

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito da 3ª Vara Cível Foro Regional IX – Vila Prudente – SP.

Processo nº **1001274-62.2017.8.26.0009**

Classe-Assunto: *Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais*

Requerente: **Condomínio Residencial Villa Ema**

Requerida: **Erika Zivkovic Pasqualotto**

ÚRSULA MARTINS MATHEUS, Arquiteta - Especialista em Engenharia de Avaliação e Perícia, nomeada Perita à fl. 109, dos autos supracitados, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, tendo encerrado seu trabalho, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada aos Autos:

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

Termos em que,
Pede deferimento.
São Bernardo do Campo, 11 de outubro de 2019.

Arq. Úrsula Martins Matheus

Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Especialista em Sistemas Construtivos de Edificações
Engenheira de Segurança do Trabalho (em curso)

ÍNDICE

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. Ação
2. Finalidade da Perícia
3. Laudo

II - DO IMÓVEL

1. Identificação
2. Localização
3. Características da Região
4. Características Zoneamento e Ocupação
5. Quadra Fiscal

III - DA AVALIAÇÃO

1. Vistoria
2. Descrição do Imóvel Avaliando
3. Especificação da Avaliação
4. Resultado da Avaliação

IV - QUESITOS

1. Requerente
2. Requerido

V - CONCLUSÃO

IV - ENCERRAMENTO

ANEXOS

1. Registros Técnicos Fotográficos
2. Amostras Comparativas
3. Homogeneização

3. LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, obedecendo, portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios:

- a.) O valor estimado é valido para pagamento à vista;
- b.) O valor resultante foi calculado pelo Método Comparativo de Valores de Mercado, conforme as determinações das Normas NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;
- c.) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo e pelas partes;
- d.) O presente Laudo de Avaliação é de Uso para fins Judiciais.
- e.) O termo “VALOR” nesta avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

Homogeneidade do bem levado a mercado;

Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

Inexistência de influências externas;

Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;

Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Neste Laudo será apresentada a avaliação do imóvel que hoje se encontra penhorado, tendo como depositário a própria Requerida.

Para efeito de avaliação, considerou-se o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras, passivos ambientais, ou quaisquer ônus ou problemas que impliquem no seu bom uso ou comercialização.

No presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

II – DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO

Para esse trabalho foram analisados documentos juntados aos Autos, principalmente Registro de Imóveis, onde constam seguintes informações relevantes, descritas a seguir:

Trata-se de um imóvel residencial, pertencente ao Condomínio Residencial Villa Ema, que conta com uma infra-estrutura de: hall social, salão de festas, salão de jogos, playground, portaria, guarita com banheiro, quadra poliesportiva, dois espaços para churrasco e demais compartimentos técnicos.

O imóvel em questão pertence ao Bloco – Edifício Gurupã, que conta com 13 andares, sendo 4 apartamentos por andar, dando um total de 52 apartamentos.

O estado de conservação do Condomínio Villa Ema, aonde o imóvel faz parte, encontra-se com seu estado **NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES**, cujo estado geral necessita de recuperação de pintura interna e externa, tratamento de fissuras, trincas e consideráveis rachaduras, com estabilização e/ou recuperação estrutural, bem como revisão de todas as instalações sendo elas: elétricas, hidráulicas e de gás.

Matricula n° 39.978 - Livro n° 02 do 6° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

IMÓVEL – o Apartamento – duplex n° 131, localizado no 13° e 14° andares do Edifício Gurupã, Bloco B, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Villa Ema”, situado à Rua Solidônio Leite n° 2466, no 26° Subdistrito Vila Prudente, com área privativa de 144,90 m² e a área comum de 61,270 m² perfazendo a área de 206,170 m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 1,4658% e a fração ideal no bloco de 3,2045%. O terreno onde acha-se construído o empreendimento encerra a área de 3,994,75 m².

