

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
GUARULHOS/SP**

PROCESSO Nº 1022633-97.2020.8.26.0224

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 nomeado Perito Judicial nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISAS** em face de **ANDREA DE SOUZA CASTILHO**, tendo procedido o estudo, diligências, vistoriado o apartamento, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PRELIMINARES

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO de fls. 89

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital n°:	1022633-97.2020.8.26.0224
Classe - Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condominio Residencial Brisas
Executado:	Andrea de Souza Castilho

Em Guarulhos, aos 05 de novembro de 2020, no Cartório da 10ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns), em favor de Condomínio Residencial Brisas:

Imóvel: unidade autônoma designada apartamento n° 44, localizada no 4º andar do bloco 4, do condomínio denominado Condomínio Residencial Brisas, com entrada pelo n° 695 da Estrada Caminho Velho, no bairro de Bonsucesso. Matrícula n° 131.165, atrelado ao 1º CRI de Guarulhos. A presente penhora é realizada com base no artigo 844, do Novo Código de Processo Civil, ficando consignado que em conformidade com o artigo 838, IV do Novo Código de Processo Civil, o cargo de depositário ficará constituído na (s) pessoa (s) do (s) executado (s), Andrea de Souza Castilho, CPF n° 17598063826. O (A) (s) depositário (a) (s) não pode (m) abrir mão do (s) bem (ns) depositado (s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Para avaliação do apartamento 44 – Bloco 4 do Condomínio Residencial Brisas - matrícula 131.165 do 1º CRI Guarulhos, foi este signatário honrado com a nomeação às fls 83.

II- OBJETIVO PERICIAL

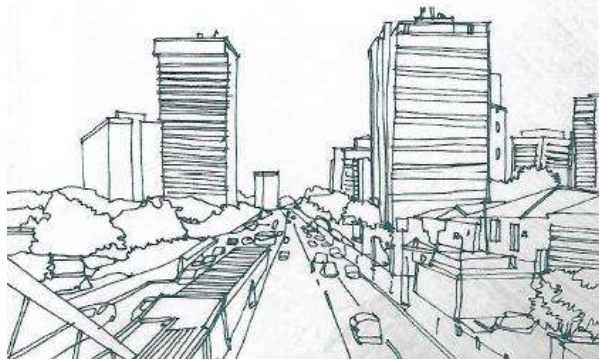
A presente perícia tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel penhorado, situado na Estrada do Caminho Velho nº 295 – Jardim Nova Cidade – Apartamento 44 do Bloco 4 parte integrante do Condomínio Residencial Brisas - Matrícula 131.165 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

III- CONSIDERAÇÕES

Para a determinação do justo e real valor de mercado do apartamento 44 – Bloco 4 parte integrante do Condomínio Residencial Brisas, será desenvolvido o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, visto tratar de apartamento tipo com disponibilidade suficiente de elementos comparativos diretos no mesmo Condomínio ou similares da região, considerando atendidas as necessidades básicas consoante NORMAS CAJUFA 2019 para avaliação do imóvel.

O Método Comparativo Direto consiste em levantar e analisar elementos semelhantes no mesmo condomínio ou similar, com objetivo de estabelecer a tendência de formação de seus preços.

Os elementos comparativos cujos preços comercializados (venda / oferta), assim como as características e acabamentos serão homogeneizados, quanto necessários para determinar o valor real e justo, de acordo com as Normas CAJUFA 2019 – ITEM 10 – Avaliação de Apartamentos e Escritórios, que seguem copiadas:

