

424
x

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SUZANO - SP

(autos nº. 0005635-85.2003.8.26.0606 – Ação de Procedimento Sumário)
(nº. de ordem 1539/05)

606 FSZN-15-00008616-9 130215 1418 304

SONIA ELISABETE DE SOUZA ROSSI, Arquiteta e Urbanista, Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia pela FAAP, Perita Judicial nomeada nos autos da AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO – requerida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORIENTE I, em face de JUAREZ SÉRGIO MARTINS CAJAÍBA, tendo procedido aos estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessários à avaliação do bem imóvel indicado no Mandado de Penhora e Avaliação (fls. 312 dos autos), vem apresentar a V. Exa. às conclusões a que chegou por meio de

LAUDO PERICIAL

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

Sonia

ÍNDICE

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	03
2 – VISTORIA.....	04
2.1 - Local.....	05
2.2 - Imóvel Avaliando.....	05
3 – METODOLOGIA.....	07
4 – AVALIAÇÃO.....	09
5 – QUESITOS.....	11
6 – CONCLUSÃO.....	11
7 – ENCERRAMENTO.....	12

LAUDO PERICIAL

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – O presente trabalho de **AValiação** visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista de um apartamento e respectiva garagem, sito em prédio no perímetro urbano de Suzano/SP, de propriedade do requerido Juarez Sérgio Martins Cajaíba.

1.2 – A Ação tem como requerente o Condomínio Residencial Oriente I, que se diz credor do Requerido na importância de R\$ 45.914,12, cálculo atualizado para Outubro/2011 (fls. 281/283 dos autos), referente ao não pagamento de parcelas condominiais, conforme fls. 03 dos autos.

1.3 – Nesta avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida, estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.4 – Tendo sido a Signatária honrada com sua nomeação para o encargo de Avaliadora, após estudo dos autos, diligências, pesquisas, vistorias ao imóvel avaliando e aos imóveis de referência, bem como a prática de conhecimentos adquiridos em anos como avaliadora e de cursos de atualização, elaborou o Laudo Pericial baseado no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, tendo encontrado o valor de **R\$ 216.000,00 (Duzentos e dezesseis mil reais)**, como resultado na avaliação do imóvel objeto – Jan/2015.

2) VISTORIA:

Atendendo ao Art. 431 – A da Lei nº. 10.358/01 do C.P.C. foi marcada vistoria ao imóvel objeto onde compareceu a Signatária e o Patrono dos Autores diligenciando ao local, mas impedida de adentrar ao imóvel para efetuar a vistoria, em vista do Requerido não estar no imóvel, onde o mesmo encontrava-se fechado.

Em face do acima exposto, a vistoria foi baseada em imóvel com as mesmas características do avaliando, na presença da Síndica Sra. Amélia (proprietária do imóvel vistoriado), da Subsíndica Sra. Madalena, e do Patrono dos Autores Dr. Roberto.

A avaliação teve como parâmetro um apartamento similar, sendo descontado o seu tempo de uso, em face de que há mais de 15 anos não houve nenhuma manutenção ou reforma no imóvel avaliando, conforme relatado pela Síndica em vistoria.

2.1 – LOCAL –

O local em que se situa o imóvel avaliando, Jardim Japão, é formado por residências unifamiliares e multifamiliares de padrão médio e equipamentos de atendimento direto à população residente na zona, com os melhoramentos públicos de praça.

2.2 – IMÓVEL AVALIANDO –



Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

5
fora

Condomínio Residencial Oriente I – Bloco Líbano, sito a Rua Professor José Medina, nº. 89 – 5º andar – apto. 054 – Jardim Japão, perímetro urbano de Suzano – SP.

Apartamento nº. 054 e respectiva vaga de garagem (avaliando) –

O apartamento nº. 054 (avaliando) é composto por: sala 02 ambientes; 02 dormitórios; 01 banheiro; cozinha com área de serviço conjugada; 01 vaga de garagem.

Padrão Construtivo: Adotando-se por base a publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", o padrão construtivo do imóvel, pode ser classificado como Padrão Médio, definido por: *Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.*

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

3) METODOLOGIA:

3.1 – O trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR 14.653 – 2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP.

3.2 – Enquadramento no referido padrão construtivo – Padrão Médio – de acordo com a publicação do IBAPE/SP: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002.

3.3 – As dimensões e área assumidas são aquelas constantes dos documentos fornecidos pelas partes.

3.4 – O Método utilizado na avaliação é o Comparativo dos Preços de Mercado, que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação direta de dados de mercado relativos a outros de características similares.

