

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL DE SÃO PAULO - SP

Nº de folhas: 29 (vinte e nove)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº 0119194.73.2009.8.26.0100

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Despesas Condominiais, requerida por **Condomínio Edifício Laon**, contra **Samia Temer Maluf (Espólio)**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO

SPT3.20 - 12-09-2014 16:14 41CV 000.0.1109596A

41ª Vara Cív. Central - SP - 15-09-14-16:41-351417-2/2

1- Considerações Preliminares

Condomínio Edifício Laon propôs a Ação de Cobrança de Despesas Condominiais em face de Espólio de Samia Temer Maluf, pelos motivos expostos resumidamente a seguir:

- O réu é proprietário e condômino de uma unidade descrita como apartamento 62, parte integrante do Condomínio Autor, denominado Condomínio Edifício Laon, situado à Av. Angélica, 842 – Higienópolis, conforme consta no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Matrícula 43.332.
- Nessa qualidade de condômino é responsável pelas despesas condominiais referentes a unidade 62. Porém o réu parou de pagar as despesas condominiais.
- O montante apurado, atualizado monetariamente até Fevereiro de 2.009, é de R\$ 26.554,82, calculado nos termos do pedido e estando inclusos os honorários advocatícios à base de 20%.

Requer:

- a citação do réu
- requer seja julgada procedente, na forma do pedido, com a condenação do réu ao pagamento dos valores originais apresentados e descritos.
- provar o alegado por todos os meios em direitos permitidos, especialmente depoimento pessoal do réu.

Valor da causa: R\$ 26.554,82

2-) Histórico Processual

- Fls. 8/9: relatório de débito atualizado monetariamente
- Fls. 14/16: matrícula 43.332, referente ao apartamento nº 62
- Fls. 21/39: Convenção de Condomínio
- Fls. 130/132: Relatório de débito atualizado
- Fls. 140/148: Relatório de débito atualizado
- Fls. 154/162: Réu apresenta agravo de instrumento
- Fls. 186/192: Acórdão
- Fls. 194/198: Relatório de débito atualizado
- Fls. 224/227: réu oferece em penhora de garantia um imóvel situado na cidade de Tietê
- Fls. 229/230: autor não aceita penhora oferecida pelo réu
- Fls. 231/235: Autor junta Certidão atualizada do Registro de Imóveis constando penhora do apartamento
- Fls. 237: Termo de Penhora e depósito
- Fls. 239/243: Autor junta matrícula do imóvel atualizada constando penhora das matrículas 97.609 e 97.610, referentes as vagas de garagem.
- Fls. 245: termo de penhora das vagas
- Fls. 254: Réu apresenta manifestação
- Fls. 257/271: Autor junta certidões de averbação de penhoras registradas
- Fls. 277/290: Réu apresenta manifestação
- Fls. 305/313: Réu apresenta recurso especial
- Fls. 331: Endereços e nomes dos inventariantes
- Fls. 338/352: Certidão de Registro de Penhora devidamente averbada
- Fls. 358/360: Réu apresenta manifestação
- Fls. 391/397: Relatório de débitos atualizado
- Fls. 441: MM Juiz apresenta vistos e nomeação

2.1- Objetivo da Perícia

Avaliação dos imóveis localizados na Avenida Angélica nº 842:

- apartamento nº 62, matrícula 43.332 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- uma vaga de garagem no referido edifício, matrícula 97.609 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- uma vaga de garagem no referido edifício, matrícula 97.610 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

3 – Vistoria (realizada em 09/09/2014)

3.1 - Localização:

- Condomínio Edifício Laon
- Avenida Angélica nº 842, apartamento 62, Bairro: Santa Cecília.



HPY

Localização do condomínio:



Vista aérea do Condomínio Edifício Laon entre as setas amarelas, composto de 2 blocos, e a localização do edifício onde se encontra o imóvel avaliando (seta vermelha), posição intermediária.



127

124

3.2- Descrição e Características do local:

- Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, luz, água, telefone, esgoto, drenagem pluvial, guias, etc.

Nas proximidades existem várias linhas de ônibus interligados com outros bairros, na própria Avenida Angélica e Rua Amaral Gurgel, avenidas estas que dão acesso a diferentes bairros e à área central da cidade.

