

345


EX. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO

100 19 JUN.17.01793409-4 251117 1740 39

Processo nº: 0135518-36.2012.8.26.0100
Cumprimento de Sentença
Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA
Requerido: CARLOS DANIEL BULGARELLI ANCESQUE

Noil Francisco Camargo Sampaio, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº 5060166340/D, atuando no presente feito na honrosa condição de Perito Judicial, nomeado às fls. 281 dos autos, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. apresentar o seu

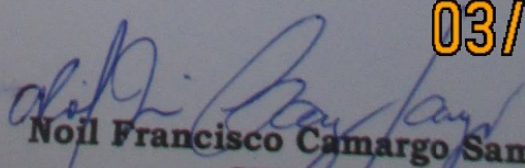
LAUDO DE AVALIAÇÃO

contendo as informações obtidas no estudo das peças e documentos juntados aos autos, bem como em visita de reconhecimento ao imóvel e consequente desenvolvimento de diligências, análises e pesquisas necessárias para a avaliação do bem em estudo, motivo pelo qual requer a juntada do trabalho técnico apenso a esta inicial.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 21 de novembro de 2017.

03/08/2018


Noil Francisco Camargo Sampaio
CREA nº 5060166340

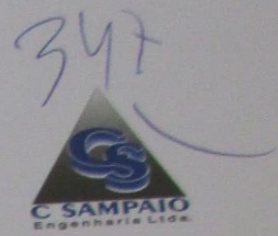
153-198 05 C110EL-27/NOV/2017 13:07 023261

346



***Laudo
Técnico
Pericial***

03/08/2018



LAUDO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO JUDICIAL Nº 0135518-36.2012.8.26.0100

1. Objetivo da Avaliação Pericial

O presente laudo pericial tem o objetivo de apurar o valor do imóvel penhorado, cuja descrição consta da matrícula nº. 150.619, lavrada junto ao 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, juntada aos autos e a seguir reproduzida:

- Matrícula nº 150.619 – 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo:

“Apartamento nº 72, localizado no 7º andar ou 8º piso do Edifício Santa Terezinha, situado na Alameda Santos, nº 721, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, possui a área total construída de 250,458 m², correspondendo-lhe no terreno uma quota parte ideal de 4,5182%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para um carro na garagem coletiva.”

2. Relato das Diligências Realizadas

O signatário, após retirar os autos em cartório, dirigiu-se ao local do imóvel localizado à Alameda Santos, nº 721, apto. 72, uma vez que a vistoria já estava agendada judicialmente.

Estava presente na vistoria:

- ✓ Sr. José Bezerra – Zelador do Edifício;
- ✓ Sr. Expedito Severino – Porteiro

Esclarecidos os motivos da vistoria e obtida anuência para entrar no condomínio, o signatário foi atendido pelo Sr. José Bezerra, zelador do condomínio, quando solicitou para informar à ocupante do imóvel que se tratava de vistoria judicial, requerendo, então, autorização para adentrar ao imóvel penhorado e conhecer a parte interna, possibilitando a sua avaliação.

O zelador informou que a ocupante, de nome Mara Bezerra, é a mãe do Requerido e que habitava no local com os dois filhos, mas que, usualmente, não atendia ao interfone ou à campainha.

03/08/2018

Foram tentados contatos por meio do interfone, os quais não foram respondidos, motivando o pedido para que o zelador acompanhasse o signatário até a porta do apartamento a ser avaliado, no que foi atendido.

No local, o signatário tocou a campainha e foi atendido por uma mulher que, ao ser informada de sua identificação, não só não abriu a porta, como trancou as outras fechaduras existentes na mesma e não mais respondeu à campainha. Foram extraídas fotos que acompanham o Laudo de Avaliação.

A vistoria do imóvel, conseqüentemente, tornou-se impossível de se realizar, mas o signatário conseguiu vistoriar outra unidade condominial para conhecer a disposição interna padrão.

O passo seguinte foi a obtenção de elementos comparativos que permitissem a apuração do valor do imóvel penhorado.

