

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Barueri

Autos do Processo nº 0001617-92.2017.8.26.0068
Requerente: COND. RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE
Requerente: JOSÉ LUIZ PEREIRA ROMITO E OUTRO

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6 perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (DESPESAS CONDOMINIAIS)** onde **COND. RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE** move em face de **JOSÉ LUIZ PEREIRA ROMITO E OUTRO**, realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, 17 de dezembro de 2018.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

LAUDO

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (DESPESAS CONDOMINIAIS)** onde **COND. RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE** move em face de **JOSÉ LUIZ PEREIRA ROMITO E OUTRO**.

Segundo descreve a petição inicial de fls. 1/6, o requerido, **JOSÉ LUIZ PEREIRA ROMITO E OUTRO**, deixou de cumprir o termo de confissão de dívida e acordo para pagamento de débitos condominiais (fls. 8/12).

Requer o autor então, que seja o requerido intimado a saldar a dívida com os acréscimos legais, sob pena de penhora do imóvel pertencente ao mesmo, imóvel este objeto desta perícia, ou seja, o apartamento nº 38 localizado no 3º andar do Cond. Residencial I-Gloo Alphaville, sito a rua Augusto dos Santos, nº 225, esquina com a rua Vicente de Carvalho, Alphaville (Melville Empresarial II), Comarca de Barueri, São Paulo.

Nomeado perito judicial feito à fl. 304, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide localizada, e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

DA VISTORIA

Lembra este signatário que os contatos prévios para agendamento da vistoria foram feitos com o Sr. Edson Camilo (inquilino na referida unidade autônoma). O telefone de contato foi disponibilizado pelo Sr. Andrade, zelador do condomínio

Portanto, após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria no imóvel, no dia 17 de dezembro de 2018, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de mercado.

A Sr. Edson Camilo e sua esposa acompanharam a vistoria na parte interior do apartamento nº 38 e o Sr. Kleber Correa, subsíndico, acompanhou o perito nas áreas comuns do condomínio.

Fizeram parte da pesquisa:

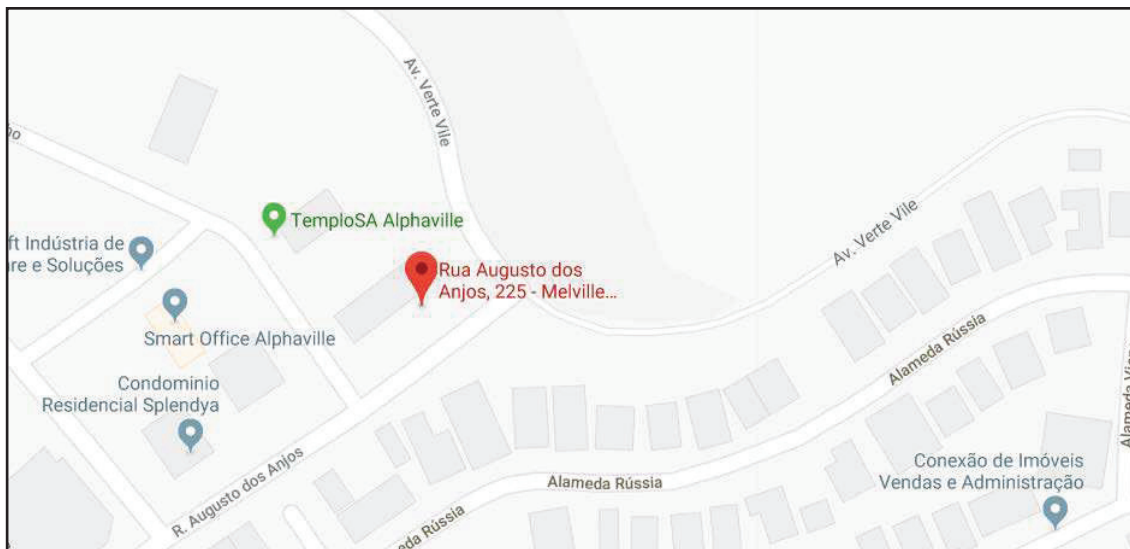
- visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes (inclusive no próprio Condomínio);
- consultas ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, atualmente vem representado pelo apartamento de nº 38, cond. Residencial I-Gloo Alphaville localizado no nº 225 da rua Augusto dos Anjos, Alphaville, Barueri.



