

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**MMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL III-
JABQUARA - COMARCA DA CAPITAL**

Proc.: 1017252-63.2018.8.26.0003

MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 0600167209, Perito da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CONDOMINIO movida por CONDOMINIO EDIFICIO LEBLON contra EXITO NEGOCIOS E IMOVEIS LTDA, após profundos estudos e coleta de dados e estudos diversos, vem apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no presente

L A U D O

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

1 - CONSIDERAÇÕES

1.1. Trata este Laudo de avaliação de imóvel penhorado, por determinação deste Juízo.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

2 - HISTORICO

2.1. Na Inicial, protocolada em 04/10/18, o Exqte alega que:

2.1.1. A empresa Excda é proprietária do apartamento nº 171; encontra-se em débito com as cotas condominiais vencidas e, apesar de reiteradas cobranças, continua devedora até a presente data.

2.1.2. Conforme planilha, a dívida atual é de R\$ 53.572,28.

2.1.3. Requer a citação e que, ao final, a Ação seja julgada procedente com a condenação da Excda, inclusive com a penhora e avali-

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

ação do bem, ao pagamento das quantias vendidas e vincendas e todas as demais cominações legais.

2.2. Às fls 154, V. Exa determinou o arresto do apartamento nº 171.

2.3. Às fls 243, V. Exa determinou a Avaliação do imóvel, tendo nomeado o subscritor deste Laudo como Perito.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVILPERICIAS JUDICIAIS

3 – O EXAME

No Exame do local, apartamento nº 171, localizado no 17º andar do Edifício Leblon, situado na Rua Santa nº 98, Vila Mascote, matrícula nº 114.280 do 8º CRI da Comarca de Capital, vide fls 145, apuramos que: (Fotos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9)

3.1. O apartamento, 01 por andar, tem área privativa de 246,14 m², área total de 257,523 m², fração ideal de terreno de 4,8884 %.

3.2. É constituído de 02 salas, varanda, 03 suítes, copa-cozinha, lavabo, quartos de empregada, área de serviço, e 02 vagas. O apartamento está em bom estado de conservação.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

3.3. Segundo a Comissão de Peritos CAJUFA 2002, o apartamento, pelas características esmeradas de acabamento, é classificado com sendo de PADRÃO SUPERIOR.

3.4. O edifício, de 20 andares, aparenta mais de 20 anos e está em bom estado de conservação.

3.5. O edifício está situado em rua dotada de todos os melhoramentos públicos, e fica em região de médio/alto padrão.

3.6. OBSERVAÇÕES

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

1.Quando do Exame, o morador, Sr. Vitor Makhoul, idoso e alegando a epidemia, não permitiu a entrada do Perito no apartamento; porém, nos recebeu na recepção do prédio e informou o que o apartamento está em perfeitas condições, fato confirmado pelo síndico Sr. Moacir.

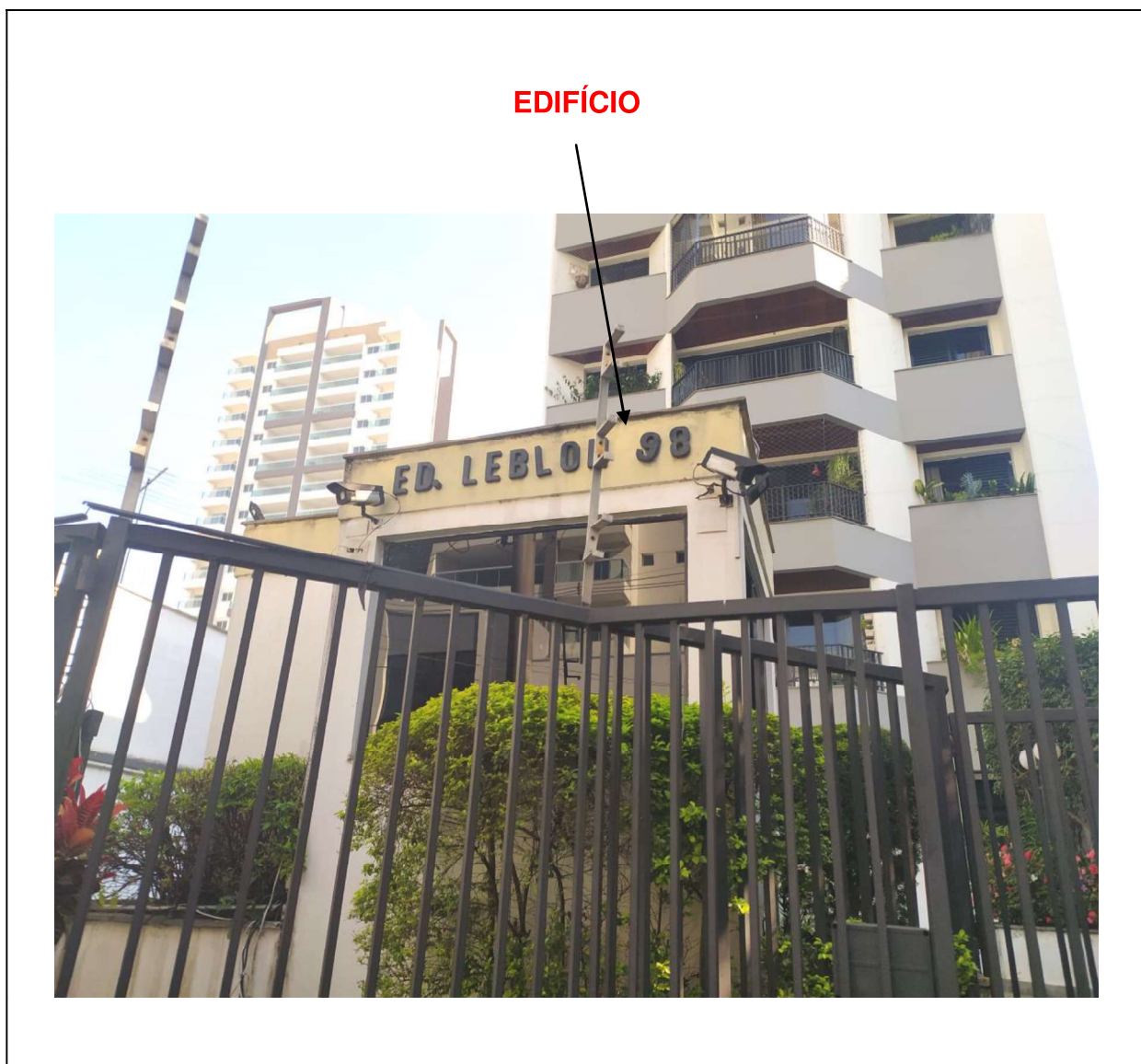
2.As fotos são de apartamento semelhante situado no edifício.

