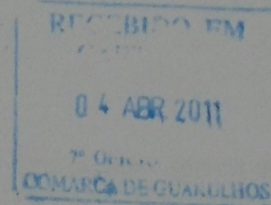


390  
↗

**LUCIANO KAY**  
**Perito Judicial**

-----  
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SÉTIMA VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SÃO PAULO

PROCESSO Nº 2412/00



1189 24 00 8142011133 07C- 01 0079681-30

Luciano Kay, que esta subscreve, brasileiro, Gestor Imobiliário, devidamente inscrito no CRECI/SP sob nº 65.912, residente e domiciliado à Rua La Paz nº 146, bairro Vila Helena, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, na qualidade de **AVALIADOR JUDICIAL NOMEADO** nos Autos Cobrança de Condomínio em Rito Sumário acima mencionado, apresentar o seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, impresso eletronicamente em 25 **laud**as, somente no anverso e anexo

-----  
Rua La Paz, n.º 146 – Vila Helena – Jundiaí – SP – Tel/Fax (011) 4587-3343  
e-mail : luciano.kay@uol.com.br

↙

391  
P

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Objeto do Laudo

Indicado que foi dentro do processo em epígrafe, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel penhorado para garantir a execução da sentença. O presente laudo foi elaborado com base na **NBR 14.653 da ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Portanto a trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos.

**Processo nº 2412/00**

7º VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SP

**AÇÃO: SUMÁRIO - COBRANÇA DE CONDOMÍNIO**

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRISCILA**

**REQUERIDO: OLIVEIRA CAMPOS S/A – CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS**

392  
/

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*

**1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:**

O imóvel ora avaliado se encontra situado no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRISCILA, apartamento 41 – localizado no 4º pavimento, do bloco 02, situado a Travessa Paranaimirim n.º 03 - Vila Santa Maria - bairro do Cocaia, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta cidade, possuindo a área privativa de 68,3249 m²; área comum de 19,28675 m², totalizando a área de 87,61165 m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,625%; e nas áreas comuns do condomínio, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento para automóveis de passeio, em local determinado, no estacionamento do condomínio. O referido terreno está situado entre a Rua Auad Abrahão e Rua Senhorinha D. de Freitas, na quadra delimitada pela Travessa Paranaimirim e Avenida Vereador Antonio Grotkowski.

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Travessa Paranaimirim n.º 70  
Condomínio Edifício Priscila  
Bairro Cocaia  
Guarulhos – SP

**USO PERMITIDO:** RESIDENCIAL

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 084.13.92.0001.02.021

**ZONEAMENTO:** ZM-A ( Cfe. Perímetro Urbano e Zoneamento  
PMG – 04/05 )

**MATRIC. C.R.I:** 68.711 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO  
**DE IMÓVEIS DE GUARULHOS.**

**DATA DA VISTORIA:** 25/03/2011

**ACESSO AUTORIZADO:** Sr. Paulo - Zelador

**OBS:** Informo que o imóvel vistoriado não é o de nº 41-Bloco 02, por se tratar de apartamento tipo (iguais), o perito optou em vistoriar outro, pois o inquilino não se encontrava no local.

/

397  
/

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*

**2. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO**

**ASPECTOS FÍSICOS GERAIS**

<b>OCUPAÇÃO:</b>	Média
<b>NÍVEL SÓCIO-ECONOMICO:</b>	Médio
<b>BAIRRO:</b>	Desenvolvido
<b>USO PREDOMINANTE:</b>	Residencial, com diversas propriedades destinadas ao Comércio.
<b>MEIO AMBIENTE:</b>	Agradável.

**INFRA-ESTRUTURA URBANA**

<b>ILUMINAÇÃO:</b>	Existente
<b>ENERGIA ELÉTRICA:</b>	Existente
<b>TELEFONE:</b>	Existente
<b>ÁGUA:</b>	Existente
<b>ESGOTO PLUVIAL:</b>	Existente
<b>ESGOTO SANITÁRIO:</b>	Existente
<b>COLETA DE LIXO:</b>	Existente

/

324  
✓

**LUCIANO KAY**  
**Perito Judicial**

**SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

**TRANSPORTES COLETIVOS:** A região é servida por linhas de ônibus regularmente, que dá acesso ao centro de Guarulhos.

**COMÉRCIO:** Estabelecimentos comerciais dos diversos tipos de ramos como: açougue, padaria, farmácias, Extra Supermercados, Dia Supermercados, podemos encontrar na Avenida Brigadeiro Faria Lima uma movimentação maior no comércio, que se localiza a poucos metros do condomínio, também as Ruas Noel Rosa e Corifeu de Azevedo Marques.

