

**Exmo.Sr.Dr.JUIZ de DIREITO da 5ª VARA CÍVEL do
FÓRUM CENTRAL****Proc: 1074936.38-2021**

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial que **CONDOMINIO EDIFÍCIO UBERLÂNDIA** move contra **SERGIO ANTONIO DA SILVA**, vem apresentar o resultado de seu trabalho representado pelo seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PRELIMINARES

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

AUTOR: Condomínio Edifício Uberlândia

RÉU: Sergio Antônio da Silva

OBJETIVO deste Laudo: Avaliação do imóvel, apartamento 133 do Condomínio *Ed. Uberlândia*, penhorado em 29/08/2022 (pag.85) e objeto da Matrícula 8.623 do 5º. Cartório de Registro de Imóveis de S. Paulo.

BREVE HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença:

- Em 2022, o valor o débito era de R\$ 28.772,49.
- Em 14/02/2022 (pag. 37), foi autorizado confisco de valores via BACENJUD. Resultado negativo informado em 26/04/22.
- Em 29/08/2022 (pag. 85), foi decretada a penhora do imóvel representado pelo Apartamento 133, no Condomínio autor, de Matrícula 8.623, pertencente ao Sr. Sergio Antônio da Silva.
- Em 22/05/2023 (pag.108), este perito foi nomeado para proceder à avaliação do imóvel.

VISTORIA

Diligência realizada em 25/07/2023, sem sucesso, o apartamento avaliando encontrava-se fechado.

Na ocasião foi deixada uma Notificação solicitando que o proprietário marcasse data para a Vistoria.

O proprietário, Sr. Sergio Antônio, ligou em 31/07/23 informando que só poderia atender no período da tarde do dia 04/08/2023. Este perito compareceu na data combinada às 14:30h, sendo informado pelo filho do Sr. Antônio, que ele não se encontrava no local.

Segundo o que lhe faculta o Art. 429 do CPC, este subscritor, procedeu à coleta dos dados necessários vistoriando um apartamento idêntico ao avaliando (na mesma prumada, com tamanho e

disposição idêntica ao avaliando). Assim, conforme determina a Norma, no caso de

“Impossibilidade de vistoria: Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procede-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como, no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração...”. Foram vistoriados os apartamentos n. 33 e 143, com a mesma área e disposição interna do avaliando. Este perito foi acompanhado pelo Zelador (Sr.Isaias).

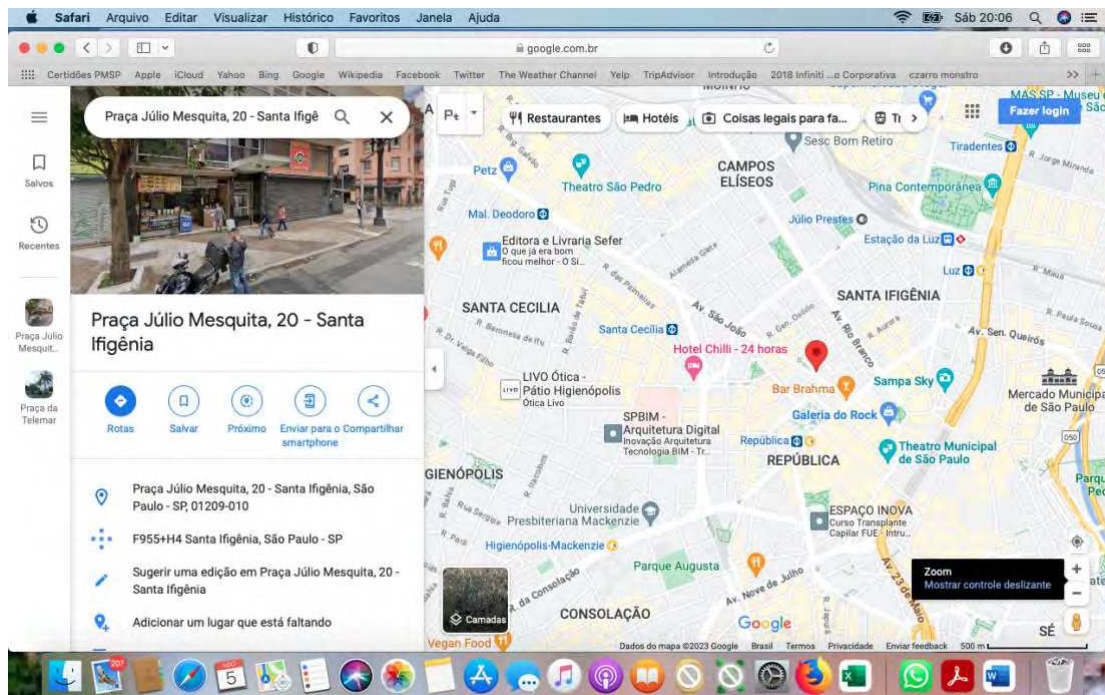
DO OBJETO: Trata-se de um imóvel residencial, apartamento com dois dormitórios, sem vaga de garagem.

