

*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DO TATUAPE

AUTOS DO PROCESSO 1004032 - 80.2018.8.26.0008

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

MARCOS DI STASI, PERITO JUDICIAL nomeado para avaliar o imóvel nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movida por CÉLIA CATARINA BARALDI MARQUÊS em face de EVANDRO MISSON tendo concluído todos os estudos, vistorias e diligências, vem a presença de Vossa Excelência para apresentar as suas conclusões consubstanciadas no presente LAUDO, composto de 29 fls. rubricadas (com fotos) e assinadas.

Requer a Expedição de Mandado de Levantamento Eletrônico.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2019.



MARCOS DI STASI  
CRECI 35 697  
Tel: 2021-0346



*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

## I – HISTÓRICO

O AUTOR propôs a presente AÇÃO de Execução de débitos de condomínio.

O Signatário foi honrado com sua nomeação para servir de perito judicial na presente causa, conforme despacho de fls.

Não foram formulados quesitos, nem indicados assistentes técnicos.

## II – VISTORIA

### A- MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS:

O imóvel ora avaliado, situa-se na RUA EUCLIDES PACHECO nº 1.558, apartamento 93 , 9º ANDAR, 17º SUBDISTRITO TATUAPÉ, nesta capital. Rua asfaltada, de uso comercial e alguns imóveis residenciais; possuindo TRÊS (03) vagas de garagem cobertas. O prédio tem 4 apartamentos por andar e 9 andares. O apartamento é duplex e faz parte de uma das quatro coberturas existentes no edifício. Este possui, em sua área comum, uma piscina de adulto, churrasqueira, mini quadra e *playground*, salão de festas e salão de jogos.

### B- EDIFICAÇÃO

O imóvel é composto de um apartamento duplex com as seguintes dimensões:

Área Útil = 168,260 mts<sup>2</sup>

Área Comum = 132,541 mts<sup>2</sup>

Área Total: 300,801 mts<sup>2</sup>

*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

As dependências existentes no imóvel possuem os seguintes acabamentos:

**Apartamento Duplex:**

**1º Pavimento:**

- 1- Sala: sala com dois ambientes, piso em laminado, paredes revestidas por massa corrida sob látex e sacada anexa à sala.
- 2- Cozinha - paredes revestidas em azulejo, piso e pia em granito, balcão em granito com armários planejados.
- 3- Dormitório 1: piso laminado, paredes revestidas por massa corrida sob látex com closet planejado.
- 4- Closet e escritório: Houve uma divisão com *drywall*, num dos dormitórios, a qual resultou num closet e num escritório.
- 5- Dormitório 2: piso laminado, paredes revestidas por massa corrida sob látex e armários planejados.
- 6- Banheiro 1: piso cerâmico, paredes revestidas em azulejo, banheira e pia em granito com gabinete de madeira.
- 7- Banheiro 2: piso cerâmico, paredes revestidas em azulejo, banheira e pia em granito com gabinete de madeira.
- 8- Escada na sala em granito com acesso à cobertura.

**2º Pavimento (cobertura):**

- 1- Cozinha com balcão, paredes revestidas em pastilhas, piso em porcelanato e pia de granito com armários planejados e churrasqueira anexa.
- 2- Sala com móveis planejados e mini-adega.
- 3- Dormitório com piso laminado de madeira.
- 4- Banheiro com pia em granito, revestimentos da parede em pastilhas e bancada com armário planejado, box de vidro.
- 5- Banheira de hidromassagem revestida em granito (ao ar livre)
- 6- Área de serviço.

**ESTADO GERAL:**

O imóvel apresenta excelente estado de conservação.

*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

### III- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO

A metodologia a ser utilizada constitui-se do Método DIRETO, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se método básico.

Para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área construída de unidades autônomas, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto às imobiliárias da região. Nas pesquisas efetuadas obteve-se 03 (Três) ofertas, indicadas no **Anexo I**, de livre mercado imobiliário local, encontradas dentro do setor do imóvel ora avaliado, que levaram a concluir o VALOR MÉDIO DO Mt<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA em:

**R\$ 6.898,80 mt<sup>2</sup>**

### IV – VALOR DO IMÓVEL

O metro quadrado do imóvel avaliado teve seu valor calculado através da seguinte equação:

$$VI = AU \times Vms$$

Onde

*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

Substituindo os dados da equação temos:

$$\begin{aligned} VI &= 168,26 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.898,80 \text{ m}^2 \\ VI &= \text{R\$ } 1.160.792,08 \end{aligned}$$

A vista dos elementos pesquisados atribui-se ao imóvel,  
em números redondos, o valor de:

**R\$ 1.200.000,00 ( UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)**

São Paulo, 24 de junho de 2019.



MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL  
CRECI 35.697

*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

**ANEXO I**

“PESQUISA DO VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO”

O valor do metro quadrado de apartamento será obtido através de 3 (três) referências do mercado imobiliário, pertencentes a mesma região do imóvel.

REFERÊNCIA 01

Local : RUA EUCLIDES PACHECO, 1558 – AP. 73 (7º andar)  
Edifício : EDIFÍCIO TORRE DI NÁPOLI  
Área Útil : 84 mt<sup>2</sup>  
Informante : Sr. Naldo (ZELADOR)  
Proprietário do Imóvel: Sr. Rogério  
Telefone: 2091-7025 / 96229-7592  
Preço: R\$ 580.000,00

$V_{mt^2} = R\$ 580.000,00 / 84 \text{ mt}^2 \times 0,95$

$V_{mt^2} = R\$ 6.559,52 \text{ mt}^2$

VALOR DO Mt<sup>2</sup> DE APARTAMENTO : R\$ 6.559,52 mt<sup>2</sup>

*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

## REFERÊNCIA 02

Local : RUA EUCLIDES PACHECO, 1558 – AP. 54 (5º andar)  
Edifício : EDIFÍCIO TORRE DI NÁPOLI  
Área Útil : 84 mt<sup>2</sup>  
Informante : Sr. Naldo (ZELADOR)  
Proprietário do Imóvel: Sra. Cleuza  
Telefone: 2091-7025 / 96229-7592  
Preço: R\$ 550.000,00

$V_{mt^2} = R\$ 550.000,00 / 84 \text{ mt}^2 \times 0,95$

$V_{mt^2} = R\$ 6.220,22 \text{ mt}^2$

VALOR DO Mt<sup>2</sup> DE APARTAMENTO : R\$ 6.220,22 mt<sup>2</sup>



*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

## REFERÊNCIA 03

Local : ZAP IMÓVEIS

LOCAL DO IMÓVEL: RUA SERRA DO JAPI

Pesquisa realizada em 22/06/2019

Valor do Imóvel: R\$ 1.450.000,00

Área Útil : 174 mt<sup>2</sup>

Código do Imóvel no site ZAP: IM016682081

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+tatuape+zona-leste+sao-paulo+sp+174m2/ID-18291267/?paginaoferta=4>

Ricardo Romano Imóveis - ME - CRECI: 54527-F-SP

 $V_{mt^2} = R\$ 1.450.000,00 / 174 \text{ mt}^2 \times 0,95$  $V_{mt^2} = R\$ 7.916,66 \text{ mt}^2$ VALOR DO Mt<sup>2</sup> DE APARTAMENTO : R\$ 7.916,66 mt<sup>2</sup>

*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

## RESUMO

Referência 1 – R\$	6.559,52
Referência 2 - R\$	6.220,22
Referência 3 – R\$	<u>7.916,66</u>
Total	:R\$ 20.696.40 / 3 = R\$ 6.898,80 mt <sup>2</sup>

Verificação dos elementos discrepantes:

$$\text{R\$ } 6.898,80 \times 1,3 = \text{R\$ } 8.968,44$$

$$\text{R\$ } 6.898,80 \times 0,7 = \text{R\$ } 4.829,16$$

Assim, não havendo elementos discrepantes, o valor médio do metro quadrado do apartamento avaliado é de **R\$ 6.898,80 mt<sup>2</sup>**.