Fragmento do *GoogleMapa* com destaque para o edifício.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE BARUERI - SP	
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL	
MATRÍCULA 167.158	FICHA 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
Barueri, 17 de janeiro de 2013.	
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO nº. 38, localizado no 3º pavimento, do empreendimento denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE", situado na Rua Vicente de Carvalho, nº. 219, esquina com a Rua Augusto dos Anjos, nº. 225, esquina com a Avenida Verde Ville, nº. 768, do loteamento "Melville Empresarial II", parte das Glebas I e II, do Quinhão II, do Sítio Tamboré - Área A-4, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 43,200m², a área comum de divisão não proporcional de 23,440m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga indeterminada de garagem localizada na área comum), a área comum de divisão proporcional de 16,361m², perfazendo a área total edificada de 83,001m² e a fração ideal no terreno de 0,004506 ou 0.4506%.</p>	
<p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 24453.32.35.0001.00.000.1 (em maior área).</p>	

Vide termo de penhora à fl. 282 e matrícula à fl. 246.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

DESCRIÇÃO
O BAIRRO

O bairro denominado Melville Empresarial II, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se em bairro de fácil acesso e possuidor de muitos melhoramentos públicos.

O bairro tem características de uso residencial, com comércio local e veio sendo ocupado mais ativamente nos últimos anos em razão do aquecimento do mercado imobiliário na região ocorrido à época, ou seja, por volta dos anos de 2010.

Está próximo a alameda avenida Alphavile e a alameda Mamoré que são vias de referência da região atendidas por diversas linhas de ônibus que dão acesso aos demais bairros e municípios vizinhos.

Na área da saúde a região é atendida por hospitais da rede pública e privada (com destaque para o complexo do hospital Albert Einstein).

Também possui escolas de todos os graus de ensino. Destas, destacam-se ao Colégio Objetivo e a escola Mackenzie. Na área de lazer e cultura, as opções ficam restritas a algumas salas de cinema e espaços gastronômicos nos centros de compras, alguns poucos teatros e parques públicos.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A RUA AUGUSTO DOS ANJOS

O Cond. Residencial I-Gloo Alphaville se localiza na rua Augusto dos Anjos que é arborizada, pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas de boa qualidade em ambos os lados, provida de iluminação pública e energia elétrica, água tratada e rede de esgoto (a via confronta com os fundos do Residencial Alphaville I).



Imagem aérea da rua Augusto dos Anjos.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O CONDOMÍNIO

VISTO DA RUA

O Edifício possui um único bloco composto por vinte e oito (28) pavimentos sendo vinte e três (23) pavimentos de apartamentos "tipo", dois (02) pavimentos de garagens subsolo, o pavimento térreo com garagem, o pavimento "intermediário" e o ático.

O edifício foi construído há, aproximadamente, 5 anos e é dotado de acabamentos simples e de boa qualidade com paredes externas revestida com pintura a base de látex acrílico. Os caixilhos do edifício são de alumínio.



Foto 01: Vista da fachada principal do Edifício IGloo Alphaville.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O CONDOMÍNIO

OS ACESSOS

Os acessos para o condomínio são feitos pela rua Augusto dos Anjos, tanto para os automóveis quanto para os pedestres. O conjunto se apresentou em estado de conservação considerado regular.



Foto 02: Vista das entradas do Condomínio.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A portaria de acesso possui instalações de interfone, comando de abertura de todos os portões, sistema de vídeo em circuito fechado com câmeras em diversos ambientes das áreas comuns inclusive nas garagens. O conjunto se apresentou em bom estado de conservação.



Foto 03: Vista interna da portaria do Condomínio.

O CONDOMÍNIO

A ÁREA EXTERNA

A recepção e as circulações externas, que comunicam todos os acessos das áreas comuns do edifício, possuem pisos com acabamento em pedrisco aglomerado em argamassa e paredes com pintura a base de látex acrílico. O conjunto se apresentou em estado de conservação considerado regular.



Fotos 04 e 05: Vistas da área externa.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O condomínio também possui área destinada à piscina com acabamentos simples e pequena área de *playground*. Os conjuntos se apresentaram em estado de conservação considerado regular.



