

LAUDO TÉCNICO

1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - SÃO PAULO

PROCESSO N.º 0002806-69.2018.8.26.0004

Assunto : COBRANÇA DE CONDOMÍNIO.

**EXEQUENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA VERDE.
EXECUTADO : IVONE PIRES DE OLIVEIRA.**

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA VERDE, CNPJ 07.196.953/0001-16, localizado à Rua Francisco Bellazzi, 120, Bairro Jardim Jaraguá, São Paulo-SP, CEP 05265-040, representado pela sua síndica, Sra. Cássia Fernanda Andrade Medeiros, brasileira, casada, administradora, RG nº 18.650.530-9, CPF nº 136.739.668-98, residente e domiciliada à Rua Francisco Bellazzi, 120, casa 106, Bairro Jaraguá, propor a presente **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA JUDICIAL**, em face de **IVONE PIRES DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, portadora do RG nº 9.518.694, CPF nº 845.156.438-00, residente na Rua Antonio Fernandes Pinheiros, nº 446, Jd. Cidade Dutra, São Paulo-SP, CEP: 02941-000, **ODELMO MANHAS NASCENTES**, brasileiro, casado, comerciante, RG nº 66.276/GO e CPF nº 021.596.0001-72 e **ELZI MANHAS NASCENTE**, RG nº 170.707/GO, CPF nº 129.928.441-87, ambos residentes e domiciliados na Rua Francisco Bellazzi, nº 120, Casa 33, São Paulo-SP, CEP 05265-040.

Conforme pedido do Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito desta Vara Cível, apresento o **Laudo de Avaliação do referido imóvel.**

II – ANÁLISE DOS AUTOS

Após receber e-mail no dia 02/10/2019 e estudá-lo, o PERITO JUDICIAL em seguida solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a Empresa **M&A – PESQUISAS DE MERCADO**, para que apresentassem pesquisa de imóveis com valores e características semelhantes do objeto avaliado, e próximo do imóvel.

Trata-se de Laudo de Avaliação para venda de um imóvel residencial tipo sobrado, pertencente a um condomínio fechado denominado **CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLA VERDE** na Rua Francisco Bellazzi, 120, Bairro Jardim Jaraguá, São Paulo-SP, CEP 05265-040

O imóvel tem aproximadamente **16 anos** de construção.

III – IMÓVEL -

Trata-se de um imóvel residencial tipo sobrado, pertencente a um condomínio fechado denominado **CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLA VERDE** na Rua Francisco Bellazzi, 120, Bairro Jardim Jaraguá, São Paulo-SP, CEP 05265-040

Residência com 79.454 m2 de área útil, e área de uso comum de 19.615 m2, perfazendo a área total de 99,069 m2.

Tendo ainda uma área de terreno 72,137 m2,

No 18.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo consta:

Matricula: 178.238 fichas: 01

S. Paulo, 20 de setembro de 2005

“Imóvel: CASA, nº 76 tipo “B”, com frente para a Rua B integrante do RESIDENCIAL VILLA VERDE, situado na Rua Francisco Bellazzi, s/nº, fundos com a Rua BERNADINHO BERTOLOTTI, no Jardim Jaraguá, Parque Morro Doce, no DISTRITO DE JARAGUÁ, com a área privativa de 79,454m², a área comum de 19.615m², perfazendo a área total de 99,069m², correspondendo-lhe no terreno e demais áreas comuns do condomínio, a fração ideal de 0,555077%, com um terreno privativo de 51.543m², mais a área comum de 20.595mn², perfazendo a fração ideal de terreno total de 72.1378m², contendo no pavimento inferior, local privativo para a guarda de 01 veículo de passeio.

