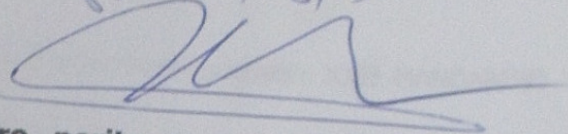


EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA

*Autuário protocolado em Curitiba. Joguei sobre o
laudo no
para legal.*

PROCESSO nº. 0009065-24.2011.8.26.0005

10/08/12



JOSÉ MANDARINO NETO, engenheiro, perito nomeado nos autos da
ação requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO CARLOS em face
de R.V.R. EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., tendo
procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem
respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. o resultado de
seus trabalhos, consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL

1. OBJETIVO

Na presente ação requerida por Condomínio Residencial São Carlos em face de R.V.R. Empreendimentos e Construções Ltda. foi determinado pela Exma. Juíza a avaliação do imóvel por meio de perícia, conforme o objetivo explicitado à fl. 229 dos autos, tendo sido o signatário honrado com a nomeação para realizar este trabalho, ou seja:


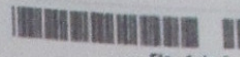
O objeto da perícia:

"... Para a avaliação do bem imóvel penhorado nomeio perito avaliador JOSÉ MANDARINO NETO..."

230

MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O imóvel em lide tem registro na Matrícula 166.445 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fl.245) e está caracterizado conforme descrito a seguir, ou seja:

  **Fls. 1 de 1**

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Capital
03 de agosto de 2010
São Paulo.

Matrícula	166.445	Suba	01
-----------	---------	------	----

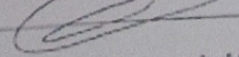
IMÓVEL: O APARTAMENTO N.º 31-B, localizado no 2º andar, do Condomínio Residencial Jardim São Carlos, Bloco A, acesso pelo n.º 1.409, da Rua Ponte RAZA, no Distrito de Ermelino Matarazzo, contendo a área real privativa de 58,05m², área comum de 27,173m², área comum de garagem de 14,36m², área total de 99,583m², e uma fração ideal no terreno de 1,25%, cabendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada, sujeita ao uso de manobrista, na garagem coletiva do empreendimento, localizada nos pavimentos inferiores dos prédios.

CONTRIBUINTE: - 111.158.0036-0

PROPRIETÁRIA: R.V.R. EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Av. São Gabriel, n.º 555, 10º Andar, Conjuntos 109/110, inscrita no CNPJ/MF n.º 43.199.900/0001-12.

REGISTRO ANTERIOR: - Rs.01/Ms.68.846 à 68.855, feitos em 23 de Junho de 1.983, neste Registro, e R.10/M.68.856 (Instituição e Especificação do Condomínio). (Matrícula aberta de ofício, nos termos do item 45, alínea "c", cap. XX do NSCGJ-SP)

O ESCRIVENTE SUBSTITUÍDO:

Nsa. 
Av.01/166.445 - em 09 de agosto de 2016 - Promoção n.º 490.198 de 14/07/2016.
Por Certidão expedida aos 13 de julho de 2016, pelo 1º Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, desta Capital, enviada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (penhora on line) extraída dos autos de Execução Cível, processo n.º. 0009065242011, valor da causa R\$. 29.975,04,

Observação:
Este imóvel está penhorado conforme consta na averbação Av.01/138.419 de 09/08/2016.

3. HISTÓRIA

3.1 Geral

Este Perito efetuou estudos nos autos, realizou diligência no imóvel no dia 25/07/2017 e, desenvolveu estudos e verificações de modo a reunir os dados necessários para a elaboração do Laudo.

Na diligência efetuada no imóvel foi acompanhado pela síndica do condomínio Sra. Wilma.

O imóvel está desocupado, embora tenha sido habitado anteriormente, apresentando indícios de ocupação recente.

3.2 Local

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº. 31-B, localizado no 2º andar do Bloco A, integrante do Condomínio Residencial São Carlos, contendo 1 (um) módulo de garagem coletiva coberta.

O Condomínio Residencial São Carlos está localizado na Rua Ponte Rasa nº. 1.409, Jardim Ponte Rasa, Bairro de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP.

O condomínio está situado no quadrilátero compreendido entre as Ruas Doutor Otávio Ramos, Maripá de Minas, Amaro Coutinho e a própria Rua Ponte Rasa. Salienta-se que o condomínio está localizado na esquina da Rua Ponte Rasa e Rua Amaro Coutinho.

O imóvel encontra-se localizado próximo às Avenidas Águia de Haia, São Miguel e Estrada de Mogi das Cruzes. Estas avenidas têm um comércio local de média densidade e intensidade de tráfego pesado, sendo estas avenidas importantes via de tráfego da região.

