

20 JUL 2012  
*CMF*

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3.ª Vara  
Cível do Foro da Comarca de Guarulhos-SP.

Ação de Procedimento Sumário  
Autos n.º 224.01.2010.005724 - 8  
Controle nº 190/10

111F 24 68 190780131 05C-20 0175570-18

Paulo Palmieri Magri, infra assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA n.º 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da Ação de Procedimento Sumário, promovida por Condomínio Ilhas do Mediterrâneo em face de Espólio de Aparecido da Silva, que se processa perante este r. Juízo e Cartório do 3.º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

*Paulo Palmieri Magri*

MEMBRO TITULAR  
IBAPE/SP - nº1019

3  
3  
2  
26

1.00  
10.4  
100  
4.3  
10.0  
100  
0.00  
10000  
100.00

Í N D I C E

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- II - VISTORIA
- III - AVALIAÇÃO
- IV - CONCLUSÕES
- V - ENCERRAMENTO

ANEXOS

- Anexo I - Pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.
- Anexo II - Ilustração fotográfica.
- Anexo III - Planta de localização do imóvel.

3.  
D.  
16

1 da  
m a  
120  
4.3.  
que  
ões,  
o da  
stando  
ção. de

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada de um imóvel, sendo o mesmo um apartamento nº31, "Edifício Córsega", integrante do "Condomínio Ilhas do Mediterrâneo" localizado na Rua Oboé nº 80, Vila Fátima, Guarulhos.
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls.91 dos autos.

## II - VISTORIA

### 1. LOCALIZAÇÃO:

- 1.1- Trata-se de um imóvel residencial, apartamento nº31, "Edifício Córsega", integrante do "Condomínio Ilhas do Mediterrâneo" localizado na Rua Oboé nº 80, Vila Fátima, Guarulhos.
- 1.2- O "Edifício Córsega" é constituído de 4 pavimentos, sendo 04 (quatro) unidades por andar, perfazendo 16 apartamentos. O edifício contém apartamentos de 02 dormitórios e uma vaga de garagem.
- 1.3- A referida unidade possui área útil de  $59,37m^2$ ; área comum de  $65,906925m^2$ ; totalizando área de  $125,276935m^2$ ; cabendo-lhe a fração ideal de 0,3158108% do terreno e das coisas comuns do condomínio.

1.4- A estrutura do edifício foi constituída por pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação, aparentando terem sido construídas em tijolos de barro. A fachada contempla estilo arquitetônico definido com revestimento em pintura látex.

1.5- A entrada ao interior do Edifício, realiza-se pela testada principal pela Rua Oboé n.º80, sendo os acessos às unidades feito por escadas.

## 2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região possui infra-estrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo o imóvel dotado de melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

## 3. DO IMÓVEL EM ESTUDO

### 3.1 Características do imóvel.

O imóvel compõe-se de: sala, 2(dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

**sala:** piso cerâmico, paredes pintadas á base de látex, janela de ferro.

**dormitórios(2):** piso cerâmico, paredes pintadas à base de látex, janelas de ferro.

**banheiro social:** piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto, janela de alumínio.

**cozinha:** piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto, janela de alumínio.

**área de serviço:** piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto.

### III - AVALIAÇÃO

1. - **Critérios:** O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do **IBAPE-SP** Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. - **Nível de Rigor:** O nível de rigor de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos nos itens 7.4, 7.5 e 7.6 da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", sendo a mesma classificada como "Avaliação de Nível de Rigor Normal".

3. - **Método Comparativo Direto:** será considerado para a determinação do valor total do imóvel, a fixação do valor de venda do imóvel avaliando, ou seja, a **unidade habitacional de n.31 do "Edifício Córsega"**, com área útil construída e respectiva fração ideal de terreno.

3.1. - Para aferição do valor unitário básico da unidade em questão, o signatário diligenciou junto às imobiliárias da região e obteve opiniões a respeito, consultou jornais e informações do Zelador do próprio **"Condomínio Ilhas do Mediterrâneo"**, coletando elementos de oferta e transações consumadas que guardam as mesmas características, padrão construtivo e acabamento do imóvel paradigma.

3.2. - Trata-se de um método Direto de avaliação, que conduz a resultados confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido, por outro lado, a segurança propiciada pelo Método Comparativo, é diretamente proporcional ao grau de semelhança que as unidades comparativas tenham em relação ao procurado.

