



EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ

PROCESSO nº. 1013355-80.2016.8.26.0008

José Mandarinino Neto, engenheiro, perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por LUCY MOREIRA DE SOUZA em face de EZEQUIEL JACINTHO E OUTRA, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL



1. OBJETIVO

Na presente ação de execução de título extrajudicial requerida por Lucy Moreira de Souza em face de Ezequiel Jacintho e Silvana Ferreira dos Santos foi determinado pela Exma. Juíza a avaliação do imóvel em lide por meio de perícia, conforme o objetivo explicitado às fls. 138 dos autos, tendo sido o signatário honrado com a nomeação para realizar este trabalho

O objeto da perícia:

Fls. 138: para realização da avaliação do imóvel, nomeio o **Dr. José Mandarineto**, devidamente cadastrado perante o Portal de Auxiliares da Justiça, que deverá ser intimado a estimar os seus honorários, em 10 dias.

Observação:

O imóvel em lide foi penhorado conforme o documento "Termo de Penhora e Depósito" de fls. 131 e, registros AV-9/Matrícula 18.176 e AV-10/Matrícula 18.176 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 160/161).

2. MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O imóvel em lide tem registro na Matrícula 18.176 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 158/161), ou seja:

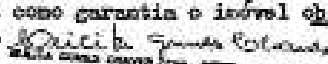
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	folha		
18.176	01	São Paulo, 29 de Novembro de 1977	
O apartamento nº 101, situado no 11º pavimento ou 10º andar do Edifício / Roberto, à rua Mazzini nº 495, 12º Subdistrito-Cambuci, com a área útil - de 83,35m² área comum de 34,93m² e área total de 118,28m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,63813%. O terreno onde se acha construído o Edifício encerra a área de 1.120,00m².- PROPRIETÁRIA: CONSTITUTORA PAULO G. BOCHOSIAN LTDA., com sede nesta Capital, à rua João Adolfo, 118, 9º andar, CCC. 61.050.621/001.- REGISTRO ANTERIOR: Tra. 94.527 e 94.528 e Matrícula nº 4.637 em CONTRIBUINTE: 033.046.0866 (em área maior):- O OFICIAL 			
R. 01/M. 18.176 Em 29 de novembro de 1977 Por instrumento particular de 09 de setembro de 1977, na forma das Leis / 4380/64 e 5049/66, completado com procuração de 11/10/1956, 1ª 116, fls. 41 do 1º Ofício da Londrina, Estado do Paraná oferecida por certidão de 01/03/1977, a proprietária já qualificada transmitiu por Venda feita a CYRO FAGUNDES TOLEDO, brasileiro, agenciador de carga, RG. 549.448, casado sob o regime da comunhão de bens com IDA FUMARO DE TOLEDO, brasileira, do lar, - RG. 1.024.638, inscritos no CPF. sob nº 010.419.249-68, domiciliados nesta Capital, à rua Ouvidor Portugal, 115, pela quantia de Cr\$612.000,00, o / imóvel objeto desta matrícula.- 			
R. 02/M. 18.176 Em 29 de novembro de 1977 Pelo mesmo instrumento particular referido no R.01 na forma das citadas / Leis e Dec. Lei 70/66, CYRO FAGUNDES TOLEDO e sua mulher IDA FUMARO DE TOLEDO, já qualificados, constituíram-se devedores hipotecários da CONSTITUTORA PAULO G. BOCHOSIAN LTDA, já qualificada, do principal de Cr\$470.000,00, equivalente na data do título a 2198,31618 UPB, que deverá ser paga pelo FES, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, em igual número / de meses, sendo a primeira delas no valor total de Cr\$7.868,10, já incluído dos prêmios dos seguros e taxa de cobrança, juros de 10% ao ano vencem do-se a primeira prestação em data de 09 de outubro de 1977 - - - - - e demais condições constantes do título e delas como garantia o imóvel objeto desta matrícula e da matrícula nº 18.177.- 			

Imagem do original digitalizada por CLAUDIA MULLER - Escaneada em 05/05/2019 às 11:43



3. VISTORIA

3.1 Geral

Este Perito efetuou estudos nos autos, realizou diligências no condomínio nos dias 07/11/2019 e 17/12/2019 e desenvolveu estudos e verificações de modo a reunir os dados necessários para a elaboração do Laudo.