Fotos 06 e 07: Vistas da área da piscina e do *playground*.

O CONDOMÍNIO

A ÁREA INTERNA

O *hall* de entrada do Edifício IGloo Alphaville possui, piso revestido com cerâmica de boa qualidade, paredes revestidas com pintura a base de látex e detalhes em mármore e forro rebaixado de gesso. Para a circulação vertical o edifício é dotado de escada de concreto tratada com pintura especial e também possui três elevadores da marca Atlas. Todos os conjuntos (*hall* e escada) apresentaram-se bem conservados.



Fotos 08 e 09: Vistas internas do Condomínio.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

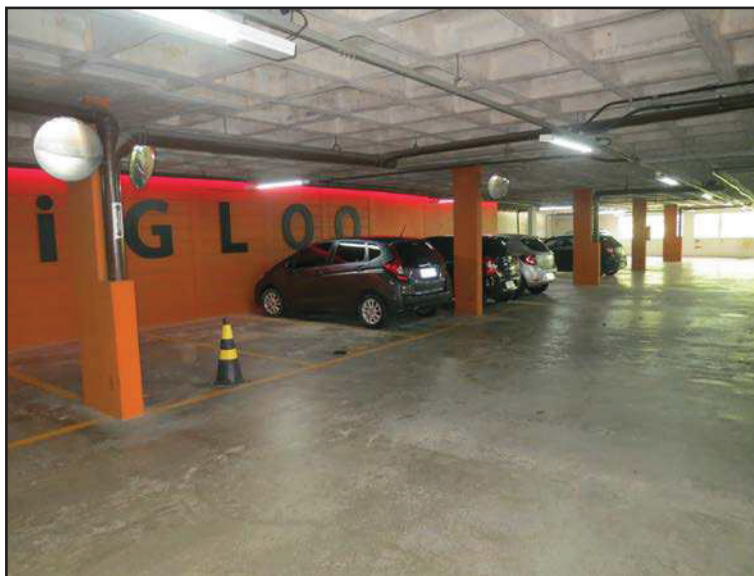
O edifício IGloo Alphaville é dotado de outras instalações de lazer sendo um salão de ginástica, uma área de descanso no ático do edifício e uma sala de reunião dotada de copa e sanitários com instalações de boa qualidade. Os acabamentos da área externa (ático) seguem o mesmo padrão das outras áreas externas do edifício e também está em estado de conservação considerado regular. Já nos demais ambientes, o piso é revestido com cerâmica de bom padrão e paredes e forros revestidos com pintura a base de látex acrílico. As caixilharias (portas e janelas) são de alumínio. Todos os conjuntos internos se apresentaram em bom estado de conservação.



Fotos 10, 11, 12 e 13: Vistas internas do edifício.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

As garagens do edifício (térreo e subsolos), com acesso tanto pelos elevadores quanto pelas escadas, possuem piso revestido com cimentado de alta resistência, as paredes revestidas com pintura de padrão simples e a base de látex. As vagas não são determinadas e o conjunto encontra-se estado de conservação considerado regular.



Fotos 14 e 15: Vistas da garagem do edifício.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O hall social do 3º andar, onde se encontra o apartamento nº 38, possui piso revestido com cerâmica padrão simples. As alvenarias e forro (com gesso rebaixado) possuem revestimento feito com pintura a base de látex acrílico. O conjunto encontra-se bem conservado.

