

2230
P

3.1.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO N.º 63

O presente cálculo tem como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO".

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula:

$$VI = A \times Vu$$

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 94,39 m²

Vu = valor unitário = R\$ 2.785,27/m²

Substituindo e calculando:

$$VI = 94,39 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.785,27/\text{m}^2 = \text{R\$ } 262.901,63$$

ou em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 263.000,00$$

(duzentos e sessenta e três mil reais)

base: agosto de 2.018.

At

AVLIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

critório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

2211
9

3.2.- AVALIAÇÃO DOS MÓVEIS

Para avaliar os móveis constatados em vistoria, será adotado o critério do "Valor de Mercado" conforme levantamento físico efetuado pelo signatário.

A metodologia adotada na presente avaliação, baseia-se nas Normas e publicações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; e ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

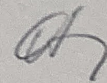
Além das Normas acima referidas, o Laudo é respaldado em metodologia própria praticada por este perito, baseado em princípios amplamente aceitos.

A sequência da metodologia adotada obedeceu aos seguintes tópicos:

1. Inspeção do bem;
2. Cálculo do Valor de Novo;
3. Determinação do Fator de Depreciação;
4. Cálculo do Valor de Novo Depreciado;
5. Cálculo do Valor de Mercado.

3.2.1.- INSPEÇÃO DOS BENS

Foi possível efetuar a inspeção parcial dos bens relacionados, tendo sido considerado os seguintes itens:



AVLIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2212
/

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

- Existência do bem móvel, dentro da descrição e características técnicas específicas;
- Estado de conservação;
- Condições de manutenção;
- Condições de utilização.

3.2.2.- CÁLCULO DO VALOR DE NOVO

O Valor de Novo é definido como sendo o Valor Atual para repor um determinado bem, com as mesmas características técnicas de fabricação.

Com base em cotações, catálogos e ou listas de preços solicitados junto às empresas especializadas, determina-se o valor de um bem novo.

No caso de bens cuja produção atual esteja descontinuada, estabelece-se o valor de um similar com as mesmas características.

3.2.3.- DETERMINAÇÃO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO

A vida útil dos móveis é estimada em função de fatores técnicos, físicos, econômicos e de obsolescência, conforme Tabela IV – “Vida útil para cálculo de Depreciação Técnica E Obsolescência” do livro Engenharia de Avaliações – editora Pini.

No presente caso, o resultado da inspeção foi traduzido na forma de porcentagem.

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2213
F

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

3.2.4.- VALOR DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO

O valor depreciado considerado é o valor obtido na pesquisa, com aplicação da depreciação técnica.

3.2.5.- VALOR DE MERCADO

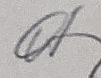
Com base em pesquisas de mercado, efetuadas junto às casas especializadas que comercializam bens usados e seminovos, bem como anúncios de ofertas em jornais e revistas, pesquisou-se o valor de bens similares, com as mesmas características.

3.2.6.- AVALIAÇÃO

O Valor de Mercado, segundo orientação da Comissão de Fusão e Incorporação de Empresas - COFIE do Ministério da Fazenda, é definido como:

" . . . Valor de Mercado é conceituado como aquele que seria alcançado pelo bem, se fosse alienado quando da sua reavaliação, levando-se em conta o seu estado físico, desgaste, obsolescência e previsão de vida útil".

Assim, conforme acima exposto, adotando-se o critério do VALOR DE MERCADO, e de acordo com informações colhidas junto às casas especializadas nas comercializações de móveis, temos:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

critério: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
t: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2214
9

ENG° ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

3.2.6.1.- VALOR DOS MÓVEIS PARA VENDA A SER RETIRADO NO LOCAL – FRETE PELO COMPRADOR

1) Aparador de madeira tamanho 1,20m x 1,40 m, com espelho

Valor unitário pesquisado: R\$ 398,00 (novo)

Depreciação: 70%

Valor total do móvel 1 = R\$ 398,00 x 0,30 = R\$ 119,40.



