

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA**PROCESSO Nº 1002101-02.2019.8.26.0010**

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 nomeado Perito Judicial nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO PANORAMA** contra **TÂNIA MORAES RAMOS**, atendendo DECISÃO de fls 284, para examinar o interior do apartamento 91 e complementar o laudo, vistoriado o apartamento, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

L A U D O C O M P L E M E N T A R

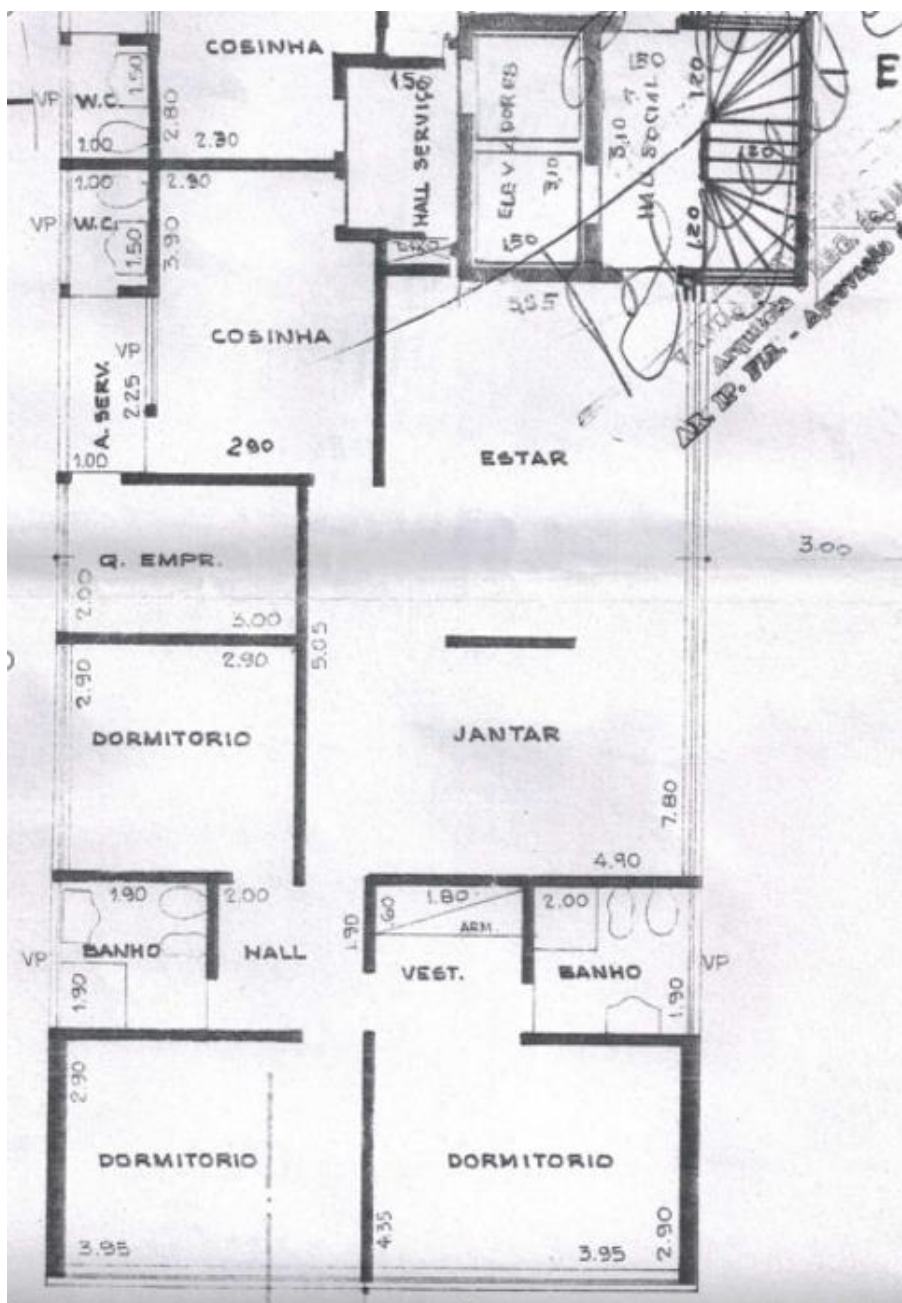
I- DECISÃO (fls. 284)

