

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OSASCO / SP

Proc. **0012147-71.2004.8.26.0405**

Nr. Ordem **1.146 / 04**

AÇÃO ORDINÁRIA - COBRANÇA

FERNANDO COELHO de CASTRO,

nomeado perito judicial nos autos da ação supra em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE CALIFÓRNIA** move contra **ROBERTO DE CAMPOS e Outro**, que tramita perante esse M.M. Juízo e Cartório, vêm a Vossa Excelentíssima presença, tendo concluído seus estudos, diligências e vistorias, apresentar sua

AVALIAÇÃO

I.- VISTORIA

O signatário dirigiu-se ao imóvel "sub-júdice" no dia **01/06/2016**, onde identificou o imóvel avaliando, sua exata localização, suas características físicas, sua destinação e a ocupação circunvizinha, retratados pela documentação fotográfica anexa.

O ingresso no interior do imóvel não foi possível, vez que, o mesmo encontrava-se trancado no momento da vistoria. Há comentários no local de que o mesmo se encontra desocupado.

I.1. LOCALIZAÇÃO:

O apartamento avaliando situa-se à **Av. Dona Blandina Igenes Júlio, nr. 295 – Bloco "B" – apartamento 73** bairro Jardim Sindona – município de Osasco – SP. Vide **[FIGURAS Nrs. 01 e 02]** - Localização do Imóvel Avaliando.

O imóvel em foco faz parte do condomínio denominado "**Cond. Residencial Village Califórnia**", composto por 04 edifícios em amplo terreno com amplas áreas de lazer e vias internas de pedestres.

I.2. ZONEAMENTO:

O "Residencial Village Califórnia" é tipicamente e exclusivamente residencial, sendo que a região onde se situa, possui zoneamento misto residencial e comercial, sendo esse último de expressão local.

I.3. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

A região onde situa-se o imóvel avaliando é marcada pela presença de residências de padrão simples e prédios populares, existindo ainda pequenos e médios comércios e serviços de expressão local.

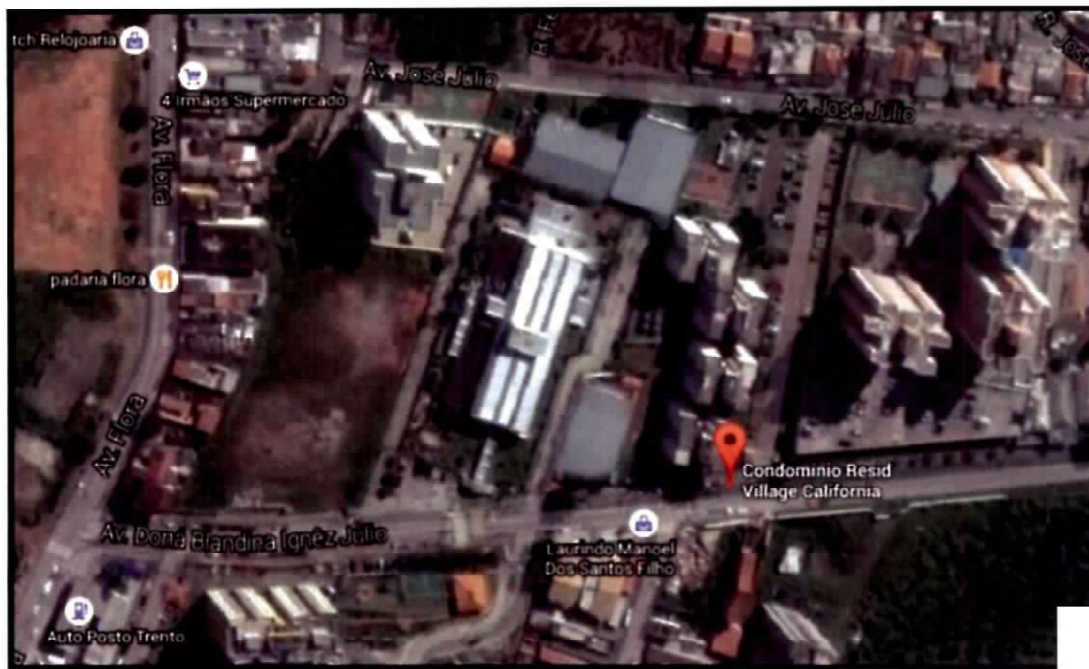


FIGURA Nr.01: Imagem aérea Google do imóvel avaliando e região circunvizinha.

