

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**MMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL III –
JABAQUARA – COMARCA DA CAPITAL**

Proc: 0009092-37.2016.8.26.0003

MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 0600167209, Perito dos autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA movidos por CONDOMINIO E EDIFICIO SANTI ALBANI contra TELMA AGNES CALIO PENHA, após profundos exames, pesquisas, 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 27/10/2016, o Autor requer a EXECUÇÃO NOS PROPRIOS AUTOS para que a Ré quite seus débitos com todas as correções e cominações legais sob pena de penhora, relativos ao processo nº 1006264-22.2014.8.26.003. Apresenta o cálculo de R\$ 58.163,15.

2.2. Às fls 39, este Juízo determinou a penhora do imóvel matrícula 140.104 do 14º CRI da Capital.

2.3. Às fls 149, este Juízo determinou a Avaliação do bem penhorado, sendo nomeado o subscritor deste Laudo como Perito.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

3 – O EXAME

No Exame do local, apartamento nº 162 do Condomínio Residencial Santi Albani, situado na Avenida Santo Albano nº 516, Saúde, matrícula nº 140.104 do 14º CRI, fls 31, Município e Comarca de São Paulo, apuramos que: (vide Fotos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10)

3.1. O apartamento, cobertura duplex, tem área útil de 142,680 m², área comum de 72,482 m², área de garagem de 18,880 m², área total construída de 234,042 m², fração ideal de terreno de 2,5153%.

3.2. É constituído de:

- pavimento inferior: sala, 02 dormitórios, sendo 01 suíte, cozinha, banheiro, sacada.
- pavimento superior: 02 salas, banheiro, terraço.
- tem direito a 02 garagens indeterminadas, cobertas ou descobertas.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

3.3. O edifício, de 16 andares, tem pouco mais de 20 anos.

O apartamento e o próprio edifício estão em bom estado de conservação. Conforme a Comissão de Peritos, pelas suas características e pelo seu estado, o apartamento é classificado como Apartamento Padrão Médio. São 02 apartamentos por andar.

3.4. A via apresenta todos os melhoramentos públicos. O

edifício é dotado de comodidades: play-ground, salão de festas, piscinas adulto e infantil, brinquedoteca.

