

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA DD.

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

Processo nº 1061946-18.2021

MÁRCIO COVELLO, perito judicial nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **CONDOMÍNIO ERSIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO CAMPO LIMPO - SERRA RIBEIRO III** move em face de **JOSÉ JOÃO DA SILVA FILHO**, em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **LAUDO PERICIAL** em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

PROCESSO Nº 1061946-18.2021

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO CAMPO

LIMPO - SERRA RIBEIRO III

EXECUTADOS: JOSÉ JOÃO DA SILVA FILHO

DO BEM OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de avaliação do imóvel descrito no documento de fls.

97/100:

- *Apartamento nº 909, localizado no 9º pavimento do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO CAMPO LIMPO - SERRA RIBEIRO III”, situado na Rua Doutor José Serra Ribeiro nº 300, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 33,200m², área comum coberta edificada de 10,195m², área total edificada de 43,395m², área comum descoberta de 9,888m² área construída mais descoberta de 53,283m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,004010.*

DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 16 de agosto de 2022, onde fomos atendidos pelo funcionário do condomínio, Sr. Edson, que acompanhou a vistoria por todo o condomínio.

O imóvel avaliando nunca foi habitado e o executado não foi localizado no momento da vistoria para conceder acesso ao imóvel; ademais, as chaves da unidade não se encontravam na portaria e, segundo informações do Sr. Edson, não teriam sido retiradas na construtora pelo executado. Não bastasse tanto, o executado não possui advogado constituído nos autos.

À vista disso, foi colhido material fotográfico interno da unidade nº 802, que possui as mesmas características da unidade avalianda.

O imóvel situa-se na Rua Doutor José Serra Ribeiro nº 300, Capelinha, setor 166, quadra 033 da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo (vide Planta de Situação – ANEXO I).

O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com grande densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o simples e o médio.

A via onde se localiza o Condomínio Residencial Serra Ribeiro III é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: redes de luz, água, esgoto e telefone, além do local ser provido de diversas linhas de ônibus que trafegam na região.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Com base na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 2ª Zona, definida pelas residências de padrão alto e/ou comércio de densidade alta, dotada dos seguintes parâmetros:

P_{Mi} = profundidade mínima = 25,00 m;

P_{Ma} = profundidade máxima = 40,00 m;

F_r = frente de referência = 10,00 m.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SERRA RIBEIRO III

Condomínio: constituído por dois blocos, com 19 (dezenove) pavimentos, sendo 18 (dezoito) pavimentos e 01 (térreo), com 4 (quatro) apartamentos por andar.

Serviços disponíveis: portaria central, interfone, segurança 24 horas, playground, salão de festas, churrasqueira, salão de jogos, academia, brinquedoteca, mercadinho 24 horas e bicicletário.

Fachadas: concreto aparente, caixilharia de alumínio com vidros lisos.

UNIDADE

Localização: 9º andar.

Dependências disponíveis: sala, cozinha, área de serviço, 1 (um) banheiro e 2 (dois) dormitórios.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

A unidade dispõe de 1 (uma) vaga de garagem determinada.

Principais acabamentos: piso em cerâmica, paredes com pintura a látex; forro em laje revestida e pintada; portas de madeira simples, caixilhos em alumínio com vidros lisos; aparelhos sanitários de louça branca, forração, instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

Dimensões da unidade:

Área privativa = 33,200m².

Área comum coberta edificada = 10,195m².

Área comum descoberta = 43,395m²

Área total = 53,283m².

Fração ideal = 0,004010%

Juntado em anexo segue o croqui da unidade avalianda (ANEXO II).

A seguir se apresenta a documentação fotográfica do imóvel em questão.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 1



Vista da Rua Doutor José Serra Ribeiro.