3.7. Abaixo, Fotos do local:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 1



O EDIFÍCIO LEBLON, NA RUA SANTA Nº 98

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 2

EDIFÍCIO



O EDIFÍCIO LEBLON

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 3

APTO Nº 171

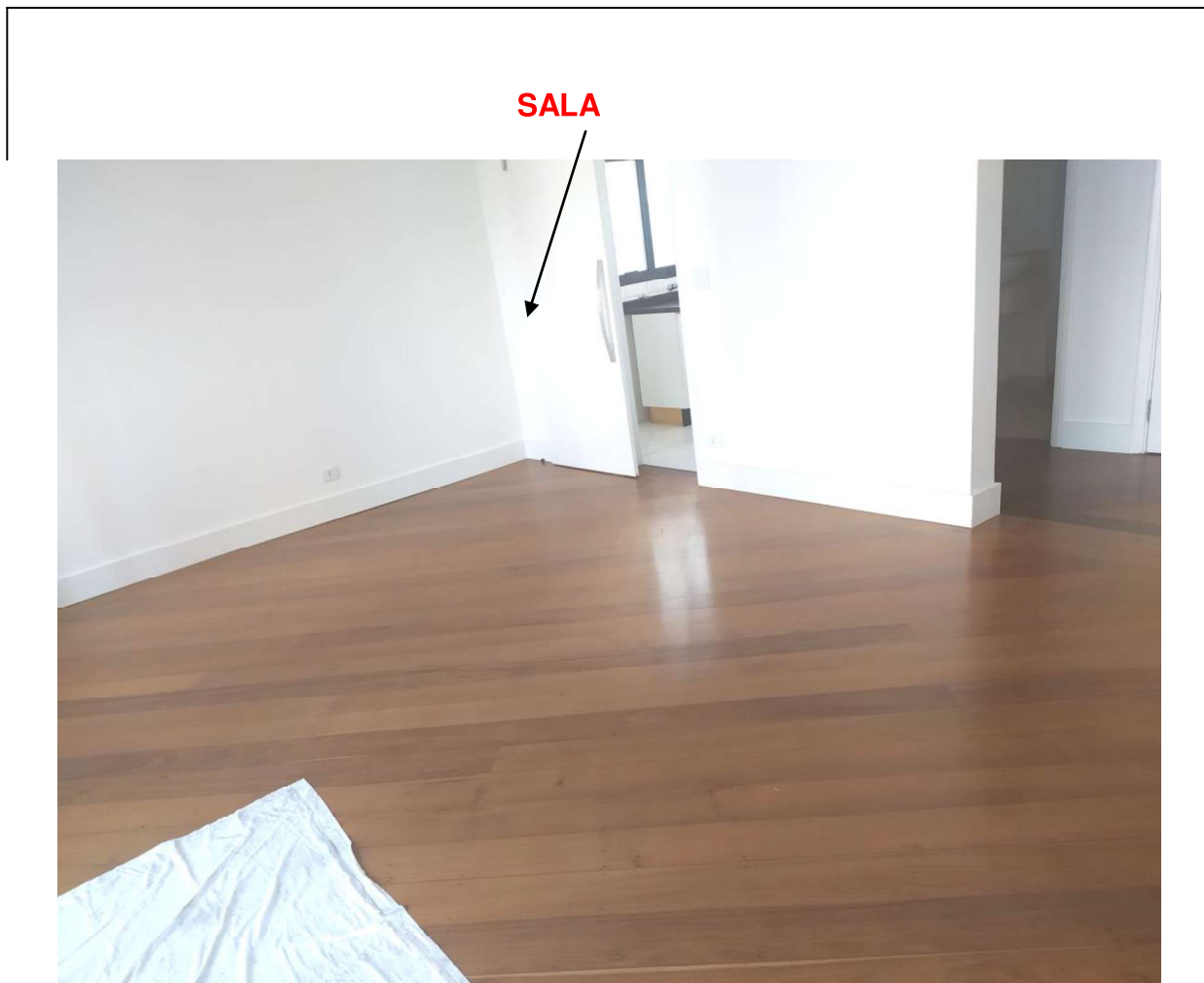


A PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO Nº 171

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 4

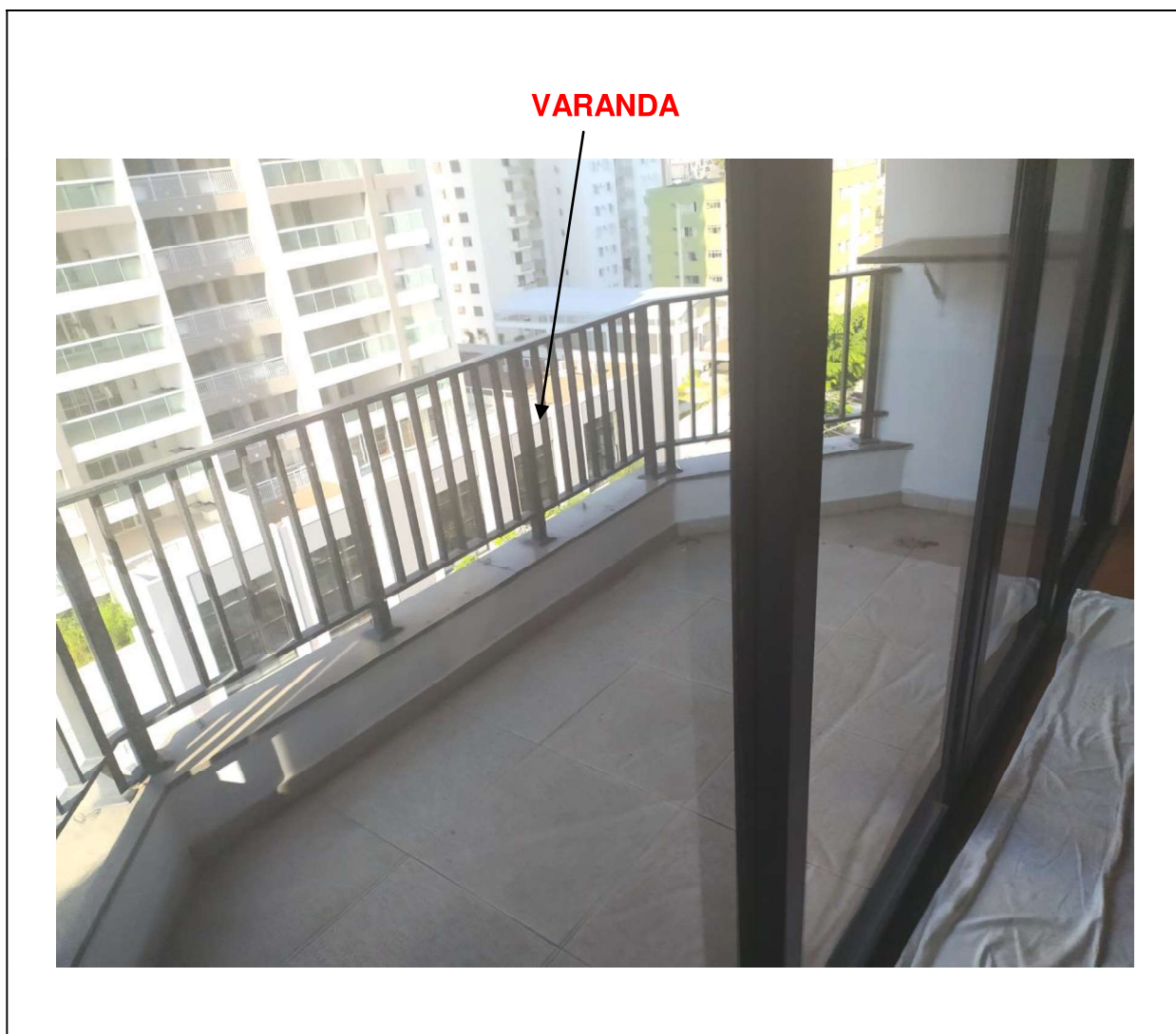


