

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

334
2

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª. VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO - SP**

Autos Nº. 0012099-53.2010.8.26.0001

10 JUL 2019

Procedimento Comum – Despesas Condominiais

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil CREA
–SP nº 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de
Procedimento Comum – Despesas Condominiais** – Proc. 0012099-53.2010,
que **Condomínio Edifício San Remo** move contra **José Eduardo Tomazian e
outro**, que tramita pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível Do Foro Regional de
Santana, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários,
vem apresentar as conclusões a que se chegou, consubstanciadas no presente

001.9.FSANT.SP.00015332-9.050719.1408.444

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Diz respeito o presente trabalho à avaliação de um apartamento, designado pelo número 12, localizado no 01º andar e de duas vagas de garagens do Edifício San Remo, situado à Rua Copacabana Nº. 358, no bairro denominado Chora Menino, zona norte, nesta Cidade de São Paulo, para tanto foram procedidos diversos estudos, pesquisas, e aplicados fatores técnicos preconizados pelas Normas de Avaliações de Imóveis, resultando assim, no seu real valor de mercado.

II - INTRODUÇÃO

Quando se pretende avaliar um determinado bem, em verdade, o que buscamos é medir o seu valor, alcançado, na maioria das vezes, através da comparação com outras coisas semelhantes, ou no agrupamento de coisas distintas que concorrem para a sua composição final.

III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

III.1 - DO TERRENO

III.1.1 - LOCALIZAÇÃO

f

O apartamento analisado no presente trabalho é integrante do Condomínio Edifício San Remo, com frente principal para a Rua Copacabana, em quadra completada pelas Ruas Santo Egídio, Itaiçi e Nova Portugueses.



III.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Quanto aos melhoramentos públicos, o imóvel analisado é dotado de todos os melhoramentos públicos disponíveis pela Municipalidade, tais como, luz pública e domiciliar, rede telefônica, serviço postal, rede de água, esgoto e seus acessos constituídos por pavimento asfáltico.

III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O imóvel analisado acha-se situado na Rua Copacabana, cuja localização esta inserida na zona norte de São Paulo, no bairro denominado Chora Menino, com acesso pela Avenida Imirim, o entorno do imóvel analisado, apresenta-se com características residenciais e comerciais, com diversos prédios de apartamentos, residências de classe média e sendo servido por diversos tipos de comércio, tais como postos de abastecimentos e serviços, supermercado, padaria e etc.

III.1.4 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

O apartamento analisado faz parte integrante do Condomínio Edifício San Remo, o qual encontra-se edificado em um terreno onde a área correspondente da unidade nº 12 é de 3,33333% correspondendo a 46,00 metros quadrados:

* <u>Apartamento no. 12:</u>	<u>46,00 m²</u>
------------------------------	----------------------------

III.2 - DAS EDIFICAÇÕES

Na vistoria pudemos constatar que o mesmo é composto de sala para dois ambientes com sacada, dois dormitórios, banheiro social, uma suíte com sacada, lavabo, copa/cozinha, área de serviço e WC de empregada, a unidade possui um depósito no subsolo e duas vagas de garagem.

O Condomínio Edifício San Remo possui salão de festas e piscina, dois elevadores sociais e 01 elevador de serviço, 01 torre de quinze andares, num total de 30 unidades.

O apartamento nº. 12, apresenta-se com área útil de 134,27 metros quadrados, incluindo as duas vagas de garagem e área comum de 107,67 metros quadrados e área equivalente do terreno de 46,00 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de terreno de 3,33333%.

Através da análise das fotos inclusas ao presente trabalho, vimos por constatar que se trata de imóvel com idade aparente de 20 anos e real de 27 anos, em bom estado de conservação no geral, necessitando de reparos simples.

IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.1 - VALOR DO TERRENO

Após a pormenorizada pesquisa junto a corretores autônomos, imobiliárias, e a outras fontes de informação previstas pelas regras aplicadas à avaliação de imóveis, constatamos que para imóveis situados na mesma região geo-econômica que o apartamento avaliando o valor unitário de terreno é de R\$ 4.340,00/m² (quatro mil e trezentos e quarenta reais por metro quadrado), válido para a data de julho de 2019.

