

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DE GUARULHOS
PROCESSO Nº 0015248-14.2003.8.26.0224

224 FBRU17.00001297-0 10/11 1201 45

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 nomeado Perito Judicial nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS GUADALUPE E SAN MARTIN** contra Espólio de **ANTONIO BATTAGLIA**, tendo procedido ao estudo, diligências, vistoriado o apartamento penhorado, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte.

L A U D O

I- PRELIMINARES

Trata-se de ação de cobrança de condomínio.

Conforme o TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO (fls. 328), foi penhorado o apartamento nº 24, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Guadalupe - Bloco nº 01, situado na Av. André Luiz, 346, Jardim Teresópolis, município de Guarulhos.

E, para avaliação, foi o signatário honrado com a nomeação às fls. 344.

II- OBJETIVO PERICIAL

Avaliar o apartamento nº 24 do Edifício Guadalupe, situado na Av. André Luiz, 346, Jardim Teresópolis - Matrícula nº 144.029 do 2º CRI/Guarulhos.

III- CONSIDERAÇÕES

Recomendam as NORMAS de ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO:

a) Método Comparativo Indireto

Desenvolvendo-se pesquisas do unitário do terreno na mesma região geoeconômica; se na pesquisa constar edificação, esta será descontada por comparação com os valores definidos no Provimento 2002 – atualizado para 2007, restando o valor do terreno obtendo-se com isso o unitário, que através de

correções do conjunto das pesquisas define-se o unitário e o valor do terreno (Vt).
(fração ideal).

O valor da construção será calculado comparando-se com os unitários definidos na já referida NORMA obtendo-se assim o valor da edificação (Vc).

A soma dos valores Vt e Vc é o valor do imóvel VI.

b) Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a apartamentos de características semelhantes, se possível do mesmo condomínio. As discrepâncias observadas nas características dos apartamentos deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Para avaliação do apartamento penhorado, será adotado o MÉTODO INDIRETO visto não ter elementos suficientes para elaboração através do Método Direto. Desta forma serão utilizados as recomendações das Normas de Avaliações ABNT 14.653 – Avaliações de imóveis urbanos e Normas 2013 (CAJUFA).

IV- VISTORIA

1- SITUAÇÃO

O apartamento nº 24 localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Guadalupe - Bloco nº 1, situado na Av. André Luiz, nº 346, Jardim Teresópolis, município de Guarulhos, na quadra completada pelas vias:

serviços. O Condomínio Edifícios Guadalupe e San Martin é classificado como sendo de classe simples. Distante 3,0 km da Praça Getulio Vargas e posiciona no quadrante Norte.

3- FOTO AÉREA – GOOGLE MAPS



Rua Professor Álvaro de Menezes, 84 – Paraisópolis – São Paulo.
e-mail: antonionishi@uol.com.br - Tel: (11) 3052-4805 e 9-9213.3082

4- **MATRÍCULA 144.029 - 2º C.R.I. DE GUARULHOS (fls.334)**

IMÓVEL:- O apartamento nº 24, localizado no 2 andar ou 3º pavimento, do Edifício Guadalupe - bloco nº 01, situado na Avenida André Luiz, nº 346, situado no Jardim Teresópolis, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, contendo a área de 72,39m², área comum de 32,432m², nela incluída a área destinada a uma vaga de estacionamento indeterminada, no estacionamento do bloco, perfazendo uma área total de 104,822m², correspondente a uma fração ideal de 43,707m², no terreno ou 4,37074% nas coisas comuns.