FOTO nº 2



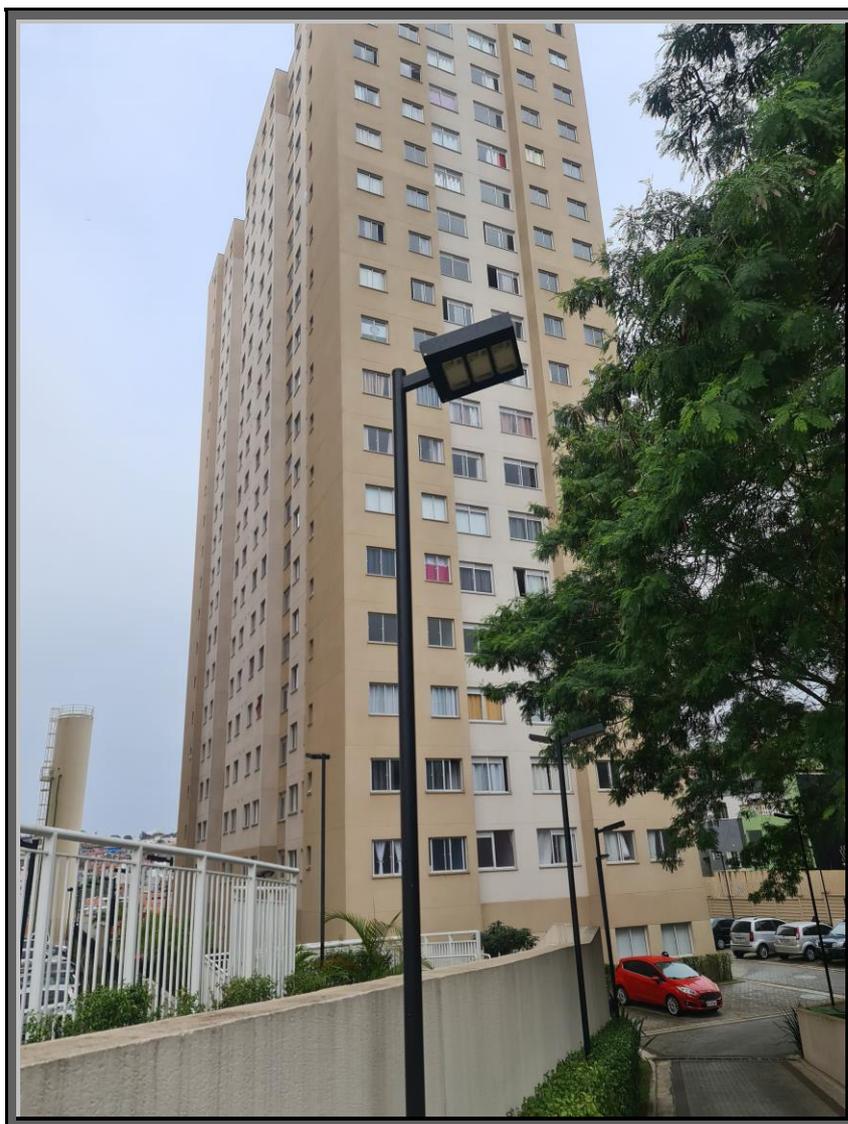
Vista contrária da Rua Doutor José Serra Ribeiro.

FOTO nº 3



Vista da entrada do Condomínio Residencial Serra Ribeiro III.

FOTO nº 4



Vista da fachada do bloco A do condomínio.

FOTO nº 5



Vista da entrada do bloco A do condomínio.

FOTO nº 6



Vista do hall de entrada do bloco A do condomínio.