Assim, tomando-se como base o valor unitário resultante da pesquisa de comparativos de terrenos, e tendo-se em vista as características físicas do imóvel analisado, teremos que o valor terreno correspondente a cada parcela componente do imóvel, será de:

S

* **APARTAMENTO:**

- Valor Unitário R\$ 4.340,00/m²
- área terreno 46,00 m²

$$V_{\text{TERRENO APTO.}} = R\$ 4.340,00/m^2 \times 46,00 m^2$$

* **VALOR TERRENO APTO. :** **R\$ 199.640,00**

(cento e noventa e nove mil e seiscentos e quarenta reais)

IV.2 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Após a análise das características construtivas do imóvel, vamos executar a sua avaliação através do estudo intitulado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002/2.007". O referido estudo procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA, em face dos estudos e análises mercadológicas que foram desenvolvidos, resultou em valores unitários para as edificações com as mais diversas características, aos quais, aplicado o fator de depreciação referente a idade aparente, definido pelo grau de obsolescência de cada tipo de construção, bem como, sua área construtiva, resulta no valor de mercado das construções do imóvel, tendo-se em vista que os estudos procedidos já englobam todos os fatores determinantes do valor de venda, não se admitindo qualquer acréscimo, seja pela aplicação do fator denominado "vantagem da coisa feita", tampouco, referente a qualquer "fator de comercialização".

Diante de acuradas análises das características construtivas e de acabamento, vimos por cadastrar o apartamento, como sendo uma "**APARTAMENTO – Padrão: Superior**", cujas características construtivas são especificadas como sendo as seguintes:

"APARTAMENTO – Padrão Superior:

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

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, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

B – CARACTERÍSTICAS USUAIS DE ACABAMENTOS

- | | |
|---|--|
| 1- Fachada | Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas, "fulget" e eventualmente detalhes em granito ou "cortina de vidro" ou a combinação destes materiais. Caixilharia de alumínio de padrão superior |
| 2- Área comum | Piso cerâmico, pedras, granito, mármore ou granilite (escadaria e serviço). Parede com pintura látex sobre massa corrida e forro eventualmente em gesso ou madeira. |
| 3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas | Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso. |
| Áreas secas | Azulejo, revestimento cerâmico com detalhes decorativos ou, ainda, revestimento melaminico. |
| Áreas molhadas | |
| 4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas | |

Áreas secas	Assoalho de madeira, taco, carpete, granito ou mármore. Cerâmica, granito ou mármore.
Áreas molhadas	Pintura em látex sobre massa corrida ou eventualmente forro de gesso.
5 - Revestimento de forros nas áreas privativas	Pintura em látex sobre placa de gesso.
Áreas secas	Madeira estruturada, com ferragens de padrão superior. Podendo algumas exibir detalhes decorativos.
Áreas molhadas	Completas com circuitos independentes.
6 - Portas	Componentes e acabamentos de boa qualidade.
7- Instalações elétricas	Completas. Dotadas de aquecedor central. Louças e metais de boa qualidade. Podem possuir banheira com hidromassagem.
8- Instalações hidráulicas	Diversos pontos de telefone e de antena de TV. Sistema de segurança com circuito fechado de TV. Eventualmente, o edifício é dotado de gerador.
9- Instalações especiais	

C – VALOR UNITÁRIO Com elevador 2,525 à 3,069 de R8N

em que, “R8 N” refere-se ao Custo Unitário Básico – CUB de uma unidade em um prédio de oito pavimentos com 2 quartos e padrão normal, calculado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo, em conformidade com os projetos-padrão definidos na NBR 12.721/2006. Nos cálculos a serem procedidos, será considerado o valor máximo do intervalo do custo definido, ou seja, **valor unitário = 3,069 x R8 N.**

*** APARTAMENTO:**

- valor de R8N – junho de 2019	
- área total de construção útil:	R\$ 1.415,15/m ²
- coeficiente de depreciação (idade e conservação):	134,27 m ²
- limite superior do intervalo:	0,7527
- área total de construção comum:	3,069
	107,67 m ²

$$V_{\text{EDIF. APTO.}} = R\$ 1.415,15/m^2 \times (134,27 + 107,67/2) m^2 \times 0,7527 \times 3,069$$

* VALOR EDIF. APTO. = R\$ 614.924,24

(seiscentos e quatorze mil, novecentos e vinte e quatro reais e vinte e quatro centavos)

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Diante dos resultados parciais calculados em itens anteriores, teremos que o valor total do apartamento analisado, para a data de julho/2019, será de:

VALOR TOTAL DO APARTAMENTO (em reais/julho - 2019)			
UNIDADE	TERRENO	EDIFICAÇÃO	TOTAL
Apartamento	199.640,00	614.924,24	814.564,24
Valor Total do Apartamento			814.564,24

(oitocentos e quatorze mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos)

V - CONCLUSÃO FINAL

Após as análises e estudos desenvolvidos em itens anteriores do presente trabalho, e diante das características físicas das dependências e seus respectivos acabamentos construtivos, sua localização, fatores valorizantes e potencialidades econômicas, vimos por calcular o valor do total do imóvel analisado em **R\$ 814.564,24.**

