

1-02104
 549
 Mauricio Guartieri de Oliveira
 Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
 Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
 Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jd. Ns. Auxiliadora - Campinas/SP
 Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9220 / 9778-9473
 mauricio.guarteri@yahoo.com.br
 mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Capital - SP

| | |
|-------------|--|
| Processo nº | 0110710-16.2002.8.26.0100 (583.00.2002.110710) |
| Ação | Defeito, nulidade ou anulação. |
| Requerente | Figueiredo Bonilha Engenharia e Construções Ltda |
| Requerido | Poliar Engenharia de Ar Condicionado Ltda |

Maurício Guartieri de Oliveira, CRECI 79.403, Perito honrosamente nomeado nos autos referenciados, e dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vêm apresentar suas conclusões, e submeter à apreciação do Magistrado e das partes, o Laudo Pericial, bem como, solicitar pagamento dos honorários deste Perito, definidos em R\$ 6.264,00 (seis mil duzentos e sessenta e quatro reais).

Colocando-me à disposição deste E. Juízo de Direito e das partes para eventuais esclarecimentos.

Termos em que,
 P. deferimento,

São Paulo, 15 de abril de 2013.

Maurício Guartieri de Oliveira
 Mauricio Guartieri de Oliveira
 CRECI: 79.403

Mauricio Guartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
 mauricio.guarteri@yahoo.com.br
 mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Scanned by CamScanner

Mauricio Guartieri de Oliveira
 Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
 Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
 Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jd. Ns. Auxiliadora - Campinas/SP
 Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9220 / 9778-9473
 mauricio.guarteri@yahoo.com.br
 mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

| | |
|-------------|--|
| Processo nº | 0110710-16.2002.8.26.0100 (583.00.2002.110710) |
| Ação | Defeito, nulidade ou anulação. |
| Requerente | Figueiredo Bonilha Engenharia e Construções Ltda |
| Requerido | Poliar Engenharia de Ar Condicionado Ltda |

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição do Bem: 25,33% do apartamento nº 21, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do Edifício Santa Flávia, situado a Rua 13 de Maio, nº 1062 (entrada principal), no 17º Subdistrito - Bela Vista, área útil de 109,56 m², correspondendo-lhe uma cota ideal de 25,33% no terreno e coisas comuns e uma quota ideal de 33,33% nas coisas comuns apenas aos apartamentos. Registrado sob a matrícula nº 122.823, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.



Local em Avaliação - Rua Treze de Maio, nº 1062

Mauricio Guartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
 mauricio.guarteri@yahoo.com.br
 mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Scanned by CamScanner

Município de Carajás de Orla
Rua José de Alencar, nº 504 - 2º andar - Centro - Carajás - PA
Rua Ferreira, nº 411 - 9º andar - 411 - 9º andar - Centro - Carajás - PA
Tel: (11) 95078-4914 - 411 - 9º andar - Centro - Carajás - PA
E-MAIL: carajas@carajas.pa.gov.br
WWW: www.carajas.pa.gov.br



Entrada de acesso aos apartamentos.



Porta de acesso aos apartamentos

Município de Carajás - CENSA nº 25.433
ESTABELECEMOS A NOSSA IDENTIDADE

531
P

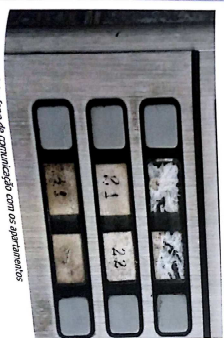
3

Scanned by CamScanner

Município de Carajás de Orla
Rua José de Alencar, nº 504 - 2º andar - Centro - Carajás - PA
Rua Ferreira, nº 411 - 9º andar - 411 - 9º andar - Centro - Carajás - PA
Tel: (11) 95078-4914 - 411 - 9º andar - Centro - Carajás - PA
E-MAIL: carajas@carajas.pa.gov.br
WWW: www.carajas.pa.gov.br



Interfone de comunicação com os apartamentos



Interfone de comunicação com os apartamentos

Município de Carajás - CENSA nº 25.433
ESTABELECEMOS A NOSSA IDENTIDADE

532
P

4

Scanned by CamScanner

Maurício Quartieri de Oliveira
Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primeiro de Março, nº 10 - 43 - Jd. Ns. Auxiliadora - Campinas/SP
Tel. (11) 99478-9472 / (19) 3305-9320 / 9778-9472
mauricio.quartieri@yahoo.com.br
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

592
8



Entrada para o Edifício e vagas de garagem



Vagas de Garagem

Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
mauricio.quartieri@yahoo.com.br
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