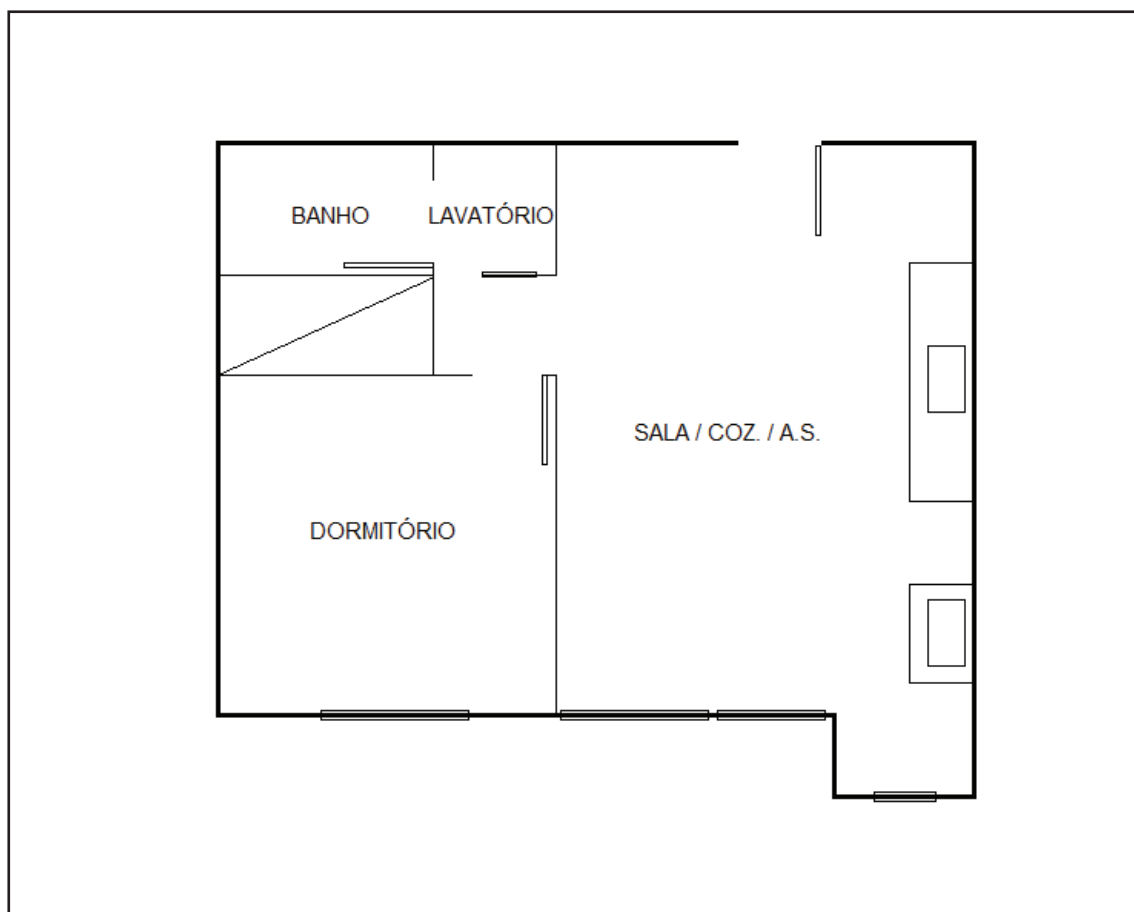


Fotos 16 e 17: Vista do *hall* e do acesso para o apartamento.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O APARTAMENTO - A ÁREA INTERNA

O apartamento tipo nº 38 possui área privativa de 43,20m² distribuídos em sala conjugada com cozinha e área de serviço, dormitório e banheiro.



Planta do apartamento sem escala.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O acesso principal do apartamento se dá pela sala que apresenta-se dividida com a cozinha somente pelo acabamento de piso sendo, carpete de madeira na sala e cerâmica na cozinha. As paredes e forros são revestidos com tinta a base de látex. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira pintada e alumínio, respectivamente. A cozinha possui piso revestido com cerâmica e paredes revestidas com pintura a base de látex. Possui mobiliário de madeira e pia embutida em tampo de pedra natural. O conjunto se apresentou com materiais de boa qualidade e em bom estado de conservação considerado regular.



Fotos 18 e 19: Vistas da sala e cozinha.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O banheiro possui piso revestido com cerâmica e paredes e forro com pintura a base de látex. As instalações sanitárias (louças e metais) são de bom padrão. A cuba de louça é sobreposta em tampo de pedra natural sobre mobiliário de madeira e o *box* de chuveiro é de vidro temperado. Todo o conjunto se apresentou em bom estado de conservação.

