

Exmo. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO da 26ª VARA CIVEL DO FÓRUM CENTRAL

Proc. N° 0158539.2011

Autuado o hot 81  
CAUTION,  
Deixa AS PARTES 81  
15 DIAS  
05/10/17

**FRANCESCO COPPOLA**, engenheiro civil, registrado no CREA sob n° 600130502, perito nomeado nos autos do processo de EXTINÇÃO de CONDOMINIO requerido por **NILVA ANASTACIO** contra **FERNANDO A. GUERRA FALCÃO**, após a necessária vistoria do bem, vem apresentar sua avaliação consubstanciada no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



## 1. HISTÓRICO

A presente ação trata da extinção de Condomínio entre o casal de Nilva Anastacio e Fernando Guerra.

Diz a Autora, que trata-se da divisão de um **apartamento** e de um **automóvel OMEGA** únicos bens do casal.

Tendo sido impedida a **vistoria** tentada já em 03/08/2016, foi requerida acompanhamento por Oficial de Justiça.

Finalmente em 29/9/2017 conseguimos entrar no imóvel, apesar das dificuldades impostas pelo proprietário, acompanhados pelo Oficial, Sr. Samuel.

## 2. VISTORIA

O apartamento a ser avaliado está localizado em prédio da **Rua Alvaro de Carvalho, 108. Apartamento 83**, no centro de São Paulo.

### **Do predio**

Trata-se de edifício residencial denominado "**Ed Vinte de setembro**" com 8 andares sendo que no Térreo tem apenas uma loja e a entrada fica do lado direito de quem da rua olha o prédio(Foto 1)



**Foto 1- Vista do Ed. da rua Alvaro de Carvalho, 108.**

28  
D

O prédio tem uma entrada para automóveis com piso em pedras mas não ha garagem para estacionamento propriamente dito, apenas para carga e descarga(Foto 2). No alinhamento ha uma grade de ferro e portão para pedestre com acionamento por controle remoto.

No fundo do Terreno ha uma edificação em pavimento elevado(Foto 2) que serve como "escritório da administração" do prédio que tem apenas o Zelador (Sr. Severino). Tem interfone e circuito interno de TV.



Foto 2- Vista entrando no pátio interno do prédio

f

O prédio tem **8 andares** tipo com **6(seis)** apartamentos por andar e dois elevadores. O revestimento externo é de pastilhas foscas brancas, as esquadrias da fachada são de ferro.

O hall de **entrada social** é aberto na lateral com acesso aos dois elevadores e um balcão do Zelador(Foto 3)



Foto 3- Hall de entrada no Pav.Terreo.

### Do apartamento n. 83

O apartamento avaliando esta localizado no oitavo andar em prédio de uso residencial. O imóvel avaliando está

registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo através da **Matricula nº 64.769**.

- \* A quadra onde se localiza o prédio é completada pelas ruas: Martins Fontes, Quirino de Andrade e rua João Adolfo, no centro de S.Paulo.
- \* O local é de uso mixto residencial e comercial com varios estacionamentos na rua, devido à proximidade com o Centro comercial da cidade.

O Edifício tem a escada comum interna revestida de granilite que vai do Térreo até o ultimo andar. Em cada andar tem 6 apartamentos, todos pequenos.

Pela Planta Genérica de Valores do Município, o imóvel pertence ao **Setor 006-Quadra 022**.

Este perito não conseguiu obter a "certidão de tributos" junto à PMSP, com os dados cadastrais existentes no processo.

O Apartamento avaliando está **habitado** pelo reu e sua companheira, e localizado no oitavo andar (Foto). A unidade avalianda tem suas janelas voltadas para a fachada lateral do prédio.

O apartamento tem apenas uma porta de entrada de madeira envernizada e contém:

**Sala/dormitório** com piso de tacos 7x21 (bastante usados e soltos) janela de correr de ferro com vidros, paredes e tetos com pintura quase inexistente sobre emboço.

**Banheiro** com piso em cerâmica, paredes com barra de azulejos 15x15cm, ambiente escuro, com tanque bacia e ponto com chuveiro elétrico(Foto ).

