



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil
 CREA 0601137793
 Exclusivamente função perita judicial desde 1983

	ROTEIRO.
CAPÍTULO I -	OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.
	1. Objetivo do Trabalho.
CAPÍTULO II -	V ISTORIA.
	1. Do Local.
	2. Do Imóvel
	2.1. Do Prédio.
	2.2. Composição.
	2.2. 3.Do apartamento nº 63.
CAPÍTULO III -	MÉTODOS DE AVALIAÇÕES
	1. Generalidades.
	1.1. Métodos Involutivo.
	1.1.1. Método Básico da Renda.
	1.2. Métodos Evolutivo.
	1.2.1. Método Comparativo.
CAPÍTULO IV -	AVALIAÇÃO.
	1. Aplicação da Metodologia.
	1.1. Método Comparativo.
	1.1.1. Capital Imóvel.
CAPÍTULO V -	CONCLUSÃO.
CAPÍTULO VI -	ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil
CREA 0601137793
Exclusivamente função perita judicial desde 1983

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº63 e vaga para estacionamento descoberta, localizado no 6º andar do Condomínio “Edifício Jatobá Amarelo – Torre 2”, situado na rua Alexandre Levi nº 202, esquina com a rua Silveira da Mota e rua Luiz Gama, bairro Cambuci, contribuinte nº 004.048.0218-4, matrícula nº 149.099 do 6º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de EXECUÇÃO requerida por CONDOMINIO RESERVA DO BOSQUE contra ESPÓLIO MARIA APARECIDA CAMARGO DA CRUZ que corre perante a 12ª Vara Cível, Fórum Central, processo nº 0080644-91.2018.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil
 CREA 0601137793
 Exclusivamente função perita judicial desde 1983

CAPITULO II – ETAPAS PERICIAIS.

A diligência para vistoria das áreas comuns do Condomínio “Reserva do Bosque” e da área privativa do apartamento nº63 foram iniciadas com a convocação na portaria do prédio da participação da síndica.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 149.099 ficha: 01 pro: São Paulo, 13 de junho de 2.001.

IMÓVEL: O apartamento-tipo nº 63, localizado no 6º pavimento-tipo do EDIFÍCIO JATONÁ AMARELO (TORRE 2 - BLOCO D), integrante do CONDOMÍNIO RESERVA DO BOSQUE, situada à Rua Alexandre Levi, nº 202, esquina da Rua Silveira da Mota, e Rua Luís Gama, no 129 SUBDISTRITO-CAMBUÍ, com a área privativa de 45,540m², a área comum de 41,810m², já incluída a área correspondente a uma vaga de garagem para guarda de 1 automóvel de passeio, em lugar individual e de uso indeterminado, com utilização de manobrista/garagista, a área total de 87,350m² e a fração ideal de terreno de 0,0030280. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 7.773,10m².

PROPRIETÁRIO: MARCO ANTÔNIO DUARTE, brasileiro, solteiro, maior, taxista, RG nº 20290030-1-SP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 094.056.678-82, domiciliado à Rua Scavero, nº 174, apto 116, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R-250 em 04/07/2.000, e R-619, em 13/06/2.001, ambas da matrícula nº 141.447 desta R.L.

TITULO DE PROPRIEDADE COM UMA VAGA DESCOBERTA

A área comum inclui uma vaga descoberta no pavimento térreo, área comum para todos os condôminos sem identificação de número de vaga.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

