

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO
FORUM DE SANTO ANDRÉ – SP.**

AUTOS Nº. 1030430-46.2016.8.26.0554

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LONDRINA** em face de **DULCEMARA CABRAL CAMARGO E OUTRO**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

LAUDO

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel constante da Certidão de Penhora e Depósito as fls. 154/156 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LONDRINA em face de DULCEMARA CABRAL CAMARGO E OUTRO.

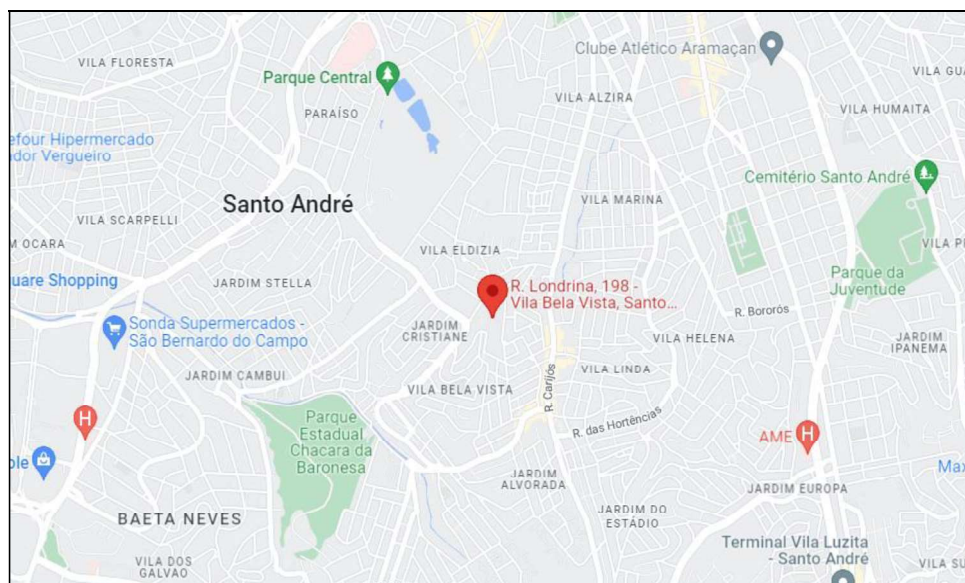
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo às fls. 175 para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 125.349 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

- Assistentes técnicos: não foram indicados
- Quesitos: não foram formulados

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se à Rua Londrina nº 198, apartamento nº. 24 do Bloco 1 integrante do Condomínio Residencial Londrina, Vila Bela Vista, na cidade de Santo André.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do Condomínio Residencial Londrina e seu respectivo entorno:



2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme recorte do Mapa Digital da cidade de Santo André o imóvel situa-se no Setor 21 e Quadra 136, possuindo um índice fiscal de 465,38.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta boa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Brasília, Rangel Pestana, Ruas Carijós e Juquiá. Trata-se de região com densidade demográfica baixa e de vocação residencial, caracterizada por prédios e casas de padrão simples e comércio ao longo das principais vias.

4. ACESSO

Através da Avenida Edson Danilo Dotto, Ruas Coronel Seabra, Carijós e Barra Mansa, distando aproximadamente a 4,0 km do Centro de Santo André.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do condomínio:

O Condomínio Residencial Londrina é formado por 05 (cinco) edifícios com pavimento térreo e 5 (cinco) pavimentos tipo com 08 (oito) apartamentos por andar.

O condomínio dispõe de áreas ajardinadas, playground, portões automáticos e portaria com interfone.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5.2. Do apartamento nº 24

O apartamento nº 24, avaliado no presente trabalho está localizado no 2º andar do Bloco 1 do Condomínio Residencial Londrina, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro social	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex / azulejo
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

O apartamento não possui vaga de garagem descrita na matrícula nº 125.349 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Padrão do imóvel : Apartamento padrão simples
Conservação : Necessitando de reparos simples a importantes
Idade aparente : 10 anos

Área construída privativa : 43,0964 m²
Área construída comum : 5,8103 m²
Área construída total : 48,9067 m²
Fração Ideal : 0,0045 %