2) Conjunto de mesa com 4 cadeiras

Valor unitário pesquisado: R\$ 800,00 (usado)

Depreciação: 50%

Valor total do móvel 2 = R\$ 800,00 x 0,50 = R\$ 400,00



At

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

ENG° ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

2215
F

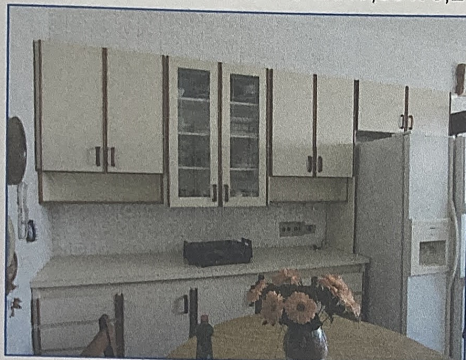
**3) Armário de cozinha 2,00m x 3,20m x 0,50m, contendo 11 portas,
14 gavetas**

Valor unitário pesquisado: R\$ 2.349,90 (novo)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 80%

Valor total do móvel 3 = R\$ 2.349,90 x 0,20 = R\$ 469,98



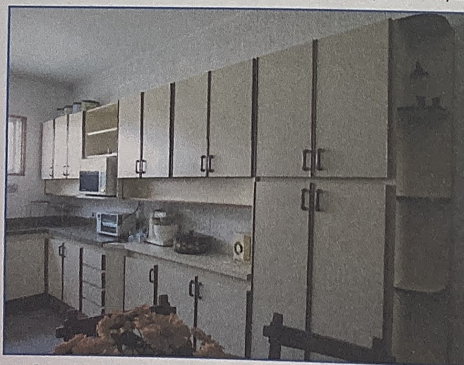
**4) Armário de cozinha 4,30m x 2,00m x 0,30m, contendo 16 portas e
04 gavetas**

Valor unitário pesquisado: R\$ 2.349,90 (novo)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 80%

Valor total do móvel 4 = R\$ 2.349,90 x 0,20 = R\$ 469,98



Handwritten signature

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Cratório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2216
9

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

5) Armário da área de serviço 0,77m x 0,45m x 0,62m

Valor unitário pesquisado: R\$ 156,75 (novo)

Depreciação: 60%

Valor total do móvel 5 = R\$ 156,75 x 0,40 = R\$ 62,70



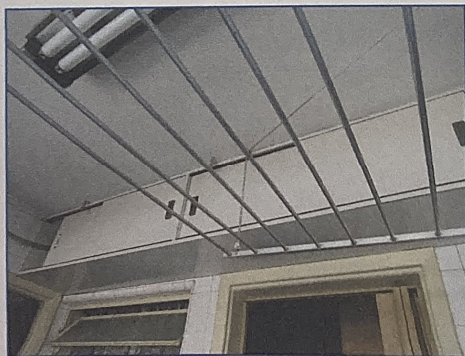
6) Armário da área de serviço 2,10m x 0,30m x 0,34m

Valor unitário pesquisado: R\$ 500,00 (estimado)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 70%

Valor total do móvel 6 = R\$ 500,00 x 0,30 = R\$ 150,00



Handwritten signature or initials.

VALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2217
P

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

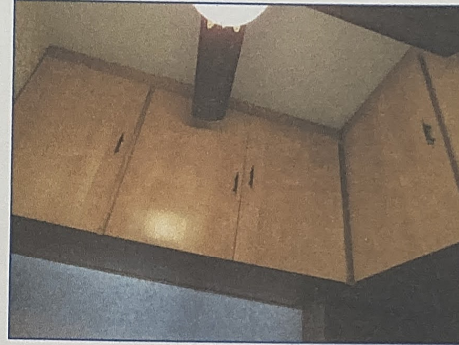
7) Guarda-roupas da dependência de empregada