O imóvel está sendo habitado pela ré Silvana Ferreira dos Santos e familiares.

3.2 Local

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº. 101, localizado no 10º andar do Condomínio Edifício Roberta, contendo 01 (um) módulo de garagem coletiva coberta determinada.

O Condomínio Edifício Roberta está situado na Rua Mazzini nº 495, 12º Subdistrito do Cambuci, Cidade de São Paulo/SP.

3.3 Região

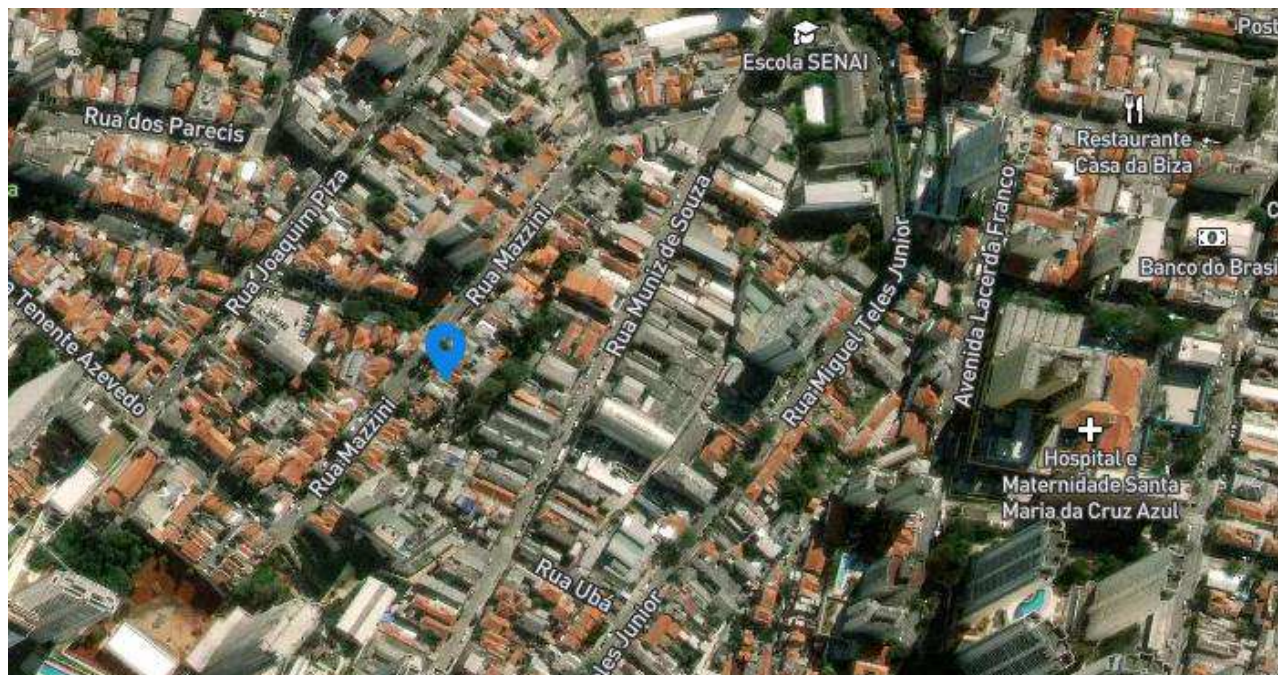
A região onde se situa o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, ou seja:

- redes de água, esgoto sanitário, energia elétrica e telefonia;
- iluminação pública, coleta de lixo;
- guias, sarjetas, drenagem e pavimento asfáltico.

A região é formada por uma ocupação residencial horizontal e vertical e de comércio local, predominantemente por imóveis térreos e assobradados de padrão construtivo econômico e simples.



Mapa de Localização





3.4 O Condomínio

A área do terreno do condomínio é de 1.120,00m².

O condomínio é formado por 01 (um) edifício composto de 11 (onze) andares (superiores), 2 (dois) andares de garagem (inferiores) mais o andar térreo.

