

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORUM DA  
COMARCA DE GUARULHOS - SP

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

247  
Q

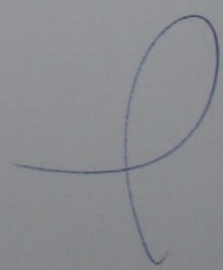
216  
2008/2009

PROCESSO : N° 0079165-60.2010.8.26.0224  
CARTÓRIO : 9° OFÍCIO  
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS  
CONDOMINIAIS  
REQUERENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL FLORENÇA  
REQUERIDO : ANTONIO CARLOS TAVARES DE ARAÚJO

224 FRRH.15.00165176-0 810MS 1100 608

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O



CAPÍTULO I - RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 212, no 21º andar, localizado no Condomínio Residencial Florença, situado à Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, 908, antigo 942, Campos de Gopouva / Vila Progresso, no município de Guarulhos, SP;

Data da Avaliação: Setembro de 2.015.

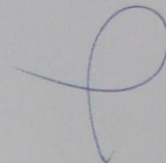
Valor de mercado para venda:

$V_a = R\$ 800.000,00$   
(oitocentos mil reais)

**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de vaga de garagem situada no Município de São Paulo, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



## 1. Localização

Apartamento nº. 212, no 21º andar, localizado no Condomínio Residencial Florença, situado à Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, 908, antigo 942, Campos de Gopouva / Vila Progresso, no município de Guarulhos, SP;

## 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de Guarulhos, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 083, Quadra 070, e Índice Fiscal 1,00.

## 3. Planta de localização



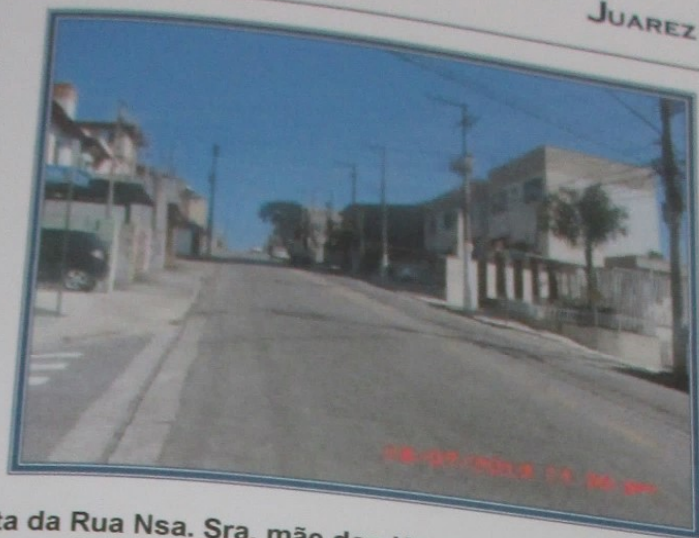
4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município Guarulhos, o imóvel encontra-se em ZM B zona mista de media densidade - B.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Nsa. Sra. mãe dos Homens, que lhe dá acesso.

6. **Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

7. **Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

8. **Características do Solo**

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. **Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 113.017 (fls. 206) é de 1,46209%.

10. Características do Prédio

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

JP  
e

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex.
Pavimentos:	Térreo mais, 21 (vinte e um) andares.
Subsolos	02 (dois) subsolos.
Elevadores	02 (dois) elevadores, 01(um) social e 01(um) serviço.
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Entre nova e regular (b)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, salão de jogos adulto/infantil, playground, quadra poliesportiva, piscina e sauna.

*[Handwritten signature]*

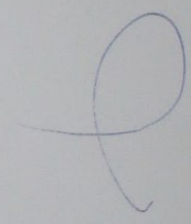
11. Características do apartamento

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

254  
e

Piso:	Contra piso.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Fôrro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Terraço, sala de estar, jantar, lavabo, 01 (um) suite, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	03 (três) vagas.		
Idade Estimada:	05 (cinco) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 158,195 m <sup>2</sup>	Comum: 70,0165 m <sup>2</sup>	Total: 228,2115 m <sup>2</sup>

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 113.017 (fls. 206).