PROPRIETÁRIO- ODELMO MANHAS NASCENTES

CONTRIBUINTE nº 202.047.0262-1

Na Prefeitura Municipal de São Paulo consta:

IPTU de 2019

Nº do Contribuinte: 202.047.0262-1

Contribuinte: IVONE PIRES DE OLIVEIRA

Local do Imóvel: R FRANCISCO BELLAZZI, 120,
CS 76 JD.JARAGUÁ- RES VILA
VERDE- CEP.05265.040

Área do Terreno:	12.996,00 m²
Área Construída:	100,00 m²
Ano da Construção:	2003
Valor Venal:	R\$ 57.430,00

IV – DA VISTORIA DO IMÓVEL

O Perito no dia 07/11/2019 na parte da tarde dirigiu-se ao local do referido imóvel, Rua Francisco Bellazzi, 120, casa 76 Bairro Jardim Jaraguá, São Paulo-SP, CEP 05265-040, para realizar a vistoria Técnica.

O Perito Judicial foi recepcionado pelo Zelador (Sr. Moises) que após contato com outro envolvido no processo e identificação do perito permitiu e acompanhou na vistoria do imóvel em questão.

A visita dentro do imóvel residencial foi acompanhada pela zelador Sr. Moises.

O CONDOMÍNIO possui **154 unidades** de SOBRADOS.

Descrição da edificação

Trata-se de um condomínio fechado com casas residências.

A edificação tem **16 anos** de idade, padrão definido como “Residencial padrão médio”.

O imóvel possui 1 sala, cozinha, 2 dormitórios e banheiro empregada e área de serviços.

Uma vaga de garagem descoberta frente do sobrado.

Toda a residência com piso cerâmico. Banheiros e cozinha com azulejos até o teto; esquadrias portas de madeira e janelas de alumínio comum.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em funcionamento normal.

O imóvel está internamente e externamente em regular estado de conservação. Informações do zelador.

Como o referido sobrado não tinha ninguém no momento da vista técnica; o Perito Judicial vistoriou outro sobrado idêntico **(147)** que irá servir de referência.

As pesquisas foram realizadas, no entorno do imóvel analisado, com o levantamento de preços de vários outros imóveis. Também foram constatadas outras variáveis que influem no preço, tais como os melhoramentos que circundam o imóvel, pavimentação, luz, água, esgoto, telefone, iluminação, coleta de lixo, comércio, assistência médica, bancos, correios e escolas.

V – CONCLUSÃO

O imóvel residencial tipo sobrado, pertencente a um condomínio fechado denominado **Condomínio Residencial Villa Verde** na Rua Francisco Bellazzi, nº 120, casa 76, Jardim Jaraguá, Parque Morro Doce, Jaraguá, Capital SP.

Residência com 79.45 m2 de área útil, e área de uso comum de 19.61 m2, perfazendo área total 99,06 m2.

Tendo ainda uma área de terreno 72,13 m2,

Após a avaliação, o Perito chegou à seguinte conclusão:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO SOBRADOO
com
1 vaga de garagem descoberta.

R\$ 255.000,00

(Duzentos e cinquenta e cinco mil reais)

VI - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, seis (6) folhas impressas de um só lado, com esta última datada e assinada, inclusos ainda anexos.

São Paulo, 12 de novembro de 2019.

CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial
Assinatura eletrônica

Anexos

- 1 - Cálculo do Valor do Imóvel
- 2 - Pesquisa - M&A Pesquisas de Mercado
- 3 - Localização do Imóvel
- 4 - Fotos do Imóvel
- 5 - Escritura do Imóvel
IPTU 2019/SP
- 6 - ART - CREA/SP

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - SÃO PAULO

PROCESSO N.º 0002806-69.2018.8.26.0004

Assunto : COBRANÇA DE CONDOMÍNIO.

**EXEQUENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA VERDE.
EXECUTADO : IVONE PIRES DE OLIVEIRA.**

Elasticidade

Ou também chamado de fator de fonte, são os valores obtidos no mercado, nos quais incidem descontos para compensar a superestimação natural dos mesmos, (adotado **5 %** de depreciação)

SITUAÇÃO PARADÍGMA

Fr - frente de referência do terreno	Vu - valor do m2 do terreno
Pmi - profundidade mínima recomendada	Vt - valor total do terreno
Pma - profundidade máxima recomendada	At - área do terreno
Ff - fator de fonte	Cf - coeficiente de frente
Cp - coeficiente de profundidade	Ftr - fator de transposição
Vc - valor da construção	IF - índice fiscal
Kd - Coeficiente de depreciação	R - razão depreciação
N - idade do imóvel	Pp - padrão pesquisado
Au - Área útil	Va - Valor do imóvel
V - Valor do m2 homogenizado	

