

16 JAN 2014

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

PAOLA GRELL DIAS, arquiteta, registrada no CAU-SP sob nº 39939-6, perita nomeada por V.Exª nos autos do processo nº **224.01.2007.029859-7/000000-000** e nº de ordem **908/07** da ação com

PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COBRANÇA CONDOMÍNIO)

requerida por

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR BOM CLIMA

contra

EUNICE DOROTHY SILVA MORENO E OUTROS

tendo vistoriado o local, consultado documentos e procedido às demais diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente.

LAUDO

224.FERU.14.00007389-4 13014 1032 55

ziu ao valor de mercado mais provável para venda a vista do imóvel em questão em janeiro do corrente ano (2014) e nada há, em nosso trabalho, que mereça reparos.

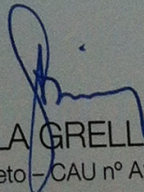
4 - ENCERRAMENTO

Este esclarecimento contém 3 (três) folhas digitadas e impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes Termos,

P. Juntada.

São Paulo, 21 de abril de 2014


PAOLA GRELL DIAS
- arquiteto - CAU nº A20816/7

1 - PRELIMINARES

Em atendimento ao despacho de fls. 183, vem a signatária manifestar-se a respeito das petições de fls. 175/176 e fls. 180/181.

2 - A MANIFESTAÇÃO DAS PARTES

Ambas as partes discordam do valor que calculamos em nosso laudo:

- o autor em sua petição de fls, 175/176 dizendo que o valor está acima do valor praticado no condomínio; e,
- a ré em sua petição de fls. 180/181 dizendo que o método adotado não considera o valor de mercado do bem.

Nosso trabalho foi elaborado de acordo com as mais atuais normas e estudos que regem a matéria e largamente utilizadas em todas as varas de nossos foros. Foi adotado o método da reposição em seu "nível de precisão rigoroso" conforme as Normas Brasileiras da ABNT o que nos condu-

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

180

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

PAOLA GRELL DIAS, arquiteta, registrada no CAU-SP sob nº A20816/7, perita nomeada por V.Exª nos autos do processo nº **224.01.2007.029859-7/000000-000** e nº de ordem **908/07** da ação com

224 FERU.14.00086895-3 20044 1333 03

PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COBRANÇA CONDOMÍNIO)

requerida por

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR BOM CLIMA

contra

EUNICE DOROTHY SILVA MORENO E OUTROS

tendo entregue seu laudo em cartório, vem apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