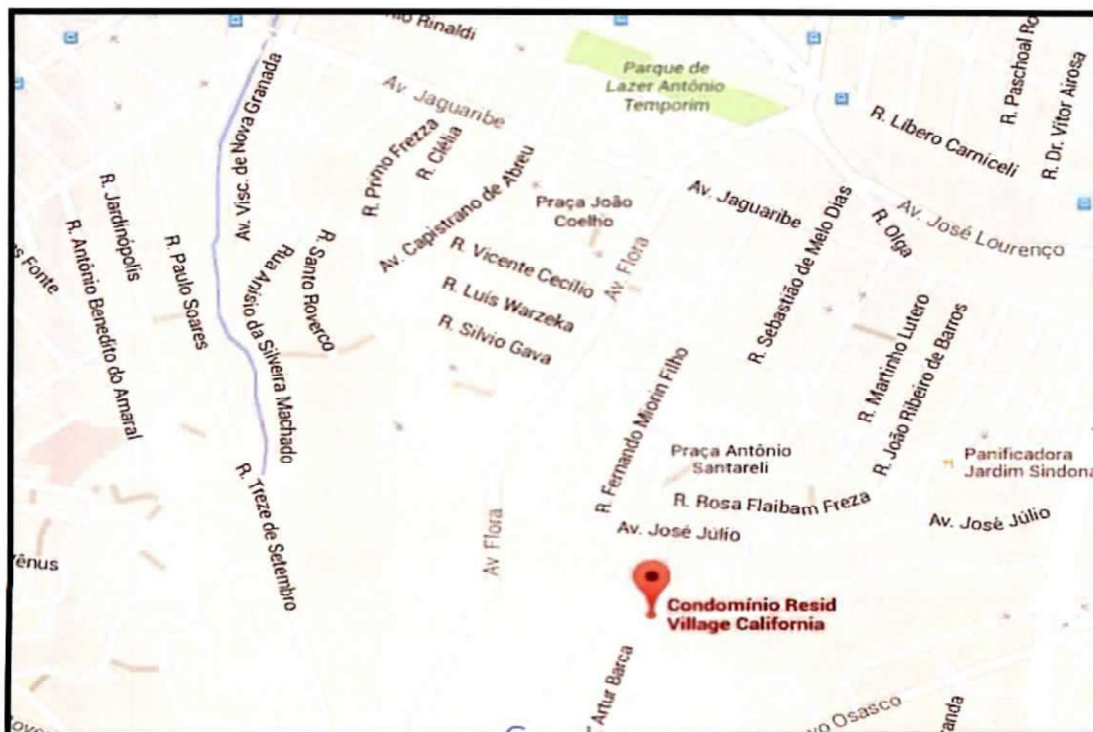


FIGURA Nr.02: Mapa de localização do imóvel avaliando, mostrando as vias de acesso e região circunvizinha.

I.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

A Av. Dona Blandina Igenes Júlio se desenvolve reta, em duas mãos, com 20 metros de largura, é pavimentada, apresentando bom estado de conservação.

I.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos mais usuais, tais como, rede de água e energia, telefonia, pavimentação, correio e coleta de lixo.

I.6. MEIOS NORMAIS DE ACESSO:

O acesso ao imóvel é fácil e se dá pela própria Av. Dona Blandina Igenes Júlio, que liga o imóvel às demais localidades do município. O imóvel também fica bastante próximo à Av. Flora, via importante do município de Osasco.

I.7. TOPOGRAFIA:

O terreno do condomínio onde se situa o apartamento avaliando caracteriza-se pela topografia plana, de formato regular, perfeitamente edificável.