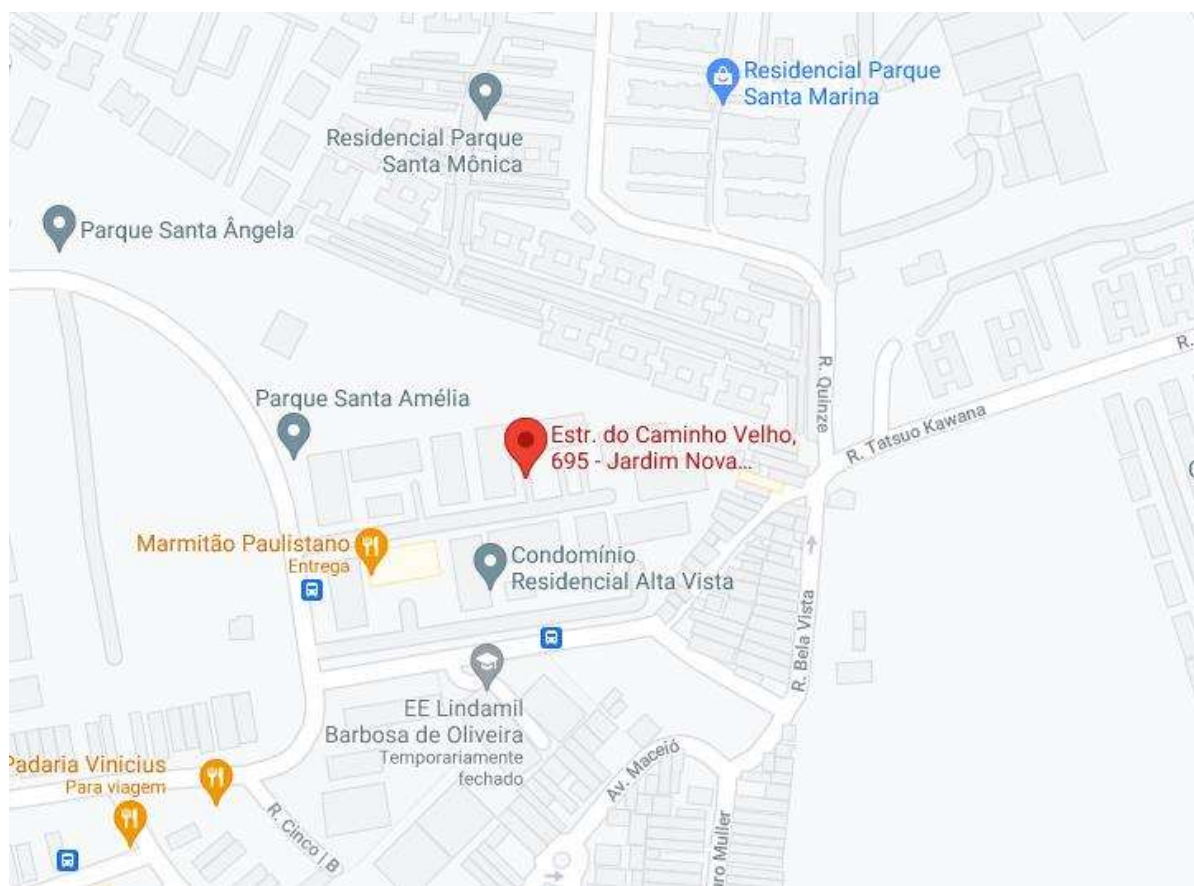
<p><i>Critérios, parâmetros, diretrizes e metodologias consolidadas</i></p> <p>2019</p> <h1>NORMAS CAJUFA</h1> <p>para avaliações de imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo</p> <p>COMISSÃO DE PERITOS Jaques Gerab Junior • José Zarif Neto José Adrian Patiño Zorz • Luiz Carlos de Mello Ribeiro</p> 	<h2>10. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS</h2> <p>10.1. A avaliação de unidades condominiais – apartamentos e escritórios – deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.</p> <p>10.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.</p> <p>10.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsolescência e estado de conservação.</p> <p>10.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial.</p> <p>10.4. Elementos pesquisados que manifestem discrepância de área fora do intervalo 0,70 à 1,30 em relação à área útil do imóvel avaliando não poderão ser utilizados na homogeneização de valores.</p>
---	---

IV- VISTORIA

1- SITUAÇÃO

Imóvel situado na Estrada do Caminho Velho nº 695 - Apartamento 44 do Bloco 4 do Condomínio Residencial Brisas (Programa Minha Casa Minha Vida), bairro Jardim Nova Cidade, Município e Comarca de Guarulhos, nesta capital.