3.5 – De acordo com os elementos ou imóveis de referência coligidos, o tratamento de praxe de homogeneização e o saneamento estatístico empregado, o trabalho, utiliza-se de instrumental previsto na NBR 14.653 – 2 da ABNT, atendendo na medida do possível aos seguintes itens:

- a) Quanto à confiabilidade de cada um dos elementos utilizados (04), todos identificados, ficando assegurada sua confiabilidade quanto à idoneidade e a completa identificação das fontes de informação;
- b) Quanto à confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos quanto:
 - a uniformidade dos elementos entre si e sua contemporaneidade estão asseguradas pelo critério de seleção das amostras apresentadas, tendo

431/8

sido 100% das selecionadas, efetivamente utilizadas nas pesquisas, procurando ainda as amostras mais próximas do imóvel avaliando;

- o tratamento dispensado aos elementos para torna-los homogêneos, possibilita conferir aos mesmos:
- equivalência financeira, sendo todos os valores para pagamento à vista;
- equivalência no tempo, mediante a utilização de valores de elementos atuais;
- equivalência de situação, utilizando-se elementos do mesmo zoneamento e vocação e pela transposição dos elementos mediante os índices fiscais locais (If) da planta genérica de valores do município, devidamente verificados para as condições do mercado local;
- a pesquisa leva ainda em consideração que, os preços de ofertas (Ff), têm um desconto de 10% para atender a natural elasticidade dos negócios.

3.6 – Nível de Rigor – Avaliação de NÍVEL NORMAL, onde a coleta de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao avaliador formar sua convicção de valor.

À qualidade da amostra deve estar assegurada quanto:

- a correta identificação dos elementos comparativos, com endereço ou sua localização;
- o número de elementos efetivamente utilizados, maior ou igual a 05;
- a sua semelhança com o imóvel objeto de avaliação no que diz respeito a situação, destinação, grau de aproveitamento e características físicas;
- que estejam em regiões geo-econômicas semelhantes ao do avaliando.

8
Sonia

4) AVALIAÇÃO:

4.1 – SELEÇÃO E TRATAMENTO DOS ELEMENTOS:

Os elementos coletados são submetidos ao seguinte tratamento:

- a) Fator de Oferta (Ff) : Redução de 10% nos elementos ofertados para atender a natural elasticidade dos negócios;
- b) Equivalência de situação (If) : Pela transposição dos Índices Fiscais (If), constantes da planta genérica do Município;
- c) Procurou ainda a Signatária, assegurar-se quanto sua semelhança ao avaliando, no que diz respeito à situação, destinação, grau de aproveitamento e características físicas.

4.2 – RESUMO DOS VALORES UNITÁRIOS DE EMPREENDIMENTO URBANO – (Vu)

Não se encontrando número suficiente de imóveis de referência assemelhados na região para uma amostra representativa, pesquisou-se com a Síndica do Condomínio – Sra. Amélia, e com Sra. Nena da Imobiliária Isabel Imóveis, que indicaram os seguintes apartamentos:

- Apartamento 12 – R\$ 230.000,00 – vendido em Junho de 2014;
- Apartamento 92 – R\$ 250.000,00 – vendido em Setembro de 2014.
- Apartamento 4º andar – R\$ 240.000,00 – para vender.
- Apartamento 3º andar – R\$ 239.000,00 – para vender.

Desta forma, chegou-se ao valor médio de R\$ 235.000,00.

3 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO – (Vi)

- Vi = Vméd – est. cons. (d – entre regular e necessitando reparos simples)

t = R\$ 235.000,00 – 8,09%

Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 216.000,00 – Jan/15

(Duzentos e dezesseis mil reais)

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

10
Sonia

5) QUESITOS:

Não foram apresentados quesitos até o término e conclusão do Laudo Pericial.

6) CONCLUSÃO:

Como conclusão do trabalho de avaliação do apartamento nº. 054 e respectiva garagem – 5º andar – Condomínio Residencial Oriente I – Bloco Líbano – sito a Rua Professor José Medina, nº. 89, Jardim Japão – Suzano/SP, utilizando-se o Método Direto Comparativo dos Dados de Mercado, obedecendo como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR 14.653 – 2 da ABNT e as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, o resultado obtido do valor mais provável, atual e a vista o Imóvel Avaliando é de **R\$ 216.000,00 (Duzentos e dezesseis mil reais)** – an/2015.

No melhor conhecimento e critério da Avaliadora, as análises, opiniões e conclusões, expressos no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

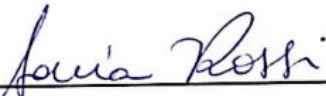
A presente avaliação e respectivo Laudo Pericial foram elaborados com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, CREA e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

432
8

7) ENCERRAMENTO:

Vai o presente Laudo, digitado em 12 folhas, escritas de um só lado, todas rubricadas no anverso e a última datada e assinada.

Suzano, 12 de Janeiro de 2015.



Sonia Elisabete de Souza Rossi
Arquiteta e Urbanista – CAU A99015-9
Perita Judicial
Pós Graduada em Avaliações e Perícias
de Engenharia pela FAAP.