3.3. - As características que resultam no valor dos imóveis em questão, que determinam haver semelhança, basicamente pode-se relacionar da seguinte forma:

- |                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| - a localização        | <i>no mesmo condomínio</i>       |
| - o seu tamanho        | <i>projeto construção "tipo"</i> |
| - o padrão construtivo | <i>apartamento padrão médio</i>  |
| - a idade aparente     | <i>30 (trinta) anos.</i>         |
| - a data da oferta     | <i>pesquisado em julho/2012</i>  |
| - a condição pagamento | <i>à vista</i>                   |
| - o valor ofertado     | <i>unidade quitada</i>           |
| - conservação          | <i>em bom estado</i>             |

Com as características básicas de semelhança acima descritas, entre os comparativos e o valor da unidade habitacional, faremos o selecionamento dos elementos em oferta.

Logo, o valor dos imóveis deverão ser obtidos através do Método Comparativo de Valores de Venda de Mercado, onde são considerados elementos paradigmas de transações. No caso em tela, conseguimos obter elementos comparativos no mesmo edifício avaliando e outros e também depoimentos de profissionais que atuam no mercado imobiliário da região e local.

3.4. - A unidade habitacional em questão, localizada no 3.º andar do "Edifício Córsega" do "Condomínio do Ilhas do Mediterrâneo" com entrada pelo n.º80 da Rua Oboé, tem as seguintes características:

- \* padrão
  - \* idade aparente
  - \* valor base
  - \* valor à vista
  - \* área útil
- uso residencial.  
30 (trinta) anos  
julho/2012  
método comparativo  
59,37 m<sup>2</sup>

3.5. - Pesquisa de valores unitários:

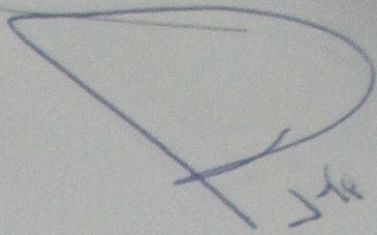
\* **atualização:** Os valores apurados pelo signatário não serão atualizados, em função do que preconiza a atual norma de Avaliações e Perícias de Engenharia.

\* **deságios:** será necessário o fator de deságio de 10%, para cobrir eventuais super estimativas das ofertas e a natural elasticidade dos negócios e também para corrigir o fato dos apartamentos paradigmas estarem em melhor estado de conservação do que o imóvel avaliando.

\* **pesquisa:** será realizada na mesma região geoeconômica, abrangendo apenas imóveis negociados e/ou em oferta no mesmo edifício e também opiniões de profissionais do ramo local. Os tratamentos de homogeneização, neste caso, abrangem apenas as condições de pagamento a vista em relação às áreas construídas, concluindo-se, em cada comparativo, por valores comparáveis de venda das unidades.

\* **planilha:** para tratamento dos comparativos obtidos, que serão adiante apresentados, terá como diferença em relação á unidade paradigma, o fator de verticalidade e a localização da em face de que se encontra, sendo desconsiderados em nossa análise, por não haverem diferenças significativas, segundo informações de profissionais do ramo e especificação de unidades já comercializadas no edifício em estudo.





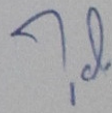
4. - Apartamento n.º31 do "Edifício Córsega".

Assim sendo, o valor de mercado da unidade n.º31, com área útil de  $59,37\text{m}^2$ ; será o resultado entre a multiplicação do valor do metro quadrado ( $\text{m}^2$ ) homogeneizado constante de nosso anexo-I, pela área útil da unidade.

$$\text{Valor da unidade} = \text{R}\$2.690,00 \text{ m}^2 * 59,37\text{m}^2$$
$$\text{Valor da unidade n.º 31} = \text{R}\$ 159.705,30$$

Em números redondos

|  |
|--|
| <b>Unidade n.º31 "Edifício Córsega"</b>                  |
| <b>Valor da unidade = R\$ 159.700,00</b>                 |
| <b>(Cento e cinquenta e nove mil e setecentos reais)</b> |
| <b>base julho/2012.</b>                                  |