De posse dos elementos comparativos pesquisados, foi possível concluir a presente avaliação, com a elaboração deste laudo pericial.

3. Descrição Fática dos Imóvel

3.1. Localização.

O imóvel em estudo localiza-se à Alameda Santos, nº 721, apto. 72, Edifício Santa Terezinha, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, Zona Sul da Cidade de São Paulo, como pode ser verificado na próxima foto aérea do local.



03/08/2018

A próxima foto é uma aproximação da anterior, permitindo uma visão do entorno do Edifício onde se localiza o imóvel penhorado.



3.2. Região

O Imóvel localiza-se na zona Sul da Cidade de São Paulo.

A região caracteriza-se pela presença de edifícios residenciais e, principalmente, de escritórios, bem como de comércio.

A proximidade da Avenida Paulista influencia a ocupação da região, que apresentou sensível mudança ao longo dos anos.

3.3. Infraestrutura

O local apresenta todos os melhoramentos comuns de áreas urbanizadas, tais como água, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação, TV a cabo, internet banda larga, entre outros.

4. Memorial Fotográfico Comentado

O presente tópico tem a finalidade de permitir ao R. Juízo o conhecimento do imóvel penhorado.

03/08/2018

30



Vista da entrada e da fachada do condomínio Santa Terezinha.



Fachada do condomínio.

03/08/2018

351



Detalhe da placa com identificação da rua onde está localizado o imóvel avaliado e a sua numeração.



03/08/2018

Rampa de acesso à garagem do condomínio.



... geral da garagem.

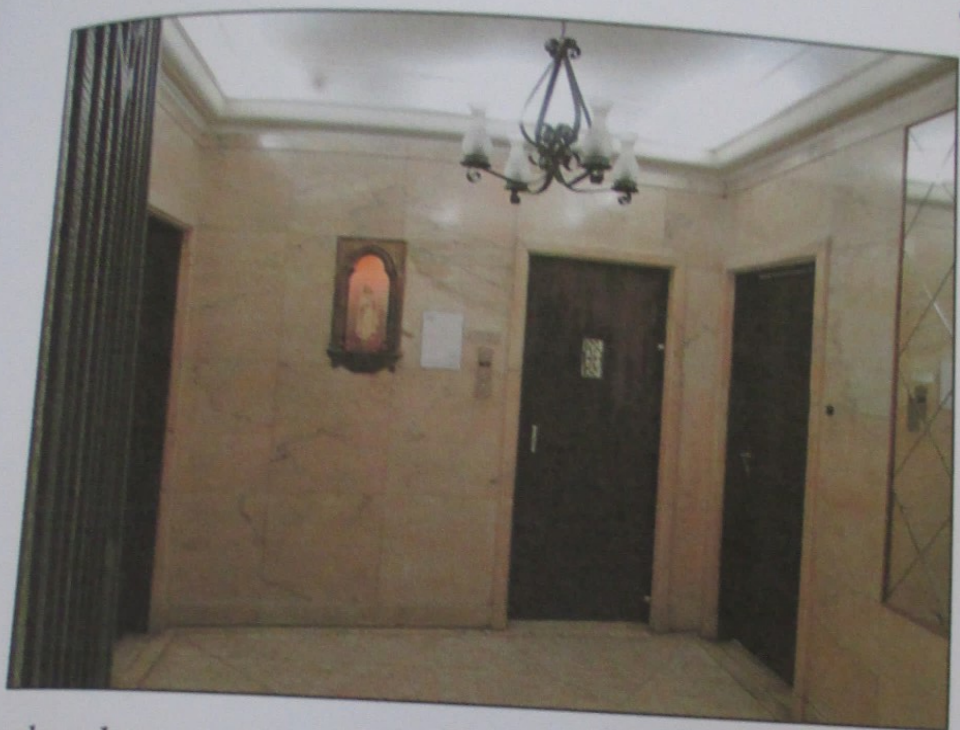


Reprodução fotográfica da área comum ao fundo do condomínio e que se encontra em obras.



03/08/2018

... a reprodução fotográfica da área em obras, na parte de fundos do domínio.