2- CROQUI DE SITUAÇÃO



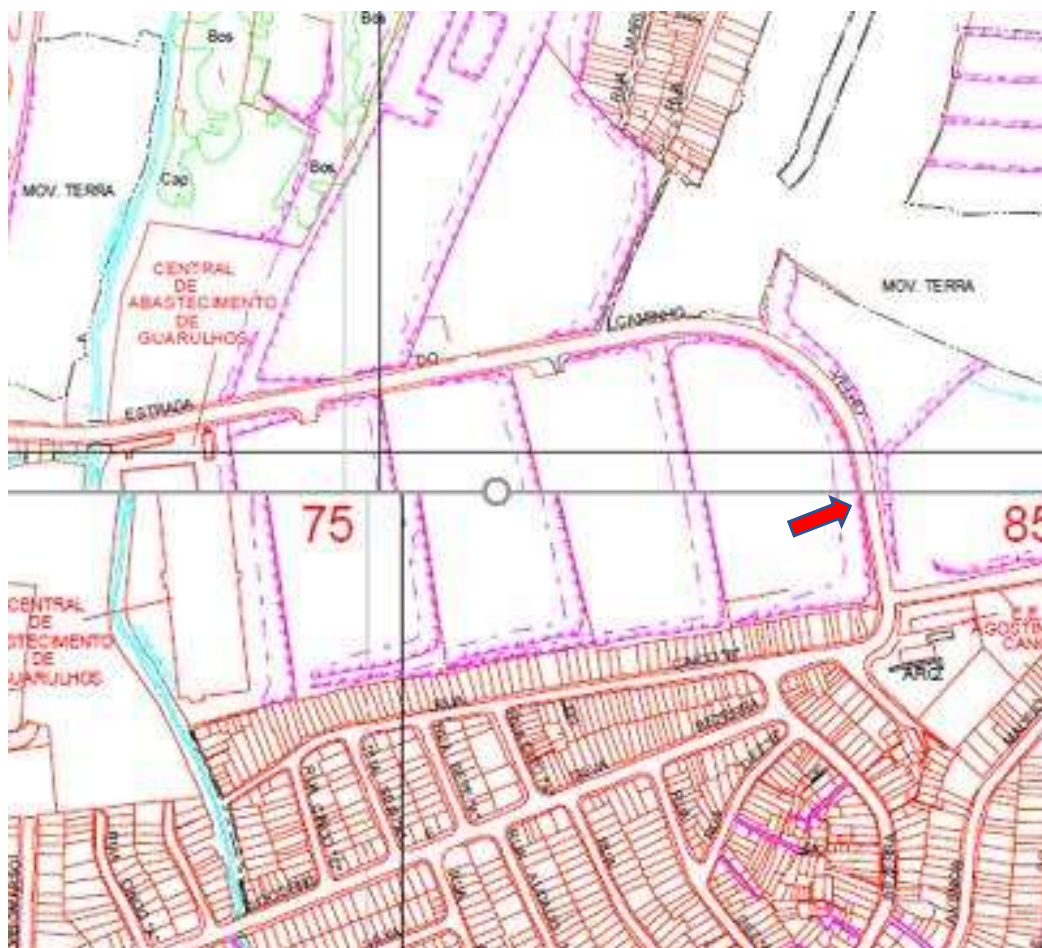
3- FOTO AÉREA – GOOGLE MAPS



A Estrada do Caminho Velho, onde entesta o terreno são dotadas de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano em bairro com características de uso residencial, onde se verifica a ocorrência de condomínio residencial popular (Minha Casa Minha Vida), condomínios residenciais padrão simples a médio e comercio de âmbito local.

Merece destaque a proximidade CEAG – Central de Abastecimento de Guarulhos, Terminal Pimenta, Shopping Bonsucesso e Av. Juscelino K. de Oliveira, importante via de acesso da região.


4- PLANTA GEO - GUARULHOS



Identificado no Cadastro Municipal de Guarulhos

I.C. nº 092.70.92.2155.00.000 (Área maior).