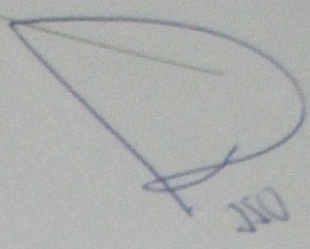
#### IV - CONCLUSÕES

Assim sendo, o valor do imóvel a ser considerado é, finalmente aquele determinado pelo método comparativo direto, pois é o que melhor representa a realidade de mercado e seu estado de conservação, ou seja, **R\$159.700,00 (cento e cinquenta e nove mil e setecentos reais), válido para o mês de julho de 2012**, da unidade n.º31, localizado no "Edifício Córsega", na Rua Oboé n.º80, Vila Fátima, Guarulhos, contendo área útil de 59,37m<sup>2</sup>.

**UNIDADE n.º 31 do "Edifício Córsega".**

**Valor da unidade = R\$ 159.700,00**

**Cento e cinquenta e nove mil e setecentos reais  
válido para o mês de julho/2012.**



V - ENCERRAMENTO

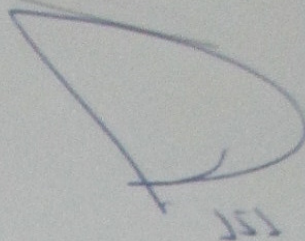
O presente laudo técnico é constituído de 11 (onze) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário gostaria de agradecer a nomeação e de colocar-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

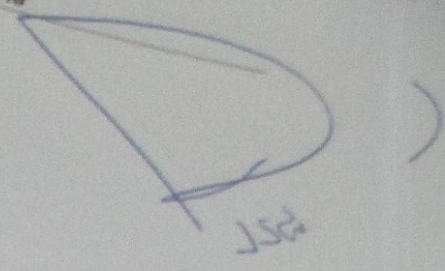
São Paulo, 17 de julho de 2012.

**Eng.º Paulo Palmieri Magri**

Crea n.º 060.160117.0  
Membro Titular do IBAPE/SP



Anexo - I  
pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.



Elemento n.º 01

Local: "Condomínio Ilhas do Mediterrâneo" localizado na Rua Oboé n.º80 -  
Vila Fátima - Guarulhos  
Andar: unidade 33 Ed. Elba  
Fonte ofertante: Zelador  
Informante: Sr. Nilton  
Dimensões: área útil = 59,37 m<sup>2</sup>  
Valor da unidade: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais )  
Condições de pagamento: á venda.  
Data: base julho de 2012.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ } 170.000,00}{59,37 \text{ m}^2} * 0,9$$

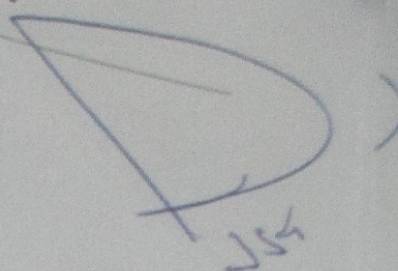
**q1 = R\$ 2.577,06 / m<sup>2</sup>**

Elemento n.º 02

Local: "Condomínio Ilhas do Mediterrâneo" localizado na Rua Oboé n.º80 -  
Vila Fátima - Guarulhos  
Andar: unidade 44 Ed. Malorca  
Fonte ofertante: Zelador  
Informante: Sr. Nilton  
Dimensões: área útil = 59,37 m<sup>2</sup>  
Valor da unidade: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais )  
Condições de pagamento: á venda.  
Data: base julho de 2012.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 170.000,00}}{59,37 \text{ m}^2} * 0,9$$

**q2 = R\$ 2.577,06 / m<sup>2</sup>**



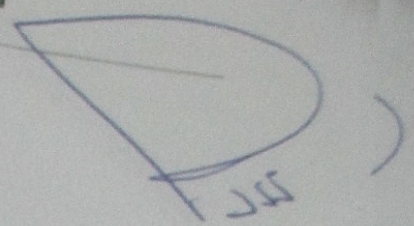
Elemento n.º 03

Local: "Condomínio Ilhas do Mediterrâneo"  
Vila Fátima - Guarulhos  
Andar: unidade 33 Ed. Catacolo localizado na Rua Oboé n.º80 -  
Fonte ofertante: Zelador  
Informante: Sr. Nilton  
Dimensões: área útil = 59,37 m<sup>2</sup>  
Valor da unidade: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais )  
Condições de pagamento: vendido há pouco tempo.  
Data: base julho de 2012.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 160.000,00}}{59,37 \text{ m}^2}$$