*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

**ANEXO II**  
**“FOTOS DO IMÓVEL”**



FOTOS 01 E 02  
VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL

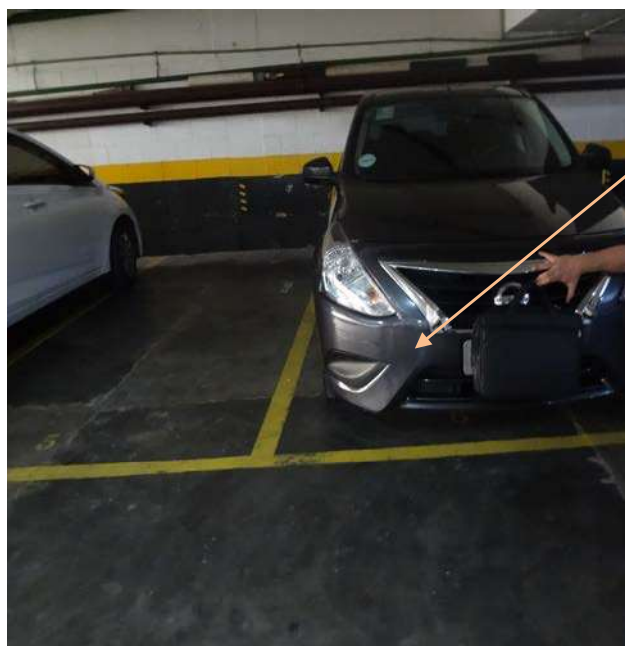
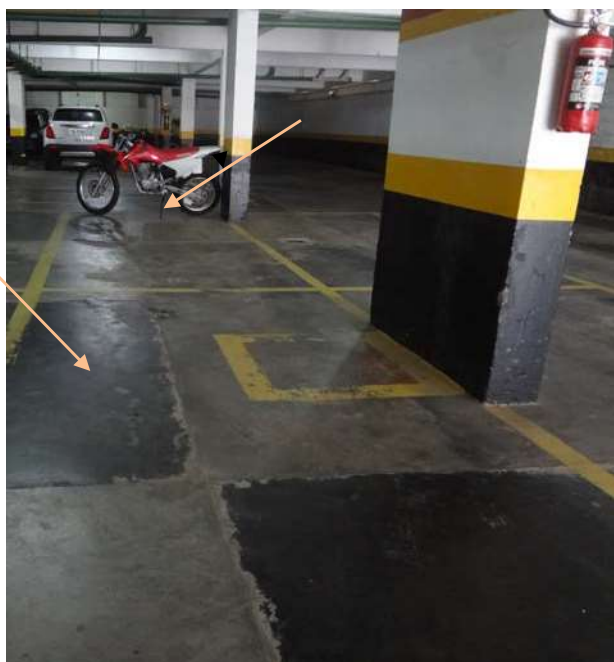
*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*



FOTO 03  
HALL DE ENTRADA



*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*



FOTOS 04, 05 E 06  
ENTRADA DA GARAGEM E VAGAS 1, 2 E 3

*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*



FOTOS 07, 08 E 09  
SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS



*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 10 E 11  
PISCINA E CHURRASQUEIRA

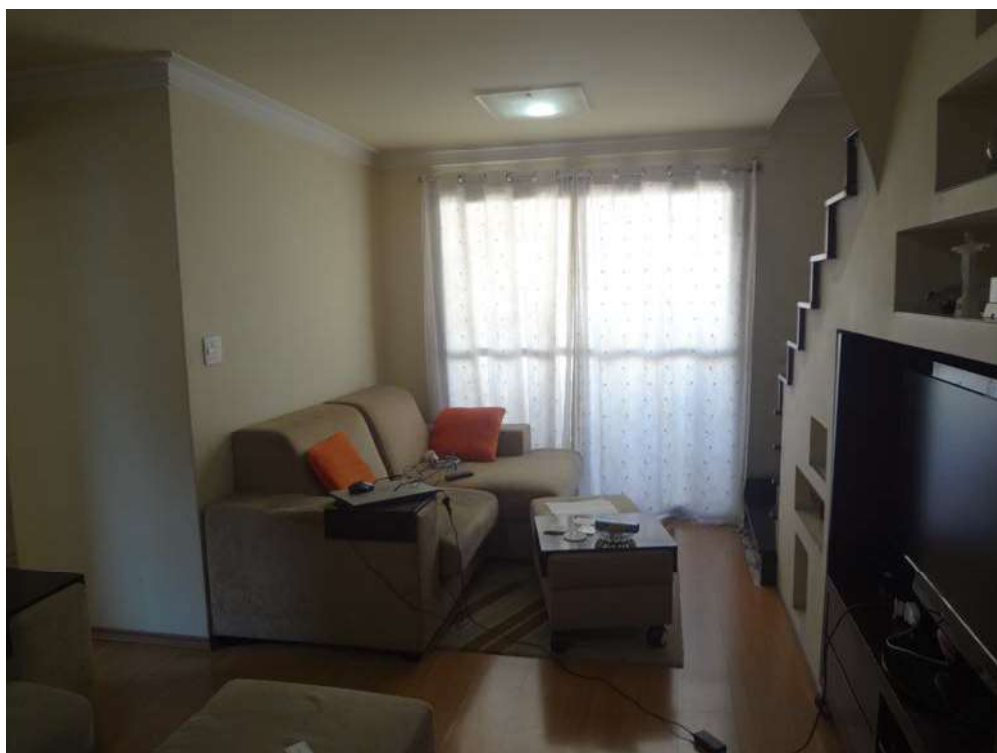
*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 12 E 13  
QUADRA E PARQUE



