

07 OUT 2019

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

200

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

Autos Nº. 0045967-85.2011.8.26.0001

Procedimento Comum Cível – Despesas Condominiais

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil CREA – SP nº 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de Procedimento Comum Cível – Despesas Condominiais** – Proc. 0045967-85.2011, que **Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira** move contra **Daniela Regina Antunes**, 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 chegou, consubstanciadas no presente

001 9 F24M.LP.60025344-2 031019 0752 98

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

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

[Handwritten signature]

224

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Diz respeito o presente trabalho à avaliação de um apartamento, designado pelo número 4, localizado no 01º andar ou 2º pavimento do Núcleo Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, situado à Rua Doutor Henrique Meyer Nº. 254, no bairro denominado Vila Cachoeira, no 22º Subdistrito do Tucuruvi, 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

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

J

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O imóvel analisado acha-se situado na Rua Doutor Henrique Meyer, cuja localização está inserida na zona norte de São Paulo, na região da Vila Cachoeira, com acesso pela Avenida Coronel Sezefredo Fagundes, 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 Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, o qual encontra-se edificado em um terreno onde a área correspondente da unidade nº 4, na quadra XLV é de 105,505 metros quadrados:

* Apartamento no. 4 – Quadra XLV: 105,505 m²

III.2 - DAS EDIFICAÇÕES

Através da vistoria pudemos constatar que o mesmo é composto de sala, dois dormitórios, banheiro social, uma suíte, cozinha e área de serviço. O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, necessitando de reparos simples a médio (banheiro social). O edifício não possui elevadores, o acesso é feito por escada.

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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

O Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira é composto de 105 edifícios, com 08 apartamentos residenciais cada um, constituindo um total de 840 apartamentos, distribuindo seus edifícios em nove quadras de terreno.

O apartamento nº. 4 da quadra XLV, apresenta-se com área útil de **86,78 metros quadrados**, área comum de **5,26 metros quadrados**, e área total de **92,04 metros quadrados** e área equivalente do terreno de **105,505 metros quadrados**.

Através da análise das fotos inclusas ao presente trabalho, vimos por constatar que se trata de imóvel com idade aparente de 40 anos e real de 49 anos, em bom estado de conservação no geral, necessitando de reparos simples a médios.

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\$ 1.803,00/m²** (um mil e oitocentos e três reais por metro quadrado), válido para a data de outubro de 2019.

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

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:

*** APARTAMENTO:**

| | |
|------------------|-----------------------------|
| - Valor Unitário | R\$ 1.803,00/m ² |
| - área terreno | 105,505 m ² |

$$V_{\text{TERRENO APTO.}} = R\$ 1.803,00/m^2 \times 105,505 m^2$$

*** VALOR TERRENO APTO. : R\$ 190.225,51**

(cento e noventa mil e duzentos e vinte cinco reais e cinquenta e um centavos)

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

226
R

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: Médio**", cujas características construtivas são especificadas como sendo as seguintes:

"APARTAMENTO – Padrão Médio:

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

A

20
/

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

B – CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

- | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1- Fachada | Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas ou "fulget"; podendo ocorrer a combinação destes materiais. Caixilharia em madeira, ferro ou alumínio padrão comercial. |
| 2- Área comum | Piso cerâmico, granilite ou pedras. Paredes e forro com pintura látex sobre massa corrida ou quantia. |
| 3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso. |
| Áreas molhadas | Azulejo decorado. |
| 4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Cerâmico, taco, carpete acrílico ou de madeira. |
| Áreas molhadas | Cerâmica. |
| 5 - Revestimento de forros nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex sobre massa corrida. |
| Áreas molhadas | Pintura em látex sobre placa de gesso. |
| 6 - Portas | Madeira estruturada, com ferragens de padrão comercial. |
| 7 - Instalações elétricas | Completas com alguns circuitos independentes |
| 8 - Instalações hidráulicas | Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual. |
| 9- Instalações especiais | Com mais de um ponto de telefone e antena de TV. |

C - VALOR UNITÁRIO: 1,967 à 2,511 de R8 -N

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 = 2,511 x R8 N**.

*** APARTAMENTO:**

| | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| - valor de R8N – agosto de 2019 | R\$ 1.428,49/m ² |
| - área total de construção útil: | 86,78 m ² |
| - coeficiente de depreciação (idade e conservação): | 0,441 |
| - limite superior do intervalo: | 2,511 |
| - área total de construção comum: | 5,26 m ² |

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

A

$$V_{\text{EDIF. APTO.}} = R\$ 1.428,49/m^2 \times (86,78 + 5,26/2) m^2 \times 0,441 \times 2,511$$

* **VALOR** EDIF. APTO. = **R\$ 141.432,30**

(cento e quarenta e um mil, trezentos e trinta e dois reais e trinta 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 outubro/2019, será de:

| <u>VALOR TOTAL DO APARTAMENTO</u> (em reais/outubro - 2019) | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| UNIDADE | TERRENO | EDIFICAÇÃO | TOTAL |
| Apartamento | 190.225,51 | 141.432,30 | 331.657,81 |
| Valor Total do Apartamento | | | 331.657,81 |

(trezentos e trinta e um mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e um centavos)

2019

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

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\$ 331.657,81**.