**5- DOCUMENTO – MATRÍCULA 131.165 – 1º CRI DE GUARULHOS
(fls.35/38)**

LIVRO Nº 3-REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
matrícula 131.165	Folha 01	Cadastro Nacional de Serventuários - CNS nº 11146-4 Guarulhos, 30 de junho de 2017
<p>IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 44, localizada no 4º andar do BLOCO 4, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISAS", com entrada pelo nº 886 da Estrada do Caminho Velho, no bairro de Bonsucesso, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 45,67m², a área construída comum de 7,07m², perfazendo a área construída total de 52,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 8,8036 no terreno (que possui 10.712,88m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma confronta pela frente (de quem de entrada do bloco oñe para o apartamento) com o apartamento de final '3' e com área comum do condomínio (coisa de escadas e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado direito com o apartamento de final '3' e com área comum do condomínio (coisa de escadas), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação); e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o acesso do Bloco 4 em relação ao Bloco 5 e área de circulação). Quanto à vaga de estacionamento: Consta no instrumento de instituição e Especificação de Condomínio (R.S da matrícula nº 82.232) que, uma vez que o condomínio possui 200 (duzentos e oitenta) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 80 (oitenta e quatro) vagas de veículos (carros e motos) destinadas ao uso dos condôminos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que incide qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas "apartamentos" e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, <u>resumidamente, o direito de propriedade – e nem de uso – de uma vaga de estacionamento, nem mesmo indeterminada, A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na Convenção de Condomínio e no seu Regulamento Interno.</u></p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL: 060.70.82.2165.00.000 – área maior</p>		

Proprietária:- Conforme **VENDA E COMPRA:-** Pela escritura particular firmada em 28/11/2017, a proprietária CAIXA ECONOMICA FERAL – CEF, na qualidade de gestora e representante do FAR-FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 76.000,00 (Setenta e seis mil reais) para **ANDREA DE SOUZA CASTILHO** (conforme R-2/131.165 do 1º CRI da Guarulhos/SP).

6- CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS**a) CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISAS**

Construção do programa MINHA CASA MINHA VIDA, constituído de 7(sete) blocos de 5(cinco) pavimentos, sem elevador, 40 apartamentos por bloco, totalizando 280 apartamentos. Área comuns com portaria, salão de festas, salão de jogos, quadra e área livre (jardins, área de circulação, via interna e bolsões de estacionamentos para veículos com capacidade de 110(cento e dez) vagas rotativas.

b) APARTAMENTO 44 – BLOCO 4

O apartamento estava fechado no dia da vistoria, sendo informado pela síndica Sr^a Sandra que a executada nem sempre está no apartamento. Foi vistoriado o apartamento vizinho (apartamento 43) que gentilmente foi apresentado para vistoria.

Apartamento situado no 4º pavimento, composto de 2(dois) dormitórios, sala, cozinha e banheiro.

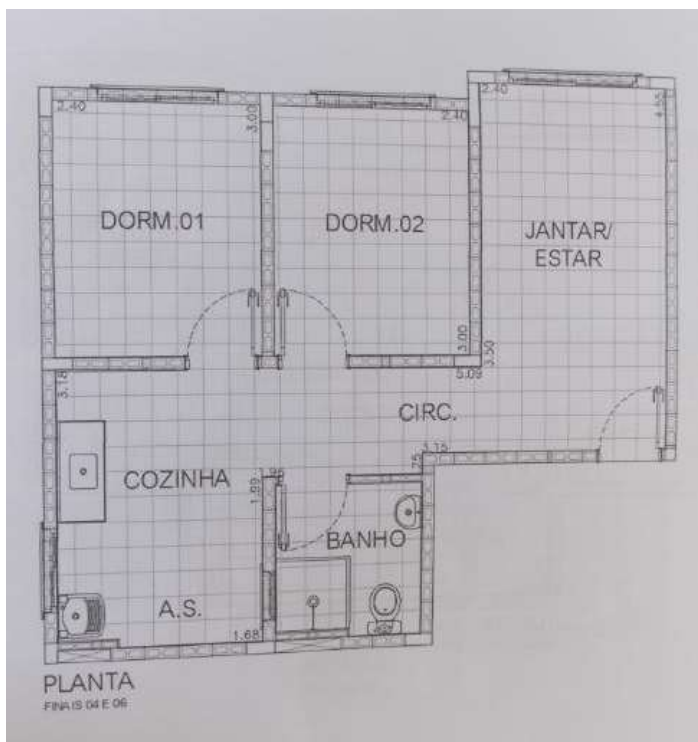
Áreas secas com piso cerâmico, paredes revestidas com reboco fino e pintura à base de látex. Áreas molhadas com piso cerâmico, paredes com azulejo até o teto. Instalações elétricas e hidráulicas com louças e metais de padrão comercial.