O edifício contém 40 (oitenta) apartamentos de mesma tipologia, a partir do primeiro andar até o décimo andar mais 2 (dois) apartamentos (de cobertura) no décimo primeiro andar, dois pavimentos de garagem inferiores e equipamentos sociais localizados no andar térreo.

O edifício possui duas entradas (social e de serviço), hall de circulação social no pavimento térreo, escadarias de acesso aos pavimentos, hall de circulação nos andares dos apartamentos e dois elevadores (social e de serviço).

Os apartamentos são usados exclusivamente para fins residenciais.

O total de apartamentos no condomínio é de 40 (quarenta) apartamentos tipo mais 2 (dois) apartamentos superiores (de cobertura).

Os elevadores têm capacidade para 6 (seis) pessoas ou carga de 420kgf.

O condomínio possui idade construtiva aparente de 42 (quarenta e dois) anos.

Na área comum no interior do condomínio contém:

- guarita;
- salão de festas, com uma cozinha e dois banheiros;
- espaço social;

- playground;
- quadra poliesportiva;
- dois pavimentos de garagem (inferiores);
- piscina;
- hall de circulação social;
- sala com equipamentos de ginástica (academia).

Observação:

O monitoramento e controle de acesso ao condomínio adota o sistema de portaria remota (virtual).