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 Juízes 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 considerada 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 4, da quadra XLV, pertencente ao Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, situado à Rua Doutor Henrique Meyer Nº.254, no bairro denominado Vila Cachoeira, no 22º Subdistrito Tucuruvi, nesta Cidade de São Paulo é de **R\$ 331.657,81** (trezentos e trinta e um mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e um centavos), válido para a data de **outubro/2019**.

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

J

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

370
A

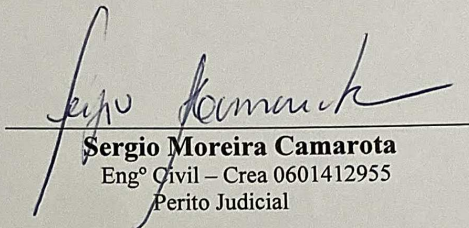
VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

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.

ANEXO

São Paulo, 03 de outubro de 2019

FOTOGRAFIAS



Sergio Moreira Camarota
Eng° Civil – Crea 0601412955
Perito Judicial

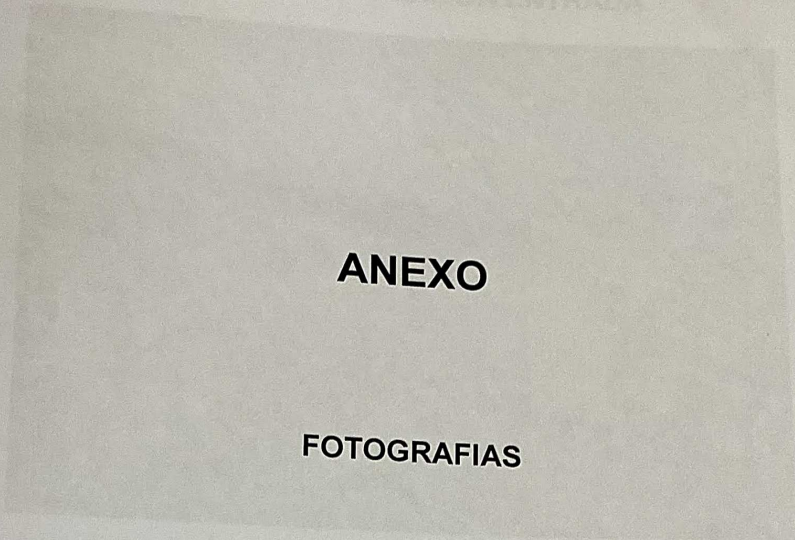
A

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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