Hall dos elevadores, no térreo.



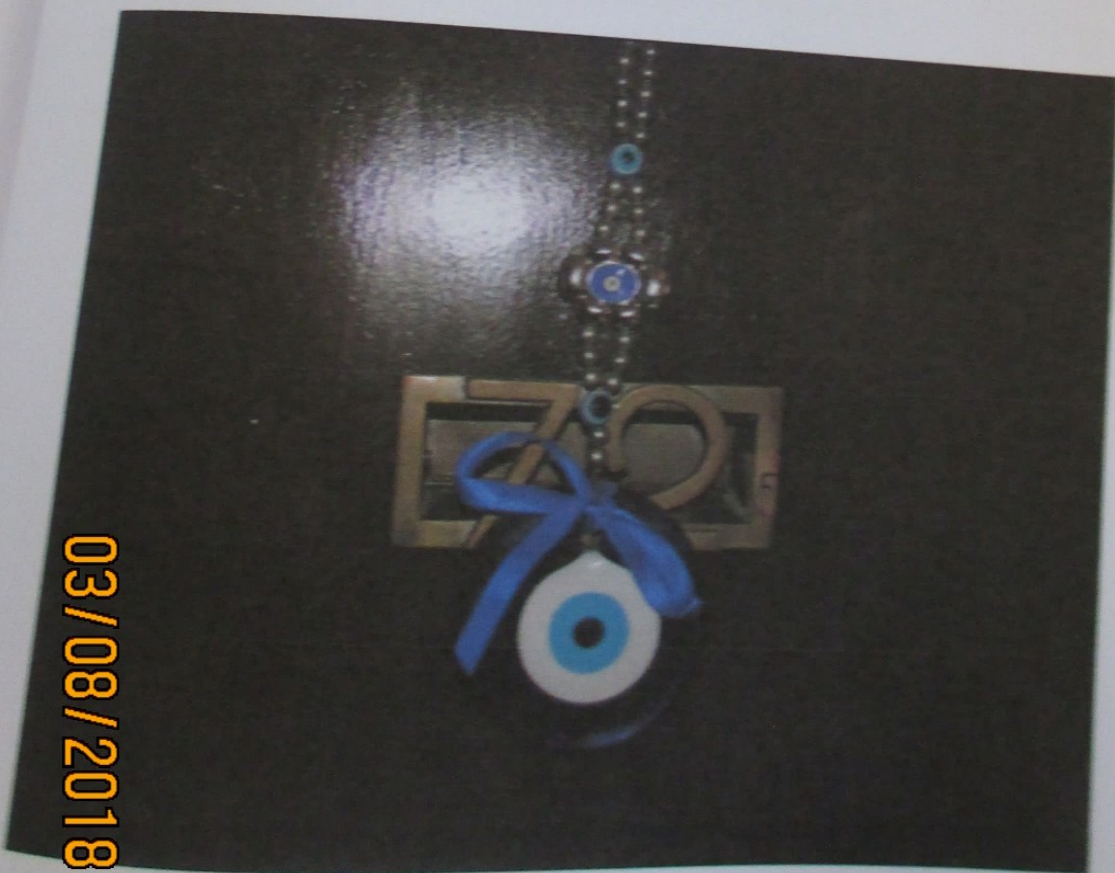
Hall de acesso aos apartamentos do 7º andar.

03/08/2018

354



Vista da porta do apartamento avaliando.



03/08/2018

Detalhe para o número de identificação do apartamento avaliando.

