

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

Nº de folhas: 29 (vinte e nove)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº: 1038422-78.2016.8.26.0224

Lucas Regis Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais), requerida por **Conjunto Residencial Ana Paula** em face de **Gino Fanucchi Montagnani**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1-) Andamento Processual | 3 |
| 2-) Objetivo da Perícia | 5 |
| 3-) Vistoria | 6 |
| 3.1-) Localização | 6 |
| 3.2-) Descrição e Características do local | 7 |
| 3.3-) Descrição do Condomínio..... | 9 |
| 3.4-) Dados do imóvel avaliando..... | 12 |
| 4-) Avaliação | 17 |
| 4.1-) Metodologia utilizada | 17 |
| 4.2-) Classificação do imóvel avaliando..... | 19 |
| 4.3-) Pesquisa de Valores | 20 |
| 5-) Conclusão | 27 |
| 6-) Encerramento | 29 |

1-) Andamento Processual

- Fls. 03/04: Planilha de débitos.
- Fls. 11/21: Matrícula 50.838 do 2º R.I. de Guarulhos.
- Fls. 22/34: Atas de Assembleias.
- Fls. 35: Despacho do juízo.
- Fls. 58: Citação do réu.
- Fls. 62: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 63/64: Planilha de débitos.
- Fls. 65: Despacho do juízo.
- Fls. 68: Despacho do juízo.
- Fls. 71/72: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 85: Despacho do juízo.
- Fls. 94: Citação do réu.
- Fls. 95: Despacho do juízo.
- Fls. 97/98: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 99/100: Planilha de débitos.
- Fls. 106: Termo de Penhora e Depósito.
- Fls. 111/113: Certidão de Penhora.
- Fls. 124: Citação do réu.
- Fls. 126/128: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 135/147: Matrícula 50.838 do 2º R.I. de Guarulhos.
- Fls. 154: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 155: Despacho do juízo.
- Fls. 160: Citação de Silmara Batelli Montagnani.
- Fls. 163/164: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 170/171: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 174/175: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 181: Citação de Paulo Yorio Yamaguchi.
- Fls. 182: Paulo Yorio Yamaguchi apresenta manifestação.
- Fls. 204: Citação de José Eudes Rodrigues de Freitas.

- Fls. 206: Despacho do juízo.
- Fls. 208: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 212: Despacho do juízo com nomeação.
- Fls. 216/223: Estimativa de honorários.
- Fls. 224: Autor apresenta manifestação.
- Fls. 228: Citação do réu.
- Fls. 230: Despacho do juízo.
- Fls. 233: Autor apresenta manifestação.

2-) Objetivo da Perícia

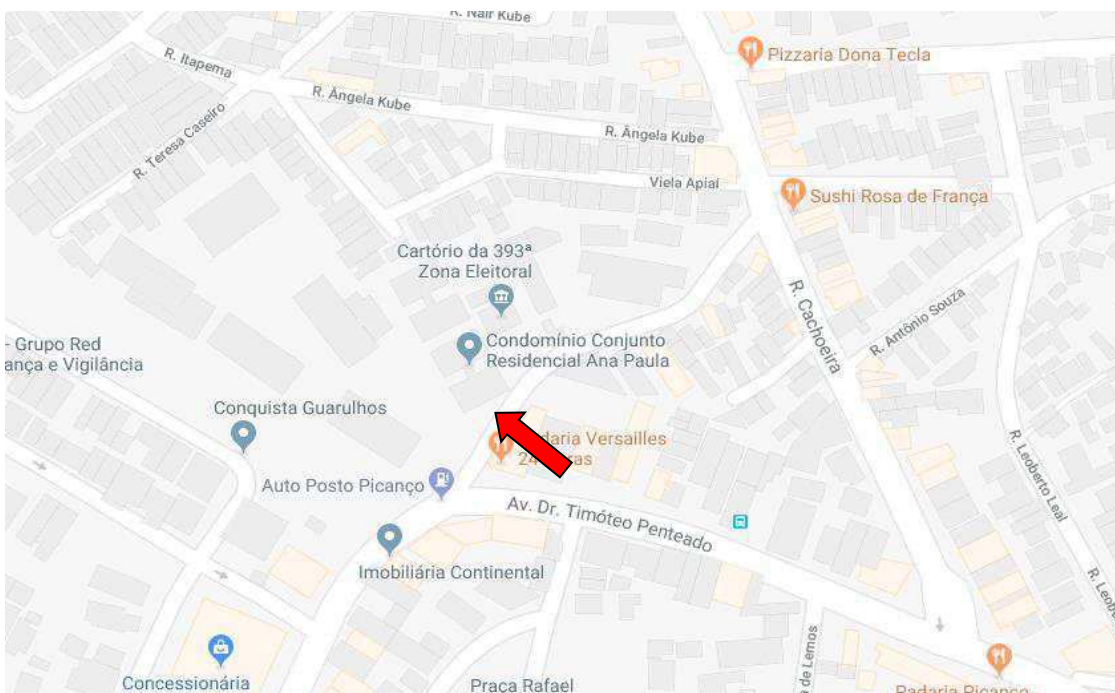
Avaliação do imóvel penhorado:

“O apartamento nº 32, localizado no 2º andar, do Bloco 02, do Conjunto Residencial Ana Paula, situado a Av. Italo Brasileiro Piva, nº 150, no Bairro do Picanço, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com a área privativa de 70,48ms², a área comum de 28,72ms², a área total de 99,20ms², fração ideal de 1,2985%; confrontando, no sentido de quem do prédio olha para o Bloco 01, pela frente com o espaço livre sobre partes comuns, pelo lado direito com o hall de distribuição e com corredor de circulação pelo lado esquerdo com o recuo da construção, voltado para a divisa lateral do terreno; e, nos fundos com o apartamento de final “1” do andar”, cadastrado junto à Municipalidade sob o nº 083.54.50.1376.02.018, conforme Termo de Penhora e Depósito (fls. 106 dos autos), Certidão de Penhora (fls. 111/113 dos autos) e Matrícula 50.838 do 2º R.I. de Guarulhos (fls. 135/147 dos autos).

3-) Vistoria (realizada em 07/02/2019)

3.1-) Localização

Localização do acesso ao condomínio autor, através da Av. Italo Brasileiro Piva, nº 59 (atual), antigo nº 150, no bairro Picanço. – Fonte: Google Maps.



Detalhe do condomínio autor destacado em vermelho e a localização do apartamento avaliando (seta). – Fonte: Google Maps.



3.2-) Descrição e Características do local

Av. Italo Brasileiro Piva e a localização do Conjunto Residencial Ana Paula.



Frente do condomínio autor.



Identificação do condomínio autor e sua numeração atual.



- Melhoramentos Públicos:

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

Nas proximidades existem diversas linhas de ônibus interligados com outros bairros, através da Avenida Doutor Timóteo Penteado.

3.3-) Descrição do Condomínio

Conjunto Residencial Ana Paula:

- composto por 64 apartamentos, sendo 32 apartamentos por bloco e cada bloco com 4 pavimentos, além do subsolo, estando **o apartamento avaliando localizado no Bloco 2;**

- idade do condomínio: 35 anos;

- área social com mini quadra esportiva, casinha de boneca e estacionamento no subsolo;

- situação: meio da quadra;

- fachada revestida e pintada com pintura acrílica, caixilhos de alumínio anodizado natural.

Vista interna do condomínio.



Vaga do apartamento avaliando no subsolo.



Bloco 2 e a localização do apartamento avaliando.



Acesso ao Bloco 2 do Conjunto Residencial Ana Paula.



3.4-) Dados do imóvel avaliando

Apartamento nº 32 do Bloco 2 do Conjunto Residencial Ana Paula, localizado na Av. Italo Brasileiro Piva, nº 59 (atual), Bairro Picanço, Guarulhos.

- composto de: 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
- área privativa: 70,48 m²
- área comum: 28,72 m²
- área total: 99,20 m²
- fração ideal: 1,2985 %
- Matrícula 50.838 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

Observação 1: Devido ao réu não possuir patrono no presente caso, este subscritor compareceu no dia 07/02/2019 no Conjunto Residencial Ana Paula, de forma a tentar algum contato com o mesmo, porém não tinha ninguém no imóvel a ser avaliado. Desta forma este subscritor conversou com a síndica (Natalicia Matias Ramos de Araújo) que informou que o réu não reside no imóvel, sendo o atual residente o antigo proprietário do apartamento avaliando (Julio Cesar Rosas).

