

Eng. Sandra Helena Marrano
CREA 060129954-2

85m

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.

PROTOCOLO
2º Ofício Cível - 2ª.ª. Cível
22 MAI 2015
SÃO BERNARDO DO CAMPO

9

PROCESSO N. 0024900-18.2014.8.26.0564

NÚMERO DE ORDEM : 1.606/2014

SANDRA HELENA MARRANO,

Engenheiro Civil, CREA N. 060.129.954-2, Perita Judicial nomeada nos Autos da Carta Precatória oriunda da 3ª Vara Cível de Sumaré - SP que **CARLOS AUGUSTO PORTO** move contra **GIANCARLO DI GIACOMO**, tendo concluído os trabalhos avaliatórios, vem mui respeitosamente perante V. Excia. apresentar o seguinte

LAUDO

X

Eng. Sandra Helena Murraro

C.R.T.A. 061299543

8617

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo determinar o valor de mercado do apartamento n. 61, localizado no sexto andar do Edifício Vivaldi, integrante do Condomínio Residencial Portal dos Clássicos, situado na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, n. 825, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP.

2. VISTORIA

2.1 O imóvel vistoriado é o apartamento n. 61, localizado no sexto andar do Edifício Vivaldi, integrante do Condomínio Residencial Portal dos Clássicos, situado na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, n. 825, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP.

2.2 De acordo com os Mapas Fiscais do Município, o apartamento está cadastrado para fins tributários sob o n. 016.015.126.057.

2.3 Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, distante 2,00 km, aproximadamente, do centro da cidade (Igreja Matriz da Rua Marechal Deodoro), possuindo características de ocupação predominantemente residencial, onde as construções se enquadram no padrão médio.

O local do imóvel dista, também, 500,00 metros da Avenida Robert Kennedy e a 1,0 km do trevo do km 20 da Rodovia Anchieta.

Ao longo da Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, encontramos diversos edifícios residenciais, além de um comércio local bastante tímido e esparso (padaria, escritório imobiliário, mercadinho, farmácia, faculdade e indústria metalúrgica, etc.).



LOCAL DO IMÓVEL EXTRAÍDO DO SITE GOOGLE

2.4 O Condomínio Residencial Portal dos Clássicos, que ocupa uma área de 8.475,54 metros quadrados, é composto de 4 edifícios iguais, separados por áreas ajardinadas, contendo : quadra poliesportiva, playground, pátio descoberto para guarda de autos e portaria de vigilância.

O Edifício Vivaldi possui 15 pavimentos, ou seja, térreo e mais 14 pavimentos superiores, com 4 unidades por andar, totalizando 56 apartamentos no edifício e 224 em todo o Condomínio.

Os apartamentos são servidos por 2 elevadores da marca Schindler.

No pavimento térreo, o edifício possui hall de entrada, salão de festas e brinquedoteca.

O hall de entrada possui o piso de ardósia, paredes com pintura texturizada, portas e caixilhos de vidro temperado.

O hall de distribuição dos apartamentos do 6º andar possui o piso de ardósia, paredes e forro de laje com pintura à látex sobre massa corrida.

A vaga de garagem pertencente a unidade avalianda, como todas as outras do Condomínio, é descoberta.

887

2.5 Segundo a Matrícula n. 51.607 do 2º CRI de São Bernardo do Campo (fls. 156 dos autos), o apartamento avaliando possui a área privativa de 65,6774 m²; área de garagem de 10,5750 m², área comum de 39,1408 m², área total de 115,3932 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,446429%.

2.6 Do tipo construtivo de apartamento de "padrão médio", a unidade avalianda é constituída de : sala com varanda, 3 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

As características de acabamento das dependências são as seguintes:

Sala e Dormitórios: piso cerâmico, paredes e forro de laje com pintura à látex sobre massa corrida, caixilhos e porta balcão de alumínio natural (na sala).

Sacada da Sala : piso de ardósia, paredes com pintura à látex, guarda corpo de alumínio natural.

Banheiro, Cozinha e Área de Serviço: piso cerâmico, paredes revestidas de ladrilhos 10 x 10 cm até o teto, forro de gesso com pintura à látex, caixilhos de alumínio natural, vaso sanitário de louça na cor branca e box de vidro temperado no banheiro, lavatório plástico com gabinete.

A cozinha e a área de serviço possuem revestimento de ladrilhos somente na parede onde se encontram instalados a pia e o tanque. As demais paredes são pintadas à látex.

2.7 O apartamento avaliando, com idade de 08 anos, encontra-se em estado normal de conservação.



897



FOTO N. 01 : Frente do Condomínio Portal dos Clássicos.



FOTO N. 02 : Frente do Condomínio Portal dos Clássicos.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Eng. Sandra Helena Marrano
CREA 067028047

907



FOTO N. 03 : Pátio Descoberto com as vagas para autos. À esquerda da foto vê-se três torres do Condomínio.

Eng. Sandra Helena Mavriano
CREIA: 0601299542

9/17



FOTO N. 04 : Quadra poliesportiva.