Contribuinte sob n° 117.217.0019-5 (área maior)

2. LOCALIZAÇÃO

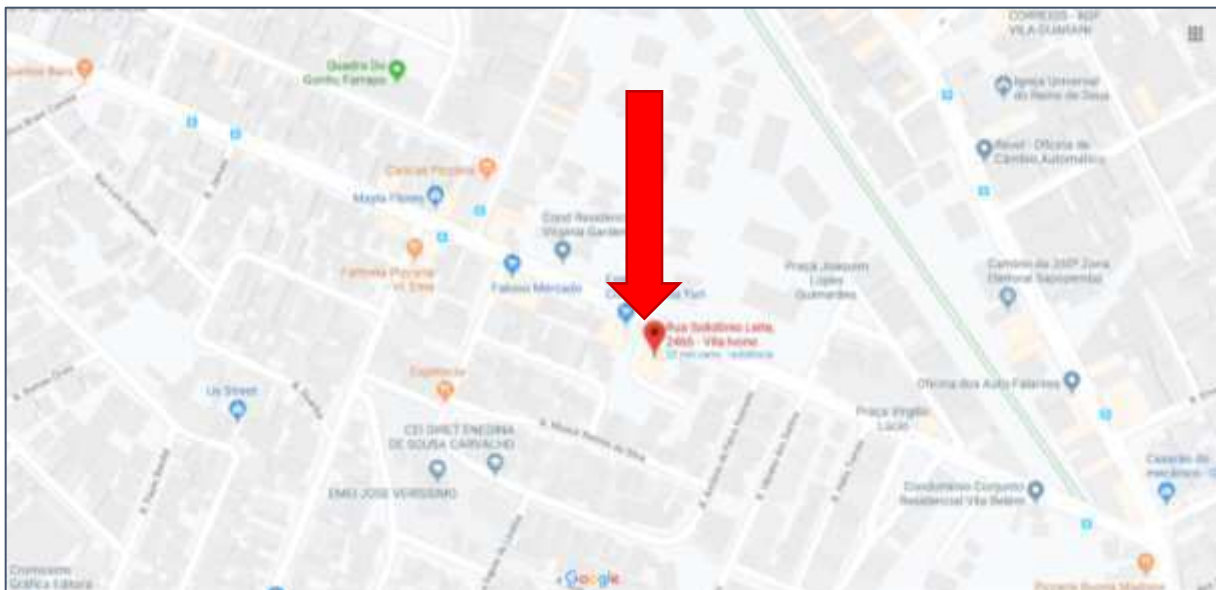


Figure 1 - Imagem área coletada no Google maps

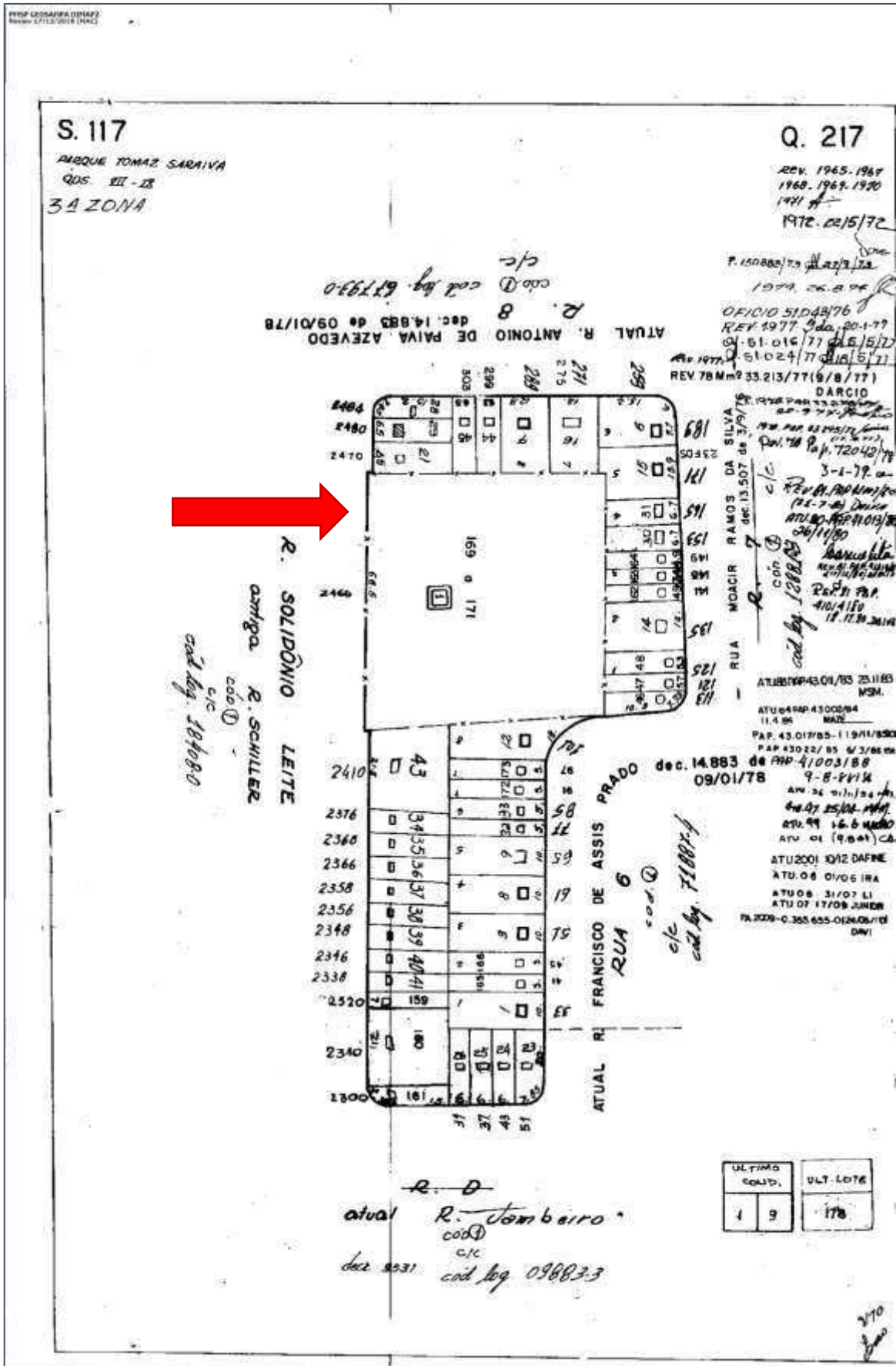


Figure 2 - Imagem área coletada no Google maps



Figure 3 - Imagem área coletada pelo sistema Geosampa

5. QUADRA FISCAL



Tendo algumas características classificadas pelo Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais).

Padrão de construção – Grupo 1.3 – Apartamento - **Padrão Simples 1.3.2** - Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Seu estado de conservação se encontra **Necessitando de Reparos Simples a Importantes** – Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos

e paredes, de um, ou outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

Este laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Regulamentadora de Avaliação de Imóveis Urbanos, utilizando o **Método Evolutivo** para obtenção do valor total, a partir do cálculo de reedição da benfeitoria pelo **Método da Quantificação de Custo** e pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, para obtenção do valor do terreno, realizando tratamento dos dados por Homogeneização dos Fatores:

Conforme item 8.2 da NBR 14.6543-1

“A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.”

“A aplicação do Método Evolutivo exige:

- a) *o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de mercado, ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;*

- b) *as benfeitorias sejam apropriadas pelo método Direto de Custo ou pelo método da quantificação de custos;*
- c) *o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menos do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.”*

Conceito do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR 14.6453-1.

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

O tratamento por fatores é indicado quando a pesquisa de mercado é limitada. Nesse caso, deve-se justificar e descrever os fatores utilizados.

E para a avaliação das benfeitorias foi considerado a tabela **CUB (Custo Unitário Básico)** elaborada pelo Sinduscon-SP (Sindicado da Indústria e Construção Civil de São Paulo), sendo, o valor determinado em setembro de 2019, utilizando como parâmetro de depreciação em relação ao “estado novo”, os dados da tabela de “Hoss-Heideck”.

Foram baseados principalmente pelo estado de conservação que se encontra o imóvel.