FOTO nº 7



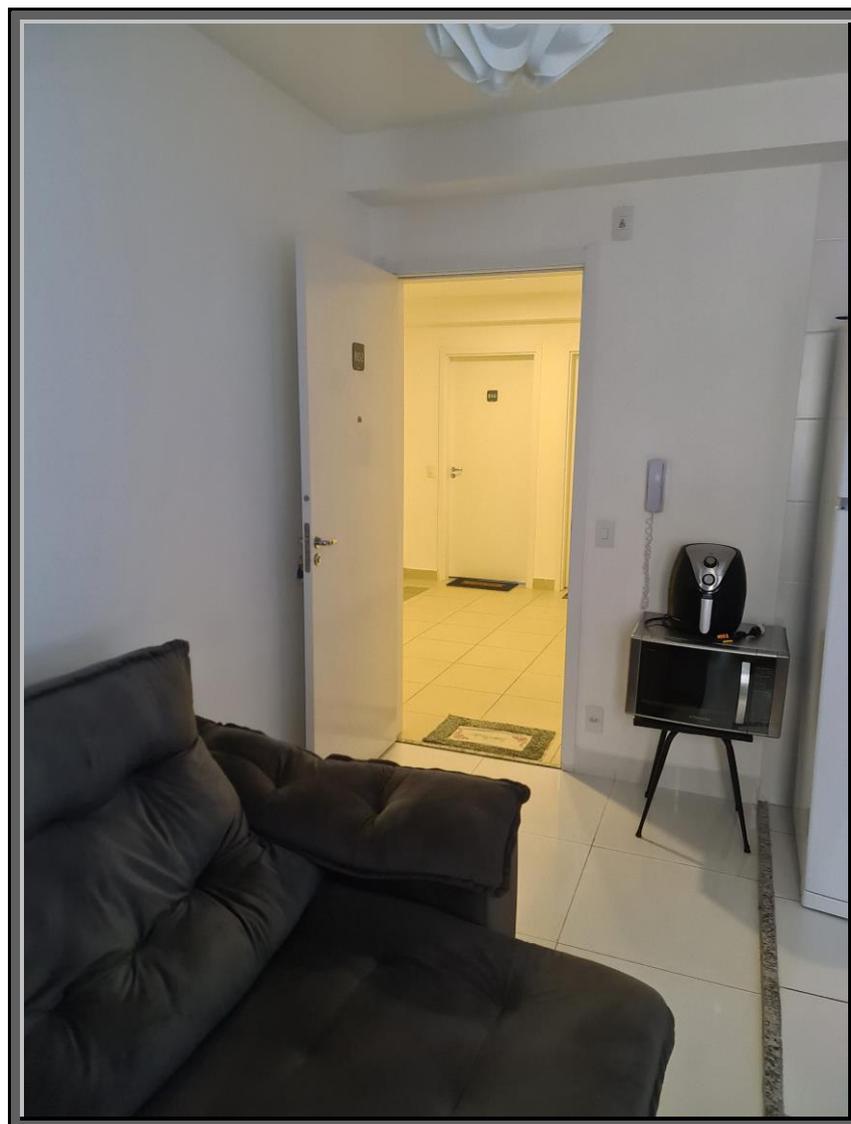
Vista da porta de entrada da unidade avalianda.

FOTO nº 8



Vista da porta de entrada da unidade 802.

FOTO nº 9



Vista da sala da unidade 802.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 10