UMA DAS SALAS DO APARTAMENTO COMPARADO, EM PERFEITO ESTADO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 5

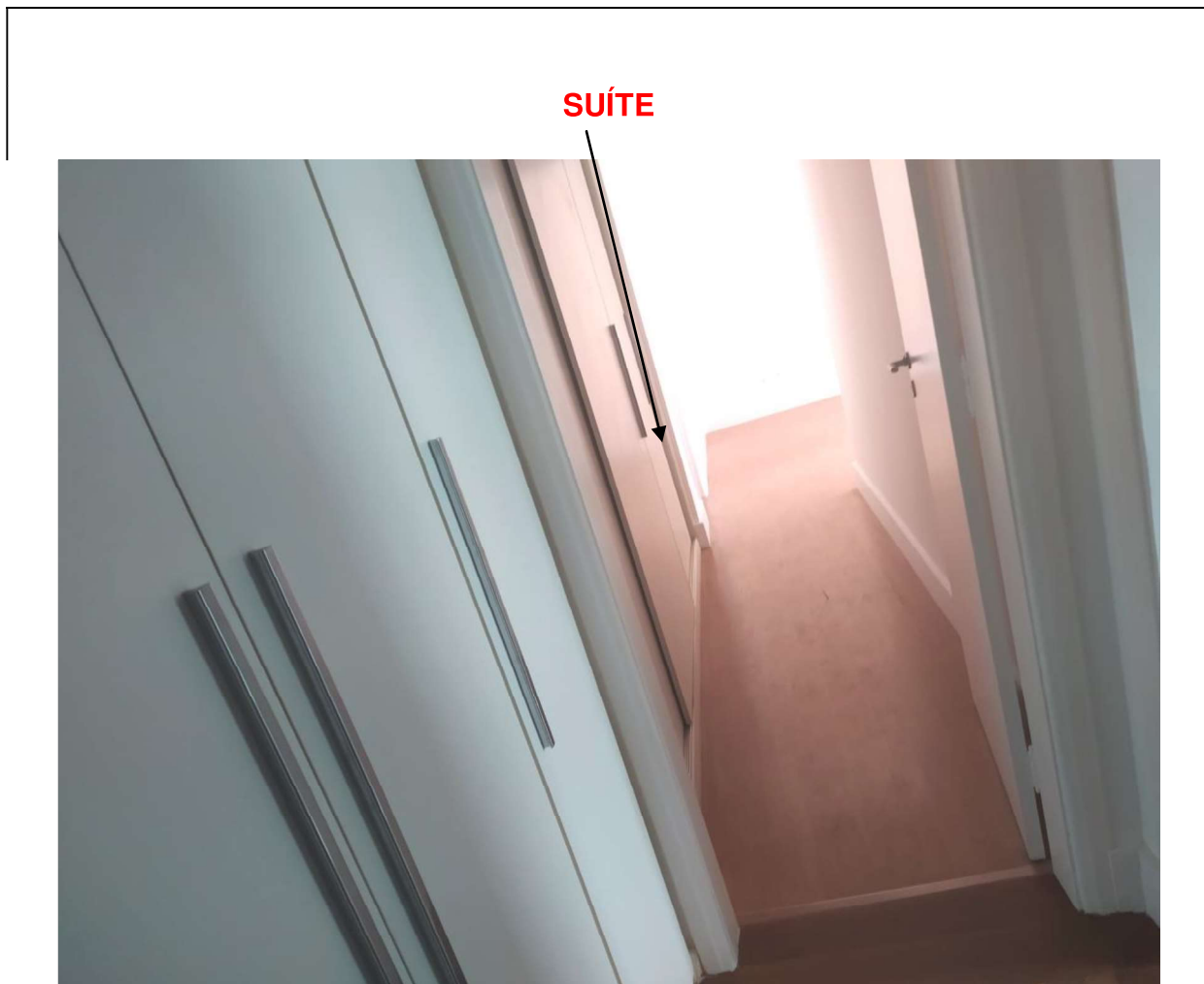


A VARANDA DO APARTAMENTO COMPARADO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 6



**SUÍTE DO APARTAMENTO COMPARADO, NOTANDO-SE OS ARMARIOS EMBU-
TIDOS**

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 7

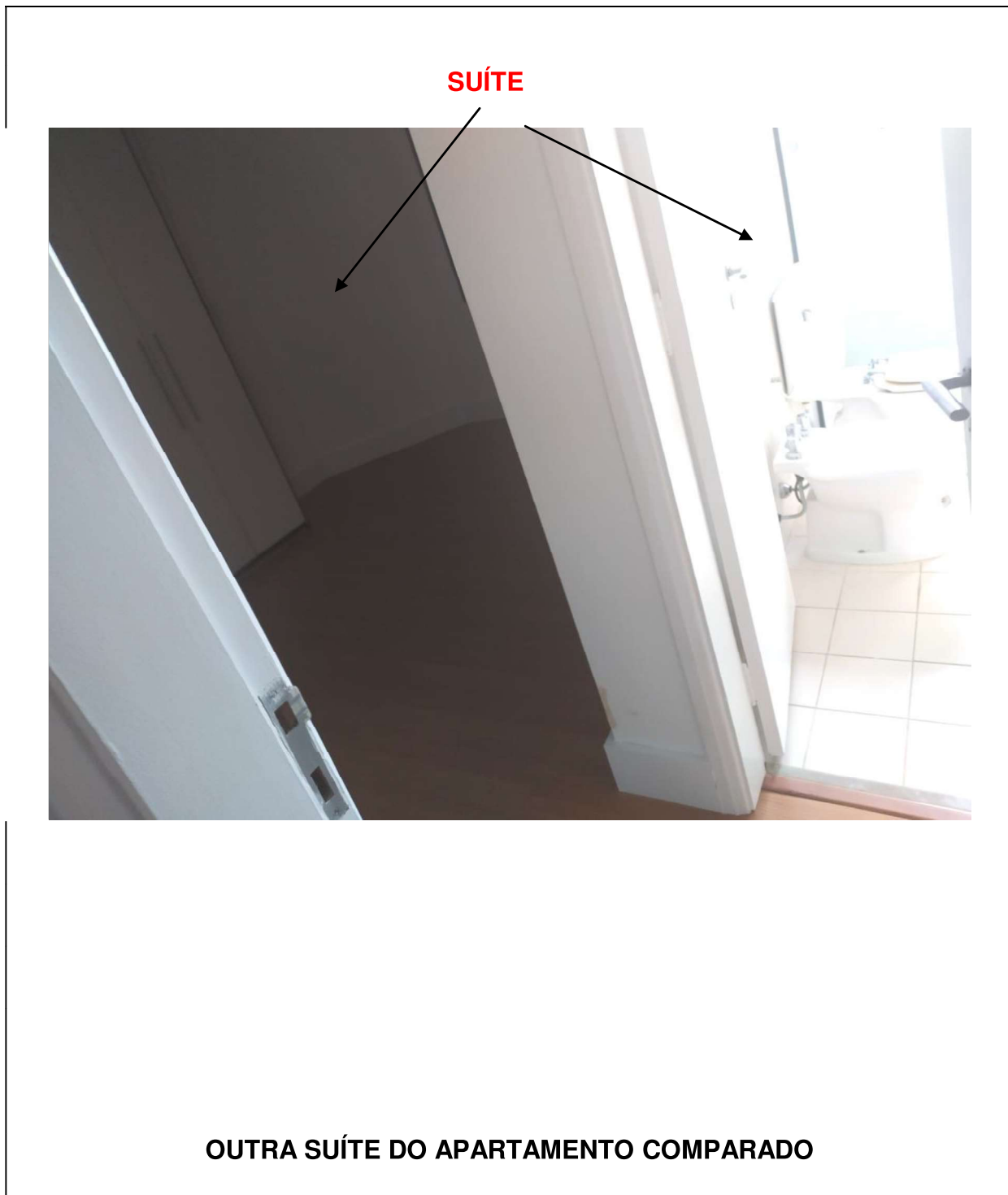


OUTRA SUÍTE DO APARTAMENTO COMPARADO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 8



MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 9



A COPA-COZINHA DO APARTAMENTO COMPARADO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4 – AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

4.1. Faremos a Avaliação, adaptando o METODO COMPARATIVO às condições peculiares da região, obedecendo, dentro do possível, a NBR-14.653-2 e as Normas de Engenharia de Avaliações, em dois preceitos fundamentais em qualquer avaliação:

4.1.1. Pág 154: "Evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local". "A Norma estabelece o limite de emprego de índice com variações de 50% para mais ou menos".

