

179



PROCEDIMENTO SUMÁRIO

COBRANÇA DE CONDOMÍNIO

Laudo Técnico de Avaliação

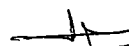
Processo n.º 0012277-752008.8.26.0161
CONTROLE N.º 1006/08

REQUERENTE:

CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO II

REQUERIDA:

ELIZANGELA DA SILVA VIEIRA



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA
QUARTAVARA CÍVEL DE DIADEMA - SÃO PAULO.**

PROCESSO N.º 0012277-75.2008.8.26.0161
CONTROLE N.º 1006/08

PROCEDIMENTO SUMÁRIO

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL
SAN MARINO II**

REQUERIDA: ELIZANGELA DA SILVA VIEIRA

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, Engenheiro Civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo sob nº 150.432/D, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

101

ÍNDICE

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
II.- DA VISTORIA	06
III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
IV.- DO ENCERRAMENTO	17

ANEXOS

ANEXO 01 : ELEMENTOS DE PESQUISA

ANEXO 02 : ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

182

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1.- O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do imóvel (unidade de apartamento), a seguir descrito, objeto de penhora nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO PELO PROCEDIMENTO SUMÁRIO** que **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO II** em face de **ELIZANGELA DA SILVA VIEIRA**.

I.2.-Tendo em vista a natureza e o objeto da ação tornou-se necessária a avaliação do imóvel, penhorado nos autos às fls. 98, mediante perícia técnica, para a qual o signatário foi distinguido por nomeação do ilustre Juízo (fls. 138).

I.3.-Os trabalhos periciais serão embasados nos parâmetros e procedimentos estabelecidos na **NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS**, da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, nos trabalhos técnicos **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002”** e **“NORMAS PARA AVALIAÇÕES NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – 2004”**, da **Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Capital**; na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE 2011**, e nos estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP, ATUALIZAÇÃO DOS COEFICIENTES E CONVERSÃO DOS COEFICIENTES H8-2N PARA R8-N**, do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

I.4.- As partes não apresentaram quesitos nem indicaram assistentes técnicos para acompanhar a perícia e/ou ofertar pareceres, de modo que o presente trabalho far-se-á exclusivamente voltado para a definição do valor de mercado do imóvel.

I.5.- O valor do imóvel será fixado para **abril de 2017**, que correspondente à data da confecção do presente trabalho.

II.- DA VISTORIA

Após leitura minuciosa dos autos a perícia dirigiu-se ao local de situação do imóvel, onde procurou observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar ao presente trabalho, em especial os aspectos técnicos e físicos da unidade avalianda, sem detrimento de outros elementos e/ou considerações julgadas necessárias à perfeita compreensão da matéria.

Por ocasião da vistoria realizada em data de 13/04/2017 – às 10h00, a perícia foi pelo Sr. Adriano (zelador do condomínio), que a proprietária não mais residia no imóvel e o seu endereço era desconhecido, sendo certo que, às vezes, aparecia para pegar as correspondências.

