

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

975
9

EXMA. SRª. DRª. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

PROCESSO Nº 0002857-75.2013.8.26.0224

24 FBR17.0000049-9 0001 160 02

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 e CREA/SP 06014329-5 nomeado Perito Judicial nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMÍNIAS** requerida por **Condomínio HORTO DA MATA ATLÂNTICA** contra **EDUARDO DO CARMO e outro**, tendo procedido ao estudo, diligências, vistoriado o apartamento, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte.

L A U D O

Este documento e o curso de Engenharia de Segurança e Higiene do Trabalho estão disponíveis em: <https://seaj.jsp.juiz.br/seaj>, informe o processo 0000049-9

PTC
D
2

I- PRELIMINARES

O Condomínio **HORTO DA MATA ATLÂNTICA** move ação de **COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS** em face de **EDUARDO DO CARMO e outro** referente à falta de pagamento de despesas condominiais não pagas.

Assim, foi penhorado o apartamento nº 42 – Tipo 4 do Bloco 1 do Condomínio Horto da Mata Atlântica, situado na Rua Gaivota Preta, 315, Cabuçu, município e comarca de Guarulhos.

Para a avaliação, foi o signatário honrado com a nomeação às fls. 265.

II- OBJETIVO PERICIAL

Avaliar o apartamento nº 42 – Tipo 4, localizado no 4º andar/Cobertura ou 6º pavimento do Edifício Acácias – Bloco 1, parte integrante do Condomínio Horto da Mata Atlântica, situado na Rua Gaivota Preta nº 315, município de Guarulhos, conforme o Termo de Penhora e depósito (fls. 133).

III- CONSIDERAÇÕES

Recomendam as **NORMAS de ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO**:

Este documento é propriedade de [nome], informe o processo
<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>

a) Método Comparativo Indireto

Desenvolvendo-se pesquisas do unitário do terreno na mesma região geoeconômica; se na pesquisa constar edificação, esta será descontada por comparação com os valores definidos no Provimento 2002 – atualizado para 2007, restando o valor do terreno obtendo-se com isso o unitário, que através de correções do conjunto das pesquisas define-se o unitário e o valor do terreno (Vt). (fração ideal).

O valor da construção será calculado comparando-se com os unitários definidos na já referida NORMA obtendo-se assim o valor da edificação (Vc).

A soma dos valores Vt e Vc é o valor do imóvel VI.

b) Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a apartamentos de características semelhantes, se possível do mesmo condomínio. As discrepâncias observadas nas características dos apartamentos deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

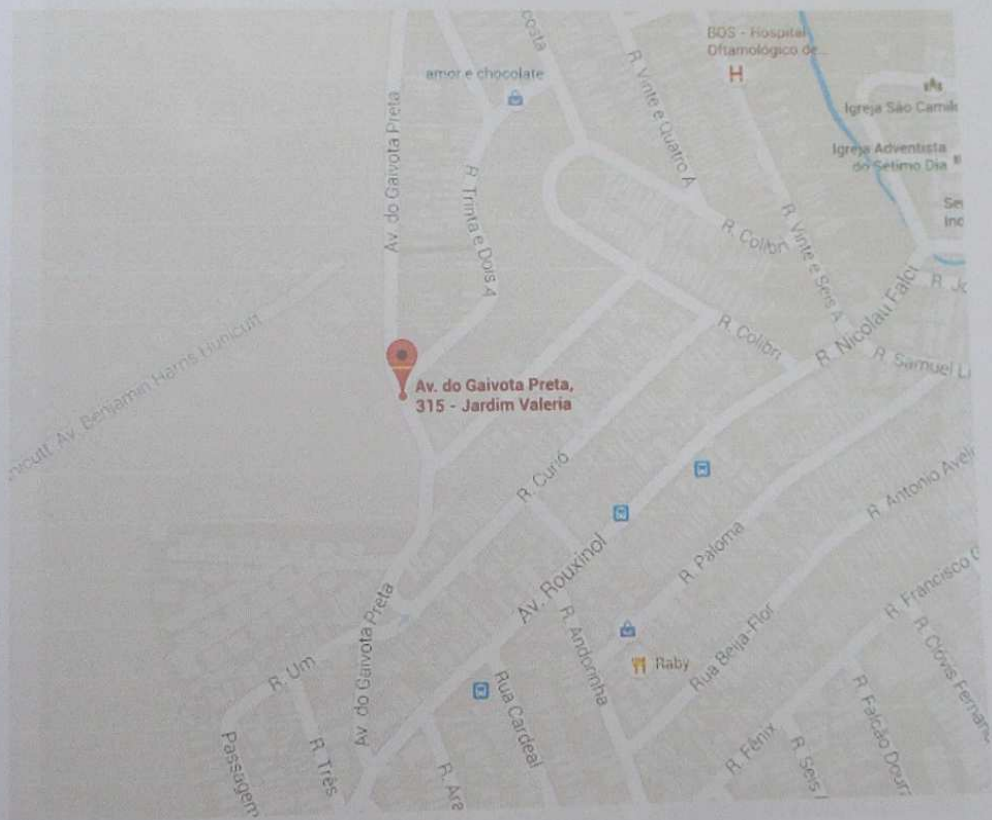
Este será o método adotado para avaliação do apartamento penhorado, visto ter elementos suficientes para elaboração do laudo de avaliação, conforme as recomendações das Normas de Avaliações ABNT 14.653 – Avaliações de imóveis.

