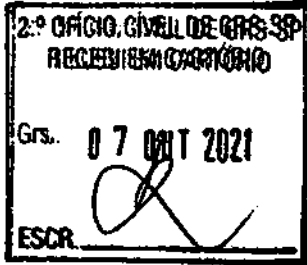


CX 11 1865/95

0146.
ML

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE
GUARULHOS



PROCESSO Nº. 0024893-44.1995.8.26.0224
Nº ORDEM - 1.865/95

Fábio Lobo Napolitano, Arquiteto, registrado no CAU sob o nº. A4735-0, Perito nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** que **MARIA DE LOURDES ALVES DE SOUZA** move contra **ALBERTO AUGUSTO ALVES**, após proceder às diligências que se faziam necessárias ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado do seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO

fh

224 FGRU.21.00019668-2 288921 1415 276

LAUDO

Na presente **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** que **MARIA DE LOURDES ALVES DE SOUZA** move contra **ALBERTO AUGUSTO ALVES**, cabe ao Perito a função de apurar o valor do bem penhorado.

IMÓVEL A SER AVALIADO

O imóvel objeto da Matrícula 184.175 do 6º CRI da Capital, consiste em um Apartamento de nº 12, localizado no 1º andar da Torre - A - Torre Ingá, integrante do empreendimento denominado Condomínio "Gravatá", com acesso oficial pelo nº 287 da Rua José Gonçalves Galeão, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com a área privativa de 130,05 m², área comum coberta de 67,635 m², área comum descoberta de 32,077 m², totalizando a área de 229,762 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5138 % no terreno do condomínio, com direito a 2 vagas em locais indeterminados na garagem coletiva do condomínio, para guarda e estacionamento de veículos de passeio e utilitários de pequeno porte, um veículo em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista. O terreno que também faz frente para a Av. Professor Luiz Ignácio de Anhaia Melo, Rua Francisco Falconi e Viela Trinta e Um, constituído pelos lotes 20 a 51, todos da quadra 1 do Jardim Avelino, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 8.326,00 m².

Às fls. 328 temos o termo de Penhora.

METODOLOGIA

Para a apurar o valor do Apartamento será adotado o Método Comparativo, sendo aplicado o fator de fonte sobre os elementos em oferta de venda. Os outros fatores não serão aplicados, pois todos os elementos adotados possuem as mesmas características construtivas, idade e localização.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região do Imóvel em questão possui todos os melhoramentos públicos usuais.

948
F.L.

• CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

A Construção será classificada como Galpão em bom estado de conservação.

VISTORIA

Em vistoria realizada no local, este Perito foi atendido pela Síndica Luciana e o Gerente Roldines, que tentaram várias vezes contato com os ocupantes inclusive por telefone e os mesmos não autorizaram a vistoria.

Segundo informações da Síndica, os moradores tem dívidas de Condomínio e parece que são parentes do Executado. O Condomínio também tem Ação de Cobrança, mas o valor da dívida, não foi informada.

Portanto este Perito irá realizar nova avaliação, mesmo sem ter conseguido vistoriar, como ocorreu na avaliação anterior.

CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS

Elemento nº 1

Apartamento à venda na Rua José Gonçalves Galeão, Jardim Avelino, São Paulo

Área: 130,00 m²

Três dormitórios, três banheiros e duas vagas

Valor: R\$ 998.000,00

Anunciante: Gisele Lopes One

F: 98664-2775

Código do anunciante: 566937 – TANIA SANTOS

Código Zap: 2526524800

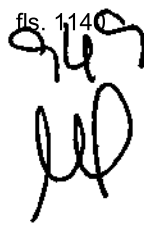
Data: 20/09/2021

Valor do m² do apartamento para setembro/2021:

q1 = R\$ 998.000,00 x 0,9 : 130,00 m²

q1 = R\$ 6.909,00

Fl

fls. 114


Elemento nº 2

Apartamento à venda na Rua José Gonçalves Galeão, Jardim Avelino, São Paulo

Área: 130,00 m²

Três dormitórios, três banheiros e duas vagas

Valor: R\$ 1.150.000,00

Anunciante: Ouro Vallota

F: 2601-4055 e F: 2777-5357

Código do anunciante: AP2592

Data: 20/09/2021

Valor do m² do apartamento para setembro/2021:

q2 = R\$ 1.150.000,00 x 0,9 : 130,00 m²

q2 = R\$ 7.962,00

Elemento nº 3

Apartamento à venda na Rua José Gonçalves Galeão, Jardim Avelino, São Paulo

Área: 130,00 m²

Três dormitórios, três banheiros e duas vagas

Valor: R\$ 897.000,00

Anunciante: Quinto Andar

Código do anunciante: S893202346

Data: 20/09/2021

Valor do m² do apartamento para setembro/2021:

q3 = R\$ 897.000,00 x 0,9 : 130,00 m²

q3 = R\$ 6.210,00

Elemento nº 4

Apartamento à venda na Rua José Gonçalves Galeão, Jardim Avelino, São Paulo

Área: 130,00 m²

Três dormitórios, dois banheiros e duas vagas

Valor: R\$ 1.200.000,00

Anunciante: Ouro Vallota

F: 2601-4055 e F: 2777-5357

Código do anunciante: AP0526

Data: 20/09/2021

Valor do m² do apartamento para setembro/2021:

q4 = R\$ 1.200.000,00 x 0,9 : 130,00 m²

q4 = R\$ 8.308,00



11.9.130.
MF

Elemento nº 5

Apartamento à venda na Rua José Gonçalves Galeão, Jardim Avelino, São Paulo

Área: 130,00 m²

Três dormitórios, dois banheiros e duas vagas

Valor: R\$ 1.075.000,00

Anunciante: Quinto Andar

Código do anunciante: S893169187

Data: 20/09/2021

Valor do m² do apartamento para setembro/2021:

q5 = R\$ 1.075.000,00 x 0,9 : 130,00 m²

q5 = R\$ 7.442,00

Elemento nº 6

Apartamento à venda na Rua José Gonçalves Galeão, Jardim Avelino, São Paulo

Área: 130,00 m²

Três dormitórios, três banheiros e garagens

Valor: R\$ 1.200.000,00

Anunciante: Ouro Vallota

F: 2601-4055 e F: 2777-5357

Código do anunciante: AP0609

Data: 20/09/2021

Valor do m² do apartamento para setembro/2021:

q6 = R\$ 1.200.000,00 x 0,9 : 130,00 m²

q6 = R\$ 8.308,00

Elemento nº 7

Apartamento à venda na Rua José Gonçalves Galeão, Jardim Avelino, São Paulo

Área: 130,00 m²

Três dormitórios, dois banheiros e duas vagas

Valor: R\$ 1.020.000,00

Anunciante: Quinto Andar

Código do anunciante: S893121746

Data: 20/09/2021

Valor do m² do apartamento para setembro/2021:

q7 = R\$ 1.020.000,00 x 0,9 : 130,00 m²

q7 = R\$ 7.062,00

Jh

fls. 1142
951
M.D.

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4733-0

6

MÉDIA DOS VALORES ENCONTRADOS

q1 = R\$ 6.909,00
q2 = R\$ 7.962,00
q3 = R\$ 6.210,00
q4 = R\$ 8.308,00
q5 = R\$ 7.442,00
q6 = R\$ 8.308,00
q7 = R\$ 7.062,00

qm = R\$ 7.457,00

Todos os elementos estão dentro da variação de mais ou menos 30% sobre a média obtida.

VALOR FINAL DO APARTAMENTO

VF = S x qm

VF = 130,00 m² x R\$ 7.457,00

VF = R\$ 969.410,00

PORTANTO O VALOR FINAL DO APARTAMENTO PARA SETEMBRO DE 2.021 É DE R\$ 969.410,00.

jh

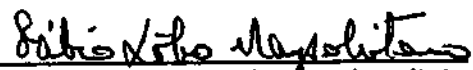
9/23
FL

ENCERRAMENTO

Encerra o Perito o presente laudo, contendo 07 folhas impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Fica o Perito a disposição do Juízo para quaisquer outros esclarecimentos.

Guarulhos, 23 de setembro de 2.021


Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0

fls. 1144
759.
M.



M

4754.
M.



M