3.5. Vide Fotos abaixo:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 1



O EDIFICIO SANTI ALBANI, NA AV. SANTO ALBANO Nº 516

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 2

EDIFICIO



O EDIFICIO SANTI ALBANI

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

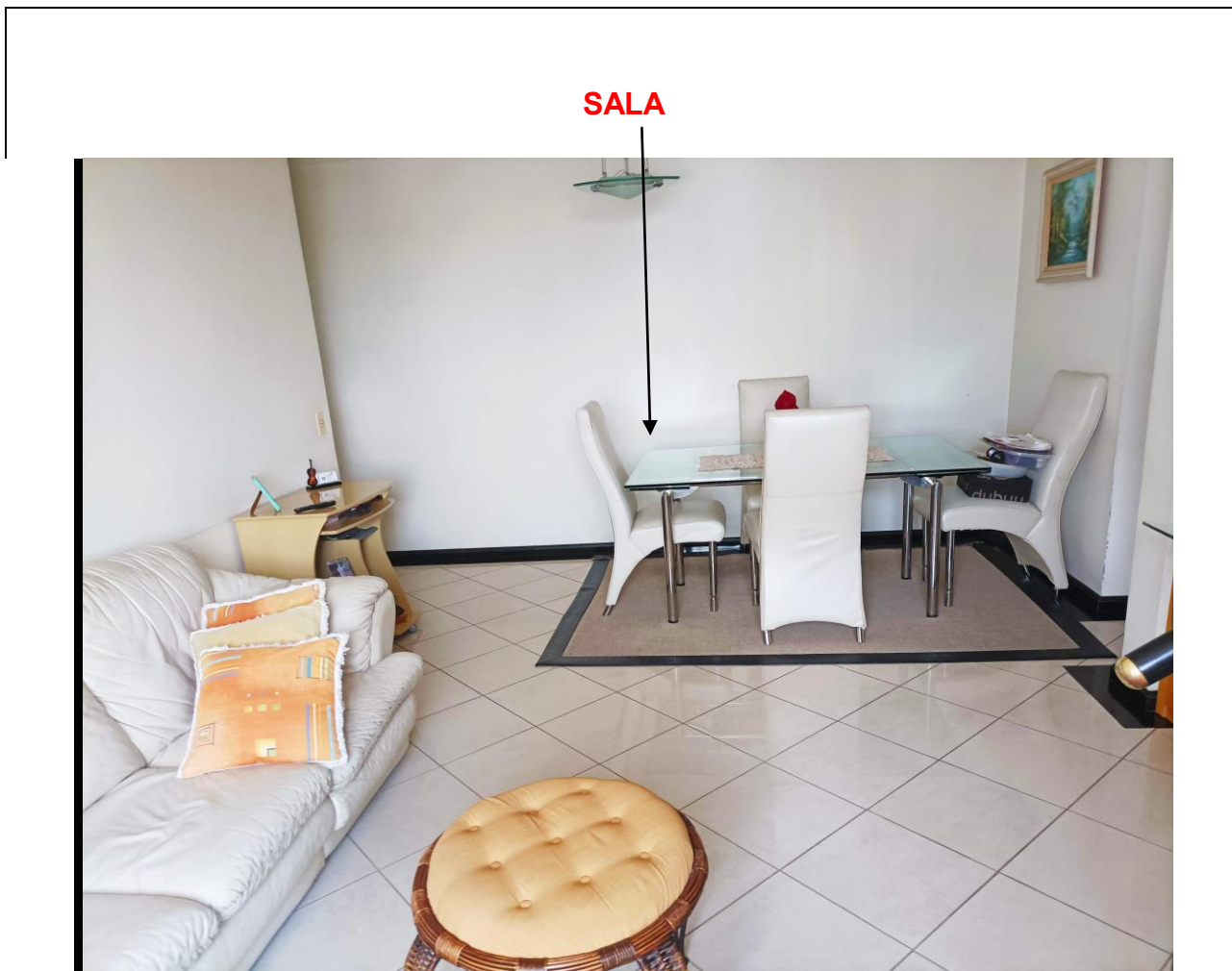
FOTO 3



MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 4

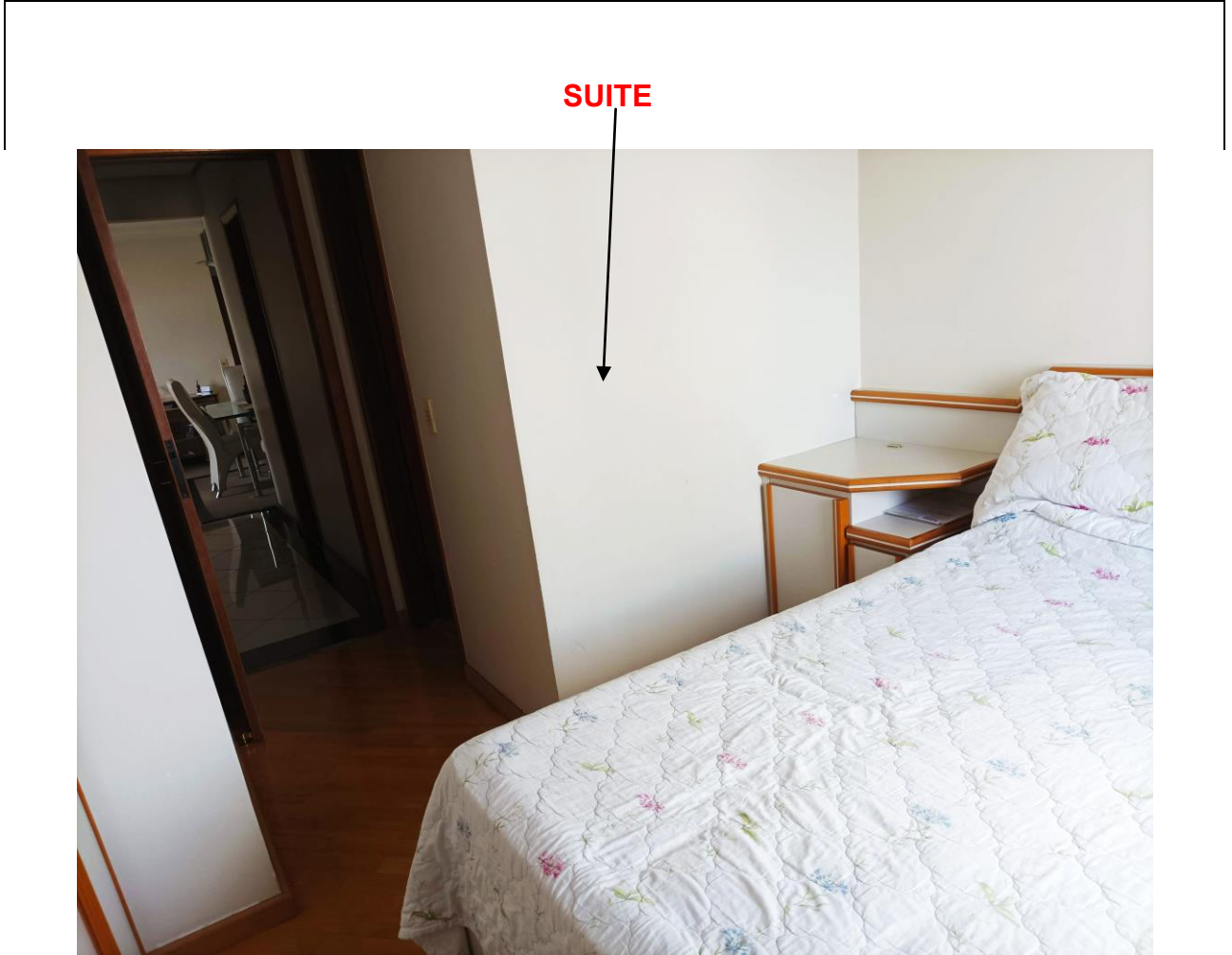


A SALA DO APARTAMENTO Nº 162, BEM CONSERVADA

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 5

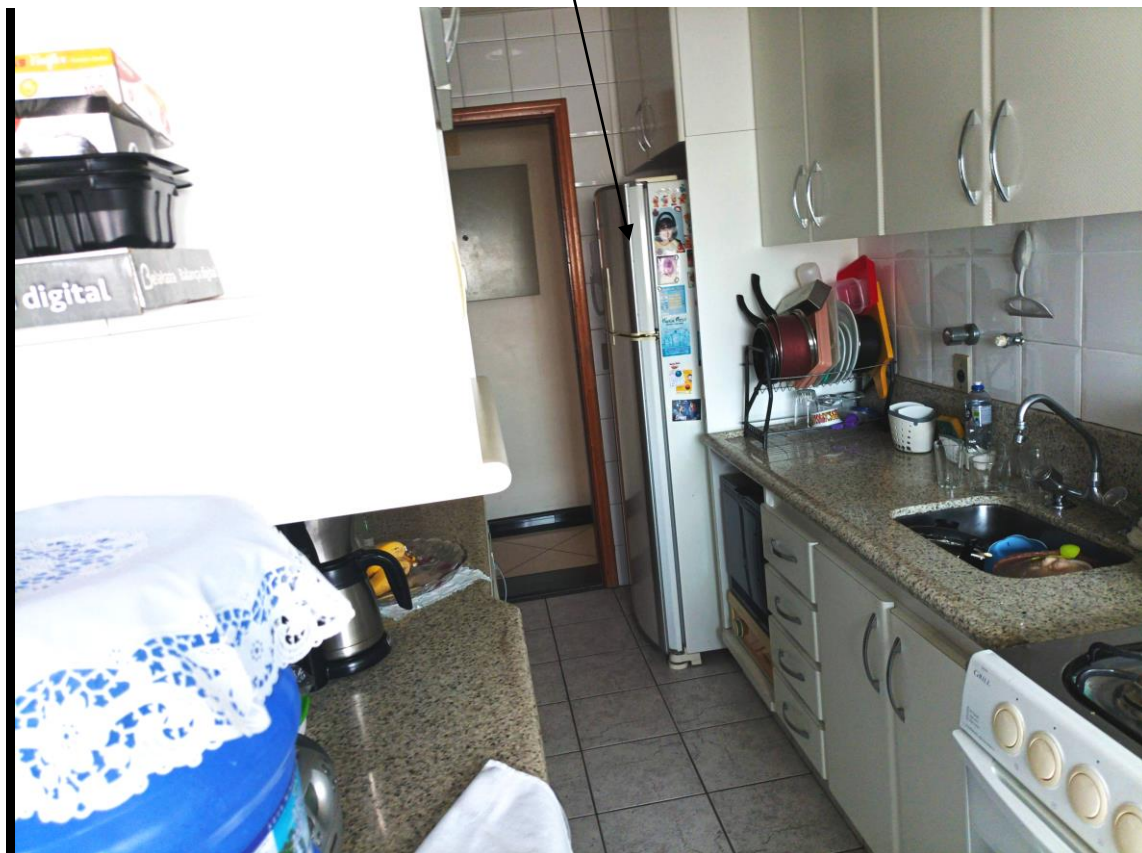
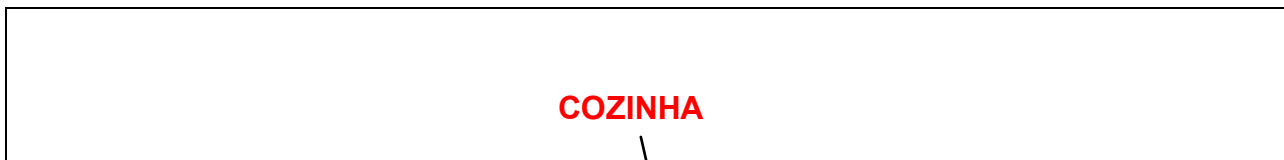


