

406

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 10ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA
DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0107552-11.2006.8.26.0100
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO CARLOS
REQUERIDO: EDILSON SANTOS DE OLIVEIRA
AÇÃO: 146 – PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COBRANÇA
DE CONDOMÍNIO)

Carlo Cirenza, Corretor de Imóveis – Creci-SP 78342, Perito
Avaliador – CNAI 2387, honrosamente nomeado e compromissado nos
autos da Execução que Condomínio Edifício São Carlos move
a Edilson Santos de Oliveira, vem mui respeitosamente perante Vossa
Excelência nos autos supramencionados, apresentar seu Laudo Pericial.

100 10 F.M.17-010000-3 07/17 1332 00

4034

LAUDO PERICIAL

INTERESSADO	104 VARA CIVEL FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR
PROCESSO Nº	0107552-11.2006.8.26.0100
AÇÃO	146-PROCEDIMENTO SUMÁRIO [COBRANÇA DE CONDOMÍNIO]
IMÓVEL IMÓVEL AFETUADO	PRAÇA FRANKLIN ROOSEVELT, 278 APTO 212
BARRIO	CONSOLAÇÃO
CIDADE/UF	SÃO PAULO - SP
IMÓVEL REF. 1	PRAÇA FRANKLIN ROOSEVELT, 278 APTO 22
IMÓVEL REF. 2	PRAÇA NESTOR PESTANA, 237 APTO 202
IMÓVEL REF. 3	RUA NESTOR PESTANA, 87 APTO 501
IMÓVEL REF. 4	PRAÇA FRANKLIN ROOSEVELT, 90 APTO 211
IMÓVEL REF. 5	RUA FREI CANECA, 219 APTO 301

1	Localização	IA	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
1.1	M. de Quadra			X	X	X	X	100
1.2	M.O. C/2 frentes							120
1.3	Esquina	X	X					110
1.4	Com 2 Esquinas							130

2	Natureza Terreno	IA	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
2.1	Seco	X	X	X	X	X	X	100
2.2	Alagadico							070
2.3	Brejosos							060
2.4	Sujeito a Enchentes							050

3	Topografia	IA	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
3.1	Inclinado p/Fundo							
3.11	Até 0,50 M							080
3.21	Superior 0,50 M							070
3.31	Superior a 1,50M							060
3.2	Plano							
3.21	Nível Logradouro	X	X	X	X	X	X	100
3.22	Abaixo até 0,5 M							090
3.23	De 0,50 a 1,0 M							080
3.24	Superior a 1,0 M							070
3.3	Acima do Logradouro							
3.31	Entre 0,5 e 1,0 M							110
3.32	Entre 1,0 e 1,5 M							100
3.33	Superior a 1,5 M							090

408

Carlo Cirenza
Perito Judicial
Avaliador Imobiliário
CRECI-SP 78342

carlo.cirenza@creci.org.br
55-11-3062 1439
55-11-8929 6433

	Rede de Água	I A	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
4.1	Há rede em frente	X	X	X	X			
4.2	Há rede dentro de 100 metros					X	X	100*
4.3	Há rede dentro de 100 e 300 M							090
4.4	Há poço/cisterna							080
4.5	Não há rede/poço							080
								060

	Iluminação Pública	I A	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
5.1	Há rede c/luz	X	X	X	X	X	X	
5.2	Há rede s/luz							100
5.3	Há rede c/luz acima de 100 M							090
5.4	Não há rede próxima							080
								070

	Pavimentação	I A	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
6.1	Asfalto	X	X	X	X	X	X	
6.2	Paralelepípedo/Bloquet							100
6.3	Cascalho							090
6.4	Terra							080
								070

	Rede de Esgoto	I A	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
7.1	Há em frente	X	X	X	X	X	X	100
7.2	Há nos próximos 100 metros							080
7.3	Há sup. 100 M							070
7.4	Não há							060

	Calçada/Passoio	I A	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
8.1	Há em boas condições	X	X	X	X	X	X	100*
8.2	Há em más condições							090
8.3	Não Há							080

4/10

	Nível de Segurança	IA	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
14.1	Portões							
14.2	Portões e/ Câmeras	X	X	X				090
14.3	Portões e/ Câmeras/Catracas				X	X	X	100
14.4	Sistemas sofisticados							115
								125