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

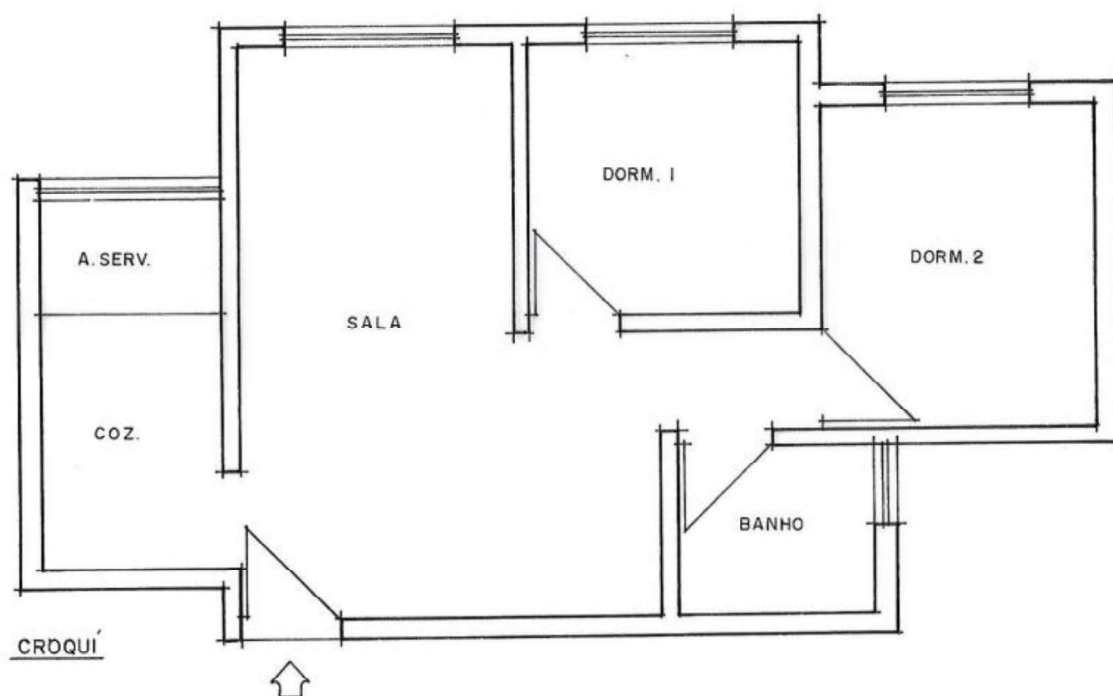
O imóvel objeto da presente avaliação possui 43,0964 m² de área privativa, conforme matrícula nº 125.349 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

“Imóvel: - Apartamento 24 localizado no 2º pavimento do Bloco 01, integrante do Residencial Londrina com entrada pelo número 198 da Rua Londrina. Contêm 02 (dois) dormitórios, sala de estar/jantar, banheiro, cozinha e área de serviço. Possui a área privativa de 43,0964m²; área comum de 5,8103m², perfazendo uma área total construída de 48,9067m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e demais coisas de uso comum de 0,0045 ou 33,270m²...”

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

7. CROQUI DO IMÓVEL



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Londrina, onde se localiza o imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista da Rua Londrina.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do Condomínio Residencial Londrina:



Foto nº. 3 – Vista da entrada de pedestres.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista da entrada de veículos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto n.º 5 – Vista da portaria.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista do estacionamento coletivo localizado no pavimento térreo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto n.º. 7 – Outra vista do estacionamento coletivo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista do playground.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista do salão de jogos que por ocasião da vistoria estava em reforma.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista interna.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista da fachada do bloco 1, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista da entrada do bloco 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista da escada de acesso aos pavimento tipo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 24:



Foto nº. 14 – Vista da porta de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

