

pericias.
ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CIVEL DA COMARCA DE
GUARULHOS - SP.

15/10

224 FBRU-16-00130292-6 021216 1436 614

Ação: Cobrança de Condomínio

Proc.0014739-68.2012.8.26.0224

Reqte: RESIDENCIAL JARDIM VILA GALVÃO

Reqda: MARCELO ANTONIO PESENTI

EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS, arquiteto e urbanista, Perito Judicial, devidamente habilitado nos autos, vem mui respeitosamente perante a V.Excia, apresentar o competente LAUDO JUDICIAL após ter consumado pertinentes diligências, que por sua vez, vieram por bem, corroborar nas conclusões e resultados obtidos que implicaram na determinação do valor do imóvel, conforme expõe-se a seguir:

E

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP

tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883

eduquelhaspericias@gmail.com

15/2
~

1-) LAUDO JUDICIAL

O presente LAUDO JUDICIAL decorre da avaliação afeta ao apartamento nº 03 do Prédio 2 , Orquídea do Residencial, Jardim Vila Galvão, situado na **Rua Artur Rodrigues Alcântara, nº 161 apto 03**, Vila Galvão, Guarulhos-SP

Cabe esclarecer que o apartamento figura como proprietário: MARCELO ANTONIO PESENTI e que o mesmo esta hipotecado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme Av.2 da matricula 72.580, afeta ao apartamento aqui avaliando, juntada as fls. 44 dos Autos.

Com o fito de apurar o "**real valor**" do imóvel foi implementada recente, adequada e eficiente pesquisa de valores, de imóveis situados no mesmo condomínio, com efeito, a apurar e determinar o real perfil do mercado imobiliário vigente, e com base na conseqüente homogeneização de valores, pautando-se no critério técnico, aplicando- se o Método Comparativo,

2-) LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão encontra-se situado na Rua Arthur Rodrigues Alcântara, nº 161, Apto. nº 03, no prédio Orquídea do

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP

tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883

eduquelhaspericias@gmail.com

ED

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

Residencial Jardim Vila Galvão, no bairro de Vila Galvão, Guarulhos, SP.

3-) MELHORAMENTOS

A região afeta, dispõe de toda sorte de melhoramentos públicos, como: vias públicas asfaltadas, guia e sarjetas, captação de águas pluviais, iluminação pública, rede de energia elétrica, sistema de coleta de esgotos, transportes coletivos nas proximidades e etc. Servindo a localidade analisada, satisfatoriamente, dentro dos conceitos acima indicados.

4-) VISTORIA

A vistoria em questão, não se deu no imóvel avaliando, em razão da obstrução voluntária do Requerido, contudo, utilizando-se outra unidade, que se encontra desabitada, contudo, pode-se constatar que o imóvel desapropriado trata-se de unidade autônoma, do edifício residencial Orquídea, onde o apartamento 03, é dotado de área útil de 47,53m², e de área comum de divisão não proporcional de 9,90m², e de área comum proporcional de 31,46m² e área total construída de 88,89m².

Quanto ao estado de conservação, o imóvel em questão apresenta-se em bom estado de conservação.

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP

tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883

eduquelhaspericias@gmail.com

15/11/16

5-) **CRITÉRIOS TÉCNICOS ADOTADOS**

Pautando-se nas normas vigentes, para a avaliação do imóvel em questão utilizaremos o "**Método Comparativo**"

6-) **PESQUISA NA REGIÃO DE INFLUÊNCIA**

Foi realizada pertinente no próprio condomínio onde se localiza o imóvel avaliando com apartamentos Assemelhados, ou seja, dotados de: sala para dois ambientes, dois quarto, cozinha, banheiro e área de serviço, e gozando de bom estado de conservação.

Para tanto o valor do metro quadrado aferido de apartamentos assemelhados ao imóvel avaliando, a respectiva homogeneização, apontou em **R\$ 2.906,97/m²** válido para **outubro de 2016**.

7-) **VALOR DA INDENIZAÇÃO**

Considerando-se que o imóvel avaliando, possui **88,89m²** de área total, onde, o valor do m² construído é de **R\$ 2.906,97/m²**, logo, o valor do apartamento em questão é de **R\$ 258.400,00** (Duzentos e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais), válido para

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP

tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883

eduquelhaspericias@gmail.com

outubro de 2016.