DO REGISTRO:

MATRÍCULA n.8.623 do 5º. Cartório de Registro de Imóveis de S. Paulo (pag.96).

CADASTRO de CONTRIBUINTE na PMSP:
008.078.0414-2.

DA LOCALIZAÇÃO



**Endereço: Pça Júlio Mesquita, 20 ap 133- São Paulo-
Capital**

A quadra onde está localizado o *Ed. Uberlândia* é delimitada, além da Pça Julio Mesquita pelas Rua Aurora, pela Rua Barão de Limeira e Rua Vitoria, no bairro de Santa Ifigenia, centro da cidade de São Paulo.

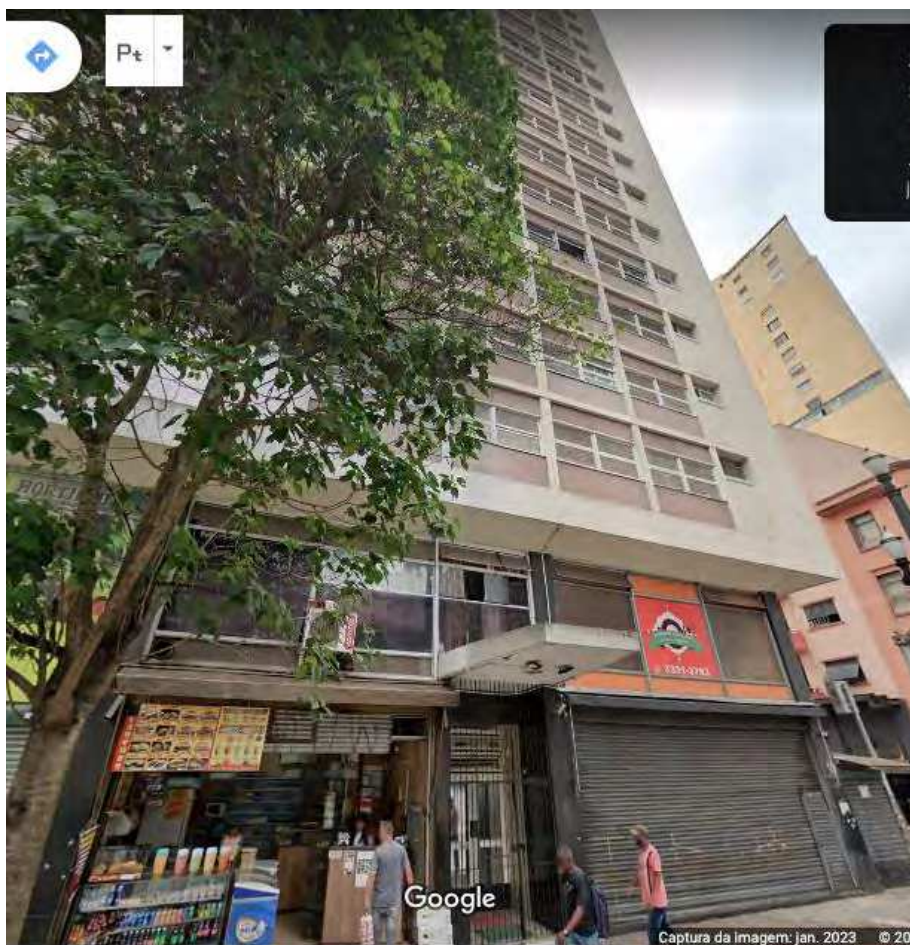


Foto 1- Edifício Uberlândia.