Valor unitário pesquisado: R\$ 1.990,00 (usado)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 70%

Valor total do móvel 7 = R\$ 1.990,00 x 0,30 = R\$ 597,00



8) Escrivaninha da dependência de empregada 0,55m x 0,83m x 1,64m, contendo 02 cadeiras

Valor unitário pesquisado: R\$ 662,14 (novo)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 70%

Valor total do móvel 8 = R\$ 662,14 x 0,30 = R\$ 198,64



Handwritten signature

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2218
F

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

9) Armário do banheiro 0,42m x 1,00m x 0,30m
Valor unitário pesquisado: R\$ 80,00 (usado)
Depreciação: 70%
Valor total do móvel 9 = R\$ 80,00 x 0,30 = R\$ 24,00



10) Armário da sala 0,48m x 1,62m x 1,00m
Valor unitário pesquisado: R\$ 1.295,00 (novo)
Depreciação: 70%
Valor total do móvel 10 = R\$ 1.295,00 x 0,30 = R\$ 388,50



Handwritten signature or initials.

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
(11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2219
P

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

11) Estante da sala 2,63m x 0,45m x 1,94m

Valor unitário pesquisado: R\$ 3.100,00 (usado)

Depreciação: 30%

Valor total do móvel 11 = R\$ 3.100,00 x 0,70 = R\$ 2.170,00

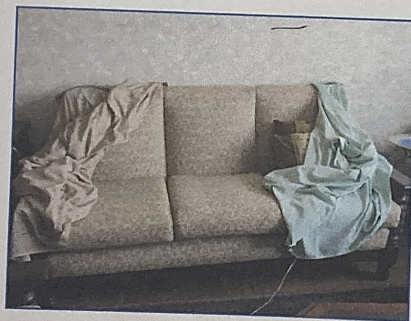


12) Conjunto de sofá de 03 lugares e 02 poltronas

Valor unitário pesquisado: R\$ 3.000,00 (novo)

Depreciação: 50%

Valor total do móvel 12 = R\$ 3.000,00 x 0,50 = R\$ 1.500,00



Handwritten signature

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2220
P

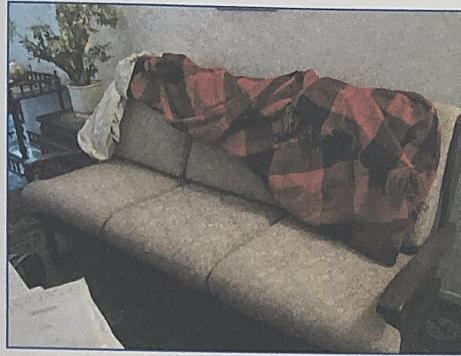
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

13) Sofá de 03 lugares

Valor unitário pesquisado: R\$ 2.598,00 (usado)

Depreciação: 50%

Valor total do móvel 13 = R\$ 2.598,00 x 0,50 = R\$ 1.299,00



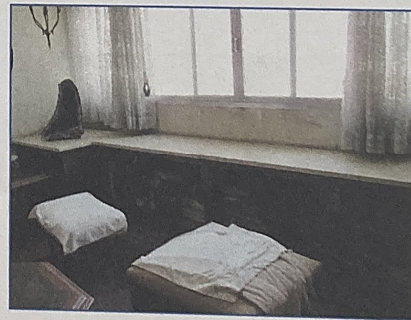
14) Armário da sala com tampo de mármore

Valor unitário pesquisado: R\$ 3.000,00 (estimado)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 70%

Valor total do móvel 14 = R\$ 3.000,00 x 0,30 = R\$ 900,00



Handwritten signature

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
(11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2221
9

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

15) Cristaleira da sala 0,47m x 2,18m x 1,92m

Valor unitário pesquisado: R\$ 2.500,00 (usado)

Depreciação: 30%

Valor total do móvel 15 = R\$ 2.500,00 x 0,70 = R\$1.750,00



16) Conjunto com 02 mesas de centro

Valor unitário pesquisado: R\$ 580,00 (usado)