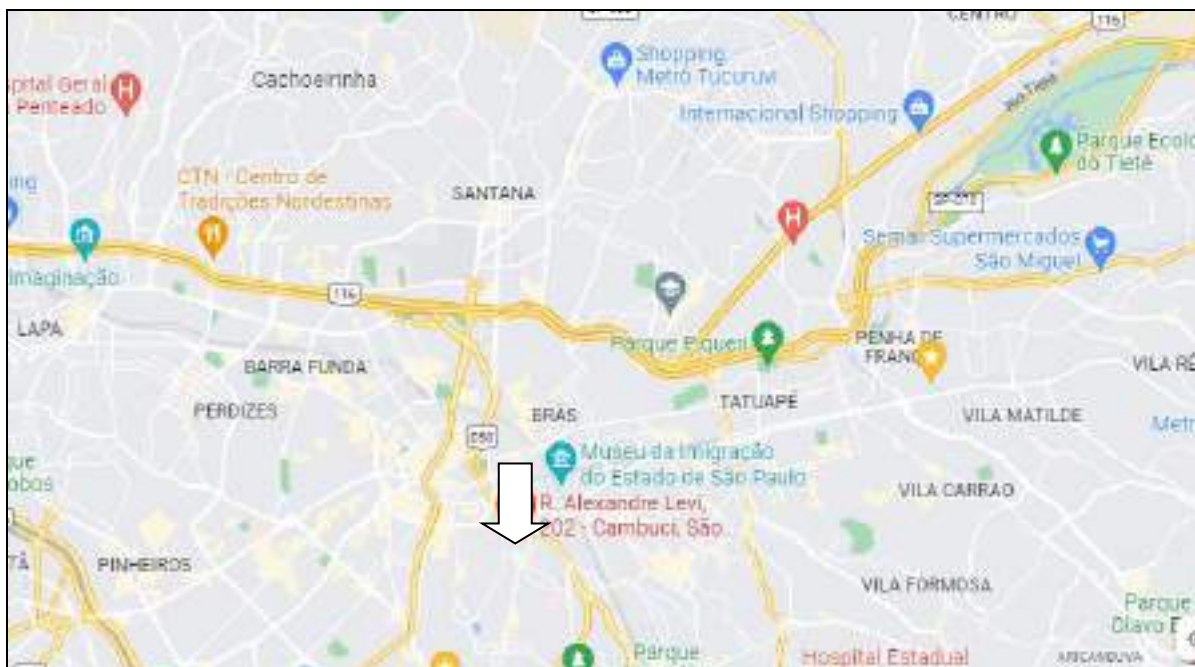
CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983

CAPITULO III - VISTORIA.

1. Do Local.

A localização do empreendimento na rua Alexandre Levi, próxima à Av. do Estado, facilita a interligação a rodovias como Presidente Dutra e Airton Sena, interligando aos municípios de Guarulhos e interior de São Paulo, como Jundiaí e região.



MAPA LOCALIZAÇÃO DAS RODOVIAS PROXIMO LOCAL.



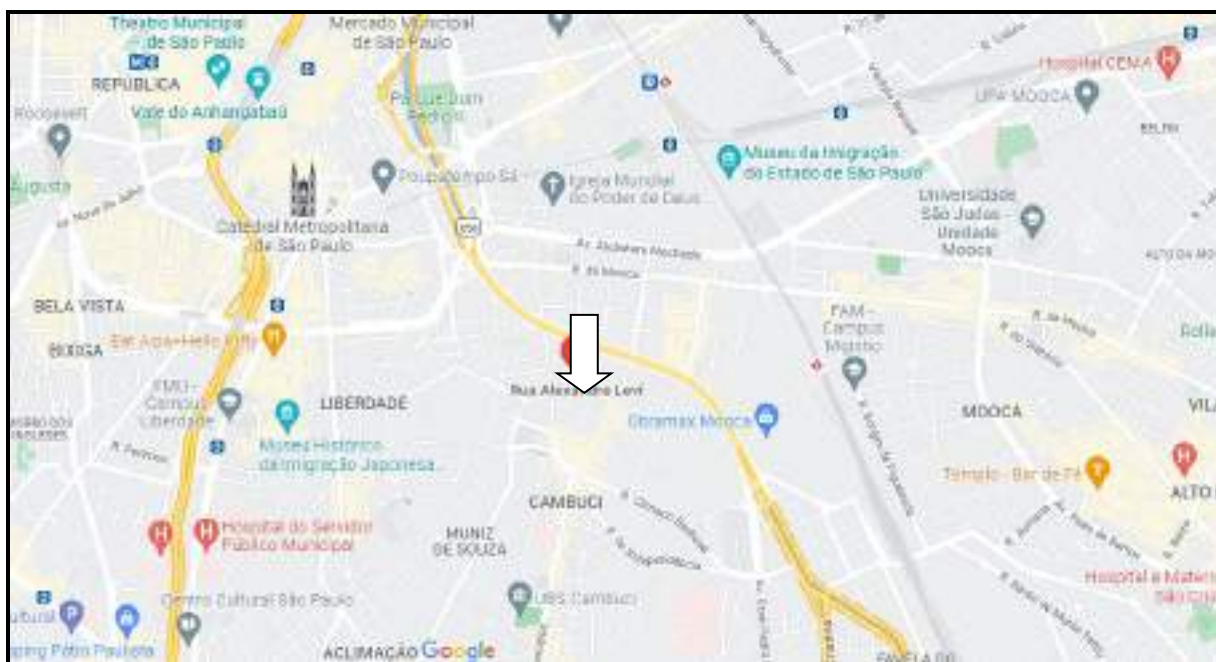
Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983

As vias expressas da região permitem acesso a outros bairros como: Liberdade, Moóca e região central.