DECISÃO	
CONCLUSÃO	
Em 07 de janeiro de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Carlos Antonio da Costa, da 3ª Vara Cível do Fórum Regional do Ipiranga. Eu, digitei.	
Processo nº:	1002101-02.2019.8.26.0010 - Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	Condominio Conjunto Panorama
Executado:	Tânia Moraes Ramos
<p>Vistos.</p> <p>Considerando que o interior do imóvel penhorado não foi analisado pelo "expert", faz-se necessária a complementação do laudo pericial. Nesse sentido:</p> <p><i>"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Hipóteses do artigo 1.022, incs. I, II e III, do CPC/2015 - Ocorrência - Acolhimento do recurso - Necessidade: De rigor o acolhimento dos embargos de declaração ante a análise das circunstâncias dos autos - Hipótese em que, na avaliação do imóvel penhorado, não houve análise de seu interior - Necessidade de complementação - Providência requerida tanto pelo exequente e pela executada. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITO MODIFICATIVO."</i> (Embargos de Declaração Cível nº 2223195-69.2018.8.26.0000/50001, 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Designado Nelson Jorge Júnior, j. 20/03/2019).</p> <p>Providencie a Serventia a notificação do diligente perito judicial para, no prazo de até 15 dias, examinar o interior do imóvel penhorado (apartamento nº 91) e complementar o laudo avaliatório, reificando ou ratificando-o, conforme o caso, e na hipótese de não ser franqueado, pela executada, o acesso do perito ao imóvel, deferir-se-á o reforço policial e o arrombamento.</p> <p>Int.</p> <p>São Paulo, 07 de janeiro de 2022.</p>	

A vistoria foi executada no dia **24/02/2022 – 13:00hs**, conforme agendamento prévio e comunicação das partes envolvidas. Estiveram presentes a executada Tânia Moraes Ramos e representante do condomínio Srº Antonio Gallardo Pedrosa.

II- VISTORIA DO INTERIOR DO APARTAMENTO 91

a) PLANTA DO APARTAMENTO



b) FOTOGRAFIAS DO INTERIOR DO APARTAMENTO 91



Foto 1 – Identificando o apartamento 91, objeto da vistoria do interior do imóvel.

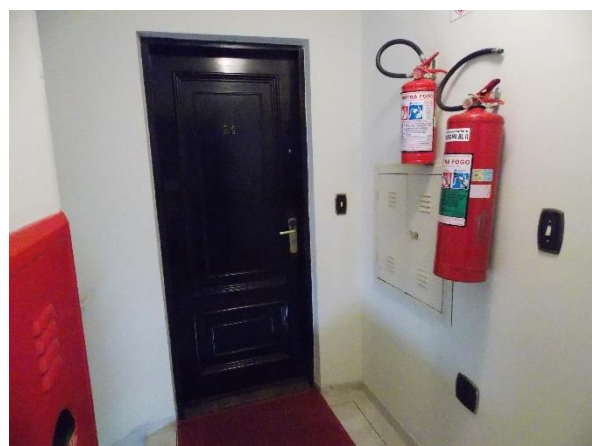


Foto 2 – Hall do 9º andar e identificando o apartamento objeto da ação.



Foto 3 – Interior da Sala do apartamento 91.



Foto 4 – Interior da sala.



Foto 5 – Cozinha do apartamento 91.



Foto 6 – Detalhe do interior da cozinha.

