 4 -

SALA DE JANTAR: Piso de assoalho de Ipê; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro liso.

VARANDA: Piso em granito; guarda corpo em alumínio com vidros.

SALA DE ALMOÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; bancada em granito com cuba inox; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

DESPENSA: Piso cerâmico; paredes revestidas em cerâmica.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; tanque duplo em inox; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

QUARTO DE EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

W.C.: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; vaso sanitário e lavatório em louça; box em vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fantasia.

SALETA: Piso em mármore; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com veneziana e vidro liso.

DORMITÓRIOS (TRÊS): Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura sobre massa corrida; esquadria de alumínio com veneziana e vidro liso.

BANHEIRO SOCIAL: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos até o teto; vaso sanitário e bidê em louça; bancada em mármore com cuba em louça; banheira de hidromassagem com box em vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro liso.



- 5 -

A unidade em questão possui 4(quatro) vagas na garagem, depósito privativo no 6º andar e depósito privativo no subsolo, área privativa de 199,48m², área comum de 185,36m², totalizando a área de 384,84m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 8,209703%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2002”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.5.- Apartamentos Padrão Fino.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,40 ou 40%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “f) necessitando de reparos simples a importantes”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

2.1.3.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.



FOTO 1: VISTA GERAL DA RUA CANUTO SARAIVA NAS IMEDIAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO.

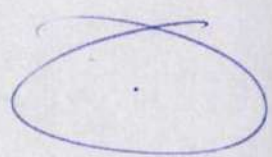


FOTO 2: VISTA DA RUA CANUTO SARAIVA DEFRONTE AO IMÓVEL EM QUESTÃO.



FOTO 3: TESTADA DO IMÓVEL NA RUA CANUTO SARAIVA.



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

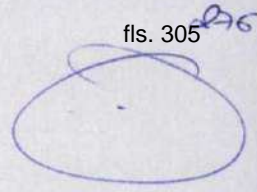


FOTO 5: DIVISA LATERAL DIREITA.

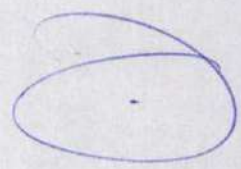


FOTO 6: VISTA FRONTAL DO EDIFÍCIO SAVILLE.



FOTO 7: FACHADAS FRONTAL E LATERAL ESQUERDA.



FOTO 8: FACHADAS FRONTAL E LATERAL DIREITA.



FOTO 9: DETALHE DAS FACHADAS DO EDIFÍCIO.