IV- VISTORIA

1- SITUAÇÃO

O apartamento nº 42/Cobertura duplex do Bloco 1 (Edifício Acácias) e duas vaga de estacionamento descoberto, situado na Rua Gaivota Preta nº 315, Jardim Valéria/Cabuçu, município de Guarulhos.

2- CROQUI DE SITUAÇÃO



Este documento é propriedade intelectual de Antonio Nishi. Qualquer reprodução ou distribuição sem a autorização expressa do autor é proibida. Para mais informações, consulte o site: <http://www.antonionishi.com.br>

A via pública onde o imóvel entesta é dotada de todos os equipamentos e serviços de infra-estrutura destinados ao uso urbano em bairro com características de uso misto, onde verifica a ocorrência de estabelecimentos comercial, serviço, edifícios residenciais de classe média. Distante 5,2 km da Praça Getulio Vargas (Centro de Guarulhos) e posiciona no quadrante Norte.

3- FOTO AÉREA – GOOGLE MAPS



Inscrição Cadastral nº 081.83.74.0001.00.000-2 (Área maior)

Rua Professor Álvaro de Menezes, 84 – Paraíso – São Paulo.
e-mail:- antonionishi@uol.com.br - Tel: (11) 3052-4805 e 9-9213.3082

Este documento é propriedade de Jus.br/Esaj. Informe o processo nº 081.83.74.0001.00.000-2
<https://esaj.jusp.br/esaj>

O Condomínio HORTO DA MATA ATLÂNTICA composto de:

- Área de terreno = 6.329,25m²
- Área construída = 9.395,84 m²;
- 4 BLOCOS (Bloco 1 - Ed.Acácias, Bloco 2 - Ed.Orquídeas, Bloco 3 - Ed.Bromélias e Bloco 4 - Ed.Quaresmeiras);
- 84 unidades autônomas, sendo 22 unidades nos Blocos 1 e 2 e 20 unidades nos Blocos 3 e 4.
- 118 vagas de estacionamento.
- Portaria 24 horas;

4- DOCUMENTO – UNIDADE 42 – BLOCO 1

Matrícula nº 105.073 – 2º CRI de Guarulhos (fls.131)

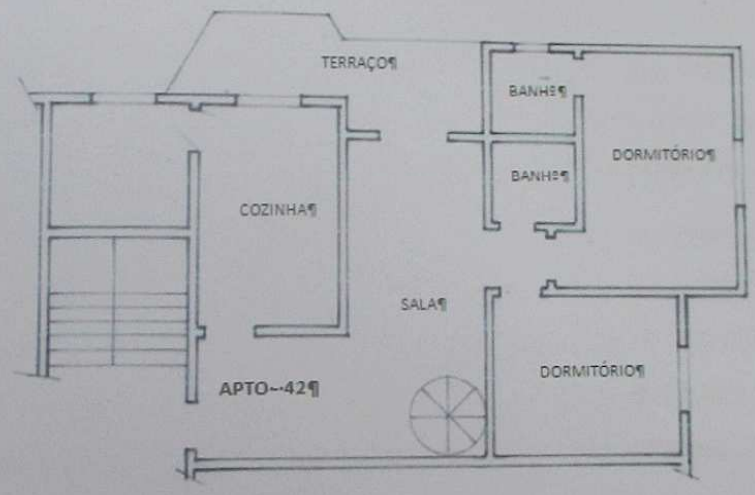
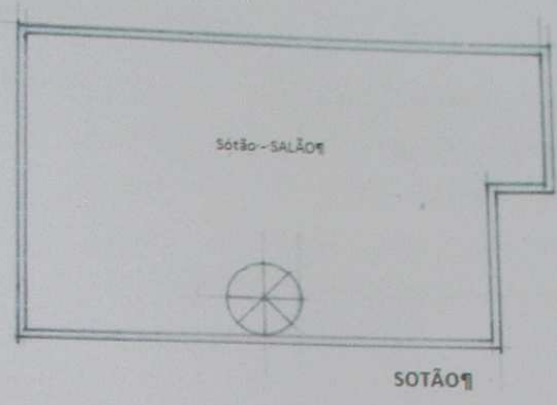
IMÓVEL:- O apartamento nº 42, tipo 4, localizado no 4º andar/Cobertura ou 6º pavimento, do "Edifício Acácias – Bloco 01", parte integrante do condomínio Horto da Mata Atlântica, situado na Rua Gaivota Preta nº 315, no lugar denominado Cabuçu, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a área útil ou privativa de 144,610m², área de garagem de 21,560m² (equivalente a duas vaga de estacionamento descoberta, demarcada porém indeterminada no térreo descoberto), área comum de 12,95m², área total de 179,095m², com um coeficiente de proporcionalidade de 0,015%.

