

SOPHIA RACHID
arquiteta . advogada
especialista em Direito Ambiental . USP

RECEBIDO 2 9 MAR 2016

392

(11) 99982 5300 . sophia.rachid@gmail.com
CAU/SP: A6415-7 . OAB/SP 210978

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARULHOS, ESTADO DE SÃO PAULO

Nº. Processo: **224.01.2011.069220-2**

Nº Ordem: **1847/2011**

SOPHIA RACHID, arquiteta, nomeada para proceder a avaliação de bem imóvel, nos autos de **COBRANÇA**, promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SÃO SEBASTIÃO E ILHA DE SANTO AMARO** em face de **ANTONIO CARLOS DE CARVALHO**, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar o resultado dos trabalhos, consubstanciados no seguinte

LAUDO PERICIAL

B.

224-01-2011-069220-2-2011-1847

1. HISTÓRICO

Trata o presente de avaliação de bem imóvel, representado por uma unidade residencial do tipo "apartamento", localizado no 9º andar, unidade 98, do Bloco II, Edifício Ilha de Santo Amaro, situado na Avenida André Luiz, 784, Picanço, Guarulhos, São Paulo.

A vistoria inicial foi determinada pelo R. Juízo, com acompanhamento de oficial de justiça, visando a abertura forçada do imóvel, desocupado há anos, não tendo sido localizado o réu nem obtido contato frutífero com seus patronos.

Na data agendada, presentes a signatária, e o oficial de justiça, Sr. Willis Holanda Queiroz, foram recebidos pelo zelador do condomínio, Sr. Elias da Silva Brito, que providenciou a presença de chaveiro e acompanhou a abertura da unidade.

O auto de acompanhamento expedido pelo senhor oficial (ANEXO I) integra presente laudo, nele constando que após a vistoria o imóvel foi fechado, ficando as novas chaves em poder do zelador já qualificado.

A perícia tem como objeto a avaliação do imóvel para obtenção de seu preço de mercado.

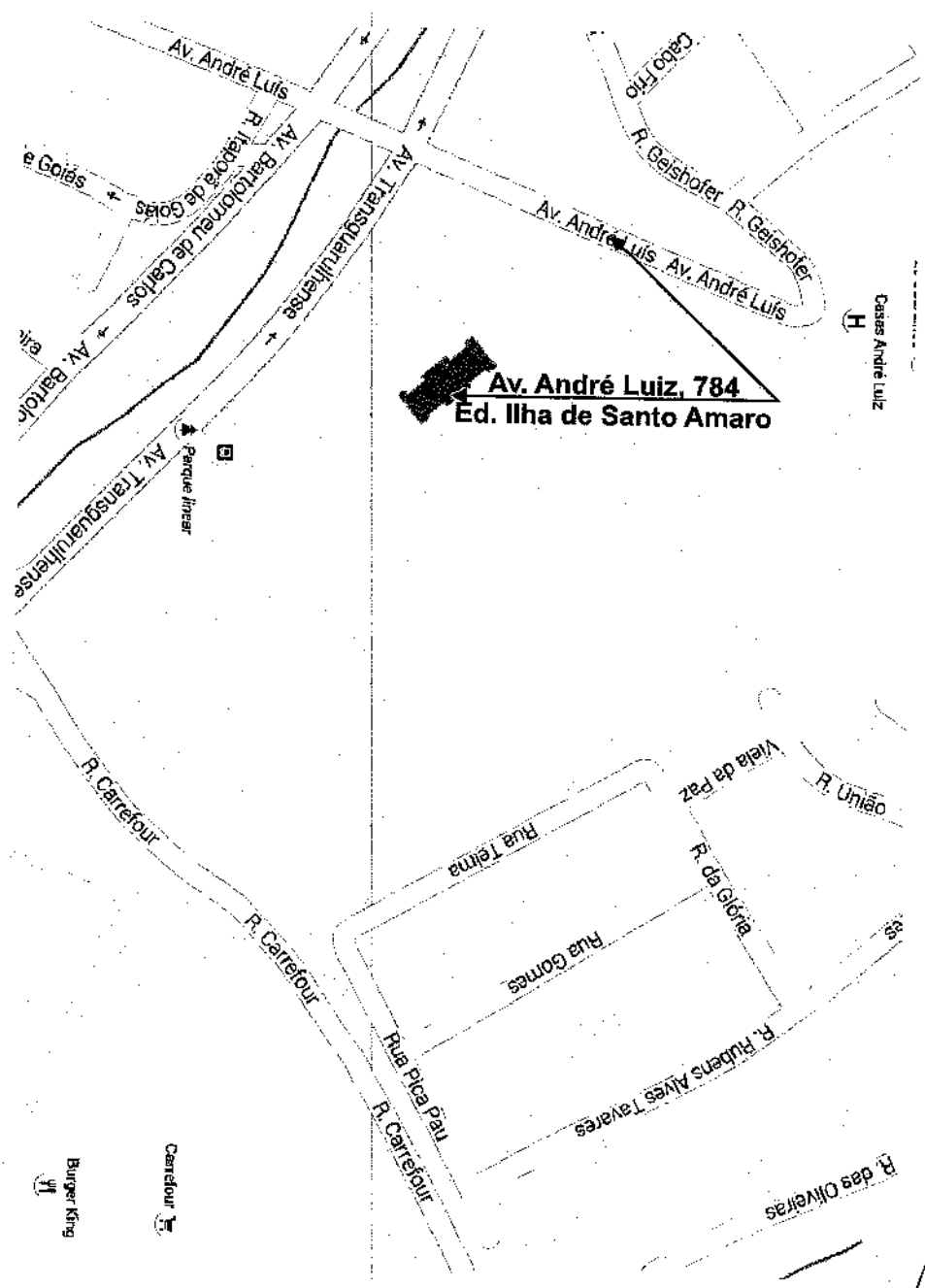
Imóvel Avaliando – imóvel objeto da avaliação