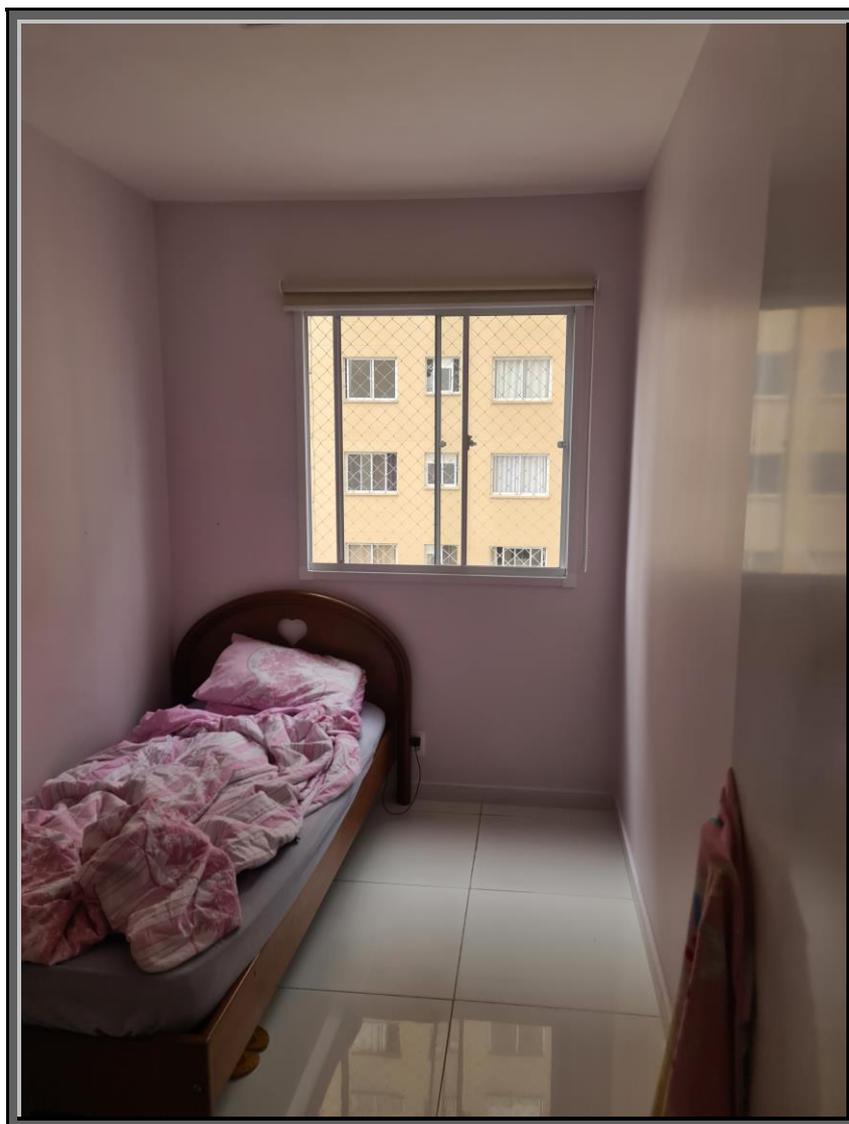
Outra vista da sala da unidade 802.

FOTO nº 11



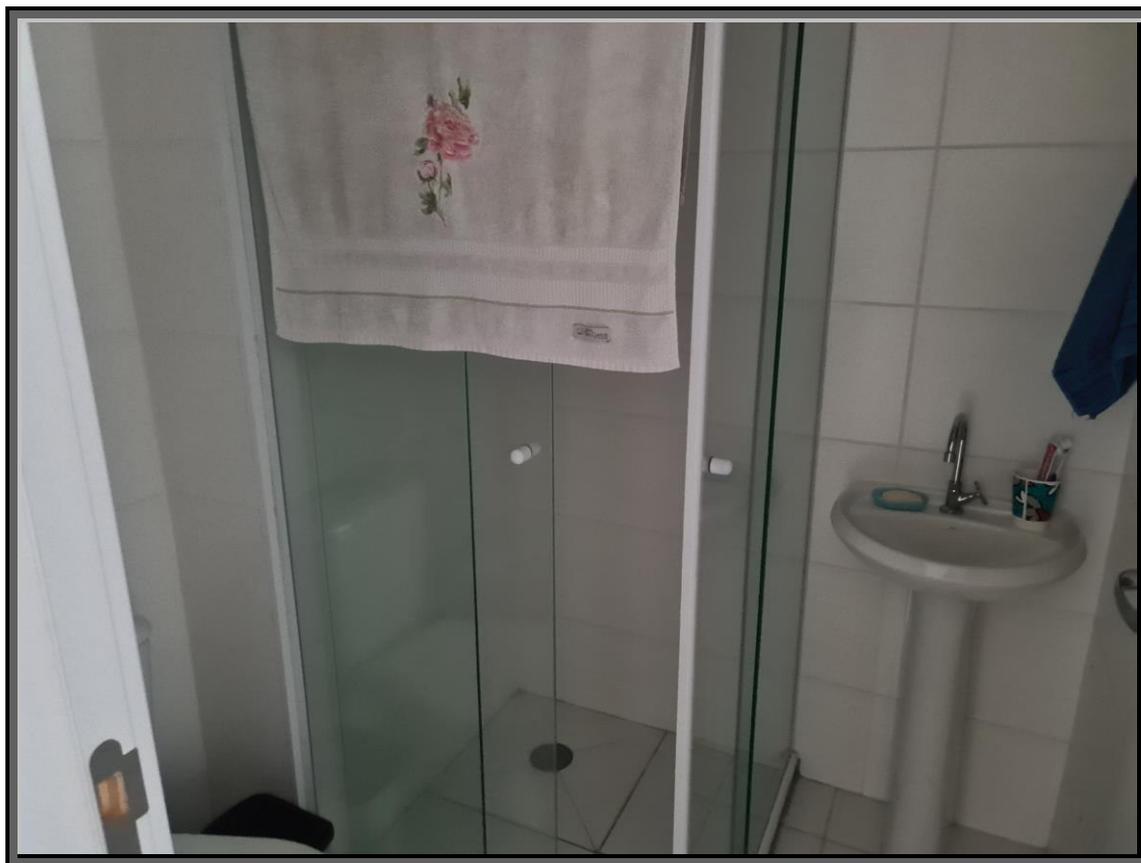
Vista da cozinha conjugada com área de serviço da unidade 802.