A SUITE DO APARTAMENTO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 6



A COZINHA DO APARTAMENTO, BEM CONSERVADA

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 7



A SACADA DO APARTAMENTO Nº 162

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 8

ESCADARIA



**A ESCADARIA DE ACESSO DO PISO INFERIOR PARA O PISO SUPERIOR DO
APARTAMENTO Nº 162**

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 9

SALA



SALA DO PISO SUPERIOR DO APARTAMENTO Nº 162, BEM CONSERVADA

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 10

TERRAÇO



O TERRAÇO DO PISO SUPERIOR

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 tipo de 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".

4.1.3. Tais restrições das Normas têm sua razão de ser, pois a transposição de valores achados fora dos limites impostos, acarreta distor-

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

ções 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.

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

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

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.

4.5.1. Exemplo: na desapropriação de um terreno para o Rodoanel, processo nº 1006889-61.2013.8.26.0053 da Capital, o DER apresentou como OFERTA o valor de R\$ 825.000,00 com base em Laudo que levou em consideração a Planta Genérica e diversas formulações teóricas e alienígenas; o Perito Judicial, também levando em conta a Planta Genérica e as formulações, calculou a INDENIZAÇÃO PREVIA em R\$ 743.000,00. Uma diferença de 11% para menos. Tais laudos refletem o verdadeiro valor do mercado?

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, para este apartamento de condições atípicas por se tratar de um duplex com mais de 20 anos.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6. Desta forma, obtivemos os seguintes dados, válidos para o mês de novembro de 2.021:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL**PERICIAS JUDICIAIS**

4.6.1.

FONTE

Ubibene Imóveis

Creci 21.022-j

R. Abagiba, 972

São Paulo

Sr. Aluísio

LOCAL

Apto duplex, 142,68 m² área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, no piso inferior e 02 salas e terraço no piso superior, 02 vagas, edifício de 20 anos, com comodidades, na av. Santo Albano, 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

J. Negrão Imóveis

Creci 20.269-j

R. Vergueiro, 8,787

São Paulo

Sr. Cesar

LOCAL

Apto duplex, 142,68 m² área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, no piso inferior e 02 salas e terraço no piso superior, 02 vagas, edifício de 20 anos, com comodidades, na av. Santo Albano, 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

Dias & Santiago Imóveis

Creci 30.122-j

R. Angaturama, 240

São Paulo

Sr. Waldir

LOCAL

Apto duplex, 142,68 m² área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, no piso inferior e 02 salas e terraço no piso superior, 02 vagas, edifício de 20 anos, com comodidades, na av. Santo Albano, 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 CIVILPERICIAS JUDICIAIS

4.6.4.

FONTE**Nova Cursino Imóveis****Creci 24.656-j****Av. do Cursino, 3.781****São Paulo****Sra Ester****LOCAL**

Apto duplex, 142,68 m² área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, no piso inferior e 02 salas e terraço no piso superior, 02 vagas, edifício de 20 anos, com comodidades, na av. Santo Albano, dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO**R\$ 850.000,00****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

$$q = R\$ 850.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 765.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL**PERICIAS JUDICIAIS**

4.6.5.

FONTE

AC Luiz Imóveis

Creci 21.550-j

R. Cel Francisco Inácio, 434

São Paulo

Sr. Benê

LOCAL

Apto duplex, 142,68 m² área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, no piso inferior e 02 salas e terraço no piso superior, 02 vagas, edifício de 20 anos, com comodidades, na av. Santo Albano, 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\$	810.000,00
4. R\$	765.000,00
5. <u>R\$</u>	<u>810.000,00</u>
TOTAL	R\$ 4.140.000,00

4.7.2. MEDIA ARITMETICA SIMPLES

M.A.S. = R\$ 4.140.000,00 / 5

M.A.S. = R\$ 828.000,00

4.7.3. MINIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 0,70 = R\$ 579.600,00

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.7.4. MAXIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 1,30 = R\$ 1.076.400,00

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

R\$ 828.000,00

4.8. VALOR DO APARTAMENTO

O apartamento vale:

R\$ 828.000,00

(oitocentos e vinte e oito mil reais) em novembro de 2.021.

4.9. OBSERVAÇÃO

O valor acima é valido para imóvel totalmente liberado, sem qualquer ônus ou dívidas.

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 28 Laudas, sendo esta última Lauda datada e assinada.

São Paulo, 10 de novembro 2.021.

a) Mario Jozef

MARIO JOZEF - ENGENHEIRO CIVIL

CREA 0600167209