Imóveis Pesquisados – todos os imóveis identificados, cujos dados referentes à oferta ou transação tenham sido utilizados na avaliação.

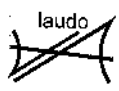


2. IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de unidade residencial, em pavimento padrão de edifício residencial, área útil de 53,90 m², com direito a uma vaga de estacionamento com auxílio de manobrista, conforme matrícula anexada.



(11) 99982 5300
sophia.rachid@gmail.com



1847/2011-10ª Clvel-GRS-Cobrança/Peñhora
Cond. Ed. Ilha De São Sebastião E Ilha De Santo
Amaro x Antonio Carlos De Carvalho

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIANE SCHROEDER VASCONCELOS, liberado nos autos em 15/02/2021 às 09:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0069220-15.2011.8.26.0224 e código mcQIL09N.

3. RELATÓRIO TÉCNICO

3.1 ENTORNO

Localizado na região central do Município de Guarulhos, o Condomínio está situado numa área bastante adensada, onde se multiplicam empreendimentos de médio e grande porte, para fins residenciais e comerciais.

A área foi valorizada pela proximidade do Parque Shopping Maia e centro comercial bastante diversificado em expansão, possuindo toda infraestrutura urbana.

Há que se considerar a crescente oferta de imóveis similares, em razão dos programas habitacionais implementados na última década, principalmente pelo governo federal.

Embora não possa ser considerada região nobre, e não muito distante do Bosque Maia e Parque Renato Maia, consideradas como regiões de alto padrão, o bairro onde se situa o Condomínio vem se desenvolvendo rapidamente, contando com diversos edifícios e imóveis residenciais, predominando, porém, as edificações residenciais de porte pequeno a médio, estando cercada de inúmeros estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços diversificados do mesmo padrão.

Todas as vias próximas são pavimentadas, contando com todos os serviços de urbanização.

Próximo ao local está situado o Hipermercado Carrefour, além de posto de saúde, escolas e outros serviços.



3.2 CONDOMÍNIO

Constituído por dois edifícios iguais, o condomínio conta com salão de festas e de jogos, brinquedoteca, sala de ginástica, sala de TV/Vídeo.

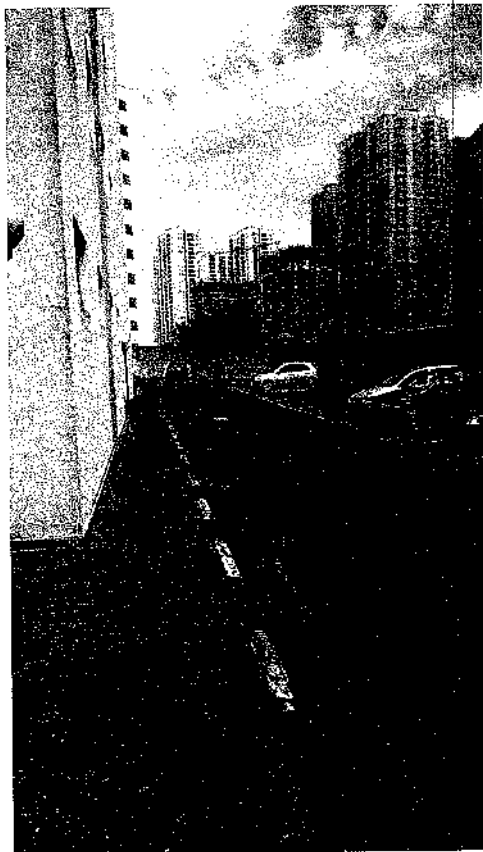
As vagas para automóveis são todas externas, e foram fixadas de forma definitiva em assembléia.