MAPA LOCALIZAÇÃO REGIÃO AV. ESTADO.

O bairro Cambuci desempenha importante papel na acessibilidade da Av. do Estado para outras regiões industriais e comerciais.

- Av. Alcantara Machado (Radial Leste).
- Av. do Glicério.
- Rua da Independência.
- Av. Lacerda Franco.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983

1.1. Características da ocupação.

A região próxima da Av. do Estado apresenta antigos galpões industriais adaptados para instalações de galpões para logística/depósitos.

A expansão imobiliária para prédios de padrão médio residenciais com blocos edilícios compostos de unidades autônomas idênticas conforme diligência na região em estudo.



VISTA GERAL DO CONJUNTO RESIDENCIAL VIZINHO.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



OUTROS EMPRENDIMENTOS VIZINHOS IDENTICO PORTE.

1.2. Zoneamento .

O local em estudo indica que a destinação para prédios populares com áreas comuns de estacionamento descobertas A expansão imobiliária para prédios de padrão médio residenciais com blocos edifícios compostos de unidades autônomas idênticas conforme diligência na região em estudo.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil
 CREA 0601137793
 Exclusivamente função perita judicial desde 1983



DESTAQUE DA QUADRA FISCAL 048.



LIMITES DO SETOR 004



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil
 CREA 0601137793
 Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ZONEAMENTO Z-M LIMITROFE COM ZEIS-3

A proximidade com quadras ZEIS – 3 é a destinação do local em estudo com futuros empreendimento para permitir projetos sociais pela Municipalidade para regularização urbana.

Os assentamentos irregulares têm sido transferidos em regiões com planejamento pelo zoneamento atual em quadras fiscais classificadas como ZEIS.

Atualmente diversos empreendimentos tem sido implantados como na região do Morumbi e para a expansão da região do Glicério, próximo ao local em estudo.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983

1. 3. Infraestrutura .

Da diligência na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas	(x)
Drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)
Estação de metrô	(x)
Estação de Trem Urbano	()

2. DO IMÓVEL.

2.1. Do Terreno.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil
CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983

O lote de terreno com duas frentes possui
formato retangular com as seguintes metragens:

Frente rua Alexandre Levi nº202...150,16 metros.

Área terreno 7.774,00 m²

A certidão da Municipalidade confirma os dados
cadastrais do título de propriedade com ampla frente de
terreno.

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS.

O terreno possui portaria com entrada para os
visitantes no recuo frontal e a entrada para veículos com vagas
demarcadas no pavimento térreo.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil
 CREA 0601137793
 Exclusivamente função perita judicial desde 1983



AEROFOTO DO EMPREENDIMENTO RESERVA DO BOSQUE - CAMBUCI

As áreas comuns de lazer se compõem de áreas cobertas e descobertas.

2.2. Do Prédio.

As duas torres que compõe o Condomínio Reserva do Bosque possuem blocos edifícios com áreas ajardinadas entremeadas por passarelas.

O edifício Jatobá Amarelo (torre 2 – Bloco D) identificado na matrícula nº149.099 do 6º Cartório de Registro



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil
 CREA 0601137793
 Exclusivamente função perita judicial desde 1983

de Imóveis de São Paulo possui unidades autônomas no pavimento térreo .

A unidade autônoma avaliada está situada no 6º andar e composição semelhante a todas as demais unidades autônomas do empreendimento Reserva do Bosque.

LNRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 149.099 ficha 01

pro São Paulo, 13 de junho de 2.001.

IMÓVEL: O apartamento-tipo nº 63, localizado no 6º pavimento-tipo do EDIFÍCIO JATOBÁ AMARELO (TORRE 2 - BLOCO 0), integrante do CONDOMÍNIO RESERVA DO BOSQUE, situado à Rua Alexandre Levi, nº 202, esquina da Rua Silveira da Mota, e Rua Luís Gama, no 12º SUBDISTRITO-CAMBUÍ, com a área privativa de 45,540m², a área comum de 41,810m², já incluída a área correspondente a uma vaga de garagem para guarda de 1 automóvel de passeio, em lugar individual e de uso indeterminado, com utilização de sanobrista/garagista, a área total de 87,350m² e a fração ideal de terreno de 0,0030280. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 7.773,10m².