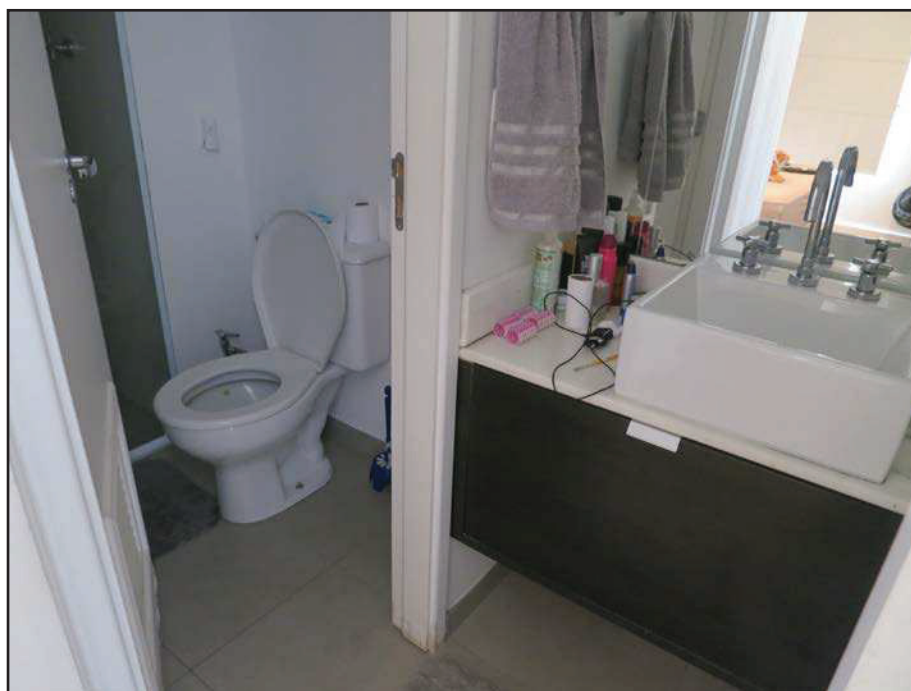


Foto 20: Vista do banheiro.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O dormitório possui piso revestido com carpete de boa qualidade, paredes revestidas com tinta a base de látex. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira e alumínio, respectivamente. O conjunto apresentou-se em bom estado de conservação.

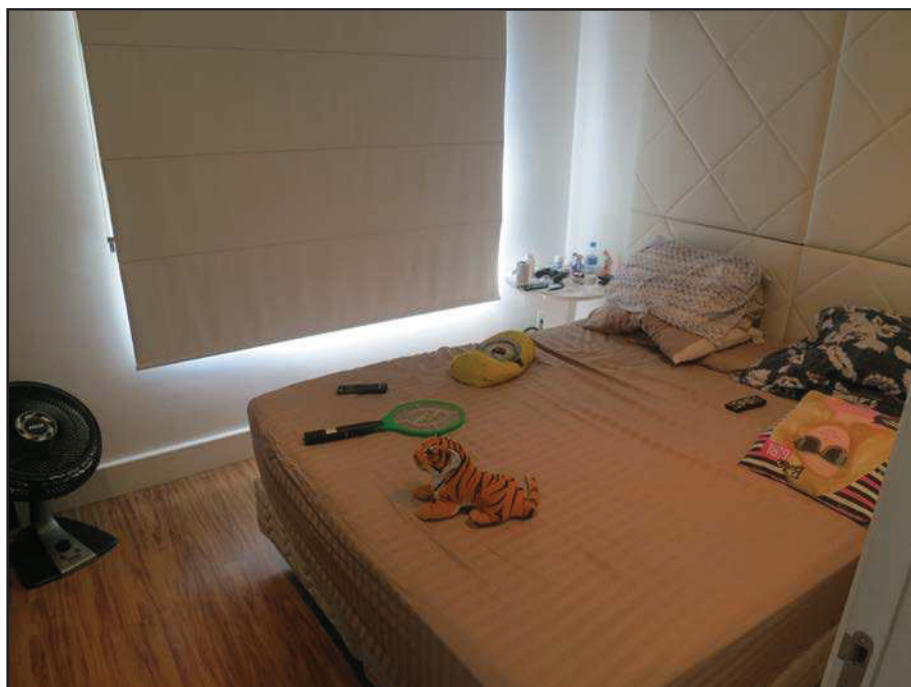


Foto 21: Vista parcial do dormitório .

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

O método comparativo direto ou método comparativo de dados de mercado consiste na comparação direta do valor dos imóveis em oferta na região com características semelhantes às do imóvel em questão, devidamente saneados.