FOTO nº 12



Vista do dormitório da unidade 802.

FOTO nº 13



Vista do banheiro da unidade 802.

FOTO nº 14



Vista do segundo dormitório da unidade avalianda.

FOTO nº 15



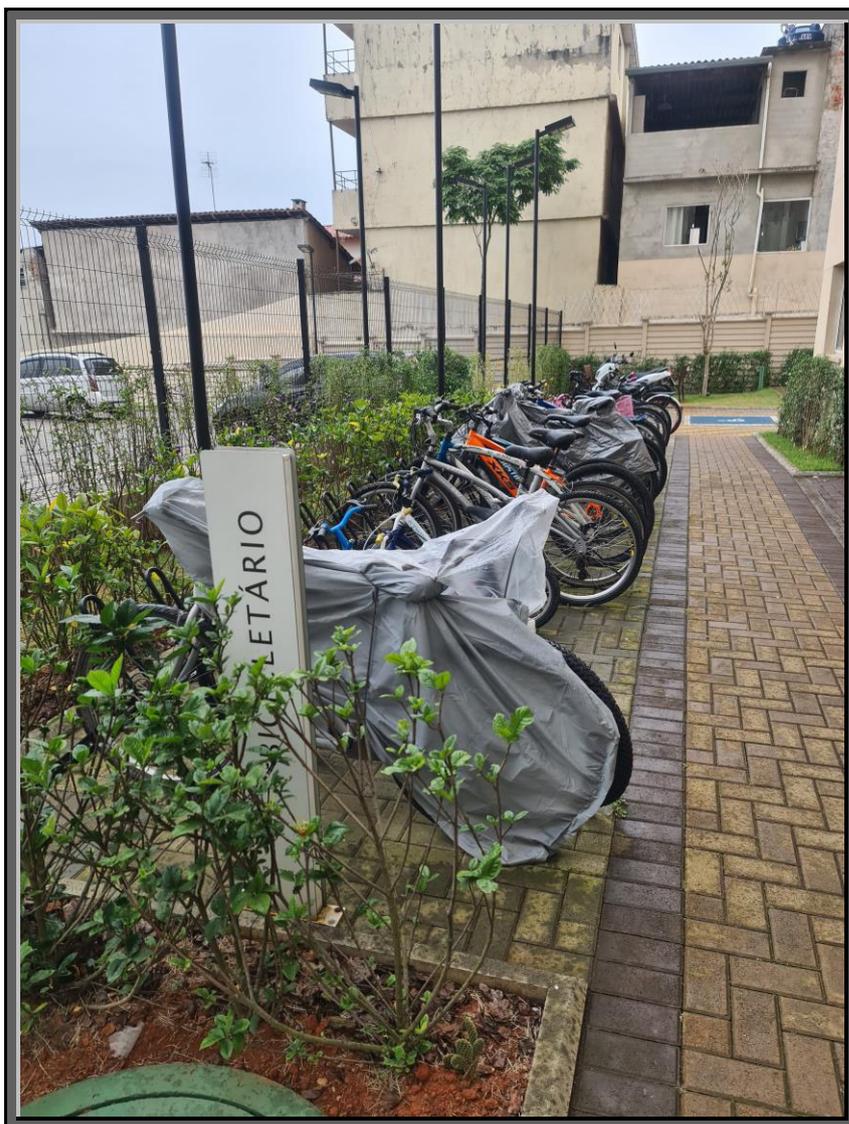
Vista da garagem da unidade avalianda.