209

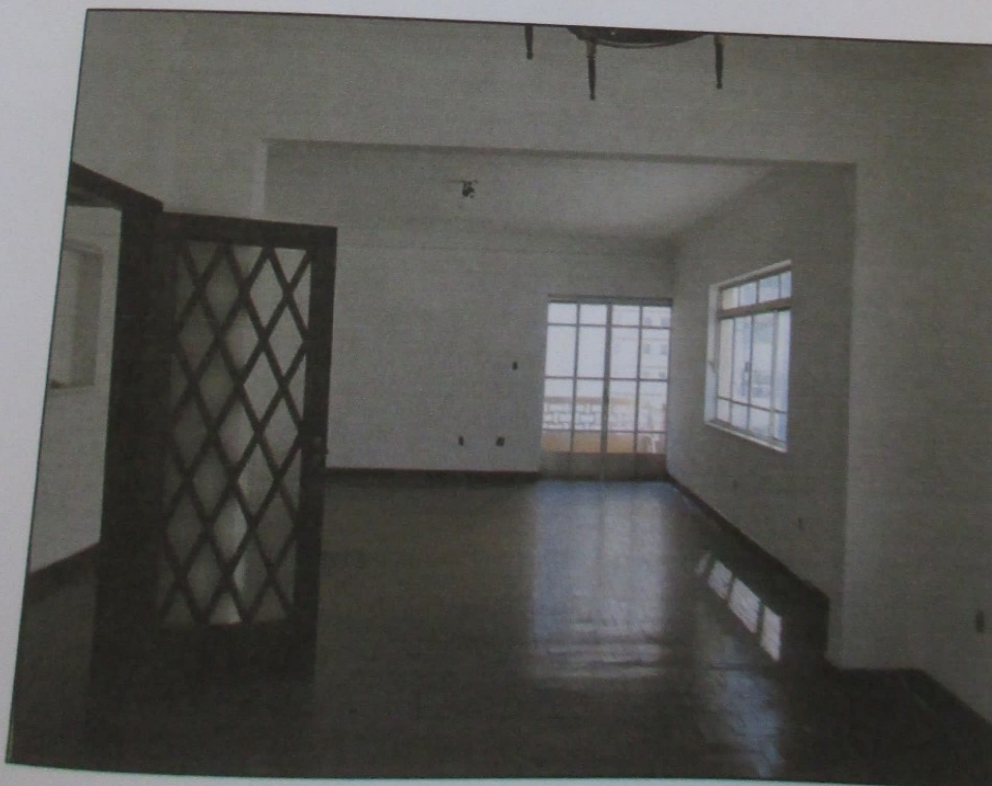
355



As próximas fotografias foram extraídas do apartamento localizado no 12º andar, cujas características são semelhantes aquelas do avaliando, segundo as informações obtidas com o zelador.



Vista do hall de entrada do apartamento.



03/08/2018

Detalhe da sala de estar e sala de jantar.

356



reprodução fotográfica da sala de estar e sala de jantar.



03/08/2018

Registro fotográfico do lavabo.



Ilustração fotográfica parcial da cozinha.



03/08/2018

de outro ponto da cozinha.

Planos

756



Detalhe da casa de serviço.



Vista do quarto de empregada.

03/08/2018



Registro de mantenimientos de servicio.



... fotografías de comedor de ...

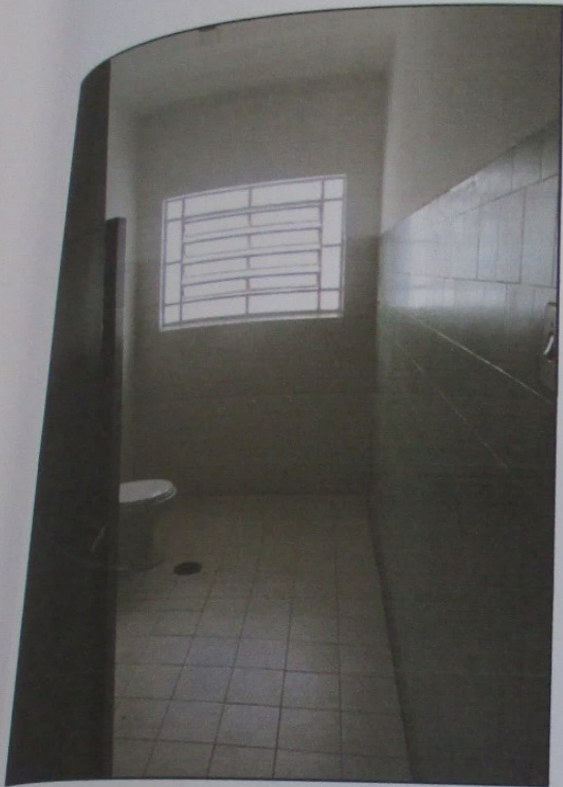
03/08/2018

229

360



Vista do banheiro social.



