

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA - COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº : 1024098-55.2016.8.26.0007
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS
REQUERIDO : JOSUÉ QUIRINO DE SOUZA

André Luiz Rocha dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos Autos da presente ação, dando por encerrado seus trabalhos, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões expressas no seguinte

LAUDO

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Mateus, 2420 – Apartamento 107 – Torre A – Guaianases – São Paulo – S.P.

DATA DA AVALIAÇÃO: novembro de 2018

VALOR DO APARTAMENTO = R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)

2. PRELIMINARES

Este laudo refere-se a uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**, em face de **JOSUÉ QUIRINO DE SOUZA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII – ITAQUERA – COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS – 10234098-55.2216.8.26.0007**.

O objetivo principal do presente trabalho é avaliar o apartamento objeto da matrícula nº 185.392 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 531/532), localizado na Rua Luiz Mateus, 2420 - Apartamento 107 – Torre A – Guaianases – São Paulo - S.P.

O perito foi nomeado pelo MM. Juízo, às fls. 560/561 para atuar como perito oficial na avaliação do imóvel em questão.

3. VISTORIA

Realizada em 05 de setembro de 2018, com início às 14:00hs no imóvel em questão. Importante salientar que a vistoria foi acompanhada pelo zelador do condomínio, entretanto não foi possível ingressar no imóvel, não haviam ocupantes.

3.1. DESCRIÇÃO DO LOCAL

O imóvel objeto da presente lide, apartamento n° 107 do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, está localizado na Rua Luiz Mateus, 2420 - Guaianases – São Paulo – S.P. (*Figura 1*).

O local é de uso residencial, caracterizado pela existência de edifícios residenciais, edificações residenciais e comércio em geral, possui equipamentos de infraestrutura urbana, tais como pavimentação, água, luz, telefone, coleta de lixo, esgoto, guias e sarjetas.



Figura 1 - Localização do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros (Fonte: Google).



Foto 1 – Portaria do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros.



Foto 2 – Vista das Torres do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros.



Foto 3 - Detalhe da identificação e numeração do Condomínio.



Foto 4 – Vista da Torre A

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento objeto de avaliação está localizado no 10° Pavimento da Torre A do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, sendo as principais características descritas nas Tabelas 1 e 2 abaixo.

Tabela 1 – Principais Características do Condomínio Residencial Vitória II

<i>Classe/ Grupo/ Padrão</i>	Residencial / Apartamento / Padrão Simples / com elevador
<i>Estrutura</i>	Alvenaria Estrutural
<i>Revestimento Externo</i>	Massa única texturizada
<i>Pavimentos</i>	13 (treze)
<i>Elevadores</i>	02 (dois)
<i>Estado da Edificação</i>	Regular (c)

Tabela 2 – Principais Características do Apartamento

<i>Piso</i>	Sem informações
<i>Revestimentos</i>	Sem informações
<i>Portas e Janelas</i>	Madeira / Alumínio
<i>Compartimentos</i>	Sala de Estar, Banheiro, 2 (dois) Dormitórios, Cozinha e Área de Serviço
<i>Vagas de Garagem</i>	1 (uma)
<i>Idade Estimada</i>	2 (dois) anos
<i>Estado da Edificação</i>	Regular (c))
<i>Área Construída Privativa</i>	43,120 m ²
<i>Área Construída Comum</i>	36,727 m ²
<i>Área Total</i>	79,847m ²
<i>Fração Ideal</i>	0,004773 %

Observações: Áreas extraídas da matrícula n° 185.392 fls. 531/532 dos Autos

3.2.1. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA DO CONDOMÍNIO



Foto 5 – Vista do entorno da entrada do condomínio;



Foto 6 – Vista das edificações acessórias do condomínio.



Foto 7 – Vista da quadra esportiva.



Foto 8 – Vista do salão de festas.



Foto 9 – Vista das vagas de estacionamento.



Foto 10 – Vista das vagas de estacionamento.

