

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS**PROCESSO Nº 1031614-86.2018.8.26.0224**

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 nomeado Perito Judicial nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS** contra **IVAN DANTAS DOS REIS**, tendo procedido o estudo, diligências, vistoriado o apartamento, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

L A U D O

I- PRELIMINARES

Trata-se ação de ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS que o Condomínio Residencial ÚNICO GUARULHOS move contra IVAN DANTAS DOS REIS por falta de pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, com seus encargos na importância de R\$ 2.148,93 (dois mil, cento e quarenta e oito reais e noventa e três centavos), do período de março/2018 a agosto/2018.

Assim, foi penhorado o apartamento nº 22 – Bloco 11 do Condomínio Residencial Único – Guarulhos, situado na Av. Guarulhos, 2.845, Ponte Grande, município e comarca de Guarulhos.

Para a avaliação, foi o signatário honrado com a nomeação às fls. 151 com depósito dos honorários às fls. 93.

II- OBJETIVO PERICIAL

Avaliar o apartamento nº 22 – Torre 11 do Condomínio Residencial Único Guarulhos e respectiva garagem.

III- CONSIDERAÇÕES

Recomendam as NORMAS de ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO:

a) Método Comparativo Indireto

Desenvolvendo-se pesquisas do unitário do terreno na mesma região geoeconômica; se na pesquisa constar edificação, esta será descontada por comparação com os valores definidos no Provimento 2002 – atualizado para 2007, restando o valor do terreno obtendo-se com isso o unitário, que através de correções do conjunto das pesquisas define-se o unitário e o valor do terreno (Vt). (fração ideal).

O valor da construção será calculado comparando-se com os unitários definidos na já referida NORMA obtendo-se assim o valor da edificação (Vc).

A soma dos valores Vt e Vc é o valor do imóvel VI.

b) Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a apartamentos de características semelhantes, se possível do mesmo condomínio. As discrepâncias observadas nas características dos apartamentos deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Este será o método adotado para avaliação do apartamento penhorado, visto ter elementos suficientes para elaboração do laudo de avaliação, conforme as recomendações das Normas de Avaliações ABNT 14.653 – Avaliações de imóveis e Normas CAJUFA 2019.