Afim de tentar um contato com o réu (Gino Fanucchi Montagnani), este subscritor realizou algumas buscas de telefone, conseguindo falar com o mesmo no dia 12/02/2019 o qual informou que está realizando um acordo com o condomínio autor, porém em paralelo ficou de entrar em contato com o residente do apartamento avaliando (Julio Cesar Rosas) e retornar até o dia 20/02/19. Data esta que este subscritor informou que caso não tivesse um retorno, juntaria o laudo de avaliação **de forma indireta, como permite a ABNT NBR 14.653-2:2011, item 7.3.5.2.**

Observação 2: Primeiramente este signatário deve deixar consignado que foi realizada vistoria no apartamento 12 do Bloco 2, sendo este similar ao apartamento avaliando (apartamento 32 do Bloco 2), conforme informações da síndica do condomínio autor, que acompanhou a vistoria do início ao fim.

Porta do apartamento avaliando sob o nº 32 do Bloco 2.



Fotos Internas do Apartamento 12 do Bloco 2:

Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, roda teto e caixilho de alumínio anodizado natural.



Área de serviço com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, roda teto e caixilho de alumínio anodizado natural.



Sala de jantar com piso laminado, paredes revestidas com textura e pintura látex.



Sala de estar com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex e caixilho de alumínio anodizado natural.



Dormitórios com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex e caixilho de alumínio anodizado natural.



Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, roda teto e caixilho de alumínio anodizado natural.



4-) Avaliação

4.1-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2 : 2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP**”.

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.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de apartamentos residenciais, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **05 (cinco)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

Fator atualização: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

Fator padrão construtivo: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Fator depreciação: Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + ((K) \times (1-R)), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Fator transposição: Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores de Guarulhos (Lei 7.087/12).

4.2-) Classificação do imóvel avaliando, conforme Tabelas do IBAPE /
(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos)

Idade aparente do imóvel: 35 anos

Vida referencial: 60 anos

% vida referencial: $35 / 60 = 58,33 \%$

Padrão: 1.3.2 – Apartamento Padrão Simples sem elevador **fator f: 1,500**

Estado adotado do apartamento 32 do Bloco 2:

“e” – necessitando de reparos simples

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 na tabela 1

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

$K = 0,441$ $Foc = 0,20 + 0,441 (1 - 0,2)$

Foc = 0,553






4.3-) Pesquisa de Valores

Localização dos Elementos Comparativos em Relação ao Avaliando – Fonte: Google Earth Pro.



Dados das amostras.

| Amostras | Referência site | Imobiliária | Venda (R\$) | Área útil (m ²) |
|----------------------------------|-----------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|
| 1 Av. Ítalo Brasileiro Piva, 59 | 37380 | Eduardo Paixão Neg. Imob. | 290.000,00 | 73,00 |
| 2 Av. Ítalo Brasileiro Piva, 59 | 41492 | Eduardo Paixão Neg. Imob. | 230.000,00 | 73,00 |
| 3 Av. Ítalo Brasileiro Piva, 59 | AP1455 | Alugare Imóveis | 270.000,00 | 73,00 |
| 4 Av. Ítalo Brasileiro Piva, 147 | AP1012 | Mendes & Braga Neg. Imob. | 200.000,00 | 66,00 |
| 5 Av. Ítalo Brasileiro Piva, 147 | AP0823 | Mendes & Braga Neg. Imob. | 230.000,00 | 66,00 |

| | | |
|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
|  |  |  |
| 4 | 5 | |
|  |  | |

Cálculo Fator depreciação

| Fator depreciação | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|--------------|------------------|--------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Elementos | Tipo (Padrão) | Coef. | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Aparente (Anos) | % de Vida | Estado da Edificação | K (a) | K | Foc |
| Amostras | | | | | | | | | | |
| 1 | 1.3.2 - Padrão Simples | 1,500 | 60 | 20% | 35 | 58,33% | d | 0,538 | 0,494 | 0,596 |
| 2 | 1.3.2 - Padrão Simples | 1,500 | 60 | 20% | 35 | 58,33% | e | 0,538 | 0,441 | 0,553 |
| 3 | 1.3.2 - Padrão Simples | 1,500 | 60 | 20% | 35 | 58,33% | b | 0,538 | 0,536 | 0,629 |
| 4 | 1.3.2 - Padrão Simples | 1,266 | 60 | 20% | 35 | 58,33% | e | 0,538 | 0,441 | 0,553 |
| 5 | 1.3.2 - Padrão Simples | 1,266 | 60 | 20% | 35 | 58,33% | c | 0,538 | 0,524 | 0,620 |
| | | | | | | | | | | |
| Avaliando | 1.3.2 - Padrão Simples | 1,500 | 60 | 20% | 35 | 58,33% | e | 0,538 | 0,441 | 0,553 |