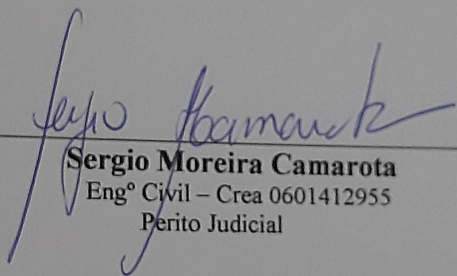
Para o cálculo desse valor, foi efetuada a utilização do valor de mercado do terreno e na avaliação da parcela das edificações, foi utilizado o estudo intitulado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002/2007", e refere-se a um trabalho procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA. Assim, tendo-se em vista o padrão de suas características construtivas e de acabamento, ao valor unitário preconizado pelo estudo referido, foi aplicado o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, em cujo cálculo é considerado a idade aparente do imóvel.

Assim, diante das características físicas e locais do imóvel, bem como dos fatores técnicos empregados, vimos por concluir que o real valor de mercado do apartamento, designado pelo número 12, pertencente ao Condomínio Edifício San Remo, situado à Rua Copacabana Nº.358, no bairro denominado Chora Menino, nesta Cidade de São Paulo é de **R\$ 814.564,24** (oitocentos e quatorze mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos), válido para a data de **julho/2019.**

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrada a presente avaliação que se compõe de 11 (onze) folhas sendo a última devidamente assinada e fotografias em anexo.

São Paulo, 12 de julho de 2.019


Sergio Moreira Camarota
Engº Civil – Crea 0601412955
Perito Judicial

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

346
R

ANEXO

FOTOGRAFIAS

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99733.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

A

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

347
2

FACHADA PARCIAL DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO SAN
REMO



A

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99733.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

348
a

SALA DE ESTAR/JANTAR



S

Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99733.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

BANHEIRO



COZINHA/COPA

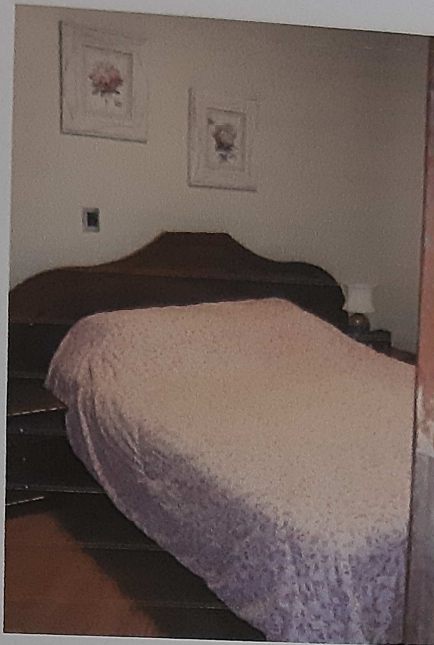


P

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

350
12

DORMITÓRIOS



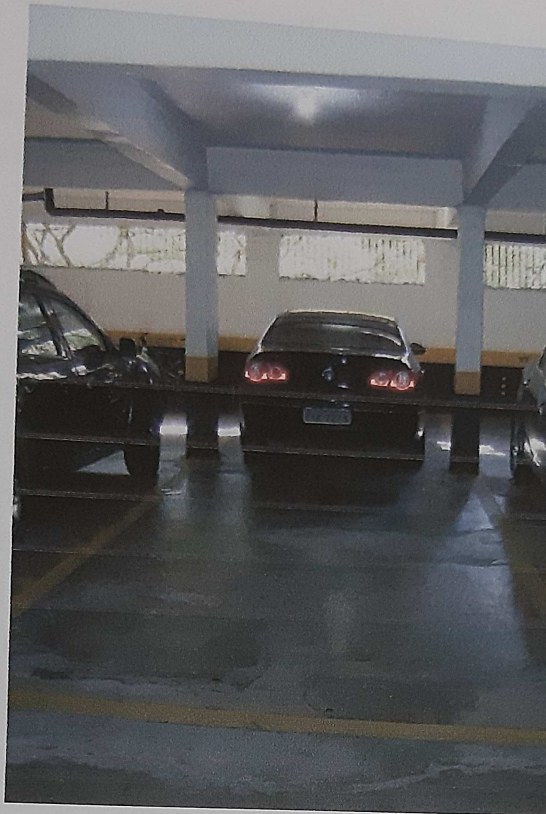
Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99733.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

A handwritten signature or mark in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

351
2

GARAGEM



PISCINA



Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99733.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized letter 'A' or similar character.