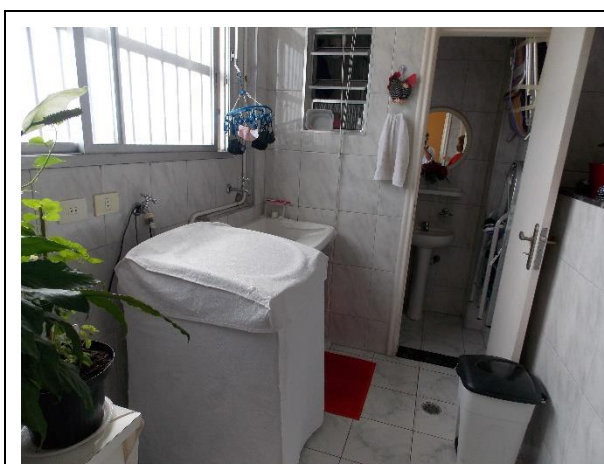


Foto 7 – Área de serviço.

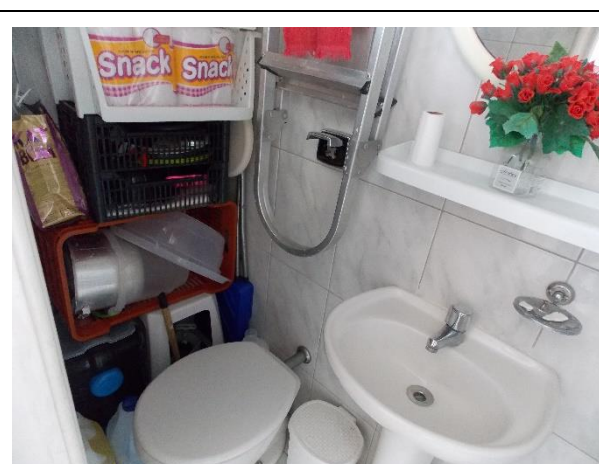


Foto 8 – W.C. de empregada.



Foto 9 – Quarto de empregada.



Foto 10 – Dormitório suíte.



Foto 11 – Banheiro suíte.



Foto 12 – Dormitório-2



c) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, objeto da Matrícula 13.923 do 6º CRI da Capital, ocupa o 9º andar do EDIFÍCIO PANORAMA, situado na Av. Dr. Gentil de Moura, nº 25 é constituído por 3(três) dormitórios, sendo uma suíte, sala com 2(dois) ambientes, banheiro, cozinha, área de serviço com dependência de empregada e w.c. e uma vaga de garagem no subsolo.

Sala com piso de madeira e dormitórios com piso laminado. Paredes internas revestida com reboco fino e pintura à base de látex. Forro com pintura à base de látex. Portas de madeira e janelas em esquadrias de alumínio.

Cozinha, banheiros e área de serviço com piso cerâmico, paredes revestida com azulejos até o teto. Forro com pintura à base de látex. Porta de madeira e janelas em esquadrias de alumínio.

Instalações elétricas e hidráulicas completas com louças e metais de boa qualidade.

Pelos principais materiais de acabamento permitem enquadrá-lo na classificação quanto ao padrão construtivo como “1.3.4 - Apartamentos Padrão Superior”, segundo o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e CAJUFA/2019, que

foi concebido nos moldes do Estudo “Edificações Valores de Venda”, elaborado por Comissão de Peritos nomeado pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

O ESTADO E CONSERVAÇÃO do apartamento se enquadra na classificação “D” Entre Regular e necessitando de reparos simples, segundo o mesmo estudo.

d)- ÁREAS

Área do terreno..... 950,00 m²
Fração ideal de terreno 28,943 m²

APARTAMENTO Nº 91

Área privativa 116,330 m²
Área comum 69,942 m²
Total – Área Construída..... 186,272 m²

III- MÉTODOLOGIA E CRITÉRIOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com apartamentos semelhantes, no mesmo condomínio no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação, que serão corrigidos conforme a vistoria no interior do apartamento 91, objeto da avaliação.