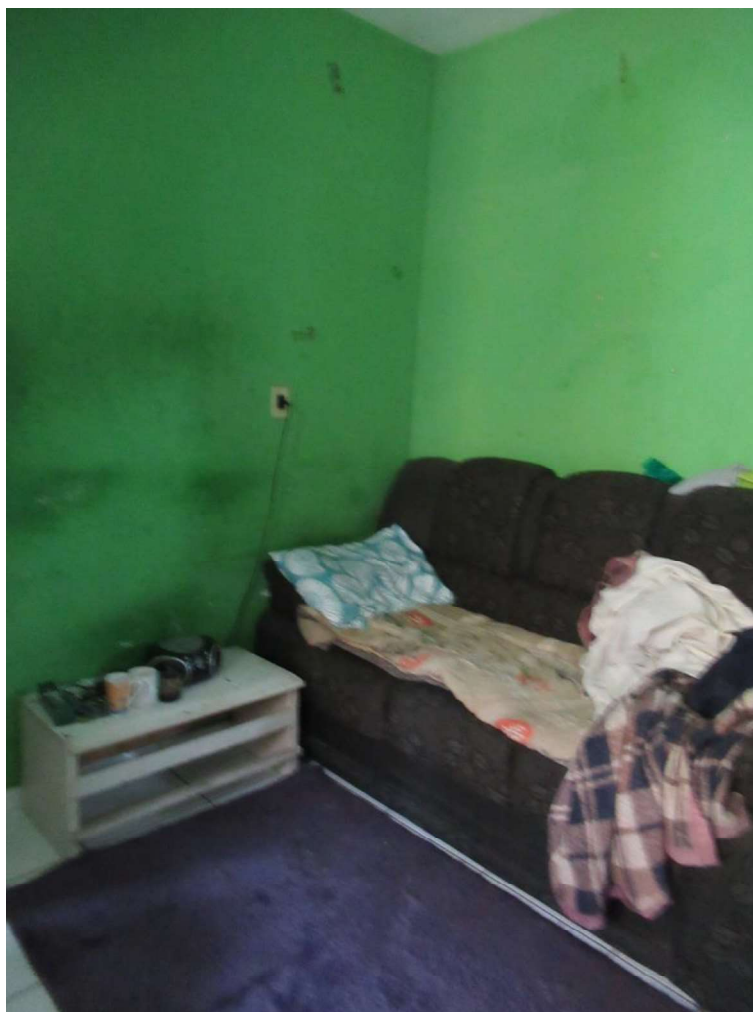


Foto nº. 16 – Outra vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Outra vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista do dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

