

**ANTONIO NISHI**  
Perícias de Engenharia e Avaliações

975  
9

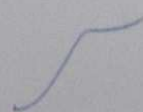
**EXMA. SRª. DRª. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS**

**PROCESSO Nº 0002857-75.2013.8.26.0224**

24 FBRIL 2014 09:04:49 Nº 017 140 82

**ANTONIO IKUO NISHI**, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 e CREA/SP 06014329-5 nomeado Perito Judicial nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMÍNIAS** requerida por **Condomínio HORTO DA MATA ATLÂNTICA** contra **EDUARDO DO CARMO e outro**, tendo procedido ao estudo, diligências, vistoriado o apartamento, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosa e respeitosamente apresentar o seguinte.

L A U D O



Este documento é válido em todo o Brasil. Informe o processo no site: <https://fessj.jsp.jus.br/assj>

PTC  
D  
2

**I- PRELIMINARES**

O Condomínio **HORTO DA MATA ATLÂNTICA** move ação de **COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS** em face de **EDUARDO DO CARMO e outro** referente à falta de pagamento de despesas condominiais não pagas.

Assim, foi penhorado o apartamento nº 42 – Tipo 4 do Bloco 1 do Condomínio Horto da Mata Atlântica, situado na Rua Gaivota Preta, 315, Cabuçu, município e comarca de Guarulhos.

Para a avaliação, foi o signatário honrado com a nomeação às fls. 265.

**II- OBJETIVO PERICIAL**

Avaliar o apartamento nº 42 – Tipo 4, localizado no 4º andar/Cobertura ou 6º pavimento do Edifício Acácias – Bloco 1, parte integrante do Condomínio Horto da Mata Atlântica, situado na Rua Gaivota Preta nº 315, município de Guarulhos, conforme o Termo de Penhora e depósito (fls. 133).

**III- CONSIDERAÇÕES**

Recomendam as **NORMAS de ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO**:

Este documento é propriedade intelectual do autor. Qualquer reprodução sem autorização prévia é proibida.  
<https://www.antonionishi.com.br>



**a) Método Comparativo Indireto**

Desenvolvendo-se pesquisas do unitário do terreno na mesma região geoeconômica; se na pesquisa constar edificação, esta será descontada por comparação com os valores definidos no Provimento 2002 – atualizado para 2007, restando o valor do terreno obtendo-se com isso o unitário, que através de correções do conjunto das pesquisas define-se o unitário e o valor do terreno (Vt). (fração ideal).

O valor da construção será calculado comparando-se com os unitários definidos na já referida NORMA obtendo-se assim o valor da edificação (Vc).

A soma dos valores Vt e Vc é o valor do imóvel VI.

**b) Método Comparativo Direto**

É aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a apartamentos de características semelhantes, se possível do mesmo condomínio. As discrepâncias observadas nas características dos apartamentos deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

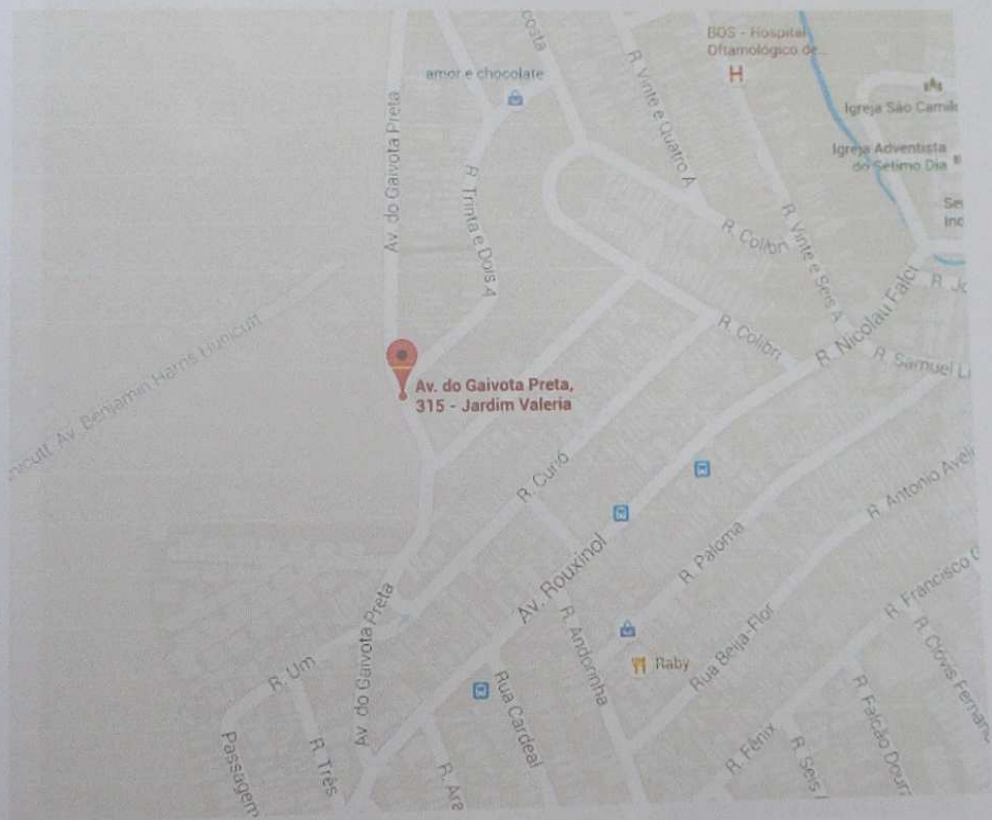
Este será o método adotado para avaliação do apartamento penhorado, visto ter elementos suficientes para elaboração do laudo de avaliação, conforme as recomendações das Normas de Avaliações ABNT 14.653 – Avaliações de imóveis.