PROCESSOS DISTRIBUIDOS

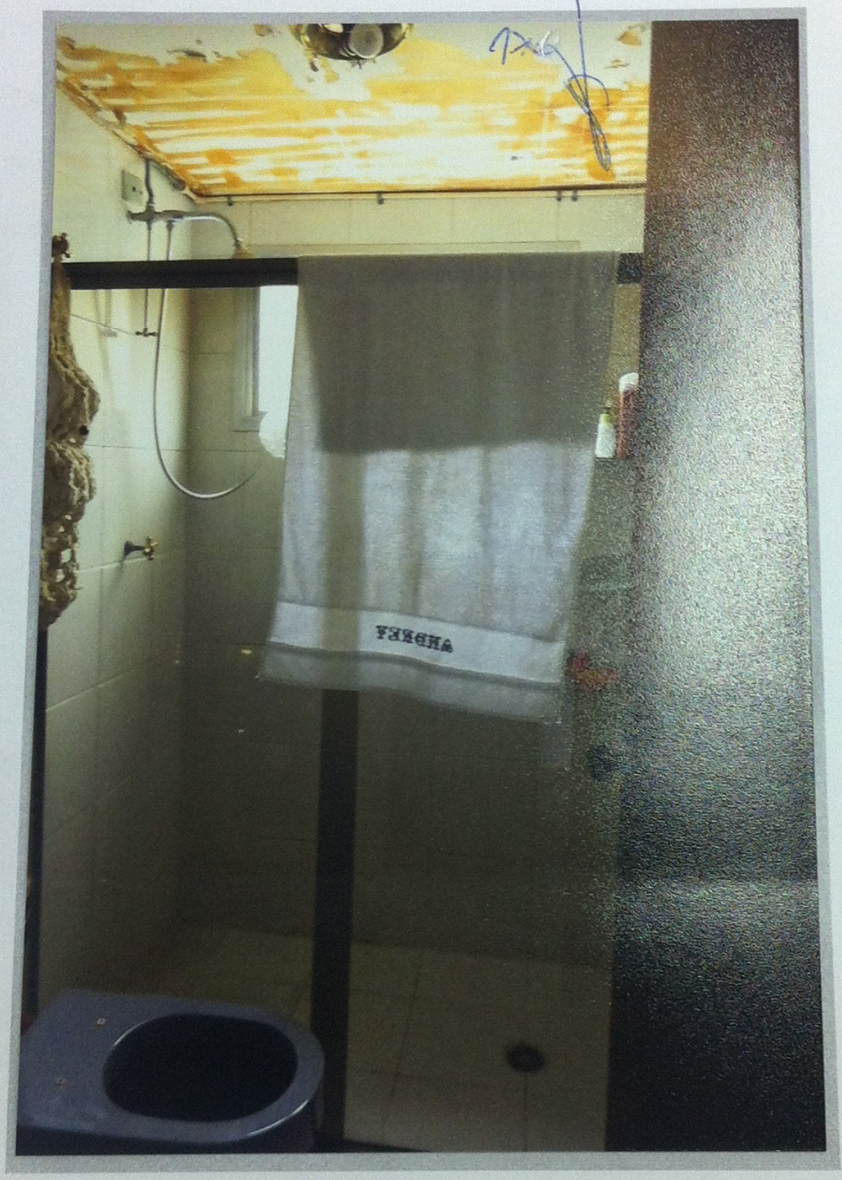
115
116
117
118

170

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 19:



116
117
118
119

169

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 18:



168

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 17:



116
117
118

167

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 16:



116
117
118

166

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 15:



117
116
115

965

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 – conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 14:



116
117
118
119

104

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 13:



115
116
117
118

163

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 12:



116
117

162

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 – conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 11:



116
117
118

161

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 – conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 10:



116
117
118
119

160

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 9:



116
117
118
119

159

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 8:



159

116
117
118

158

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 7:



116
117
118
119

457

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 – conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 6:



156 7

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br



117
118
119

155

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 4:



154

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

FOTO 3:



Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

117
118
119

OTO 2:



116
117
118

Intimação de

DICIÁRIO
IDICIÁRIO
DICIÁRIO

152

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

As fotos a seguir ilustram o imóvel em questão apresentando aspectos externos e internos do mesmo, bem como da via pública em que se situa.

FOTO 1:



114
115
116
117
118

edido do

JURADO DE DIREITO DA

151 2

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

ANEXO 2

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

117
118
119

150 2

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

150

ESTUDO DO PREÇO UNITÁRIO

DADOS SOBRE O IMÓVEL AVILADO LOCAL

Av. José Antonio Zeraibe

ELEMENTOS COMPARATIVOS LOCAL

Nº	LOCAL	drão	CALCULOS					Valor Unitário Tratado
			Unitario (VI-VI. Constr.)/S)	Redução Oferta	Correção Area	Correção IF	Correção ICV	
			910.05	0.90	1.0000	1.0000	1.0015	820.31 *
1	Rua José Martello, 70	S	1,573.77	0.90	1.0000	1.0000	1.0015	1,418.58
2	Rua Diamantina, 24	S	1,578.35	0.90	1.0000	1.0000	1.0015	1,422.71
3	Av. José Antonio Zeraibe,	E	1,983.27	0.90	1.0000	1.0000	1.0015	1,787.70
4	Rua Francisco Aires, 206	S	2,142.97	0.90	0.9518	1.0000	1.0015	1,838.60
5	Av. João Bernardo Medeiros	S	2,358.79	0.90	1.0000	1.0000	1.0015	2,126.19
6	Rua Jorge Felipe Haddad,	S	1,643.27	0.90	1.0000	2.7369	1.0015	4,053.97
7	Rua Fernandes Tourinho,	M	1,933.33	0.90	1.0000	2.7369	1.0015	4,769.55
8	Rua São Bonifácio, ao lado	S	2,204.55	0.90	1.0000	2.7369	1.0015	5,438.65
9	Rua São Bonifácio, 180	S	2,490.18	0.90	1.0000	2.7369	1.0015	6,143.30 *
10	Rua Morro Agudo, 204	S	3,767.30	0.90	1.0000	1.8093	1.0015	6,144.08 *
11	Rua Prof. Angelo Castrucci	S	2,584.85	0.90	1.0000	2.7369	1.0015	6,376.84 *
12	Rua Fernandes Tourinho,	M						
							SOMATORIA	42,340.48
							MEDIA	3,528.37
							DESVID	2,160.17
							INTERVALO	1,368.21
								5,688.54
							MEDIA SANEADA	2,856.99
							VALOR UNITARIO FINAL EM NUMEROS REDONDOS	R\$ 2,860.00

(*) Foc = (R/100) + K x (1 - (R

149

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

ANEXO 1

ESTUDO DO PREÇO UNITÁRIO

117
116
115
114
113
112

148

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

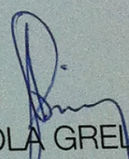
Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br


- ANEXOS: 1) Estudo do Preço Unitário;
2) Levantamento fotográfico.