PROPRIETÁRIO: MARCO ANTÔNIO DUARTE, brasileiro, solteiro, maior, taxista, RG nº 20290630-7-SP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 094.056.678-82, domiciliado à Rua Scuvero, nº 174, aptº 116, nesta Capital.

TITULO DE PROPRIEDADE

2.2.1. ÁREAS COMUNS.

2.2.1.1. PAVIMENTO TÉRREO.

A composição das áreas comuns com projeções de áreas cobertas e descobertas, conforme vistoria “in loco”, com a seguinte composição:



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983

• Hall circulação.
• Portaria
• Salão de festas.
• Salão de Jogos.
• Churrasqueira.



FACHADA FRONTAL DO EMPREENDIMENTO COND. RESERVA DO BOSQUE.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

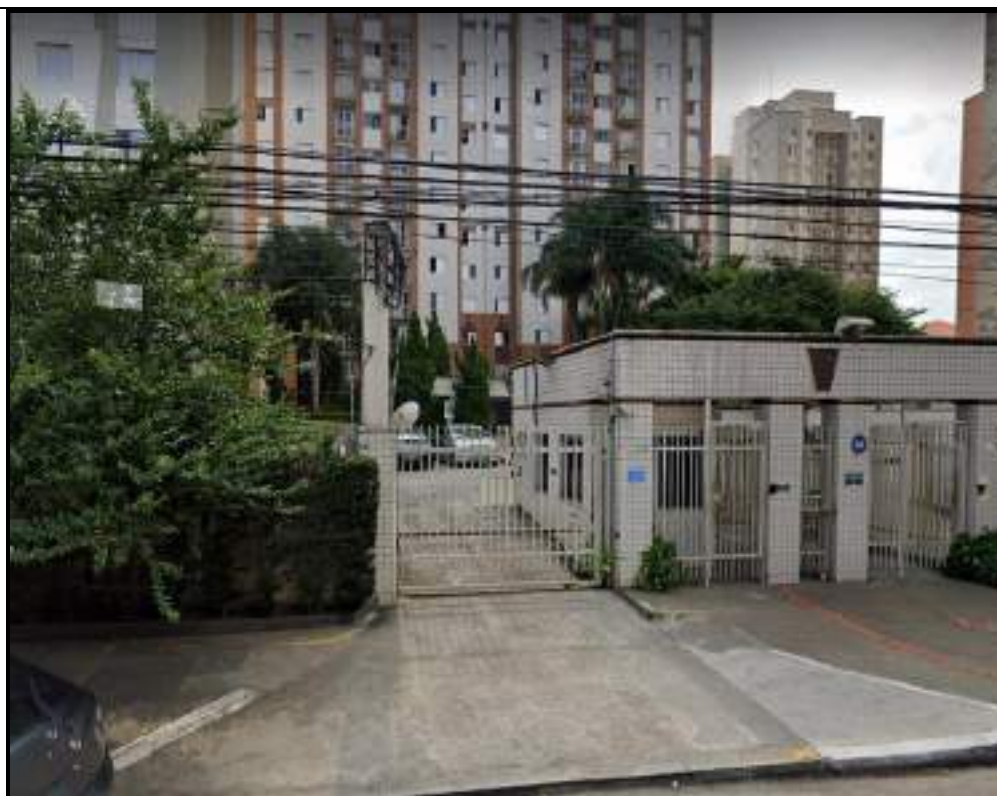
CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983

As torres A, B, C e D apresentam fachadas com revestimento cerâmico e a seguinte composição:

Pavimento térreo: áreas comuns para administração, estacionamento, serviços e lazer coberto.

Pavimentos – tipo: 19 andares



PORTARIA DE ENTRADA PARA O EMPREENDIMENTO.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ESPAÇO PORTARIA COM AMPLOS RECUOS PARA MANOBRAS VEICULOS



ACESSO ADMINISTRAÇÃO NO TÉRREO.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



VAGAS ESTACIONAMENTO DESCOBERTAS



QUADRA POLIESPORTIVA



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ALAMEDAS INTERNAS PARA INTERLIGAÇÃO LAZER.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ASPECTO GERAL DO BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ASPECTO ESPAÇO BRINQUEDOTECA.