DO ENTORNO

Bairro antigo, com ruas asphaltadas, todos os melhoramentos públicos, densamente povoado, com vários prédios de apartamentos, escritórios, e comercio varejista local.

DO CONDOMÍNIO

Trata-se de edifício residencial, com idade de 45 anos, constituído de bloco único sem recuos.

- **Fachadas** - Pintura PVA sobre massa fina.
- **Caixilharia**- Madeira e alumínio.
- **18 Andares tipo**, maiso **térreo**.
- **4 apartamentos** por andar.
- **2 elevadores**, social e serviço no mesmo patamar.
- **2 lojas** no pavimento Térreo – Que segundo o Sr. Isaias, zelador, não fazem parte do Condomínio.
- **Portão de entrada** - Em ferro com vidros, interfone.
- **Hall de entrada** – Tipo corredor. Piso em mármore. Paredes revestidas em mármore. Abrigo p/medidores. Mesa com equipamento de interfone para o Porteiro (Sr. Fabio da Silva). Acesso aos 2 elevadores no mesmo patamar.



Foto 2 - Hall de entrada. Pavimento Térreo.



Foto 3- Hall de elevador



Foto 4- Porta de entrada do Ap.133.



Foto 5- Sala do apartamento 143



Foto 6- Vista da sala e acesso a um dormitório.



Foto 7- Dormitório.



Foto 8- Armário do dormitório.



Foto 9 – Cozinha, e Área de serviço com janela basculante.

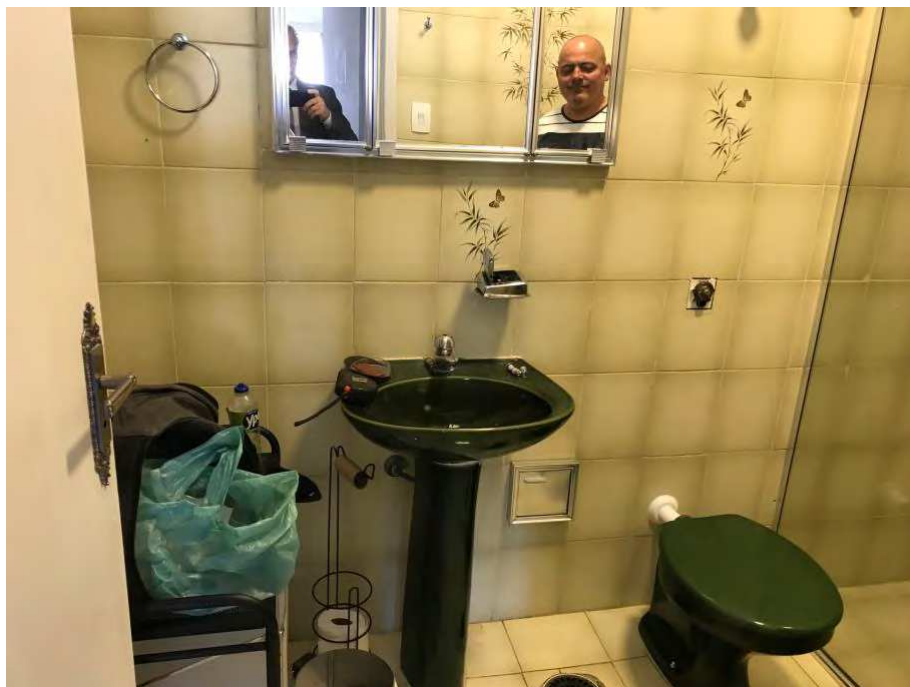


Foto 10- Banheiro.

INÍCIO REPORTAGEM FOTOGRÁFICA REFERENTE AO AP.33



Foto 11- Porta de entrada do Ap. 33, também vistoriado.

**Foto 12- Sala****Foto 13- Dormitório.**

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP



Foto 14- Cozinha.



Foto 15- Banheiro.

DO APARTAMENTO

Trata-se de unidade residencial, apartamento voltado para a Rua Aurora, com área útil de 53,863m², situado no 13º. andar, em patamar que contempla 4 apartamentos acessados por 2 elevadores no único Hall social, contendo:

- **Sala** em formato de “L”- Piso em tacos de madeira. Paredes e teto com pintura PVA sobre massa corrida. Janela em madeira e vidros, com veneziana tipo guilhotina. Obs: Na maioria dos apartamentos, segundo o zelador, a sala é dividida, criando-se o segundo dormitório.

