

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÊ

AUTOS DO PROCESSO 1012646-11.2017.8.26.0008

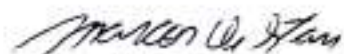
EXECUÇÃO

MARCOS DI STASI, PERITO JUDICIAL nomeado para avaliar o imóvel nos autos das DESPESAS CONDOMINIAIS movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BAHAMAS em face de ALEX MAKARY CHOUMAR tendo concluído todos os estudos, vistorias e diligências, vem a presença de Vossa Excelência para apresentar as suas conclusões consubstanciadas no presente LAUDO, composto de 27 fls. rubricadas (com fotos) e assinadas.

Requer a Expedição de Mandado de Levantamento Eletrônico.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 18 de junho de 2019,



MARCOS DI STASI
CRECI 35.697
Tel: 2021-0346

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DO TATUAPE

EXECUÇÃO

MARCOS DI STASI, PERITO JUDICIAL nomeado para avaliar o imóvel nos autos do Cumprimento de Sentença movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BAHAMAS em face de ALEX MAKARY CHOUMAR tendo concluído todos os estudos, vistorias e diligências, vem a mui respeitosamente requerer MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO.

Número do processo: 1012646-11.2017.8.26.0008
Nome do beneficiário do levantamento: MARCOS DI STASI
CPF: 046.291.548-41
Tipo de Beneficiário: Perito Judicial – CRECI: 35.697-F
Tipo de Levantamento: () Parcial
 (X) Total
Nº da Página onde consta o comprovante de depósito: pág. 132
Valor nominal do depósito: R\$ 3.000,00
Tipo de Levantamento: Crédito em conta no BANCO DO BRASIL
Nome do titular da conta: Marcos Di Stasi
CPF do titular da conta: 046.291.548-41
Banco do Brasil **Código do Banco:** 001
Agência: Fórum Tatuapé - 5937- 4
Conta nº 43.824-3 **Tipo de Conta:** (X) Corrente () Poupança

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 18 de junho de 2019.

Marcos Di Stasi
MARCOS DI STASI
CRECI 35.697
Tel: 2021-0346

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

I – HISTÓRICO

O AUTOR propôs a presente AÇÃO de Execução de débitos de condomínio.

O Signatário foi honrado com sua nomeação para servir de perito judicial na presente causa, conforme despacho de fls.

Não foram formulados quesitos, nem indicados assistentes técnicos.

II – VISTORIA

A- MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS:

O imóvel ora avaliado, situa-se na RUA ELEONORA CINTRA, nº 365, apartamento 101, 10º ANDAR, SUBDISTRITO TATUAPÉ, nesta capital. Rua asfaltada, de uso comercial e alguns imóveis residenciais; possuindo quatro vagas de garagem coberta.

B- EDIFICAÇÃO

O imóvel é composto de um apartamento com as seguintes dimensões:

Área Útil = 258,78 mts²

Área Comum = 123,53 mts²

Área Total: 382,31 mts²

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

As dependências existentes no imóvel possuem os seguintes acabamentos:

- 1- Salas: O apartamento conta com três salas: uma com sacada, outra com lareira e outra anexa à cozinha. O piso é revestido em porcelanato, paredes revestidas por massa corrida sob látex e piso de porcelanato.
- 2- Lavabo: piso em granito, bancada em granito, parede revestida por massa corrida sob látex.
- 3- Cozinha: Revestimento em piso e azulejos, com pia dupla de aço inox, bancadas em granito e armários planejados. Num dos armários há um cofre.
- 4- Área de Serviço – Entrada própria de serviço, separada da área social do apartamento. Área revestida em pisos e azulejos, quarto de empregada com armário e banheiro de empregada com pisos, azulejos e demais louças.
- 5- Dormitório 1 (Suíte e closet) : piso em carpete de madeira, parede revestida por massa corrida sob látex, armários embutidos no closet. Possui no teto, sancas e iluminação.
- 6- Banheiro 1 : Revestido todo em mármore, com banheira de hidromassagem em mármore e gabinete da pia em mármore e gaveteiro em madeira.
- 7- Dormitório 2 (Suíte) : piso em carpete de madeira, parede revestida por massa corrida sob látex, armários embutidos.
- 8- Banheiro 2: Revestimento em mármore, bancada em mármore com gabinete em madeira.
- 9- Dormitório 3: piso em carpete de madeira, parede revestida por massa corrida sob látex, armários embutidos.
- 10- Hall entre os quartos com espaço de escritório – Arquivos em madeira.
- 11- Banheiro 3: Revestimento de pisos e azulejos em mármore e bancada em mármore com gabinete em madeira.
- 12- Dormitório 4: piso em carpete de madeira, parede revestida por massa corrida sob látex, armários embutidos e sacada anexa ao quarto. A sacada possui teto revestido em madeira.