Foto nº 1- Vista parcial frontal do edifício



Foto nº 2- Vista parcial lateral do edifício



Foto nº 3- Vista parcial lateral do edifício



Foto nº 4- Vista parcial traseira do edifício



Foto nº 5- Vista parcial da entrada na frente do condomínio



Foto nº 6- Vista parcial de um dos portões de entrada do estacionamento



Foto nº 7- Vista parcial do outro portão de entrada do estacionamento



Foto nº 8- Vista parcial da guarita

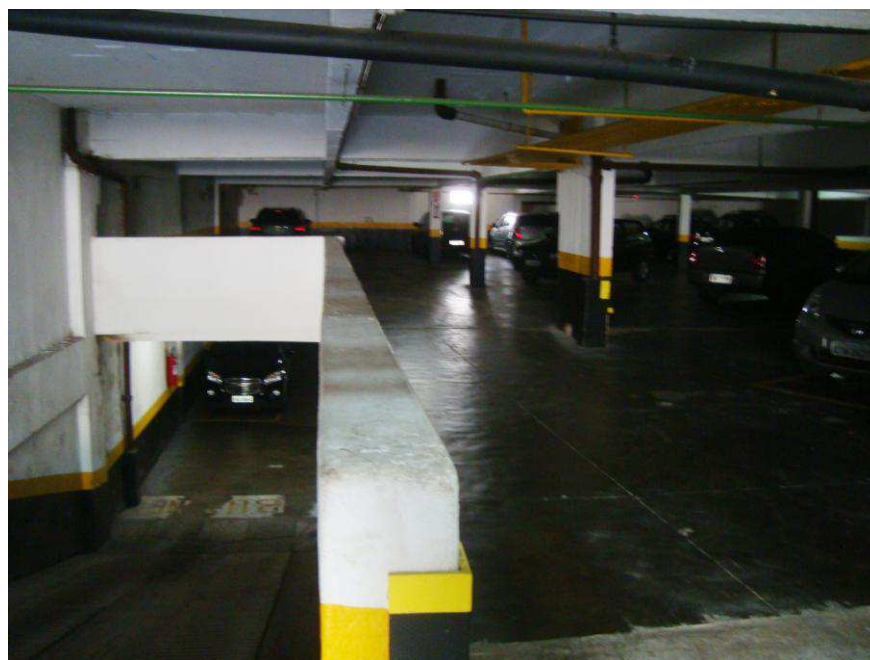


Foto nº 9- Vista parcial da rampa entre os pavimentos de estacionamento

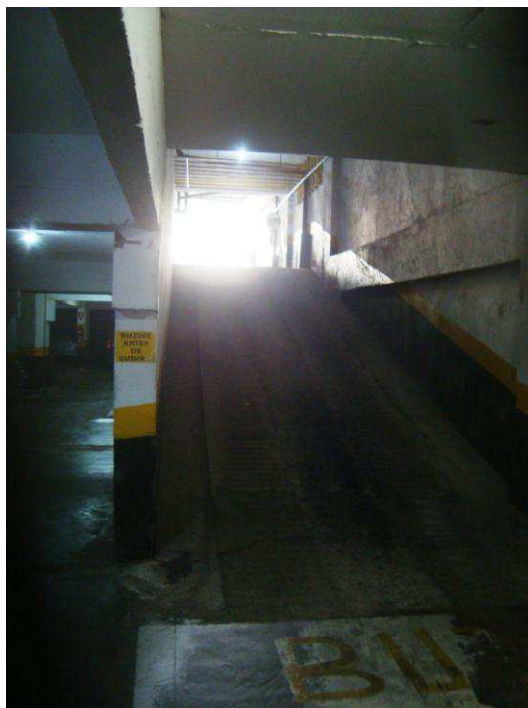


Foto nº 10- Vista parcial da rampa de acesso de uma das entradas do estacionamento