50

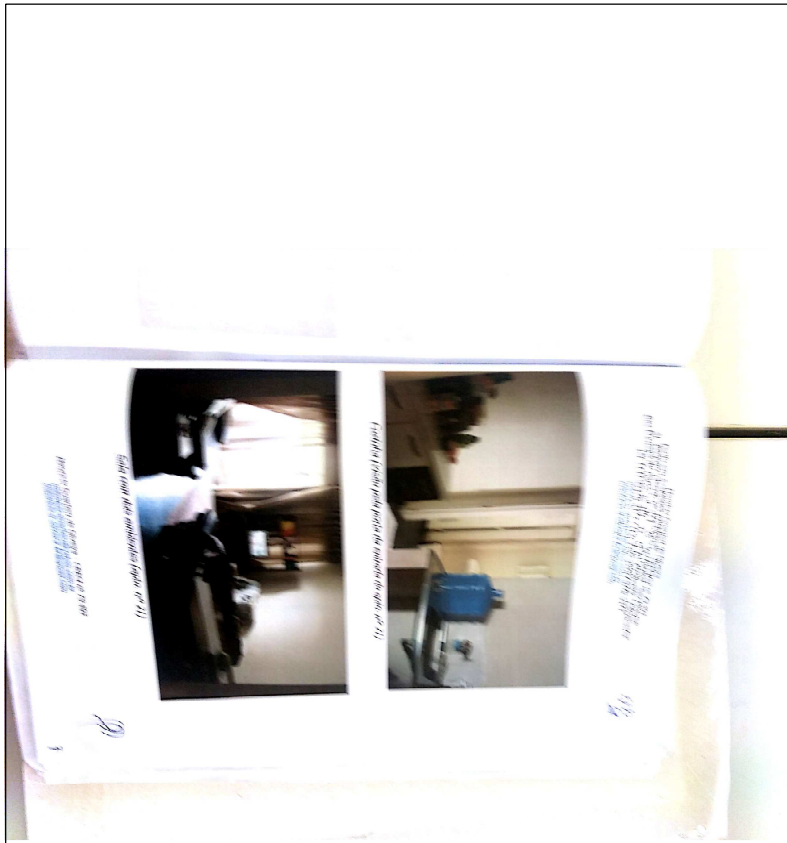
5

Scanned by CamScanner

a os apartamentos (nº 21 e 22)



Scanned by CamScanner

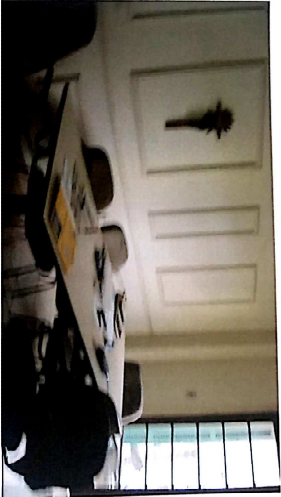


Município: Guarulhos de Oliveira
Rua em Avaliações Imobiliárias - CEECIS/SP nº 29.403
Al. Joaquim Travençolo, nº 394 - 25 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primavera do Leste, nº 423 / (11) 3305-9200 / 9728-9473
E-MAIL: contato@avaliacoesimobiliaria.com.br
www.avaliacoesimobiliaria.com.br

597
597



Entrada do apto. 22 (sala)

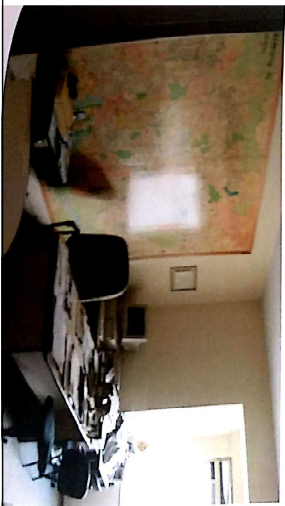


Município: Guarulhos de Oliveira
Rua em Avaliações Imobiliárias - CEECIS/SP nº 29.403
Al. Joaquim Travençolo, nº 394 - 25 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primavera do Leste, nº 423 / (11) 3305-9200 / 9728-9473
E-MAIL: contato@avaliacoesimobiliaria.com.br
www.avaliacoesimobiliaria.com.br

598
598



Corredor de acesso aos cômodos (apto. nº 22)

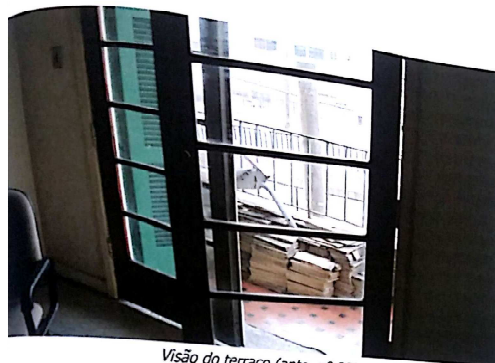




Scanned by CamScanner

Maurício Quartieri de Oliveira
Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
Al. Joaquim Távora, nº 924 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jd. Ns. Auxiliadora - Campinas/SP
Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 4778-9473
mauricio.quartieri@netnet.com.br
mauricio.d.oliveira.br@gmail.com

500
R



Visão do terraço (apto. nº 22)



Terraço (apto. nº 22) e viz.

Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
mauricio.quartieri@yahoo.com.br
mauricio.d.oliveira.br@gmail.com

PD

11

Scanned by CamScanner

Maurício Guartieri de Oliveira
Perto em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jd. Ns. Auxiliadora - Campinas/SP
Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 9778-9473
mauricio.guarteri@yahoo.com.br
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

561



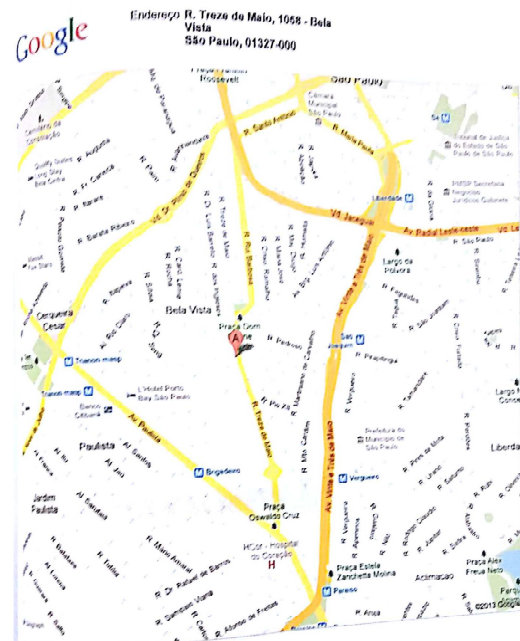
Terraco com visão da Av. Brigadeiro Luiz Antônio (apto. nº 22) e 21