I.8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Segundo documento juntado às Fls. 262 - **Matrícula 67.735** - do 1º. Registro Imobiliário de Osasco, o imóvel avaliando apresenta :

Área Privativa (útil): 65,01 m²

Área Comum: 8,60 m²

Área Total: 73,61 m²

Fração Ideal no Terreno: 0,8064 %

Garagem: 01 descoberta



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO
Dr. Lourival Gonçalves de Oliveira
OFICIAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 67.735 FOLHA 001 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
DATA: 29 de Junho de 2000

IMÓVEL: Apartamento nº 73, localizado no 7º andar do Edifício San Francisco, bloco B, integrante do Condomínio Residencial Village California, situado na Avenida Dona Blandina Iguês Julio, n. 295, no Jardim Sindona, nesta cidade, em construção, que conterá dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha, e Área de serviço, com uma área útil ou privativa de 65,01m²; Área comum de 8,60m²; perfazendo a área total de 73.61m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,8064% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uma vaga no estacionamento do condomínio, descoberta e sob número 16.
CADASTRO: 23241.63.92.0295.00.000.02.
PROPRIETARIA: CONCIMA S/A CONSTRUÇÕES CIVIS, com sede social na Avenida Nova Independência, 1056, Brooklin, Capital CNPJ/NF nº 61.373.833/0001-92.
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 1/59.326 de 29.03.95 deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.
O Escrevente autorizado,
(José Carlos Pereira).
O 1º Oficial,
(Sel. Treza Sampaio Tranch)

N. 1, em 29 de Junho de 2000
De conformidade com Instrumento Particular, com força de
Autenticidade Pública, datado e assinado pelos contratantes e
construtora e

O CONDOMÍNIO

Número de Edifícios: 04 - A - B - C - D

Cada Edifício: 7 pavimentos - 04 aptos /andar - com elevador.
Bloco A tem 6 pavimentos

Lazer: quadra poliesportiva, churrasqueira, salão de festas.

Garagens: descobertas - amplo terreno ao nível térreo.

Padrão Construtivo: residencial coletivo - padrão médio.

O APARTAMENTO

Não foi possível a vistoria ao interior do imóvel avaliando, havendo notícia que este encontra-se há muito fechado.

Nesse sentido a presente avaliação toma por hipótese que o interior do apartamento avaliando apresente razoável estado de conservação.

Segundo informações da matrícula, apresenta 02 dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área de serviço e garagem descoberta. Situa-se no 7º pavimento - cobertura.

I.9. DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA:



FOTO Nr.01: Portaria do Residencial do apartamento avaliando e circunvizinhanças.



FOTO Nr.02: Panorama do bloco B, que abriga o apartamento avaliando.



FOTO Nr.03: Vista da fachada do bloco B voltada para a via de circulação interior do Residencial.



FOTO Nr.04: Detalhe da entrada do Bloco B ou Edifício San Francisco.



FOTO Nr.05: Vista da fachada lateral do Bloco B ou Edifício San Francisco.



FOTO Nr.06: Vista do pavimento onde se encontra o apto 73 avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DAS GRACAS FONTES LOPES DE PAULA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2018 às 16:16, sob o número WOCO18703023842. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033176-89.2018.8.26.0405 e código 3F87445.