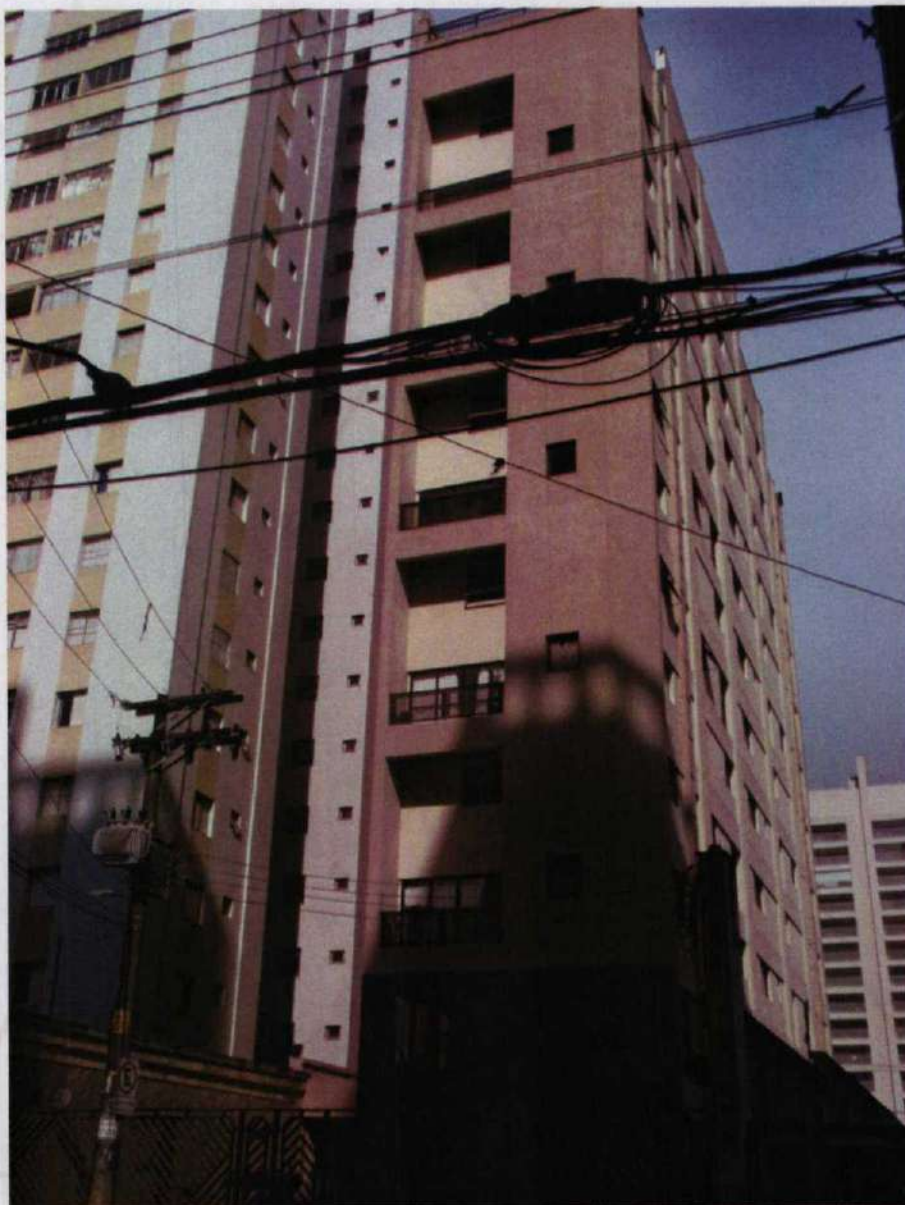


FOTO 10: FACHADA FRONTAL.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br

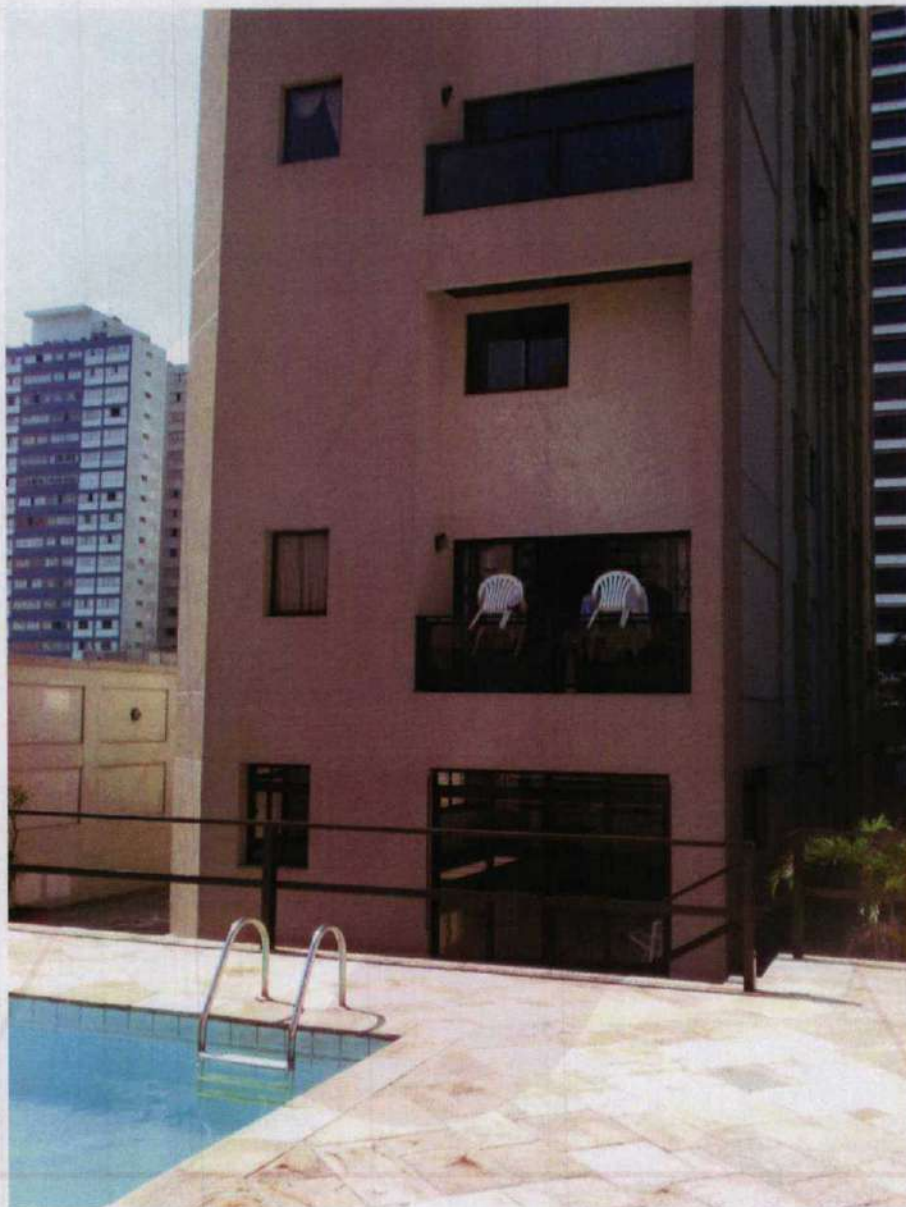
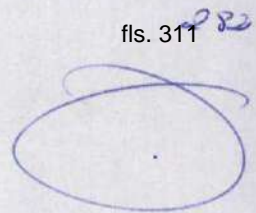


FOTO 11: VISTA POSTERIOR DO EDIFÍCIO.



FOTO 12: DETALHE DA FACHADA POSTERIOR.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



FOTO 13: VISTA FRONTAL.

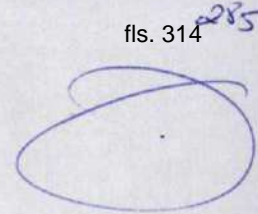


FOTO 14: VISTA FRONTAL DO ACESSO AO HALL NO PAVIMENTO TÉRREO.



FOTO 15: HALL SOCIAL NO PAVIMENTO TÉRREO DO EDIFÍCIO.