**RECREAÇÃO:** Existente, Praça José Gabriel da Rua Mina; Praça Maria <sup>a</sup> Rinaldi; Praça dos Aviadores; Praça Pingüim; UCEG- União Cultural e Esportiva Guarulhense, situada a Rua Maria Zintl n.º 232. Quadra Poliesportiva José Carlos Testai, Praça Vinicius de Moraes c/ quadra poliesportiva, Praça Orlando Silva.

**ENSINO/CULTURA:** Existente, Escola Estadual Fioravante Iervolino – R. Joracy de Camargo; Escola Municipal Crispiniano Soares, E.E. Padre Conrado S Alcina – Avenida Bom Clima; Núcleo Assistencial Anália Franco – Av. Ver. Antonio Grotkowski.

**REDE BANCÁRIA:** Existente - Banco Bradesco S/A e Banco Itaú – Av. Brigadeiro Faria Lima; Santander e Banco do Brasil (Fácil) – Av. Bom Clima.

**HOSPITAL:** Existente - Hospital Bom Clima - Avenida Mariana Ubaldina do Espírito Santo n° 140.

**UBS:** Existente - Unidade Básica de Saúde Jardim Jovaia, situado à Avenida Brigadeiro Faria Lima; Policlínica Jardim Paraventi – R. Joracy de Camargo.

**POSTO POLICIAL:** Existente - 6º DP de Guarulhos - Rua Vasco Queiroz Guimarães - Bom Clima; 15º Batalhão da Polícia Militar ( CPA/M-7) Praça Antonio Molina.

**BOMBEIROS:** Existente - 5º Grupamento Bombeiros - Avenida Mariana Ubaldina do Espírito Santo n° 100.

**PREFEITURA E SAAE:** Existente - Av. Bom Clima, mais ou menos 3,0 quilômetros do imóvel avaliando.

**FÁCIL:** Existente - Av. Mariana Ubaldina do Espírito Santo.

**CORREIO:** Existente - Avenida Tiradentes.

8

355  
✓

**LUCIANO KAY**  
Perito Judicial

---

**3. DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO**

<b>TOPOGRAFIA:</b>	Declive
<b>SITUAÇÃO:</b>	Esquina
<b>PAVIMENTAÇÃO:</b>	Asfáltada
<b>ARBORIZAÇÃO:</b>	Existente
<b>MOVIMENTAÇÃO DE PEDESTRE:</b>	Normal
<b>MOVIMENTAÇÃO DE VEÍCULOS:</b>	Predominância de veículos pequenos e médios.
<b>GUIAS E SARJETAS:</b>	Existente
<b>INSOLAÇÃO:</b>	Boa
<b>RISCO DE INUNDAÇÃO:</b>	Sim (fica ao lado córrego)
<b>POLUIÇÃO SONORA:</b>	Baixo
<b>ROTA DE AVIÃO:</b>	Sim

**LUCIANO KEY**  
Pessoa Jurídica

**4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:**

**4.1 - LOCALIZACÃO DO IMÓVEL**

Aspectos intrínsecos do imóvel e suas diversas características pertencentes a ele, bem como as que podem ser: situação de fronteira, área total, área útil, situação de luz, qualidade paisagem, conservação, pontos, idade aparente e qualidade do imóvel, foram observados in loco.

