

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - SP.

1º Ofício Cível do Foro Reg. II  
Santo Amaro / Ibirapuera  
CLAUDIO VIEIRA DA CRUZ  
Escrivão Judicial I  
IVANISE DA COSTA RODRIGUES  
Oficial Maior

*J. Tinoco*  
*16/05/19*

16/05/2019

**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 2427/2017, nomeado conforme consta nos autos do **Processo n.º 0070158-75.2003.8.26.0002**, em que são partes:

**Condomínio Conjunto Residencial Parque dos Pássaros**  
Requerente

**Lilian Lopes de Almeida**  
Requerida

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 Residencial Parque dos Pássaros
  - 3.9 Características do imóvel avaliando
  - 3.10 Fotos do imóvel
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 do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros", apartamento 12, 1º andar, Bloco A1 sito à Rua Engenheiro José Salles, 350 - Socorro São Paulo - SP

**Data base:** Maio de 2019

**Valor do imóvel:** R\$ 330.000,00  
( Trezentos e trinta mil reais )



## 2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Em observância ao despacho constante nos autos, o presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à determinação do valor do imóvel residencial, localizado no Município de São Paulo - SP, tendo em vista procedimento sumário relativo a despesas condominiais que o Condomínio do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros move em face de Lilian Lopes de Almeida.

## 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O registro do imóvel no 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP, matrícula 83.921, assim descreve o imóvel:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 83.921      ficha: 1

São Paulo, 19 de agosto de 19 80.

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 12, localizado no 1º andar, bloco "A-1" do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, situado na Avenida Engenheiro José Salles, nº 350, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, com a área útil de uso exclusivo de 72,97475000 m2, mais a área de 35,52361607 m2 das áreas e coisas comuns, inclusive uma vaga na garagem para a guarda de um automóvel de passeio, em lugar indeterminado, somando a área construída de 108,49836607 m2, cabendo-lhes a fração ideal de 0,00178571428 do todo do terreno. Referido Edifício faz parte do condomínio objeto do R.12 da matrícula 36.811 d/ Registro.-  
Contribuinte:- 095.323.0001.-

**PROPRIETÁRIA:-** COOPERATIVA HABITACIONAL PARQUE DOS PÁSSAROS, (CGC. = 49.732.571/0001-00), com sede n/ Capital.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.4/36.811 d/ Registro.-

MARIA DA GLÓRIA COSTA BARROSA  
Oficial

(\* ) O presente trabalho foi realizado baseado em perícia em imóvel similar no mesmo empreendimento como é comum em execuções judiciais, sem qualquer prejuízo à avaliação apresentada apesar de contato efetuado com os patronos da Requerida.



### 3.1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se no “Condomínio do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros”, apartamento 12, 1º andar, Bloco A1 sito à Rua Engenheiro José Salles, 350 - Socorro São Paulo – SP.



### 3.2. Foto aérea





### 3.3. Ilustração fotográfica externa



Vista da entrada do Condomínio do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros I



Portaria do Condomínio do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros



### 3.4. Relevo e uso do solo

O local onde se localiza o imóvel possui topografia regular, com leve declive e uso predominantemente residencial.

### 3.5. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – UBS Veleiros a 1 km e Hospitais Públicos e particulares em raio de até 3 km do imóvel
- Educação e cultura – escolas estadual e municipal a 300m e particulares em raio de até 700 m do imóvel
- Correios – Distância de 2,5 km na Av. da Nações Unidas 22540.
- Transporte coletivo – diversas linhas de ônibus na Av. do Rio Bonito e Av. Interlagos a 300m.
- Segurança
- Comércio – Diversos na região com a predominância na Av. do Rio Bonito e Av. Interlagos.

### 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 Paulo - SP, distante 21 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, várias residências e comércios.



### 3.8. Características do Condomínio do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros I

Classe / Grupo	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Simplex
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina com pintura em látex
Sistema de lazer	Salão de festas, churrasqueira, salão de jogos, playground, elevador e jardins
Sistema de segurança	Interfonia, porteiro eletrônico, grades de ferro, grades e muros nas divisas do condomínio.



3.9. Características do imóvel avaliando:

Piso	Piso laminado e cerâmico	
Forro	Laje e gesso	
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Duas folhas com abertura para a lateral.	
Compartimentos	Sala, 3 dormitórios, cozinha com lavanderia e banheiro social e dependências de empregada	
Nº de vagas de garagem	1 vaga	
Idade real	39 ( trinta e nove ) anos Registro de imóveis	
Idade aparente	20 anos	
Estado do imóvel	Regular ( c )	
Áreas construídas	Útil:	72,9747 m <sup>2</sup>



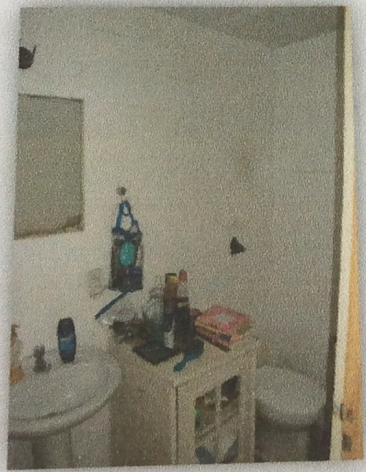
3.10. Fotos do imóvel avaliado:



Sala de estar



Cozinha com lavanderia e quarto principal



Banheiro social



#### 4. AVALIAÇÃO

##### 3.10. 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.

##### 3.11. 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 :

$$V_u = \text{R\$ } 4.514,35 / \text{m}^2$$

##### 3.12. 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\$ 4.514,35 /  $\text{m}^2$  )

$A$  = Área útil do imóvel ( 72,9747  $\text{m}^2$  )

$V_i$  = R\$ 329.433,33

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 330.000,00$$

( Trezentos e trinta mil reais )



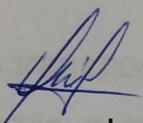
#### 4. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 25 (vinte e cinco) laudas elaboradas eletronicamente, todas rubricadas e esta última datada e assinada, incluindo 3 anexos.

T. em que

P. deferimento

Santo André, 15 de Maio de 2019.



Luis Fernando Tinoco  
Perito Judicial