1552

8-) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Judicial é composto por **05 (CINCO)** laudas digitalizadas, sendo a presente via, devidamente datada e assinada apelo subscritor.

Nos anexos, figuram fotografias devidamente legendadas, que melhor caracterizam as reais condições do imóvel avaliando, bem como pesquisa dos 5 (cinco) elementos devidamente homogeneizados, que se encontram em imóveis situados no próprio condomínio do imóvel avaliando, bem como, os devidos cálculos afetos a homogeneização dos elementos pesquisados.

São Paulo, 29 de novembro de 2.016



Arqto. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS



Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

156
2

PESQUISA

Elemento nº 01

Local : Arthur Rodrigues Alcântara, nº 161 – apto. nº 22.

Informante : Subsíndico - Sr. José Carlos - Fone : 96354-2923

Área : 88,89 m² – bom estado de conservação.

Valor : R\$ 260.000,00

Condições : vendido

HOMOGENEIZAÇÃO

q01 = R\$ 270.000,00 / 88,89m²

q01 = **R\$ 3.037,46/m²**

Elemento nº 02

Local : Arthur Rodrigues Alcântara, nº 161 – apto. nº 62.

Informante : Subsíndico - Sr. José Carlos - Fone : 96354-2923

Área : 88,89 m² – bom estado de conservação.

Valor : R\$ 260.000,00

Condições: á vista

HOMOGENEIZAÇÃO

q02 = R\$ 260.000,00 / 88,89m² x 0,90

q02 = **R\$ 2.632,47/m²**

①

Elemento nº 03

Local : Arthur Rodrigues Alcântara, nº 161 – apto. nº 43.

Informante : Subsíndico - Sr. José Carlos - Fone : 96354-2923

Área : 88,89 m² – bom estado de conservação.

Valor : R\$ 270.000,00

Condições: á vista

HOMOGENEIZAÇÃO

q03 = R\$ 270.000,00 / 88,89m² x 0,90

q03 = **R\$ 2.733,72/m²**

Elemento nº 04

Local : Arthur Rodrigues Alcântara, nº 161 – apto. nº 53.

Informante : Subsíndico - Sr. José Carlos - Fone : 96354-2923

Área : 88,89 m² – bom estado de conservação.

Valor : R\$ 250.000,00

Condições: á vista

HOMOGENEIZAÇÃO

q04 = R\$ 250.000,00 / 88,89m² x 0,90

q04 = **R\$ 2.531,22/m²**

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP

tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883

eduquelhaspericias@gmail.com

159
2

Elemento nº 05

Local : Arthur Rodrigues Alcântara, nº 721 - apto. nº 31.

Informante : Zelador - Sr. João Felix - Fone : 98489-4619

Área : 70,00 m² - bom estado de conservação.

Valor : R\$ 280.000,00

Condições: á vista

HOMOGENEIZAÇÃO

q05 = R\$ 280.000,00 / 70,00m² x 0,90

q05 = R\$ **3.600,00/m²**

RESUMO

Elemento nº 01 - R\$ 3.037,46/m²

Elemento nº 02 - R\$ 2.632,47/m²

Elemento nº 03 - R\$ 2.733,72/m²

Elemento nº 04 - R\$ 2.531,22/m²

Elemento nº 05 - R\$ 3.600,00/m²

Total geral - R\$ 14.534,87/5 = R\$ 2.906,97/m²

Obs.: Não havendo discrepância no intervalo \pm 30%, a média saneada para apartamento situado na Rua Artur Rodrigues Alcântara, nº 161, Bairro de Vila Galvão e **válido para outubro de 2016**, é de:

R\$ 2.906,97/m²

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP

tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883

eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

15/02/2015

FOTOGRAFIAS



Vista da fachada frontal e lateral do prédio do Residencial Vila Galvão onde se situa o apartamento avaliando.

(Handwritten signature)

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP

tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883

eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

160
2



Vista parcial da sala para dois ambientes.

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

Handwritten notes:
16/12



Vista parcial, outro sentido, da sala para dois ambientes

Handwritten signature:

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

ARQ
162
2



Vista de um dos quartos

ED

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP

tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883

eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

Handwritten notes in blue ink, including a floor plan sketch and the numbers 163, 2, 1, and 0.