Scanned by CamScanner

rua de Maio, 1058, São Paulo - Google Maps

Página 1 de 1



561

PO

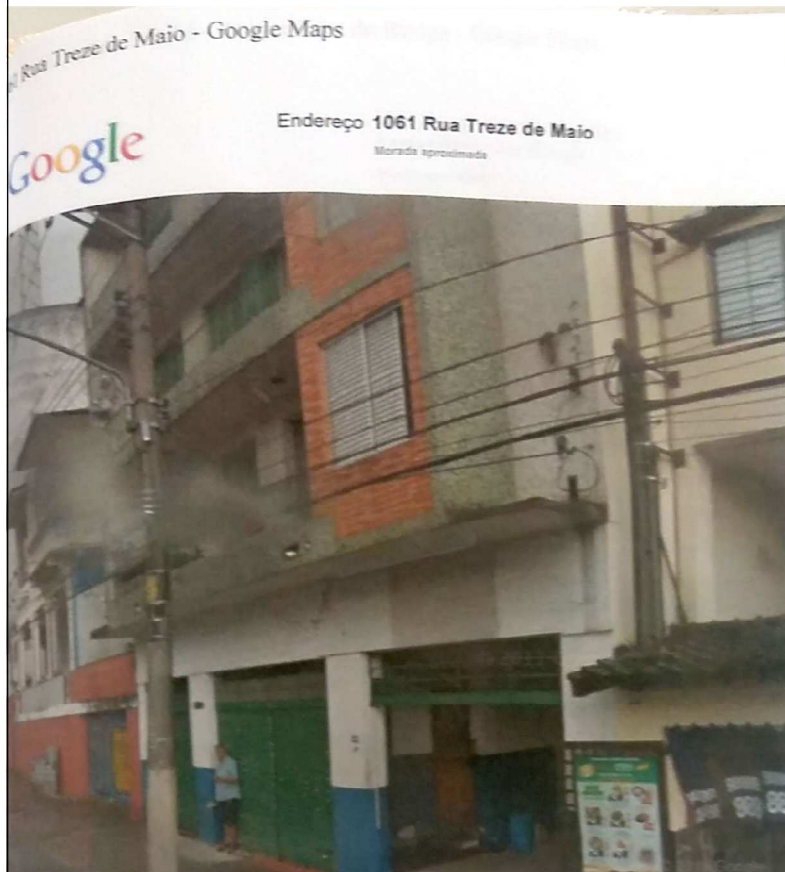
14

14/04/2013

Scanned by CamScanner




Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner

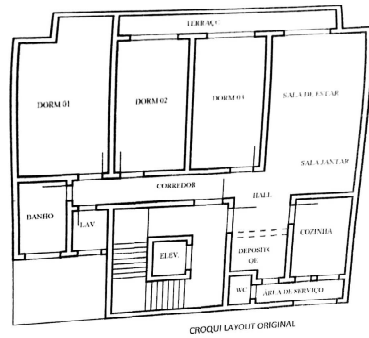


TABELIAO VAMPRE

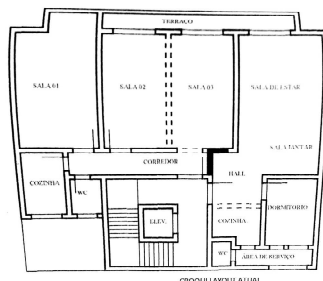
... deflete à direita em angulo reto, confrontando com o mes-
mo hall numa extensão de 4,475m., defletindo à esquerda em an-
gulo reto numa extensão de 4,30m. defletindo à esquerda em an-
gulo reto numa extensão de 1,675m., até chegar aos fundos, con-
frontando nessas extensões com a escada do prédio e ao chegar
aos fundos deflete à direita em angulo reto, confrontando com
a área do prédio, numa extensão de 3,075m., até encontrar a pro-
riedade de Frederico da Silva Gomes ou seus sucessores, onde
deflete à direita em angulo reto, numa extensão de 8,00m., -
confrontando com a mesma propriedade até encontrar a rua 13 de
Maio, tendo esse apartamento a área útil de 109,56m². VIII -
que são comuns apenas aos três apartamentos; - a escada, o po-
ço e casa de maquina para elevador, o elevador que se instalar
e as coisas que forem comuns aos apartamentos, perfazendo u-
na área total de 129,44 m².; IX - que a cada apartamento corre-
sponderá uma quota ideal de 25,33% no terreno e coisas comuns,
acima referidas na cláusula VI, e uma quota ideal de 33,33% -
nas coisas comuns apenas nos apartamentos mencionados na cláu-
sula VII. - X - que a cada garagem corresponderá uma quota i-
deal de 12% no terreno e coisas comuns aludidas na cláusula -
VI - XI - que ao apartamento nº 11 e a "Garage nº 2" dão o va-
lor de Cr\$3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil cruzei-
ros) ao "apartamento nº 21 e a "Garage nº 1", dão o valor de
Cr\$3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil cruzeiros), e ao
"apartamento nº 31", dão o valor de Cr\$2.200.000,00 (dois mi-
lhões e duzentos mil cruzeiros). XII - que, assim dividido o
imóvel, fica ele constituído em condomínio, sob a denomina-
ção de "Edifício Santa Flávia" nos termos do mencionado Decre-
to nº 5.481 de 25-6-1928, e da referida Lei nº 285 de 5-6-48,
cabendo ao outorgante e reciprocamente outorgado Dr. Luiz Os-
car Grassi Bonilha o "apartamento nº 11" e a "Garage nº 2", -
ao outorgante e reciprocamente outorgado Dr. Fernando Antonio
Bonilha o "apartamento nº 21 e a "Garage nº 1", e a ou-
torgada da Carlota Grassi Bo-
... assim dando como fei 18