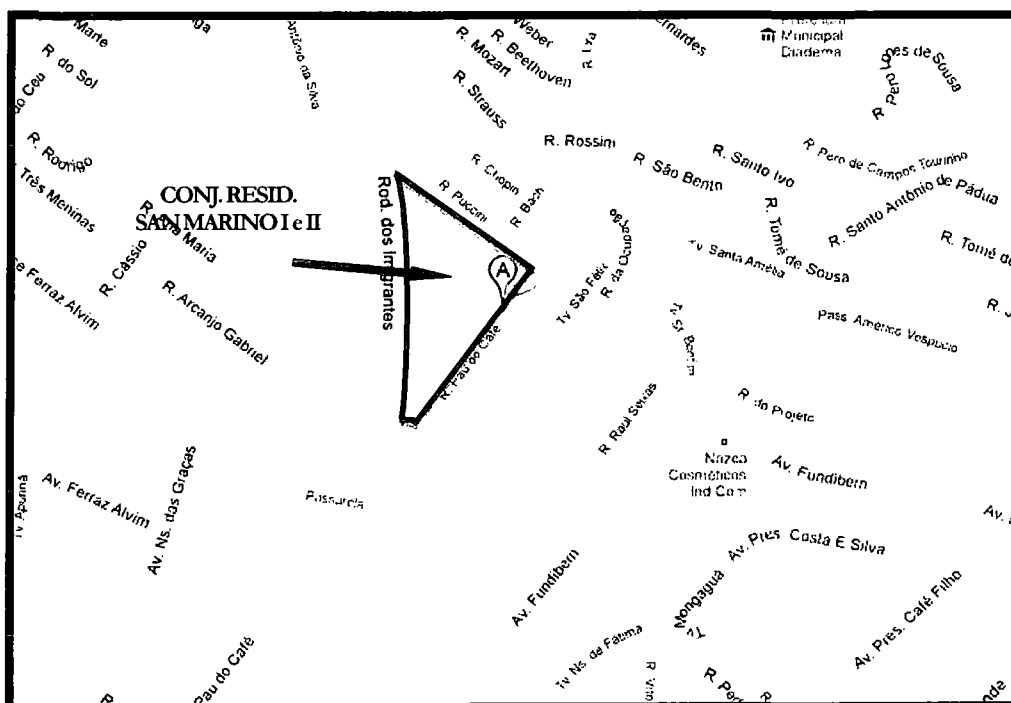
Assim, para evitar maiores atrasos e/ou procrastinação do feito, houve por a perícia em realizar os trabalhos de avaliação, sem a vistoria interna e a apresentação das fotos do apartamento, observadas as informações obtidas na portaria de que a situação do imóvel é similar as dos demais existentes no condomínio.

Constitui-se objeto do presente trabalho a definição de valor de imóvel de natureza residencial (fração de terreno e edificação) consistente na unidade de apartamento nº 01, andar térreo do Edifício Bloco 3B, do CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO II, situado na Rua Pau do Café nº 917, Município de Diadema, Estado de São Paulo, sob Matrícula nº 42.037 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema – SP.

II.1.- DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos básicos oferecidos pela municipalidade e demais órgãos concessionários de serviços públicos, dentre os quais se destacam: Pavimentação asfáltica; Rede de água potável; Rede de esgoto; Rede de eletricidade; Rede de telefonia; Iluminação pública; Limpeza pública etc.

II.2.- DO MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Destaque para a localização do condomínio.

II.3.- DA FOTO AÉREA DO CONDOMÍNIO



Vista aérea do Condomínio Conjunto Residencial San Marino I e II.

II.4.- DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL

O perito procedeu em vistoria e verificação "in loco" das áreas de terreno e edificação. Apresenta-se no final deste trabalho o tópico "Ilustração Fotográfica" (Anexo 02), que nos fornece preciosos subsídios técnicos para aferimento do valor do imóvel e suas respectivas características constitutivas.

II.4.1.- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - SRI DE DIADEMA-SP

De acordo com o Serviço de Registro de Imóveis de Diadema (fls. 07), o imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 41.037 do SRI de Diadema - SP, possui a seguinte descrição:

DATA: 10.07.2003.-

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 01 (um), localizado no andar térreo do Bloco 3B, CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO II, Na Rua Pau do Café nº 917, neste distrito, município e comarca, com a área útil de 48,7890 m², a área comum de 44,1451 m², totalizando a área construída de 92,9341 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,35713 no terreno do condomínio, com direito a uma vaga indeterminada no estacionamento localizado no andar térreo (parte externa) do condomínio.

II.4.2.- DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Das características constitutivas da construção, em termos gerais, destacam-se:

- **Alvenaria:** blocos de concreto;
- **Esquadrias:** alumínio;
- **Estrutura:** concreto armado e alvenaria;
- **Instalações Elétricas:** simples e embutida;

- **Instalações Hidráulicas:** simples e embutida;
- **Instalações Especiais:** Pontos de telefone e de antena de TV;
- **Pintura:** à base de látex ou equivalente;
- **Paredes:** pinturas sobre massa corrida e azulejos nas áreas laváveis;
- **Portas:** simples, de madeira;
- **Vidros:** comuns;
- **Área Externa Comum:** piso em pedra e Jardins;
- **Área de Segurança:** portaria e sistema de iluminação
- **Garagem:** não demarcada.

II.4.3.- DA IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os subsídios colhidos em vistoria permitem afirmar que a edificação apresenta em média, uma idade aparente de 15 (quinze) anos, sendo bom o estado geral de conservação do imóvel avaliando.