ESTADO GERAL:

O imóvel apresenta excelente estado de conservação.

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

III- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

A metodologia a ser utilizada constitui-se do Método DIRETO, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se método básico.

Para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área construída de unidades autônomas, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às imobiliárias da região. Nas pesquisas efetuadas obteve-se 03 (Três) ofertas, indicadas no **Anexo I**, de livre mercado imobiliário local, encontradas dentro do setor do imóvel ora avaliado, que levaram a concluir o VALOR MÉDIO DO Mt² DE ÁREA CONSTRUÍDA em:

R\$ 4.441,56 mt²

IV – VALOR DO IMÓVEL

O metro quadrado do imóvel avaliado teve seu valor calculado através da seguinte equação:

$$VI = AU \times Vms$$

Onde

VI = valor total do imóvel

AU = área do imóvel = 258,78 mt²

Vms = valor do metro quadrado de apartamento (ANEXO 1) = R\$ **4.441,56** mt²

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

Substituindo os dados da equação temos:

$$VI = 258,78 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.441,56 \text{ m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.149.386,89$$

A vista dos elementos pesquisados atribui-se ao imóvel,
em números redondos, o valor de:

R\$ 1.150.000,00 (UM MILHÃO, CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)

São Paulo, 18 de junho de 2019.


MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL
CRECI 35.697

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

ANEXO – 1

“PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO”

O valor do metro quadrado de apartamento será obtido através de 3 (três) referências do mercado imobiliário, pertencentes a mesma região do imóvel.

REFERÊNCIA 01

Local : RUA ELEONORA CINTRA, 365 – AP. 11 (1º andar)
Edifício : EDIFÍCIO BAHAMAS
Área Útil : 258,78 mt²
Informante : Sr. FLÁVIO (ZELADOR)
Proprietário do Imóvel: Sr. Antonio Augusto
Telefone: 2673-8468
Preço: R\$ 1.300.000,00

$$V_{mt^2} = R\$ 1.300.000,00 / 258,78 \text{ mt}^2 \times 0,95$$

$$V_{mt^2} = R\$ 4.772,39 \text{ mt}^2$$

VALOR DO Mt² DE APARTAMENTO : R\$ 4.772,39 mt²

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

REFERÊNCIA 02

Local : RUA ELEONORA CINTRA, 365 – AP. 31 (3º andar)
Edifício : EDIFÍCIO BAHAMAS
Área Útil : 258,78 mt²
Informante : Sr. FLÁVIO (ZELADOR)
Proprietário do Imóvel: Sra. Selma
Telefone: 2225-0685
Preço: R\$ 1.200.000,00

$V_{mt^2} = R\$ 1.200.000,00 / 258,78 \text{ mt}^2 \times 0,95$

$V_{mt^2} = R\$ 4,405,28 \text{ mt}^2$

VALOR DO Mt² DE APARTAMENTO : R\$ 4,405,28 mt²

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

REFERÊNCIA 03

Local : ZAP IMÓVEIS

Pesquisa realizada em 17/06/2019

Valor do Imóvel: R\$ 1.169.900,00

Área Útil : 268 mt²

Código do Imóvel no site ZAP: IM011262964

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+4-quartos+tatuape+zona-leste+sao-paulo+sp+268m2/ID-21588172/>