566
Q

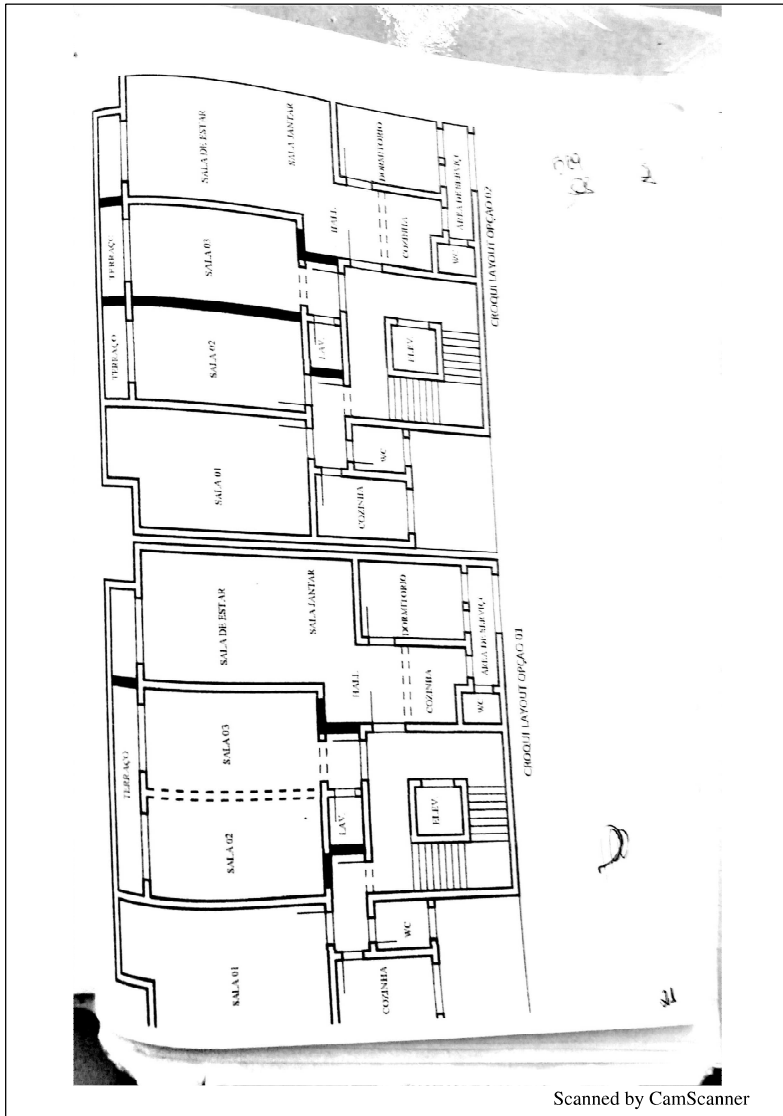
Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner

Maurício Guartieri de Oliveira
 Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
 Al. Joaquim Travenço, nº 974 - 7º - Vila Mariana - São Paulo/SP
 Rua Primeiro de Março, nº 410 - 4º - Jd. Ne. Auxiliadora - Campinas/SP
 Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 9978-9473
 mauricio.guarteri@brasil.com.br
 mauricio.guarteri@yahoo.com.br
 mauricio.guarteri@gmail.com

| | |
|-------------|--|
| Processo nº | 0110710-16.2002.8.26.0100 (583.00.2002.110710) |
| Ação | Defeito, nulidade ou anulação. |
| Requerente | Figuciredo Bonilha Engenharia e Construções Ltda |
| Requerido | Polar Engenharia de Ar Condicionado Ltda |

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Descrição do Bem: 25,33% do apartamento nº 21, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do Edifício Santa Flávia, situado a Rua 13 de Maio, nº 1062 (entrada principal), no 1º Subdistrito - Bela Vista, área útil de 109,56 m², correspondendo-lhe uma cota ideal de 25,33% no terreno e coisas comuns e uma quota ideal de 33,33% nas coisas comuns apenas aos apartamentos. Registrado sob a matrícula nº 122.823, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

Conforme podemos observar em folha anexa "TABELÃO VAMPRE" o apartamento como um todo, possui uma área útil de 109,56m² e uma área total de 129,44m², detalhado em tal documento.

Observamos também nos anexos "CROQUI LAYOUT - Original - Atual e com opções" como é sua divisão interna.

Em avaliação ao imóvel aqui objeto de nosso trabalho, constatamos que no Croqui Layout Atual, o apartamento nº 21 é justamente o lado que consta, um pequeno terraço, sala de estar, sala de jantar, hall, cozinha, dormitório, wc e área de serviço, e o apartamento ao lado de nº 22 com corredor de entrada, três salas, terraço, cozinha e banheiro, possuindo cada um deles, uma vaga de garagem.

Conseguimos contato com o Sr. Fernando Bonilha, através do apartamento ao lado, o de nº 22, utilizado como escritório pelo mesmo, sendo que o apartamento de nº 21 é sua residência.

Maurício Guartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
 mauricio.guarteri@yahoo.com.br
 mauricio.guarteri@gmail.com

Scanned by CamScanner

Maurício Quartieri de Oliveira
Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - St. As. Auxiliadora - Campinas/SP
Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 9278-9473
mauricio.quartieri@vivo.com.br
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

através de contato com o Sr. Fernando Bonilha, fomos informados que o apartamento nº 21, possui 45,81m² e o apartamento nº 22, a diferença entre a metragem total de 109,56m², ou seja 63,75m².

Com essas informações, realizamos nosso levantamento no mercado imobiliário, através de sites de busca, encontrando alguns na região, porém com medidas e situação de uso e conservação, bem diferentes do apartamento avaliado, como segue abaixo.