$q3 = \text{R\$ 2.694,97 / m}^2$

7/1



Elemento n.º 04

Local: "Condomínio Ilhas do Mediterrâneo" localizado na Rua Oboé n.º80 -  
Vila Fátima - Guarulhos

Ander: unidade 31 Ed. Córsega

Fonte ofertante: Placa fone : 7771-9572

Informante: Sr. Welinton

Dimensões: área útil = 59,37 m<sup>2</sup>

Valor da unidade: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)

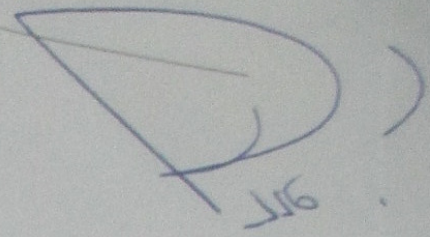
Condições de pagamento: opinião pessoal.

Data: base julho de 2012.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 170.000,00}}{59,37 \text{ m}^2}$$

$q4 = \text{R\$ 2.863,40 / m}^2$





Elemento n.º 05

Local: "Condomínio Ilhas do Mediterrâneo" localizado na Rua Oboé n.º80 -  
Vila Fátima - Guarulhos

Andar: 4º andar

Fonte ofertante: Ravena Imóveis fone: 2405-2000

Informante: Sr. Tiago

Dimensões: área útil = 59,37 m<sup>2</sup>

Valor da unidade: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base julho de 2012.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ } 180.000,00}{59,37 \text{ m}^2} * 0,9$$

**q5 = R\$ 2.728,66 / m<sup>2</sup>**

R E S U M O

- Elemento comparativo n.º 01 - R\$ 2.577,06
- Elemento comparativo n.º 02 - R\$ 2.577,06
- Elemento comparativo n.º 03 - R\$ 2.694,97
- Elemento comparativo n.º 04 - R\$ 2.863,40
- Elemento comparativo n.º 05 - R\$ 2.728,66

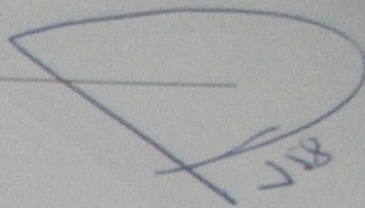
Assim sendo, será determinada a média aritmética entre todos os valores homogeneizados.

Somatório será = R\$13.441,15 : 5 ..... média - R\$ 2.688,23/m<sup>2</sup>.

E, no entender do signatário, de acordo com consultas feitas à corretoras que trabalham na área e pesquisa junto a jornais, o valor básico unitário, por metro quadrado do local em apreço, e que melhor representa a realidade, em números redondos totaliza a R\$2.690,00 (dois mil seiscentos e noventa reais), por metro quadrado.

Em números redondos

|   |
|---|
| Valor básico unitário calculado = R\$ 2.690,00 / m <sup>2</sup> |
| (dois mil seiscentos e noventa reais) por metro quadrado        |
| válido para julho de 2012.                                      |



Anexo - II  
Ilustração fotográfica.

id.

11-088  
min

IMENTO: 30 DIAS

, Dr(a). ADRIANA

idido nos autos d

IRLEY PAULA  
dade à Rua CBC  
07191-257, Cida  
onforme cópia di  
passa a fazer p

ORSEGA", integri  
deste município.  
2 e a fração ide  
o prédio e o Ed  
"3". O Refendo i  
licula 53.221, fic

rolamento dos b

22 de janeiro d  
ovidenciei a im  
do(a) MM.

2-3794

per número de  
essalvadas aque  
corrente a dispos  
certificando a o  
endo dia, hora e  
desempenho de  
it, das Normas

ou a quem he  
zação dela. Per

Handwritten signature and initials "PM" in blue ink.



Foto 01 – Vista da entrada do condomínio.

Handwritten signature in blue ink.

150



Foto 02 – Vista da entrada do Ed. Corsega.

rd.

Handwritten signature or initials in blue ink.