Assim, conforme **Anexo 3 Homogeneização**.

VALOR OFERTA

R\$ 446.683,91

(Quatrocentos e quarenta e seis mil, seiscientos e oitenta e três reais e noventa e um centavos)

IV – QUESITOS

1. REQUERENTE

Sem quesitos formulados pela parte

2. REQUERIDO

Sem quesitos formulados pela parte

V – CONCLUSÃO

Através das vistorias, comparativos e estudos dos documentos fornecidos nos Autos, e pelas partes, podemos estimar o valor oferta do Imóvel objeto desta ação de acordo com a localização, padrão construtivo, metragem, estado de conservação que se encontra o imóvel.

No valor atribuído ao apartamento fora considerado o estado de conservação do Condomínio e Edifício em que ele se encontra, por seu estado se encontrar com necessidades de grandes reparos importantes.

Cabe destacar que o imóvel está sendo avaliado sem vagas de estacionamento, por serem objetos independentes.

VI - ENCERRAMENTO

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamento efetuados pelo próprio perito e outros fornecidos por testemunhas que acompanharam as diligências, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

ANEXO 01

REGISTROS TÉCNICOS

FOTOGRAFICOS



Foto nº 1 - Fachada das torres



Foto n° 2 - Fachada Edifício Gurupa



Foto n° 3 - Fachada Edifício Gurupa



Foto nº 4 - Hall de entrada



Foto nº 5 - Hall de entrada



Foto nº 10 - 13º andar - corredor



Foto nº 11 - corredor



Foto nº 12 - 13º andar - Dormitório 1



Foto nº 13 - 13º andar - Dormitório 1



Foto nº 14 - 13º andar - Dormitório 2



Foto nº 15 - 13º andar - Dormitório 2



Foto n° 16 - 13° andar - Dormitório 3



