

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003443-23.2017.8.26.0564

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

LUIS FERNANDO TINOCO, Engenheiro registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia de São Paulo sob o n.º 506.056.459-7, Perito devidamente habilitado no referido órgão e neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado conforme fl. 225 dos autos do **Processo n.º 0003443-23.2017.8.26.0564** – Procedimento Sumário – Despesas Condominiais, em que são partes:

Condominio Parque Residencial Tiradentes

Exequente

ROGERIO NATAL MATHEUS

Executado

Tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.
Exa.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

ÍNDICE:

- 1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL**
- 2. OBJETIVO DA PERÍCIA**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1** Localização
 - 3.2** Foto aérea
 - 3.3** Ilustrações fotográficas externas
 - 3.4** Relevo e uso do solo
 - 3.5** Serviços Urbanos
 - 3.6** Melhoramentos Públicos
 - 3.7** Circunvizinhança
 - 3.8** Características do Parque Residencial Tiradentes
 - 3.9** Fotos do Parque Residencial Tiradentes
 - 3.10** Características do imóvel avaliando
 - 3.11** Fotos do imóvel - apartamento similar
- 4. AVALIAÇÃO**
 - 4.1** Critérios adotados
 - 4.2** Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)
 - 4.3** Valor do imóvel (V_i)

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (V_u)

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: “Condomínio Parque Residencial Tiradentes”,
Edifício Onix, apartamento 22 – 2º Andar –
Bloco 17 sito à Av. Tiradentes, 1837 – Bairro
Ferrazópolis – São Bernardo do Campo - SP

Data base: Abril de 2018

Valor do imóvel: R\$ 165.000,00

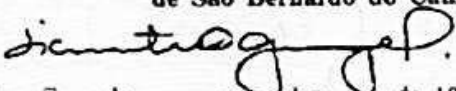
(Cento e sessenta e cinco mil reais)

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Em observância ao despacho da fl. 225 dos autos, o presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à determinação do valor do imóvel residencial, localizado no Município de São Bernardo do Campo - SP, tendo em vista o cumprimento de sentença – despesas condominiais que o Condomínio Parque Residencial Tiradentes move em face do Sr. Rogerio Natal Matheus e outro.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O registro do imóvel no 1º Cartório de Registros de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP, matrícula 83.944, constante às fls. 89 a 130 dos autos, assim descreve o imóvel a ser avaliado:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo	
83944	1	 Em 9 de agosto de 1999.	
<p>IMÓVEL : Apartamento nº 22, tipo "B", localizado no 2º andar do Bloco 17, denominado Edifício Onix, integrante do PARQUE RESIDENCIAL TIRADENTES, situado à Rua Tiradentes, nº 1.837, com a área útil de 53,000m², área comum de 12,637m², totalizando a área construída de 65,637m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,03043%. Ao apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga descoberta, para um veículo de passeio, em local indeterminado no estacionamento.</p>			

Como é comum em processos de execução, não foi possível se visitar o imóvel objeto pois o mesmo foi lacrado pelo Oficial de Justiça e a avaliação foi efetuada com base em imóvel similar no Parque Residencial Tiradentes, Bloco 17 – Edifício Onix, sem prejuízos ao valor apresentado.

3.1. Localização

O imóvel localiza-se no “Condomínio Parque Residencial Tiradentes”, Edifício Onix, apartamento 22 – 2º Andar – Bloco 17 sito à Av. Tiradentes, 1837 – Bairro Ferrazópolis – São Bernardo do Campo - SP



3.2. Foto aérea



3.3. Ilustrações fotográficas externas



Vista da entrada do Parque Residencial Tiradentes



Vista Edifício Ônix – Bloco 17

3.4. Relevo e uso do solo

O local onde se localiza o imóvel possui topografia regular, apresentando aclive e uso predominantemente residencial.