Link para visualização dos imóveis:

<http://www.zap.com.br/imoveis/sao-paulo+sao-paulo+bele-vista/imovel/venda/quartos-1/>

Resultados para busca de imóveis próximos ao avaliado

Rua Palm
R\$ 249.000,00
Área 28m²
01 dormitório

Rua Santo Antonio
R\$ 190.000,00
Área 50m²
01 dormitório

Avenida Nove de Julho
R\$ 160.000,00
Área 30m²
01 dormitório

Rua Nove de Julho
R\$ 260.000,00
Área 39m²
01 dormitório

Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
mauricio.quartieri@vivo.com.br
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Scanned by CamScanner

Maurício Quartieri de Oliveira
Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - St. As. Auxiliadora - Campinas/SP
Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 9278-9473
mauricio.quartieri@vivo.com.br
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Rua Almirante Marques Leão
R\$ 248.000,00
Área 35m²
01 vaga
01 dormitório

Rua Japura
R\$ 180.000,00
Área 30m²
01 dormitório

Rua Major Diogo
R\$ 235.000,00
Área 55m²
01 dormitório

Rua Manoel Dutra
R\$ 175.000,00
Área 34m²
01 dormitório

Os apartamentos pesquisados possuem como diferencial o que segue:

- Conservação do Prédio, Edifício, Condomínio.
- Número de pavimentos, acima de 10 andares.
- Apresentação de uso, com portaria, zelador.
- Conservação e manutenção para seu uso.
- Pintura externa, interna, hall de entrada, garagens.

Esses são alguns dos pequenos detalhes que fazem diferença na valorização de um imóvel.

Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
mauricio.quartieri@vivo.com.br
mauricio.g.oliveira.br@gmail.com

Scanned by CamScanner

Já, o imóvel avaliado e aqui apresentado através de fotos do local, não possui, uma apresentação adequada do prédio, possui somente três andares, não tem uma portaria, zelador, aparenta não ter um serviço de manutenção a bom tempo, pintura desgastada, limpeza do prédio, embora possua fôssos do elevador, o mesmo não possui ou não funciona, na parte interna do apartamento, ou apartamentos visitados (nº 21 e 22), falta acabamento como pode ser observado nas fotos, piso solto, rebocos sem pintura, batente de portas em péssimo estado, além de entulho de matérias no terraço.

Concluímos com tudo isso aqui comentado e observado, que é impossível fazermos alguma comparação com outros imóveis à venda na região, pois não foi encontrado nada semelhante.

Decidimos por não utilizar as tabelas para tabulação e cálculos, pois estaríamos comprometendo os valores a serem apresentados. Desse modo, decidimos por apresentar valores locais para a análise e comparação, mas com ajustes de valores necessários.

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITOS, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS, JUSTIFICATIVA e CONCLUSÃO.

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO

Descrição do Bem: 25,33% do apartamento nº 21, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do Edifício Santa Flávia, situado a Rua 13 de Maio, nº 1062 (entrada principal), no 17º Subdistrito - Bela Vista, área útil de 109,56 m², correspondendo-lhe uma cota ideal de 25,33% no terreno e coisas comuns e uma quota ideal de 33,33% nas coisas comuns apenas aos apartamentos. Registrado sob a matrícula nº 122.823, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

METODOLOGIA

Após pesquisa junto ao mercado imobiliário, identificamos alguns imóveis, porém não podemos chama-los de referenciais por que não se assemelham ao imóvel avaliado; mas que estão à venda, e servirão de parâmetro para condução deste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO**.

Procuramos no mercado local, imóveis para venda que tivessem sido negociados nos últimos 90 (noventa) dias ou que estão sendo negociados; e que pudessemos utilizar como parâmetros de comparação para nossa análise.

Link para visualização dos imóveis:
<http://www.zap.com.br/imoveis/sao-paulo+sao-paulo+bela-vista/imovel/venda/quartos-1/>

CONCEITOS

Considerando sempre o melhor negócio ofertado, bem como as características de todos os imóveis, observamos que todos possuem um preço de mercado, bem próximo um do outro, demonstrando assim, que o imóvel em Avaliação poderia estar na mesma faixa de preço dos demais, se não fosse a sua localização e aspectos já mencionados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme observado nos levantamentos realizados, constatamos que o valor do metro quadrado nesta região para esta metragem, não pode ser atribuído para a nossa avaliação, por estar muito fora da realidade do local.

Maurício Quartieri de Oliveira
Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jd. Ns. Auxiliadora - Campinas/SP
Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 9778-9473
mauricio.quartieri@yahoo.com.br
mauricio.q.oliveira.br@gmail.com

Para apartamentos de aproximadamente 45,81m², com um dormitório e uma vaga de garagem, o valor do metro quadrado, esta sendo trabalhado em aproximadamente, R\$ 4.500,00.

Considerando um apartamento em perfeitas condições de uso e utilização, chegaremos ao valor praticado no mercado. Preço aproximado do apartamento R\$ 206.145,00.

JUSTIFICATIVA

Através da experiência e pesquisa, definimos o valor do apartamento em (R\$ 206.145,00), não acrescentaremos adicional em benfeitorias, porém, depreciaremos seu valor em 25% (vinte e cinco) pontos percentuais, devido à falta de manutenção, acabamento e conservação.

Concluímos que o imóvel avaliado tem seu valor global aproximado em **R\$ 154.608,75 (Cento e cinquenta e quatro mil seiscentos e oito reais e setenta e cinco centavos)**, acreditamos que o valor para negociação esteja dentro do esperado.

Considerando que na prática comum das negociações imobiliária sempre há cerca de 5% como margem de negociação + comissão Imobiliária de 5 a 6%, aplicaremos como fator de ajuste (-10%) sobre o valor encontrado, refletindo assim melhor sua realidade no Mercado Imobiliário, ou mesmo o imóvel sendo negociado em leilão. Valor a ser negociado **R\$ 154.608,75 (-) 10% = R\$ 139.147,88** (margem de negociação + comissão Imobiliária).