**Kitchnete** no lado direito de quem entra, bancada com cuba embutida(Foto ) e barra de azulejos sobre a pia.

- \* O apartamento esta precisando de uma **reforma total** pois esta em mau estado.
- \* Dormitório sem armários e com divisórias de madeira entre os ambientes.

\* **ÁREAS** (do apartamento 83)

Área útil	<b>38,03 m<sup>2</sup></b>
Área comum	19,98 m <sup>2</sup>
Área total.....	58,01 m <sup>2</sup>



82  
D

Fração ideal de terreno representa 1,95487% do total.

Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o apartamento pode ser definido como pertencente à categoria de **"apartamento padrão simples"** sem vaga, com idade aparente de **50** anos **"necessitando de reparos importantes"**.

O Imóvel está registrado na **Matricula 64.769** do **5º Cartório de Registro de Imóveis de S. Paulo.**



Foto 4- Vista sala/dorm do Ap. 83.

J.





Foto 5- Vista da kitchinete .



Foto 6- Banheiro c/ tanque etc.

*[Handwritten signature]*

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1. GENERALIDADES

A fixação do valor do bem a seguir avaliado atenderá as seguintes Normas:

a.- "Avaliação de Imóveis Urbanos"- NBR-14653-2-2004 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b.- "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos-2005"- IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Na realidade todos os métodos de avaliação baseiam-se em comparar valores já conferidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando. Este "conceito" é a regra básica do exercício a ser realizado pelo Avaliador, acompanhado de um critério de bom senso e lógica.

Para avaliar o apartamento usaremos o **Método Comparativo de dados de mercado**, estes elementos constam do **Anexo I**.

O importante é que todos os elementos da pesquisa fazem parte da mesma região geo-economica.

### 3.2 NIVEL DE RIGOR

Pela NBR-5676/89 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos", o trabalho avaliatorio pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em : *expedito, normal e rigoroso* .

A avaliação apresentada a seguir será do **nível normal**.

### 3.3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

#### VALOR DE MERCADO do Apartamento

Consideradas as condições particulares do Apartamento sob a avaliação, a sua área útil, com apenas sala/dormitório, padrão simples, idade aproximada de 50 anos, temos analisando 7(sete) amostras de apartamentos a venda no Setor 006 Tendo em vista a localização do apartamento avaliando e as condições atuais de seu acabamento, adotaremos o valor unitário de **R\$ 5.500,00/m2**

ao qual devemos aplicar o "fator negociação" normalmente aceito como 10%

$$5.500,00 \times 0,9 = R\$ 4.950,00$$

Substituindo os valores na formula

$$V = Ac \times VU \text{ teremos que}$$

$$Ac = \text{Área construída}$$

$$Ac = 38,00 \text{ m}^2$$

$$V = 38,00 \times 4.950,00 = 188.100,00 \text{ que pode ser}$$

arredondado

Portanto pelo exposto podemos afirmar que o **Valor de Mercado** do **Apto 83**, sem vaga, da **R. Alvaro de Carvalho, 108** é

$$V = R\$ 188.000,00$$

( cento e oitenta e oito mil reais)

**Matriculas 64.769 do 5º. C.R.I.**

22/9

### 3.4 AVALIAÇÃO de VEICULO

Segundo dados da inicial o Reu é proprietário também de um automóvel marca **OMEGA Ano 1989**.

O Reu que estava presente na "vistoria" confirmou a propriedade do veículo, mas se negou a informar onde o mesmo estava estacionado.

Nestes casos a melhor consulta mais confiável é da FIPE. Com os dados informados vemos que o veículo pode valor em torno de **R\$ 16.000,00 ( dezesseis mil reais)** salvo verificar as suas condições atuais.

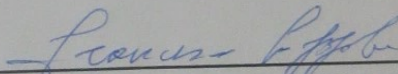
*[Handwritten signature]*

288  
/0

**4. ENCERRAMENTO**

E assim o perito encerra sua tarefa que constou do presente laudo com **24** (vinte e quatro) folhas, inclusive os **2 Anexos**, todas impressas de um só lado e rubricadas sendo esta ultima datada e assinada .

São Paulo, 30 de setembro de 2.017



Perito Judicial -CREA 600130502/D

999  
0

## ANEXOS

PESQUISA de MERCADO- Apartamentos a  
venda no Setor do avaliando  
PESQUISA **FIPE**

P.

## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2016

(Sede Própria)

390  
0/0

FICHA DE PESQUISA N. B6-10-0019

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Nestor Pestana, 237 - 5º andar  
Bairro : Consolação

Data: 05/10/2016

Setor : 006  
Quadra : 013

Zona : ZCPb  
I.F. : 3.591,00 / 16

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Valor : 345.000,00

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe  
Area Util : 46,00  
Area Garagem : 0,00  
Area Edicula : 0,00  
Area Total : 1,00  
Area Comum : 0,00  
Salão de Festas: 0  
Playground : 0

Idade : 35 anos  
Dormitórios : 1  
Suites : 0  
Banheiros : 1  
Dorm. Empregada : 0  
Vagas Cobertas : 1  
Vagas Descobertas: 0  
Piscinas : 0  
Elevadores : 2

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Austin Imóveis  
Endereço - Avenida Pedroso de Moraes, 631  
Contato - Sr. Mário

Fone: 3812-6264

### OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Casablanca - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 500,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



*[Handwritten signature]*



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

Arquivo: São Paulo - 2016

(Sede Própria)

5 291 / 0

FICHA DE PESQUISA N. B6-10-0021

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Martinho Prado, 192 - 4º andar  
Bairro : Consolação

Data: 05/10/2016

Setor : 006  
Quadra : 019

Zona : ZCPb  
I.F. : 3.558,00 / 16

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Valor : 370.000,00

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe  
Area Util : 59,00  
Area Garagem : 0,00  
Area Edícula : 0,00  
Area Total : 1,00  
Area Comum : 0,00  
Salão de Festas: 0  
Playground : 0

Idade : 50 anos  
Dormitórios : 1  
Suítes : 0  
Banheiros : 1  
Dorm. Empregada : 0  
Vagas Cobertas : 0  
Vagas Descobertas: 0  
Piscinas : 0  
Elevadores : 2

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Logos Imóveis

Endereço - Avenida Brigadeiro Luis Antonio, 1308

Contato - Sr. Luis

Fone: 4323-6300

### OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Mayer - 4º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 380,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



ff.

# M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

Arquivo: São Paulo - 2016

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B6-10-0022

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Martinho Prado, 209 - 6º andar - esquina  
Bairro : Consolação  
Setor : 006  
Quadra : 069

Data: 05/10/2016

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Zona : ZCPb  
I.F. : 3.600,00 / 16

Valor : 580.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe  
Area Util : 105,00  
Area Garagem : 0,00  
Area Edícula : 0,00  
Area Total : 1,00  
Area Comum : 0,00  
Salão de Festas: 0  
Playground : 0

Idade : 45 anos  
Dormitórios : 2  
Suites : 0  
Banheiros : 2  
Dorm. Empregada : 0  
Vagas Cobertas : 0  
Vagas Descobertas: 0  
Piscinas : 0  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Marcelo Lara Imóveis  
Endereço - Rua Alvares Penteado, 185  
Contato - Sr. Reinaldo

Fone: 3105-6300

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Liberato - 6º andar - Padrão Médico
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 450,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina c/ Rua Augusta - I.F. 4.410,00 /16)



# M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

Arquivo: São Paulo - 2016

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B6-10-0025

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Gravataí, 23 - 1º andar  
Bairro : Consolação  
Setor : 006  
Quadra : 011

Data: 05/10/2016

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Zona : ZCPb  
I.F. : 2.933,00 / 16

Valor : 700.000,00

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe  
Area Util : 100,00  
Area Garagem : 0,00  
Area Edícula : 0,00  
Area Total : 1,00  
Area Comum : 0,00  
Salão de Festas : 0  
Playground : 0

Idade : 45 anos  
Dormitórios : 1  
Suítes : 0  
Banheiros : 2  
Dorm. Empregada : 0  
Vagas Cobertas : 0  
Vagas Descobertas : 0  
Piscinas : 0  
Elevadores : 2

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Local Imóveis  
Endereço - Avenida Pedroso de Moraes, 2646  
Contato - Sra. Renata

Fone: 3094-0555

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Olinda - 1º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 780,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