Homogeneização

| Homogeneização dos valores | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|--------|----------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|----|--------------|
| Elementos | Valor da Oferta ou do Negócio (R\$) | Fator Fonte - Ff | Valor do Negócio (R\$) | Área útil (m²) | Valor unitário (R\$/m²) | 1 | | | 2 | | | Viu homogeneizado (R\$/m²) | Variação final dos fatores | | | |
| | | | | | | Fator Padrão - Fp | | Fator Depreciação - Fd | | V2 Variação (R\$/m²) | Vu2 (R\$/m²) | | | Fator | Fp | Vu1 (R\$/m²) |
| | | | | | | Fator | V1 Variação (R\$/m²) | Fd | Fd | | | | | | | |
| Avaliando | | | | | | 1,500 | | 0,553 | | | | | | | | |
| 1 | 290.000,00 | 0,90 | 261.000,00 | 73,00 | 3.575,34 | 1,500 | 0,00 | 0,596 | 0,9276 | -258,73 | 3.316,62 | 1,078 | 3.316,62 | | | |
| 2 | 230.000,00 | 0,90 | 207.000,00 | 73,00 | 2.835,62 | 1,500 | 0,00 | 0,553 | 1,0000 | 0,00 | 2.835,62 | 1,000 | 2.835,62 | | | |
| 3 | 270.000,00 | 0,90 | 243.000,00 | 73,00 | 3.328,77 | 1,500 | 0,00 | 0,629 | 0,8784 | -404,85 | 2.923,92 | 1,138 | 2.923,92 | | | |
| 4 | 200.000,00 | 0,90 | 180.000,00 | 66,00 | 2.727,27 | 1,266 | 504,09 | 0,553 | 1,0000 | 0,00 | 2.727,27 | 0,844 | 3.231,37 | | | |
| 5 | 230.000,00 | 0,90 | 207.000,00 | 66,00 | 3.136,36 | 1,266 | 579,71 | 0,620 | 0,8917 | -339,65 | 2.796,71 | 0,929 | 3.376,42 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | MÉDIA | 3.136,79 | | |
| | | | | | | | | | | | | | LIM. SUP. | 4.077,82 | | |
| | | | | | | | | | | | | | LIM. INF. | 2.195,75 | | |

Saneamento das amostras

| Elementos | Valores Unitários (R\$/m ²) |
|---------------|---|
| | Original |
| 1 | 3.316,62 |
| 2 | 2.835,62 |
| 3 | 2.923,92 |
| 4 | 3.231,37 |
| 5 | 3.376,42 |
| | |
| Média | 3.136,79 |
| Média + 30% | 4.077,82 |
| Média - 30% | 2.195,75 |
| Desvio padrão | 242,24 |
| Elementos | 5 |

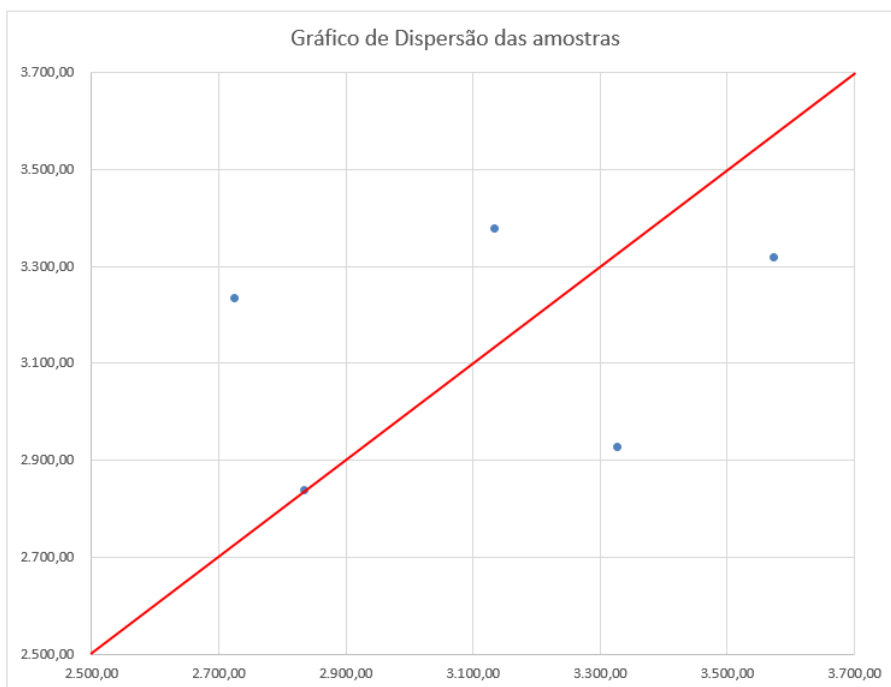
Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos na homogeneização (5 elementos), não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) de área útil para o apartamento avaliando será de **R\$ 3.136,79/m² para fevereiro de 2.019.**