**Foto 03 – Vista geral das fachadas do condomínio.**

Handwritten signature or initials in blue ink.

1-060  
m

MENTO: 30 DIAS

Dr(a). ADRIANA

ido nos autos

RILEY PAULA  
ade à Rua OB  
'191-257, Cida  
nforme cópia d  
essa a fazer p

RSEGA", integ  
este município  
e a fração id  
prédio e o E  
". O Refend  
ula 53.221, fi

amento dos

2 de janeiro  
idenciei a in  
do(a) MM.

3794

r número  
alhadas equ  
ante a disp  
rtificando a  
o dia, hora  
sempenho  
das Norm

La quem  
lho dela.

*Handwritten signature/initials*



Foto 04 – Vista da sala.

*Handwritten signature/initials*

J63



Foto 05 – Vista da cozinha.

rel.:



J&A



Foto 06 – Vista de um dos dormitórios.

rd.

Eng.º Paulo Palmieri Magri  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Handwritten signature or initials in blue ink.



Foto 07 – Vista de outro dormitório.

Handwritten signature or initials in blue ink.

PAULO  
Avaliações e Perícias de Engenharia  
EP: 07011-060  
19900000

10

CUMPRIMENTO: 30 DIAS

o Paulo, Dr(a). ADRIANO

te, expedido nos autos

1 - SHIRLEY PAULA  
es de idade à Rua CB  
CEP: 07191-257, Cida  
o(s), conforme cópia d  
deste passa a fazer p

ção "CORSEGA", integ  
bano deste município  
835m2 e a fração id  
entre o prédio e o E  
final "3". O Referido  
, matrícula 53.221, fi

su Arrolamento dos

acs 22 de janeiro  
e providenciei a in  
rdem do(a) MM

032-3794

qualquer número  
s, ressalvadas aq  
ta corrente à disp  
rá, certificando a  
ficando dia, hora  
no desampenho r  
VI, das Norma

lo ou a quem fi  
m razão dela. P

*Handwritten signature and number 455*



Foto 08 – Vista do banheiro.

*Handwritten signature*

PAULO  
usarinhos  
CEP: 07011-060  
s 19h00min

310

CUMPRIMENTO: 30

io Paulo, Dr(a). AD

ite, expedido nos a

: 1 - SHIRLEY PAU  
res de idade à Rua  
CEP: 07191-257,  
to(s), conforme có  
deste passa a faz

icio "CORSEGA"  
rbano deste munic  
3935m2 e a fração  
entre o prédio e  
a final "3". O Refer  
, matrícula 53.22

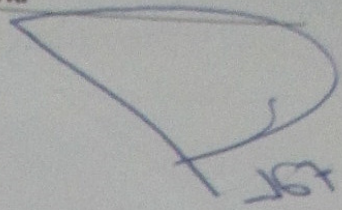
ou Arrolamento d

aos 22 de jane  
e providenciei  
rdem do(a) MM

2032-3794

qualquer numerar  
is, ressalvadas a  
ta corrente à di  
era, certificando  
dicando dia, ho  
no desempenho  
p. VI, das Norm

A-lo ou a quem  
em razão dela



Anexo - III  
planta de localização do imóvel avaliando.

rel.

PAULO  
Juarulhos  
CEP: 07811-000  
19h00min

110

CUMPRIMENTO

Paulo, Dr(a).

s. expedido no

1 - SHIRLEY  
de idade à  
CEP: 07191-25  
o(s), conforme  
leste passa a

io "CORSEGA"  
bano deste m  
335m2 e a fra  
entre o prédio  
final "3". O Re  
matricula 53.