4.1.2. Pág 177: "A pesquisa para fixação do valor básico deve compreender, de preferência, dados da mesma região econômica, do zoneamento, e do setor fiscal no período de dois anos antecedentes à avaliação".

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.1.3. Tais restrições das Normas têm sua razão de ser, pois a transposição de valores achados fora dos limites impostos, acarreta distorções nos resultados: no espaço, por se tratar de valores aproximados; no tempo, pelas modificações que as regiões sofrem. Quando se usa dados colhidos com diferença maior que 50% nos índices, os resultados podem se deformar.

4.2. Para os valores em oferta, usaremos o fator 0,9; ou seja, supomos que o negócio se realiza pagando-se 90% do preço pedido.

4.3. Na pesquisa, deixamos de utilizar os valores de escritura, pois é sabido das deformações ali existentes, mormente quando o negócio se realiza entre particulares.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.4. Para a apuração do valor de mercado do apartamento, faremos uma comparação entre os diversos dados que nos foram fornecidos pelos corretores.

4.5. O Município da Capital apresenta Tabela Genérica de Valores, confeccionada para fins fiscais. Porém a prática tem demonstrado que esta tabela comumente não reflete as condições de mercado, e nem sempre leva em consideração as mudanças havidas na dinâmica imobiliária. Pouco vale para apartamentos.

4.5.2. Assim, faremos a homogeneização de acordo com a experiência do Perito e dos profissionais da região dando, assim, o verdadeiro valor do mercado imobiliário.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6. Desta forma, obtivemos os seguintes dados, válidos para o mês de julho de 2.020:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVILPERICIAS JUDICIAIS

4.6.1.**FONTE****Mega Imóveis****Creci 22.305-j****R. Arapá, 65****São Paulo****Sra Deborah****LOCAL**

Apartamento 01/andar, Ed. Leblon, com 146,140 m² de área útil, c/ 02 salas, varanda, 03 suítes, copa-cozinha, lavabo, quarto de empregada, área de serviço, 02 vagas, em perfeito estado, Rua Santa, dotada de todos os melhoramentos públicos.

PREÇO**R\$ 950.000,00****HOMOGENEIZAÇÃO**

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 950.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 855.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL**PERICIAS JUDICIAIS**

4.6.2.

FONTE**Scheid Imóveis****Creci 16.377-j****Av. Mascote, 855****São Paulo****Sra Talita****LOCAL**

Apartamento 01/andar, Ed. Leblon, com 146,140 m² de área útil, c/ 02 salas, varanda, 03 suítes, copa-cozinha, lavabo, quarto de empregada, área de serviço, 02 vagas, em perfeito estado, Rua Santa, dotada de todos os melhoramentos públicos.

PREÇO**R\$ 1.000.000,00****HOMOGENEIZAÇÃO**

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 1.000.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 900.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL**PERICIAS JUDICIAIS****4.6.3.****FONTE****Milênio Imóveis****Creci 162.565f-f****Al. dos Guaramomis, 1,372****São Paulo****Sra Heliane****LOCAL**

Apartamento 01/andar, Ed. Leblon, com 146,140 m² de área útil, c/ 02 salas, varanda, 03 suítes, copa-cozinha, lavabo, quarto de empregada, área de serviço, 02 vagas, em perfeito estado, Rua Santa, dotada de todos os melhoramentos públicos.

PREÇO**R\$ 890.000,00****HOMOGENEIZAÇÃO**

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 890.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 801.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.4.

FONTE**Campo Belo Imóveis****Creci 23.042-j****R. Zacarias de Goes, 1.415****São Paulo****Sr. Uilio****LOCAL**

Apartamento 01/andar, Ed. Leblon, com 146,140 m² de área útil, c/ 02 salas, varanda, 03 suítes, copa-cozinha, lavabo, quarto de empregada, área de serviço, 02 vagas, em perfeito estado, Rua Santa, dotada de todos os melhoramentos públicos.

PREÇO**R\$ 950.000,00****HOMOGENEIZAÇÃO**

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 950.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 855.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL**PERICIAS JUDICIAIS**

4.6.5.

FONTE**Mascotte Imóveis****Creci 11.573-j****Av. Mascote, 911****São Paulo****Sr. Alves****LOCAL**

Apartamento 01/andar, Ed. Leblon, com 146,140 m² de área útil, c/ 02 salas, varanda, 03 suítes, copa-cozinha, lavabo, quarto de empregada, área de serviço, 02 vagas, em perfeito estado, Rua Santa, dotada de todos os melhoramentos públicos.

PREÇO**R\$ 900.000,00****HOMOGENEIZAÇÃO**

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 900.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 810.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.7. CALCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

4.7.1. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS

1	R\$ 855.000,00
2	R\$ 900.000,00
3	R\$ 801.000,00
4	R\$ 855.000,00
5	R\$ 810.000,00
Total	R\$ 4.221.000,00

4.7.2. MEDIA ARITMETICA SIMPLES

M.A.S. = R\$ 4.221.000,00 / 5

M.A.S. = R\$ 844.200,00

4.7.3. MINIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 0,70 = R\$ 590.940,00

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.7.4. MAXIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 1,30 = R\$ 1.097.460,00

4.7.5. Nota-se não haver nenhum valor discrepante e, desta forma, o valor do apartamento em perfeito estado é o próprio M.A.S., ou seja:

R\$ 844.200,00

4.7.6. O apartamento nº 171 vale:

R\$ 844.200,00

(oitocentos e quarenta e quatro mil reais e duzentos reais), em julho de 2.020.