3.3- Descrição do Condomínio Edifício Laon:

- área de terreno de 1.135 m²
- composto de 2 blocos, com 11 andares de apartamento tipo cada, totalizando 50 unidades de apartamentos residenciais.
- idade do condomínio: 42 anos, construção de 1972
- não têm subsolo, possuem 34 vagas no pavimento térreo.
- topografia: plana
- fachada revestida com cerâmica
- caixilhos de alumínio
- com 2 elevadores por bloco

Vista da entrada do condomínio.



Identificação do condomínio.



173
-22

Vagas cobertas, no pavimento Térreo.



3.4 – Dados do imóvel avaliando

a-) Junto à Prefeitura Municipal de São Paulo

- Cadastro do Imóvel: 020.091.0786-1
- Contribuinte: Samia Temer Maluf
- Local do Imóvel: Av. Angélica, nº 842 – apto. 62 e 2 vagas



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2013

Cadastro do Imóvel: 020.091.0786-1

Local do Imóvel:
AV ANGELICA, 842 - AP 62 E 2 VGS
SANTA CECILIA CEP 01228-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV ANGELICA, 842 - AP 62 E 2 VGS
SANTA CECILIA CEP 01228-000

Contribuinte(s):
CPF 052.371.808-09 SAMIA TEMER MALUF

714
b-) Junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - Matrícula 43.332:

Apartamento nº 62, localizado no 6º andar, do Edifício Laon, situado na Avenida Angélica nº 842, Bairro Santa Cecília, São Paulo, conforme respectiva matrícula:

- Área útil: 158,394 m²
- Área Comum: 10,908 m²
- área total: 169,302 m²
- fração ideal do terreno: 2,50008 %

c-) Junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - Matrícula 97.609:

Uma vaga para estacionamento de veículo de passeio, situado no andar térreo do Edifício Laon, localizado na Avenida Angélica nº 842, Bairro Santa Cecília, São Paulo, conforme respectiva matrícula:

- Área útil: 21,461 m²
- Área Comum: 1,23426 m²
- área total: 22,69526 m²
- fração ideal do terreno: 0,339824 %

442

d-) Junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - Matrícula 97.610:

Uma vaga para estacionamento de veículo de passeio, situado no andar térreo do Edifício Laon, localizado na Avenida Angélica nº 842, Bairro Santa Cecília, São Paulo, conforme respectiva matrícula:

- Área útil: 21,461 m²
- Área Comum: 1,23426 m²
- área total: 22,69526 m²
- fração ideal do terreno: 0,339824 %

e-) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Composto de 4 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro, 1 lavabo, sala de jantar, sala de estar, sala de TV, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada.

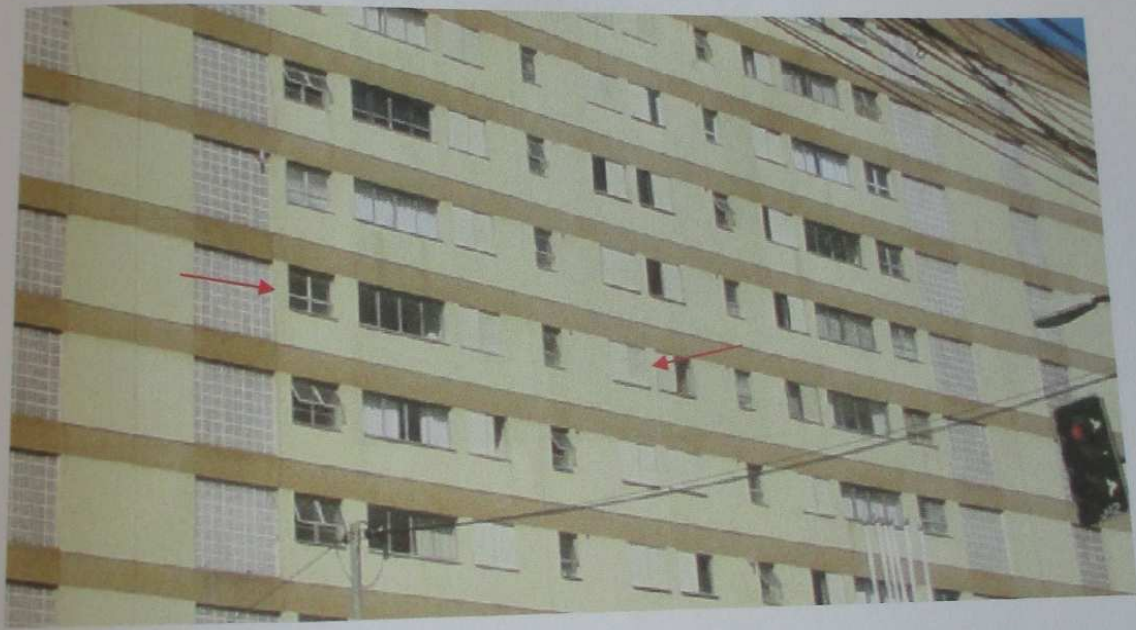
- caixilhos de alumínio anodizado natural, piso de carpete de madeira e áreas molhadas com piso cerâmico em geral e azulejo até o teto.