EVIDENCE IMOVEIS TATUAPÉ CRECI: 22913-J-SP

$V_{mt^2} = R\$ 1.169.900,00 / 268 \text{ mt}^2 \times 0,95$

$V_{mt^2} = R\$ 4.147,03 \text{ mt}^2$

VALOR DO Mt² DE APARTAMENTO : R\$ 4.147,03 mt²

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

RESUMO

Referência 1 – R\$	4.772,39
Referência 2 - R\$	4.405,28
Referência 3 – R\$	<u>4.147,03</u>
Total	:R\$ 13.324,70/ 3 = R\$ 4.441,56 mt ²

Verificação dos elementos discrepantes:

$$R\$4.441,56 \times 1,3 = R\$ 5.774,02$$

$$R\$ 4.441,56 \times 0,7 = R\$ 3.109,09$$

Assim, não havendo elementos discrepantes, o valor médio do metro quadrado do apartamento avaliado é de: **R\$ 4.441,56 mt².**

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL

ANEXO II

“FOTOS DO IMÓVEL”



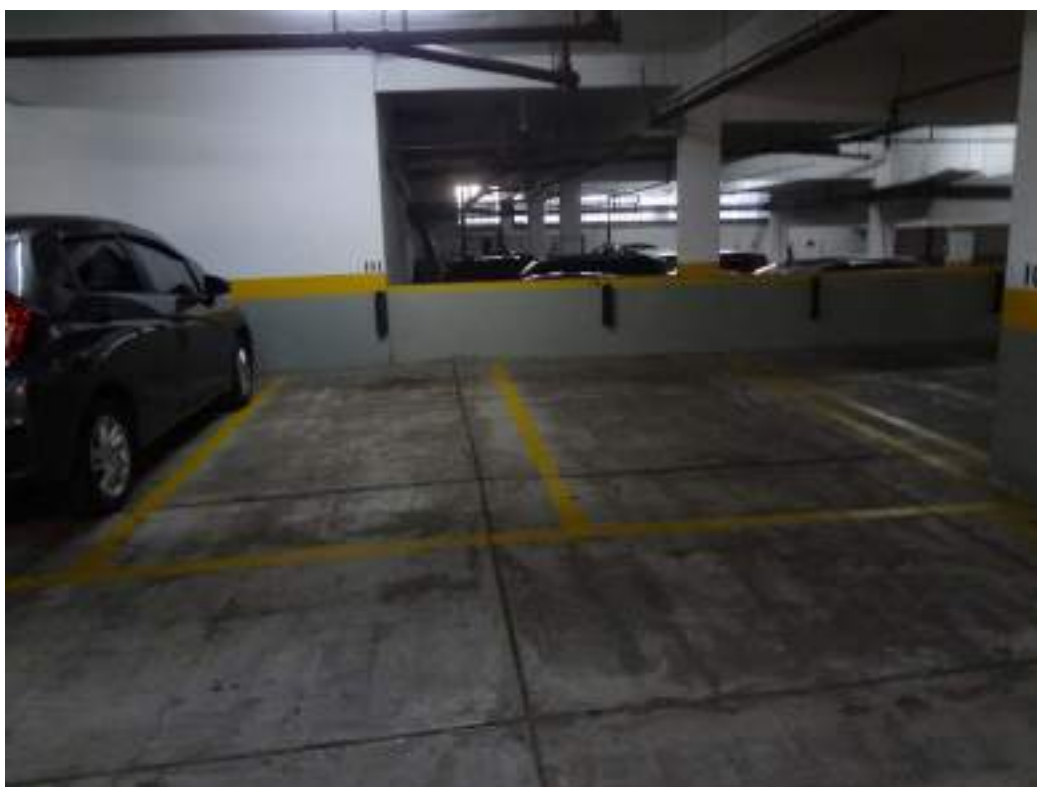
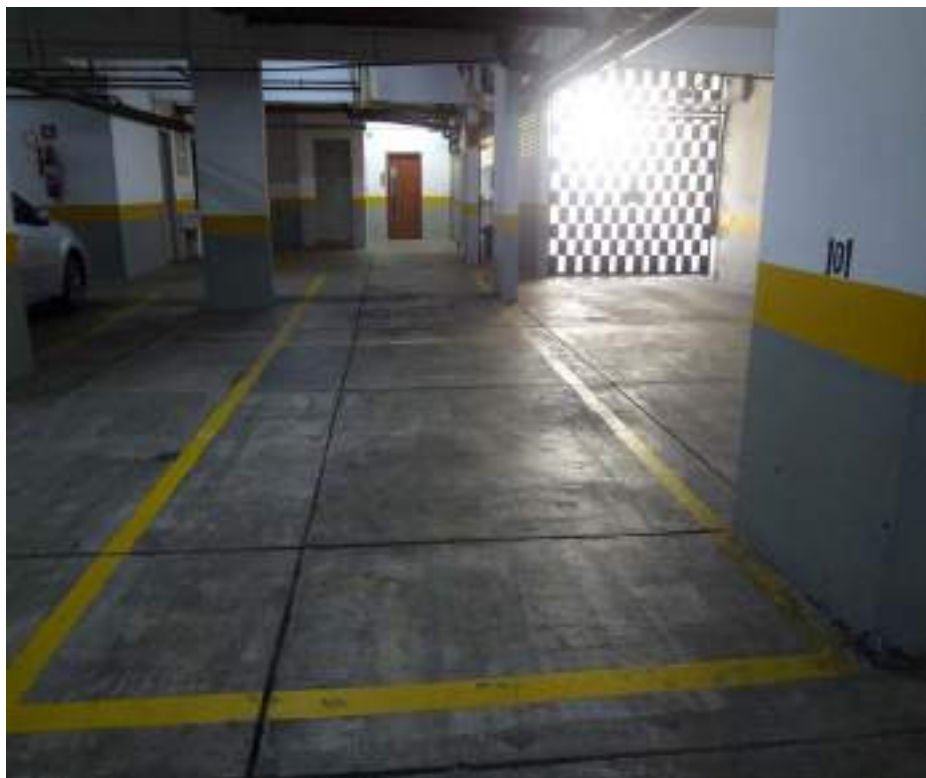
FOTOS 01 E 2
VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 03 E 04
HALL DE ENTRADA