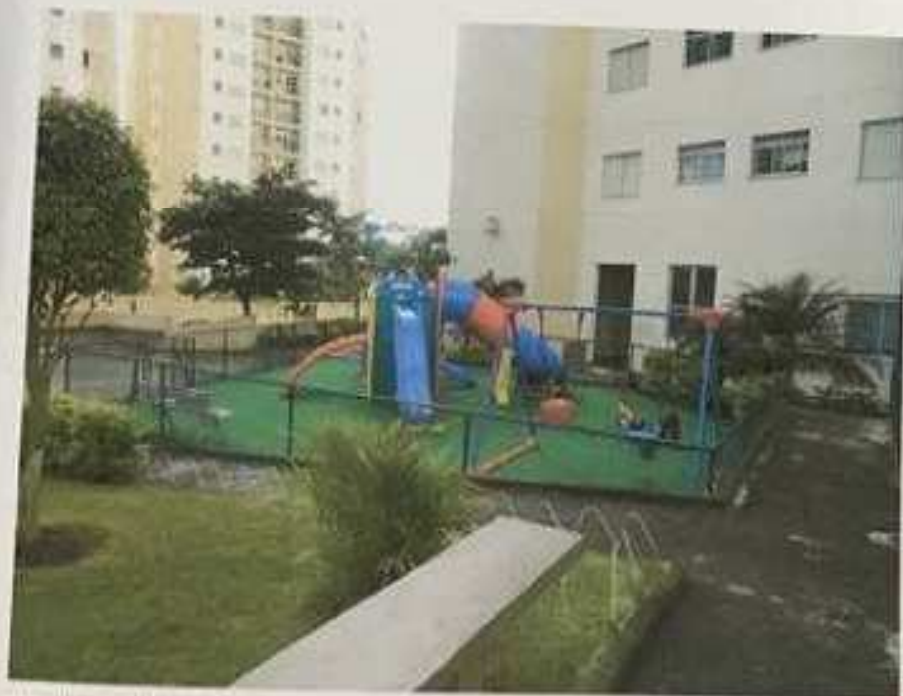


FOTO N. 05 : Playground.

~~X~~

927



FOTO N. 06: Edifício Vivaldi ou Bloco 3.

~~Handwritten signature~~

8

Eng. Sandra Helena Marrano

CREA 0601299542

937



FOTO N. 07: Brinquedoteca localizada no térreo do Edifício Vivaldi.



FOTO N. 08: Hall de entrada do térreo.

[Handwritten signature]

9/17



FOTO N. 09: Hall de distribuição dos apartamentos do 6º andar.

[Handwritten signature]



FOTO N. 10 : Sala que possui varanda.



FOTO N. 11 : Outro detalhe da sala.





FOTO N. 12 : Cozinha.

97M



FOTO N. 13 : Área de serviço.

98M



FOTO N. 14 : Banheiro.

14

99/11



FOTO N. 15 : Dormitório n. 01.

21/7
100/71



FOTO N. 16 : Dormitório n. 02.

Eng. Sandra Helena Marrano
C.R.C.A. 5601290542

1017

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento será avaliado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de forma expedita.

Conforme pesquisa que procedemos na imobiliária que mais comercializa imóveis no Condomínio Portal dos Clássicos, o valor básico unitário de venda de apartamentos contendo 3 dormitórios e uma vaga para auto, no mesmo estado de conservação da unidade avaliada, corresponde a R\$ 4.500,00/m², no mês de maio/15.

A equação básica que definirá o valor do apartamento é a seguinte:

$V_{AP} = A_{ap} \times v_{ub}$, onde :

V_{AP} = valor do apartamento

A_{ap} = área útil do apartamento = 65,6774 m²

v_{ub} = valor unitário básico = R\$ 4.500,00/m²

Substituindo-se os valores na equação básica, temos :

$$VAP = 65,6774 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.500,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 295.548,30$$

que, em números redondos, é igual a:

**VALOR DO APARTAMENTO N. 61
EDIFÍCIO VIVALDI
R\$ 296.000,00
Maio/15**

(Duzentos e noventa e seis mil reais)

Eng. Sandra Helena Marrano
CREA 0601209542

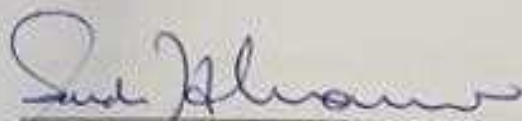
3027

4. ENCERRAMENTO

O presente laudo, elaborado de forma expedita, compõe-se de 18 (dezoito) folhas impressas em computador, de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acompanha o **Anexo I** : Pesquisa Expedita de Valores de Venda de Apartamentos, com 1 folha.

São Bernardo do Campo, 18 de maio de 2.015.



ENG. SANDRA HELENA MARRANO

Eng. Sandra Helena Massano
CREA 060129662

103m

ANEXO I - PESQUISAS EFETUADAS

Elemento n. 01

Informante : Focal Imóveis - Sr. David - Tel. : 4399.4222

Local : Condomínio Portal dos Clássicos - Bloco B - 9º andar

Valor : R\$ 295.000,00 - oferta em maio/15

O apartamento encontra-se com piso laminado, cozinha planejada com fogão.

Elemento n. 02

Informante : Focal Imóveis - Sr. David - Tel. : 4399.4222

Local : Condomínio Portal dos Clássicos - Bloco C - 13º andar

Valor : R\$ 320.000,00 - oferta em maio/15

O apartamento encontra-se com armário nos dormitórios, sala com sanca de gesso, cozinha planejada.

Elemento n. 03

Informante : Focal Imóveis - Sr. David - Tel. : 4399.4222

Local : Condomínio Portal dos Clássicos - Bloco D - 8º andar

Valor : R\$ 325.000,00 - oferta em maio/15

O apartamento encontra-se móveis nos dormitórios, inclusive sofá na sala, com piso laminado, cozinha planejada.

Elemento n. 04

Informante : Focal Imóveis - Sr. David - Tel. : 4399.4222

Local : Condomínio Portal dos Clássicos - 7º andar

Valor : R\$ 280.000,00 - vendido em março/15

O apartamento encontrava-se com sanca na sala e armários na cozinha.