Foto nº 16



Vista do playground do condomínio.

FOTO nº 17



Vista do bicicletário do condomínio.

FOTO nº 18



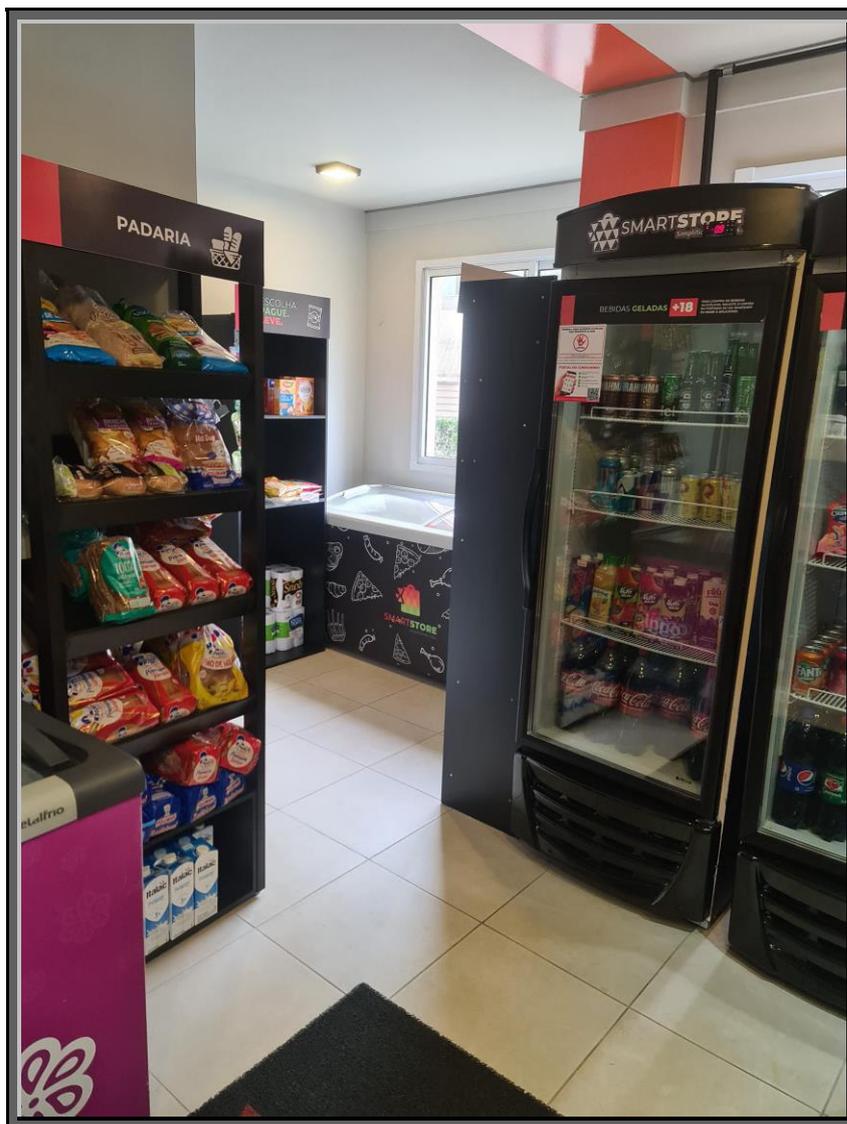
Vista da academia do condomínio.

FOTO nº 19



Vista da churrasqueira do Condomínio.

FOTO nº 20



Vista do mercadinho 24 horas do condomínio.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 21



Vista da brinquedoteca do condomínio.

DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

A avaliação segue as normas “ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens- Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, que fixam as diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, e as recomendações do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

Para a determinação do valor do imóvel objeto da perícia, o signatário realizou amplas pesquisas na região para obtenção de elementos comparativos similares.

Diante da realidade mercadológica da região em estudo, para a determinação do valor do imóvel em tela será utilizado o “Método Comparativo Direto”.

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

*Os preços unitários básicos de apartamentos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionadas ao todo 05 (cinco) ofertas de apartamentos similares situadas na região. Os elementos selecionados encontram-se consubstanciados nos **Anexo III**.*

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Os unitários parciais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pelas normas oficiais vigentes, onde são considerados os seguintes fatores:

1º) OFERTA

Será aplicada uma redução de 10%, em nome da elasticidade das ofertas.

2º) CLASSIFICAÇÃO

O imóvel foi classificado de acordo com suas características no item 1.3.2 - Apartamento Padrão Simples, baseado nos critérios estabelecidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", adiante reproduzidos:

1.3.2 - "Apartamento Padrão Simples":

Edifícios 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.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

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.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria, peças sanitárias básicas, de modo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

3º) IDADE

Aplicação da fórmula adequada do Método Ross/Heidecke, que considera o tipo da construção, acabamentos aplicados, idade real da edificação e o seu estado de conservação, ou seja:

$$f_{oc} = R + K (1 - R)$$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Para a idade real de 2 anos e estado de conservação "b" – entre nova e regular, temos:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,976 \times (1,00 - 0,20)$$

$$f_{oc} = 0,981$$

4º) ATUALIZAÇÃO

Não será aplicada tendo em vista que a coleta dos paradigmas ocorreu no mês de agosto/2022, mês base da avaliação.

O resultado final da pesquisa do **Anexo IV** é de R\$ 6.863,80 (seis mil, oitocentos e sessenta e três reais e oitenta centavos).

CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Para efeito de cálculo, consideramos que o valor da vaga de garagem corresponde a 8% do valor do apartamento.

No valor calculado na planilha em anexo já está incluído o valor da vaga de garagem.

Portanto, deve ser atribuído o seguinte valor para o apartamento ora avaliado:

V AP. No 909q AP No 909S AP No 909

onde:

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

 $V_{AP\ n^{\circ}\ 909}$ valor do apartamento $q_{AP\ n^{\circ}\ 909}$ preço unitário homogeneizado = R\$ 6.863,80 $S_{AP\ n^{\circ}\ 909}$ área total do apartamento = 33.200m².

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, resulta:

 $V_{AP\ n^{\circ}\ 909} = R\$ 6.863,80 \times 33.200m^2$ $V_{AP\ n^{\circ}\ 909} = R\$ 230.000,00$ (em números redondos)**TOTAL DA AVALIAÇÃO****APARTAMENTO Nº 909****CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SERRA RIBEIRO III** **$V_{AP\ n^{\circ}\ 909} = R\$ 230.000,00$** **(duzentos e trinta mil reais),****válidos para o mês de agosto de 2022.**

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

O presente trabalho é digitado somente no averso de trinta e duas laudas assinadas digitalmente, acompanhado de vinte e uma fotos e quatro anexos.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.

MÁRCIO COVELLO

CREA/SP 182.274

CRECI/SP 65.437

ANEXO

I

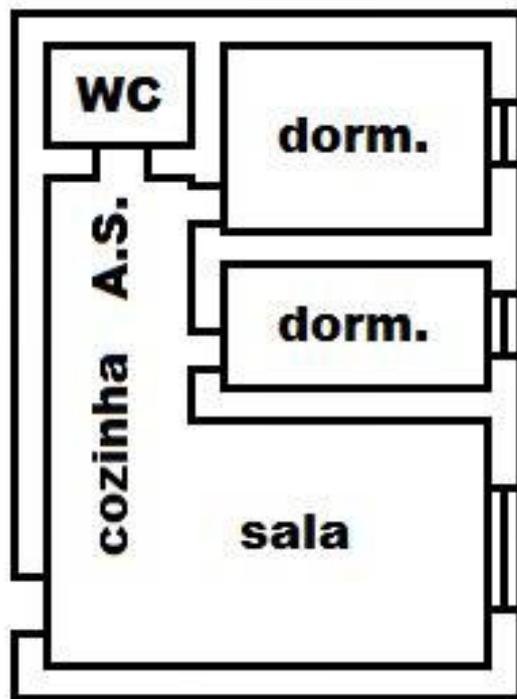
ANEXO

II

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Croqui da Unidade



Sem escada

ANEXO

III

PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO

REFERÊNCIAS:

Local: Rua Doutor José Serra Ribeiro nº 300, Capelinha –
Condomínio Residencial Serra Ribeiro III.