CONCLUSÃO

Em vista realizada, procuramos seguir os parâmetros segundo a NBR nº 14.653 da ABNT, que aplica fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas de avaliações como as do IBAPE/SP de 1995 e da CAAVI de 2004, que contribuem para a formação e convicção de valores, porém, como já mencionado anteriormente nosso trabalho priorizou os imóveis próximos e/ou na região do local em análise.

Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
mauricio.quartieri@yahoo.com.br
mauricio.q.oliveira.br@gmail.com

Scanned by CamScanner

Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403

São Paulo, 15 de abril de 2013.

eventos esclarecimentos.
Locando-me à disposição deste E. Juízo de Direito e das partes para

Variação de -10% = R\$ 125.233,09
R\$ 139.147,88
Variação de +10% = R\$ 153.062,67

Parte do exposto, atribuímos ao imóvel em questão o valor aproximado de mercado de **R\$ 139.147,88 (Cento e trinta e nove mil cento e quarenta e sete reais e oitenta e oito centavos)**.

Para se de uma avaliação expedida, que se tenha em informações, dadas junto ao mercado imobiliário, considerando o modo evolutivo indicado para obter o valor de mercado.

Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Jd. Ns. Auxiliadora - Campinas/SP
Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 9778-9473
mauricio.quartieri@yahoo.com.br
mauricio.q.oliveira.br@gmail.com

Scanned by CamScanner

OBSERVAÇÕES FINAIS

Após avaliação do imóvel objeto deste trabalho (apartamento nº 21) e considerações acima descritas, achamos que seja oportuno, informarmos o que segue:

Pode-se observar através das fotos e Croqui Layout apresentado e em anexo, que os apartamentos (nº 21 e nº 22) constituem-se na realidade, em um único imóvel, as opções de planta para transformação em dois imóveis, dar-se-á somente internamente, pois quando observamos o terraço, notamos que os mesmos não possuem uma parede como separação destes imóveis, e assim, notamos também que o edifício como um todo, foi construído e planejado como três apartamentos somente, as alterações foram feitas internamente. Na legislação é proibido alterações na fachada dos prédios, comprometendo sua estética e o que foi aprovado em planta.

Assim, achamos necessário definirmos um valor individual para cada imóvel, mas também, um valor para toda a metragem do mesmo.

Apartamento nº 21 - objeto deste trabalho - valor de R\$ 139.147,88 com suas variações, acima descritas.

Apartamento nº 22 - valor de aproximadamente R\$ 193.640,63, devendo constar as variações.

Valor total como um único imóvel (109,56m²) = R\$ 332.788,50, também devendo constar as variações.

Assim feito, concluímos nossas observações e acreditamos que esteja dentro do esperado, e com a mais adequada transparência.

Colocando-me à disposição deste E. Juízo de Direito e das partes para eventuais esclarecimentos.


Maurício Quartieri de Oliveira
CRECI nº 79.403
Maurício Quartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
mauricio.quartieri@yahoo.com.br
mauricio.q.oliveira.br@gmail.com

| | |
|-------------|--|
| Processo nº | 0110710-16.2002.8.26.0100 (583.00.2002.110710) |
| Ação | Defeito, nulidade ou anulação. |
| Requerente | Figueiredo Bonilha Engenharia e Construções Ltda |
| Requerido | Poliar Engenharia de Ar Condicionado Ltda |

Apresento os honorários definitivos, que somam R\$ 6.264,00 (seis mil duzentos e sessenta e quatro reais), conforme demonstrativo a seguir:

Valor da Hora Trabalhada conforme Tabela de Honorários = R\$ 108,00*

*Hora técnica de trabalho = R\$ 108,00 - da Portaria nº 3.200/2006 do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - CRECI 2ª Região.

| | |
|---|----------|
| A) Retirada e entrega dos autos | 540,00 |
| B) Leitura e interpretação do Processo | 432,00 |
| C) Abertura de papéis de trabalho | 216,00 |
| D) Elaboração de Petições | 324,00 |
| E) Realização Vistoria e Diligências | 3.240,00 |
| F) Preparação de anexos e montagem do Laudo | 648,00 |
| G) Redação do Laudo | 864,00 |

Total dos Honorários 6.264,00

Honorários finais e definitivos em **R\$ 6.264,00** (Seis mil duzentos e sessenta e quatro reais), conforme demonstrado.

São Paulo, 15 de abril de 2013.


Maurício Quartieri de Oliveira
CRECI nº 79.403



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CIVIL
22ª VARA CIVIL
Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 927/929 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6170 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0110710-16.2002.8.26.0100
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação
Requerente: Figueiredo Bonilha Engenharia e Construções Ltda
Requerido: Polbar Engenharia de Ar Condicionado Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Og Cristian Mantuan

Vistos.

Indefiro o pleito de nulidade da perícia. A mera alegação da parte de nulidade sem alegação sequer de algum prejuízo, mormente a ausência da provas quanto ao prejuízo sofrido não conduz a nulidade da prova.

Não se nega a importância da participação da parte na colheita da prova, já que a parte tem direito à prova, porém, o caso é de nulidade relativa. (TJSP - 9ª Câmara de Direito Privado - Agravo de Instrumento nº: 0048430-32.2013.8.26.0000, rel. Des. GRAVA BRAZIL, J. 25.06.2013)

Assim, sem comprovar qualquer prejuízo o pleito deve ser indeferido.