4.8. OBSERVAÇÃO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**O valor acima é valido para imóvel totalmente libe-
rado, sem ônus ou dívidas de qualquer natureza.**

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

5 – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados,

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

E N C E R R A M E N T O

**Após ter apresentado dados, fatos, pesquisas e sua avaliação,
o Signatário dá o presente Laudo como encerrado, digitado
em 30 Laudas, sendo esta última Lauda datada e assinada.**

São Paulo, 07 de agosto de 2.020.

a) Mario Jozef

MARIO JOZEF - ENGENHEIRO CIVIL

CREA 0600167209

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

MMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL III –
JABAQUARA – COMARCA DA CAPITAL

Proc: 1017252-63.2018.8.26.0003

MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 0600167209, Perito da AÇÃO DE EXECUÇÃO movida por CONDOMINIO EDIFICIO LEBLON contra EXITO NEGOCIOS E IMOVEIS LTDA, apresenta seu

LAUDO COMPLEMENTAR

- 1.Às fls 304, V. Exa determinou que a Perícia seja feita no apartamento nº 171.
- 2.Após vários entendimentos com o morador Sr. Vitor, este Perito examinou o apartamento.
- 3.As Fotos abaixo mostram o apartamento.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.Comparando as Fotos de fls 268/274, apartamento vazio, com as Fotos do apartamento nº 171 abaixo, mobiliado, percebe-se que os apartamentos têm características e estado de conservação semelhantes. O apartamento nº 171 apresenta alguns detalhes de gosto individual, que podem não agradar a um pretendo interessado na compra.

DESTA FORMA, reiteramos o Laudo de fls 261/290.

São Paulo, 03 de março de 2.021.