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

De acordo com a norma NBR 14653-1- Avaliação de Bens- Parte 1: Procedimento Gerais, o **Método Comparativo Direto** de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado

$$V = \frac{Va}{Au \times \left(\frac{Pp}{P}\right) \times \left(\frac{Kd}{Kdp}\right)} \times Ff \times IF =$$

Idade aparente do pesquisado: 16 anos

IF = 62,00

Padrão do pesquisado: Pp = 2,00

Kd do pesquisado: 0,738

PESQUISAS - M & A PESQUISAS DE MERCADO

PESQUISA N.º 01

Valor do imóvel: R\$ 265.000,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 80,00 m²

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{265.000,00}{80,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 3.146,87 / m}^2$$

PESQUISA N.º 02

Valor do imóvel: R\$ 265.000,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 120,00 m²

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{265.000,00}{120,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 2.097,92 / m}^2$$

PESQUISA N.º 03

Valor do imóvel: R\$ 299.900,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 90,00 m²

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{299.900,00}{90,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 3.165,61 / m}^2$$

PESQUISA N.º 04

Valor do imóvel: R\$ 280.000,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 70,00 m²

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{280.000,00}{70,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 3.800,00 / m}^2$$

PESQUISA N.º 05

Valor do imóvel: R\$ 229.900,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 72,00 m²

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{229.900,00}{72,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 3.033,40 / m}^2$$

PESQUISA N.º 06

Valor do imóvel: R\$ 319.000,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 110,00 m²

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{319.000,00}{110,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 2.755,00 / m}^2$$

PESQUISA N.º 07

Valor do imóvel: R\$ 303.000,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 80,00 m²

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{303.000,00}{80,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 3.598,12 / m}^2$$

PESQUISA N.º 08

Valor do imóvel: R\$ 266.000,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 120,00 m²

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{266.000,00}{120,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 2.105,83 / m}^2$$

PESQUISA N.º 09

Valor do imóvel: R\$ 252.000,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 80,00 m2

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{252.000,00}{80,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 2.992,50 / m2}$$

PESQUISA N.º 10

Valor do imóvel: R\$ 289.000,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 105,00 m2

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{289.000,00}{105,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 2.614,76 / m2}$$

PESQUISA N.º 11

Valor do imóvel: R\$ 350.000,00

Idade pesquisa : 16 anos

Au = 105,00 m2

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{350.000,00}{105,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ 3.166,66 / m2}$$

PESQUISA N.º 12

Valor do imóvel: R\$ 250.000,00

Idade pesquisa : 16anos

Au = 60,00 m2

IF = 62,00

Padrão da pesquisa : 2,00

Kd pesquisa : 0,738

$$V = \left(\frac{250.000,00}{60,00 \times \frac{2,50}{2,50} \times \frac{0,738}{0,738}} \right) \times 0,95 \times \frac{62,00}{62,00} = \text{R\$ } 3.958,33 / \text{m}^2$$

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA

PESQUISAS

R\$ / M2

01	3.146,87
02	2.097,92
03	3.165,61
04	3.800,00
05	3.033,40
06	2.755,00
07	3.598,12
08	2.105,83
09	2.992,50
10	2.614,76
11	3.166,66
12	3.958,33

=====
36.435,00

SOMA ::::::::::::::::::::>

R\$ 36.435,00

VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 3.036,25

1ª) média geral	-	3.036,25
limite inferior	- 30% -	2.125,37
limite superior	+ 30% -	3.947,13

Valores Discrepantes (02 – 08 – 12)

2ª) média geral - 3.141,44

Valor do M² da edificação = R\$ 3.200,00 / M2

VALOR DO SOBRADO = 79,45 M2 x R\$ 3.200,00 = R\$ 254.240

VALOR DO SOBRADO Nº 86 = R\$ 255.000,00

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO SOBRADO com
1 vaga de garagem .