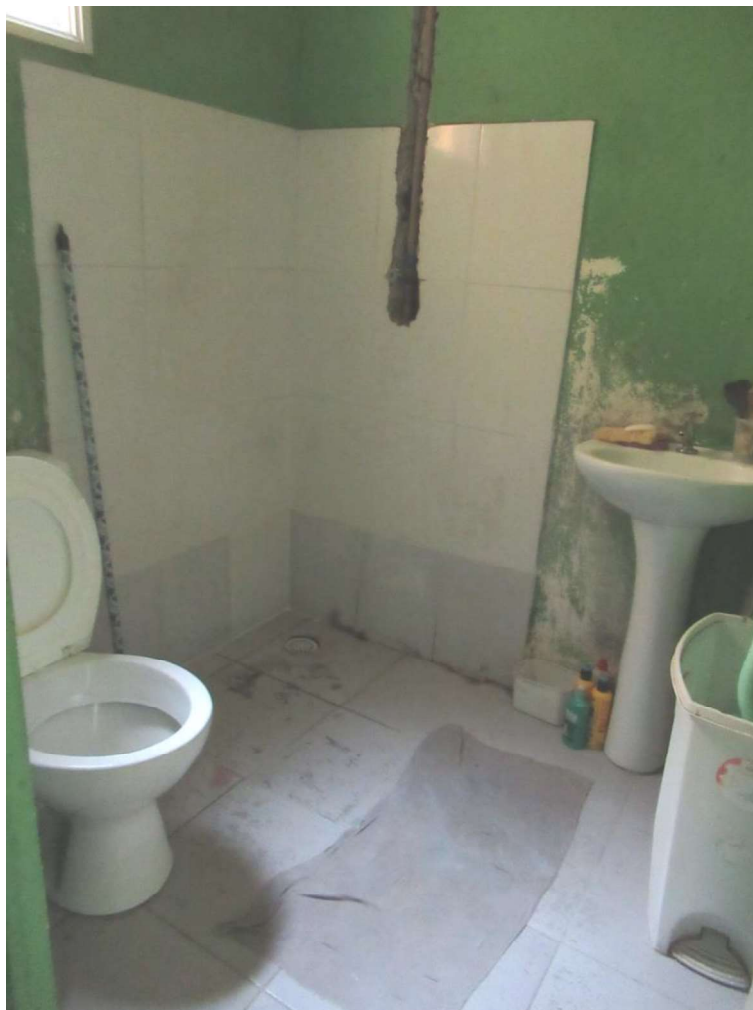


Foto nº. 19 – Vista do banheiro social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Vista da cozinha/área de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

1.2. Fator Oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Depreciação Pela Idade de Construção

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação da unidade por ocasião da vistoria.

Para a unidade em questão utilizaremos o seguinte fator de obsolescência:

$$\text{foc} = 0,682$$

1.4. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.5. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente a faixa intermediária do item 1.3.2 – Apartamento Padrão Simples – sem elevador, ou seja: 3,533, onde teremos a seguinte descrição:

Edifícios com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como salões comerciais ou lojas.

Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos simples porem de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica simples, taco, vinílico ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalações somente de água fria, peças sanitárias básicas de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou de alumínio comum.

1.6. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 465,38, aplicado na parcela do terreno na proporção de 10%.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Valor Unitário Básico (VUB)

Aplicando-se os critérios referidos no capítulo anterior, o valor unitário resultará dos cálculos desenvolvidos adiante.

a) Elementos Comparativos

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 1

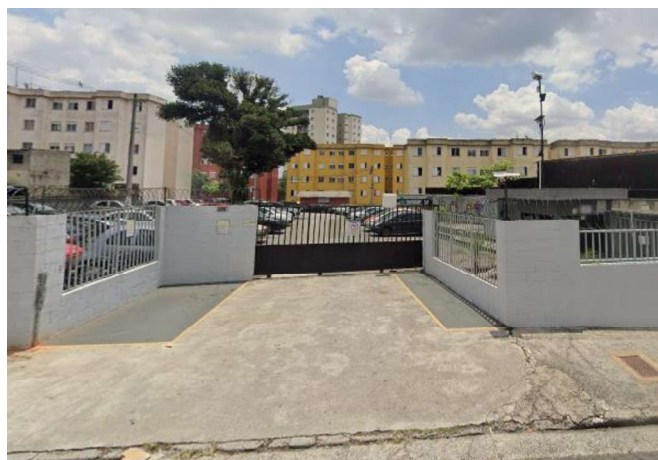
Local	: Rua Londrina nº 198	Ind. Fiscal	: 465,38
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 43,09 m ²		
Fonte	: Alves Pereira Imóveis		
Informante	: Sr. Thiago	Telefone	: 94742-1351
Oferta	: R\$ 170.000,00	Data	: nov/2022
Padrão	: Padrão simples	Coeficiente	: 3,533
Idade aparente	: 10 anos (d)	Foc	: 0,864

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $3,533/3,533 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,682/0,864 = 0,789$
4. Fator transposição: $465,38/465,38 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 170.000,00 \times 0,90}{(43,09 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,789 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_1 = R\$ 2.876,42/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

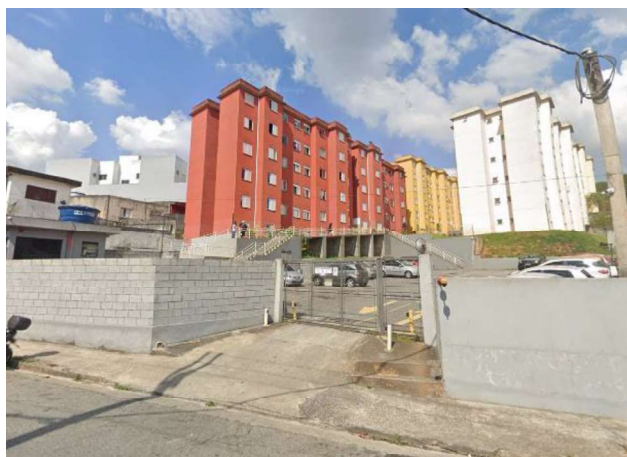
Local	: Rua Juquiá nº 1188	Ind. Fiscal	: 565,11
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 43,00 m ²		
Fonte	: Kalu Imóveis		
Informante	: Sr. Marcos	Telefone	: 98925-1160
Oferta	: R\$ 165.000,00	Data	: nov/2022
Padrão	: Padrão simples	Coeficiente	: 3,958
Idade aparente	: 10 anos (e)	Foc	: 0,791