Padrão Construtivo:- Item 1.3.2 – Apartamento Padrão Simples sem elevador – Normas do CAJUFA.

c) IDADE DA CONSTRUÇÃO

O Condomínio Residencial Brisas tem idade real 4(quatro) anos - Estado da Edificação – Item "B" – Entre nova e regular.

d) PLANTA DO APARTAMENTO 44



7- ÁREAS

Terreno (Implantado o Condomínio).....	10.712,88 m ²
Fração ideal de terreno (0,0035%)	37,49 m ²

CONSTRUÇÃO

Área privativa	45,67 m ²
Área comum.....	7,07 m ²
Total	52,74 m²

Este documento é cópia do sistema de arquivos em nuvem. Para confirmar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022693-93.2020.8.26.0224 e código 78888888.

V- MÉTODOLOGIA E CRITÉRIOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com apartamentos semelhantes, no mesmo condomínio ou similar (Condomínio MINHA CASA MINHA VIDA NA REGIÃO) no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO empregados:

- a) FATOR OFERTA:- Consiste em aplicação do deságio de 10% sobre o valor de oferta, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias;
- b) ELEMENTOS DE PESQUISA:- Todos os elementos comparativos utilizados pertencem ao mesmo Condomínio Monte Verde, com mesma área privativa, área comum e uma vaga de garagem;
- c) PADRÃO CONSTRUTIVO/ACABAMENTO:- Mesmo padrão de acabamento (f = 1,0) e apartamento reformado com acabamento superior (f = 1,10) e padrão de acabamento inferior ao avaliando (f = 0,9),
- d) VAGA DE GARAGEM:- Uma vaga (f = 1,0).

VI- PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO M ²										
APARTAMENTO 44 - BLOCO 4 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISAS										
Local:- Estrada do Caminho Velho, 695 - Jardim Nova Cidade - Guarulhos										
Oferta = 0,90 / Padrão construtivo Acabamento Padrão = 1,0 /Acabamento Inferior = 0,90 / Acabamento superior = 1,10										
Ofertante	Telefone	Valor (R\$)	Área (m ²)	oferta	Vaga	Padrão	VI. Unit (m ²)	Observação		
1	Grupo Nova Meta	95.000,00	45,67	0,90	1,00	0,91	1.701,93	Padrão superior (f = 1,10)		
2	Sócio Corretor	90.000,00	45,67	0,90	1,00	1,00	1.773,59	Padrão similar		
3	Imob. Steiner	90.000,00	45,67	0,90	1,00	1,00	1.773,59	Padrão similar		
4	Informação local	80.000,00	45,67	1,00	1,00	1,00	1.751,70	Padrão similar		
SOMA							7.000,82			
MÉDIA SIMPLES							1.750,20			
(+ 30 %)							2.275,27			
(- 30 %)							1.225,14			

VII- AVALIAÇÃO**a) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

- Área privativa = 45,67 m²
- Valor unitário/m² = R\$ 1.750,20/m² (junho/2021)
- Valor do apartamento penhorado:

$$VI = 45,67 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.750,20/\text{m}^2 = \text{R\$ } 79.931,63$$

Arredondamos para:

VI = R\$ 80.000,00

(Oitenta mil reais – Data base junho de 2021)

VIII- CONCLUSÕES FINAIS

A avaliação do apartamento 44 – Bloco 4 parte integrante do Condomínio Residencial Brisas – Matrícula 131.165 do 16º CRI da Guarulhos/SP, foi avaliado em:

VI = R\$ 80.000,00

(Oitenta mil reais – Data base junho de 2021)

IX- ENCERRAMENTO

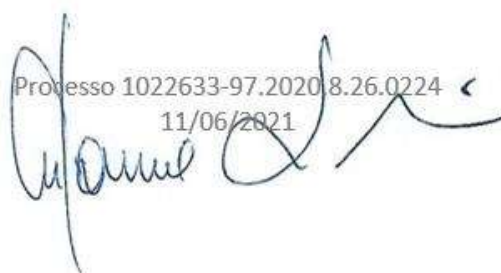
O presente laudo de avaliação, constituído de 14 (catorze) folhas digitalizadas, vai datado e assinado nesta.

Acompanham:

- FOTOGRAFIAS LEGENDADAS;
- ANEXO I – Pesquisa apartamento.

São Paulo, 11 de junho 2021.

Processo 1022633-97.2020.8.26.0224
11/06/2021



ANTONIO IKUO NISHI
CAU/SP A-79814-2

FOTOGRAFIAS LEGENDADAS



Foto 1 – Condomínio Residencial Brisas, situado na Estrada do Caminho Velho, 695.



Foto 2 – Vista do Condomínio Residencial Brisas, pela Estrada do Caminho Velho.



Foto 3 – Vista frontal do Condomínio.



Foto 4 – Interior do Condomínio.



Foto 5 – Aspecto geral do interior do Condomínio Residencial Brisas.



Foto 6 – Identificando o Bloco 4, onde situa o apartamento 44, objeto da avaliação.



Foto 7 – Apartamento 44, objeto do estudo.



Foto 8 – Sala do apartamento 43, vistoriado.

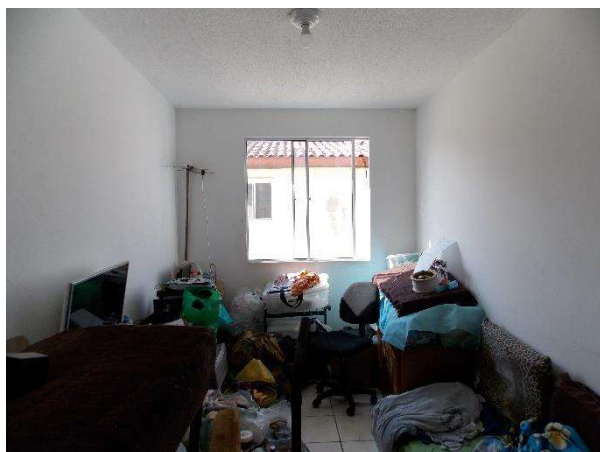


Foto 9 – Sala.

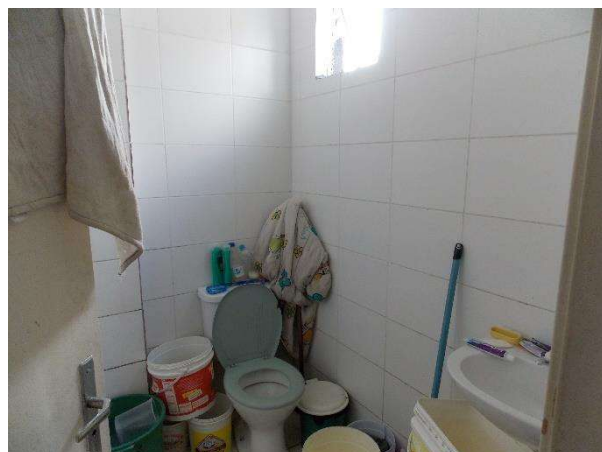


Foto 10 – Banheiro.

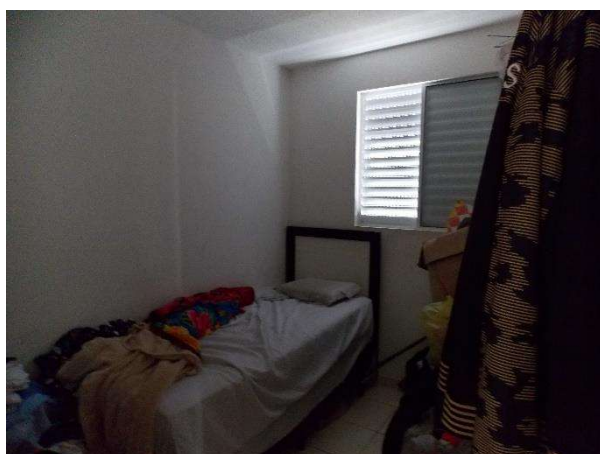



Foto 11 – Dormitório.