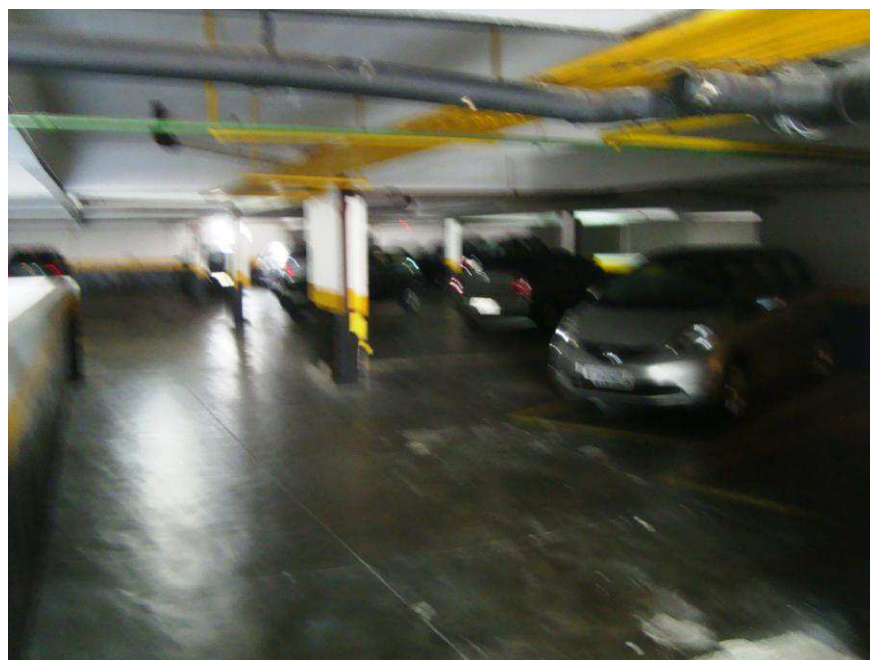


Foto nº 11- Vista parcial de um dos pavimentos de estacionamento



Foto nº 12- Vista parcial da vaga demarcada de estacionamento do imóvel em lide

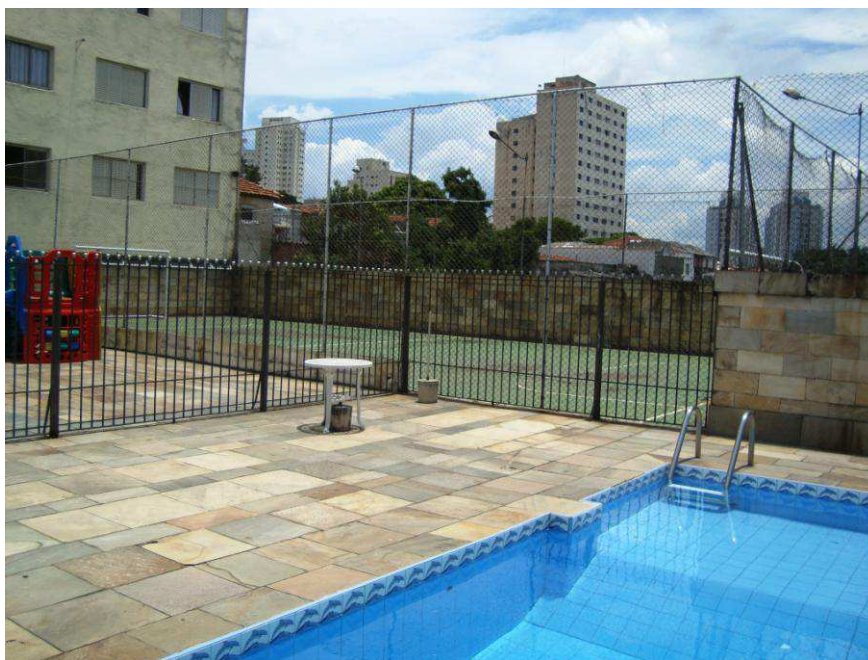


Foto nº 13- Vista parcial da quadra poliesportiva e da piscina

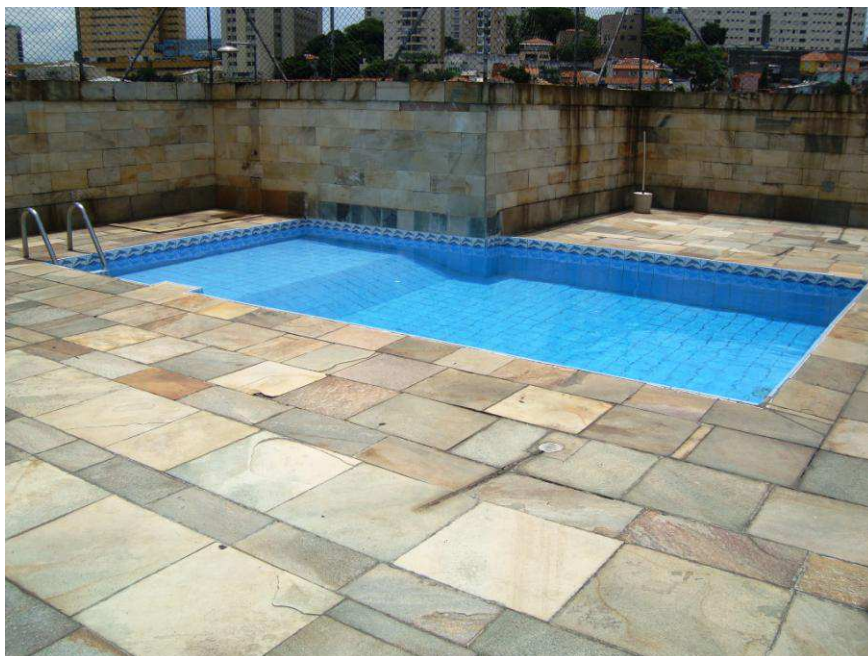


Foto nº 14- Vista parcial da piscina



Foto nº 15- Vista parcial do playground



Foto nº 16- Vista parcial do espaço social



Foto nº 17- Vista parcial do salão de festas



Foto nº 18- Vista parcial da cozinha do salão de festas



Foto nº 19- Vista parcial dos banheiros do salão de festas



Foto nº 20- Vista parcial do hall de circulação social



Foto nº 21- Vista parcial do hall de circulação social



Foto nº 22- Vista parcial da sala com equipamentos de ginástica (academia).



Foto nº 23- Vista parcial da escadaria de acesso aos pavimentos



Foto nº 24- Vista parcial da porta externa do elevador



Foto nº 25- Vista parcial da parte interna do elevador

3.6 O apartamento avaliando

O apartamento avaliando corresponde ao apartamento nº. 101, localizado no 10º andar do condomínio é de padrão construtivo do tipo de apartamento simples, sendo constituído por 01 (uma) sala, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço encadeada, 01 (um) quarto de empregada e banheiro.

O apartamento avaliando tem área útil de 83,35m², área comum de 34,93m², perfazendo a área total de 118,28m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,63813%.

O apartamento avaliando contém 01 (um) módulo de garagem coletiva coberta com local determinado.