Foto n° 17 - 13° andar - Dormitório 3



Foto nº 18 - 13º andar - banheiro



Foto nº 19 - 13º andar - banheiro



Foto n° 20 - 13° andar - banheiro



Foto n° 21 - 13° andar - lavanderia



Foto n° 22 - 13° andar - lavanderia



Foto nº 23 - 13º andar - lavanderia



Foto n° 24 - 13° andar - cozinha



Foto n° 25 - 13° andar - cozinha



Foto n° 26 - 14° andar - sala

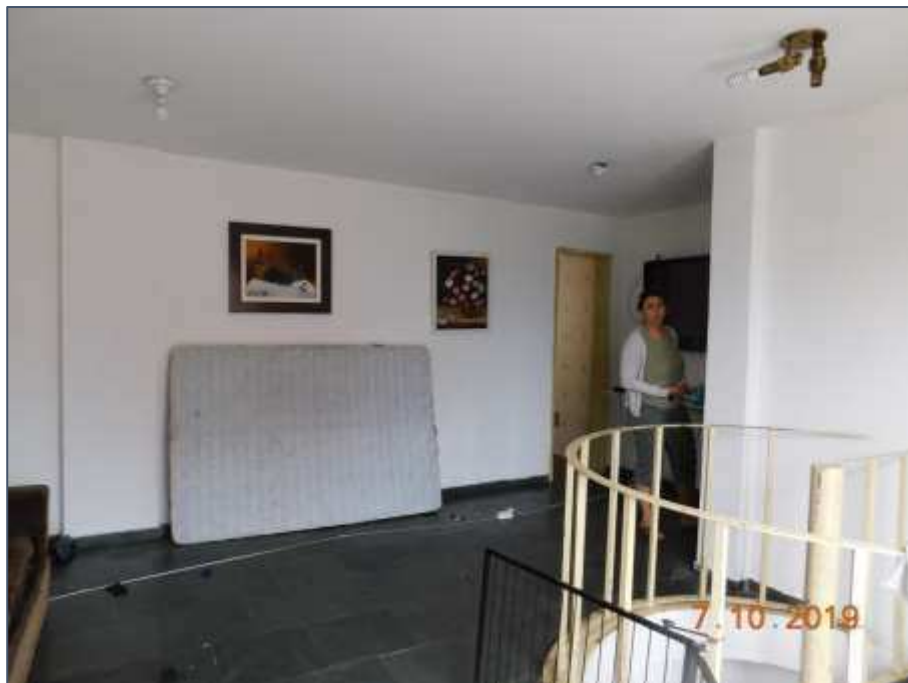


Foto n° 27 - 14° andar - sala



Foto n° 28 - 14° andar - cozinha



Foto n° 29 - 14° andar - cozinha



Foto n° 30 - 14° andar - lavabo



Foto n° 31 - 14° andar - lavabo



Foto nº 32 - 14º andar - lavabo



Foto n° 33 - 14° andar - área externa



Foto n° 34 - 14° andar - área externa



Foto nº 35 - 14º andar - área externa



Foto nº 36 - 14º andar - área externa



Foto nº 37 - Área externa do condomínio



Foto nº 38 - Área externa do condomínio



Foto n° 39 - Espaço churrasqueira 1



Foto n° 40 - Espaço churrasqueira 1



Foto n° 41 - Espaço churrasqueira 2



Foto n° 42 - Espaço churrasqueira 2



Foto n° 45 - Área externa do condomínio



Foto n° 46 - Área externa do condomínio



Foto n° 47 - Área externa do condomínio



Foto n° 48 - Área externa do condomínio



Foto nº 49 - Área externa do condomínio



Foto n° 50 - Área externa do condomínio



Foto n° 51 - Área externa do condomínio



Foto nº 52 - Área externa do condomínio

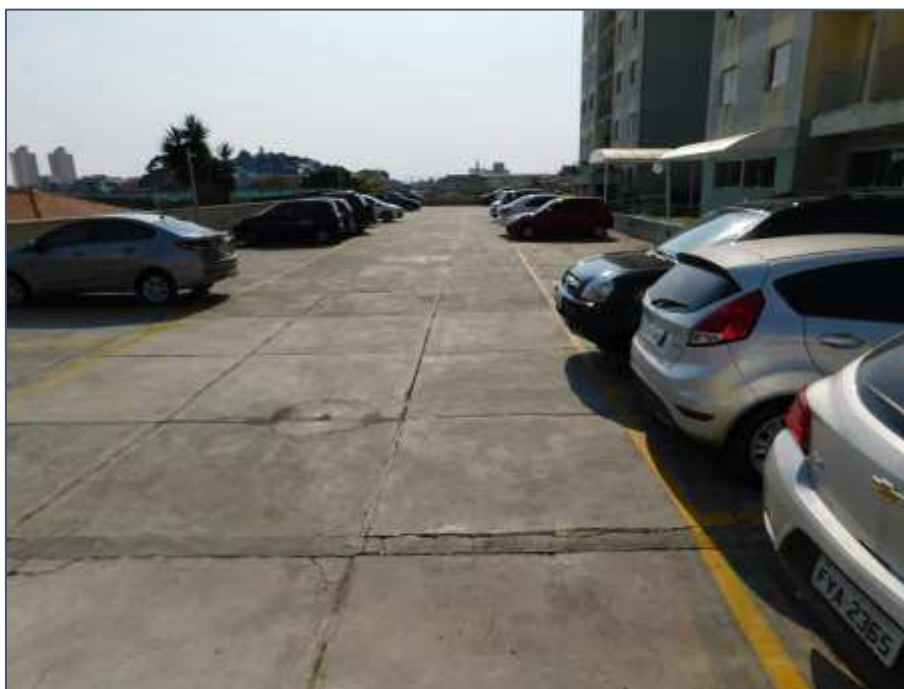


Foto nº 53 - Área externa do condomínio



Foto n° 54 - Estacionamento

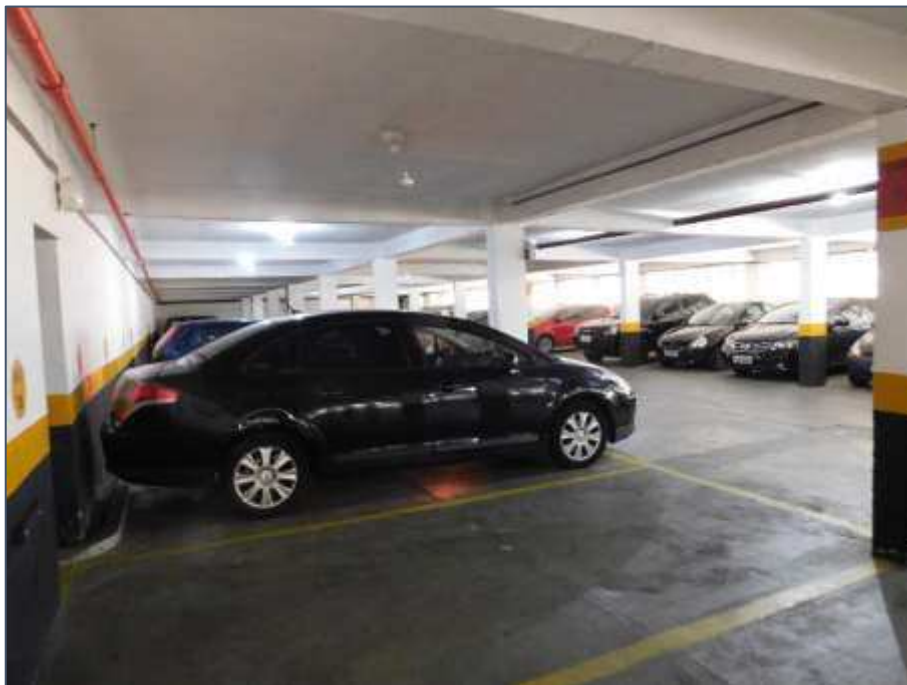


Foto n° 55 - Estacionamento