O Condomínio Residencial

O condomínio é formado por um conjunto de 5 (cinco) blocos, apresentando as seguintes configurações:

- cada bloco contém 4 (quatro) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, onde estão situados os apartamentos, mais o pavimento inferior onde se localiza a garagem;
- cada bloco contém 04 (quatro) apartamentos por andar, totalizando 16 (dezesseis) apartamentos por bloco;
- os blocos localizados na parte intermediária e dos fundos são interligados, ou seja, apresentam a característica de serem blocos duplos;

O total de apartamentos no condomínio é de 80 (oitenta).

Todos os apartamentos possuem as mesmas dimensões e configurações, chamados de "apartamento tipo". Os apartamentos são de uso exclusivo para fins residenciais.

Os blocos possuem no andar térreo halls de entrada e de circulação e escadaria. Nos demais andares, hall de circulação e escadarias.

Os blocos não são dotados de elevadores.

Cada apartamento possui uma vaga de garagem determinada, localizada no pavimento inferior, abaixo do nível da rua.

Na parte externa no interior do Condomínio existe:

- uma guarita;
- um "playground";
- uma quadra poliesportiva;

271

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

...os internas de circulação de pedestres;
...reas de lazer e paisagismo;
...ocietário;
...stema individual de alimentação de gás;
...stema individual de alimentação de água.

O estado de conservação do condomínio é regular, necessitando de reparos simples e pintura.

O condomínio foi edificado em duas etapas distintas, sendo que o bloco frontal e os blocos localizados na parte intermediária possuem idade aparente de 23 (vinte e três) anos e, os blocos localizados na parte dos fundos possuem idade aparente de 20 (vinte) anos.



Foto nº 1- Vista da entrada do condomínio pelo lado externo

20



Foto nº 2- Vista parcial dos blocos



Foto nº 3- Vista parcial dos blocos

JF



Foto nº 4- Vista parcial da Rua Ponte Rasa em frente do condomínio



Foto nº 5- Vista parcial da esquina das Ruas Ponte Rasa e Amaro Coutinho

277



Foto nº 6- Vista parcial da área interna do condomínio



Foto nº 7- Vista parcial da área interna e do estacionamento do condomínio

218



Foto nº 8- Vista parcial da quadra poliesportiva



Foto nº 9- Vista parcial do bicicletário

279



Foto nº 10- Vista parcial do sistema individual de alimentação de gás



Foto nº 11- Vista parcial do estacionamento

240



Foto nº 12- Vista parcial do estacionamento



Foto nº 13- Vista parcial do estacionamento



Foto nº 14- Vista da guarita e da entrada



Foto nº 15- Vista do playground

282



Foto nº 16- Vista da entrada do Bloco A



Foto nº 17- Vista da porta de entrada do Bloco A

283



Foto nº 18- Vista dos halls de entrada e de circulação e escadaria no andar térreo



Foto nº 19- Vista do hall de circulação externo ao apartamento avaliando

O apartamento avaliando

O apartamento avaliando, ou seja, o apartamento nº. 31-B, localizado no 2º andar do Bloco A do tipo construtivo de apartamento de padrão econômico, sendo composto por 01 (uma) sala para um ambiente, 01 (uma) cozinha encadeada com 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro.

O apartamento avaliando tem área útil de 58,050m², área comum de 27,173m², área comum de garagem 14,360m², perfazendo a área total de 99,583m², correspondendo-lhe no terreno a ocupação ideal de 1,25%.

As características de acabamento das dependências que compõem o apartamento são as seguintes:

Sala: piso laminado de madeira, paredes e forro de laje com pintura sobre massa corrida, janela de vidro com caixilho de alumínio e porta de madeira.

Cozinha: piso ladrilho cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, pia de granito com gabinete em laminado plástico.

Área de Serviço: piso ladrilho cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, janela de vidro com caixilho de alumínio.

Dormitórios: pisos laminado de madeira, paredes e forro de laje com pintura, janelas de vidro com caixilho de alumínio e veneziana de alumínio, portas de madeira.

Banheiro: pisos ladrilho cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, box de vidro com caixilhos de alumínio e janela de vidro com caixilho de alumínio, louças sanitárias do tipo básico, porta de madeira.

285



Foto nº 20- Vista da porta de entrada do apartamento



Foto nº 21- Vista da porta de entrada do apartamento

220



Foto nº 22- Vista da sala



Foto nº 23- Vista da sala

28



Foto nº 24- Detalhe do corredor de acesso da sala aos dormitórios e banheiro



Foto nº 25- Vista parcial da cozinha

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 26- Vista parcial da cozinha e da área de serviço



Foto nº 27- Vista parcial da área de serviço



Foto nº 28- Vista de um dormitório



Foto nº 29- Detalhe do armário no mesmo dormitório

290

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 30- Vista do outro dormitório



Foto nº 31- Detalhe da entrada do mesmo dormitório

293

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 32- Vista parcial do box do banheiro



Foto nº 33- Detalhe de aparelho sanitário (pia) do banheiro



Foto nº 34- Detalhe do corredor de acesso da sala aos dormitórios e banheiro

benfeitoria caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e acabamentos de qualidade mediana.

estado de conservação do imóvel está necessitando de reparos simples.