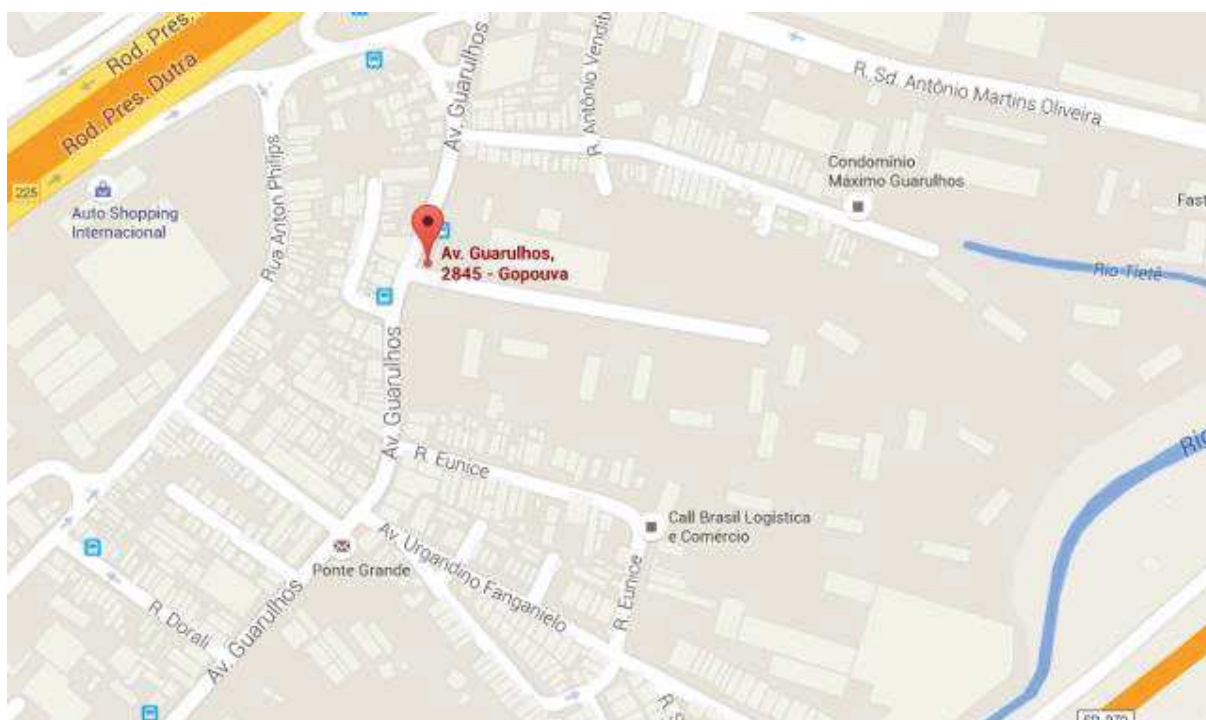
IV- VISTORIA

No dia da vistoria o executado IVAN DANTAS DOS REIS proprietário da unidade 22 da Torre 11, objeto da avaliação, estava fechado, sendo vistoriado outra unidade do Condomínio Residencial Único Guarulhos 2º Subcondomínio, que passamos a descrever:

1- SITUAÇÃO

O apartamento nº 22 da Torre 11 e uma vaga de motocicleta no Condomínio Residencial Único - Guarulhos, situado na Avenida Guarulhos nº 2.845 no bairro Ponte Grande, município de Guarulhos.

2- CROQUI DE SITUAÇÃO



A via pública onde o imóvel entesta é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano em bairro com características de uso misto, onde verifica a ocorrência de estabelecimentos comercial, serviço, edifícios residenciais de classe média e superior. Distante cerca de 4,0 km da Praça Getúlio Vargas (Centro de Guarulhos) próximo à divisa do município de Guarulhos com São Paulo (Capital).

3- FOTO AÉREA – GOOGLE MAPS



Inscrição Cadastral nº 111.60.72.0001.00.000 (Área maior)

Condomínio Residencial Único – Guarulhos composto de:

- 17 (Dezessete) torres com 17 pavimentos, sendo 8(oito) apartamentos tipo por andar – 1º ao 17º andar e 6(seis) apartamento no pavimento térreo, 3(três) elevadores, sendo 2 sociais e 1 de serviço em cada torre, totalizando 2.380 unidades;
- Portaria 24 horas;
- Estacionamento descoberto no pavimento térreo;
- 3(três) quadras poliesportivas;
- 2(duas) quadras de streetball;
- Playgrounds;
- Bicicletários;
- Academias
- Praças;
- 20 (vinte) churrasqueiras;
- Piscina adulto e criança
- 17 Salões de festas;
- 6 (seis) salões de jogos;
- 5(cinco) brinquedotecas;
- Biblioteca;
- Pista de caminhada
- Fitness externo,
- Portaria e outros.

4- DOCUMENTO – UNIDADE 22 – TORRE 11**Matrícula nº 100.119 – 1º CRI de Guarulhos (46)**

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 22 – TIPO A – Localizado no 2º pavimento da TORRE 11 do empreendimento denominado CONDOMINIO RESIDENCIAL ÚNICO GUARULHOS, situado a Avenida Guarulhos s/nº., Bairro Ponte Grande, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 44,00m², área comum coberta de 8,279m², área comum descoberta de 18,331m², área de vaga de garagem de 2,000m² e área comum total de 30,332m², já incluída uma vaga para estacionamento de moto – indeterminada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 74,332m², correspondendo a fração ideal de 29,297m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,040637% do terreno que possui a área de 72.094,39m².

5- CROQUI DO APARTAMENTO 22 – TORRE 11**PLANTA ILUSTRATIVA DO FINAL “2”**

6- CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

- Área do terreno = 72.094,39m²;
- Fração ideal do terreno = 29,297 m² (0,040637%), para o apartamento 22 – Torre 11, objeto da avaliação;
- Matrícula nº 100.119 – 1º CRI de Guarulhos;
- Condomínio Residencial ÚNICO GUARULHOS, constituído de 17(dezessete) torres, 17 (Dezessete) pavimentos tipo e pavimento térreo.

O apartamento 22 da Torre 11 é composto de 2(dois) dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de moto em local indeterminada no pavimento térreo.

Áreas molhadas com piso cerâmico e azulejos até o teto. Áreas secas com piso de carpete de madeira. Instalações elétricas e instalações sanitárias embutidas com louças e metais de padrão comercial. Dotado de armários embutidos nos dormitórios. Janela em esquadrias de alumínio padronizado e portas de madeira padrão comercial.