"Processual Civil. Recurso Especial. Indenização. Rescisão de contrato. Danos materiais. Liquidação de Sentença... Realização da perícia. Ciência das partes. Ausência. Nulidade. Demonstração do prejuízo. Não ocorrência... - O descumprimento da determinação do art. 431-A, do CPC, de dar ciência às partes a respeito do local e data de realização da perícia não importa, necessariamente,

Processo nº 0110710-16.2002.8.26.0100 - p. 1

Scanned by CamScanner



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CIVIL
22ª VARA CIVIL
Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 927/929 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6170 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

na nulidade da perícia, porquanto deve ser observado o entendimento consolidado, nesta Corte, de que a declaração de nulidade dos atos processuais depende da demonstração da existência de prejuízo à parte interessada. Recurso especial a que se nega provimento." (REsp 1121718/SP, 3ª T, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 05.08.10, destaque não original)

Quanto aos apontamentos das partes, antes de analisar o pedido do D.Perito de levantamento dos valores, esclareça o D.Perito os questionamentos.

Intime-se.

São Paulo, 28 de junho de 2013.

OG CRISTIAN MANTUAN
JUIZ DE DIREITO

Processo nº 0110710-16.2002.8.26.0100 - p. 2

Scanned by CamScanner

25/07

Maurício Guartieri de Oliveira
Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primeiro de Março, nº 110 - 43 - Jd. Ms. Anália - Campinas/SP
Tel: (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 9778-9473
mauricio.guarteri@zazto.com.br
mauricio.guarteri.br@gmail.com

595
46

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Capital - Sp

| | |
|-------------|--|
| Processo nº | 0110710-16.2002.8.26.0100 (583.00.2002.110710) |
| Ação | Defeito, nulidade ou anulação. |
| Requerente | Figueiredo Bonilha Engenharia e Construções Ltda |
| Requerido | Polar Engenharia de Ar Condicionado Ltda |

Maurício Guartieri de Oliveira, CRECI 79.403, Perito honorariamente nomeado nos autos referenciados, vêm apresentar suas observações sobre os questionamentos formulados, e submeter à apreciação do Magistrado e das partes suas conclusões finais.

Colocando-me à disposição deste E. Juízo de Direito e das partes para eventuais esclarecimentos.

Termos em que,
P. deferimento,

São Paulo, 19 de julho de 2013.


Maurício Guartieri de Oliveira
CRECI: 79.403

Maurício Guartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
mauricio.guarteri@yahoo.com.br
mauricio.guarteri.br@gmail.com



Scanned by CamScanner

20

Maurício Guartieri de Oliveira - CRECI nº 79.403
mauricio.guarteri@yahoo.com.br
mauricio.guarteri.br@gmail.com

O Edifício Santa Fátima, não possui uma apresentação e localização adequada. Possui somente três pavimentos / andares. Não tem uma portaria, zelador. Pintura não tem um serviço de manutenção a bom tempo. Pintura desgastada e sem limpeza do prédio. Possui fosso do elevador, porém quando da avaliação, o mesmo não funcionava (peças condões, acredito que ainda não funcione a um bom tempo), mas, isso é irrelevante neste momento, para este trabalho, pois não acrescenta ou diminui em nada os valores apresentados, só vale como informação.

Parte interna do apartamento, ou apartamentos visitados (nº 21 e 22):
Falta acabamento, piso solto, rebocos sem pintura, batente de portas em péssimo estado, além de entulho de materiais no terraço.

Concluímos que é impossível fazermos alguma comparação com outros imóveis à venda na região, pois não foi encontrado nada semelhante.

Considerações sobre os questionamentos:

Descrição do Bem: 25,33% do apartamento nº 21, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do Edifício Santa Fátima, situado a Rua 13 de Maio, nº 1062 (entrada principal), no 17º Subdistrito - Bela Vista, área útil de 109,56 m², correspondendo-lhe uma cota ideal de 25,33% no terreno e coisas comuns e uma quota ideal de 33,33% nas coisas comuns apenas aos apartamentos registrados sob a matrícula nº 122.823, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | |
|-------------|--|
| Processo nº | 0110710-16.2002.8.26.0100 (583.00.2002.110710) |
| Ação | Defeito, nulidade ou anulação. |
| Requerente | Figueiredo Bonilha Engenharia e Construções Ltda |
| Requerido | Polar Engenharia de Ar Condicionado Ltda |

Maurício Guartieri de Oliveira
Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
Al. Joaquim Távora, nº 974 - 75 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primeiro de Março, nº 110 - 43 - Jd. Ms. Anália - Campinas/SP
Tel: (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 9778-9473
mauricio.guarteri@zazto.com.br
mauricio.guarteri.br@gmail.com

596

Scanned by CamScanner

Concluímos que é impossível fazermos alguma comparação com outros imóveis à venda na região, pois não foi encontrado nada semelhante.

Parte interna do apartamento, ou apartamentos visitados (nº 21 e 22):
Falta acabamento, piso solto, rebocos sem pintura, batente de portas em péssimo estado, além de entulho de matérias no terraço.

Informação:
Possui Fosso do elevador, porém quando da avaliação, o mesmo não funcionava (pelas condições, acredita-se que ainda não funcionou, pois não tempo), mas, isso é irrelevante neste momento, para este trabalho, pois não acrescenta ou diminui em nada os valores apresentados, só vale como Possui pintura desgastada e sem limpeza do prédio.
Apartamento não ter um serviço de manutenção a bom tempo.
Não tem uma portaria, zelador.
Possui somente três pavimentos / andares.

O Edifício Santa Flávia, não possui uma apresentação e localização adequada.