Portaria/Fachada



Acesso / Ilhas de Santo Amaro



Vagas descobertas, demarcadas e fixadas em assembléia

3.3 APARTAMENTO 98

A unidade objeto da avaliação não está reformada, embora o revestimento esteja em bom estado. Os materiais cerâmicos e hidráulicos, bem como os caixilhos, vedações e portas são aqueles existentes desde a construção.

O zelador, que trabalha no condomínio há mais de dez anos, declara nunca ter conhecido o morador e que o apartamento sempre esteve descoupado.

A vistoria realizada constatou os seguintes pontos:

- a) acabamentos cerâmicos em bom estado de conservação;
- b) pintura em bom estado,
- c) carpete do tipo forração nas áreas de estar e dormitórios.

De fato, foi possível verificar que o imóvel foi utilizado por pouco tempo e que os acabamentos devem ser os padrões oferecidos pela construtora. Não há qualquer tipo de armários, gabinetes, box ou mobílias na unidade.

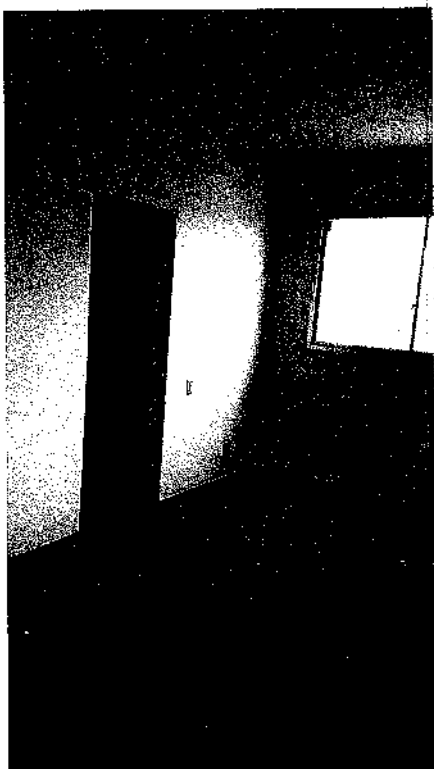
Durante o período em que ficou desocupado, a janela do banheiro, com vidros quebrados, ficou aberta, permitindo a invasão de aves no cômodo, resultando em acúmulo de lixo e forte odor no apartamento.



Acesso



Cozinha



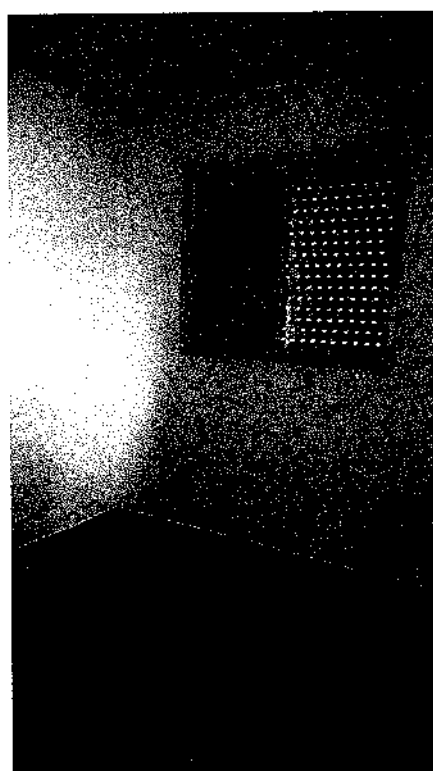
Sala/Estar



Banheiro



Dormitório 1



Dormitório 2

4. MÉTODO

Dada a disponibilidade de unidades à venda no próprio condomínio, será utilizado o método comparativo direto, por ser aquele que melhor representa os valores praticados no mercado, já que observa as variáveis relativas à oferta e demanda.