7- ÁREAS

APARTAMENTO 22 – TORRE 11

Área privativa	44,000 m ²
Área comum coberta.....	8,279 m ²
Área comum descoberta	18,331 m ²
Área de vaga garagem (moto)	2,000 m ²
<u>Área comum total</u>	<u>30,332 m²</u>
Área total Construída	74,332 m ²

Para cálculo será adotado a área privativa de 44,00 m²

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

9

V- PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO M ²									
APARTAMENTO 22 - TORRE 11 - CONDOMÍNIO ÚNICO GUARULHOS									
Local:-Av. Guarulhos, nº 2.845 - Ponte Grande - Guarulhos									
Padrão construtivo Padrão similar = 1,0 /S/acabamento = 0,90 / Acabamento superior = 1,10 / Vaga de carro = 1,10 - Vaga de moto = 1,0									
	Ofertante	Telefone	Área (m ²)	Valor (R\$)	oferta	Vaga	Padrão	Vi. Unit (m ²)	Observação
1	Antonio Rugene	99339 8759	45,00	189.999,00	0,95	1	1,00	4.011,09	Vaga de moto - padrão similar
2	Daliã	94032 0839	45,00	230.000,00	0,95	0,9091	1,00	4.414,14	Vaga carro - padrão similar
3	Alugare	2468 8185	45,00	229.000,00	0,95	0,9091	1,00	4.394,95	Vaga carro - padrão similar
4	Eduardo Paixão	2451 7000	45,00	240.000,00	0,95	0,9091	1,00	4.606,06	Vaga carro - padrão similar
5	Zuccaro Imóveis	2408 7888	45,00	190.000,00	0,95	1	1,00	4.011,11	Vaga de moto - padrão similar
6	Realiza Imóveis	4210 0388	45,00	205.000,00	0,95	0,9091	1,00	3.934,34	Vaga carro - padrão similar
7	Alugare	2468 8185	45,00	222.000,00	0,95	0,9091	1,00	4.260,61	Vaga carro - padrão similar
8	Nippon Imóveis	2443 0613	44,00	208.000,00	0,95	0,9091	1,00	4.082,64	Vaga carro - padrão similar
							SOMA	33.714,95	
							MÉDIA SIMPLES	4.214,37	
							(+ 30 %)	5.478,68	
							(- 30 %)	2.950,06	

VI- AVALIAÇÃO**a) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

- Área privativa = 44,00 m²
- Valor unitário/m² = R\$ 4.214,37/m²
- Valor do apartamento penhorado:

$$Vlp = 44,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.214,37/\text{m}^2 = \text{R\$ } 185.432,28$$

Arredondamos para:

$$Vlp = \text{R\$ } 185.500,00 \text{ (Cento e oitenta e cinco mil e quinhentos reais – setembro de 2019)}$$

VII- CONCLUSÃO

Apartamento nº 22, localizado no 2º andar da Torre 11 do Condomínio Único Guarulhos, Matrícula 100.119 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, avaliado em:

Vlp = R\$ 185.500,00

(Cento e oitenta e cinco mil e quinhentos reais – Data base setembro de 2019)

VIII- ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação, digitalizado no anverso de 11 (onze) folhas, datada e assinada nesta.

Acompanham o presente:

- Fotografias legendadas.




São Paulo, 27 de setembro de 2019.






Processo 1031614-86.2018.8.26.0224
27/09/2019

Antonio Nishi – perito judicial
CAU/SP A- 79814-2

LEGENDAS FOTOGRÁFICAS

<p>FOTO 1 – Condomínio Residencial ÚNICO GUARULHOS, situado na Av. Guarulhos, 2.845 – Ponte Grande, município de Guarulhos.</p>	 A fotografia mostra a entrada do condomínio residencial Único Guarulhos. Há uma placa de identificação com o nome 'ÚNICO' e uma paisagem com edifícios residenciais e uma palmeira sob um céu nublado.
<p>FOTO 2 – Aspecto geral do interior do condomínio (17 torres) e lazer completo.</p>	 A fotografia apresenta uma perspectiva de uma rua interna do condomínio, mostrando múltiplas torres residenciais de vários andares e um espaço de lazer ao fundo.
<p>FOTO 3 – Portaria/Entrada principal.</p>	 A fotografia mostra a portaria principal do condomínio, com uma estrutura de concreto e vidro, uma palmeira e algumas pessoas caminhando na área de entrada.

<p>FOTO 4 – Quiosque/Churrasqueira.</p>	
<p>FOTO 5 – Área comum – piscina.</p>	
<p>FOTO 6– Identificando a torre 11, onde situa o apartamento objeto da avaliação.</p>	

<p>FOTO 7– Entrada social da torre 11 – final “2”.</p>	
<p>FOTO 8 – Identificando o apartamento 22 – Torre 11, estava fechado no dia da vistoria.</p>	
<p>FOTO 9– Sala - Apartamento similar ao objeto da ação (vistoriado).</p>	

<p>FOTO 10 – Cozinha e área de serviço.</p>	
<p>FOTO 11 – Cozinha.</p>	
<p>FOTO 12 – Banheiro.</p>	

FOTO 13 – Dormitório.