Depreciação: 0%

Valor total do móvel 16 = R\$ 580,00



Handwritten signature

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2222
F

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

17) Armário do banheiro 0,32m x 2,27m x 0,70m

Valor unitário pesquisado: R\$ 659,58 (novo)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 80%

Valor total do móvel 17 = R\$ 659,58 x 0,20 = R\$ 131,92



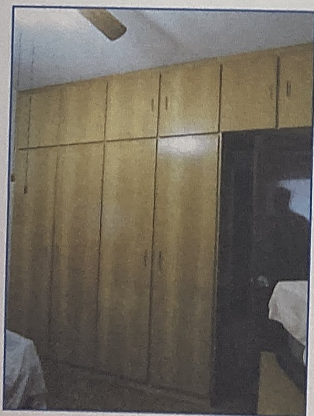
18) Armário do dormitório 2,10m x 0,60m x 2,77

Valor unitário pesquisado: R\$ 1.450,00 (usado)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 70%

Valor total do móvel 18 = R\$ 1.450,00 x 0,30 = R\$ 435,00



Handwritten signature

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2223
P

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

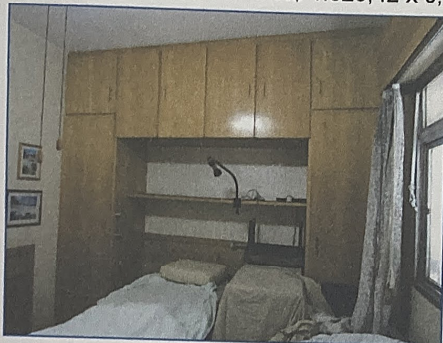
19) Armário do dormitório 2,98m x 0,60m x 2,77m

Valor unitário pesquisado: R\$ 1.329,42 (novo)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 70%

Valor total do móvel 19 = R\$ 1.329,42 x 0,30 = R\$ 398,83



20) Armário do dormitório 1,70m x 0,33m x 0,80m

Valor unitário pesquisado: R\$ 1.000,00 (usado)

Obs.: Trata-se de armário embutido, feito sob medida para o cômodo.

Depreciação: 80%

Valor total do móvel 20 = R\$ 1.000,00 x 0,20 = R\$ 200,00



Ar

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
(11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

er consultados na
de em "Processo

ESTADO DE SÃO PAULO

2224
P

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

VM - Valor total dos móveis (1~20) = R\$ 12.244,95
ou em números redondos:

VM - VALOR TOTAL DOS MÓVEIS (1~20) = R\$ 12.000,00
(doze mil reais)
base: agosto de 2.018.

3.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL E DOS MÓVEIS

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

VT = VI + VM

VT= R\$ 263.000,00 + R\$ 12.000,00 = R\$ 275.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL E DOS MÓVEIS = R\$ 275.000,00
(duzentos e setenta e cinco mil reais)
base: agosto/2018

4.- CONCLUSÃO

Através dos cálculos efetuados, concluiu-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 63, localizado no 6º andar do Edifício Nahim Rachid, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos sob nº 18.592, bem como os móveis que o guarnecem:

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Cartório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
(11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

224
P

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

VM - Valor total dos móveis (1~20) = R\$ 12.244,95

ou em números redondos:

VM - VALOR TOTAL DOS MÓVEIS (1~20) = R\$ 12.000,00

(doze mil reais)

base: agosto de 2.018.