3.2.2. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA DO APARTAMENTO



Foto 11 – Vista do hall de circulação do 10º pavimento – Bloco A



Foto 12 – Vista do hall de circulação do 10º pavimento – Bloco A

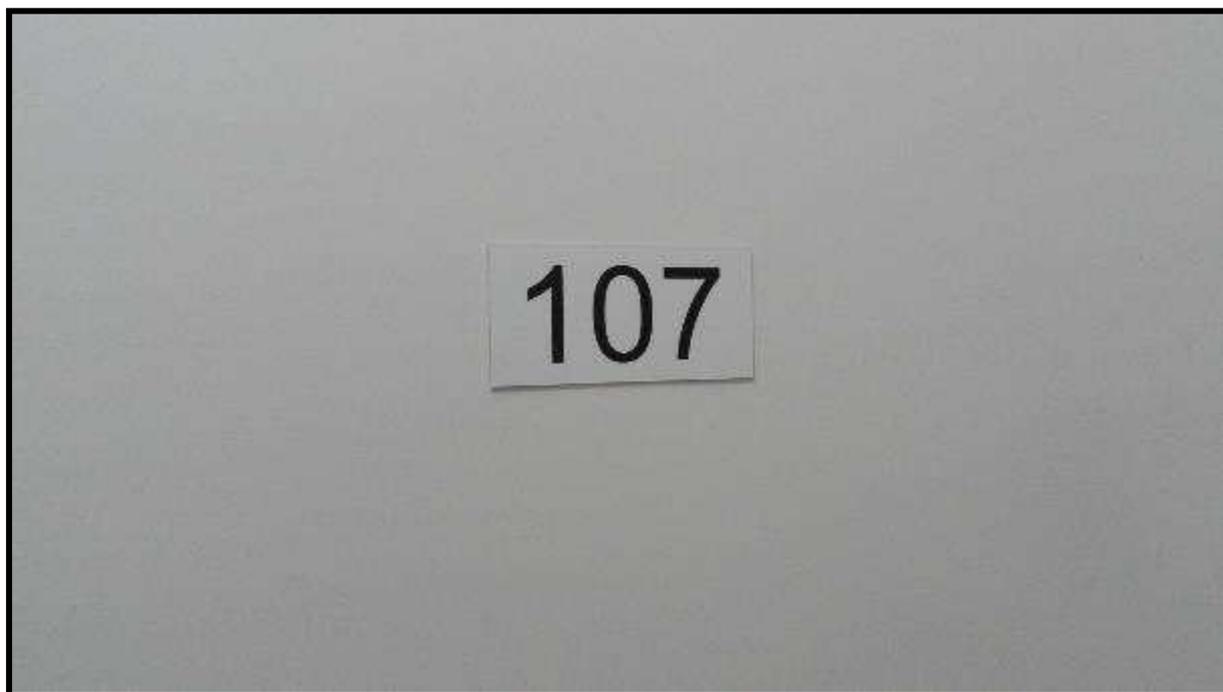


Foto 13 – Identificação da porta do apartamento n° 107.



Foto 14 – Vista do hall dos elevadores.

4. AVALIAÇÃO

Para a determinação do real valor do apartamento ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos descritos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP-2011 e NBR 14.653-3.

4.1. CRITÉRIO ADOTADO

Para a avaliação do apartamento em questão, temos como referência o método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as características intrínsecas e adaptando-se as diversas condições em fórmulas próprias.

A aplicação deste método consiste na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil do apartamento na região onde se localiza, a partir dos elementos comparativos (Anexo I) encontrados no entorno do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região econômica, sempre com o intuito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer interesse particular.

Desta forma, foi possível obter a princípio 6 (seis) elementos comparativos (Anexo I), que foram submetidos ao processo de homogeneização (Anexo II), de onde se extraiu a sua média aritmética saneada.

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, foi obtida a partir de ajustes identificados abaixo.

- a) Fator Oferta (Fo): utilizado quando os valores obtidos são de ofertas existentes no mercado, há um desconto de 10% para compensar a elasticidade e a estimativa de mercado;

- b) Fator Localização (Floc): a transposição de valores de um local para outro é realizada através dos índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo;
- c) Fator Área (Fa): utilizado em função da área dos elementos comparativos e do avaliando;
- d) Fator Padrão Construtivo (Fpc): utilizado em função do padrão construtivo dos prédios com o emprego dos coeficientes previsto no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE-SP;
- e) Fator Idade do Prédio (Fip): utilizado em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE-SP;
- f) Vaga de Garagem: serão avaliadas com base nas recomendações do estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE-SP, na razão de 50% do preço unitário fixado para a parte principal, para tanto será adotado 10,00m² para cada vaga.