-
- a) **FATOR OFERTA:**- Consiste em aplicação do deságio de 10% ($f = 0,9$) sobre o valor de oferta, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias;
- b) **ELEMENTOS DE PESQUISA:**- Todos os elementos comparativos utilizados pertencem ao mesmo Condomínio Conjunto Panorama, apartamento similar, mesma características construtivas, área comum e uma vaga de garagem no subsolo;
- c) **ÁREA PRIVATIVA:**- No Condomínio Edifício Panorama existem 2(dois) tipos de apartamentos, área privativa de 116,00m² (apartamento de frente) e 102,00m² (apartamentos de fundo);
- d) **PADRÃO CONSTRUTIVO/ACABAMENTO:**- Mesmo padrão de acabamento ($f = 1,0$) e apartamento reformado com acabamento superior ($f = 1,10$) e padrão de acabamento inferior ao avaliando ($f = 0,9$),
- e) **VAGA DE GARAGEM:**- Uma vaga ($f = 1,0$).

IV- PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO M²									
APARTAMENTO 91 - Condomínio Edifício Panorama									
Local:- Av. Drº. Gentil de Moura, nº 25									
Oferta = 0,90 / Padrão construtivo Padrão similar = 1,0 /Acabamento inferior= 0,90 / Acabamento superior = 1,10 - Vaga = 1,0 (1 vaga)									
	Ofertante	Telefone	Área (m²)	Valor (R\$)	oferta	Vaga	Padrão	Vl. Unit (m²)	Observação
1	KAVAKESKI Imóveis	2373 1546	116,00	700.000,00	0,9	1	1,00	5.431,03	Similar
2	ICASAA Imóveis	5063 1000	102,00	640.000,00	0,9	1	1,11	6.274,51	Acabamento inferior (f=0,90)
3	EZI Imóveis	2914 1179	102,00	650.000,00	0,9	1	1,00	5.735,29	Similar
4	BRANDI Empr. Imob.	2346 2120	116,00	750.000,00	0,9	1	1,00	5.818,97	Similar
							SOMA	23.259,80	
							MÉDIA SIMPLES	5.814,95	
							(+ 30 %)	7.559,44	
							(- 30 %)	4.070,47	

Valor médio = R\$ 5.814,95/m² (Março de 2021)

VI- AVALIAÇÃO**a) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

- Área privativa = 116,33 m²
- Valor unitário/m² = R\$ 5.814,95/m²
- Fator correcional 10% = Estado de conservação = 1,10
- Valor do apartamento penhorado:

$$Vlp = 116,33 \text{ m}^2 \times R\$ 5.814,95 /\text{m}^2 \times 1,10 = R\$ 744.098,44$$

Arredondamos para:

Vlp = R\$ 745.000, 00

(Setecentos e quarenta e cinco reais – Data base Março de 2021)

VII- CONCLUSÃO

Pelo exposto e justificado no corpo de presente laudo, fundamentado pelas NORMAS CAJUFA 2019, avaliou o apartamento 91 – 9º andar do Condomínio Conjunto Panorama, situado na Av. Drº Gentil de Moura, nº 25 – Matrícula 13.923 do 6º CRI da Capital em:

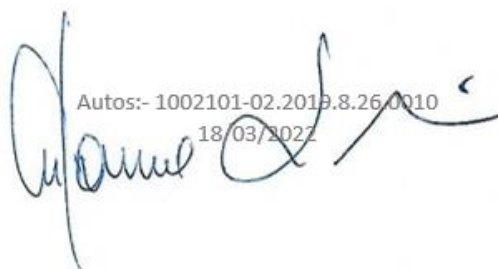
Vlp = R\$ 745.000, 00

(Seiscentos e quarenta e cinco mil reais – Data base Março de 2021)

VIII- ENCERRAMENTO

O presente laudo complementar, constituído de 11 (onze) folhas digitadas, vai datado e assinado nesta, as demais rubricadas.

São Paulo, 18 de março de 2.021.



Autos:- 1002101-02.2019.8.26.0010
18/03/2022

ANTONIO IKUO NISHI
(Perito Judicial)
CAU/SP – A 79814-2



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 745.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2021 a 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1826 dias	1,323975
Percentual correspondente	1826 dias	32,397506 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 986.361,42
Sub Total	(=)	R\$ 986.361,42
Valor total	(=)	R\$ 986.361,42

[Retornar](#) [Imprimir](#)