As características básicas de acabamento das dependências que compõem o apartamento são as seguintes:

Sala: piso laminado de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, janela de vidro com caixilho de alumínio, porta de madeira na entrada;

Dormitórios: piso laminado de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, janelas de vidro com caixilho de alumínio e veneziana de alumínio, porta de madeira;

Banheiro: piso cerâmico, paredes com azulejos até o teto, janela de vidro com caixilho de alumínio, louças sanitárias do tipo mediano;

Cozinha: piso cerâmico, paredes com azulejos até o teto, janela de vidro com caixilho de alumínio, porta de madeira;

Área de Serviço: piso cerâmico, paredes com azulejos até o teto, janela de vidro com caixilho de alumínio, porta de madeira.

A benfeitoria caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e acabamentos de qualidade mediana.



O estado de conservação do imóvel está necessitando de reparos simples.

A adequação do imóvel aos padrões construtivos definidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – VERSÃO 2002" pode ser classificada como assimilável a "Classe 1- Residencial; Tipologia Construtiva Grupo 1.3- Apartamento; Padrão Construtivo- 1.2.4 Simples".



4. AVALIAÇÃO

O imóvel foi avaliado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme recomendações da norma "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP-2011".

Considerando-se os elementos de pesquisa constantes do Anexo I e, a idade e o estado geral do imóvel avaliando, em número arredondado, conclui-se:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 450.000,00
QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS
Mês base: Dezembro/2019



5. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 23 (vinte e três) páginas, impressas de um só lado, sendo esta última folha datada e assinada na forma digital.

Acrescenta-se a este laudo os seguintes anexos:

Anexo I- Elementos de pesquisa de mercado – fls.24/27

São Paulo, 02 de janeiro de 2020

José Mandarino Neto



Anexo I

**ELEMENTOS DE PESQUISA
DE MERCADO**



PESQUISA – IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO Nº 01

Tipo: Apartamento nº. 63, Condomínio Edifício Roberta
Endereço: Rua Mazzini nº 495
Bairro: 12º Subdistrito do Cambuci, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 460.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Possui as mesmas características do imóvel avaliando

FONTE DE INFORMAÇÃO

Zelador

Contato: Sr. José Luís Telefone: 986050994

Observação:

Condições de conservação regulares. Vendido recente.

ELEMENTO Nº 02

Tipo: Apartamento nº. 41, Condomínio Edifício Roberta
Endereço: Rua Mazzini nº 495
Bairro: 12º Subdistrito do Cambuci, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 420.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Possui as mesmas características do imóvel avaliando

FONTE DE INFORMAÇÃO

Zelador

Contato: Sr. José Luís Telefone: 986050994

Observação:

Condições de conservação regulares. Precisa de reforma. Vendido há nove meses.

**ELEMENTO Nº 03**

Tipo: Apartamento nº. 73, Condomínio Edifício Roberta

Endereço: Rua Mazzini nº 495

Bairro: 12º Subdistrito do Cambuci, Cidade de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 520.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Possui as mesmas características do imóvel avaliando

FONTE DE INFORMAÇÃO

Zelador

Contato: Sr. José Luís

Telefone: 986050994

Observação:

Condições de conservação muito boas (reformado). Duas vagas de garagem.

ELEMENTO Nº 04

Tipo: Apartamento nº. 54, Condomínio Edifício Roberta

Endereço: Rua Mazzini nº 495

Bairro: 12º Subdistrito do Cambuci, Cidade de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 450.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Possui as mesmas características do imóvel avaliando

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária: Risk Imóveis

Contato: Sr. Oscar

Telefone: 5555 4398

Observação:

Condições de conservação regulares.

**ELEMENTO Nº 05**

Tipo: Apartamento no 2º andar, Condomínio Edifício Roberta

Endereço: Rua Mazzini nº 495

Bairro: 12º Subdistrito do Cambuci, Cidade de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 510.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Possui as mesmas características do imóvel avaliando

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária: Risk Imóveis

Contato: Sr. Julio Cesar

Telefone: 5555 4398

Observação:

Condições de conservação muito boas (reformado).

ELEMENTO Nº 06

Tipo: Apartamento no 9º andar, Condomínio Edifício Roberta

Endereço: Rua Mazzini nº 495

Bairro: 12º Subdistrito do Cambuci, Cidade de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 490.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Possui as mesmas características do imóvel avaliando

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária: Risk Imóveis

Contato: Sr. Julio Cesar

Telefone: 5555 4398

Observação:

Condições de conservação boas.