Este signatário, após pesquisa no próprio condomínio, em contato direto com as imobiliárias responsáveis, apurou 05 unidades a venda. Todos estes elementos possuem características semelhantes e o mesmo padrão daquele do imóvel avaliando, ou seja, todos na condição de unidades novas, com idade de, aproximadamente, 5 anos.

Os andares de localização destas unidades são diversos. As áreas (m²) também variam de unidade para unidade e todos possuem direito a uma vaga de garagem. Alguns apartamentos possuem acabamentos e mobiliário e outros não.

Portanto, dada tais condições, os fatores adotados na homogeneização serão referentes somente ao andar, ao padrão (se mobiliado, ou não) e a área de cada unidade.

Vale lembrar que todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas **NORMAS DO IBAPE**, em vigor, com o fito de se apurar, com rigor normal, o **REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**.

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel deve ser classificado como do tipo:

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Apartamentos – Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas e etc). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Considerando que algumas ofertas não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação com uma suposta maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural. ***Ff = 0,9***

Os fatores relacionados ao índice fiscal (setor, quadra e zona) foram descartados pelo fato dos elementos comparativos estarem no mesmo condomínio.

Na planilha a seguir, denominada Tabela de Homogeneização, para cada elemento aplicaremos a expressão adequada (baseada no paradigma) onde encontraremos o seu valor por metro quadrado, ou seja, o valor encontrado não corresponde ao valor real do elemento. Após, o valor por metro quadrado obtido (média saneada) será aplicado na fórmula de adequação que leva em conta as características e a condição real de conservação da unidade objeto desta lide. A seguir a descrição dos elementos do comparativo:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 01

data da consulta _____ : dezembro de 2018
 endereço _____ : rua Augusto dos Anjos, 225
 condomínio _____ : COND. ED. IGOO ALPHAVILLE
 apartamento / andar _____ : 21º
 área útil _____ : 43,20m²
 padrão _____ : no contra-piso
 preço e condições _____ : R\$ 280.000,00 a vista
 tipo de negócio _____ : a venda
 contato _____ : Sra. Radana (Moravia Imóveis F: 4191-7572)

ELEMENTO N° 02

data da consulta _____ : dezembro de 2018
 endereço _____ : rua Augusto dos Anjos, 225
 condomínio _____ : COND. ED. IGOO ALPHAVILLE
 apartamento / andar _____ : 4º
 área útil _____ : 43,20m²
 padrão _____ : no contra-piso
 preço e condições _____ : R\$ 280.000,00 a vista
 tipo de negócio _____ : a venda
 contato _____ : Sra. Radana (Moravia Imóveis F: 4191-7572)

ELEMENTO N° 03

data da consulta _____ : dezembro de 2018
 endereço _____ : rua Augusto dos Anjos, 225
 condomínio _____ : COND. ED. IGOO ALPHAVILLE
 apartamento / andar _____ : 9º
 área útil _____ : 63,00m²
 padrão _____ : com acabamentos e mobiliários
 preço e condições _____ : R\$ 317.000,00 a vista
 tipo de negócio _____ : a venda
 contato _____ : Sra. Simone (F: 4369-9364)

ELEMENTO N° 04

data da consulta _____ : dezembro de 2018
 endereço _____ : rua Augusto dos Anjos, 225
 condomínio _____ : COND. ED. IGOO ALPHAVILLE
 apartamento / andar _____ : 15º
 área útil _____ : 63,00m²
 padrão _____ : com acabamentos e mobiliários
 preço e condições _____ : R\$ 300.000,00 a vista
 tipo de negócio _____ : a venda
 contato _____ : Sra. Simone (F: 4369-9364)

ELEMENTO N° 05

data da consulta _____ : dezembro de 2018
 endereço _____ : rua Augusto dos Anjos, 225
 condomínio _____ : COND. ED. IGOO ALPHAVILLE
 apartamento / andar _____ : 10º
 área útil _____ : 63,00m²
 padrão _____ : com acabamentos e mobiliários
 preço e condições _____ : R\$ 320.000,00 a vista
 tipo de negócio _____ : a venda
 contato _____ : Sra. Ines (Engeplac Imóveis F: 99551-5053)