II.4.4.- DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

De acordo com o estudo procedido pela **Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Capital - SP**, a edificação em apreço classifica-se como **Apartamento Padrão Médio**, assim descrita:

1.3.3- Apartamento padrão MÉDIO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

- | | |
|---|---|
| 1- Fachada | Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas ou "fulget"; podendo ocorrer a combinação destes materiais. Caixilharia em madeira, ferro ou alumínio padrão comercial. |
| 2- Área comum | Piso cerâmico, granilite ou pedras. Paredes e forro com pintura látex sobre massa corrida ou quantia. |
| 3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso. |
| Áreas molhadas | Azulejo decorado. |
| 4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Cerâmico, taco, carpete acrílico ou de madeira. |
| Áreas molhadas | Cerâmica. |
| 5 - Revestimento de forros nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex sobre massa corrida. |
| Áreas molhadas | Pintura em látex sobre placa de gesso.
Madeira estruturada, com ferragens de padrão comercial. |
| 6 - Portas | |
| 7- Instalações elétricas | Completas com alguns circuitos independentes |
| 8- Instalações hidráulicas | Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual. |
| 9- Instalações especiais | Com mais de um ponto de telefone e antena de TV. |
| C - VALOR UNITÁRIO | sem elevador: 1,512 a 1,980 de R\$N
com elevador: 1,692 a 2,160 de R\$N |

II.4.5.- DO QUADRO RESUMO DO IMÓVEL

QUADRO RESUMO DO IMÓVEL

- PROPRIETÁRIA: ELIZANGELA DA SILVA VIEIRA
- SITUAÇÃO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN MARINO II -
ANDAR - TÉRREO AP. Nº 3B
- ÁREA TOTAL = 92,9341 M²
- ÁREA PRIVATIVA = 48,7890 M²
- ÁREA COMUM = 44,1451 M²
- FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO = 0,35713%
- UMA VAGA DE GARAGEM

III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel adotar-se-á o **MÉTODO COMPARATIVO**, segundos os parâmetros técnicos e procedimentos estabelecidos nas normas em vigor, conforme recomendação jurisprudencial.

Pelo critério do Método Comparativo o valor do imóvel provém da comparação direta com outros elementos transacionados no mercado e obtidos em pesquisa de campo, que contenham o maior número de semelhanças possíveis, tais como: área, localização, padronização construtiva e/ou arquitetônica, além das características intrínsecas e extrínsecas.

III.1.- DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Apresentamos no **Anexo 01, 06 (seis)** fichas de pesquisa constituídas por ofertas imobiliárias e opiniões de corretores que serviram de objeto de comparação para com o imóvel avaliando.

O valor unitário dos imóveis provirá da simples divisão dos preços globais pelas suas respectivas áreas, adotando-se exclusivamente as áreas privativas (área privativa = área útil), ou seja, sem considerar as áreas de uso comum (jardim, circulação, escadas, piscinas, quadras esportiva, playgrounds, churrasqueira, etc.).

DO QUADRO PROVENIENTE DAS FICHAS DE PESQUISA

<u>Elemento</u>	<u>Valor unitário R\$/m²</u>
01	3.873,82
02	4.021,40
03	4.002,95
04	3.873,82
05	3.689,35
06	4.058,28

Os cálculos finais visam:

- a) - Extração da média aritmética representativa dos valores pesquisados.
- b) - O coeficiente de variação da média.

Obs. Os elementos comparados estando dentro do limite +/- 30%, conclui-se que a média aritmética é estatisticamente representativa.

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS TEMOS:

n.º de elementos 06

Média aritmética $23.519,60/6 = 3.919,84$

- 30% da média 2.743,88

+ 30% da média 5.095,79

Obs. Não há elementos discrepantes.

De acordo com o tratamento matemático aplicado, o valor unitário do imóvel, para **abril de 2017**, é de:

qu = R\$ 3.919,84 :
(três mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e quatro centavos)

III.2.- DO VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO

O valor total do imóvel avaliando corresponde ao simples resultado do produto do valor unitário por sua área privativa.