Considerações sobre os questionamentos:

Descrição do Bem: 25,33% do apartamento nº 21, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do Edifício Santa Flávia, situado a Rua 13 de Maio, nº 1062 (entrada principal), no 1º Subdistrito - Bela Vista, área útil de 109,56 m², correspondendo-lhe uma cota ideal de 25,33%, no terreno e coisas comuns e uma quota ideal de 33,33% nas coisas comuns apenas aos apartamentos. Registrado sob a matrícula nº 122.823, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| | |
|-------------|---|
| Processo nº | 0110710-16.2002.8.26.0100 (583.00.2002.110710) |
| Ação | Deferiu, nulidade ou anulação. |
| Requerente | Figueiredo Boviilha Engenharia e Construções Ltda |
| Requerido | Polier Engenharia de Ar Condicionado Ltda |

Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI/SP nº 79.403
Maurício Quartieri de Oliveira
Rua Primeiro de Março, nº 410 - 43 - Vila Mariana - São Paulo/SP
Tel. (11) 99478-9473 / (19) 3305-9520 / 9778-9473
mauricio.quartieri@yahoo.com.br
mauricio.a.oliveira.br@gmail.com

Respostas aos questionamentos:

Com relação à informação de **data e horário para acompanhamento da avaliação**, tenho a esclarecer que; conforme folha número 535 do referido processo, o Oficial de Justiça tentou em cumprimento ao mandado, informar sobre a penhora e avaliação do imóvel, mas em suas duas diligências, não logrou êxito, mesmo tendo acionado por inúmeras vezes o Interfone do apartamento (o mesmo não funciona ou não é audível da sala do outro apartamento, utilizado como escritório, ou vice-versa).

Esse fato não pode ser considerado como motivo para invalidar uma avaliação, muito menos para a nulidade do Laudo apresentado.

Foi informado no Laudo, em Observações Finais o que segue:

.... Após avaliação do imóvel objeto deste trabalho (apartamento nº 21) e considerações acima descritas, achamos que seja oportuno, informarmos o que segue:

Pode-se observar através das fotos e Croqui Layout apresentado e em anexo, que os apartamentos (nº 21 e nº 22) constituem-se na realidade, em um único imóvel, as opções de planta para transformação em dois imóveis, dar-se-á somente internamente, pois quando observamos o terraço, notamos que os mesmos não possuem uma parede como separação destes imóveis, e assim, notamos também que o edifício como um todo, foi construído e planejado como três apartamentos somente, as alterações foram feitas internamente. Na legislação é proibido alterações na fachada dos prédios, comprometendo sua estética e o que foi aprovado em planta.

Assim, achamos necessário definirmos um valor Individual para cada imóvel, mas também, um valor para toda a metragem do mesmo.

Apartamento nº 21 - objeto deste trabalho - valor de R\$ 139.147,88 com suas variações, acima descritas.

17 de maio de 2013, ou seja, 30 dias após o feito.
devida, e as partes somente se pronunciaram a respeito, nas datas de 14 e
apresentado no dia 15 de abril de 2013, estando dentro do prazo
Aproveito para informar que o **Laudo Pericial de Avaliação foi**
afirmado pelo autor.

Respeito que o valor estimado pela hora trabalhada é inferior, aquele percebido
por outros profissionais liberais, como médicos, dentistas e até mesmo
advogados, logo, não se mostra excessivo, custoso e desproporcionado, como

Peritos Judiciais pelos trabalhos realizados.
Honorários, com base na extrada pela Procuradoria Geral do Estado de São
Paulo, (PGE nº 32 de 30.11.2004), que prevê o pagamento aos senhores

Com relação aos honorários apresentados, informo que utilizamos Tabela de
que segue:

Com relação aos valores cobrados por este perito, tenho a esclarecer o
em leilão.

Na prática comum das negociações imobiliárias sempre há cerca de 5% como
managem de negociação + comissão imobiliária de 5 a 6%, assim, aplicamos
como fator de ajuste (-10%) sobre o valor encontrado, restando assim melhor
sua realidade no Mercado Imobiliário, ou mesmo o imóvel sendo negociado

Intermediárias Imobiliárias, margens de negociação e comissões de
Com relação a **hipóteses**, temos a esclarecer que:

Assim feito, concluímos nossas observações e acreditamos que esteja dentro do
esperado, e com a mais adequada transparência...

Valor total como um imóvel (109,56m²) = R\$ 332.788,50, também
deveria constar as vantagens.

Atentamente nº 22 - valor de aproximadamente R\$ 193.640,63, devendo
constar as vantagens.

Maurício Guimarães de Oliveira
Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI nº 79.403
Rua Primavera do Marão, nº 410 - 3º - Vila Mariana - São Paulo/SP
Tel: (11) 9947-9473 / (11) 3305-9201
mauricio.guimaraes@pvhoo.com.br
mauricio.a.oliveira.br@gmail.com

Maurício Guimarães de Oliveira
Perito em Avaliações Imobiliárias - CRECI nº 79.403
Al. Joaquim Távora, nº 944 - 3º - Vila Mariana - São Paulo/SP
Rua Primavera do Marão, nº 410 - 3º - Vila Mariana - São Paulo/SP
Tel: (11) 9947-9473 / (11) 3305-9201
mauricio.guimaraes@pvhoo.com.br
mauricio.a.oliveira.br@gmail.com

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS - VALOR (LEILÃO OU NEGOCIAÇÃO)

Valor do metro quadrado = R\$ 4.500,00

Metragem Total = 109,56m²

R\$ 4.500,00 x 109,56 = R\$ 493.020,00

Depreciação = 25%

R\$ 493.020,00 (-) 25% = R\$ 369.765,00

Valor estimado do imóvel em R\$ 369.765,00

Percentual do leilão ou negociação estimado em 10%

R\$ 369.765,00 (-) 10% = R\$ 332.788,50

Variável de + 10% = R\$ 406.741,50

R\$ 369.765,00

Variável de - 10% = R\$ 332.788,50

Colocando-me à disposição deste E. Juízo de Direito e das partes para
eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 19 de julho de 2013.

Maurício Guimarães de Oliveira
CRECI nº 79.403