ELEMENTOS DECORATIVOS E REVESTIMENTOS PAVIFLEX.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ESPAÇO FITNESS DELIMITADO POR AREAS AJARDINADAS.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ESPAÇO SALÃO DE FESTAS

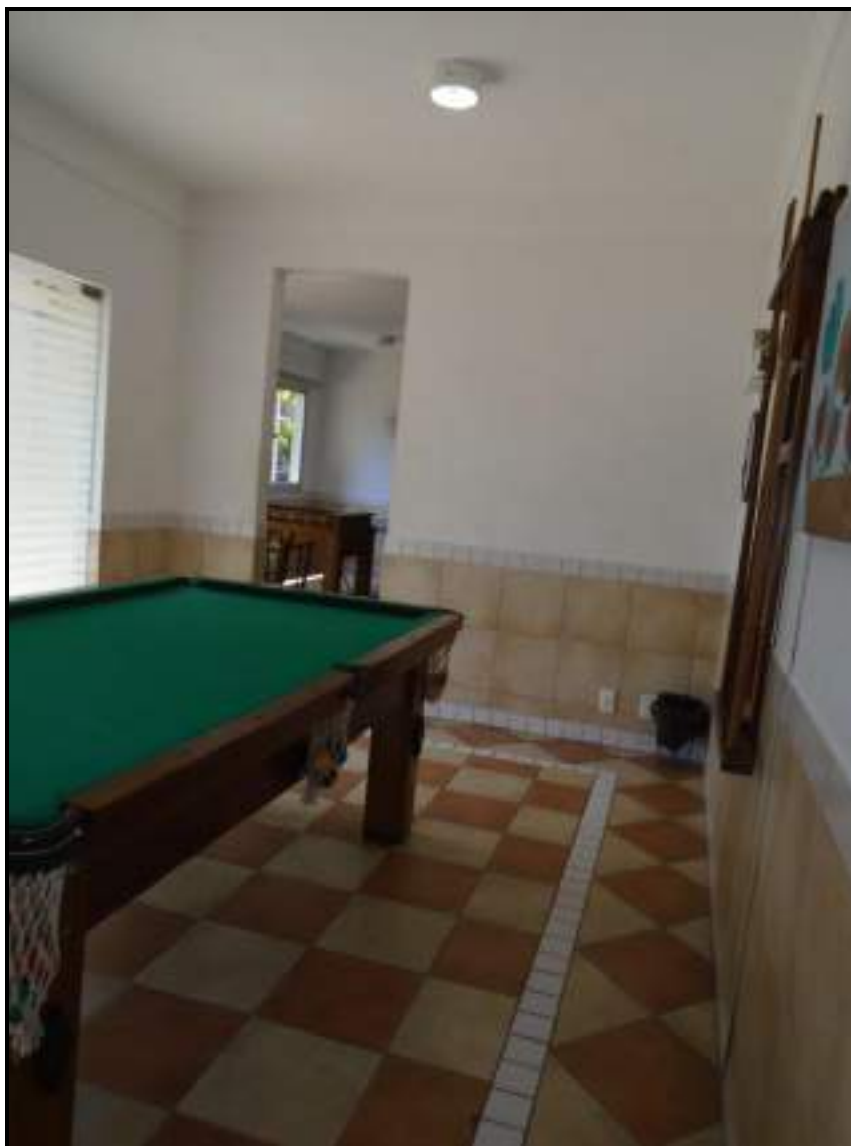


Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ASPECTO SALÃO DE JOGOS.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



DEPENDENCIAS VARIAS ATIVIDADES.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ESPAÇO LAVABOS MASCULINO E FEMININO



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



INDICAÇÕES ÁREAS DE LAZER



ASPECTO INTERNO DA QUADRA POLIESPORTIVA.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ÁREA CHURRASQUEIRA



ÁREA COBERTA PARA CONDOMINOS NO ESPAÇO CHURRASQUEIRA.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



LAVABO DEPENDENCIAS CHURRAQUEIRA.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



ÁREAS DO RECUO FRONTAL AJARDINADAS PARA LAZER.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil

CREA 0601137793

Exclusivamente função perita judicial desde 1983



PROJEÇÃO DO PAVIMENTO TÉRREO PARA ACESSO HALL.