Foto n° 56 - Salão de festas



Foto n° 57 - Salão de festas



Foto n° 58 - Salão de festas



Foto n° 59 - Salão de festas



Foto n° 60 - Salão de festas



Foto nº 61 - Salão de festas



Foto n° 62



Foto n° 63



Foto nº 64 - Salão de jogos



Foto nº 65 - Salão de jogos



Foto nº 66 - Salão de jogos



Foto nº 67 - Salão de jogos

ANEXO 02

AMOSTRAS

COMPARATIVAS

Amostra 01



TIPO DE IMÓVEL	:	Apartamento residencial
NOME DO EDIFÍCIO	:	Condominio Villa Ema
ENDEREÇO	:	Rua Solidônio Leite, nº 2466
ANDAR / APARTAMENTO	:	Duplex
ÁREA ÚTIL	:	144,00 m²
Nº DORMITÓRIOS	:	04
PADRÃO	:	Simplex
IDADE	:	27 anos
CONSERVAÇÃO	:	Reparos simples
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 478.000,00 (Quatrocentos e setenta e oito mil reais)
DATA	:	agosto 2019
OFERTANTE	:	Avila e Manno Imoveis
CONTATO	:	(11) 2100-5800
CODIGO	:	CB00021
PAGINA ELETRÔNICA	:	https://www.avilaemanno.com.br/comprar/sp/sao-paulo/vila-ema/cobertura/1923738

Amostra 02



TIPO DE IMÓVEL	:	Apartamento residencial
NOME DO EDIFÍCIO	:	Condominio Edificio Star Jardim Clube
ENDEREÇO	:	Rua Solidônio Leite, nº 2489
ANDAR / APARTAMENTO	:	Duplex
ÁREA ÚTIL	:	118,00 m²
Nº DORMITÓRIOS	:	03
PADRÃO	:	Simplex
IDADE	:	05 anos
CONSERVAÇÃO	:	Novo
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 683.884,00 (Seiscentos e oitenta e três mil oitocentos e oitenta e quatro reais)
DATA	:	agosto 2019
OFERTANTE	:	RM Imóveis
CONTATO	:	(11) 99191-9748
CODIGO	:	OR2482.3
PAGINA ELETRÔNICA	:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-duplex-3d-no-bairro-vila-prudente-em-sao-paulo-2944487746.html