Vi = qm x S

onde

Vi = Valor do Imóvel pelo Método Comparativo

qm = Valor Unitário = R\$ 3.919,84

S = Área Privativa do imóvel = 48,7890 m²

logo:

Vi = 3.919,84 x 48,7890 = 191.245,07

Vi = R\$ 191.245,07

Eis o valor total do imóvel, já arredondado, definido pelo método comparativo, consoante estudo do corpo dos autos:

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 191.245,00

(cento e noventa e um mil e duzentos e quarenta e cinco reais)

VÁLIDO PARA ABRIL DE 2017.

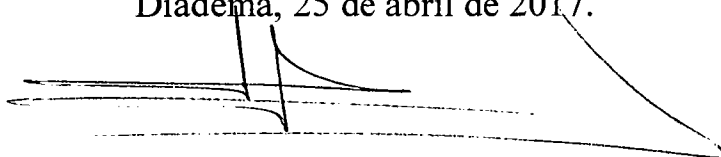
IV.- DO ENCERRAMENTO

IV.1.- Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo Técnico de Avaliação, impresso no anverso de 17 (dezessete) folhas, todas rubricadas, bem como os anexos, sendo esta última devidamente datada e assinada.

IV.2.- O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência e das partes interessadas para dirimir dúvidas eventualmente julgadas pertinentes.

IV.3.- Encontram-se em arquivo próprio do Cartório de Ofício desta Vara, à disposição das partes interessadas, em atenção ao Provimento n.º 797/2003 do Conselho Superior da Magistratura, os seguintes documentos do Perito Judicial para consulta: Curriculum Vitae; Carteiras de Registro Profissional (CREA e OAB) e respectivos Diplomas; Certidões Cível e Criminal da Capital de São Paulo, bem como certidões de habilitação de outros cartórios.

Diadema, 25 de abril de 2017.



JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

196
C

ANEXO 01

ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua Pau do Café nº 917/977 – Diadema – SP.

Imóvel situado no próprio CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO II, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 210.000,00

ÁREA = 48,789 m² **PREÇO/m²** (210.000/48,789) = R\$ 4.304,25

NATUREZA: Venda **DATA:** abril/2017

FONTE: Giseli Imóveis – 4352-9111.

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

VENDA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q1 = 4.304,25 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 3.873,82$

q1 = R\$ 3.873,82/m²

ELEMENTO 02

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua Pau do Café nº 917/977 – Casa Grande – Diadema – SP.

Imóvel situado no próprio CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO I e II, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 218.000,00

ÁREA = 48,789 m² **PREÇO/m²** (218.000 / 48,789) = R\$ 4.468,22

NATUREZA: venda **DATA:** abril/2017

FONTE: Giseli Imóveis – 4352-9111.

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

VENDA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q2 = 4.468,22 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 4.021,40$

q2 = R\$ 4.021,40/m²

ELEMENTO 03

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua Pau do Café nº 917/977 – Casa Grande – Diadema – SP.

Imóvel situado no próprio CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO I e II, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 217.000,00

ÁREA = 48,789 m² **PREÇO/m²** (217.000 / 48,789) = R\$ 4.447,72

NATUREZA: venda **DATA:** abril/2017

FONTE: Shangrilar Imóveis – 4075.2400.

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

VENDA = 1,00

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q3 = 4.447,72 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 4.002,95$

q3 = R\$ 4.002,95/m²

ELEMENTO 04

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Rua Pau do Café nº 917/977 – Casa Grande – Diadema – SP.

Imóvel situado no próprio CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO I e II, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 210.000,00

ÁREA = 48,789 m² **PREÇO/m²** (210.000 / 48,789) = R\$ 4.304,24

NATUREZA: venda **DATA:** abril/2017

FONTE: Shangrilar Imóveis – 4075.2400.

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

VENDA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q4 = 4.304,25 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 3.873,82$

q4 = R\$ 3.873,82/m²

ELEMENTO 05

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Imóvel situado no próprio CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO I e II, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 200.000,00

ÁREA = 48,789 m² **PREÇO/m²** (200.000 / 48,789) = R\$ 4.099,28

NATUREZA: venda **DATA:** abril/2017

FONTE: Pietro Imóveis -4109.0100.

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

VENDA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q5 = 4.099,28 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 3.689,35$

q5 = R\$ 3.689,35/m²

ELEMENTO 06

202

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

Imóvel situado no próprio CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO I e II, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL (com garagem): R\$ 220.000,00

ÁREA = 48,789 m² **PREÇO/m²** (220.000 / 48,789) = R\$ 4.509,21

NATUREZA: venda **DATA:** abril/2017

FONTE: Guaira Negócios Imobiliários – 4123.7300.