3.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL E DOS MÓVEIS

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VT = VI + VM$$

$$VT = R\$ 263.000,00 + R\$ 12.000,00 = R\$ 275.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL E DOS MÓVEIS = R\$ 275.000,00

(duzentos e setenta e cinco mil reais)

base: agosto/2018

4.- CONCLUSÃO

Através dos cálculos efetuados, concluiu-se pelo seguinte valor de mercado para o imóvel consistente de apartamento n.º 63, localizado no 6º andar do Edifício Nahim Rachid, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos sob n.º 18.592, bem como os móveis que o guarnecem:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2225
T

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

APARTAMENTO N.º 63 – EDIFÍCIO NAHIM RACHID

PRAÇA PRES. GETÚLIO VARGAS, Nº 67

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 263.000,00

(duzentos e sessenta e três mil reais)

base: agosto de 2.018.

Obs.: sem direito ao uso de vaga de garagem.

MÓVEIS QUE GUARNECEM O APARTAMENTO N.º 63

VALOR TOTAL DOS MÓVEIS = R\$ 12.000,00

(doze mil reais)

base: agosto de 2.018.

Obs: valor de venda à vista, para retirada no local.

5.- **QUESITOS DA AUTORA** – (fls. 2102/2106)

1.- Poderia o Sr. Perito descrever sobre a fachada do imóvel? Se existe manutenção e se está bem conservada, para garantir além de uma boa aparência, a vida útil da edificação?

Resposta: A fachada do Edifício é revestida em parte com pastilhas vermelhas e parte com massa e pintura látex, aparentando estado de conservação regular.

VALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2226
F

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

2.- Poderia o Sr. Perito informar o material utilizado na rede hidráulica do edifício, se está em bom estado ou se precisa de substituição? E se existe alguma previsão para substituição desta tubulação, pelo condomínio?

Resposta: Conforme informações colhidas com o Sr. Amaro, Zelador do Condomínio, não ocorrem reformas na parte hidráulica do condomínio há 18 anos.

3.- Poderia o Sr. Perito informar se existe fase neutra na rede de energia do edifício, até as unidades autônomas, garantindo a segurança na utilização de eletrodomésticos?

Resposta: Conforme informações colhidas com o Sr. Amaro, Zelador do Condomínio, sim.

4.- Poderia o Sr. Perito informar se existe rede de distribuição de gás no edifício e se esta atende as normas vigentes?

Resposta: Conforme informações colhidas, o Condomínio dispõe de rede de distribuição de gás.

5.- Poderia o Sr. Perito informar se existe um sistema de proteção de descargas atmosféricas e se este atende as normas vigentes? Poderia o Sr. Perito descrever a área comum do condomínio (portaria, hall de entrada, etc.)?

Resposta: As áreas comuns do condomínio, se encontram descritas e ilustradas no corpo do laudo, e o Edifício possui sistema de proteção contra descargas atmosféricas.

VALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2227
P

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

6.- Poderia o Sr. Perito descrever as benfeitorias do condomínio?

Resposta: O Edifício possui hall social, com piso revestido de cerâmica, paredes revestidas com mármore, fechamento com portas de vidro.

Sala de espera possui piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex;

Salão de festas possui piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa e pintura látex, porta metálica com fechamento em vidros, possui dois banheiros e uma copa.

Área descoberta possui piso revestido com ardósia, paredes revestidas com massa e pintura látex, e um playground.

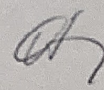
7.- Poderia o Sr. Perito mencionar se há área de lazer e como é a qualidade e a preservação deste local?

Resposta: Possui playground e salão de festas, e o estado geral de conservação e manutenção é regular.

8.- Poderia o Sr. Perito descrever se há falta de manutenção na área comum do imóvel em questão?

Resposta: Conforme constatações efetuadas, as áreas comuns possuem regular estado de conservação.

9.- Poderia o Sr. Perito informar como se dá o acesso ao edifício? Se existe interfone e portaria segura e isolada? E se existem dois portões para acesso onde o segundo só se abre após o fechamento do primeiro?



VALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2228
P

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Resposta: Existe interfone e portaria, existem dois portões para acesso ao condomínio.

10.- Poderia o Sr. Perito informar se existe espaço para entrega de encomendas, alimentos, remédios, sem abertura do portão?