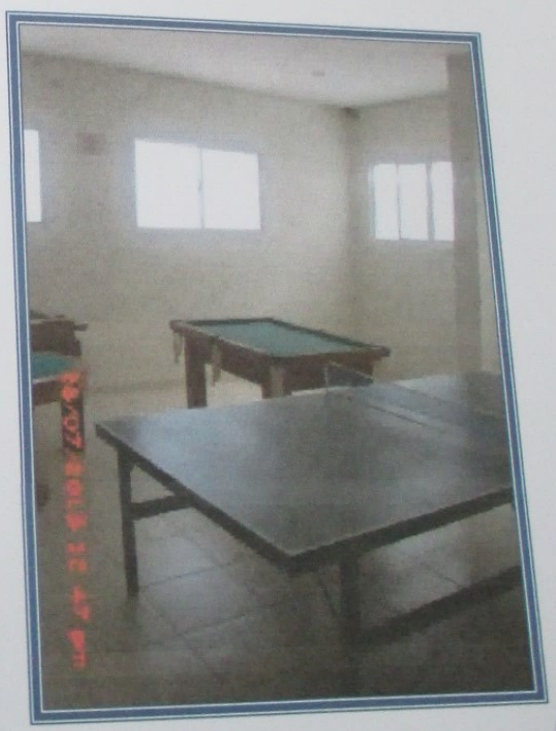




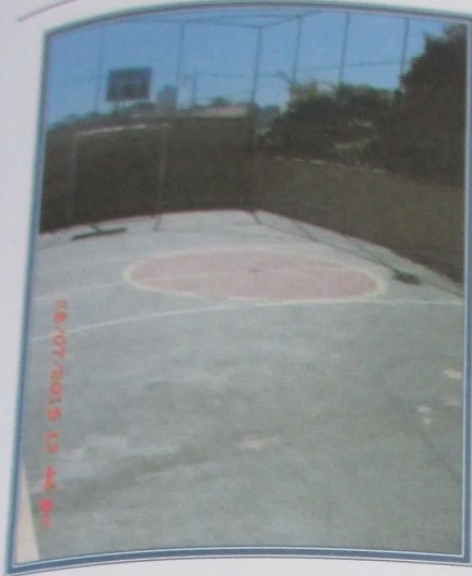
Hall Social



Salão de festas



Salão de jogos adulto / infantil.