**IV- VISTORIA**

**1- SITUAÇÃO**

O apartamento nº 42/Cobertura duplex do Bloco 1 (Edifício Acácias) e duas vaga de estacionamento descoberto, situado na Rua Gaivota Preta nº 315, Jardim Valéria/Cabuçu, município de Guarulhos.

**2- CROQUI DE SITUAÇÃO**



Este documento é propriedade intelectual de JTS Engenharia e Avaliações. Qualquer reprodução ou uso não autorizado é proibido. Para mais informações, informe o JTS Engenharia e Avaliações em: <http://www.jts.com.br>



A via pública onde o imóvel entesta é dotada de todos os equipamentos e serviços de infra-estrutura destinados ao uso urbano em bairro com características de uso misto, onde verifica a ocorrência de estabelecimentos comercial, serviço, edifícios residenciais de classe média. Distante 5,2 km da Praça Getulio Vargas (Centro de Guarulhos) e posiciona no quadrante Norte.

**3- FOTO AÉREA – GOOGLE MAPS**



Inscrição Cadastral nº 081.83.74.0001.00.000-2 (Área maior)

Rua Professor Álvaro de Menezes, 84 – Paraíso – São Paulo.  
e-mail:- [antonionishi@uol.com.br](mailto:antonionishi@uol.com.br) - Tel: (11) 3052-4805 e 9-9213.3082

Este documento é propriedade de Jus.br/Esaj. Informe o processo nº  
<https://esaj.jusp.br/esaj>

30  
0  
6

O Condomínio HORTO DA MATA ATLÂNTICA composto de:

- Área de terreno = 6.329,25m<sup>2</sup>
- Área construída = 9.395,84 m<sup>2</sup>;
- 4 BLOCOS (Bloco 1 - Ed.Acácias, Bloco 2 - Ed.Orquídeas, Bloco 3 - Ed.Bromélias e Bloco 4 - Ed.Quaresmeiras);
- 84 unidades autônomas, sendo 22 unidades nos Blocos 1 e 2 e 20 unidades nos Blocos 3 e 4.
- 118 vagas de estacionamento.
- Portaria 24 horas;

**4- DOCUMENTO – UNIDADE 42 – BLOCO 1**

**Matrícula nº 105.073 – 2º CRI de Guarulhos (fls.131)**

**IMÓVEL:-** O apartamento nº 42, tipo 4, localizado no 4º andar/Cobertura ou 6º pavimento, do "Edifício Acácias – Bloco 01", parte integrante do condomínio Horto da Mata Atlântica, situado na Rua Gaivota Preta nº 315, no lugar denominado Cabuçu, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a área útil ou privativa de 144,610m<sup>2</sup>, área de garagem de 21,560m<sup>2</sup> (equivalente a duas vaga de estacionamento descoberta, demarcada porém indeterminada no térreo descoberto), área comum de 12,95m<sup>2</sup>, área total de 179,095m<sup>2</sup>, com um coeficiente de proporcionalidade de 0,015%.