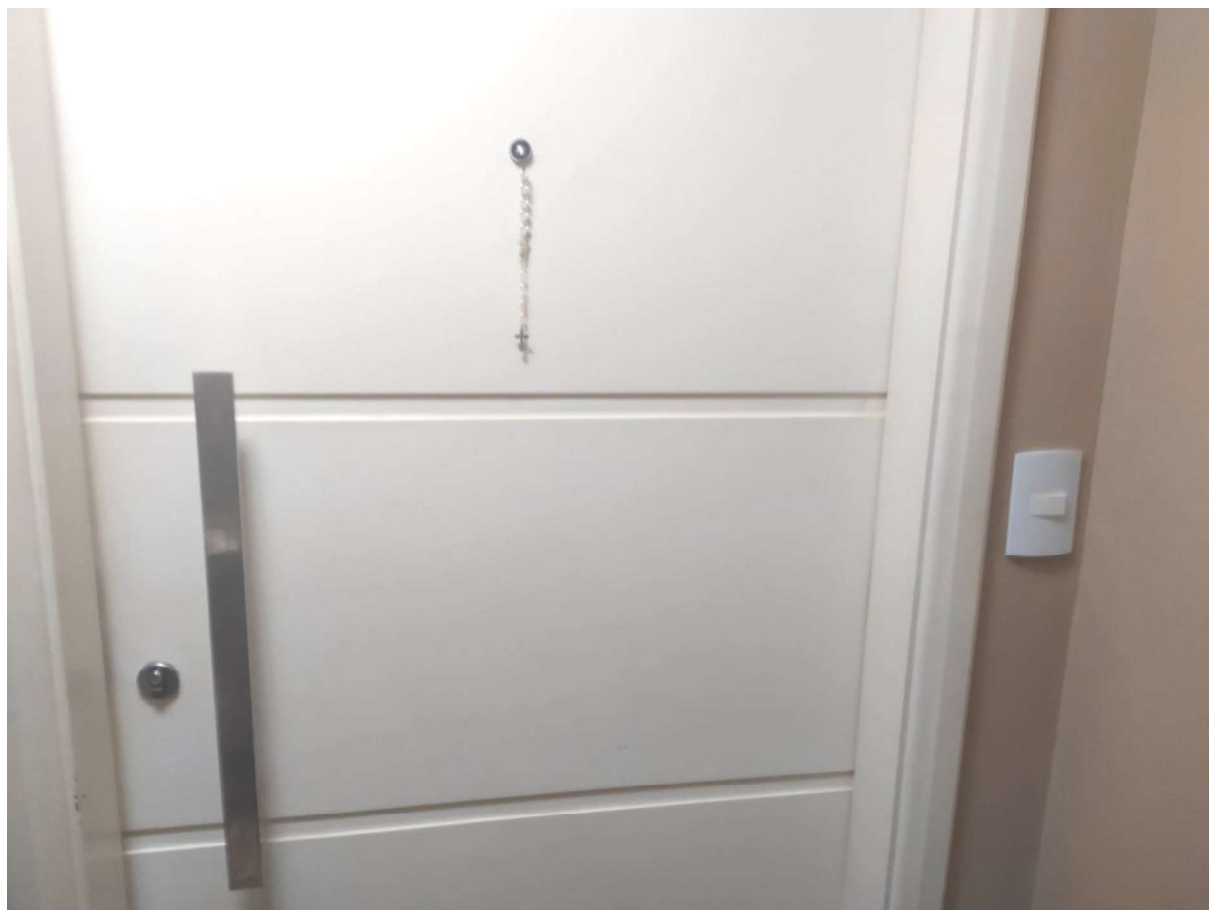
a)Mario Jozef

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 1

APTO Nº 171

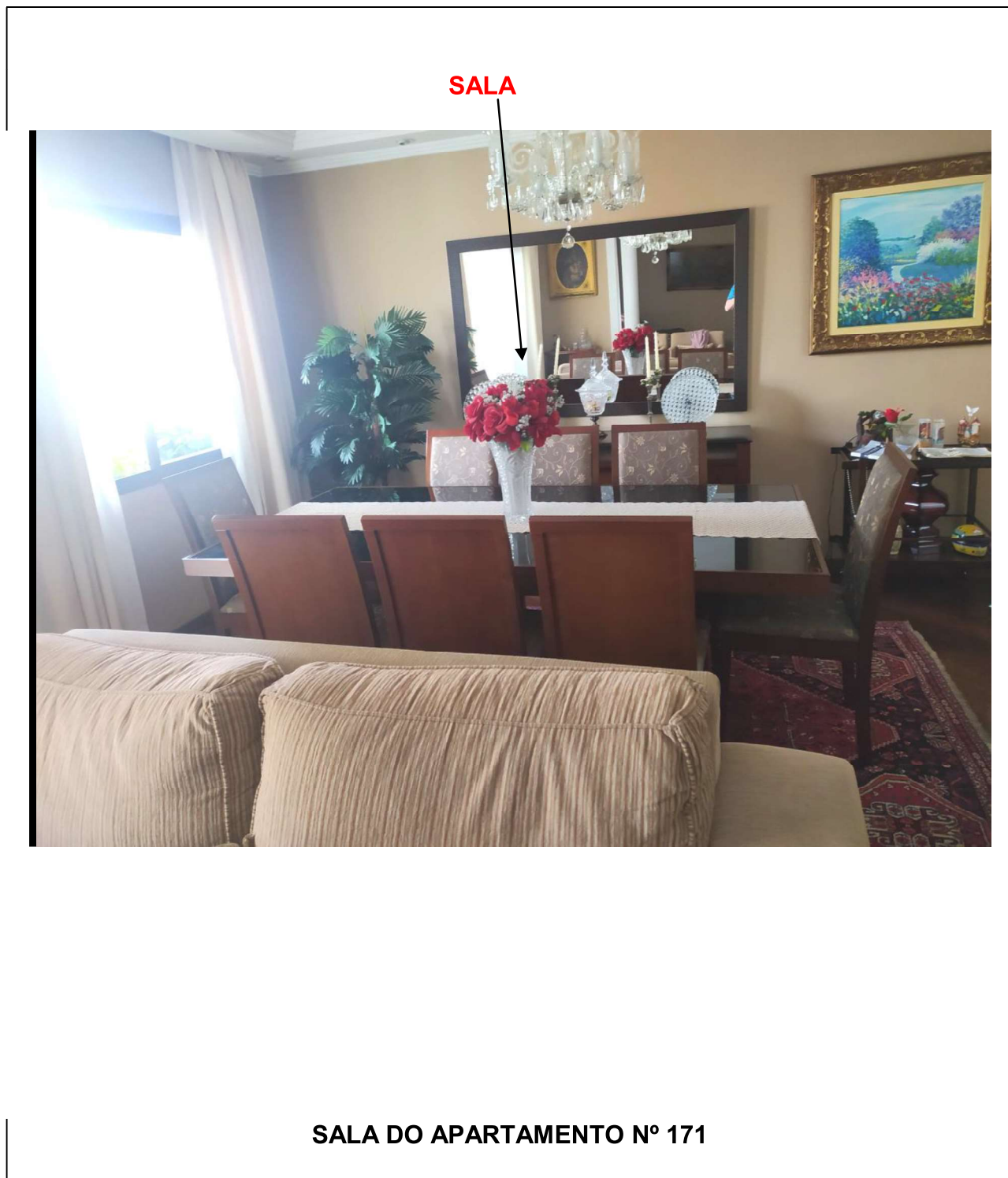


A PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO Nº 171

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

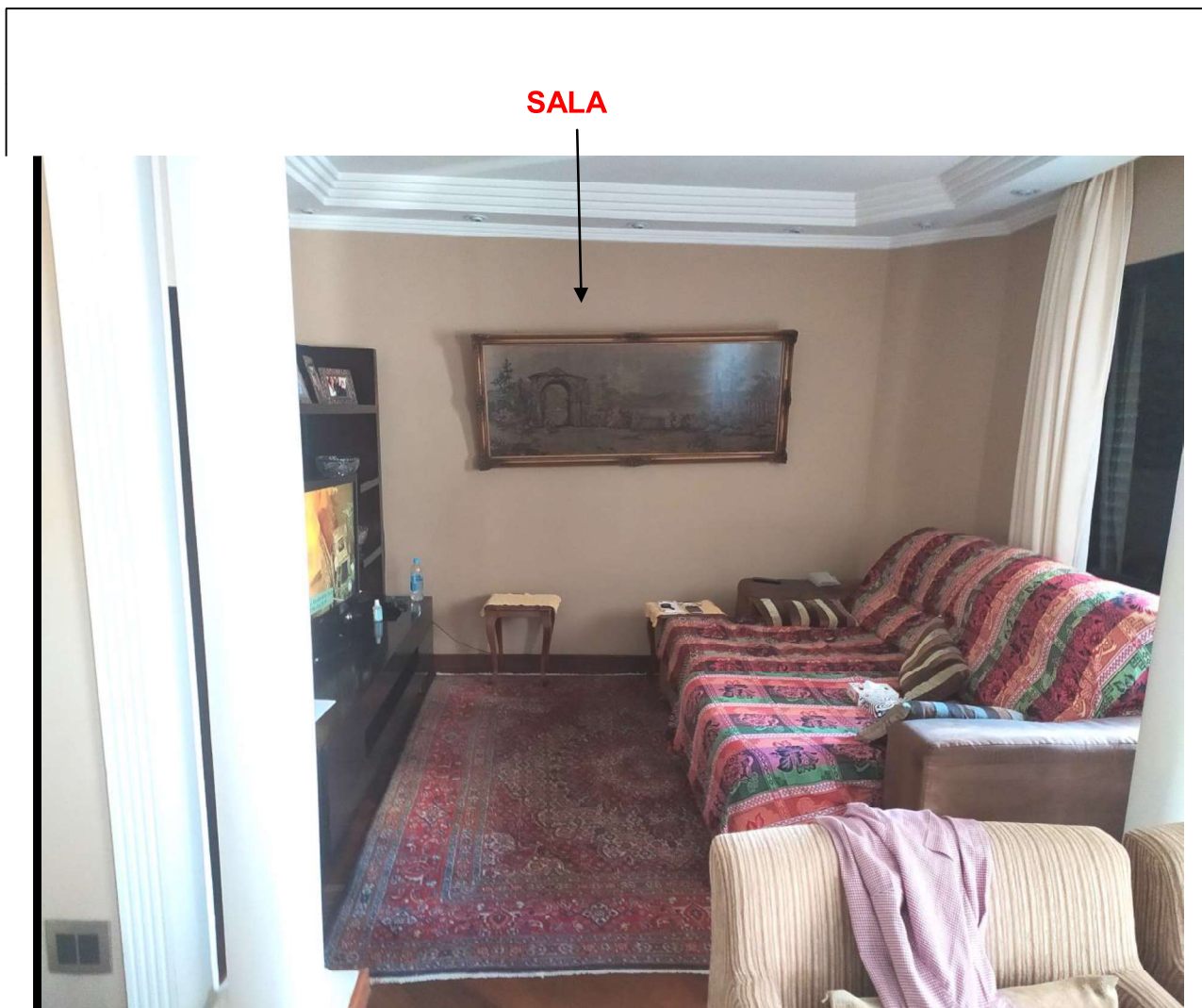