Resposta: Não.

11.- Poderia o Sr. Perito informar se existem câmeras para segurança nas áreas comuns do edifício?

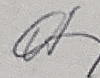
Resposta: Conforme informações colhidas, o condomínio possui 23 câmeras de segurança.

12.- Poderia o Sr. Perito apontar a data aproximada de construção e, ainda, apontar detalhadamente condições gerais do acabamento do apartamento, como pintura, papel de parede, revestimento cerâmico de paredes e piso, bancadas, louças e metais?

Resposta: O edifício possui aproximadamente 60 anos de idade física. As descrições dos acabamentos internos do apartamento, se encontram descritas e ilustradas no corpo do laudo.

13.- Como o Sr. Perito avalia o imóvel no aspecto estrutural?

Resposta: Em observações visuais na ocasião da vistoria, não foram detectadas anomalias ou deformações estruturais que colocassem em risco a segurança estrutural do Edifício.



VALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2229
P**ENGº ADEMAR T. ARAKAKI**
CREA 0600.76679-3

14.- Poderia o Sr. Perito apontar detalhadamente se há necessidade de manutenção na rede hidráulica, elétrica e de gás do imóvel ou se estão em perfeitas condições para utilização? E se há necessidade de algum reparo emergencial?

Resposta: O apartamento necessita de revisão geral de manutenção nas redes hidráulica, elétrica e de gás.

15.- Ainda sobre a rede de gás interna da unidade autônoma, poderia o Sr. Perito informar se esta atende as normas técnicas vigentes e se há um registro visível e de fácil acesso, para segurança no caso de algum vazamento?

Resposta: Não foram efetuadas análises do sistema de gás para verificação quanto ao atendimento às Normas Técnicas, e segundo informações do Sr. Zelador, a rede de gás se encontra em funcionamento regular.

16.- Poderia o Sr. Perito discorrer sobre a qualidade da manutenção e limpeza do imóvel, já que este está fechado (sem morador, apenas limpeza realizada, na época, pela então inventariante)?

Resposta: O imóvel se encontra entre regular e necessitando de reparos simples no aspecto de conservação.

17.- Poderia o Sr. Perito informar se há falta de vaga de estacionamento para o imóvel, e se este fato pode interferir no valor de venda do mesmo e na procura pelo imóvel?

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2230
7

ENG^o ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.78679-3

Resposta: O apartamento objeto da avaliação não possui vaga de garagem.

18.- Poderia o sr. Perito discorrer sobre os móveis existentes no imóvel, embutidos e não embutidos?

Resposta: Alguns estão embutidos e outros não.

19.- Poderia o sr. Perito relacionar os móveis existentes?

Resposta: A relação dos móveis constatados na vistoria se encontra descritos e ilustrados no corpo do laudo.

20.- Poderia o sr. Perito confirmar a quantidade destes móveis, se estão em plenas condições de utilização ou se precisam de restauração/reforma?

Resposta: Os móveis possuem regular estado de conservação.

21.- Poderia o Sr. Perito descrever sobre os objetos de decoração existente no imóvel?

Resposta: Os objetos de decoração não foram considerados na presente avaliação.

22.- Poderia o Sr. Perito apurar o valor aproximado de venda dos móveis planejados?

Resposta: A relação dos móveis e seus valores aproximados se encontram descritos e ilustrados no corpo do laudo.

At

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

critório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
t: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2231
4

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

23.- Poderia o Sr. Perito apurar o valor aproximado de venda dos demais móveis?

Resposta: Favor reportar ao quesito anterior.

24.- Poderia o Sr. Perito apurar o valor de venda dos objetos de decoração?

Resposta: Os objetos de decoração não foram considerados na presente avaliação.

25.- Qual o valor mensal atual do condomínio?

Resposta: Conforme informações colhidas com o Sr. Amaro, zelador do Condomínio, o valor atual do condomínio é de R\$ 780,00 (setecentos e oitenta reais).