*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*  
APARTAMENTO – 1º PAVIMENTO



FOTOS 14 E 15  
SALAS

*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 16 E 17  
SACADA DA SALA E ESCADA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO

*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 18 E 19  
COZINHA

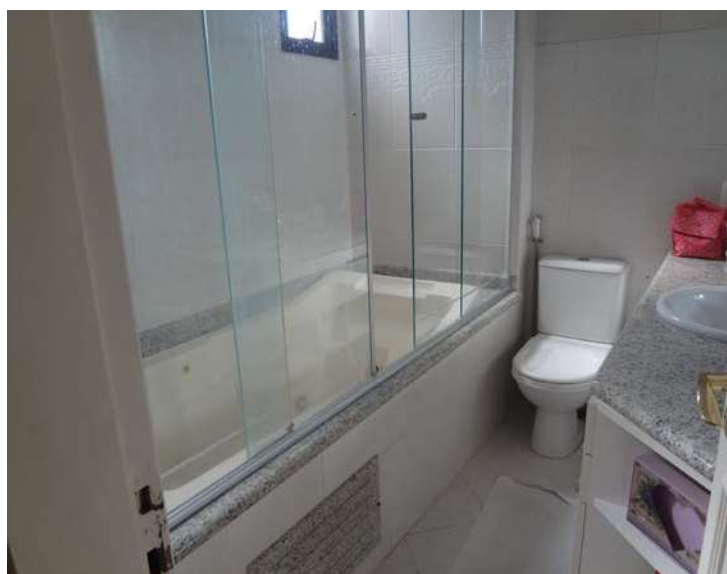


*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 20 E 21  
DORMITÓRIO 1 E CLOSET

*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 22 E 23  
ESCRITÓRIO E BANHEIRO

*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 24 E 25  
DORMITÓRIO 2

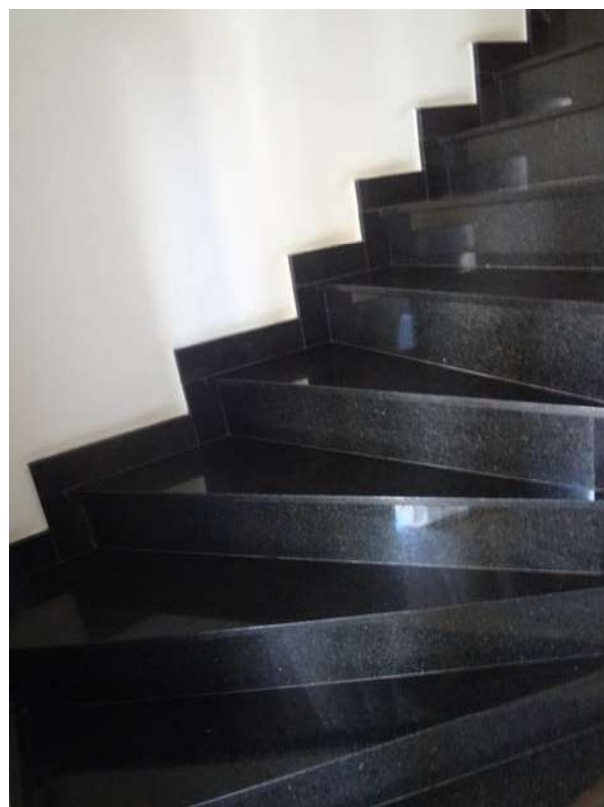
*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 26 E 27  
BANHEIRO 2



*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 28 E 29  
ESCADAS DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO



*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*

**2º PAVIMENTO**



FOTOS 30 E 31  
DORMITÓRIO 3

*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 32 E 33  
ESPAÇO GOURMET E COZINHA



*MARCOS DI STASI*  
*PERITO JUDICIAL*



FOTO 34  
BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM

*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTOS 35 E 36  
SALA E BANHEIRO

*MARCOS DI STASI  
PERITO JUDICIAL*



FOTO 37  
ÁREA DE SERVIÇO