Este documento é uma cópia digitalizada. Informe o processo nº 105.073/2013
<https://esaj.jsp.jus.br/esaj>

Deu

281
2
7

5- PLANTA DA UNIDADE 42 – BLOCO 1 (objeto da avaliação)



Este documento é de propriedade de Antonio Nishi. Informe o processo nº 111.000.000.000/2011
<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>

V- AVALIAÇÃO

a) PESQUISA

PESQUISA DE MERCADO									
APARTAMENTO 42 - Bloco 1 - Edifício Acácias - CONDOMÍNIO HORTO DA MATA ATLANTICA									
Local:-Rua Gaivota Preta nº 315 -Jardim Valeria/Guarulhos									
Ofertante	Telefone	Contato	Metragem (m²)	Oferta	Oferta	Padrão	Vi unitário/m²	Observação	
1 MFELIX	2451 1372	Felix	80,19	250.000,00	0,9	1,00	2.805,84	AP 0091	
2 ZUCCARO IMÓVEIS	2408 7888	Guilherme	144,61	275.000,00	0,9	1,18	2.013,53	Cobertura duplex	
3 LUCIO FREIRE	95146 7620	Lucio	80,19	275.000,00	0,9	0,87	2.683,84	Cód. 2922534835	
4 Imobiliária Steiner	2463 2626	Fabício	80,19	225.000,00	0,9	1,00	2.525,25	Ref - 25959	
5 Compagnoli	97403 8209	Carol ou Jo	80,19	238.000,00	0,9	0,95	2.543,96	3º andar	
6 Lopes Condessa	2971 4600	Carlos	144,61	400.000,00	0,9	0,80	1.991,56	Cobertura duplex	
7 Rafaini Imóveis	2461 6100	Rafaini	144,61	320.000,00	0,9	1,00	1.991,56	Cobertura duplex	
8 Recolat	3437 7470	Sandra	144,61	320.000,00	0,9	1,00	1.991,56	Cobertura duplex	
				SOMA			18.547,11		
				MÉDIA SIMPLES			2.318,39		
				(+ 30 %)			3.013,91		
				(- 30 %)			1.622,87		

Rua Professor Alvaro de Menezes, 84 - Paraíso - São Paulo.
e-mail: antonioish@uol.com.br - Tel: (11) 3052-4805 e 9-9213.3082

Este documento é uma cópia. Informe o processo nº
<https://esaj.fsp.jus.br/esaj>

b) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

- Área útil = 144,610 m²
- Apartamento de cobertura duplex
- Padrão médio
- Valor unitário/m² = R\$ 2.318,39/m²

Substituindo os valores temos:

$$V_{lp} = 144,610 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.318,39/\text{m}^2 = \text{R\$ } 335.262,00$$

$$VI = \text{R\$ } 335.262,00 \text{ (Trezentos e trinta e cinco mil duzentos e sessenta e dois reais - p/Maio de 2017)}$$

c) VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO

$$V_{lp} = \text{R\$ } 335.262,00 \text{ (Trezentos e trinta e cinco mil duzentos e sessenta e dois reais - Data base Maio de 2017)}$$

Demais

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

11

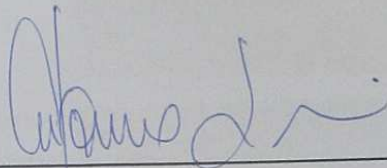
VI- ENCERRAMENTO

O presente laudo constituído de 11 (onze) folhas de papel impresso, somente no anverso, assinada nesta e as demais rubricadas para todos os fins de direito.

Acompanham o presente:

- Fotografias legendadas.

São Paulo, 23 de Maio de 2017.



Antonio Nishi- perito judicial
CAU/SP A- 79814-2 e CREA/SP 060143259-5

Este documento é válido. Informe o processo judicial.
<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

287
9

FOTO 4 – Vista do apartamento 42
– Bloco 1, objeto da avaliação.

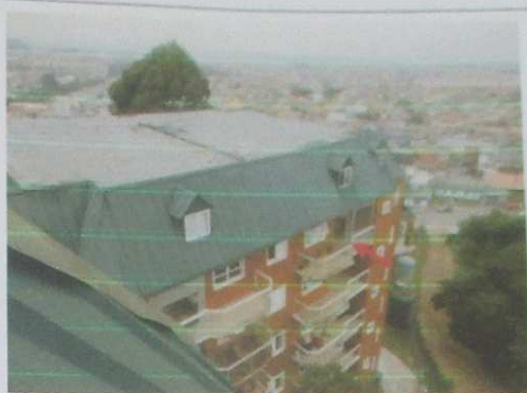


FOTO 5 – Hall de entrada.



FOTO 6 – Apartamento 42 – Bloco 1, objeto da avaliação.



Este documento e todos os dados nele contidos são propriedade exclusiva do autor e não podem ser utilizados sem a sua autorização. Informe o processo 001/2017.
<https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>

~