FATORES

TRANSPORTE: 1,00

VENDA = 0,90

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

ATUALIZ.: 1,00

ESQUINA: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q_6 = 4.509,21 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 4.058,28$

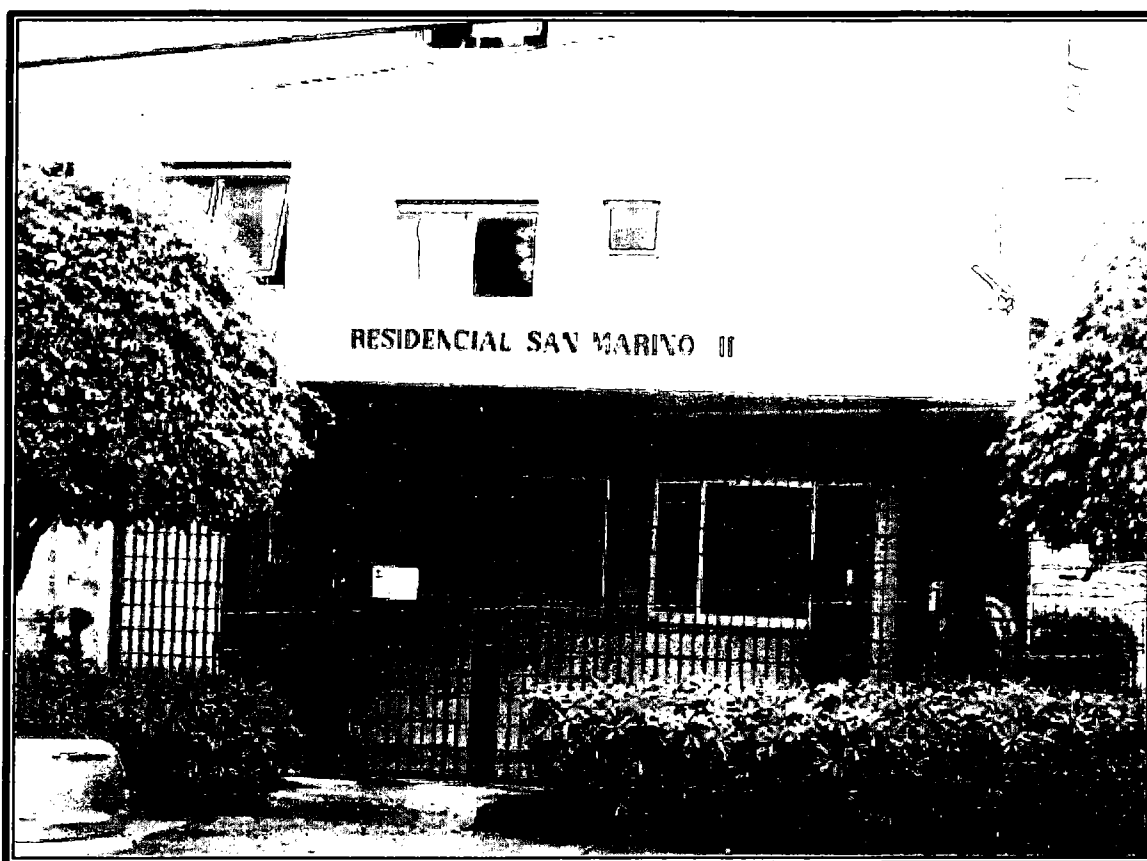
$q_6 = \text{R\$ } 4.058,28/\text{m}^2$

203
[Handwritten signature]

ANEXO 02

ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

FOTO 01



**Portaria do Conjunto Residencial San Marino II, localizada na Rua
Pau do Café, nº 977 – Diadema/SP.**

FOTO 02



**Foto destacando o acesso ao Edifício Bloco 3, do Conjunto Residencial
SAN MARINO II.**

FOTO 03



Porta de Entrada do Bloco 3, do apartamento avaliando.

FOTO 04

Área externa do imóvel destinada a estacionamento.

208
P
9JivZFOy

FOTO 05



**Visão parcial da Rua Pau do Café, destacando os
melhoramentos públicos existentes**