03/08/2018

Nova vista do banheiro social.

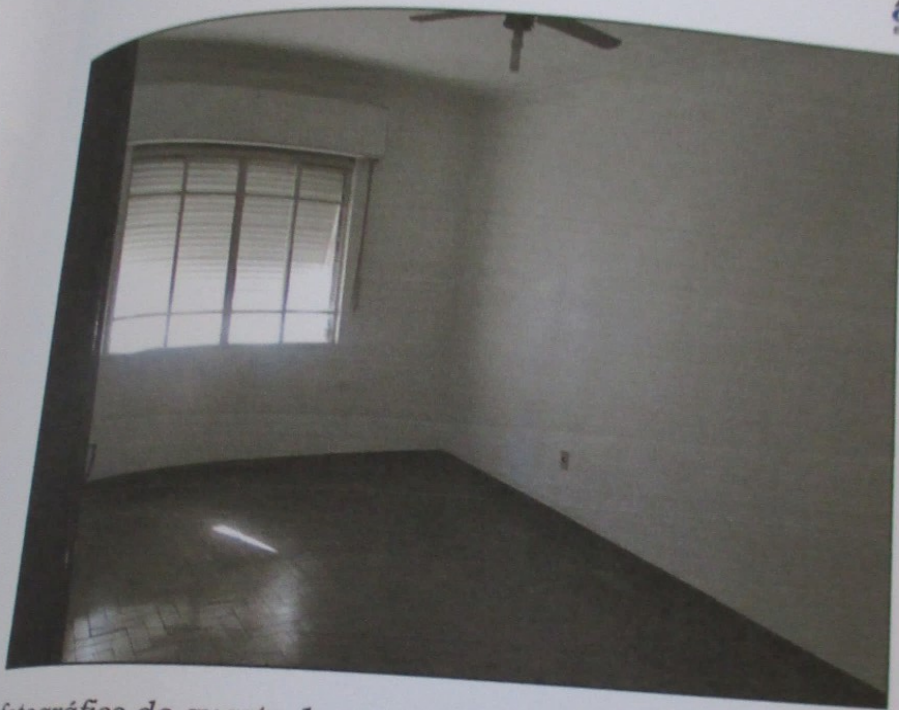
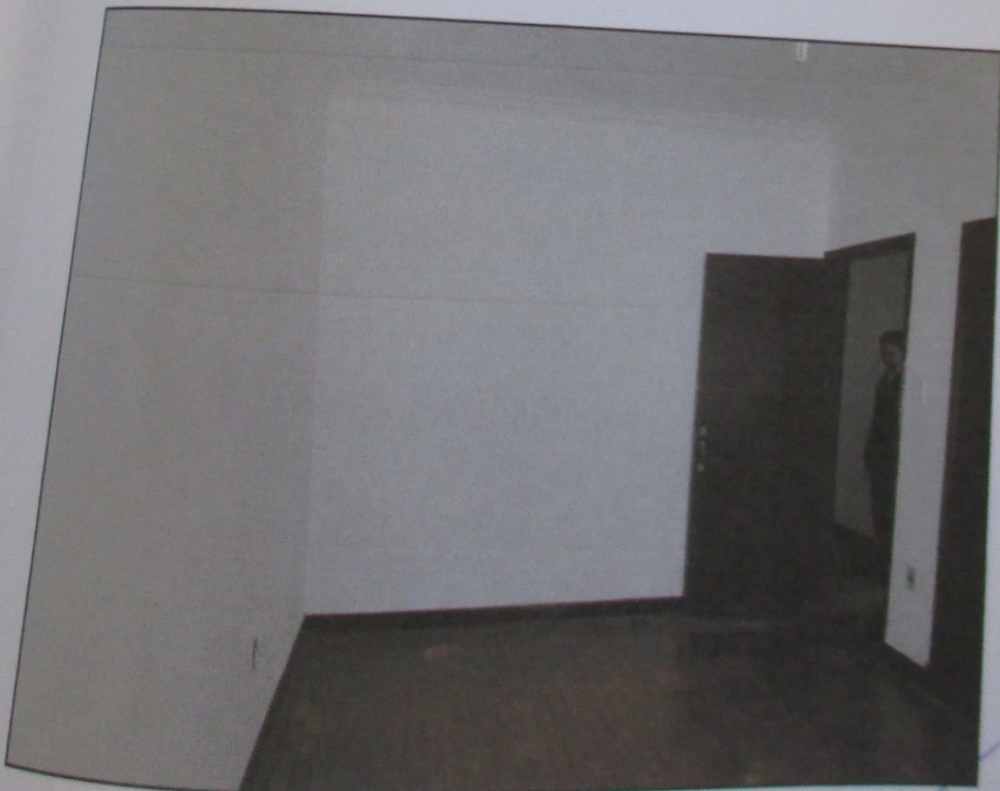