# M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

8  
204  
/0

Arquivo: São Paulo - 2016

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B6-10-0026

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Alvaro de Carvalho, 66 - 2º andar  
Bairro : Consolação  
Setor : 006  
Quadra : 022

Data: 05/10/2016

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Zona : ZCPb  
I.F. : 3.652,00 / 16

Valor : 280.000,00

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe  
Area Util : 37,00  
Area Garagem : 0,00  
Area Edícula : 0,00  
Area Total : 1,00  
Area Comum : 0,00  
Salão de Festas : 0  
Playground : 0

Idade : 45 anos  
Dormitórios : 1  
Suítes : 0  
Banheiros : 1  
Dorm. Empregada : 0  
Vagas Cobertas : 1  
Vagas Descobertas : 0  
Piscinas : 0  
Elevadores : 2

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Artur

Fone: 97146-4215

### OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Amália - 2º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 400,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



# M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

9  
205  
0

Arquivo: São Paulo - 2016

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B6-10-0027

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Avanhandava, 358 - 5º andar  
Bairro : Consolação  
Setor : 010  
Quadra : 027

Data: 05/10/2016

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Zona : ZCPb  
I.F. : 3.714,00 / 16  
Valor : 340.000,00

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 35 anos
Area Util	: 45,00	Dormitórios	: 1
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Area Edicula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 1

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Artur

Fone: 97146-4215

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Condessa - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 01 elevador - 03 aptos./andar - Condomínio = R\$ 480,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



*[Handwritten signature]*

# M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

10  
2016

Arquivo: São Paulo - 2016

(Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B6-10-0028

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Avanhandava - 3º andar - esquina  
Bairro : Consolação  
Setor : 010  
Quadra : 027

Data: 05/10/2016

Zona : ZCPb  
I.F. : 3.714,00 / 16

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 380.000,00

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe  
Idade : 45 anos  
Area Util : 60,00  
Dormitórios : 1  
Area Garagem : 0,00  
Suites : 0  
Area Edicula : 0,00  
Banheiros : 1  
Area Total : 1,00  
Dorm. Empregada : 0  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 0  
Salão de Festas : 0  
Vagas Descobertas : 0  
Playground : 0  
Piscinas : 0  
Elevadores : 2

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Fresneda Imóveis  
Endereço - Rua do Oratório, 3693  
Contato - Sra. Sueli

Fone: 2021-3202

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Residencial - 3º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 06 aptos./andar - Condomínio = R\$ 450,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina c/ Rua Paim - I.F. 3.236,00 /16)



F.

**PESQUISA DE MERCADO**

APTAMENTOS a VENDA no SETOR 006 do Avaliando

Amostra	Area Util m2	Valor R\$	R\$/m2
1	46,00	345.000,00	7.500,00
2	59,00	370.000,00	6.271,19
3	105,00	580.000,00	5.523,81
4	100,00	700.000,00	7.000,00
5	37,00	280.000,00	7.567,57
6	45,00	340.000,00	7.555,56
7	60,00	380.000,00	6.333,33
Soma			47.751,45

$$\text{Media} = \frac{47.751,45}{7,00} = 6.821,64 \text{ R\$/m}^2$$

## PESQUISA DE DÉBITOS E RESTRIÇÕES DE VEÍCULOS

27 de Julho de 2018

## DADOS DO VEÍCULO

PLACA : CDL4157

RENAVAM : 700779698

## IPVA

IPVA : NADA CONSTA \*\*

## MULTAS

TOTAL : NADA CONSTA

## RESTRIÇÕES

BLOQUEIO DE FURTO : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO TRIBUTÁRIA : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO FINANCEIRA : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO JUDICIÁRIA : NADA CONSTA

REGISTRO GUINCHO : NADA CONSTA

## INSPEÇÃO VEICULAR

INSPEÇÃO GNV : 9/20/17 12:00 AM

## LICENCIAMENTO

LICENCIAMENTO DO ANO : CONSTA 2017\*

**Esta pesquisa tem caráter informativo. Não pode ser utilizada como certidão.**

**\* Pagamentos registrados de acordo com o ano informado.**

**\*\* Para obter informações sobre o valor do IPVA, consulte o site da Secretaria de Fazenda do Estado de São Paulo (<http://www.fazenda.sp.gov.br>)**