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 05 E 06
VAGAS DE GARAGEM

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 07, 08 E 09
SALÃO DE FESTAS

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 10 E 11
PISCINA E CHURRASQUEIRA

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 12 E 13
SAUNA

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 14 E 15
SALAS

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTO 16 E 17
SALA COM LAREIRA

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 18 E 19
LAVABO / COZINHA

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



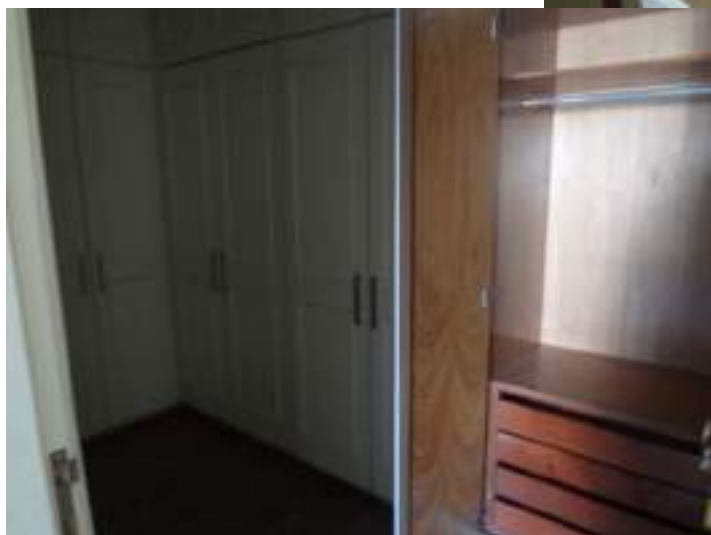
FOTOS 20, 21 E 22
COZINHA

*MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 23, 24 E 25
ENTRADA DE SERVIÇO / ÁREA DE SERVIÇO/ DORMITÓRIO DE EMPREGADA

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 26, 27 E 28
DORMITÓRIO 1/ BANHEIRO / CLOSET

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 29 E 30
DORMITÓRIO 2

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTO 31
DORMITÓRIO 2 (SUÍTE)

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 32 E 33
DORMITÓRIO 3

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 34 E 35
HALL E BANHEIRO ENTRE OS DORMITÓRIOS 3 E 4

MARCOS DI STASI
PERITO JUDICIAL



FOTOS 36 E 37
DORMITÓRIO 4