A avaliação atingiu grau de precisão III, conforme resumo abaixo e grau de fundamentação II.

| Estatística | Valor |
|--------------------------------------|-----------------|
| Valor Unitário (R\$/m ²) | 3.136,79 |
| DP da Amostra | 242,24 |
| Elementos Usados | 5,00 |
| Graus de liberdade | 4,00 |
| Amplitude Total | 332,20 |
| Amplitude (%) | 10,6% |
| Grau de Precisão | III |

Gráfico de dispersão das amostras.

| Observado | Calculado |
|-----------|-----------|
| 3.575,34 | 3.316,62 |
| 2.835,62 | 2.835,62 |
| 3.328,77 | 2.923,92 |
| 2.727,27 | 3.231,37 |
| 3.136,36 | 3.376,42 |



Valor do apartamento 32 do Bloco 2

Valor por m² de área útil será = R\$ 3.136,79

Área privativa: 70,48 m²

Valor apartamento = Área Útil x Valor Unitário Homogeneizado

Valor apartamento = 70,48 m² x 3.136,79 R\$ / m² = R\$ 221.080,96

Arredondando temos: **R\$ 220.000,00**

(duzentos e vinte mil reais – data base fevereiro de 2019)

5-) Conclusão

Avaliação do imóvel penhorado:

Apartamento nº 32 do Bloco 2 do Conjunto Residencial Ana Paula, localizado na Av. Italo Brasileiro Piva, nº 59 (atual), Bairro Picanço, Guarulhos.

- composto de: 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
- área privativa: 70,48 m²
- área comum: 28,72 m²
- área total: 99,20 m²
- fração ideal: 1,2985 %
- Matrícula 50.838 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

Avaliação: **R\$ 220.000,00**

(duzentos e vinte mil reais – data base fevereiro de 2019)

Observação 1: Devido ao réu não possuir patrono no presente caso, este subscritor compareceu no dia 07/02/2019 no Conjunto Residencial Ana Paula, de forma a tentar algum contato com o mesmo, porém não tinha ninguém no imóvel a ser avaliado. Desta forma este subscritor conversou com a síndica (Natalicia Matias Ramos de Araújo) que informou que o réu não reside no imóvel, sendo o atual residente o antigo proprietário do apartamento avaliando (Julio Cesar Rosas).

Afim de tentar um contato com o réu (Gino Fanucchi Montagnani), este subscritor realizou algumas buscas de telefone, conseguindo falar com o mesmo no dia 12/02/2019 o qual informou que está realizando um acordo com o

condomínio autor, porém em paralelo ficou de entrar em contato com o residente do apartamento avaliando (Julio Cesar Rosas) e retornar até o dia 20/02/19. Data esta que este subscritor informou que caso não tivesse um retorno, juntaria o laudo de avaliação **de forma indireta, como permite a ABNT NBR 14.653-2:2011, item 7.3.5.2.**

Observação 2: Primeiramente este signatário deve deixar consignado que foi realizada vistoria no apartamento 12 do Bloco 2, sendo este similar ao apartamento avaliando (apartamento 32 do Bloco 2), conforme informações da síndica do condomínio autor, que acompanhou a vistoria do início ao fim.

6-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 29 (vinte e nove) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 20 de fevereiro de 2019.

Lucas Regis Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 5063665620

Membro Titular do IBAPE / SP – N° 1.797

Perito Judicial