Quadra Poliesportiva



Playground



Piscina

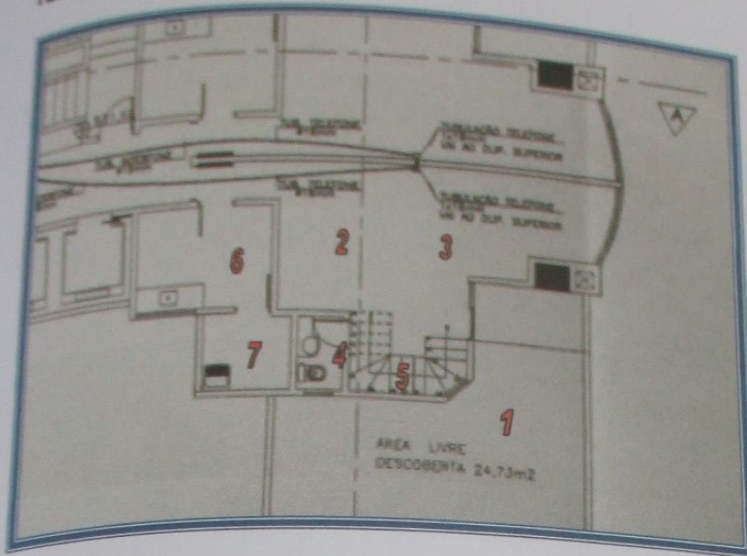


Sauna

12.1 - Planta da unidade 212 - 1º andar

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

257  
e

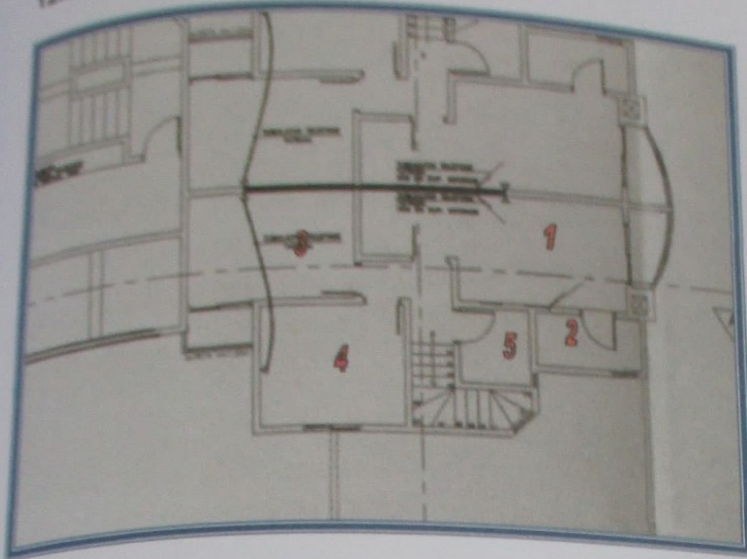


1. Terraço
2. Sala de estar
3. Sala de Jantar
4. Lavabo
5. Escada de acesso ao 2º andar
6. Cozinha
7. Área de serviço

12.2 - Planta da unidade 212 - 2º andar

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

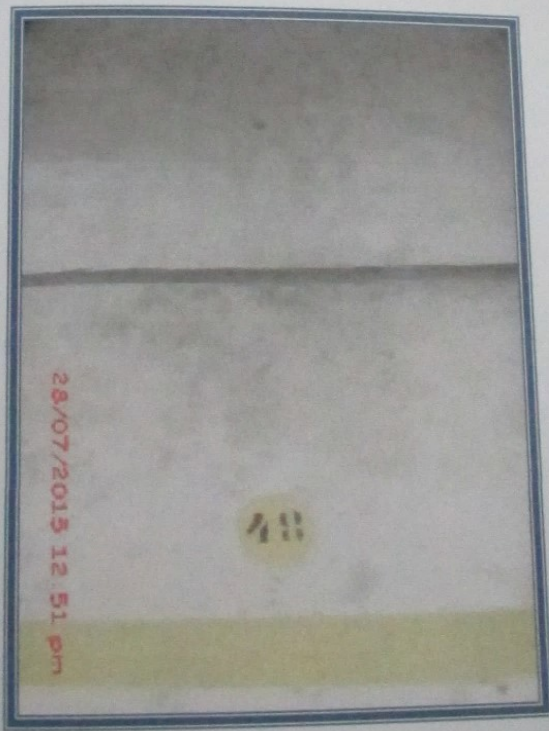
33  
C



1. Suíte
2. Banheiro suíte
3. Dormitório I
4. Dormitório II
5. Banheiro

*[Handwritten signature]*

259  
e



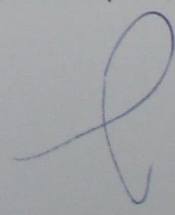
e

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.



2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de setembro de 2.015, é de:

$$V_u = R\$ 4.691,00 /m^2$$

3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil } m^2 + \text{Vagas de garagem } m^2 / 2$$

$$A_c = 158,195 m^2 + 30,00 m^2$$

$$A_c = 173,195 m^2$$

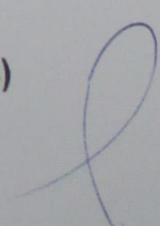
$$V_a = 4.691,00 \times 173,195 m^2$$

$$V_a = R\$ 812.434,29$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 800.000,00$$

(oitocentos mil reais)



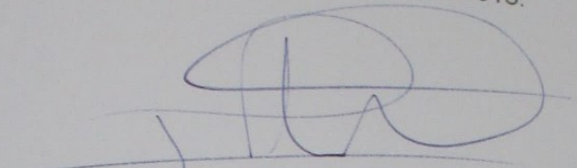
## CAPÍTULO V - ENCERRAMENTO

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

302  
e

Segue o presente laudo em 16 (dezesesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.  
Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 30 de Setembro de 2015.

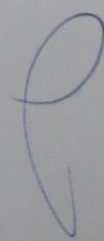


JUAREZ PANTALEÃO  
PERITO JUDICIAL



263  
e

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



1. FATOR OFERTA ( $F_i$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando ( $IF_a$ ) e no denominador, o do apartamento comparativo ( $IF_e$ ).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO ( $F_{irp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP**.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO ( $F_{pcp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP**.

## 5. FATOR ATUALIZAÇÃO

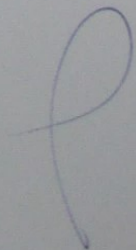
Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,692)
Área útil homogeneizada:	173,195 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	05 (cinco) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,945
Índice fiscal	1,00
Data-base	Setembro de 2.014.

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS





367  
e

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: QUARULHOS - SP - 2013

SETOR: 063 QUADRA: 070 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AV. NSA SENHORA MÃE DOS HOMENS  
COMP: 13 AND APTO 131 BAIRRO: GOPOUVA  
CEP: UF: SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/08/2013  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA REGIÃO**

NÚMERO: 906  
CIDADE: QUARULHOS - SP

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 1,00 PROF. EQUIV. (Pe):  
TOPOGRÁFICA: plano ESQUINA: Não 1,00  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 380.000,00

IMOBILIÁRIA: MOB STEINER

CONTATO: SR JOSE

**OBSERVAÇÃO:**

TELEFONE: (11)-24632628

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
ÁREA HOMOGENEIZADA = 75,00 + 10,00 / 2 = 80,00

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.275,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 68,74	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.760,58
PADRÃO Fp: 436,62	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.118,3
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2015  
SEHOR: 000 QUADRA: 070 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/09/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV SILVESTRE VASCONCELOS CALMON  
COMP: 04 AND APTO: 41 BAIRRO: GOPOUYA  
CEP: UF: SP

NÚMERO: 456  
CIDADE: GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEF. (K): 0,90 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 104,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 104,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 460.000,00

IMOBILIÁRIA: PALÁCIO MOVEIS

CONTATO: SR FRANCISCO

TELEFONE: (11)-997003040

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
ÁREA HOMOGENEIZADA = 84,00 + 20,00 / 2 = 104,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.980,77
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 211,37	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.193,14
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0633
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	