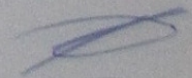
adequação do imóvel aos padrões construtivos definidos no estudo "VALORES DE OBRAS DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – VERSÃO 2002" pode ser classificada como assimilável a "Classe 1- Residencial; Tipologia Construtiva Grupo 1.3- Apartamento; Padrão Construtivo- 1.2.3 Econômico".

AVALIAÇÃO

O imóvel foi avaliado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme recomendações da norma "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NABE/SP-2011".

Considerando-se os elementos de pesquisa constantes do Anexo I e, a idade e o estado geral do condomínio e do imóvel avaliando, em número arredondado, conclui-se:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 220.000,00
DUZENTOS E VINTE MIL REAIS
(mês base: Julho/2017)



2024

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

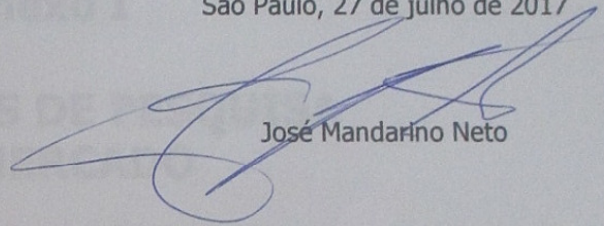
5. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 27 (vinte e sete) páginas, impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acrescenta-se a este laudo os seguintes anexos:

Anexo I- Elementos de pesquisa de mercado – fls.28/31

São Paulo, 27 de julho de 2017



José Mandarino Neto

Anexo I

**ELEMENTOS DE PESQUISA
DE MERCADO**

PESQUISA – IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO Nº 01

Tipo: Apartamento nº. 14, Bloco C, Condomínio Residencial São Carlos
 Endereço: Rua Ponte Rasa nº. 1.409
 Bairro: Jardim Ponte Rasa, Bairro de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP
 Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
VALORES ECONOMICOS
 Valor : 215.000,00
VALORES DO IMÓVEL
 Mesmos do imóvel avaliando
SOURCE DE INFORMAÇÃO
 Proprietário
 Contato - Sr. René Fone: 96058 7618
 Observações:
 Este imóvel possui as mesmas características e está localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando.
 Emitido em outubro/2016

ELEMENTO Nº 02

Tipo: Apartamento nº. 31, Bloco D, Condomínio Residencial São Carlos
 Endereço: Rua Ponte Rasa nº. 1.409
 Bairro: Jardim Ponte Rasa, Bairro de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP
 Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
VALORES ECONOMICOS
 Valor : 224.000,00
VALORES DO IMÓVEL
 Mesmos do imóvel avaliando
SOURCE DE INFORMAÇÃO
 Imobiliária: Berrel Imóveis
 Contato - Sra. Josiane Fone: 3473 2029
 Observação:
 Este imóvel possui as mesmas características e está localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

EMENTO Nº 03

Objeto: Apartamento nº. 43, Bloco E, Condomínio Residencial São Carlos
Endereço: Rua Ponte Rasa nº. 1.409
Bairro: Jardim Ponte Rasa, Bairro de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

VALORES ECONOMICOS
Valor : 235.000,00

VALORES DO IMÓVEL
mesmos do imóvel avaliando, precisa de reforma

SOURCE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária: Berrel Imóveis

Contato - Sra. Josiane Fone: 3473 2029

Observação:
Este imóvel possui as mesmas características e está localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

EMENTO Nº 04

Objeto: Apartamento nº. 33, Bloco E, Condomínio Residencial São Carlos
Endereço: Rua Ponte Rasa nº. 1.409
Bairro: Jardim Ponte Rasa, Bairro de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

VALORES ECONOMICOS
Valor : 250.000,00

VALORES DO IMÓVEL
mesmos do imóvel avaliando, precisa de reforma

SOURCE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária: Moradia Imóveis

Contato - Sr. Angelo Fone: 3473 2029

Observação:
Este imóvel possui as mesmas características e está localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

ELEMENTO Nº 05

Objeto: Apartamento nº. 31, Bloco E, Condomínio Residencial São Carlos
Endereço: Rua Ponte Rasa nº. 1.409
Bairro: Jardim Ponte Rasa, Bairro de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 230.000,00

DADOS DO IMÓVEL

mesmos do imóvel avaliando, precisa de reforma

SOURCE DE INFORMAÇÃO

Indica do condomínio

Contato - Sra. Wilma

Fone: 98068 9479

Observação:

Este imóvel possui as mesmas características e está localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando
