

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da MM. 6ª Vara da Comarca de
Guarulhos - SP.

281

Cível

23/6/09

1ª Vicia (autos)
f.

Processo nº: 0066654-64.2009.8.26-0224

Classe - Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Paissandu

Requerido: Rene Alan Carvalho Borges e outros

224 FBR/13. ANEXO 3 UNIS 146. 17

Ana Maria de Oliveira Marques, brasileira, casada, advogada, corretora e avaliadora imobiliária, inscrita devidamente nos quadros do CRECI N° 96.300 E CNAI N° 8543, nomeada como perita nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atendimento a nomeação de fls., apresentar os trabalhos e conclusões que me foram conferidos, consubstanciados com a resolução COFECI nº 1066/2007, em seu Ato Normativo, Anexo III, qual determina os requisitos mínimos do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), fundamentados com os artigos 145, 421 e 422 do Código de Processo Civil, senão vejamos:

1) Identificação do solicitante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAISSANDU, Rua Treze de Maio, 571, Vila Galvão, Guarulhos, SP;

2) Finalidade do PTAM: É objeto dessa Avaliação o imóvel urbano constituído por um apartamento residencial em Guarulhos no estado de São Paulo;

3) Metodologia: O valor do imóvel será determinado pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Foi, para tanto, efetuada

8

262

pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços; A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007;

4) Zona e Logradouro

4.1) Situação e Localização: Situa-se o imóvel no Condomínio Edifício Paissandu, residencial, na Cidade de Guarulhos, Bairro Vila Galvão, na Rua Treze de Maio, 571, unidade apartamento nº 32, Cep 07071-050;

4.2) Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- * vias urbanas pavimentadas;
- * rede de água tratada;
- * galeria de águas pluviais;
- * rede coletora de esgotos;
- * rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- * rede e facilidades telefônicas;
- * tv a cabo;
- * iluminação pública;
- * coleta de lixo;
- * transporte coletivo;
- * entrega postal;
- *farta estrutura comercial ao redor, com farmácias, supermercados, bancos, postos de gasolina, escolas, correios, hospital padaria, ponto de ônibus, e demais;

4.3) Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário são de procura superando a oferta, com boas perspectivas de comercialização em curto prazo.

A

4.4) Atributos do Prédio

Com mais de 25(vinte e cinco) anos de construção o prédio apresenta mal estado de conservação, com revestimento cerâmico desgastado, aspecto de envelhecido, instalações na área comum com fios expostos no piso térreo, pinturas e pisos externos desgastados, com rachaduras, sem elevador, escadas com corrimão em bom estado, portão eletrônico para acesso as garagens bem conservado, porteiro eletrônico com interfone e portão para acesso ao prédio bem conservado, portas para acessos aos blocos com fechaduras eletrônicas, 03(três) apartamentos por andar, 02(dois) blocos, 03(três) andares ou 04(quatro) pavimentos em cada bloco, sem varanda, a cada andar escada de emergência externa; a cada um dos apartamentos tipo correspondem 01(uma) vaga de garagem coberta, não possui salão de festas, não possui salão de jogos, não possui área de lazer;

5) Descrição do Imóvel Avaliando

Matricula nº 51.156 - Livro 2, Ficha 01, do 2º Oficial de Registro de Imóveis Titulos e Documentos de Guarulhos - SP;

5.1) Apartamento nº 32

O imóvel um apartamento tipo, unidade 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, prumada 01(um), do Edificio Paissandu possuindo a área privativa de 55,32m2, a área comum de 25,62m2, a área total de 80,94m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 32,52m2 no terreno, ou seja 5,09 por cento nas coisas comuns do condomínio, confrontando, de quem de sua entrada olha para o mesmo, pela frente com, o hall de circulação, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 33; e, nos fundos com o apartamento nº 34; é constituído de 02(dois) dormitórios, 01(um) banheiro, sala, cozinha, lavanderia, corredor de distribuição dos ambientes;

Ressalte se que, por inseridas vezes a perita em tela, fez contatos por telefone com o requerido, sendo atendida por sua genitora e um dos irmãos Srs. Márcia e André respectivamente, qual reiteraram que o Sr Rene requerido o filho e irmão mais velho no caso, não falaria com a perita e tampouco abriria de forma alguma a porta, e também não autorizava que nenhum deles que lá moram permitissem a entrada da referida perita para a avaliação "in loco"; inclusive a mãe do requerido atendeu a perita todas as vezes passando todos os contatos além dos que a própria perita conseguiu buscar, pesquisas anexas, e todas as vezes se negou em receber a perita no imóvel, justificando que o requerido quem ditava as regras;

De acordo com a impossibilidade de adentrar na unidade nº 32, visando a celeridade processual, e o regular andamento do feito, a perita conseguiu

acesso na unidade nº 13, qual se encontra na mesma prumada do imóvel, avaliando, dois andares abaixo, qual encontrava -se vazio, contendo igualmente as mesmas características, medidas, detalhes do imóvel avaliando, acima qualificado, qual serviu como base robusta e paradigma para avaliação em tela;

5.2) Fotografias do Prédio do imóvel avaliando e fotografias do apartamento paradigma :



285



2

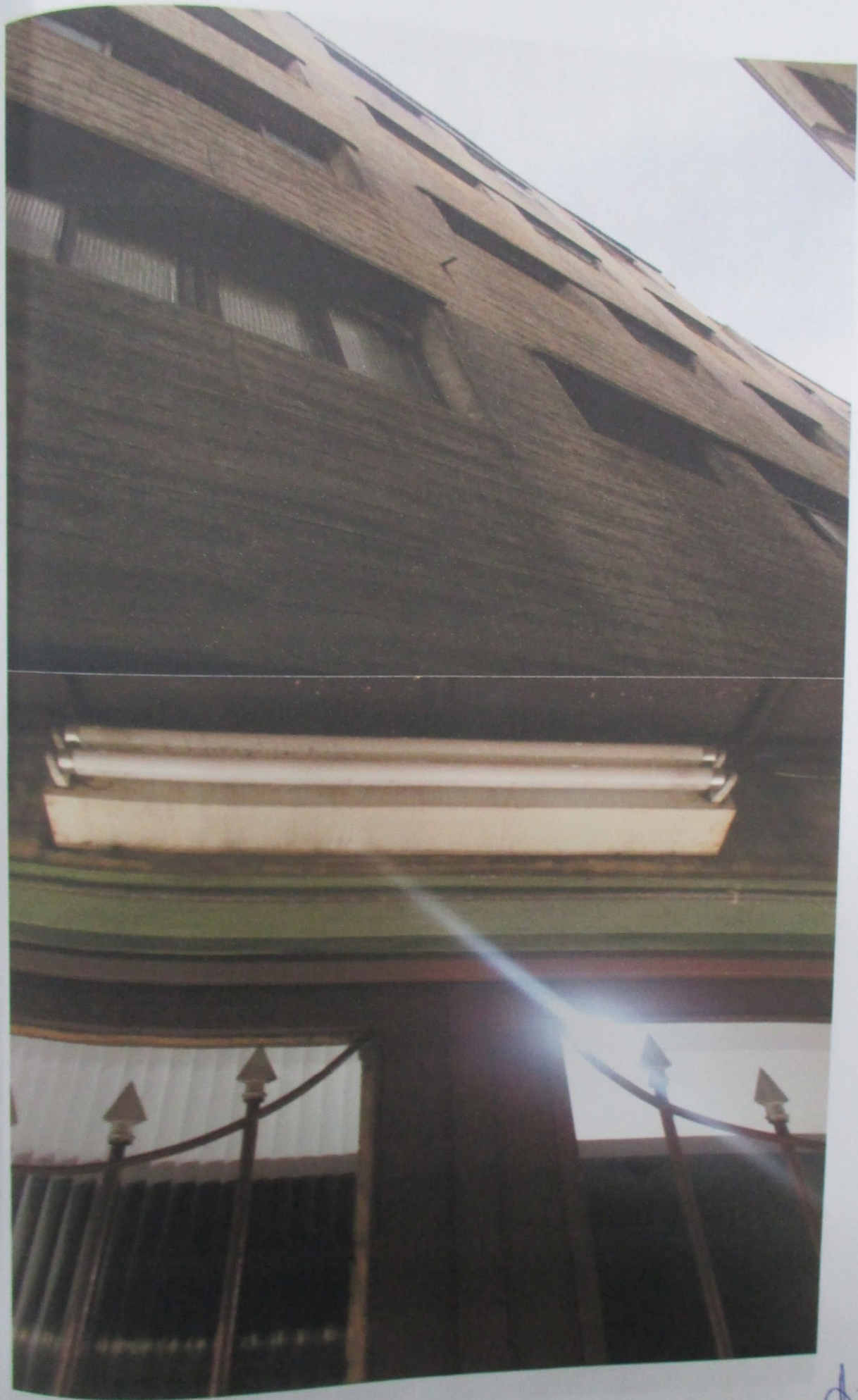
286



2



2



o



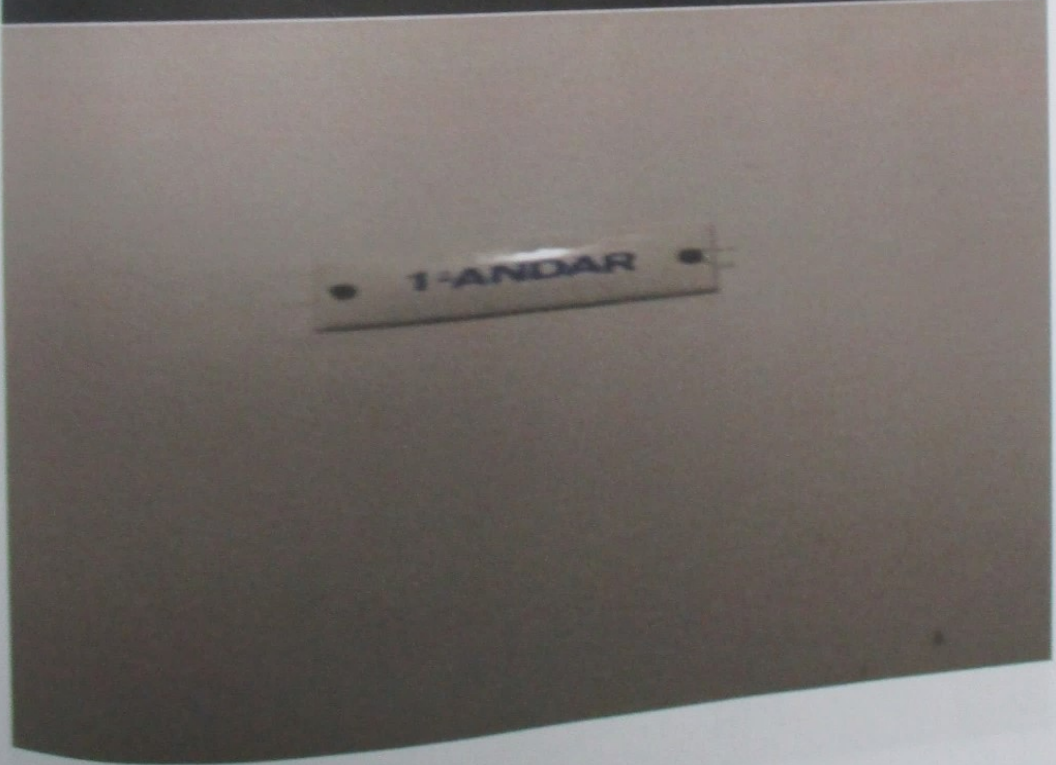
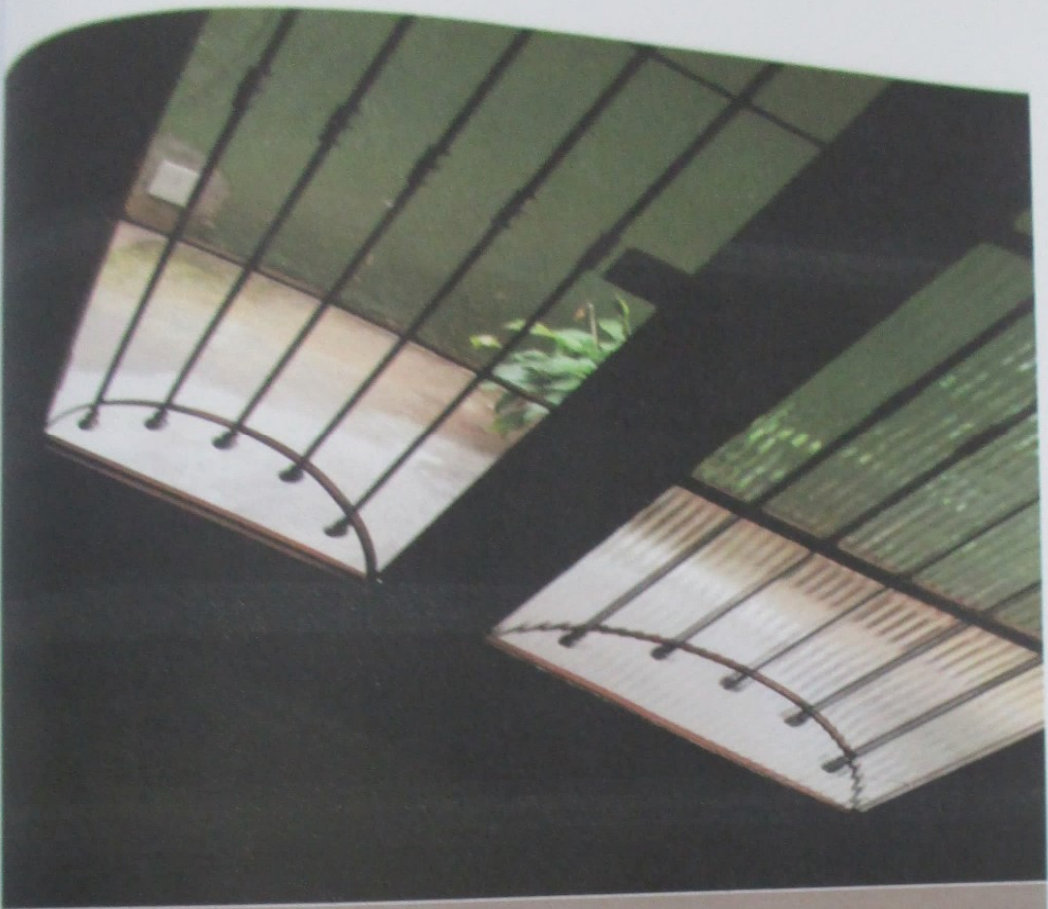
27

290

ma-



2



Q



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

294



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten notes on a yellow sticky note, partially visible]

296



[Handwritten signature]

297



[Handwritten signature]

[Handwritten text on a yellow sticky note: "mais..."]

298



[Handwritten signature]



Bar
mais

2



Handwritten signature or mark.

317

6) Valor de Mercado do Imóvel

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR TOTAL
1) Apto Condomínio Edifício Paissandu - VL GALVAO	55,32 m2 área privativa	R\$ 221.280,00 *VENDIDO
2) Apto Condomínio Edifício Paissandu - VL GALVAO	55,32 m2 área privativa	R\$ 240.000,00 *VENDIDO
3) Apto Condomínio Edifício Paissandu - VL GALVAO	55,32 m2 área privativa	R\$ 215.000,00 *OFERECIDO A VENDA
4) Apto Condomínio Edifício Nova Canaã, VL GALVAO	68,00 m2 área privativa	R\$ 320.000,00 *OFERECIDO A VENDA
5) Apto VL GALVÃO - Condomínio Edifício Daniel	75,00 m2 área privativa	R\$ 330.000,00 *OFERECIDO A VENDA

Assim, os valores unitários da amostra são:

VALOR UNITÁRIO
1) R\$ 221.280,00 / 55,32 M2 área privativa = R\$ 4000,00 / m2
2) R\$ 240.000,00 / 55,32 M2 área privativa = R\$ 4.338,39 / m2
3) R\$ 215.000,00 / 55,32 M2 área privativa = R\$ 3.886,47 / m2
4) R\$ 320.000,00 / 68,00 M2 área privativa = R\$ 4.705,88 / m2
5) R\$ 330.000,00 / 75,00 M2 área privativa = R\$ 4.400,00 / m2

Os imóveis 1) e 2) do quadro amostral foram efetivamente vendidos, enquanto os demais estão anunciados à venda.

Os imóveis 1),2) e 3) assim como o imóvel objeto, tem mais de 25(vinte e cinco) anos de construção).

Os imóveis:

- 4) é novo e o
- 5) tem mais de 10(dez) anos de construção.

Consideremos assim, uma redução de 03(três) por cento no preço dos imóveis dos elementos 3), 4) e 5) por serem oferecidos à venda e uma redução de 10(dez por cento nos elementos 4) e 5), por serem muito mais novos em relação ao imóvel avaliando e os elementos 1), 2) e 3) para homogeneização.

Homogeneizando em relação à fonte e a idade de construção as amostras, temos:

AMOSTRA HOMOGENEIZADAS
3) R\$ 215.000,00 / 55,32 M2 área privativa = R\$ 3.886,47 / m2 x 0,97 = R\$ 3.769,67/M2

318

$\$ 320.000,00 / 68,00 \text{ M2 área privativa} = \text{R\$ } 4.705,88 / \text{m}^2 \times 0,97 \times 0,90 = \text{R\$ } 4.108,23/\text{M}^2$
$\$ 330.000,00 / 75,00 \text{ M2 área privativa} = \text{R\$ } 4.400,00 / \text{m}^2 \times 0,97 \times 0,90 = \text{R\$ } 3.841,20/\text{M}^2$

Média dos Valores Homogeneizados = $\frac{\text{valores unitários/m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

Média dos Valores Homogeneizados = $\frac{\text{R\$}4.000,00 + \text{R\$}4.338,39 + \text{R\$}3.769,87 + \text{R\$}4.108,23 + \text{R\$}3.841,20}{5}$

5

Média dos Valores Homogeneizados = R\$ 4.011,53

Portanto, para a média dos valores unitários homogeneizados = R\$ 4.011,53

Assim para o imóvel avaliando :

Valor do imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado

$55,32 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 4.011,53 = \text{R\$ } 221.917,84$

A norma permite o arredondamento do valor em até 1(um) por cento, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de R\$ 221.900,00 (DUZENTOS E VINTE E UM MIL E NOVECENTOS REAIS).

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO : R\$ 221.900,00 (Duzentos e vinte e um mil e novecentos reais)

Este é o parecer.

Guarulhos, 11 de março de 2015.

Ana Maria de Oliveira Marques
 Ana Maria de Oliveira Marques
 Corretora Creci 96.300
 Avaliadora Cnai 853

MENU

Orientações

- Processos distribuídos
- Algumas unidades
- clique aqui
- Dúvidas? Clique
- Processos baixados
- processo.

dos para pesq

o:

quisar por:

sero do Processo:

los do processo

esso:

se:

nto:

f Físico:

ibução:

ole:

is números:

da ação:

es do processo

Regist: C

A

R

Reado: R

Read

Pa

mentacã

En

2015

Remet

Relaçã

Teor d

pagam

Taliera

em q

Sallen

arremat

reduçã

sem ar

fotografã