Sobre os valores dos imóveis pesquisados foi aplicado abatimento de 10% sobre o valor de venda, já que em todos eles foi obtida a informação de que os proprietários aceitam contra oferta.

5. AVALIAÇÃO

5.1 Pesquisa

Parte da pesquisa utilizada na comparação de preços derivou das informações junto ao zelador e corretores independentes, em contatos disponíveis em placas de venda afixadas em frente ao condomínio.

Outras amostras foram obtidas junto à imobiliárias e sites via web, conforme informações que constam na planilha de pesquisa.

No momento atual, em razão da crise financeira amplamente noticiada, há inúmeros imóveis semelhantes em oferta no próprio condomínio, sendo desnecessária a fixação de padrões e parâmetros que só seriam necessários caso as amostras fossem obtidas em outros conjuntos residenciais.

Para obtenção de valores de mercado, foram retirados das amostras os imóveis que passaram por reforma, tornando a amostragem homogênea.



5.2 Amostras

Pesquisa - realizada de 7 a 21 de março de 2016

Amostra	Imobiliária/Corretor	Contato/Código	Telefone	Condomínio Ilhas do Sul	Estado	Área útil	Valor	Amostra
1	Roberto	o mesmo	977142241	Ilhas de Santo Amaro	sem reforma	53.9	240.000.00	
2	Paulo	o mesmo	972263442	Ilhas de Santo Amaro	reformado/mobiliado	53.9	295.000.00	não utilizada
3	Paulo	o mesmo	972263442	Ilhas de Santo Amaro	reformado	53.9	265.000.00	não utilizada
4	Paulo	o mesmo	972263442	Ilhas de Santo Amaro	sem reforma	53.9	245.000.00	
6	Zuccaro-Guilherme	AP3795	947039890	Ilhas do Sul	sem reforma	53.9	245.000.00	
7	Willians Meda	o mesmo	24414141	Ilhas de São Sebastião	reformado	53.9	270.000.00	não utilizada
8	Zuccaro-Zap Imóveis	AP6584	947039890	Ilhas do Sul	reformado	53.9	270.000.00	não utilizada
9	Eduardo Paixão	JD 38612	24517000	Ilhas do Sul	sem reforma	53.9	250.000.00	
10	Zuccaro	AP6569	site	Ilhas do Sul	reformado	53.9	270.000.00	não utilizada
11	ImovefWEB	Ref. 1616	site	Ilhas do Sul	reformado	53.9	240.000.00	
12	ImovefWEB	Cod.: 1956	TCA Falcão	Ilhas do Sul	reformado	53.9	245.000.00	
13	ImovefWEB	Cod.: 0521	Mfelix	Ilhas do Sul	sem reforma	53.9	220.000.00	não utilizada

Obs.:

Critério Excludente de Chauvenet

- 1 Imóveis super avaliados em razão de reformas ou mobília foram extraídos da pesquisa
- 2 Imóveis com valor muito abaixo de mercado foram extraídos, por possível urgência na venda ou patologias construtivas

Pesquisa web

<http://www.zapimoveis.com.br/>
<http://www.zuccaro.com.br/>
<http://www.imovelweb.com.br/>
<http://www.aliancaimoveis.net/>
www.eduardopaixao.com.br/



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA

IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento padrão, Condomínio Ilhas do Sul, Edifício Ilhas de Santo Amaro

Área: 54m²

MÉTODO EMPREGADO:

Comparativo direto: conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Obs.: Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação, visto que todos os imóveis pertencem ao mesmo condomínio.

Saneamento dos valores das amostras: pelo *Critério Excludente de Chauvenet*, fundamentado de acordo com o tratamento estatístico da *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student*, confiança de 80%.

IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:

Imóvel 1:

Apartamento padrão, Condomínio Ilhas do Sul, Ilhas de Santo Amaro, amostra 01

Área: 54m²

Valor: R\$250.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4.638,22

Imóvel 2:

Apartamento padrão, Condomínio Ilhas do Sul, Ilhas de Santo Amaro, amostra 04

Área: 54m²

Valor: R\$245.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4.545,45

Imóvel 3:

Apartamento padrão, Condomínio Ilhas do Sul, Ilhas de Santo Amaro, amostra 06

Área: 54m²

Valor: R\$245.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4.545,45

Imóvel 4:

Apartamento padrão, Condomínio Ilhas do Sul, amostra 09

Área: 54m²
 Valor: R\$255.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$4.730,98

Imóvel 5:

Apartamento padrão, Condomínio Ilhas do Sul, amostra 11

Área: 54m²
 Valor: R\$240.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$4.452,69

Imóvel 6:

Apartamento padrão, Condomínio Ilhas do Sul, amostra 12

Área: 54m²
 Valor: R\$245.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$4.545,45

HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	4.638,22	4.638,22
2	4.545,45	4.545,45
3	4.545,45	4.545,45
4	4.730,98	4.730,98
5	4.452,69	4.452,69
6	4.545,45	4.545,45

VALORES HOMOGENEIZADOS EM R\$/M²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 4.576,38$

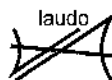
Desvio padrão: $S = \sqrt{\sum(X - Xi)^2}/(n-1)$

$S = 95,81$

VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$



Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = 4.638,22 - 4.576,38 / 95,81 = 0,65 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 4.545,45 - 4.576,38 / 95,81 = 0,32 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 4.545,45 - 4.576,38 / 95,81 = 0,32 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 4.730,98 - 4.576,38 / 95,81 = 1,61 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 4.452,69 - 4.576,38 / 95,81 = 1,29 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 4.545,45 - 4.576,38 / 95,81 = 0,32 < 1,73$	(amostra pertinente)

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \quad e \quad Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)},$$

Onde:

tc - Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4.576,38 - 1.48 * 95,81/\sqrt{(6 - 1)} = 4.512,96$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.576,38 + 1.48 * 95,81/\sqrt{(6 - 1)} = 4.639,79$$

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Utilização do critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 4.638,22 (amostra 1); 4.545,45 (amostra 2); 4.545,45 (amostra 3); 4.545,45 (amostra 6).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4.568,65

RESULTADO FINAL:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$4.568,65 * 53,90 = R\$246.250,00$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$246.250,00

REDUÇÃO DO PREÇO À VISTA

Em todas as pesquisas realizadas é aceita contra oferta, para pagamento a vista, com ou sem financiamento bancário, com redução de até 10% do valor do imóvel, portanto:

$$R\$246.250,00 - 10\% = R\$ 221.625,00 =$$

R\$ 220.000,00 (valor arredondado)

6. CONCLUSÃO

Em função dos resultados apurados no item anterior, o total da avaliação para o Imóvel Avaliando é de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), preço válido para a data do presente laudo (março/2016).

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é apresentado na forma impressa, contendo 16 (dezesesseis) páginas, escritas apenas no anverso, todas rubricadas, a última assinada e datada, contendo um anexo (auto de acompanhamento do Sr. Oficial de Justiça).

Guarulhos, 28 de março de 2016.


SOPHIA RACHID
arquiteta . advogada
especialista em Direito Ambiental . USP



AUTO DE Desempenho de mandado

Aos 10 Primeiros dias do mês de Março de 2016, à hora das 17h 75

17 do II Picudo

nesta cidade e Comarca de Guarulhos, para onde me (nos) dirigi (mos) a fim de cumprir o r. mandado anexo, expedido pelo M.M. Juiz de Direito JOE VASCONCELOS

extraído dos autos da Sumario

processo nº 0073782, requerida por Carla de S. Almeida

em face de Maria Carlos de Oliveira

e aí, após as formalidades legais e cautelas de estilo,

Handwritten text describing the execution of the writ, mentioning the location (Picudo) and the date (10th day of March 2016).

Handwritten notes and signatures, including the name 'Rafael'.

mais para constar, lavrei (amos) o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Signature of the Official of Justice

Oficial de Justiça

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIANE SCHROEDER VASCONCELOS, liberado nos autos em 15/02/2021 às 09:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0069220-15.2011.8.26.0224 e código mcQIL09N.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
10ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, Sala 11, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11)
2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0069220-15.2011.8.26.0224
Classe - Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício Ilha de Sao Sebastiao e Ilha de Santo Amaro
Requerido: Antonio Carlos de Carvalho
Situação do Mandado: Cumprido - Ato positivo
Oficial de Justiça: Williams Holanda Queiroz (18138)

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 224.2016/007378-2 dirigi-me ao endereço: *, AV. ANDRÉ LUIZ 784 PICANÇO

e aí sendo * PROCEDI AO ACOMPANHAMENTO JUNTO COM A PERITA, ao imóvel o qual procedemos ao arrombamento franqueando ao acesso da perita para seus trabalhos, ficando as chaves com o zelador ELIAS DA SILVA BRITO .

O referido é verdade e dou fé.

Guarulhos, 02 de março de 2016.

Número de Atos: R\$ 63,75