Edifício Laon, e a localização no 6º andar, imóvel avaliando.

1760



Detalhe das janelas externas dos dormitórios, banheiro e sala.



Porta de entrada do apartamento 62.



Hall de elevadores.



Fotos internas

4/18
7

Área de serviço, quarto e banheiro de empregada, com áreas molhadas revestidas com piso cerâmico e azulejo até o teto.



Equipamento para aquecimento a gás de passagem, localizado na área de serviço.



Cozinha com piso cerâmico, azulejo até o teto, tampo de granito e caixilho de alumínio anodizado natural.

119



Sala de jantar, sala de estar e sala de TV, com piso de carpete de madeira, pintura látex e caixilhos de alumínio anodizado natural.



1107
Dormitórios com piso de carpete de madeira, pintura látex e caixilhos de alumínio anodizado natural.



Banheiros com piso cerâmico e azulejo até o teto, detalhe para tampo de um dos banheiros de mármore travertino (seta vermelha).



3.5 - Classificação do imóvel avaliando, conforme Tabelas do IBAPE /
2.002

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos:

Idade aparente do imóvel: 42 anos

Vida referencial: 60 anos

% vida referencial : $42 / 60 = 70 \%$

Padrão: 1.3.3 - padrão superior com elevador fator f: 2,406

Estado da edificação (apartamento 62 - Ed. Laon):

" c " - regular

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc

$Foc = R + K (1 - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal,
obtido tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

$K = 0,395$ $Foc = 0,20 + 0,395 (1 - 0,2)$

Foc = 0,516

4 - Avaliação:

4.1 - Metodologia utilizada

O método mais recomendado para avaliação de apartamentos residenciais, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), é o "Método Comparativo", que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, e fazendo a homogeneização, conforme suas características de localização, padrões construtivos, estados de conservação, etc.

Método Comparativo:

Considerações preliminares:

Será seguido para a avaliação: "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**" 2.002 do IBAPE, atualizado mês a mês através do índice R_sN do SINDUSCON, este manual apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais.

4.2 - Pesquisa de Valores – Coleta de dados

Localização dos Elementos Comparativos em Relação ao Avaliando:



Elemento Comparativo nº 1



Av. Angélica nº 868 – 3º andar – Ed. Dona Virginia

Valor de venda: R\$ 970.000,00

Ofertante: Imobiliária Paulo Antunes (corretor: Joaquina – tel. 3822-2000/9-9236-8151)

Área útil = 130,00 m² Vaga de garagem: 1 Fator oferta: 0,95

Estado da edificação (apartamento): “e” necessitando de reparos simples

Vida referencial 40/60 = 66,67 % K = 0,370

Foc = 0,2 + 0,370 (1 - 0,2) = **0,496**

Valor de venda por m²: (R\$ 970.000,00 x 0,95) / 130 m² = **7.088,46 R\$/m²**

Homogeneização:

Fp = fator padrão

(R_sN x coef. padrão imóvel avaliando / R_sN x coef. padrão amostra)

Fp = 2,406 / 2,406 = 1

Fd = fator depreciação Fd = 0,516 / 0,496 = 1,04

Elemento Comparativo nº 2



Av. Angélica nº 919 – 11º andar – Ed. Ágata

Valor de venda: R\$ 880.000,00

Ofertante: Baru Imóveis (corretor: Thais – tel. 9-5219-1571)

Área útil = 107,00 m² Vaga de garagem: 1 Fator oferta: 0,95

Estado da edificação (apartamento): “c” regular

Vida referencial 40/60 = 66,67 % K = 0,441

Foc = 0,2 + 0,441 (1 - 0,2) = **0,553**

Valor de venda por m²: (R\$ 880.000,00 x 0,95) / 107,00 m² = **7.813,08 R\$/m²**

Homogeneização:

Fp = fator padrão

(R_sN x coef. padrão imóvel avaliando / R_sN x coef. padrão amostra)

Fp = 2,406 / 2,406 = 1

Fd = fator depreciação Fd = 0,516 / 0,553 = 0,933

Elemento Comparativo n° 3



Av. Angélica n° 1071 – 4° andar – Ed. Lorient

Valor de venda: R\$ 1.100.000,00

Ofertante: Imobiliária Paulo Antunes (corretor: Joaquina – tel. 3822-2000/9-9236-8151)

Área útil = 160,00 Vaga de garagem: 1 Fator oferta: 0,95

Estado da edificação (apartamento): “d” entre regular e necessitando reparos simples

Vida referencial 40/60 = 66,67 % $K = 0,416$

$Foc = 0,2 + 0,416 (1 - 0,2) = 0,533$

Valor de venda por m²: $(R\$ 1.100.000,00 \times 0,95) / 160,00 \text{ m}^2 = 6.531,25 \text{ R\$/m}^2$

Homogeneização:

Fp = fator padrão

(RsN x coef. padrão imóvel avaliando / RsN x coef. padrão amostra)

$Fp = 2,406 / 2,406 = 1$

Fd = fator depreciação $Fd = 0,516 / 0,533 = 0,968$

Elemento Comparativo nº 4



Avenida Angélica nº 696 – 8º andar

Valor de venda: R\$ 1.500.000,00

Ofertante: : Antena Imobiliária (corretor: Américo – tel. 3666-5902)

Área útil = 190,00 Vaga de garagem: 2 Fator oferta: 0,95

Estado da edificação (apartamento): “c” regular

Vida referencial 40/60 = 66,67 % K = 0,441

Foc = 0,2 + 0,441 (1 - 0,2) = **0,553**

Valor de venda por m²: (R\$ 1.500.000,00 x 0,95) / 190 m² = **7.500,00 R\$/m²**

Homogeneização:

Fp = fator padrão

(R_sN x coef. padrão imóvel avaliando / R_sN x coef. padrão amostra)

Fp = 2,406 / 2,406 = 1

Fd = fator depreciação Fd = 0,516 / 0,553 = 0,933

Elemento Comparativo nº 5



Avenida Angélica nº 842 – 2º andar
(mesmo condomínio do imóvel avaliando)

Valor de venda: R\$ 1.200.000,00

Ofertante: Baru Imóveis (corretor: Thais – tel. 9-5219-1571)

Área útil = 158,394 Vaga de garagem: 1 Fator oferta: 0,95

Estado da edificação (apartamento): “F” necessitando de reparos de simples a importantes

Vida referencial $42/60 = 70\%$ $K = 0,271$

$Foc = 0,2 + 0,271 (1 - 0,2) = 0,417$

Valor de venda por m^2 : $(R\$ 1.200.000,00 \times 0,95) / 158,394 m^2 = 7.197,24 R\$/m^2$

Homogeneização:

Fp = fator padrão

($R\&N$ x coef. padrão imóvel avaliando / $R\&N$ x coef. padrão amostra)

$Fp = 2,406 / 2,406 = 1$

Fd = fator depreciação $Fd = 0,516 / 0,417 = 1,237$

Elemento Comparativo n° 6



Avenida Angélica n° 543 – 2° andar

Valor de venda: R\$ 1.500.000,00

Ofertante: Imobiliária Paulo Antunes (corretor: Joaquina – tel. 3822-2000/9-9236-8151)

Área útil = 210,00 Vaga de garagem: 1 Fator oferta: 0,95

Estado da edificação (apartamento): “e” necessitando de reparos simples

Vida referencial 40/60 = 66,67 % K = 0,370

Foc = 0,2 + 0,370 (1 - 0,2) = **0,496**

Valor de venda por m²: (R\$ 1.500.000,00 x 0,95) / 210,00m² = **6.785,71 R\$/m²**

Homogeneização:

Fp = fator padrão

(R_sN x coef. padrão imóvel avaliando / R_sN x coef. padrão amostra)