- **Dormitório** - Piso em tacos de madeira. Paredes e teto com pintura PVA sobre massa corrida. Janela em madeira e vidro, com veneziana tipo guilhotina. Armário planejado.

- **Banheiro** – Piso em cerâmica. Paredes revestidas de azulejos até o teto. Janela basculante, com abertura para o Corredor de Distribuição do andar. Box de vidro temperado. Chuveiro elétrico.

- **Cozinha** – Piso em cerâmica. Paredes revestidas em azulejo até o teto. Bancada de granito, com cuba embutida, sobre armário planejado.
- **Área de serviço** - Conjugada com a Cozinha. Piso em cerâmica. Paredes revestidas de azulejo até o teto. janela no alto, tipo basculante. Tanque de louça.

DADOS TÉCNICOS

Área útil: 53,8630 m²

Area Comum: 15,866 m²

Área total: 69,729 m²

Fração ideal: 1,2713% no terreno

Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o apartamento pode ser definido como pertencente à categoria de "apartamento padrão simples, estado da edificação entre regular e necessitando reparos simples, com idade de 45 anos.

AVALIAÇÃO

GENERALIDADES

A fixação do valor do bem a seguir avaliado atenderá as seguintes Normas:

a.- “Avaliação de Imóveis Urbanos”- NBR-14653-2-2004 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b.- "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos-2005"- IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Para avaliar o apartamento usaremos o **Método Comparativo de dados de mercado**, estes elementos constam do **Anexo I** e serão ponderados por **inferência estatística (Anexo 2)**.

Pelo processo de *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas* são investigados nas observações das próprias amostras, que se supõe

estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas, construímos um *modelo de regressão*; para tanto usamos uma pesquisa de campo atualizada, de “apartamentos tipo” oferecidos à venda no Setor 008 através de uma Pesquisa Imobiliária com **10** elementos de ofertas (ver relação no Anexo1).

Todos os elementos da pesquisa fazem parte da mesma região geoeconômica.

NIVEL DE RIGOR

Pela NBR-5676/89 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos", o trabalho avaliatório pode ser classificado de acordo com os níveis alcançados em: *expedito, normal e rigoroso*.

A avaliação apresentada a seguir será do **nível rigoroso** que define o trabalho com grande isenção de subjetividade, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de **inferência estatística** que permite calcular estimativas não tendenciosas.

AMOSTRAS

Pelos elementos coletados, percebe-se que o zoneamento e a quantidade de apartamentos por andar não influem de forma incisiva no preço do apartamento, portanto estas variáveis não foram consideradas. Nota-se uma diferença no valor das ofertas, devido ao fator idade e estado de conservação dos prédios.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

Consideradas as condições particulares do apartamento sob a avaliação, a sua área útil, com 53,86 m² aprox. padrão simples, idade aproximada de 45 anos, variáveis independentes na hipótese em exame, a equação deduzida conduz a um Valor Unitário de venda (conf. **ANEXO 2**), que vai de R\$ 7.971,00/m² até R\$ 9.300,00/m². Tendo em vista a localização do apartamento avaliando e as condições descritas, adotaremos o valor unitário de

R\$8.900,00/m² ao qual devemos aplicar o “fator negociação”, usualmente aceito como 10%.

$$V_u = 8.900,00 \times 0,9 = \text{R\$ } 8.010,00/\text{m}^2$$

Substituindo na fórmula genérica o valor unitário temos:

$$V = A_u \times V_U \text{ teremos que}$$

$$A_u = \text{Área útil privativa}$$

$$A_u = 53,86 \text{ m}^2$$

$$V = 53,86 \times 8,010,00 = 431.418,60 \text{ que pode ser arredondado}$$

Portanto pelo exposto podemos arredondar e afirmar que o **Valor de Mercado** dos **Ap. 133** da **Pça Julio Mesquita, 20** é:

$$V = \text{R\$ } 432.000,00$$

(quatrocentos e trinta e dois mil reais), valor do Apartamento 133.

ENCERRAMENTO

Agradecendo a honrosa nomeação, este perito encerra sua tarefa que constou do presente Laudo com **84** (oitenta e quatro) folhas, inclusive os **2 Anexos**, todas digitalizadas de um só lado sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 24 de agosto de 2.023

Perito Judicial -CREA 600130502/D