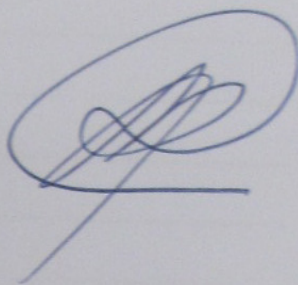


Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO PAULO/SP

J. Digam, no
prazo de 15 dias.
SB, 13.05.13.



7ª OFICINA CURS. F.A. SANTO AMARO 13/05/2013 14:56:0000001071

PROCESSO Nº: 0128326-94.2008

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO FINO contra FÁBIO LUIZ PETINATI, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	03
I.1 – Considerações Preliminares	03
I.2 – Objetivo do Trabalho	04
II – CARACTERISTICAS DO IMÓVEL	05
II.1 – Situação	05
II.2 – Ocupação	05
II.3 – Mapa Fiscal	06
II.4 – Zoneamento	06
II.5 – Melhoramentos	06
II.6 – Localização	07
III – VISTORIA DO IMÓVEL	08
III.1 – O Condomínio Residencial Porto Fino	08
III.2 – A Unidade Autônoma em Estudo	09
III.2.1 – Características do Apto nº 112	09
III.2.2 – Áreas	10
III.2.3 – Padrão Construtivo	10
III.2.4 – Estado de Conservação	10
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	11
V – AVALIAÇÃO	24
V.1 – Metodologia	24
V.2 – Valor Unitário da Área Privativa	25
V.3 – Valor do Imóvel	26
VI – CONCLUSÃO	27
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	28
VIII – ENCERRAMENTO	30

Preliminares

1.1 – Considerações Preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial pleiteando que o **REQUERIDO** fosse citado a comparecer em audiência para oferecer defesa e contestar os termos da presente Ação, referente à dívida contraída pelo não pagamento de despesas condominiais inerentes ao imóvel a ser avaliado.

Diante dos fatos narrados nos autos, a referida dívida recaiu sobre o imóvel objeto da lide na forma de penhora (fls. 269), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 259) para avaliação e determinação do valor de venda do bem em questão.

Informo ainda que, a convite deste signatário, o Eng^o Helio Rischer Varise, registrado no CREA sob n^o 5061685637, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

4
311

Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “Valor de Mercado Livre para Venda” da Unidade Autônoma designada Apartamento nº 112, situado no 11º andar do Condomínio Residencial Porto Fino, estando este localizado na Rua José Maria Pinto nº 160, bairro do Campo Limpo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

Entendemos como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de abril/2013, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada.

A

367

Características do Imóvel

- Situação

O Condomínio Residencial Porto Fino está localizado na Rua José Maria Zilli nº 160, na quadra completada pelas Rua Joaquim Roseira e Estrada dos Landas, no bairro Campo Limpo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **19 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades da Estrada do Campo Limpo, que se evidencia como importante e principal corredor viários da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, com a presença de vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por **imóveis de médio-baixo padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referencial de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam às profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

1.2 - Ocupação

O imóvel atualmente se encontra ocupado por terceiros, ou seja, pela Sra. [nome], que alega ser a atual proprietária e ex-cunhada do **REQUERIDO**.

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

6362

- Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2013 (*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 231 do Lote 171** e possui **Índice Fiscal 329,07**.

De acordo com a Planta Genérica de 2009 com acréscimo acumulado de 18,37 % em seus valores, ou seja, 18,37% referentes à 2010/2011, 6,45% referentes à 2011/2012 e 5,4% referentes à 2012/2013, conforme decreto 53.648 de 20/12/2012.

- Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que disciplinam o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM-3a/02 - Zona Mista de Alta Densidade**.

O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta direta aos órgãos municipais e estaduais competentes.

5 - Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

R

364

Localização



A handwritten signature in blue ink, possibly starting with 'M' or 'A', is located at the bottom right corner of the page.

III

Vistoria do Imóvel

O Condomínio Residencial Porto Fino

Em vistoria realizada no dia **06/04/2013**, com acompanhamento do Oficial de
 Sr. Apolônio, verificou-se que o Condomínio Residencial Porto Fino é constituído
 (um) edifício, onde se encontra o imóvel avaliando e apresenta as seguintes
 características construtivas:

Item	Características
Composição	<u>Térreo</u> : Hall de Entrada, Garagem, Salões de Festas e Jogos
3 pavimentos)	<u>1° ao 12° andar</u> : 04 (quatro) apartamentos por andar
Estrutura	Concreto
Fachada	Massa sob Pintura
ulação Vertical	02 (dois) elevadores (sendo 01 social e 01 de serviço) e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos

934

2 - A Unidade Autônoma em Estudo

2.1 - Características do Apartamento nº 112

O apartamento nº 112 está localizado no 11º andar do Condomínio Residencial Porto Fino e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, 03 (três) Dormitórios, Banheiro Social, Cozinha e Área de Serviço. O apartamento em avaliação possui 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado no estacionamento descoberto do Condomínio.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de Estar/Jantar com varanda	Laminado (carpete de madeira)	Massa sob pintura	Laje sob pintura
Dormitório 01			
Dormitório 02			
Dormitório 03			
Banheiro Social	Cerâmica	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Cozinha			Laje sob pintura
Área de Serviço			

<u>Squadrias e Vidros</u>	Alumínio com vidros tipo liso na Sala de Estar/Jantar, nos Dormitórios e na Área de Serviço; Alumínio com vidros tipo boreal no Banheiro Social. Não se aplica para os demais ambientes.
<u>Portas</u>	Madeira na Sala de Estar/Jantar, nos Dormitórios no Banheiro Social e na Cozinha; Alumínio com vidro cancelado na Área de Serviço.

10
362

2.2 - Áreas

Conforme cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº 285.845 (Anexo II), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa:	62,0082 m ²
Área Comum:	22,4444 m ²
Área Construída Total:	84,4525 m ²
Cobertura Ideal de Terreno:	1,923077 %

2.3 - Padrão Construtivo

Baseado no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002" (realizado em Novembro/2006), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como "**Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Médio com Elevador**", com Intervalo de Fator Mínimo de Padrão construtivo igual a **1,692** do valor R₈N do SINDUSCON.

2.4 - Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como "**entre nova e regular**", possuindo idade de construção de 15 anos (conforme cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº 285.845 - Anexo II), vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação de 0,873 (b-25) de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física.**