Inscrição Cadastral:- 083.65.27.0039.01.008

5- **CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

a) **TERRENO**

Um terreno constituído pelos lotes nº 05 e 22 da quadra K, situado no Jardim Teresópolis, bairro Picanço, município e comarca de Guarulhos, medindo 20,00ms de frente para a Avenida André Luiz, por 50,00ms de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 20,00ms, onde faz frente para rua Itaporã de Goiás, encerrando a área de 1.000,00m²

b) **DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO - EDIFÍCIO GUADALUPE E SAN MARTIN**

Constituído de 2(dois) blocos, Edifício Guadalupe (Bloco 01) e Edifício San Martin (Bloco 02), totalizando 24(vinte e quatro) unidades. Cada um deles com 4(quatro) pavimentos, sendo um pavimento térreo e três pavimentos superiores, 12 vagas de

estacionamento indeterminadas, área de circulação externas e internas, hall, caixa de escada, vestiários de funcionários, w.c., ante câmara, salão de festas e zeladoria. Os medidores situam na área livre de circulação externa.

c) UNDADE 24 - EDIFÍCIO GUALUPE

O apartamento objeto da penhora encontra-se fechado e desabitado no dia da vistoria. Assim, em companhia do zelador Srº Barbosa, foi vistoriado a unidade 32 (apartamento com as mesmas dimensões, distribuições dos cômodos, características construtivas e área privativa), que passamos a descrever:

Apartamento composto de 3(três) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e uma vaga de garagem. Todos dos cômodos com piso cerâmico. Cozinha, banheiro e área de serviço com azulejo na parede até o teto. Demais paredes revestidas internamente com reboco fino e pintura à base de látex. Janelas em esquadrias de alumínio padronizadas. Portas de madeira comum. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas com louças e metais padrão comerciais.

PADRÃO CONSTRUTIVO:- Apartamento – Padrão Simples s/elevador:- Item 1.3.2 – 1,472 x R-8N (Trabalho da Comissão de Peritos – Portaria CAJUFA).

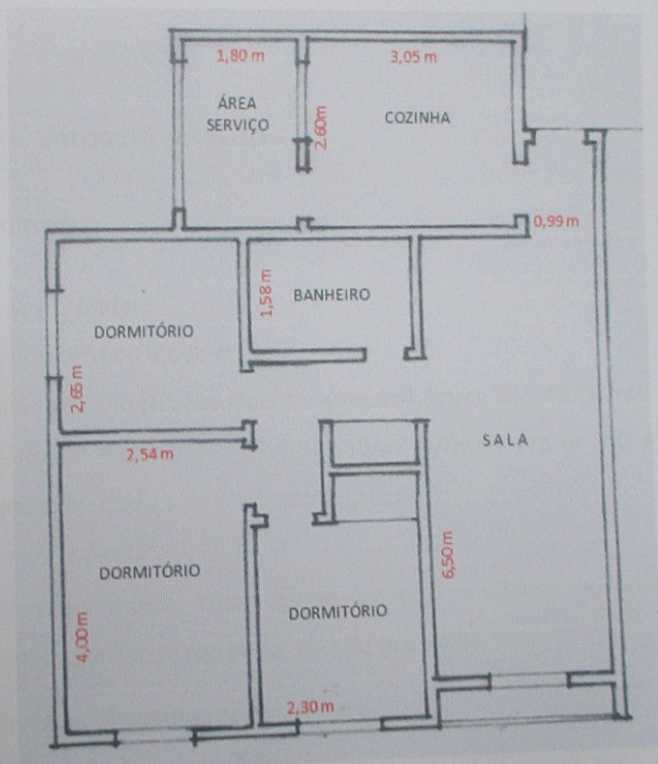
d)- IDADE DA CONSTRUÇÃO

A construção tem idade de 20 anos (Depreciação 8,09% - Item "D" – Estado da Edificação – Entre regular e necessitando de reparos simples, conforme QUADRO A da Portaria CAJUFA nº 01/03), teremos:

FOC = $R + k \times (1 - R)$, onde:

- FOC = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;
K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2
 $K = \frac{20}{60} \times 100 = 33 \rightarrow 0,761$
 $FOC = [(0,20 + 0,761 (1 - 0,20))] = \underline{0,8088}$

6- PLANTA APARTAMENTO TIPO FINAL "4"



7- ÁREAS

Área do terreno (20 x 50)	1.000,00 m ²
Fração ideal de terreno (4,37074%)	43,707 m ²
APARTAMENTO Nº 24 - EDIFÍCIO GUADALUPE	
Área útil.....	72,390 m ²
<u>Área comum</u>	<u>32,432 m²</u>
Total construído	104,822 m ²