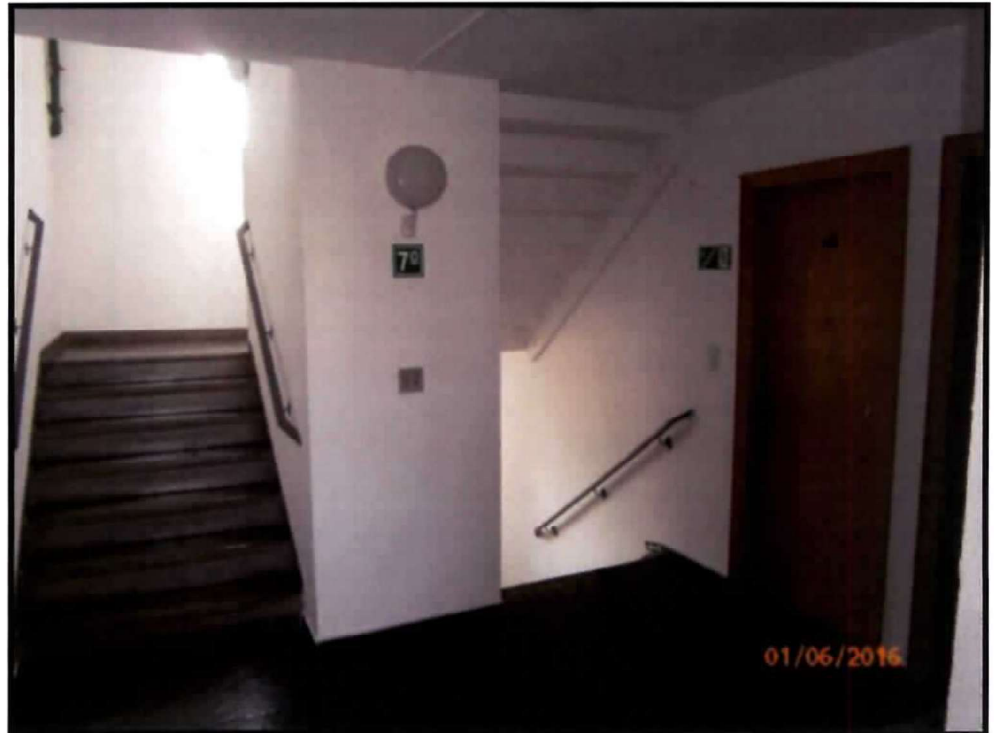


FOTO Nr.07: Detalhe do hall de entrada e a porta de acesso ao apartamento avaliando, que se encontrava fechado.

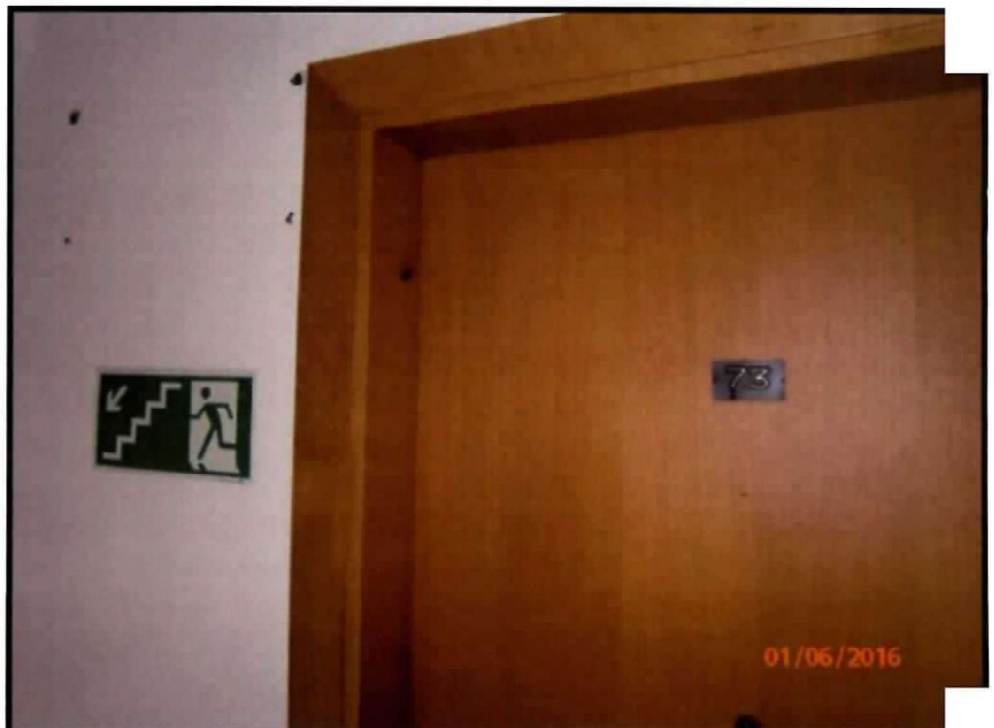


FOTO Nr.08: Vista da porta do apartamento avaliando, que se encontrava fechado na ocasião da vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DAS GRACAS FONTES LOPES DE PAULA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2018 às 16:16, sob o número WOCO18703023842. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033176-89-2018.8.26.0405 e código 3F87445.