	Arquitetura	IA	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
15.1	S/Menhum Apelo	X	X	X	X	X	X	090
15.2	Normal/Usual				X	X	X	100*
15.3	Projeto Diferenciado							120
15.4	Espetacular							130

	Paisagismo	IA	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
16.1	Não Há	X	X	X	X	X	X	080
16.2	Há							090
16.3	Há bem cuidado							100*
16.4	Há Jardim/Bosque							120

	Playground/Lazer/Heliporto	IA	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
17.1	Não Há	X	X	X	X	X	X	090
17.2	Lazer Modesto							100*
17.3	Lazer Completo							110
17.4	Lazer acima Completo							120
17.5	Lazer Completo/Heliporto							130

	Área Verde	IA	I.R 1	I.R 2	I.R 3	I.R 4	I.R 5	I.P
18.1	Não Há	X	X	X	X	X	X	090
18.2	10% Terreno							100*
18.3	20% Terreno							110
18.4	30% Terreno							120
18.5	+ 30% Terreno + Bosques							130

4/13

18	Fração Terreno/ Escritura	IA	I.R.1	I.R.2	I.R.3	I.R.4	I.R.5	I.P
18.1	Até 1%	X	X	X				
18.2	Até 2%				X	X		
18.3	Até 3%						X	100*
18.4	Superior a 3%							110
								120
								130

20	Gerador Próprio	IA	I.R.1	I.R.2	I.R.3	I.R.4	I.R.5	I.P
20.1	Não Há	X	X	X				
20.2	Possui				X	X		
							X	090
								100*

21	Gás	IA	I.R.1	I.R.2	I.R.3	I.R.4	I.R.5	I.P
21.1	Gasoduto	X	X	X				
21.2	G.L.P.				X	X		
							X	110
								100

22	Estado de Conservação da Torre (Prédio)	IA	I.R.1	I.R.2	I.R.3	I.R.4	I.R.5	I.P
22.1	Novo							
22.2	Bom							120
22.3	Regular	X	X	X	X	X		110
22.4	Ruim						X	100
								080

23	Local do Imóvel IMÓVEL PARADIGMA 2200 = 100%	IA	I.R.1	I.R.2	I.R.3	I.R.4	I.R.5	Pontuação atribuídas nas vistorias
	Nobre							
	Comercial							
	Classe Média	X	X	X	X	X	X	
	Pobre							
	Ruim							

24- Valor Médio do M² de Imóvel Equivalente na Região
(Negócios Ofertados / Realizados)

PADRÃO	Valor do m ²	Fontes	
Baixo	6.400,00		Revista Construção/PINI
Médio			Jornal "O Estado de São Paulo"
Alto		X	Negócios Ofertados
			Negócios Realizados
			Outros

25	Padrão/Construção			Ross Heidecke	Ref. à Venda por		Idade do Imóvel
	Baixo	Médio	Alto		Conservação e uso	Valor Global	
IA	X			E-40			40 ANOS
IR1	X			E-40	R\$230.000,00	R\$8.148,14	40 ANOS
IR2	X			E-40	R\$270.000,00	R\$6.428,57	40 ANOS
IR3	X			E-40	R\$338.000,00	R\$7.860,48	40 ANOS
IR4	X			E-40	R\$340.000,00	R\$4.000,00	40 ANOS
IR5	X			E-40	R\$370.000,00	R\$6.727,27	30 ANOS

Considerando detalhes observados quando das vistorias, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a N.B.R. 14653/2 e instruções do CAAVI/2004 (CONCEITOS AVANÇADOS EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA), para avaliações urbanas.

NOTA: VER COMENTÁRIOS, JUSTIFICATIVAS E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

413

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA

O Presente Laudo trata-se de Ação Procedimento Sumário (Cobrança de Condomínio), movida por Condomínio Edifício São Carlo contra Edilson Santos de Oliveira, Processo 0107552-11.2006.8.26.0100, para avaliar e determinar o valor do bem penhorado em 06 de Abril de 2015, isto é:

"Apartamento nº 212, localizado no 21º andar ou 22º pavimento do Edifício São Carlos, situada à Praça Franklin Roosevelt, 278, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área construída de 36,5919 m²., área autônoma de 27,1513m²., área comum de 9,4406 m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,908276% no terreno. Contribuinte 006.012.0652-5, objeto da matrícula nº 49.896 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel penhorado em 08 de Agosto de 2016 pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível do Fórum Central da Capital para garantia da dívida no valor de R\$ 19.188,87, tendo sido nomeado fiel depositário o executado Edilson Santos de Oliveira.

Nas diligências realizadas para proceder ao levantamento e vistoria do imóvel, o signatário encontrou o imóvel fechado e sem conseguir contato com proprietário, razão pela qual não foi possível vistoriá-lo internamente.

Dessa forma e sempre preocupado em evitar atrasos na entrega do laudo, obtive permissão junto ao Zelador, Sr. João Felipe, para vistoriar uma unidade similar localizada no mesmo edifício (apto nº 22), a qual, segundo informes, dispõe das mesmas dependências e acabamentos do imóvel em questão. Não obstante o procedimento acima adotado, o signatário permanece à disposição do E. Juízo para, caso seja esse o seu entendimento, vistoriar internamente o apartamento com acompanhamento do Sr. Oficial de Justiça.

41312

**Carlo
Cirenza**

Perito Judicial
Avaliador Imobiliário
CRECI-SP 78342

carlo.cirenza@creci.org.br
55-11-3062 1439
55-11-8929 6433



PORTARIA DO EDIFÍCIO



FACHADA

**Carlo
Cirenza**

Perito Judicial
Avaliador Imobiliário
CRECI-SP 78342

carlo.cirenza@creci.org.br
55-11-3062 1430
55-11-8929 6433



VISTA DA PRAÇA ROOSEVELT

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme demonstrado no **CAMPO 24** adotarei neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrar o valor do imóvel em questão.

Quanto ao método comparativo sua utilização exige que os elementos comparativos possuam características semelhantes ao imóvel avaliando, pois caso contrário, o resultado encontrado estaria irremediavelmente distorcido da realidade.

Esse signatário é de opinião de que o método comparativo sempre espelha a realidade do livre mercado imobiliário, mesmo porque, tratando-se da particularidade que envolve essa avaliação, o valor apurado por esse método refletirá de modo preciso a realidade encontrada no momento.

O universo de elementos comparativos restringe-se elementos comparados na Praça Roosevelt, no bairro da Consolação, Zona Central de São Paulo.

416

**Carlo
Cirenza**

Perito Judicial
Avaliador Imobiliário
CRECI-SP 78342

carlo.cirenza@creci.org.br
55-11-3062 1439
55-11-8929 6433

IMÓVEL REFERENCIAL 1 – IR1

ANUNCIADO NA IMOBILIARIA: PORTARIA DO PRÉDIO

TELEFONE: 11-3038-4556

KATIA DIAS DA ROSA

À VENDA POR R\$ 220.000,00

R\$ 8.148,14 M²



417 ~

**Carlo
Cirenza**

Perito Judicial
Avaliador Imobiliário
CRECI-SP 78342

carlo.cirenza@creci.org.br
55-11-3062 1439
55-11-8929 6433

IMÓVEL REFERENCIAL 2 – IR2

ANUNCIADO NA IMOBILIARIA: METROPOLE PAULISTA IMÓVEIS

TELEFONE: 11-99262-9649 CONTATO: LUIZ CESAR

À VENDA POR R\$ 270.000,00 R\$ 6.428,57 M²



218

**Carlo
Cirenza**

Perito Judicial
Avaliador Imobiliário
CRECI-SP 78342

carlo.cirenza@creci.org.br
55-11-3062 1439
55-11-8929 6433

IMÓVEL REFERENCIAL 3 – IR3

ANUNCIADO NA IMOBILIARIA: **VIVA REAL**

TELEFONE: 11- 97297-1724 CONTATO: SHIRLEY CORRETORA

À VENDA POR R\$ 338.000,00 R\$ 7.860,48



IMÓVEL REFERENCIAL 4 – IR4

ANUNCIADO NA IMOBILIARIA: **CAS IMÓVEIS**

TELEFONE: 11-3255-2864 CONTATO: ATENDENTE

À VENDA POR R\$ 340.000,00 R\$ 4.000,00 M²



Carlo Cirenza
 Perito Judicial
 Avaliador Imobiliário
 CRECI-SP 78342

carlo.cirenza@creci.org.br
 55-11-3062 1439
 55-11-8929 6433

IMÓVEL REFERENCIAL 5 – IRS

ANUNCIADO NA IMOBILIARIA: ALMEIDA CONSULTOR IMOBILIÁRIO
 TELEFONE: 11-99698-2026 CONTATO: SR. ALMEIDA
 À VENDA POR R\$ 370.000,00 R\$ 6.727,27 M²



CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a **METODOLOGIA** adotada, esse signatário optará por encontrar **MÉDIAS** desses dados entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS** e aplicar a **HOMOGENEIZAÇÃO** dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado **IMÓVEL PARADIGMA** (imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação), que com a metodologia CAAVI, adotada nesse trabalho é de 2200 pontos, obteve as seguintes pontuações (vide campo 23):

IMÓVEL	PONTUAÇÃO OBTIDA	IMÓVEL PARADIGMA	% REPRESENTATIVA PONTUAÇÃO : 2200%
IA	2.120	2.200 = 100%	96,36
IR 1	2.120	2.200 = 100%	96,36
IR2	2.110	2.200 = 100%	95,91
IR3	2.110	2.200 = 100%	95,91
IR4	2.110	2.200 = 100%	95,91
IR5	2.130	2.200 = 100%	96,82

4202

Assim temos que a média entre os referenciais é de:

Em representatividade:

$$\%IR1 96,36 + \% IR2 95,91 + \% IR3 95,91 + \%IR4 95,91 + \%IR5 96,82 = 98,18 \% \text{ Média}$$

5

$$\text{Em R\$/m}^2: IR1 8.148,14 + IR2 6.428,57 + IR3 7.860,48 + IR4 4.000,00 + IR5 6.727,27 = \text{R\$ 6.632,89 Média}$$

5

$$\text{Portanto, o valor do M}^2 \text{ do IP} = \frac{\text{R\$ 6.632,89}}{\text{M}^2 \text{ Médio}} = \text{R\$ 6.755,85} = 100\%$$

98,18 % Média

Logo se o IA representa 98,18% quando comparado ao Imóvel Paradigma, então, temos que:

$$\text{R\$ 6.755,85/M}^2 \text{ do IP} \times 96,36\% \text{ do IA} = \text{R\$ 6.509,94/M}^2 \text{ do IA,}$$

Que multiplicado pelo total da área do IA possui, que é de 27,1513 M², dá-nos o valor global aproximado, que é de R\$ 176.753,33 (duzentos e trinta e dois mil, setecentos e quarenta reais), portanto R\$ 177.000,00(Cento e setenta e sete mil reais).

**Carlo
Cirenza**
Perito Judicial
Avaliador Imobiliário
CRECI-SP 78342

carlo.cirenza@creci.org.br
55-11-3062 1439
55-11-8929 6433

Justificativas: Será aplicado um fator de valorização de 13%, pois o imóvel de pequenas dimensões, tem bastante procura. A região da Consolação, ao lado do Centro, Higienópolis e Bela Vista também favorece o IA, bem como o serviço de transporte público da área, muito bem servido. O condomínio do imóvel avaliando (R\$ 315,00/mês), está dentro dos padrões do mercado, por isso não será feito nenhum comentário por parte desse signatário

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653-2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção do valor; *concluo que o imóvel avaliando objeto deste trabalho tem seu valor de R\$200.000,00 (Duzentos Mil Reals).*

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação de até 10% (-5% A +5%) nos valores acima expressos, diante dos interesses inerente do próprio mercado imobiliário.

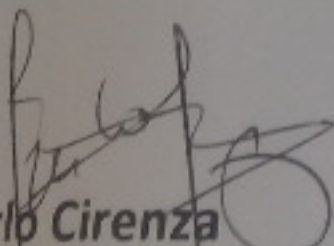
Válido por 30 dias.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o presente laudo de 17 folhas, vindo todas rubricadas, sendo essa última datada e assinada por esse Perito Judicial.

Permanecendo esse Perito à disposição de Vossa Excelência para qualquer esclarecimento.

São Paulo, 25 de Setembro de 2017.


Carlo Cirenza

Perito Avaliador

CRECI-SP 78342