Desta forma, os elementos comparativos (Anexo I) obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação:

Avaliando	Área (m ²)	Floc	Vagas	Fpc	Fip
	43,120	1,05	1	1,47	0,9636
	le	lr	conserv.	% vida	k
	2	60	c	4%	0,9545

4.2. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

O Valor Unitário Básico (VU) foi obtido através da média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de novembro de 2018, é de:

$$\underline{VU = R\$ 4.497,96 / m^2}$$

Da área homogeneizada do apartamento (Ac):

$$Ac = \text{Área útil} + \text{Vaga de garagem} / 2$$

$$Ac = 43,120 + 10,00/2$$

$$\underline{Ac = 48,120m^2}$$

Do valor do Apartamento (Vap):

$$Vap = VU \times Ac$$

$$Vap = 4.497,96 \times 48,120$$

$$Vap = 216.441,83$$

Em números redondos;

$$\underline{Vap = 216.000,00 \text{ (duzentos e dezesseis mil reais)}}$$

5. ENCERRAMENTO

Nada mais a considerar e relatar, este signatário dá por encerrado o presente trabalho com 15 (quinze) folhas digitadas no anverso, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham o presente laudo 2 (dois) anexos.

São Paulo, 13 de novembro de 2018



André Luiz Rocha dos Santos

Engenheiro Civil

CREA N° 5062342014

IBAPE N° 1683

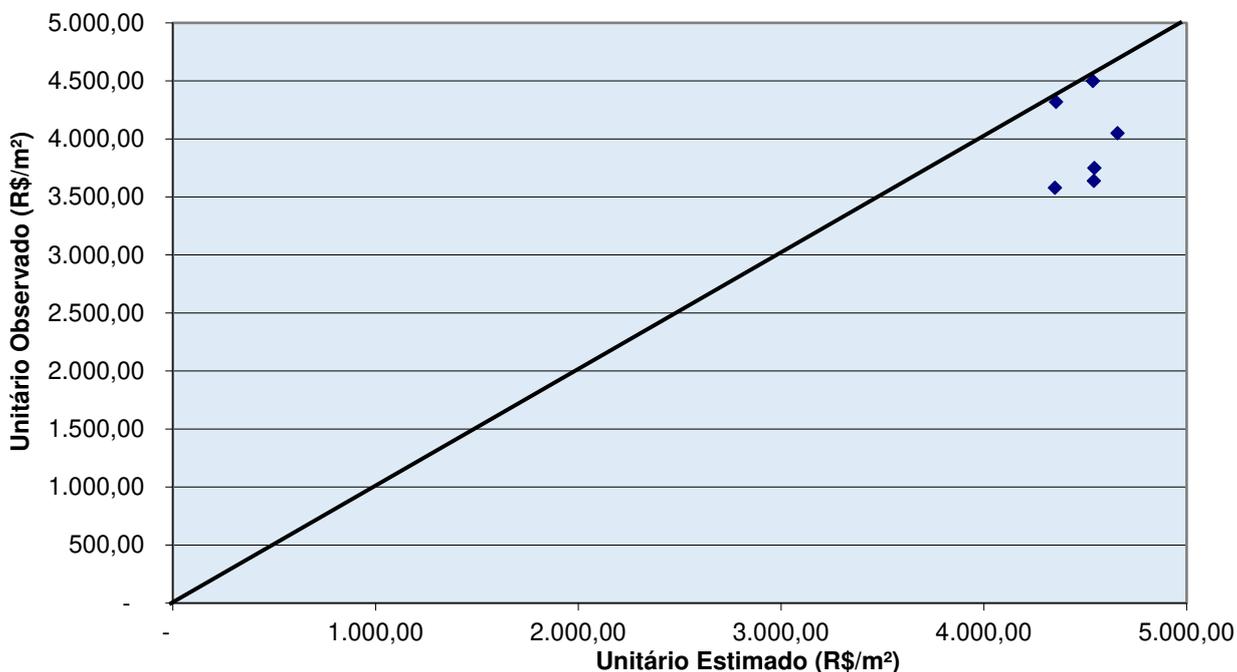
ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo						1		
Endereço:	Rua Alto Beni					le	3	4%
Área Útil:	44,00	m ²	Frente:		m	lr	60	
		m ²	Topografia:	plano		conserv.	c	
Preço:	R\$ 175.000,00		Vagas:	1		k	0,9545	
Ofertante:	Yamakawa Imóveis (11) 4302-7516					foc	0,9636	
Obs:	Residencial / Apartamento / Padrão Simples / com elevador							
Elemento Comparativo						2		
Endereço:	Rua Brasil					le	5	8%
Área Útil:	42,00	m ²	Frente:		m	lr	60	
		m ²	Topografia:	plano		conserv.	c	
Preço:	R\$ 175.000,00		Vagas:	1		k	0,9327	
Ofertante:	José Filho (11) 2521-3726					foc	0,9462	
Obs:	Residencial / Apartamento / Padrão Simples / com elevador							
Elemento Comparativo						3		
Endereço:	Rua Nolina					le	5	8%
Área Útil:	47,00	m ²	Frente:		m	lr	60	
		m ²	Topografia:	plano		conserv.	c	
Preço:	R\$ 190.000,00		Vagas:	1		k	0,9327	
