

Excelentíssima Sra. Doutora Juíza de Direito da
Terceira Vara Cível de
BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

0007180-40.2017.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA OBRIGAÇÕES

REQUERENTES

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI

REQUERIDOS

ANTONIO SERGIO RAHAL

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos apontados desse Processo, respeitosamente venho à V. Excia. apresentar o *Lauda Técnico de Avaliação* em oito páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia. a liberação dos honorários periciais já depositados, vide fls. 391 para o qual encaminho o FORMULÁRIO MLE correspondente.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 08 de outubro de 2.022


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0007180-40.2017.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA OBRIGAÇÕES

REQUERENTES

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI

REQUERIDOS

ANTONIO SERGIO RAHAL

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 348 nos Autos, define-se que será desenvolvido o seguinte trabalho pericial:

Diligências necessárias e vistorias visando a caracterização e avaliação do imóvel constituído na **Matrícula número 21.901** do CRI de Birigui/SP, apontado como Apartamento número 131 do 13º andar do Edifício Leonardo Da Vinci localizado na Rua Anhanguera, 260, região central da cidade de Birigui/SP.

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

avaliação de apartamentos

Para a avaliação de apartamentos, após a vistoria procedemos a um Método Comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a apartamentos prontos para moradia em bom estado de conservação e situados no prédio onde se localiza o imóvel avaliando, respeitadas todas as características do imóvel com relação ao projeto arquitetônico do edifício onde se localiza.

Para tanto, no caso em questão, será efetuada uma Pesquisa no Mercado Imobiliário da cidade de Birigui, com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para apartamentos com situação boa no que se refere à conservação no Edifício Leonardo Da Vinci. Após, ao resultado apontado como preço médio, aplicar-se-á coeficiente em função do estado geral do imóvel avaliando, visando dar valor justo ao mesmo na interface com o preço médio alcançado na pesquisa realizada.

O **valor de mercado** é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja então, comprador e vendedor tipicamente motivados.

A **Pesquisa de Opiniões** será realizada com corretores que conhecem perfeitamente o local, e visará conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para apartamentos naquele local, sendo que resultado deverá compor o tópico no Laudo onde está o processo de Avaliação e a referência base é o mês de (outubro/22).

Na Pesquisa a ser feita, será considerado um **fator de elasticidade de oferta** de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos corretores opinantes.

3

VISTORIAS E DILIGÊNCIAS REALIZADAS, RESULTADOS

Das vistorias ao imóvel objeto de avaliação e das diligências realizadas pode-se relatar o que segue:

A

LOCALIZAÇÃO



Localização, imagem GOOGLE EARTH

B

CARACTERIZAÇÃO

O terreno onde está localizado o *Edifício Leonardo Da Vinci* tem formato retangular, é praticamente plano, possui testada para a Rua Anhanguera com 25,00 metros no seu lado par, situando-se em meio de quadra entre as Ruas Ribeiro de Barros e Santos Dumont, região central da cidade de Birigui/SP, ocupando uma área total de aproximadamente 1.000,00 metros quadrados.

O Edifício Leonardo Da Vinci com endereço na Rua Anhanguera, número 260, é composto por uma única torre com 2 pisos de Garagem 12 pavimentos com um Apartamento por piso totalizando 12 Apartamentos (uma cobertura) no Edifício. O acesso aos Apartamentos é feito por escada ou elevador. Cada apartamento do Condomínio possui 2 vagas para estacionamento.

O Edifício Leonardo Da Vinci tem fechamento perimetral, sendo o acesso feito pela Rua Anhanguera (social e veículos), existindo controle de entrada e saída através de Recepção remota, que funciona somente a noite. A idade aproximada do Edifício, conforme informações junto à moradores é de aproximadamente 20 anos e o mesmo possui Salão de Festas climatizado e Lazer com playground, churrasqueira e piscina com ampla área de descanso e entorno.

O Apartamento avaliando 131 está localizado no 13º andar, tem cadastro na Prefeitura de Birigui número 02-01-017-0031-6, possui como área real privativa total correspondente ao Imóvel em 212,72 m², mais 112,753 m² de área considerada comum proporcional mais 59,76 m² de área comum de garagem, totalizando assim 384,993 m² e assim pode ser descrito:

**DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO AVALIANDO
NÚMERO 131 DO 13º ANDAR
EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI**

O Apartamento avaliando tem padrão médio (IBAPE) de construção e é constituído por Hall de entrada social, uma Sala ampla com possibilidade de divisão em três ambientes (Estar, TV e Jantar), Sacada terraço a partir das Salas, Lavabo, Cozinha e Copa conjugadas com ligação com a Lavanderia com Despensa, pequeno Quarto e Banheiro de Empregada, área de circulação interna, Escritório, três Dormitórios tipo Suite com Banheiro e ainda um pequeno ambiente entre três Dormitórios. Armários embutidos nos Dormitórios, Cozinha e Lavanderia. Piso em assoalho de madeira nas Salas, carpete de madeira nos Dormitórios e circulação, granito na Sacada e cerâmica nos Banheiros.. Teto rebaixado na Sacada com acabamento em madeira. Cerâmica nas paredes da Cozinha/Copa. Pintura a base de látex. Instalações hidráulicas e elétricas do Imóvel vistoriando em aparente normal funcionamento. O Apartamento avaliando tem situação geral considerada boa no que concerne à conservação e manutenção.

Outras informações sobre o Imóvel Avaliando

O local onde está situado o *Edifício Leonardo Da Vinci* que contém o Apartamento avaliando está servido por redes elétrica e telefônica, passeio público, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água e esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região que contém o apartamento avaliando pode ser considerada mista (residencial e comercial) com predominância comercial e possui alta taxa de ocupação.



Vista do EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI, Rua Anhanguera, região central da cidade de Birigui – contém o Apartamento avaliando

4

AVALIAÇÃO

PARÂMETROS E RESULTADO

A partir da Metodologia Básica explicitada no Item 2 deste Laudo, temos o seguinte resultado:

AVALIAÇÃO

DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA
FONTES CONSULTADAS

Valor de Apartamentos com bom estado de conservação e manutenção no Edifício Leonardo da Vinci, (localização 13º andar)	
Consulta (outubro/22)	Apartamento no 13º andar EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI bom estado de conservação
Imobiliária Solar	800.000,00
Imobiliária Gajardoni	850.000,00
Haddad Imóveis	900.000,00
Lider Imóveis	900.000,00
Imobiliária Eldorado	900.000,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 870.000,00 / Apartamento
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 790.000,00
Situação comparativa em face da situação do Imóvel Avaliando	Índice: 1,0
PREÇO DE AVALIAÇÃO	R\$ 790.000,00

Assim:

Valor do Imóvel constituído na **Matrícula número 21.901** do CRI de Birigui/SP, apontado como Apartamento número 131 do 13º andar do Edifício Leonardo Da Vinci localizado na Rua Anhanguera, 260, região central da cidade de Birigui/SP.

R\$ 790.000,00

por extenso: Setecentos e noventa mil reais

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação da Douta Juíza de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluimos inicialmente:

Imóvel Avaliando

Imóvel constituído na **Matrícula número 21.901** do CRI de Birigui/SP, apontado como **Apartamento número 131** do 13º andar do Edifício Leonardo Da Vinci localizado na Rua Anhanguera, 260, região central da cidade de Birigui/SP.

VALOR AVALIADO - R\$ 790.000,00

Valor por extenso: Setecentos e noventa mil reais

6

REFERÊNCIAS

Norma Brasileira de Avaliações

Avaliações para Garantia - Editora Pini

Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 08 de outubro de 2.022

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072