FOTO Nr.09: Detalhe do amplo terreno onde se localiza o Residencial Village Califórnia, com prédios ao fundo.



FOTO Nr.10: Panorama da quadra poliesportiva e salão de festas dentro do condomínio.

II.- AVALIAÇÃO

II.1. CRITÉRIOS E PARÂMETROS:

O presente trabalho busca o **Valor de Mercado**, que é a expressão monetária do bem, estando este em livre negociação entre as partes, não compelidas a efetivá-la, sendo estas conhecedoras do imóvel e todas as suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual esteja o bem integrado.

Trata-se, em outras palavras, em um valor real apurável, que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, dentro das seguintes premissas:

- Número significativo de compradores e vendedores, de forma que não possam coletiva ou individualmente alterar o cenário mercadológico;
- Inexistência de influências externas;
- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Perfeita mobilidade dos participantes para entrada e saída desse mercado;
- Conhecimento pleno dos participantes de todas as características e particularidades do bem, do mercado e das suas tendências.

II.2. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Face ao objetivo deste trabalho, para efeito avaliatório, as seguintes condições e limitações foram consideradas:

- Adota-se a possibilidade de transação livre e imediata (plena liquidez), não tendo sido pesquisados ou considerados eventuais ônus dominiais, possessórios, débitos de condomínio ou outros débitos ou ônus jurídicos ou fiscais, incidentes sobre o imóvel avaliando;

- Adota-se que as informações de terceiros e das partes foram fornecidas de boa fé e são confiáveis;
- Adota-se que o imóvel não contém restrições ou ônus de caráter ambiental, ou pendências ou restrições junto à Agência Ambiental.
- O signatário vistoriou pessoalmente o exterior do imóvel avaliando – adota-se razoável estado de conservação interior;
- O signatário não tem qualquer interesse no imóvel em tela ou no deslinde da ação, não possui tampouco qualquer inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste trabalho e nem dele pretende auferir qualquer vantagem pessoal;
- O signatário foi responsável direto pelas análises e conclusões contidas neste Laudo;

II.3. METODOLOGIA:

Esta avaliação foi elaborada segundo as **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / 2005** do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que atende às exigências do item 8.2.1.4.2 da **NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, complementando-a em relação às peculiaridades do Estado de São Paulo. O presente trabalho classifica-se na categoria simplificado-expedito.

O método utilizado foi o COMPARATIVO DIRETO através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Nesse processo, a comparação entre a condição paradigma do imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e transportando-se os valores através de índices que espelham o comportamento do mercado na forma de fatores influenciadores que valorizam ou depreciam os comparativos.

II.4. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO:

Segundo pesquisas de mercado e entrevistas junto à corretores e imobiliárias da região, o preço médio unitário obtido para o apartamento avaliando é de **R\$ 4.900,00** por metro quadrado de **área privativa**, já considerados o fator oferta/negociação e a presença de garagem.

Teremos, portanto, para o valor do apartamento avaliando:

Valor unitário: R\$ 4.900,00 /m²

Área útil do apartamento: 65,01 m²

VT = 65,01 m² x R\$ 4.900,00 /m²

VT = R\$ 318.549,00

R\$ 318.000,00

[TREZENTOS E DEZOITO MIL REAIS]

DATABASE: JUNHO / 2016



III.- ENCERRAMENTO

Contém o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, 14 (quatorze) folhas impressas de um lado, sendo esta última datada e assinada.

O signatário, prestigiado com a honrosa nomeação, se coloca ao inteiro dispor desse M.M. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Osasco, 03 de Junho de 2016



FERNANDO COELHO DE CASTRO
Perito Judicial
Crea 153.636/D