<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b>	Bom
<b>FAIXA DE CONSERVAÇÃO:</b>	Médio
<b>TEMPO DE CONSERVAÇÃO:</b>	Aproximadamente 20 anos
<b>TOTAL CONSTRUÇÃO:</b>	87,61155 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA PRIVATIVA:</b>	68,3749 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA COMUM:</b>	19,23675 m <sup>2</sup>

**O IMÓVEL POSSUI OS SEQUENTES AMBIENTES:**

**02 Dormitórios**

Piso cerâmico

Laje/piso rebocado e revestido com pintura látex e moldura em gesso

Portas rebocadas e revestidas com pintura látex

Janelas de alumínio

Porta de madeira

**01 Banheiro**

Piso cerâmico

Laje/piso rebocado e revestido com pintura látex e moldura em gesso

Portas rebocadas e revestidas com azulejo até o teto

Vidro de alumínio

Porta de madeira

372  
D

**LUCIANO KAY**  
**Perito Judicial**

**01 Sala de Estar**

Piso cerâmico

Laje/piso rebocado e revestido com pintura látex e moldura em gesso

Paredes rebocadas e revestidas com pintura látex sobre massa

Janela de alumínio

Porta de Madeira

**01 Cozinha / conjugada**

Piso cerâmico

Laje/piso rebocado e revestido com pintura látex e moldura em gesso

Paredes rebocadas e revestidas com azulejo até o teto

Janela alumínio

Sem porta (somente abertura)

**01 Área de Serviço / conjugada**

Piso cerâmico

Laje/piso rebocada e revestido com pintura látex e moldura em gesso

Paredes rebocadas e revestidas com azulejo até o teto

Janela de alumínio

**01 Garagem p/ 01 carro**

Coberta

- O condomínio vertical possui as seguintes dependências de uso comum:

Portaria 24 horas por dia;

Calçadas, via de acesso de veículos bloquetes;

Elevador Marca No Stop – 6 pessoas ou 420 kg ( 01 elevador por bloco);

01 Salão de festa com churrasqueira.

- Valor do condomínio R\$ 230,00 ( Duzentos e Trinta reais)



358  
/

**LUCIANO KAY**  
Perito Judicial

---

#### 5. METODOLOGIA

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, consubstanciadas por técnicas de avaliações imobiliárias, neste trabalho adotando o método comparativo, que contribui para formar a convicção dos valores, tendo em vista as características do imóvel (condomínio vertical) já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário de venda.

A pesquisa de mercado foi realizada através de consulta em imobiliárias com anúncios de venda de imóveis na mesma região em que se situa o imóvel avaliado, obtendo assim, um valor mais próximo possível do valor de mercado.

Foram consultadas as seguintes imobiliárias:

- A) **MACIEL Imóveis.**  
CRECI - 39.669  
Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 1.240 - Bairro Cocaia  
Guarulhos - SP  
Fone (011) 2404-1922 / 4403-3452  
Contato: Sr. Eduardo
  
  - B) **JAN Assessoria e Consultoria Imobiliária S/C Ltda.**  
CRECI - 37.269  
Rua Antonio Artoni n.º 18 ( Esq. C/ Av. Faria Lima )- Bairro Cocaia  
Guarulhos - SP  
Fone (011) 2401-2535 / 6407-7844  
Contato: Sr. Roberto
  
  - C) **ZUCCARO Imóveis.**  
CRECI - 43.015  
Rua Tabajara n.º 355 - Vila São Jorge  
Guarulhos - SP  
Fone (011) 2408 - 7888  
Contato: Sra. Emília
- /

359  
P

**LUCIANO KAY**  
**Perito Judicial**

-----

**6. MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO:**

**6.1. Metodologia empregada**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR - 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Andar
- F2: Quantidade de dormitórios
- F3: Quantidade de vagas de garagens

400  
D

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*

6.2. Imóveis amostrados para comparação:

6.2.1. Imóvel 1:

O imóvel está localizado no 7º andar – Apartamento 74 – Bloco 01, integrante do Condomínio Edifício Priscila, à Travessa Paranaimirim nº 03 – Vila Santa Maria – Bairro Cocaia, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos. O imóvel é constituído por 02 dormitórios, sala com dois ambientes, cozinha, banheiro, área de serviço, 01 vaga de garagem.

Área Construída: 87,61m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$ 120.000,00

**MACIEL Imóveis.**

CRECI – 39.669

Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 1.240 – Bairro Cocaia  
Guarulhos – SP

Fone (011) 2404-1922 / 4403-3452

Contato: Sr. Eduardo

Valor por metro quadrado: R\$ 1.369,71

Fator de homogeneização F1: 1,0

Fator de homogeneização F2: 1,0

Fator de homogeneização F3: 1,0

403  
0

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*

---

**6.2.2. Imóvel 2:**

O imóvel está localizado no 2º andar – Apartamento 22– Bloco 01, integrante do Condomínio Edifício Priscila, á Travessa Paranamirim nº 03 – Vila Santa Maria – Bairro Cocaia, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos. O imóvel é constituído por 02 dormitórios, sala com dois ambientes, cozinha, banheiro, área de serviço, 01 vaga de garagem.