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

368

Documentação Fotográfica



Foto n° 01: Vista geral do Condomínio Residencial Porto Fino

R

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

12

369



Foto nº 02: Vista da Rua José Maria Pinto Zilli sentido Estrada dos Mirandas



Foto nº 03: Vista da Rua José Maria Pinto Zilli sentido Rua Manuel Antonio

MA



Foto nº 04: Vista da entrada do Condomínio Residencial Porto Fino



Foto nº 05: Vista do hall de entrada do Condomínio Residencial Porto Fino

32/10



Foto n° 06: Vista do hall de entrada do Imóvel Avaliando

MA

330



Fotos nº 07 e 08: Vista da Sala de Estar/Jantar



330

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

16



Foto n° 09: Vista do Dormitório 01

Handwritten signature

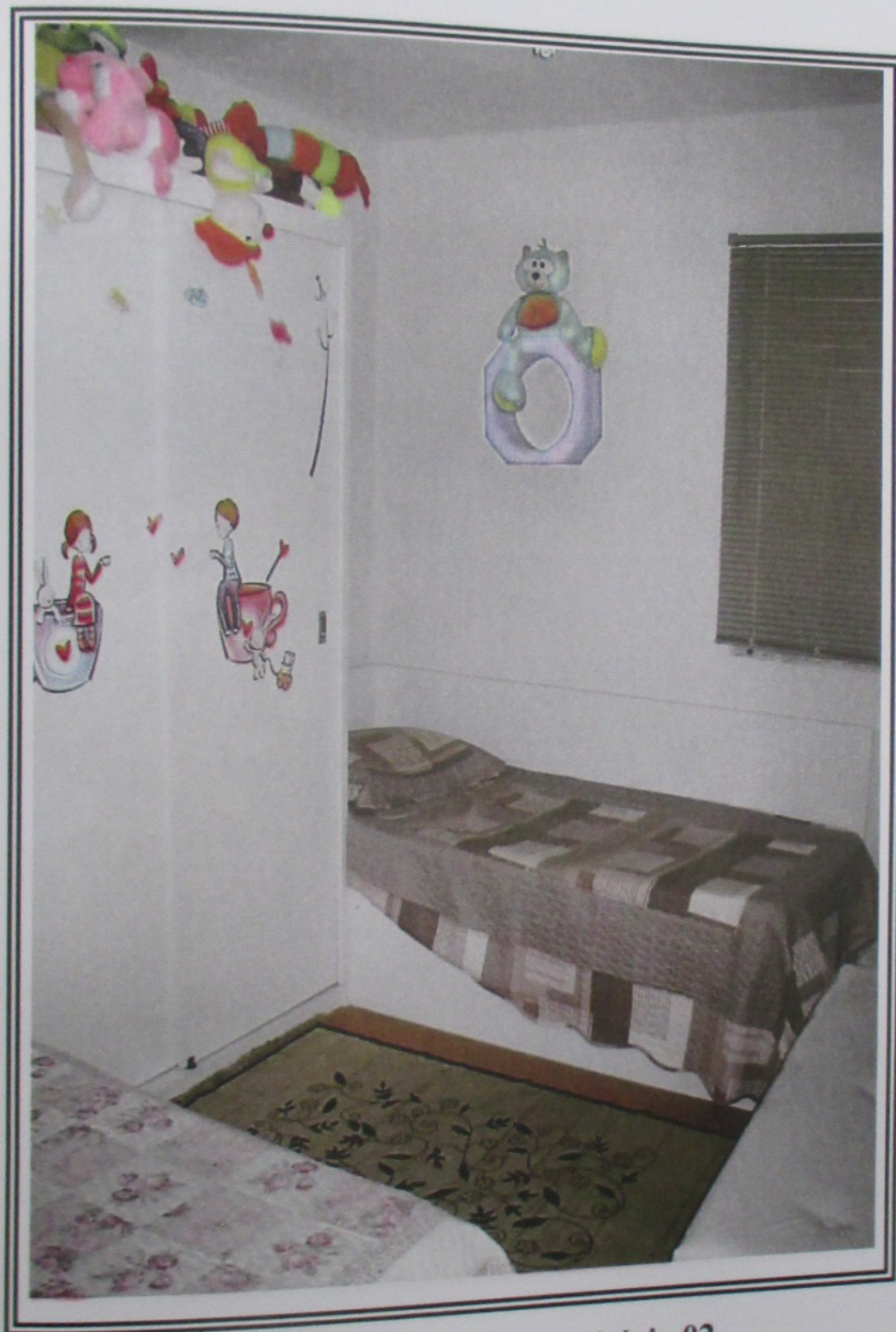


Foto n° 10: Vista do Dormitório 02

Handwritten signature

Handwritten signature or initials in blue ink.



Foto nº 11: Vista do Dormitório 03

Handwritten signature or initials in blue ink.

MA



Foto nº 12: Vista do Banheiro Social

MA



Foto n° 13: Vista da Cozinha



Foto nº 14: Vista da Área de Serviço

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

22



Fotos nº 15 e 16: Vista geral da área de estacionamento do
Condomínio Residencial Porto Fino



3509



o nº 17: Vista do Salão de Festas do Condomínio Residencial Porto Fino



o nº 18: Vista do Salão de Jogos do Condomínio Residencial Porto Fino

3509

38/17

ação

Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas e de localização em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamentos realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Precisão II** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, para tanto adotado o **Método Comparativo**.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, realizado pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados no mercado de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

M

Valor Unitário da Área Privativa

Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel acima avaliado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se em comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os ajustes indicados pelas atuais "Normas de Avaliações do IBAPE-SP" (Tratamento de Descontos). No modelo apresentado, mostraram-se eficientes para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região), os fatores "idade/estado de conservação" e "construtivo". Foi verificada também a influência dos fatores "localização", "arquitetônicos" e "vagas", porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram determinantes.

Referida pesquisa abrangeu 10 elementos comparativos representativos, todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

◊ $V_{Unit} = \text{RS } 3.786,30/\text{m}^2$ de área privativa

Valor do Imóvel

O valor do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_{Unit} \times A$$

onde: - V_{Unit} : valor unitário de área privativa = R\$ 3.786,30/m²
- A: área privativa do imóvel = 62,0082 m²

◊ $V_I = 3.786,30 \times 62,0082$

◊ $V_I = \text{R\$ } 234.781,65$

ou em números redondos:

**$V_I = \text{R\$ } 235.000,00/\text{Abril}/2013$
(Duzentos e trinta e cinco mil reais)**

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

27

354

conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que o “**Valor de Mercado Livre de Venda**” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importam em:

$V_I = \text{RS } 235.000,00/\text{Abril}/2013$
(Duzentos e trinta e cinco mil reais)

R

VII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Por não fazer parte do escopo/objetivo desta avaliação, nenhuma investigação de direito de propriedade, ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas.
- ✓ Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel em avaliação. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

29

No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembléia de 01 de Fevereiro de 2005).

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

30

VIII

Encerramento


Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 30 (trinta) folhas impressas de um lado só, das rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.


Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;

Anexo II: Cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº 285.845;

São Paulo, 30 de Abril de 2013.


ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156


ENGº HELIO RISCHER VARISE
CREA 5061685637