Setor: 166 **Quadra:** 033

Classificação da construção: Apartamento Padrão
simples (1,20)

Fator de obsolescência: 0,981 (idade de 2 anos – estado
“b”).

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO DE Nº 01**LOCAL:** Rua Doutor José Serra Ribeiro nº 334**ÁREA ÚTIL:** 40,00m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão simples (1,20)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 2 ano (c) ↔ $f_{oc} = 0,964$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 330.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Imóveis H

fone: 99459-5385

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022.

$$Q_{01} = \frac{330.000,00}{40,00m^2} \times 0,90 \times \frac{1,20}{1,20} \times \frac{0,981}{0,964}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 7.555,93/m^2}}$$

ELEMENTO DE Nº02**LOCAL:** Rua Doutor José Serra Ribeiro nº 334**ÁREA ÚTIL:** 40,00m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Médio (1,60)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 3 ano (b) ↔ $f_{oc} = 0,990$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 320.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Loft Imóveis

fone: 4020-2208

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022.

$$Q_{01} = \frac{320.000,00}{40,00m^2} \times 0,90 \times \frac{1,20}{1,20} \times \frac{0,981}{0,981}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 7.200,00/m^2}}$$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO DE Nº 03**LOCAL:** Rua Doutor José Serra Ribeiro nº 300**ÁREA ÚTIL:** 33,200m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão simples (1,20)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 2 ano (c) ↔ $f_{oc} = 0,964$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 200.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Silvana e Rafaela

fone: 95129-4688

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022.

$$Q_{01} = \frac{200.000,00}{33,200m^2} \times 0,90 \times \frac{1,20}{1,20} \times \frac{0,981}{0,964}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 5.517,30/m^2}}$$

ELEMENTO DE Nº04**LOCAL:** Rua Doutor José Serra Ribeiro nº 300**ÁREA ÚTIL:** 33,200m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão simples (1,20)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 2 ano (c) ↔ $f_{oc} = 0,964$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 240.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Sampa Imóveis

fone: 5511-7261

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022.

$$Q_{01} = \frac{240.000,00}{33,200m^2} \times 0,90 \times \frac{1,20}{1,20} \times \frac{0,981}{0,964}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 6.620,76/m^2}}$$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO DE Nº 05**LOCAL:** Rua Doutor José Serra Ribeiro nº 334**ÁREA ÚTIL:** 40,00m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Médio (1,60)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 3 ano (b) ↔ $f_{oc} = 0,990$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 330.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Loft Imóveis

fone: 4020-2208

DATA DA INFORMAÇÃO: agosto/2022.

$$Q_{01} = \frac{330.000,00}{40,00m^2} \times 0,90 \times \frac{1,20}{1,20} \times \frac{0,981}{0,981}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 7.425,00/m^2}}$$

ANEXO

IV

RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS

Q 01	R\$ 7.555,93/m ²
Q 02	R\$ 7.200,00/m ²
Q 03	R\$ 5.517,30/m ²
Q 04	R\$ 6.620,76/m ²
Q 05	R\$ 7.425,00/m ²

Somatória R\$ 34.318,99

Média $\frac{R\$ 34.318,99}{5} = R\$ 6.863,80$

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR:.....R\$ 6.863,80 x 1,30 = R\$ 8.922,93

LIMITE INFERIOR:.....R\$ 6.863,80 x 0,70 = R\$ 4.804,65

Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:

Q = R\$ 6.863,80/m², válido para agosto de 2022.