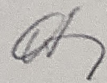
26.- Em relação ao valor mensal do condomínio, comparado com outros imóveis da região, o custo x benefícios justifica o valor cobrado?

Resposta: De acordo com informações colhidas, o Condomínio possui vários trabalhadores contratados, justificando o valor mensal cobrado.

27.- Em relação ao valor mensal do condomínio, tal valor interfere na locação e na venda do imóvel?

Resposta: Sim.

28.- Poderia o sr. Perito informar se há debito de Condomínio. Caso afirmativo, a partir de qual período.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo – CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com


2232
P

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

Resposta: Conforme informações colhidas na administração do Edifício, o apartamento possui débitos referentes ao condomínio desde dezembro de 2017, até a data atual.

29.- Poderia o sr. Perito informar se há débito de IPTU. Caso afirmativo, a partir de qual período?

Resposta: Conforme extrato de débitos emitido pelo site da Prefeitura de Guarulhos, o débito atual total é de R\$ 711,41 (setecentos e onze reais e quarenta e um centavos), referentes ao IPTU de 2017 e 2018.

PREFEITURA DE GUARULHOS		Tecnologia Cidadã									
		Data Emissão: 25/08/2018									
DADOS CADASTRAIS											
Inscrição Imobiliária: 084.00.11.0179.01.028	Inscrição Mobiliária: Não Estabelecido:	Matrícula:	Nº Cadastro: 130782								
Contribuinte: A/C RODOLFO MAILLER		CPF ou CNPJ: -									
Ramo de Atividade:		Situação: -									
Local do Imóvel: RUA GABRIEL CAPITAO, 475 APTO 63 SEDE CEP - 07011-010		Lota: -									
Endereço Entrega: RUA GABRIEL CAPITAO, 475 APTO 63 SEDE CEP - 07011-010		Quadra: -									
POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS											
Ano	Tipo	Resilido	Vi. Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total	Preço/Ano	Status
2017	002-IPTU	0187194	187,75	5,25	9,85	20,66	0,00	0,00	223,31		divida ativa
2018	002-IPTU	0190973	459,00	4,20	14,09	10,51	0,00	0,00	488,10		
Totais:			646,75	9,45	23,74	31,17	0,00	0,00	711,41		

30.- Saberá o Sr. Perito informar quem realizava os pagamentos de Condomínio, IPTU, e demais despesas do imóvel?

Resposta: Conforme informações da Autora, a mesma realizou os pagamentos até novembro de 2017.

Handwritten signature

VALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

critório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
f: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2233
P

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

31.- Poderia o sr. Perito descrever detalhadamente a região no entorno do imóvel (transporte, comércios, tipo de via, trânsito de veículos e pedestres, conservação da praça em frente ao imóvel e frequentadores desta praça)?

Resposta: Todas as informações pertinentes se encontram descritas no corpo do laudo.

32.- Em razão do imóvel estar localizado na região central da cidade de Guarulhos, e em frente à Praça Getúlio Vargas, frequentada por moradores de rua, este fator, assim como o de trânsito intenso de veículos e pedestres, interfere no valor da venda do imóvel?

Resposta: O imóvel se encontra localizado na região central da Cidade de Guarulhos, e a preferência na aquisição desse imóvel depende do interesse do comprador.

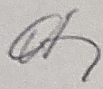
33.- Em razão do imóvel estar na região exclusivamente comercial, este fator interfere na venda do imóvel, bem como na busca de compradores?

Resposta: A procura para aquisição de determinado imóvel, está relacionada com a preferência pelo local, necessidade e preço de mercado.

6.- QUESITOS DO INVENTARIANTE AIRTON TREVISAN – fls 2071/2072

1.- Qual a localização do bem avaliando? Ele está situado em área de alta periculosidade?

Resposta: O imóvel está localizado em uma Praça no Centro de Guarulhos, com movimentação intensa de veículos e pessoas.



VALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Escritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2234
4

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

2.- Qual a metragem quadrada do imóvel? Descrever as respectivas dependências.

Resposta: De acordo com a matrícula nº 18.592, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, acostada nos autos às fls. 62, o imóvel possui 94,39m² de área privativa.

A descrição das dependências bem como o croqui, se encontra descrito e ilustrado no corpo do laudo.

3.- Qual o estado de conservação?

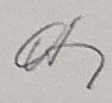
Resposta: O imóvel se encontra entre regular e necessitando de reparos simples no aspecto de conservação.

4.- Considerando os bens móveis visualizados pelas fotografias acostadas aos autos, os mesmos ainda se encontram no apartamento? Qual o valor individual de cada um?

Resposta: A relação dos móveis e seus valores aproximados se encontram descritos e ilustrados no corpo do laudo.

5.- Há espaço destinado a garagem ao proprietário desta unidade? Esclarecer.

Resposta: Não. O imóvel não possui direito ao uso de vagas de estacionamento.



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Cartório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

2235
4

ESTADO DE SÃO PAULO

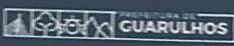
ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3


6.- Há débitos perante ao condomínio?

Resposta: Sim. Conforme informações colhidas na administração do Edifício, possui débitos referentes ao condomínio desde dezembro de 2017, até a data atual.

7.- E de IPTU?

Resposta: Conforme extrato de débitos emitido pelo site da Prefeitura de Guarulhos, possui o débito total de R\$ 711,41 (setecentos e onze reais e quarenta e um centavos), referentes ao IPTU de 2017 e 2018.

 **PREFEITURA DE GUARULHOS** *Tecnologia Cidadã*

 **PREFEITURA DE GUARULHOS** Data Emissão: 25/02/2018

DADOS CADASTRAIS

Inscrição Imobiliária: 354.021.11.0172.01.028 Inscrição Mobiliária: Não Estabelecido: Matrícula: Nº Cadastro: 130762
Contribuinte: A/C RODOLFO WALLER CPF ou CNPJ: --
Ramo de Atividade: Situação: Quarta
Local do Imóvel: RUA GABRIEL CAPTAO, 475 APTO 83 SEDE CEP - 07011-010 Lote:
Endereço Entrega: RUA GABRIEL CAPTAO, 475 APTO 83 SEDE CEP - 07011-010

POSICÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Ano	Tipo	Recebo	Yl. Principal	Contratado	Multa	Juros	Retenções	Outros	Total	Posição	Status
2017	002-IPTU	0187194	157,75	6,25	0,00	21,90	0,00	0,00	205,90		
2018	002-IPTU	0190273	459,00	4,20	14,00	10,51	0,00	0,00	487,71		
Total:			648,75	9,45	25,74	31,41	0,00	0,00	714,41		

8.- Considerando todos os fatores, qual o valor real do imóvel para alienação com os respectivos bens móveis que o guarnecem?

Resposta: O valor total do imóvel com os respectivos móveis que o guarnecem é de R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).

ALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ritório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 - Bairro Assunção - São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
(11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com

Arakaki

2236
↑

ENGº ADEMAR T. ARAKAKI
CREA 0600.76679-3

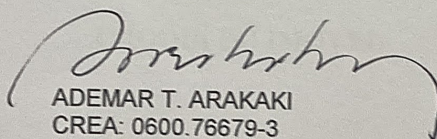
7.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de avaliação, de 63 (sessenta e três) folhas impressas de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Acompanha o presente Laudo: ANEXO - I = Croqui do imóvel

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 27 de agosto de 2.018.



ADEMAR T. ARAKAKI
CREA: 0600.76679-3
Membro titular do IBAPE

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

critório: Rua Dr. Antônio Jorge Franco, n.º 311 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo - CEP 09810-050
Tel: (11) - 4351-6339 e 99981-5210 - E-mail: arakaki.engenharia@gmail.com