Amostra 03



TIPO DE IMÓVEL	:	Apartamento residencial
NOME DO EDIFÍCIO	:	Condominio Edificio Star Jardim Clube
ENDEREÇO	:	Rua Solidônio Leite, nº 2489
ANDAR / APARTAMENTO	:	Duplex
ÁREA ÚTIL	:	118,00 m²
Nº DORMITÓRIOS	:	03
PADRÃO	:	Simplex
IDADE	:	05 anos
CONSERVAÇÃO	:	Novo (sem piso)
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 675.000,00 (Seiscentos e setenta e cinco mil reais)
DATA	:	agosto 2019
OFERTANTE	:	Ciano Imóveis
CONTATO	:	(11) 2495-5799
CODIGO	:	AD0006
PAGINA ELETRÔNICA	:	https://www.cianoimoveis.com.br/imovel/apartamento-duplex-a-venda-por-678000-vila-ivone-sao-paulo-sp/AD0006-CIAX

Amostra 04



TIPO DE IMÓVEL	:	Apartamento residencial
NOME DO EDIFÍCIO	:	
ENDEREÇO	:	Rua Solidônio Leite
ANDAR / APARTAMENTO	:	Duplex
ÁREA ÚTIL	:	120,00 m²
Nº DORMITÓRIOS	:	03
PADRÃO	:	Simplex
IDADE	:	15 anos
CONSERVAÇÃO	:	Regular
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 370.000,00 (Trezentos e setenta mil reais)
DATA	:	agosto 2019
OFERTANTE	:	Carbone Imóveis
INFORMANTE	:	
CONTATO	:	(11) 2495-5799
CODIGO	:	519
PAGINA ELETRÔNICA	:	http://www.carboneimoveis.com.br/imoveis/detalhe/id/519

Amostra 05



TIPO DE IMÓVEL	:	Apartamento residencial
NOME DO EDIFÍCIO	:	Edifício Quinta da Boa Vista
ENDEREÇO	:	Rua Lavinia Ribeiro, nº 120
ANDAR / APARTAMENTO	:	
ÁREA ÚTIL	:	105,00 m²
Nº DORMITÓRIOS	:	03
PADRÃO	:	Simplex
IDADE	:	27 anos
CONSERVAÇÃO	:	Regular
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)
DATA	:	setembro 2019
OFERTANTE	:	Castan Imóveis e Arquitetura
INFORMANTE	:	
CONTATO	:	(11) 2694-0655
CODIGO	:	LD105
PAGINA ELETRÔNICA	:	http://www.castan.com.br/Apartamentos/-Sao-Paulo-Vila-Ema/LD105.html

Amostra 06



TIPO DE IMÓVEL	:	Apartamento residencial
NOME DO EDIFÍCIO	:	Edifício Sant Desirree
ENDEREÇO	:	Rua Anibal de Matos, nº 183
ANDAR / APARTAMENTO	:	
ÁREA ÚTIL	:	140,00 m²
Nº DORMITÓRIOS	:	03
PADRÃO	:	Simplex
IDADE	:	17 anos
CONSERVAÇÃO	:	Regular
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 659.000,00 (Seiscentos e cinquenta e nove mil reais)
DATA	:	setembro 2019
OFERTANTE	:	Castan Imóveis e Arquitetura
INFORMANTE	:	
CONTATO	:	(11) 2694-0655
CODIGO	:	PL295
PAGINA ELETRÔNICA	:	http://www.castan.com.br/Apartamentos/-Sao-Paulo-Vila-Ema/PL295.html

Amostra 07



TIPO DE IMÓVEL	:	Apartamento residencial
NOME DO EDIFÍCIO	:	
ENDEREÇO	:	Rua Solidônio Leite
ANDAR / APARTAMENTO	:	Duplex
ÁREA ÚTIL	:	121,00 m²
Nº DORMITÓRIOS	:	03
PADRÃO	:	Simplex
IDADE	:	15 anos
CONSERVAÇÃO	:	Regular
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e vinte mil reais)
DATA	:	setembro 2019
OFERTANTE	:	Carbone Imoveis
INFORMANTE	:	
CONTATO	:	(11) 2694-0655
CODIGO	:	LD105
PAGINA ELETRÔNICA	:	http://www.carboneimoveis.com.br/imoveis/detalhe/id/519