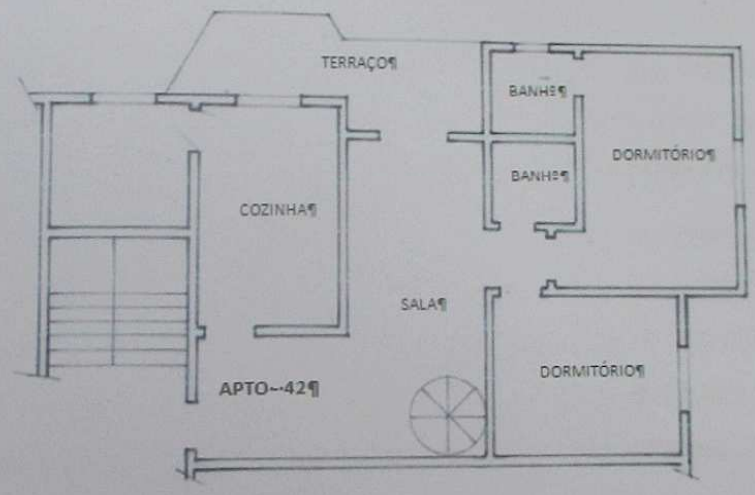
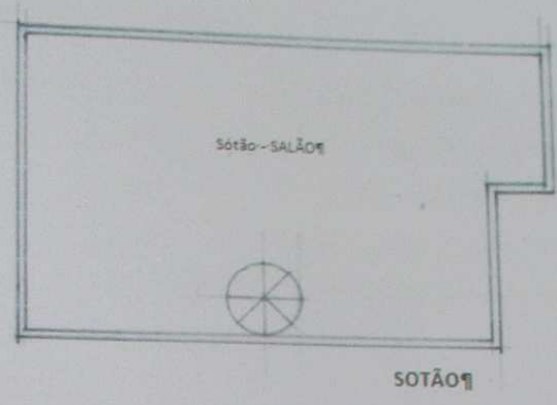
Este documento é uma cópia digitalizada. Informe o processo nº 105.073/2007  
<https://esaj.jsp.jus.br/esaj>



Deu

281  
2  
7

5- PLANTA DA UNIDADE 42 – BLOCO 1 (objeto da avaliação)



Este documento é propriedade de Antonio Nishi. Informe o processo nº 111.000.000/2011  
<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>

282  
Q  
B

**6- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

**a) BLOCO 1 – EDIFÍCIO ACÁCIAS**

Prédio residencial com 6(seis) pavimentos, totalizando 22 unidades autônomas, 2 apartamentos no 1º pavimento e 4 apartamentos por andar do 2º ao 6 andar, sem elevador, hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamento padrão comercial. Erigido em estrutura convencional e fechamento de alvenaria. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira e forro de laje. Fachada com tratamento de cerâmico.

**b) UNIDADE 42/COBERTURA DUPLEX – BLOCO 1**

O apartamento 42 do Bloco 1 é composto de 2(dois) dormitórios, sala com terraço, cozinha, área de serviço, cobertura (ampla salão) e duas vagas de garagem descoberta no pavimento térreo, destinado para estacionamento de veículos.

Pisos de carpete de madeira na sala e dormitórios. Piso cerâmico nos demais cômodos. Banheiros, cozinha e área de serviço com azulejos até o teto. Instalações elétricas e instalações sanitárias embutidas com louças e metais de padrão médio. Dotado de armários embutidos nos dormitórios, box nos banheiros. Janela em esquadrias de alumínio padronizado e portas de madeira padrão comercial.

**7- IDADE DA CONSTRUÇÃO**

Construção com 10 anos - Estado da Edificação – item “C” – Estado da Edificação - regular.

Este documento é de uso exclusivo do profissional. Informe o processo nº:  
<https://esaj.fesaj.tsp.jus.br/esaj>.



V- AVALIAÇÃO

a) PESQUISA

PESQUISA DE MERCADO									
APARTAMENTO 42 - Bloco 1 - Edifício Acácias - CONDOMÍNIO HORTO DA MATA ATLANTICA									
Local:-Rua Gaivota Preta nº 315 -Jardim Valeria/Guarulhos									
Ofertante	Telefone	Contato	Metragem (m²)	Oferta	Oferta	Padrão	VI unitário/m²	Observação	
1 MFELIX	2451 1372	Felix	80,19	250.000,00	0,9	1,00	2.805,84	AP 0091	
2 ZUCCARO IMÓVEIS	2408 7888	Guilherme	144,61	275.000,00	0,9	1,18	2.013,53	Cobertura duplex	
3 LUCIO FREIRE	95146 7620	Lucio	80,19	275.000,00	0,9	0,87	2.683,84	Cód. 2922534835	
4 Imobiliária Steiner	2463 2626	Fabício	80,19	225.000,00	0,9	1,00	2.525,25	Ref - 25959	
5 Compagnoli	97403 8209	Carol ou Jo	80,19	238.000,00	0,9	0,95	2.543,96	3º andar	
6 Lopes Condessa	2971 4600	Carlos	144,61	400.000,00	0,9	0,80	1.991,56	Cobertura duplex	
7 Rafaini Imóveis	2461 6100	Rafaini	144,61	320.000,00	0,9	1,00	1.991,56	Cobertura duplex	
8 Recolat	3437 7470	Sandra	144,61	320.000,00	0,9	1,00	1.991,56	Cobertura duplex	
				SOMA			18.547,11		
				MÉDIA SIMPLES			2.318,39		
				( + 30 % )			3.013,91		
				( - 30 % )			1.622,87		