Área Construída: 87,61m²

Valor do imóvel: R\$ 120.000,00

**MACIEL Imóveis.**

CRECI – 39.669

Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 1.240 – Bairro Cocaia  
Guarulhos – SP

Fone (011) 2404-1922 / 4403-3452

Contato: Sr. Eduardo

Valor por metro quadrado: R\$ 1.369,71

Fator de homogeneização F1: 1,0

Fator de homogeneização F2: 1,0

Fator de homogeneização F3: 1,0

402  
D

**LUCIANO KAY**  
**Perito Judicial**

6.2.3. Imóvel 3:

O imóvel está localizado no 4º andar – Apartamento 41 – Bloco 05, integrante do Condomínio Edifício Priscila, à Travessa Paranamirim nº 03 – Vila Santa Maria – Bairro Cocaia, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos. O imóvel é constituído por 02 dormitórios, sala com dois ambientes, cozinha, banheiro, área de serviço, 01 vaga de garagem.

Área Construída: 87,61m²

Valor do imóvel: R\$ 115.000,00

**Sr. Paulo (Zelador) – conforme informação (vendido nos últimos 06 meses)**

Travessa Paranamirim n.º 30 – Bairro Cocaia

Guarulhos – SP

Fone (011) 2442-9781

Valor por metro quadrado: R\$ 1.312,64

Fator de homogeneização F1: 1,0

Fator de homogeneização F2: 1,0

Fator de homogeneização F3: 1,0

4

53  
P

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*

6.3. Tabela de homogeneização:

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	1.369,71	1,00	1,00	1,00	1.369,71
2	1.369,71	1,00	1,00	1,00	1.369,71
3	1.312,64	1,00	1,00	1,00	1.312,64

6.3.1. Valores homogeneizados (Xi), em R\$ / m<sup>2</sup>:

6.3.1.1. Média " $\bar{X}$ ";

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$$

$$\bar{X} = 1.350,69$$

6.3.1.2. Desvio Padrão " $S$ ";

$$S = \left[ \frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{1/2}$$

$$S = 32,95$$

4

404  
P

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*

6.4. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1:  $d = \frac{|1.369,71 - 1.350,69|}{32,95} = 0,58 < 1,38 \Rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 2:  $d = \frac{|1.369,71 - 1.350,69|}{32,95} = 0,58 < 1,38 \Rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 3:  $d = \frac{|1.312,64 - 1.350,69|}{32,95} = 1,15 < 1,38 \Rightarrow$  amostra pertinente

105  
D

**LUCIANO KAY**  
**Perito Judicial**

---

**6.5. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança ( $Li$  e  $Ls$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \frac{\bar{X} - tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$Ls = \frac{\bar{X} + tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 ( $n-1$ ) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $Li$ ):

$$Li = \frac{1.350,69 - 1,89 \times 32,95}{(\sqrt{3-1})} = 1.306,65$$

Limite superior do intervalo de confiança ( $Ls$ ):

$$Ls = \frac{1.350,69 + 1,89 \times 32,95}{(\sqrt{3-1})} = 1.394,73$$



406  
↑

**LUCIANO KAY**  
**Perito Judicial**

**6.6. Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em  $\pm 10\%$  em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 1.306,65 a R\$ 1.394,73

**6.7. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando "Vu":**

Valor unitário do imóvel avaliando:

$$Vu = \frac{R\$1.346,87}{m^2}$$

**6.8. Resultado final:**

Valor final "VF"

$$VF = Vu \times \text{Área}$$

$$VF = \frac{R\$1.346,87}{m^2} \times 87,61m^2 = R\$118.000,00$$

- Valor do apartamento: R\$ 118.000,00 (Cento e Dezoito Mil Reais).