ANEXO 03

HOMOGENEIZAÇÃO

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U			
1	Avaliação de Apto Padrão Simples c/e da 4ª Zona																							
2																								
3	Situação Paradigma		Zona nº	4	F. oferta	0,9	Área útil	144,00	Ide aval.	40	Conserv.	f	zona	Z4										
4			Idade	27	Residual	0,2	Padrão constr.	simp. c/e	EVV médio	1,260	Ind. Fiscal	R\$ 1.607,00	Vagas	0										
5			C. aprov	1	R\$/m² local	R\$ 1.200,00	R8-N	R\$ 1.430,04	%	1,481	K	0,554	Foc aval.	0,643										
6																								
7																								
8	Imóvel				Terreno		Construção					Homogeneização												
9	E.C.	Vi	I.F.	Zona	R\$/m²	Área útil	Idade	Padrão constr.	Conserv.	Vagas	EVV adot	C. aprov	q terreno	%	K	Foc	q constr.	Pt %	Pc %	Coef vaga	Vu(I)			
10	1	R\$ 478.000,00	R\$ 1.607,00	Z4	R\$ 3.319,44	144,00	27	Simplex	d	2	1,260	1	R\$ 3.319,44	1,000	0,762	0,810	R\$ 1.157,76	0,741	0,259	0,800	R\$ 2.262,97			
11	2	R\$ 683.884,00	R\$ 1.607,00	Z4	R\$ 5.795,63	118,00	5	Simplex	b	1	1,260	1	R\$ 5.795,63	0,185	0,971	0,977	R\$ 1.396,86	0,806	0,194	0,900	R\$ 4.383,09			
12	3	R\$ 675.000,00	R\$ 1.607,00	Z4	R\$ 5.720,34	118,00	5	Simplex	b	2	1,260	1	R\$ 5.720,34	0,185	0,971	0,977	R\$ 1.396,86	0,804	0,196	0,800	R\$ 3.842,57			
13	4	R\$ 370.000,00	R\$ 1.607,00	Z4	R\$ 3.083,33	120,00	15	Simplex	c	1	1,260	1	R\$ 3.083,33	0,556	0,891	0,913	R\$ 1.305,34	0,703	0,297	0,900	R\$ 2.278,10			
14	5	R\$ 450.000,00	R\$ 1.607,00	Z4	R\$ 4.285,71	105,00	27	Simplex	c	1	1,260	1	R\$ 4.285,71	1,000	0,921	0,937	R\$ 1.339,66	0,762	0,238	0,900	R\$ 3.212,33			
15	6	R\$ 659.000,00	R\$ 1.607,00	Z4	R\$ 4.707,14	140,00	17	Simplex	c	2	1,260	1	R\$ 4.707,14	0,630	0,921	0,937	R\$ 1.339,66	0,778	0,222	0,800	R\$ 3.153,82			
16	7	R\$ 420.000,00	R\$ 1.607,00	Z4	R\$ 3.471,07	121,00	15	Simplex	c	1	1,260	1	R\$ 3.471,07	0,556	0,897	0,918	R\$ 1.312,20	0,726	0,274	0,900	R\$ 2.580,92			
17																								
18																					Média	R\$ 3.101,97		
19																						0,7	R\$ 2.171,38	
20																						1,3	R\$ 4.032,56	
21		Vi avaliando			Vu (I)			Área útil																
		R\$ 446.683,91			R\$ 3.101,97			144																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI RICARDO DE OLIVEIRA e UENÍLIO DE OLIVEIRA, em 08/06/2020 às 13:22:53, sob o número WPP22701193663. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01011234-6Z/2017-8, 26.0009 e código B99E93F0.