Fp = 2,406 / 2,406 = 1

Fd = fator depreciação Fd = 0,516 / 0,496 = 1,04



4.3 - Resumo dos Elementos Comparativos:

	custo unitário	fator posição	fator vaga	f. depreciação	valor unit. homog.
1	7.088,45	1	1	1,000	7.088,45
2	7.815,08	1	1	0,995	7.785,85
3	8.321,25	1	1	0,988	8.212,94
4	7.500,00	1	0,85	0,975	6.446,25
5	7.287,24	1	1	1,227	8.955,84
6	6.785,71	1	1	1,090	7.398,32
TOTAL					43.681,18
Total de amostras					6
MÉDIA					7.266,85
limite superior					8.446,91
limite inferior					5.086,80

Todos os elementos estão dentro dos limites prescritos

O valor do imóvel por m² de área útil será: R\$ 7.266,85

Valor apartamento = Área Útil x Valor Unitário Homogeneizado

Área útil privativa: 158,394 m²

Valor imóvel = 158,394 m² x 7.266,85 R\$ / m² = R\$ 1.151.025,44

Arredondando teremos: R\$ 1.151.000,00

(um milhão cento e cinquenta e um mil reais – data base setembro de 2014)

Observação: o valor acima se refere ao imóvel avaliando com 01 (uma) vaga.

J.F.C.

Determinação do valor da vaga de garagem para o local, conforme matrícula:

Em consulta com o zelador do local, Josildo José da Silva, que se encontra no local há 18 anos, o valor da vaga no referido local é em torno de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) e há procura por tal mercadoria.

Adotando-se a porcentagem do valor de vaga como sendo 5% do valor do imóvel, porcentagem esta utilizada largamente nas avaliações de imóveis na cidade de São Paulo, podemos afirmar então, que o valor da vaga de garagem para o local será:

$R\$ 1.151.000,00 \times 5\% = R\$ 57.550,00$ (cinquenta e sete mil, quinhentos e cinquenta reais), data base setembro de 2014.

Determinação do valor do apartamento nº 62, sem vagas, conforme matrícula:

A-) apartamento nº 62, matrícula 43.332 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área útil de 158,394 m²

Valor do apartamento com uma vaga: R\$ 1.151.000,00

Valor apenas do apartamento nº 62:

$1.151.000,00 - 57.550,00 = R\$ 1.093.450,00$

R\$ 1.093.450,00

(hum milhão e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta reais)

Data base setembro de 2014.

5 - Conclusão:

Avaliação dos imóveis penhorados localizados na Avenida Angélica nº 842,
Subdistrito de Santa Cecília:

A-) apartamento nº 62, matrícula 43.332 do 2º Cartório de Registro de
Imóveis de São Paulo, com área útil de 158,394 m²

RS 1.093.450,00

(hum milhão e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta reais)
Data base setembro de 2014.

B-) uma vaga de garagem no referido edifício, matrícula 97.609 do 2º Cartório
de Registro de Imóveis de São Paulo, com área útil de 21,461 m².

RS 57.550,00

(cinquenta e sete mil, quinhentos e cinquenta reais)
Data base setembro de 2014.

C-) uma vaga de garagem no referido edifício, matrícula 97.610 do 2º Cartório
de Registro de Imóveis de São Paulo, com área útil de 21,461 m².

RS 57.550,00

(cinquenta e sete mil, quinhentos e cinquenta reais)
Data base setembro de 2014.

Valor total dos imóveis penhorados:

A-) apartamento nº 62, matrícula 43.332 do 2º CRI SP
R\$ 1.093.450,00

B-) uma vaga de garagem no referido edifício, matrícula 97.609 do 2º CRI SP
R\$ 57.550,00

C-) uma vaga de garagem no referido edifício, matrícula 97.610 do 2º CRI SP
R\$ 57.550,00

Valor total dos imóveis penhorados:

$1.093.450,00 + 57.550,00 + 57.500,00 = \text{R\$ } 1.208.550,00$

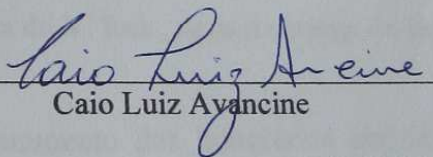
(um milhão, duzentos e oito mil, quinhentos e cinquenta reais)

Data base setembro de 2014

6 - Encerramento:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 29 (vinte e nove) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

São Paulo, 12 de setembro 2014.


Caio Luiz Ayancine

Engenheiro Civil – CREA 0601037630
Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357
Perito Judicial