234
/

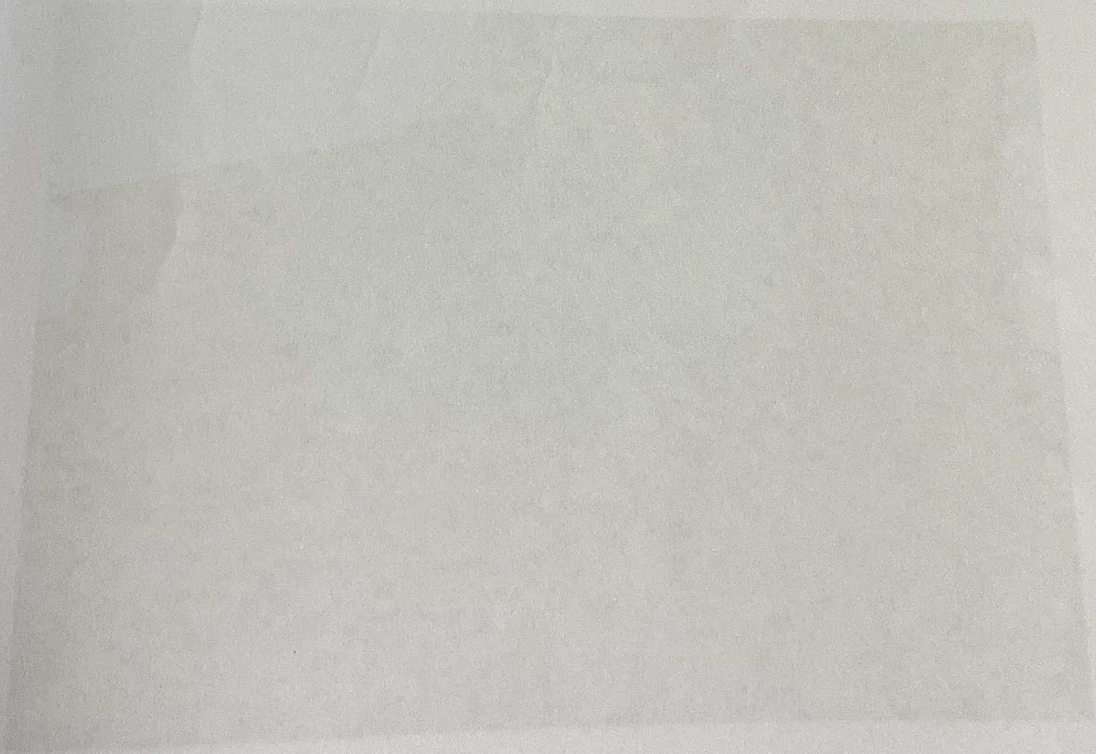
FACHADA PARCIAL DA ENTRADA



ANEXO

FOTOGRAFIAS

FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO



/

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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

32
7

FACHADA PARCIAL DA ENTRADA



FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO



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

333
+

SALA DE ESTAR



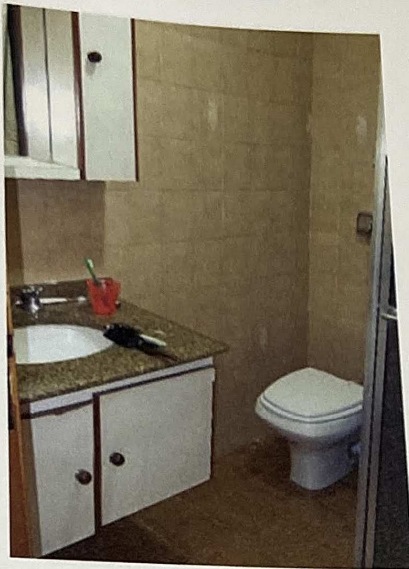
Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99733.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

A

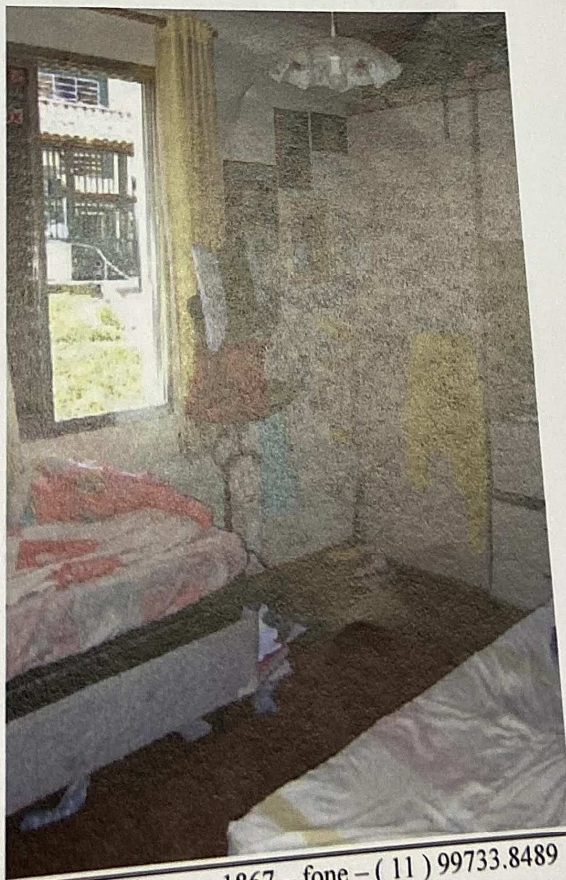
SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

234

BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIOS



f

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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

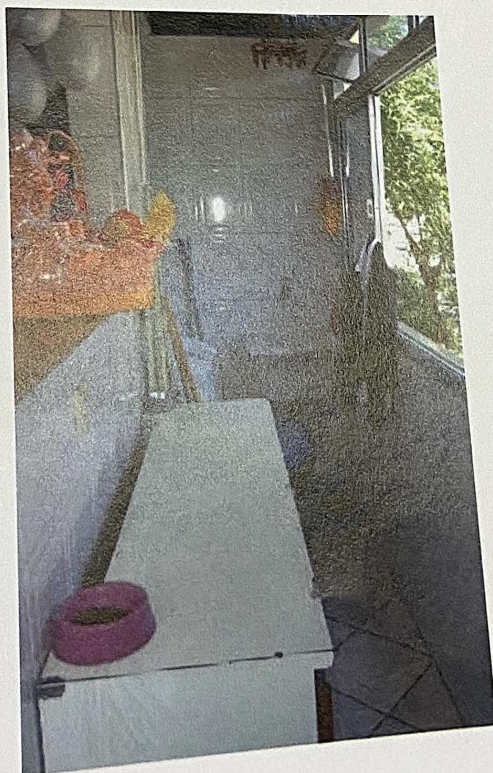


Alameda Lorena, 1867 - fone - (11) 99733.8489
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO

9236
+



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

S