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $3,533/3,958 = 0,893$
3. Fator obsolescência: $0,682/0,791 = 0,862$
4. Fator transposição: $465,38/565,11 = 0,824$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 165.000,00 \times 0,90}{(43,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (0,893 + 0,862 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,824)))$$

$$Vu_2 = R\$ 2.357,12/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

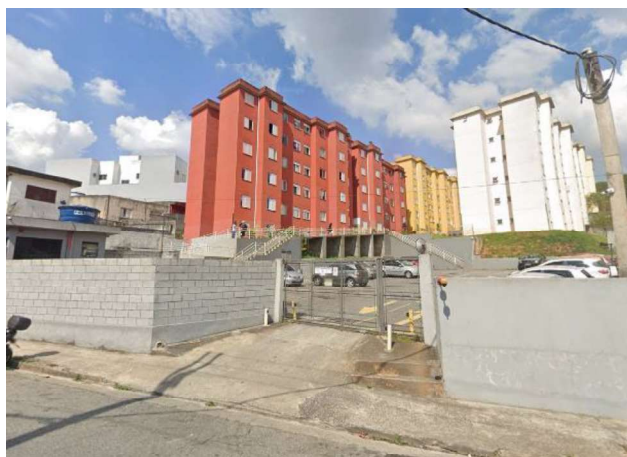
Local	: Rua Juquiá nº 1188	Ind. Fiscal	: 565,11
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 43,00 m ²		
Fonte	: Donizete Imóveis		
Informante	: Sra. Luciana	Telefone	: 4435-3535
Oferta	: R\$ 215.000,00	Data	: nov/2022
Padrão	: Padrão simples	Coeficiente	: 3,958
Idade aparente	: 10 anos (c)	Foc	: 0,904

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $3,533/3,958 = 0,893$
3. Fator obsolescência: $0,682/0,904 = 0,754$
4. Fator transposição: $465,38/565,11 = 0,824$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 215.000,00 \times 0,90}{(43,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (0,893 + 0,754 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,824)))$$

$$Vu_3 = R\$ 2.679,57/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

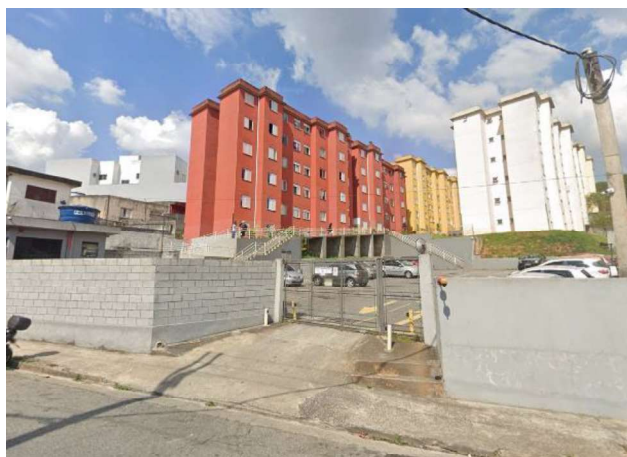
Local	: Rua Juquiá nº 1188	Ind. Fiscal	: 565,11
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 43,00 m ²		
Fonte	: Imobiliária Newcore		
Informante	: Sra. Ester	Telefone	: 98925-1160
Oferta	: R\$ 170.000,00	Data	: nov/2022
Padrão	: Padrão simples	Coeficiente	: 3,958
Idade aparente	: 10 anos (d)	Foc	: 0,864