Foto 12 – Cozinha.

ANEXO I - PESQUISA DE APARTAMENTO JARDIM NOVA CIDADE – MINHA CASA MINHA VIDA - GUARULHOS


PESQUISA 1

<p>Apartamento · 44m² · 2 Quartos</p> <p>Estrada do Caminho Velho 651, Jardim Nova Cidade, Guarulhos</p> <p>↕ 44 m² Total 📏 44 m² Útil 🚿 1 Banheiro 🛏️ 2 Quartos</p> <p>Publicado há 15 dias</p> <p>Apartamento Padrão em Guarulhos</p> <p>Bairro - Condomínio Parque Santa Amélia - 2 Quartos</p>	<p>Valor R\$ 95.000,00</p> <p>Grupo Nova Meta Fabricio Tel:- 3589.8657</p>
	

PESQUISA 2

<p>Vendo Apartamento 46 m² - 2 Dorms - Residencial. Alta Vista - Jd. Nova Cidade - Pimentas</p> <p>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTA VISTA !</p> <p>APARTAMENTO 46 METROS 2 DORMITÓRIOS SALA COZINHA ÁREA DE SERVIÇO BANHEIRO 1 VAGA</p> <p>Á MINUTOS DO SHOPPING BONSUCESSO, E DA FACULDADE UNIFESP , CÉU PIMENTAS, TODAS INFRA ESTRUTURA DE COMÉRCIOS NA REGIÃO, MERCADOS, PADARIAS, PIZZARIAS, ETC. FÁCIL ACESSO A DUTRA .</p>	<p>Valor R\$ 90.000,00 SÓCIO CORRETOR Tel:- 98601.0147</p>
	

PESQUISA 3

<p>Apartamento · 50m² · 2 Quartos · 1 Vaga</p> <p>Estrada do Caminho Velho, Jardim Nova Cidade, Guarulhos</p> <p>50 m² Total 50 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos</p> <p>Publicado há 3 dias</p> <p>Aluguel Apartamento 2 Dormitórios Jardim Nova Cidade Guarulhos R\$750</p> <p>APARTAMENTO 2 Dormitórios, no Bairro do Jardim Nova Cidade, próximo ao Supermercado Nagumo, contendo: 1 sala, cozinha, 1 Wc, lavanderia e 1 vaga na garagem. Condomínio com portaria 24 horas, playground, quadra de futebol e salão de festas.</p>	<p>Valor R\$ 90.000,00</p> <p>IMOBILIÁRIA STEINER</p> <p>Tel:- 2463.2626</p>
	

PESQUISA 4

<p>Informação colhida no local da Vistoria – Condomínio Residencial Brisas – Estrada do Caminho Velho, 651 – Jardim Nova Cidade</p>	<p>R\$ 80.000,00</p> <p>Apartamento negociado recentemente</p>
---	--

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO
FORO DE GUARULHOS – SÃO PAULO**

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISAS, já devidamente qualificado nos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se nos termos em que segue:

Em atendimento à decisão de folhas 82/83, o exequente apresenta as seguintes avaliações:

1. PTAM no valor de R\$ 90.000,00
 2. PTAM no valor de R\$ 84.900,00
 3. PTAM no valor de R\$ 85.500,00
- Média de preço: **RS 86.800,00**

Cumprir destacar que a executada não permitiu a entrada de qualquer avaliador no apartamento, sendo as avaliações feitas pelo método comparativo.

Ademais, nos termos da decisão de folhas 82/83, cumpre informar a impossibilidade de juntada de outros anúncios publicitários, pois o imóvel foi concedido à executada através de programas sociais da **CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo**, sendo vedada a sua venda pelo proprietário.

Quanto ao IPTU, não existem débitos eis que o condomínio em sua integralidade é isento.

Ademais, os débitos de condomínio são os executados nessa ação, sendo que atualmente perfazem o valor de R\$ 10.474,30.

Por fim, informa o condomínio que pretende a alienação do bem.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 18 de maio de 2021.