/

**LUCIANO KAY**  
**Perito Judicial**

7. R\$ 118.000,00 (Cento e Dezoito Mil Reais).

Assim sendo, o mercado imobiliário brasileiro não se compararia, devido ao grande número de ofertas, e isto, evidentemente, para a ser um fator a ser considerado, devendo-se prever uma possível margem de negociação de até 10% (10% a 5%) sobre o valor do imóvel, devido aos interesses inerentes do mercado.

Tomando-se por base as considerações feitas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, forma, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, índices de ocupação, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação (depreciação).

Depois de procedidas as indispensáveis diligências, concluiu-se que o valor de mercado para comercialização do imóvel na data de hoje, objeto da avaliação é de

**R\$ 118.000,00 (Cento e Dezoito Mil Reais).**

402  
P

**LUCIANO KAY**  
**Perito Judicial**

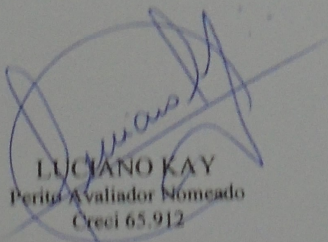
---

**08. ENCERRAMENTO**

Tendo em vista o que foi exposto supracitado, dou por concluído a presente avaliação, colocando-me a inteira disposição de Vossa Excelência para qualquer esclarecimento que por ventura se tornem necessária.

Atenciosamente,

Guarulhos-SP, 01 de abril de 2011

  
LUCIANO KAY  
Perito Avaliador Nomeado  
Creci 65.912

1257  
P

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*

=====

**09. RELAÇÃO DE ANEXOS**

1. CÓPIA DA LOCALIZAÇÃO NO MAPA;
2. CROQUI;
3. FOTOS.

8


410  
A

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*

---



Mapa de localização

 - **Condomínio Edifício Priscila – Travessa Paranaminim 70 -Bairro Cocaia- Guarulhos-sp**

4

---

Rua La Paz, n.º 146 – Vila Helena – Jundiaí – SP – Tel/Fax (011) 4587-3343  
e-mail : luciano.kay@uol.com.br

40  
D

# Croqui sem Escala

Área Útil.....68,3249 m2

Área Comum.....19,28675 m2

Área Total:.....87,61165 m2



8

412  
0

**LUCIANO KAY**  
*Partida Judicial*



Fachada do Condomínio Edifício Piratella

Portaria do Acesso

Localização do endereço



Fachada do Bloco E2



Rua La Paz, n.º 146 - Vila Helena - Jundiaí - SP - Tel/Fax (011) 6587-3343  
e-mail : luciano.kay@jud.com.br

8

413  
D

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*



Vaga de garagem – apartamento 41-bloco 02



Entrada para bloco 02

Localização do número –n° 41



Entrada – apartamento 41



*[Handwritten signature]*



424  
P

**LUCIANO KAY**  
*Perito Judicial*



Sala de Estar



Cozinha

Área de serviço



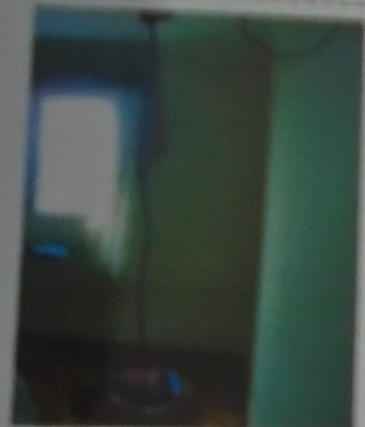
Área de circulação interna



2

415  
P

**LUCIANO KAY**  
*Partita Judicial*

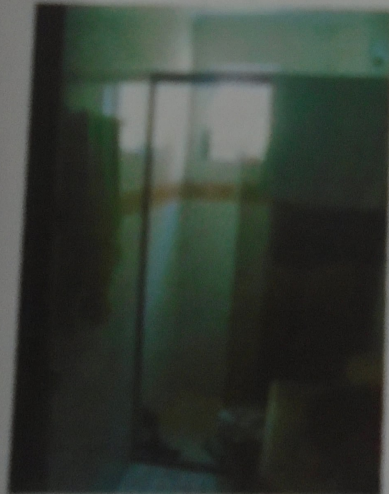


Decoración I



Decoración II

**Decoración**



Salle de bain avec miroir



8