Nestes Termos,

P. Juntada.

São Paulo, 8 de janeiro de 2013⁴


PAOLA GRELL DIAS
- arquiteto - CAU nº A20816/7



147

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

$$V_i = V_{ti} + V_c$$

$$V_i = 144.510,84 + 149.661,68$$

$$V_i = R\$ 294.172,52$$

ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 295.000,00$$

(duzentos e noventa e cinco mil reais), em janeiro de 2014.

4 - ENCERRAMENTO

Este trabalho contém 16 (dezesseis) folhas digitais de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.



146

Paola Greil Dias
Arquiteta - CAU nº A20816/7
Membro Titular ISAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagreil@ud.com.br

3.2.3 - Da construção

O valor de venda da construção será:

$$V_c = q_c \times S_c \times F_{oc}$$

em que:

q_c = valor unitário da construção = R\$ 2.118,60/m²;

S_c = área construída = 107,033 m²;

F_{oc} = fator de obsolescência = 0,66;

$$V_c = 2.118,60 \times 107,033 \times 0,66$$

$$V_c = R\$ 149.661,68$$

4.3 - Valor do imóvel

É a soma dos valores da fração ideal do terreno e

da área construída.

145

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

$$q_c = R\$ 2.118,60/ m^2.$$

3.2.2 - Fator de obsolescência

O fator de obsolescência é dado pela fórmula

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo Edificações – Valores de Venda,

K = coeficiente Ross/Heideck obtido na Tabela 2 do estudo Edificações – Valores de Venda;

assim, teremos

Padrão Constr.	Fator médio padrão	Idade (anos)	Vd. Ref. conforme padrão (anos) Ir	Vi. Resid. conforme padrão (%) R	Estado conserv.	Ref. estado conserv.	Deprec. estado (%)	Idade em % vida refer.	Coef. Ross/Heideck K	Foc (Obsol.) (*)
RAMC	1.926	25	60	20	RS	e	18.10	42	0.575	0.66

144

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

3.2 - Valor da construção

Esta será avaliada pelos princípios estabelecidos no trabalho "Edificações - Valores de Venda".

3.2.1 - Unitário da construção

O prédio já descrito classifica-se no padrão "médio com elevador", cujo valor unitário de venda é dado pela fórmula

$$q_c = 1,926 \times R_8N$$

sendo

$$R_8N = R\$ 1.100,00/m^2,$$

extrapolado para janeiro de 2014 a partir dos valores da tabela de custos unitários de edificações - SINDUSCON; assim, teremos

$$q_c = 1,926 \times 1.100,00$$



143

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

$$V_t = R\$ 22.543.714,29$$

3.1.3 - Da fração ideal do terreno

Ao imóvel em estudo cabe a fração ideal de terreno de 0,641025% .

Então,

$$V_{ti} = V_t \times f_i$$

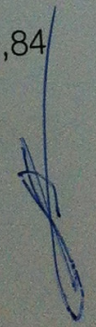
onde:

V_t = valor do terreno = R\$ 22.543.714,29;

f_i = fração ideal de terreno = 0,641025% ;

$$V_{ti} = 22.543.714,29 \times 0,641025\%$$

$$V_{ti} = R\$ 144.510,84$$



142

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

$$q = R\$ 2.860,00/m^2$$

para um terreno padrão do Grupo II - Zonas de Incorporação Vertical - 5ª Zona: Incorporação de Padrão Médio, em janeiro de 2014.

3.1.2 - Do terreno todo

Sua avaliação basear-se-á nas já citadas normas e seu valor é dado pela expressão

$$V_t = q \times S / C_e$$

onde:

q = valor unitário do terreno = R\$ 2.860,00/ m²;

S = área do terreno = 7.173,00 m²;

C_e = coeficiente de esquina = 0,91

Portanto,

$$V_t = 2.860,00 \times 7.173,00 / 0,91$$

141

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

Para a determinação do valor do terreno, utilizamos pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma "NB 5676/80", sendo utilizado o "nível de precisão rigoroso". O presente trabalho também obedece o disposto nas "Normas para Avaliações e Laudos" e nas "Normas para Avaliações de Imóveis" do IBAPE, e da Divisão de Avaliação do Instituto de Engenharia. Para a determinação do valor de venda das benfeitorias, baseamo-nos no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", emitido também pelo IBAPE.

Isto posto, os cálculos do valor do imóvel serão efetuados como segue, para a presente data (01/14).