IV- AVALIAÇÃO

A) VALOR DO TERRENO

Dado pela fórmula:

$V_t = S_t \times q_t \times k$, onde:

V_t = Valor do terreno a determinar

S_t = área do terreno (Fração ideal de terreno 4,37074 %) = 43,707m²

q_t = unitário do terreno $q = R\$ 2.343,35/m^2$ p/Dezembro de 2.016 - conforme métodos e critérios de tratamento (Anexo I)

k = fator correcional

$k_1 = 1$ - Condomínio com aproveitamento máximo do coeficiente de aproveitamento do terreno e taxa de ocupação.

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$V_t = 43,707\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.343,35/\text{m}^2 =$$

$$V_t = \text{R\$ } 102.421,00 \text{ p/Dezembro/2016.}$$

1-2- VALOR DA CONSTRUÇÃO

É dado pela formula:

$$V_c = S_c \times q_c \times k, \text{ onde:}$$

V_c = Valor da construção a determinar

S_c = área construída homogeneizada = $104,822 \text{ m}^2$

q_c = unitário da Portaria nº 01/04 - CAJUFA - item 1.3.2 - Apartamento Padrão

Simplex - valor unitário = $1,200 \text{ à } 1,744 \times \text{R-8N}$, adotaremos o coeficiente:

$$q_c = 1,50 \times \text{R\$ } 1.295,63/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.943,45/\text{m}^2 \text{ (Dezembro/2016)}$$

K = fator correccional

k_1 = fator idade aparente 20 anos = $F_{oc} = 0,8088$

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$V_c = 104,822\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.943,45/\text{m}^2 \times 0,8088 =$$

$$V_c = \text{R\$ } 164.766,00 \text{ p/Dezembro 2016.}$$

1-4- VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO

Vt =	R\$ 102.421,00
Vc =	R\$ 164.765,00
VI =	R\$ 267.186,00

Vlp = R\$ 267.186,00 (Duzentos e sessenta e sete mil cento oitenta e seis reais
– Dezembro/2016).

Para aferição do resultado no Condomínio Edifícios Guadalupe e San Martin, existe uma oferta de apartamento idêntico ao avaliando por R\$ 270.000,00. Devendo prevalecer o valor obtido pelo consagrado Método Indireto que obedeceu os critérios e parâmetros das NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, NBR 14.653-2 - ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS e NORMAS 2013 - CAJUFA.

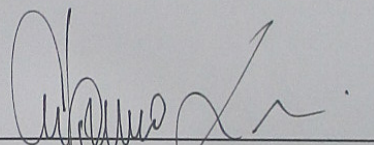
V- ENCERRAMENTO

O presente laudo constituído de 12 (doze) folhas de papel impressas, somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Acompanham:

- Fotografias legendadas, e
- Pesquisa para determinação do valor unitário m² de terreno.

São Paulo, 03 de Janeiro 2017.



ANTONIO NISHI
(Perito Judicial)
CAU – A 79814-2

LEGENDAS FOTOGRÁFICAS

FOTO 1 – Condomínio Edifícios Guadalupe e San Martins, situado na Av. André Luis, nº 346, Guarulhos.



FOTO 2 – Aspecto geral da Av. André Luis no trecho onde entesta o Condomínio.



FOTO 3 – Aspecto geral do Bloco 1 - Edifício Guadalupe e Bloco 2 - Edifício San Martin.



366

FOTO 4 - Identificando o Edifício Guadalupe, onde localiza o apartamento penhorado.



FOTO 5 - Apartamento 24 - Fechado e desabitado.



FOTO 6 - Sala do apartamento idêntico ao penhorado. (unidade 32).



FOTO 7 – Cozinha e área de serviço do apartamento vistoriado.



FOTO 8 – Dormitório.



FOTO 9 – Banheiro.



FOTO 10 – Vaga de garagem da unidade penhorada.



FOTO 11 – Edifício Guadalupe - apartamento 24, objeto da avaliação.



FOTO 12 – Salão de Festas - Pavimento térreo (Ed. Guadalupe)..