R\$ 255.000,00

(Duzentos e cinquenta e cinco mil reais)

12/11/2019

ANEXO -3

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Google Maps

119 Rua Francisco Bellazzi

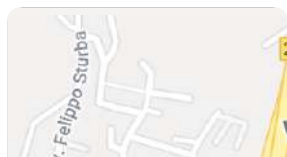


Captura da imagem: mar 2011 © 2019 Google

São Paulo

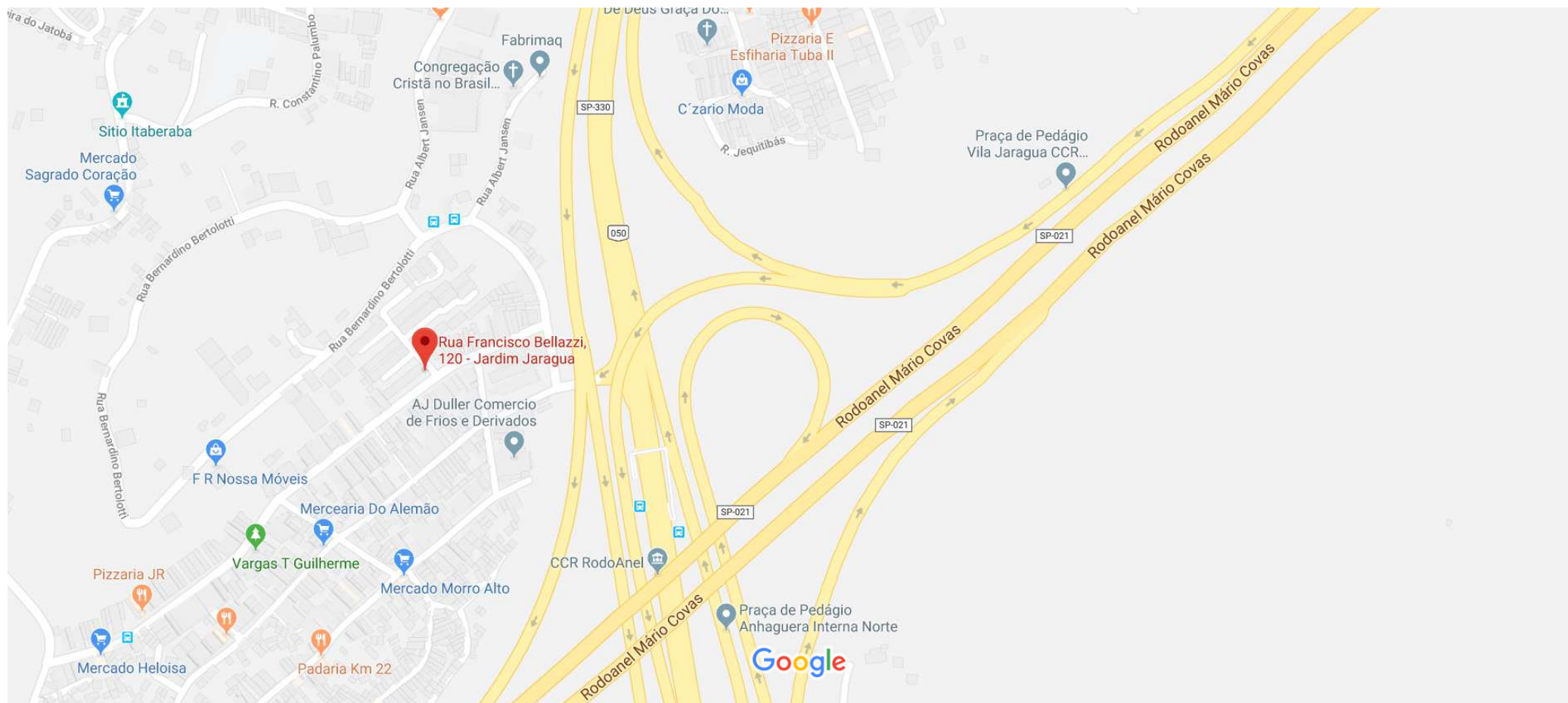


Street View - mar 2011

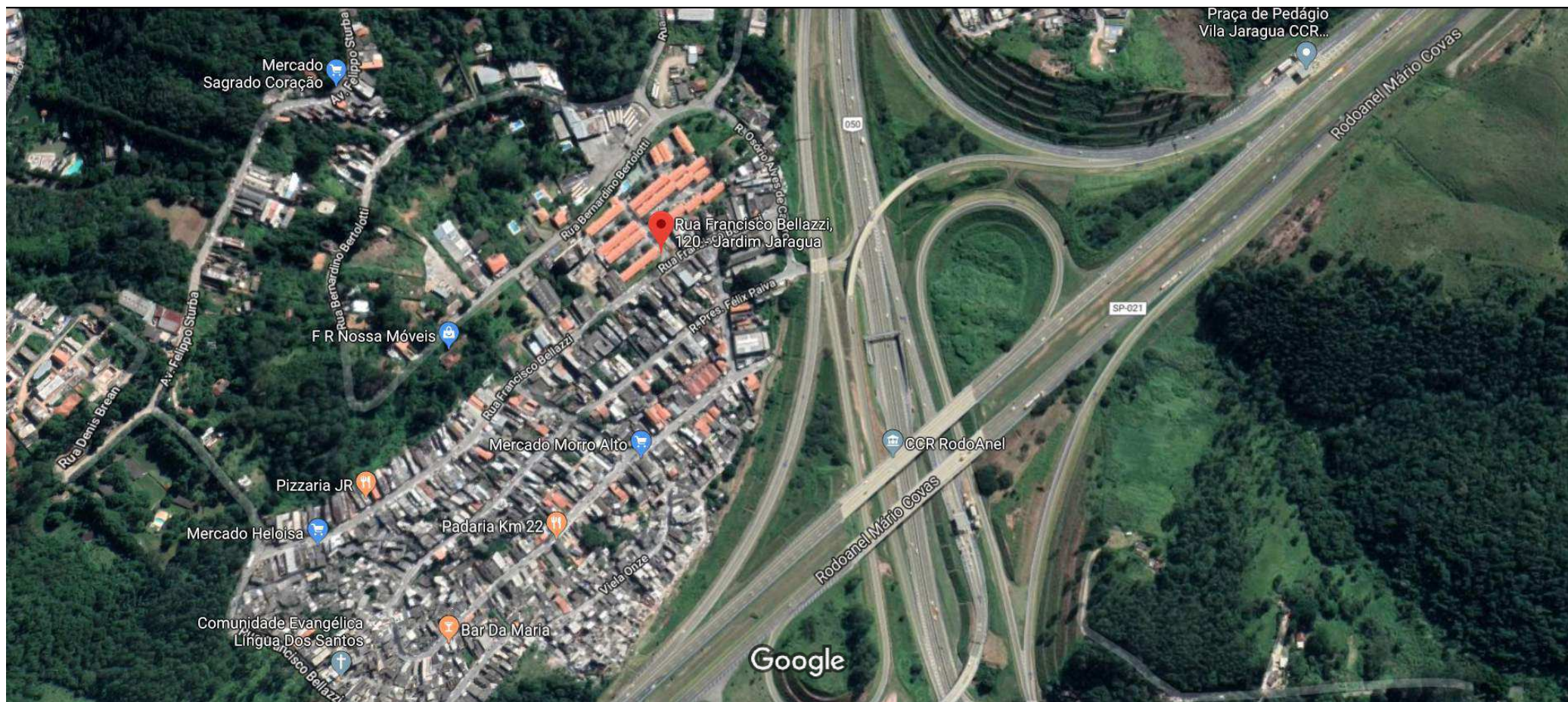