FOTO 2



MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 3



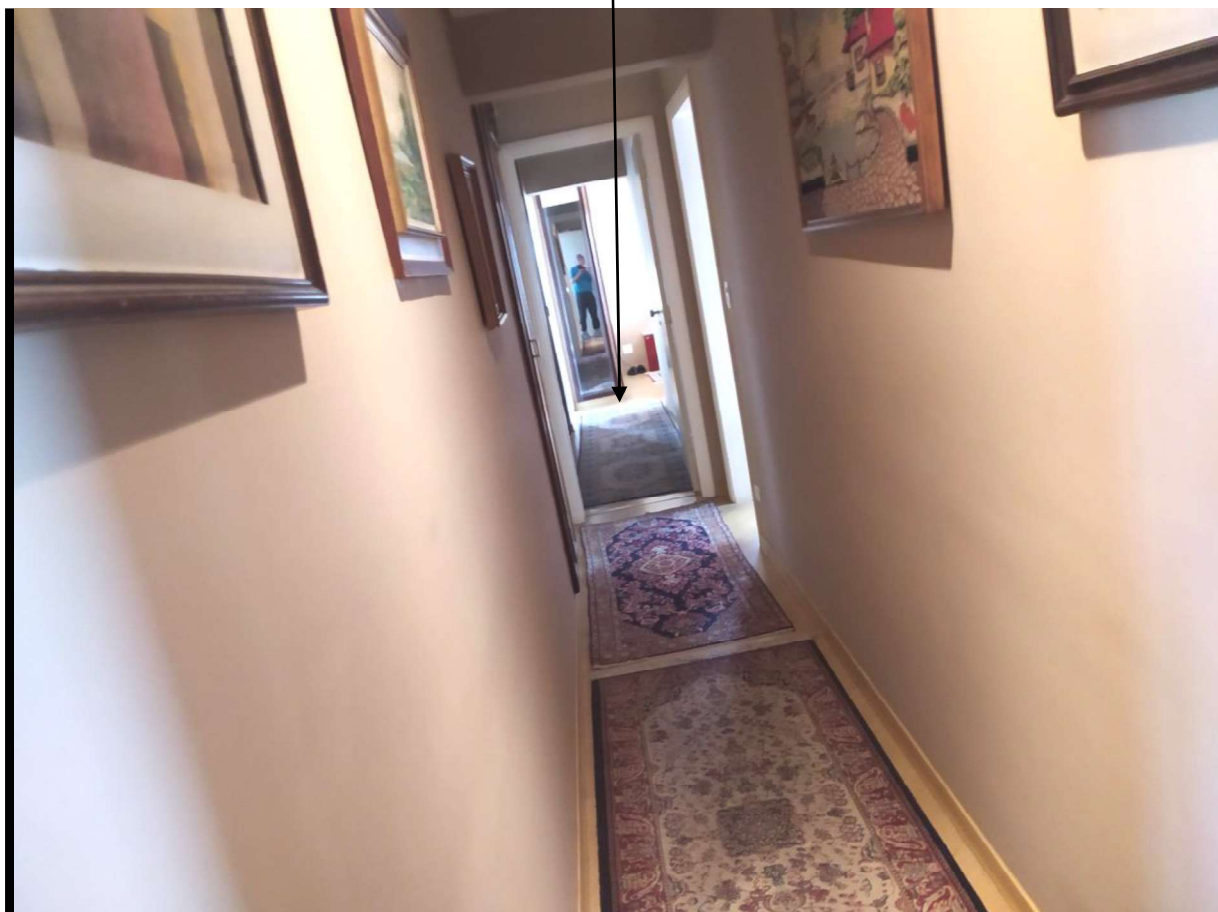
OUTRA SALA DO APARTAMENTO Nº 171

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 4

SUÍTE



AO FUNDO, UMA DAS SUÍTES DO APARTAMENTO Nº 171 COM ARMARIOS EM-BUTIDOS

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 5