FOTO 14 – Vaga de moto – Torre 11



FOTO 15 – Vagas de moto no condomínio Único Guarulhos.



FOTO 16 – Aspecto geral do interior do condomínio no dia da vistoria.



FOTO 17 – Área comum.
















FOTO 18 – Aspecto geral do interior do condomínio.













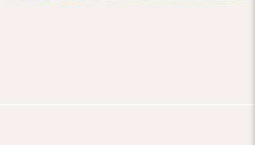




**ANEXO I - PESQUISA APARTAMENTO NO CONDOMÍNIO – ÚNICO DE GUARULHOS –
AV. GUARULHOS, Nº 2.845**

Pesquisa 1











<p>apartamento para comprar em Avenida Guarulhos - Gopouva, Guarulhos - SP </p> <p>R\$ 189.999</p> <p>condomínio R\$ 270 • IPTU R\$ 240</p> <p> 45 m²  2 quartos  1 banheiro  1 vaga</p>	<p></p> <p>Antonio Orlando Rugene Cred: 55412-F-SP (11) 99339-8759 (11) 99442-4969</p> <p>Código da oferta no anunciante: AL E0126 no ZAP- 2456124917</p>
     <p> fotos (7)  mapa</p>	

Pesquisa 2











<p>Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP </p> <p>R\$ 230.000</p> <p>condomínio R\$ 310 • IPTU R\$ 30</p> <p> 45 m²  2 quartos  1 banheiro  1 vaga</p>	<p>Dallã null (11) 94032-0839 (11) 98069-2075</p> <p>Código da oferta no anunciante: ZAP1511644 no ZAP- 2447089074</p>
    <p> fotos (9)  mapa</p>	   

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

Pesquisa 3

<p>Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP </p> <p>Venda R\$ 229.000 • Aluguel R\$ 1.000 /mês</p> <p>condomínio R\$ 290 • IPTU R\$ 32 • aluguel e condomínio R\$ 1.290</p> <p>   </p> <p>45 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p>	<p>ALUGARE NEGOCIOS...</p> <p>Cred: 19800-J-SP (11) 2468-8185 (11) 94781-9030</p> <p>Código da oferta no anunciante: AP2801 no ZAP: 2453608992</p>
 <p> fotos (16)  mapa</p>	 

Pesquisa 4

<p>Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP </p> <p>R\$ 240.000</p> <p>condomínio não informado • IPTU não informado</p> <p>   </p> <p>45 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p>	<p>Imobiliária Eduardo Paixão (11) 2451-7000</p> <p>Código da oferta no anunciante: AM 40392 no ZAP: 2215365486</p>
 <p> fotos (7)  mapa</p>	 





Pesquisa 5

<p>Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP</p> <p>R\$ 190.000</p> <p>condomínio R\$ 220 • IPTU R\$ 250</p> <p>45 m² 2 quartos 1 banheiro 0 vagas</p>	<p>ZUCCARO IMOVEIS</p> <p>Credi: 27606-J-SP (11) 2408-7888 (11) 2463-7888</p> <p>Código da oferta no anunciante: AP13339 no ZAP: 2442303902</p>

Pesquisa 6

<p>R\$ 205.000</p> <p>condomínio R\$ 250 • IPTU R\$ 265</p> <p>45 m² 2 quartos 1 banheiro 0 vagas</p>	<p>REALIZE IMOVEIS SP ...</p> <p>Credi: 139087-F-SP (11) 4210-0388 (11) 94787-1053</p> <p>Código da oferta no anunciante: M-518 no ZAP: 2451910420</p>

Pesquisa 7

<p>Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP</p> <p>R\$ 222.000</p> <p>condomínio R\$ 290 • IPTU R\$ 30</p> <p>45 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p>	<p>ALUGARE NEGOCIOS...</p> <p>Creci: 19800-J-SP (11) 2468-8185 (11) 94781-9030</p> <p>Código da oferta no anunciante: AP2811 no ZAP: 2454087217</p>
  <p>fotos (12) mapa</p>	 

Pesquisa 8

<p>Avenida Guarulhos - Ponte Grande, Guarulhos - SP</p> <p>R\$ 208.000</p> <p>condomínio R\$ 270 • IPTU R\$ 35</p> <p>44 m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p>	<p>Nippon Imoveis</p> <p>Creci: 28563-J-SP (11) 2443-0613 (11) 94120-1711</p> <p>Código da oferta no anunciante: AP0183 no ZAP: 2298795483</p>