3.5. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – Unidade Básica de Saúde – UBS Ferrazópolis a 1,5 km e UPA São Pedro a 2 km do imóvel.
- Educação e cultura – CEU Regina Rocco a 1,0 km do imóvel
- Correios – Distância de 3 km na Av. Brig. Faria Lima.
- Transporte coletivo – Linhas de ônibus na R. Tiradentes.
- Segurança
- Comércio – Diversos – Rua Tiradentes, São Bernardo Plaza Shopping (2 km) e centro de São Bernardo do Campo (3,5 km)

3.6. Melhoramentos Públicos

A região é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano, em bairro residencial de padrão simples do município de São Bernardo do Campo - SP, distante 3,5 km do centro da cidade.

3.7. Circunvizinhança

Apresenta características de uso predominantemente residencial de padrão simples, com média densidade demográfica que decorre da existência de edifícios esparsos, comércios diversos com destaque para o CEU Regina Rocco localizado ao lado do imóvel.

3.8. Características do Residencial Tiradentes

Classe / Grupo	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Simplex
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina com pintura em látex
Nº de residências	26 torres (2 ainda a serem entregues) com 15 andares e o térreo 8 Apartamentos por andar 125 por bloco ou prédio Total 3.250 apartamentos
Sistema de lazer	Quadras, playgrounds, escolas infantis, biblioteca, salões de festas e de convivência, pista de skate e jardins
Sistema de segurança	Interfonia, porteiro eletrônico, portaria 24 horas, vigilância contratada, grades de ferro, câmeras e muro nas divisas do condomínio.

3.9. Fotos do Condomínio Parque Residencial Tiradentes



Entrada Ed. Onix e garagens cobertas



Playground e salão de festas com churrasqueira (Ed. Onix)



Escola Infantil, pista de skate e biblioteca

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003443-23.2017.8.26.0564



Padaria interna



Ruas Internas com os Blocos de apartamentos

3.10. Características do imóvel avaliando:

Piso	Piso Laminado em todo apartamento Cerâmica na cozinha, área de serviços e banheiro	
Forro	Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura e acabamento em gesso	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Duas folhas com abertura para a lateral.	
Compartimentos	Sala, 2 dormitórios, cozinha, lavanderia, banheiro	
Nº de vagas de garagem	1 vaga	
Idade real	18 (dezoito) anos Registro de imóveis	
Estado do imóvel	Regular (c)	
Áreas construídas	Útil:	53,000 m ²

- Baseado em apartamento similar (Apto 127 Bloco 17 Ed. Onix pois o mesmo foi lacrado pelo Oficial de Justiça, mas conforme a Norma, sem prejuízo ao valor final da avaliação.

3.11. Fotos do imóvel:



Porta e corredor de acesso no 2º andar do Ed. Onix



Sala e corredor interno



Quarto 1 e quarto 2



Banheiro e cozinha/lavanderia

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de imóveis para venda, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

O valor unitário médio (V_u) por metro quadrado para o imóvel objeto da avaliação é determinado a partir dos elementos comparativos coletados, detalhados no ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3, todos eles localizados em vias similares ao do imóvel avaliando (mesmo bairro) e contendo características similares e resultam em :

$$V_u = \text{R\$ } 3.131,56 / \text{m}^2$$

4.3. Valor do Imóvel (V_I)

O valor do imóvel avaliando, ajustado à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

$$V_I = (V_u \times A)$$

Sendo:

V_I = Valor referência do imóvel

V_u = Valor unitário médio (R\$ 3.131,56 / m²)

A = Área útil do imóvel (53,000 m²)

V_I = R\$ 165.972,81

Ou, em números redondos,

$$V_I = \text{R\$ } 165.000,00$$

(Cento e sessenta e cinco mil reais)

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 14 (quatorze) laudas elaboradas eletronicamente, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Acompanham 3 anexos.

T. em que

P. deferimento

São Bernardo do Campo, 27 de Abril de 2018.



Luis Fernando Tinoco
Perito Judicial