3.1 - Valor do terreno

3.1.1 - Unitário do terreno

Determinado em anexo, o valor unitário do terreno é

113
114
115

140

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

Características Gerais da Construção

Estado conservação	Entre regular e necessitando reparos simples	
	Necessitando reparos simples	X
	Necessitando reparos simples a importantes	
	Necessitando reparos importantes	
	Necessitando reparos importantes a edificação sem valor	
Idade	25 anos	
Padrão	Médio com elevador	

3- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do preço utilizou-se o método do custo de reprodução, ou seja, a somatória dos custos de aquisição do terreno e do custo de venda das benfeitorias, que é o custo de execução acrescido das porcentagens de lucros e administrações e considerando-se também a obsolescência ou fator de idade, sendo este custo portanto o da "coisa feita".

139

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

Características do Terreno

Tipo de Solo:	Seco		X
	Brejoso		
	Alagadiço		
Declividade:	Nível		
	Declive/Aclive	Suave	X
		Acentuado	
Fração ideal	0,641025% (45,98 m ²)		

2.4.2 – Edificação

Características Gerais da Construção

Tipo de construção	Concreto		
	Alvenaria		X
	Outro		
Tipo de cobertura	Telhas		X
	Concreto		
	Outro		
Áreas	Útil: 56,35 m ²		
	Comum: 41,233 m ²		
	Garagem: 9,45 m ²		
	Total: 107,033 m ²		
Estado conservação	Nova		
	Entre nova e regular		

138

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 – conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

Serviços Urbanos	Sim	Não
Correios e Telégrafos:	X	
Escola:	X	
Comércio:	X	
Transporte Coletivo:	X	
Segurança Pública:	X	
Coleta de Lixo:	X	

2.4 – Imóvel

O imóvel em análise constitui-se de fração ideal de terreno e construção, sendo descrito como segue.

2.4.1 - Terreno

Características do Terreno		
Forma:	Regular	
	Irregular	X
Frentes:	1 Frente	
	+ de 1 Frente	X
	Esquina	X

137

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

Ocupação:	Relativamente recente
Uso:	Predominantemente residencial
Poder aquisitivo da população:	Médio / Médio baixo

2.3 - Características do logradouro, melhoramentos públicos e serviços urbanos

A via pública, o bairro e seu entorno são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos e serviços urbanos:

Características Logradouro	Sim	Não
Pavimentação:	X	
Drenagem:	X	
Guias e Sarjetas:	X	

Melhoramentos Públicos	Sim	Não
Água:	X	
Esgoto:	X	
Iluminação Pública:	X	
Iluminação Domiciliar:	X	
Telefone:	X	
Gás:		

136

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

2- VISTORIA

A signatária efetuou vistoria do imóvel onde constatou o que segue.

2.1 - Localização

Logradouro e nº:	Rua José Antonio Zeraibe, nº 455 (atual nº 88) esquina das ruas dos Japoneses e Araruna
Bairro:	Vila Macedo
Município:	Guarulhos
Comarca:	Guarulhos
Estado	São Paulo

2.2 - Condições do Bairro

135

Paola Grell Dias

Arquiteto - CAU nº A20816/7

Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

As partes fizeram o acordo acostado aos autos às fls. 54/55 pelo qual os réus se comprometem a pagar para o autor a quantia devida em 40 parcelas que, todavia, não foi cumprido dando-se sequência ao feito.

Pelo despacho de fls. 115/116 é deferida a penhora do imóvel de propriedade dos réus e gerador do débito condominial.

No despacho de fls. 117, a arquiteta signatária é honrada com sua nomeação para elaboração do laudo técnico.

1.3 - Finalidade da perícia

A presente perícia tem por finalidade a avaliação do imóvel penhorado, qual seja, apartamento 13 do 1º andar do Edifício Paineira, Bloco C, integrante do Conjunto Residencial Solar Bom Clima, nº 455 da Rua José Antonio Zeraibe.

As partes não apresentaram quesitos e nem indicaram assistentes técnicos.

134

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1132 - conj. 207B - Cep: 05314-000
Fones: 4301-9761 / 3167.2867 - e-mail: paolagrell@uol.com.br

1 - PRELIMINARES

1.1 - Finalidade da ação

A presente ação com PROCEDIMENTO SUMÁRIO, processo nº 224.01.2007.029859-7/000000-000 e nº de ordem 1827/08, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR BOM CLIMA contra EUNICE DOROTHY SILVA MORENO E OUTROS, visa o recebimento de prestações condominiais devidas pelos réus para o autor.

1.2 - Síntese do feito

Às fls. 02/04, o Autor alega que é credor dos Réus na quantia total de R\$ 6.651,05 (valor atualizado até maio/2007) que não foi possível ser recebida amigavelmente e em vista de tal fato propôs a presente ação. Junta os documentos de fls. 05/34 para provar o alegado.