Vista do segundo quarto

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS



Vista parcial da cozinha e da área de serviço.

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP

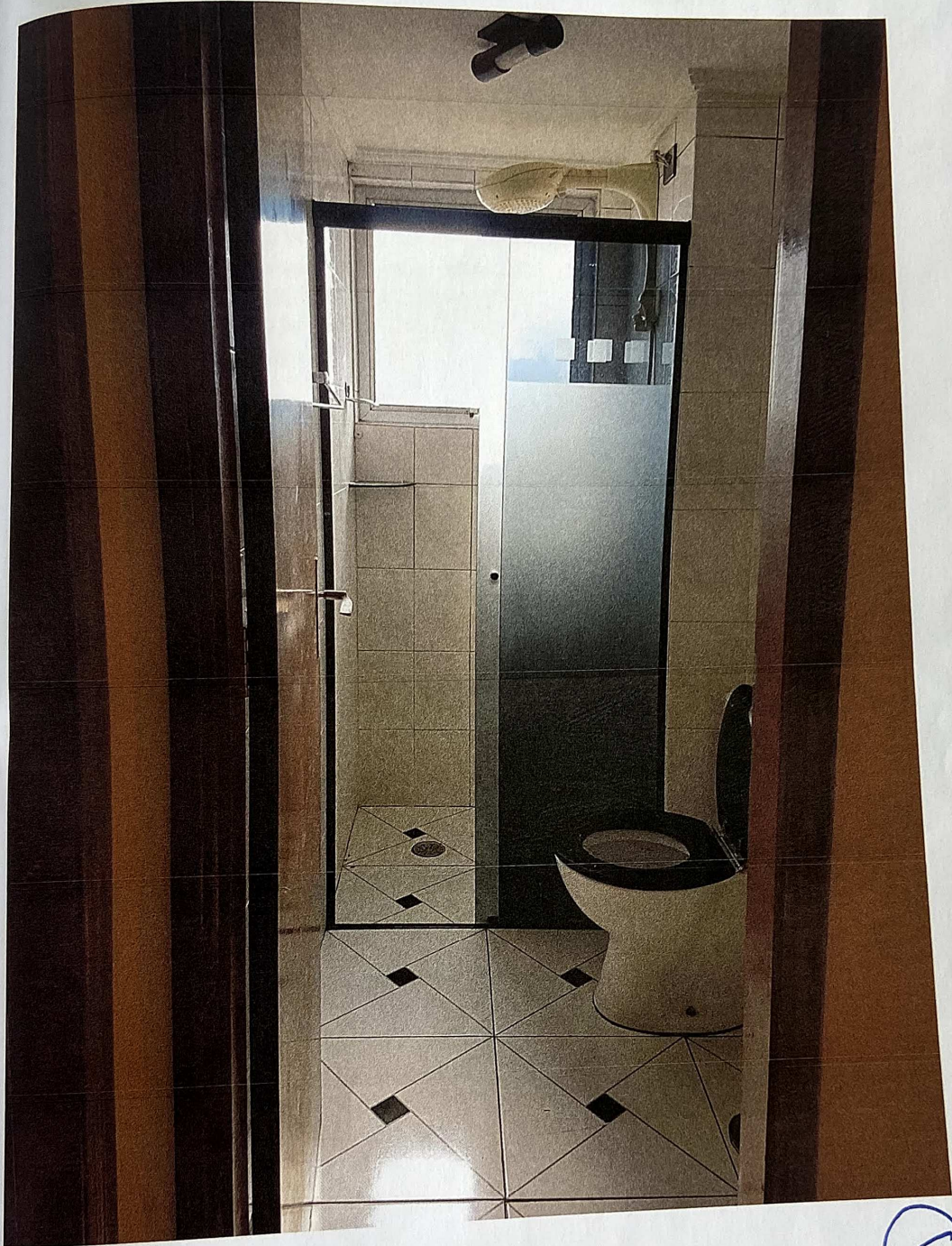
tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883

eduquelhaspericias@gmail.com

ED

ARQTº. EDUARDO FIGUEIRA DE MELLO QUELHAS

165
2



Vista do banheiro.

(Handwritten signature)

Rua São Carlos do Pinhal, 608 | Bela Vista | São Paulo SP
tel 2737. 2151 | cel 99121. 7883
eduquelhaspericias@gmail.com