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $3,533/3,958 = 0,893$
3. Fator obsolescência: $0,682/0,864 = 0,789$
4. Fator transposição: $465,38/565,11 = 0,824$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 170.000,00 \times 0,90}{(43,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (0,893 + 0,789 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,824)))$$

$$Vu_4 = R\$ 2.219,13/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

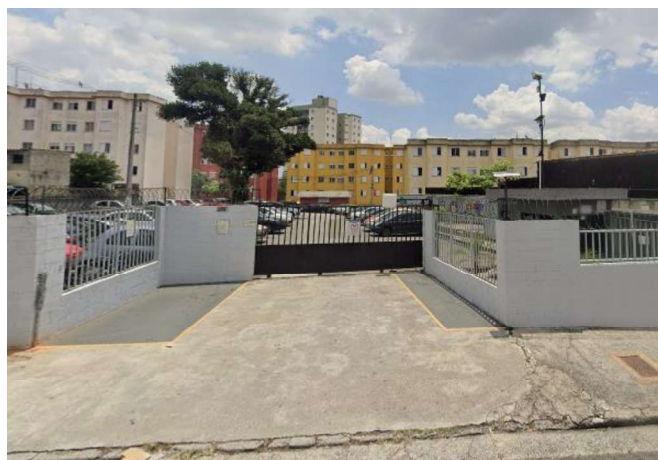
Local	: Rua Londrina nº 198	Ind. Fiscal	: 465,38
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 43,09 m ²		
Fonte	: Imobiliária Newcore		
Informante	: Sra. Ester	Telefone	: 98925-1160
Oferta	: R\$ 150.000,00	Data	: nov/2022
Padrão	: Padrão simples	Coeficiente	: 3,533
Idade aparente	: 10 anos (e)	Foc	: 0,791

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $3,533/3,533 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,682/0,791 = 0,862$
4. Fator transposição: $465,38/465,38 = 1,000$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 150.000,00 \times 0,90}{(43,09 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,862 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_5 = R\$ 2.743,86/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Londrina nº 46	Ind. Fiscal	: 465,38
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 49,00 m ²		
Fonte	: F&G Imóveis		
Informante	: Sra. Juliana	Telefone	: 99324-2993
Oferta	: R\$ 250.000,00	Data	: nov/2022
Padrão	: Padrão simples	Coeficiente	: 4,354
Idade aparente	: 5 anos (b)	Foc	: 0,961

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $3,533/4,354 = 0,811$
3. Fator obsolescência: $0,682/0,961 = 0,710$
4. Fator transposição: $465,38/465,38 = 1,000$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 250.000,00 \times 0,90}{(49,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (0,811 + 0,710 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_6 = R\$ 2.370,41/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 2.876,42/m ²
2.....	R\$ 2.357,12/m ²
3.....	R\$ 2.679,57/m ²
4.....	R\$ 2.219,13/m ²
5.....	R\$ 2.743,86/m ²
6.....	R\$ 2.370,41/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 15.246,51}{6 \text{ elementos}} = R\$ 2.541,09/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 2.541,09/m^2 \times 0,700 = R\$ 1.778,76/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 2.541,09/m^2 \times 1,300 = R\$ 3.303,41/m^2$$

Como não existe elemento discrepante, teremos a seguinte Média Aritmética Saneada:

$$\text{Mas} = \underline{R\$ 2.541,09/m^2} \text{ para novembro de 2022}$$

(dois mil quinhentos e quarenta e um reais e nove centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 24, será dado pela fórmula:

$$VI = Au + (0 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

$$Au = \text{Área construída privativa} = 43,0964 \text{ m}^2$$

$$Au = \text{Área útil da vaga de garagem} = 10,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 2.541,09/\text{m}^2$$

$$VI = 43,0964 \text{ m}^2 + (0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 2.541,09/\text{m}^2$$

VI = R\$ 109.511,83 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 110.000,00** para novembro de 2022
(cento e dez mil reais)

IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

$V_i = \text{R\$ } 110.000,00$
(cento e dez mil reais)
Válido para novembro de 2022

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, a signatária emitiu o laudo de avaliação em 39 (trinta e nove) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 01 de dezembro de 2022.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto
Perita Judicial