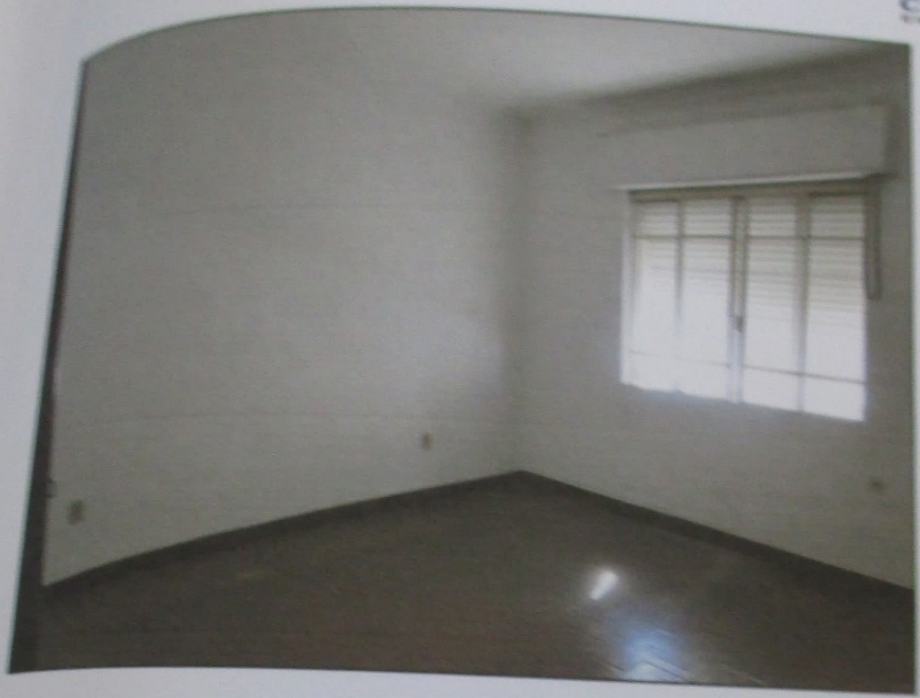
Imagem fotográfica do quarto 1



03/08/2018

Nova reprodução fotográfica do quarto 1.