Rua Professor Alvaro de Menezes, 84 - Paraíso - São Paulo.  
e-mail: [antoniush@uol.com.br](mailto:antoniush@uol.com.br) - Tel: (11) 3052-4805 e 9-9213.3082

Este documento é uma cópia. Informe o processo nº 11.120.110-0/2011  
<https://esaj.jsp.jus.br/esaj>

283  
0

284  
0

## b) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

- Área útil = 144,610 m<sup>2</sup>
- Apartamento de cobertura duplex
- Padrão médio
- Valor unitário/m<sup>2</sup> = R\$ 2.318,39/m<sup>2</sup>

Substituindo os valores temos:

$$V_{lp} = 144,610 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.318,39/\text{m}^2 = \text{R\$ } 335.262,00$$

$$VI = \text{R\$ } 335.262,00 \text{ (Trezentos e trinta e cinco mil duzentos e sessenta e dois reais - p/Maio de 2017)}$$

## c) VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO

$$V_{lp} = \text{R\$ } 335.262,00 \text{ (Trezentos e trinta e cinco mil duzentos e sessenta e dois reais - Data base Maio de 2017)}$$

Este documento é uma cópia eletrônica. Informe o processo nº  
<https://esaj.tsp.jus.br/esaj>



**ANTONIO NISHI**  
Perícias de Engenharia e Avaliações

11

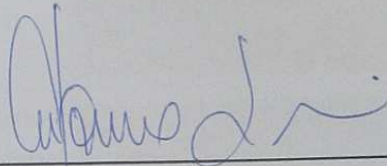
**VI- ENCERRAMENTO**

O presente laudo constituído de 11 (onze) folhas de papel impresso, somente no anverso, assinada nesta e as demais rubricadas para todos os fins de direito.

Acompanham o presente:

- Fotografias legendadas.

São Paulo, 23 de Maio de 2017.



**Antonio Nishi- perito judicial**  
CAU/SP A- 79814-2 e CREA/SP 060143259-5

326

0

### LEGENDAS FOTOGRÁFICAS

FOTO 1 - Aspecto geral do Condomínio Horto da Mata Atlântica, situado na Rua Gaivota Preta, 315 - Guarulhos.



FOTO 2 - Aspecto geral do interior do condomínio.



FOTO 3 - Bloco 1 - Edifício Acácias, entrada principal.



Este documento é uma cópia, informe o processo  
<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>



**ANTONIO NISHI**  
Perícias de Engenharia e Avaliações

287

9

FOTO 4 – Vista do apartamento 42  
– Bloco 1, objeto da avaliação.



FOTO 5 – Hall de entrada.



FOTO 6 – Apartamento 42 – Bloco 1, objeto da avaliação.



Handwritten blue scribble or signature.

**ANTONIO NISHI**  
Perícias de Engenharia e Avaliações

JBB  
9

FOTO 7 – Cozinha.



FOTO 8 – Sala de Jantar.



FOTO 9 – Sala de estar.



Este documento e todos os dados nele contidos são de propriedade exclusiva do autor e não devem ser divulgados sem o seu consentimento.  
<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000000-0000000-0000000

→



Devidas

**ANTONIO NISHI**  
Perícias de Engenharia e Avaliações

289

Q

FOTO 10 – Dormitório/suíte.



FOTO 11 – Banheiro – suíte.



FOTO 12 – Outro banheiro.



Este documento e o conteúdo nele contido são propriedade intelectual do autor. Qualquer reprodução ou uso não autorizado sem o consentimento escrito do autor é proibido. Para mais informações, consulte o site <http://www.antonio-nishi.com.br>

~

Detalhe

**ANTONIO NISHI**  
Perícias de Engenharia e Avaliações

290

Q

FOTO 13 - Detalhe da escada de acesso ao pavimento superior.



FOTO 14 - Aspecto geral do cobertura.



FOTO 15 - Aspecto geral da cobertura.



Este documento é copiado por <https://lesaj.tsp.jus.br/lesaj>. Informe o processo univetiv...