Arroiamen

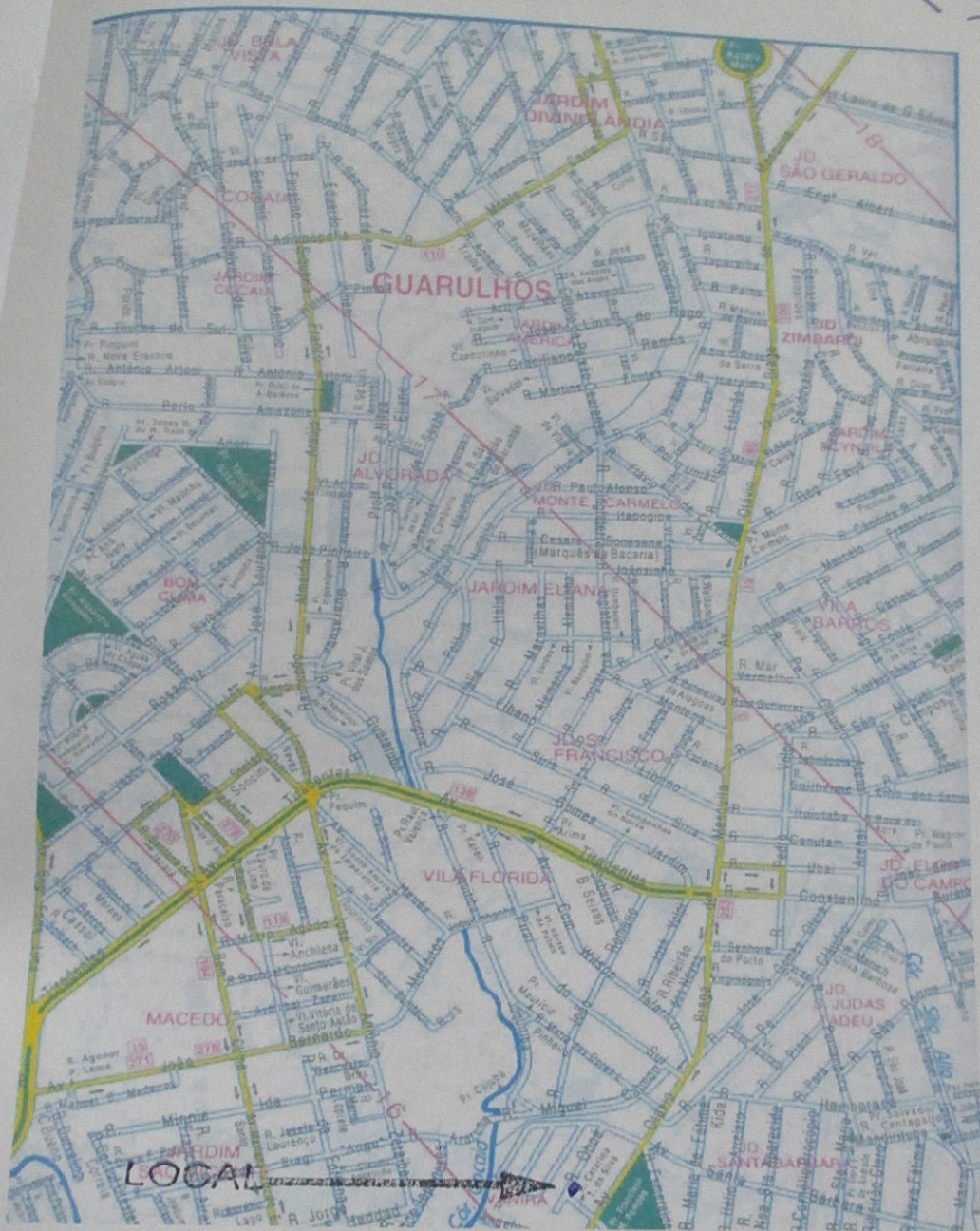
os 22 de j  
providenci  
tem do(a)

132-3794

Alquer nume  
ressalvada  
corrente à  
A, certificar  
pando dia.  
o desemp  
VI, das N

o ou a qu  
razão de

Eng.º Paulo Palmieri Magri  
Avaliações e Perícias de Engenharia



PAULO  
Guarulhos  
- CEP: 07011-000  
às 19h00min

2010

A CUMPRIMENTO:

São Paulo, Dr(a). A

nte, expedido nos

n: 1 - SHIRLEY PA  
ores de idade à R  
A, CEP: 07191-257  
rito(s), conforme o  
deste passa a f

ficio "CORSEGA"  
urbano deste mur  
76935m2 e a frag  
entre o prédio  
le final "3". O Ref  
P, matrícula 53.2

ou Arrolamento

, aos 22 de jar  
ei e providencie  
ordem do(a)

2032-3794

qualquer numer  
dos, ressalvadas  
onta corrente à  
lvera, certificar  
indicando dia,  
a, no desempe  
ap. VI, das N

itá-lo ou a que  
em razão de