292



Detalhe fotográfico do quarto 2



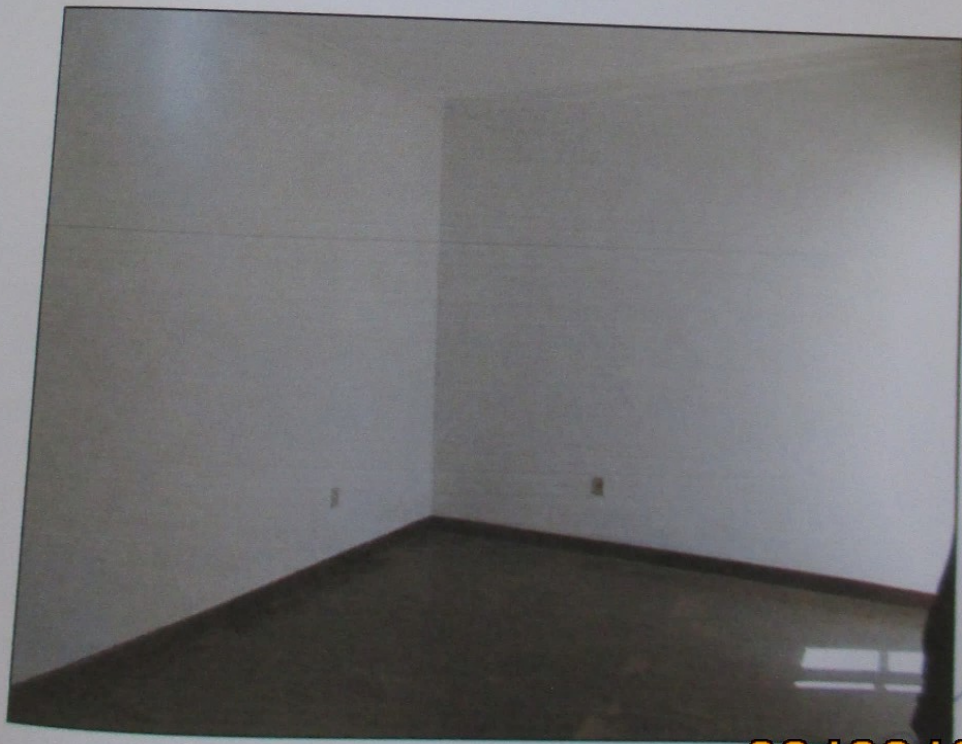
03/08/2018

Nova porta do quarto 2.

229
363



Registro fotográfico do quarto 3.



Outra retratação fotográfica do quarto 3.

03/08/2018

Avaliação do Valor do Imóvel

4.1. Preliminares

O presente laudo pericial foi elaborado em consonância com a Norma Técnica NBR 14653 em todas as suas partes e com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE 2011.

5.2. Procedimento Avaliatório Adotado

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na análise de elementos semelhantes aos bens avaliados com o objetivo de encontrar a tendência de formação do seu preço.

Foram utilizados elementos situados na mesma região do bem imóvel e que mantenham as mesmas características de ocupação.

Optou-se por obter elementos comparativos de venda.

5.3. Coleta de Dados

O trabalho avaliatório iniciou-se com a pesquisa por imóveis para venda na mesma região do imóvel avaliando.

Foram obtidos 8 (oito) elementos para venda, sendo um no próprio edifício em que se encontra o imóvel penhorado. Todos os elementos pesquisados estão ilustrados no **ANEXO 1** deste estudo técnico.

Os elementos foram tratados estatisticamente no **ANEXO 2**.

Valores do Metro Quadrado de venda

A média aritmética do valor unitário por área útil, após o tratamento por fatores e a homogeneização dos elementos à venda pesquisados, é:

Valor Unitário de Venda = R\$ 6.146,94/m²
Data-base = outubro de 2017.

03/08/2018



5.5. Valor da Unidade Condominial Penhorada

O valor da unidade condominial nº 72 será apurado pela seguinte fórmula genérica:

Valor de Venda = Valor unitário de Venda x Área Construída

Onde:

∴ Valor Unitário de Venda = R\$ 6.146,94/m²;
∴ Área Construída = 250,458 m².

Substituindo os valores, tem-se:

Valor de Venda = R\$ 6.146,94/m² x 250,458 m²

Valor de Venda = R\$ 1.539.549,84

Em números inteiros:

Valor da Unidade Condominial nº 72 = R\$ 1.540.000,00
Data-base = outubro de 2017

6. Encerramento

Vistoriado o imóvel penhorado, realizada pesquisa por elementos comparativos, foi possível apurar o seu valor de mercado.

Tem-se importante, por concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, composto por páginas impressas apenas no anverso, além desta, datada e assinada assim como pelos anexos discriminados a seguir.

Termos em que
Pede Deferimento,

São Paulo, 21 de novembro de 2017.

Neil Francisco Camargo Sampaio

03/08/2018