Rua Francisco Bellazzi, 120 - Jardim Jaragua



Dados do mapa ©2019 100 m

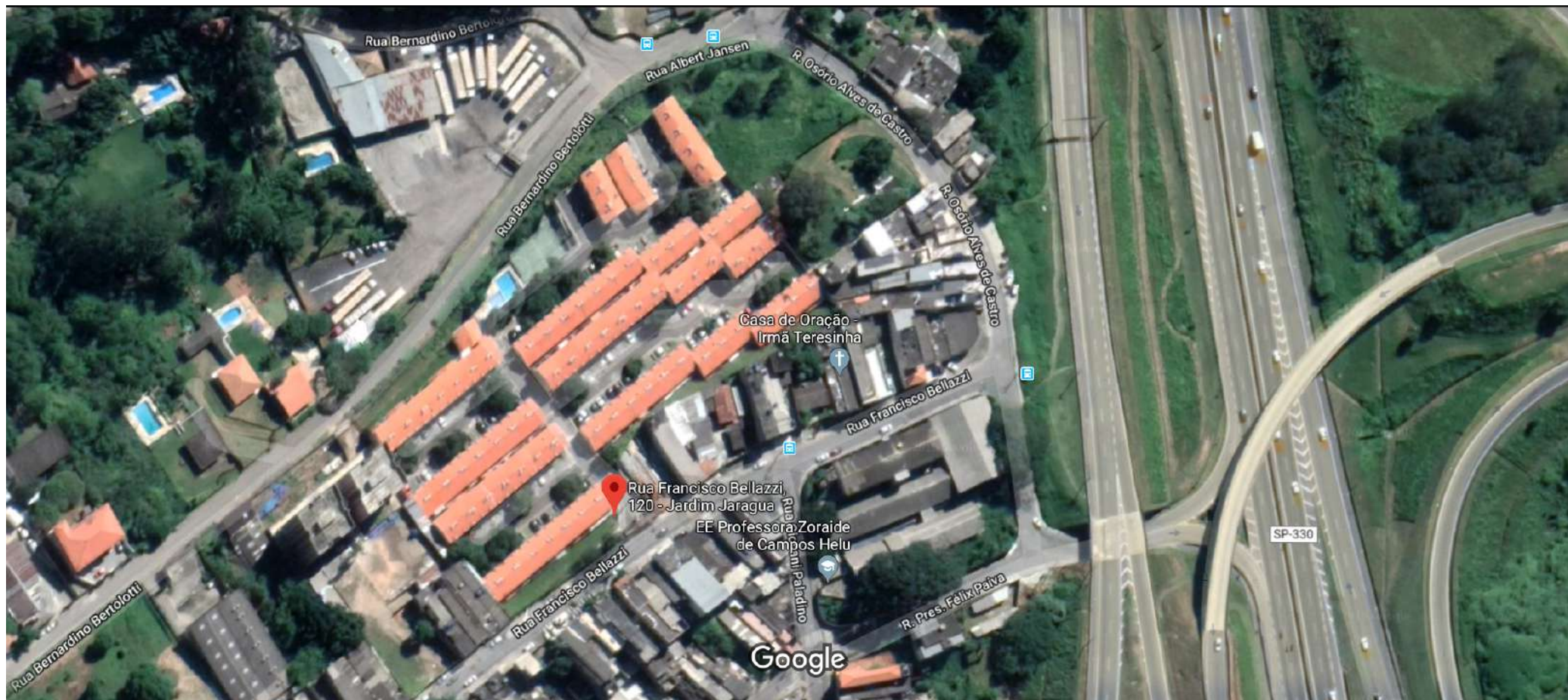


Imagens ©2019 Maxar Technologies, Imagens ©2019 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2019

100 m



Rua Francisco Bellazzi, 120 - Jardim Jaragua



Imagens ©2019 Maxar Technologies, Imagens ©2019 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2019 20 m

ANEXO -4

FOTOS DO IMÓVEL

**CONDOMINIO RESIDENCIAL
VILLA VERDE** na Rua Francisco
Bellazzi, 120, Bairro Jardim Jaraguá,
São Paulo-SP, CEP 05265-040





SALÃO DE JOGOS



PISCINA



PISCINA



SALÃO DE FESTA



QUADRA POLIESPORTIVA





SOBRADO SEMELHANTE AO AVALIADO

COZINHA



SALA

ESCADA PARA PAVIMENTO SUPERIOR



HALL DE DISTRIBUIÇÃO



DORMITORIO 1



BANHEIRO PISO SUPERIOR



DORMITORIO 2