Ofertante:	Yamakawa Imóveis (11) 4302-7516					foc	0,9462	
Obs:	Residencial / Apartamento / Padrão Simples / com elevador							
Elemento Comparativo						4		
Endereço:	Rua Brasil					le	5	8%
Área Útil:	42,00	m ²	Frente:		m	lr	60	
		m ²	Topografia:	plano		conserv.	c	
Preço:	R\$ 189.000,00		Vagas:	1		k	0,9327	
Ofertante:	DF Casa (11) 4302-7761					foc	0,9462	
Obs:	Residencial / Apartamento / Padrão Simples / com elevador							
Elemento Comparativo						5		
Endereço:	Rua Luiz Mateus					le	3	4%
Área Útil:	45,00	m ²	Frente:		m	lr	60	
		m ²	Topografia:	plano		conserv.	c	
Preço:	R\$ 216.000,00		Vagas:	1		k	0,9545	
Ofertante:	DF Casa (11) 4302-7761					foc	0,9636	
Obs:	Residencial / Apartamento / Padrão Simples / com elevador							
Elemento Comparativo						6		
Endereço:	Rua Luiz Mateus					le	2,5	4%
Área Útil:	45,00	m ²	Frente:		m	lr	60	
		m ²	Topografia:	plano		conserv.	c	
Preço:	R\$ 225.000,00		Vagas:	1		k	0,9545	
Ofertante:	Yamakawa Imóveis (11) 4302-7516					foc	0,9636	
Obs:	Residencial / Apartamento / Padrão Simples / com elevador							

ANEXO II – HOMOGENEIZAÇÃO

Elementos	Fator Oferta (Fo)	Oferta (R\$)	Área Útil (R\$/m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Localização (Floc)	Fator Área (Fa)	Fator Padrão Construtivo (Fpc)	Fator Idade do Prédio (Fip)	Fator Homogeneizado	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	
1	0,90	175.000,00	44,00	3.579,55	1,24	0,98	1,00	1,00	1,22	4.350,20	
2	0,90	175.000,00	42,00	3.750,00	1,17	1,03	1,00	1,02	1,21	4.544,12	
3	0,90	190.000,00	47,00	3.638,30	1,31	0,92	1,00	1,02	1,25	4.541,98	
4	0,90	189.000,00	42,00	4.050,00	1,11	1,03	1,00	1,02	1,15	4.658,97	
5	0,90	216.000,00	45,00	4.320,00	1,05	0,96	1,00	1,00	1,01	4.355,52	
6	0,90	225.000,00	45,00	4.500,00	1,05	0,96	1,00	1,00	1,01	4.537,00	
Média				3.972,97					Média	4.497,96	
				Limite inferior (-30%)	2.781,08					Limite inferior (-30%)	3.148,57
				Limite superior (+30%)	5.164,87					Limite superior (+30%)	5.847,35
				Desvio padrão	311,18					Desvio padrão	133,99
				Coef. Variação	7,83%					Coef. Variação	2,98%

Unitário Observado x Unitário Estimado



Resíduos Relativos