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

índice fiscal 1,00	índice andar 1,00	índice padrão 1,00			
elemento 1		elemento 2		elemento 3	
preço	280.000,00	preço	280.000,00	preço	317.000,00
área útil útil	43,2	área útil	43,2	área útil	43,2
área total	0	área total	0,00	área total	0,00
cobertura	1,00	tipo	1,00	tipo	1,00
idade	1,00	idade	1,00	idade	1,00
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90
andar	0,98	andar	1,00	andar	1,00
Padrão	1,10	Padrão	1,10	Padrão	1,00
comparativo	6.288,33	comparativo	6.416,67	comparativo	6.604,17
elemento 4		elemento 5		elemento 6	
preço	300.000,00	preço	320.000,00	preço	
área útil	43,2	área útil	43,2	área útil	
área total	0,00	área total	0,00	área total	
tipo	1,00	tipo	1,00	tipo	
idade	1,00	idade	1,00	idade	
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	
andar	0,98	andar	0,98	andar	
Padrão	1,00	Padrão	1,00	Padrão	
comparativo	6.125,00	comparativo	6.533,33	comparativo	
área útil c/ vaga	43,2	comparativo média bruta		elemento	V unitário
padrão	1,1	mínimo	4.475,45	1	6.288,33
andar	1	média	6.393,50	2	6.416,67
valor imóvel	303.819,12	máximo	8.311,55	3	6.604,17
valor imóvel	0,00	comparativo média saneada		4	6.125,00
reformas	1,00	mínimo	4.475,45	5	6.533,33
área útil	1,00	média	6.393,50	6	0,00
área total		máximo	8.311,55	31.967,50	
valor	0,00				
		valor total do imóvel			
		valor apart.	303.819,12		
		garagem	0,00		
		valor total	303.819,12		

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A “idade do imóvel” é referente à idade aparente do mesmo, podendo, dependendo do caso, depreciar ou não a avaliação. Neste caso, por ser um condomínio novo (5 anos), tal idade passa a ser o padrão na homogeneização dos elementos, ou seja, tal fator em nada implicará no resultado final da avaliação.

Portanto, em termos de depreciação ou valoração final do elemento avaliando, o fator levado em conta foi a condição de o mesmo estar com acabamentos e mobiliados e a qualidades destes acabamentos.

Por fim, na homogeneização, tivemos como média bruta R\$ 6.393,50/m² onde os elementos ficaram entre R\$ 4.475,45/m² e R\$ 8.311,55/m², ou seja, todos os elementos foram aproveitáveis. Portanto a média saneada de R\$ 6.393,50, aplicada na expressão:

$$V_t = A_u \times \varphi_m \times F_{\text{padrão}}$$

resultará o valor de R\$ 303.819,12 onde

V_t = Valor Total.

φ_m = Valor por metro quadrado (Média Saneada).

A_u = Área útil.

F_{padrão} = padrão de acabamentos e mobiliário.

O VALOR REAL DO IMÓVEL

Portanto, o valor comercial do apartamento, arredondado, seria de:

R\$ 303.819,00

(Trezentos e três mil e oitocentos e dezenove reais)

em dezembro de 2018

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

RESUMO

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	o apartamento de nº 38 do Condomínio Edifício IGloo Alphaville.
ENDEREÇO:	rua Augusto dos Santos, nº 225, esquina com a rua Vicente de Carvalho, Alphaville (Melville Empresarial II), Barueri
REGISTRO:	Matrícula nº 167.158 - CRI Barueri.
*VALOR DO APARTAMENTO:	R\$ 303.819,00.
DATA DA AVALIAÇÃO:	dezembro de 2018.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto.
UNIVERSO:	cinco elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	todos no mesmo condomínio
	(+10%) R\$ 334.200,00
<u>MARGEM DE ERRO</u>	R\$ 303.819,00
	(-10%) R\$ 273.438,00

Obs 1.: O valor total apurado foi resultado da avaliação do apartamento com direito a uma vaga de garagem (condição comum aos elementos do comparativo.

Obs 2.: A apuração do valor do apartamento não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possui as características descritas na Matrícula nº 167.158 do CRI de Barueri (fl. 246 dos autos).

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o referido trabalho em 26 (vinte e seis) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 17 de dezembro de 2018.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial