

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
DD. 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA

J. Pagan.
S. D. 25.03.2013.

Processo nº 0012149-49.2005

DO 9/4
Marco Aurélio Pelegrini
Juiz de Direito

MÁRCIO COVELLO, perito judicial nomeado nos autos da ação de COBRANÇA em fase CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON NICE move em face de CARLOS HAYASHI e OUTRA, em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu LAUDO PERICIAL em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de março de 2013.

§ Bell.

TJSP-1ª OF. CÍVEL - JREARLARRA-25/MAR/2013 15:16 063769

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL JABAQUARA**PROCESSO Nº 0012149-49.2005****AÇÃO: COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA****REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON NICE****REQUERIDOS: CARLOS HAYASHI E OUTRA****DO BEM OBJETO DA PERÍCIA**

Trata-se de avaliação do seguinte imóvel, descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 220:

- Apartamento nº 82, localizado no 8º andar do "Edifício Maison Nice", situado na Rua Itatiaia nº 344, na Vila Guarani, no 42º Subdistrito-Jabaquara, contendo a área real privativa de 125,32m², área real comum de 42,320m² e área real exclusiva de garagem de 31,06m², com a área real total de 198,70m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,1773% no terreno condominial e demais coisas de uso comum, cabendo-lhe a vaga nº 13 da garagem coletiva, localizada no pavimento térreo para guarda de um veículo de passeio ou utilitário. O referido Edifício acha-se construído em terreno descrito matrícula nº 38.760, deste Registro.*

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**VISTORIA**

O imóvel situa-se à Rua Itatiaia nº 344, Apartamento nº 82, localizado no 8º andar do Edifício Maison Nice, 42º Subdistrito - Jabaquara, São Paulo, Capital, no Setor 047 da Quadra 202 da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo (vide Planta de Situação – ANEXO I).

O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com grande densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o médio e o superior.

A via onde se localiza o Edifício Maison Nice é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: redes de luz, água, esgoto e telefone, além do local ser provido de diversas linhas de ônibus que trafegam na região.

Com base na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 2ª Zona, definida pelas residências de padrão alto e/ou comércio de densidade alta, dotada dos seguintes parâmetros:

P_{Mi} = profundidade mínima = 25,00 m;

P_{Ma} = profundidade máxima = 40,00 m;

F_r = frente de referência = 10,00 m.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**EDIFÍCIO MAISON NICE**

○ Um Bloco: com 10(dez) pavimentos, sendo 1 (um) térreo, 8 (oito) pavimentos com 2 (dois) apartamentos por andar e 1 (um) subsolo.

○ Serviços disponíveis: portaria central, monitoramento de segurança, 1 elevador, interfone e salão de festas.

○ Fachadas: concreto aparente, caixilharia de ferro com vidros lisos.

UNIDADE

○ Trata-se de uma unidade duplex, localizada no 8º andar, do Edifício Maison Nise.

○ Dependências disponíveis: 2(duas) salas de estar, sala de jantar, cozinha, um dormitório, uma suíte, banheiro, lavanderia e quintal.

○ A unidade dispõe de uma vaga determinada no térreo.

○ Principais acabamentos: pisos em madeira, revestimento em massa fina com pintura a látex; forro em laje revestida e pintada; portas de madeira simples, caixilhos em alumínio com vidros lisos; aparelhos

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

sanitários de louça na cor branca, forração, instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

○ Dimensões da unidade:

Área privativa = 125,32m²

Área comum = 42,320m²

Área comum de garagem = 31,06m²

Área total = 198,70m²

Fração Ideal = 8,1773%

Juntado em anexo segue o croqui da unidade avalianda

(ANEXO II).

A seguir se apresenta a documentação fotográfica do imóvel em questão.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 1



Vista da Rua Itatiaia.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 2



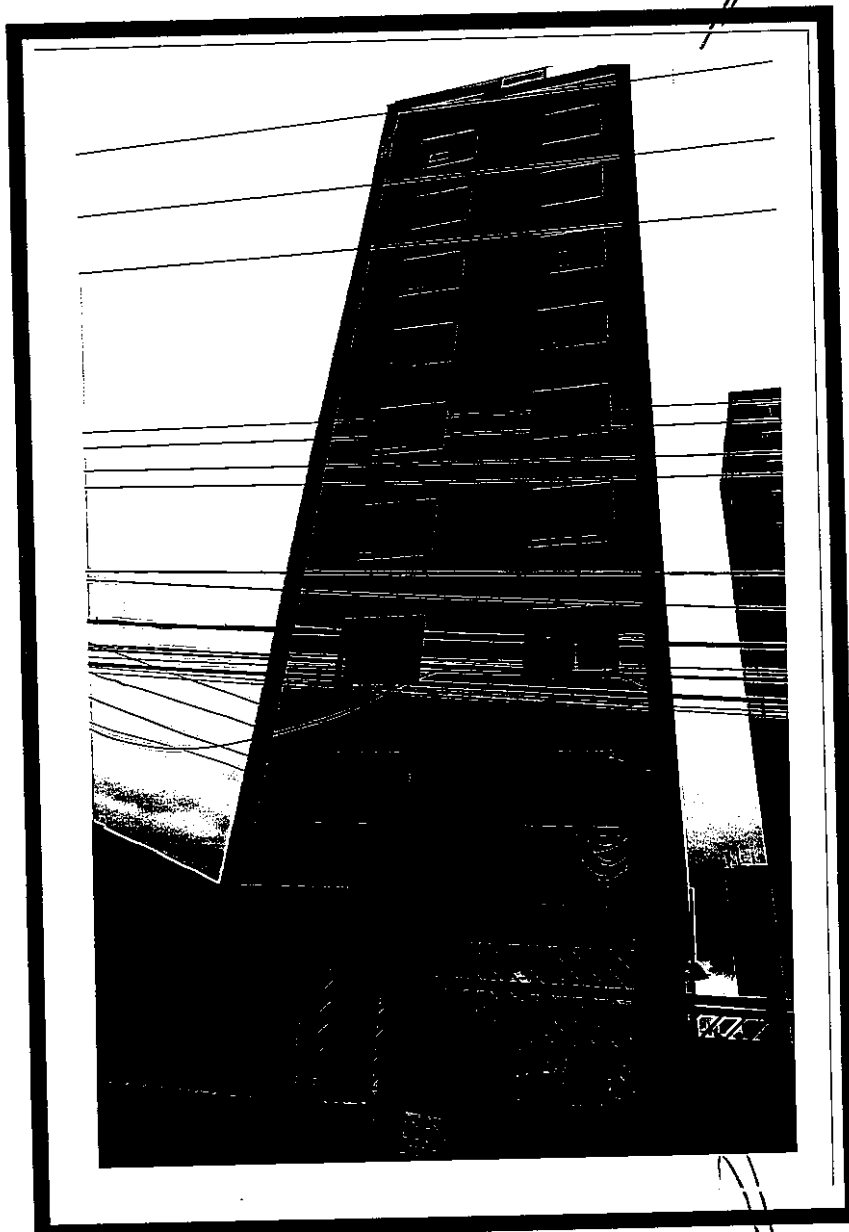
Vista contraria da Rua Itatiaia.

2

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 3

*Vista da fachada do Edifício Maison Nice.*

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

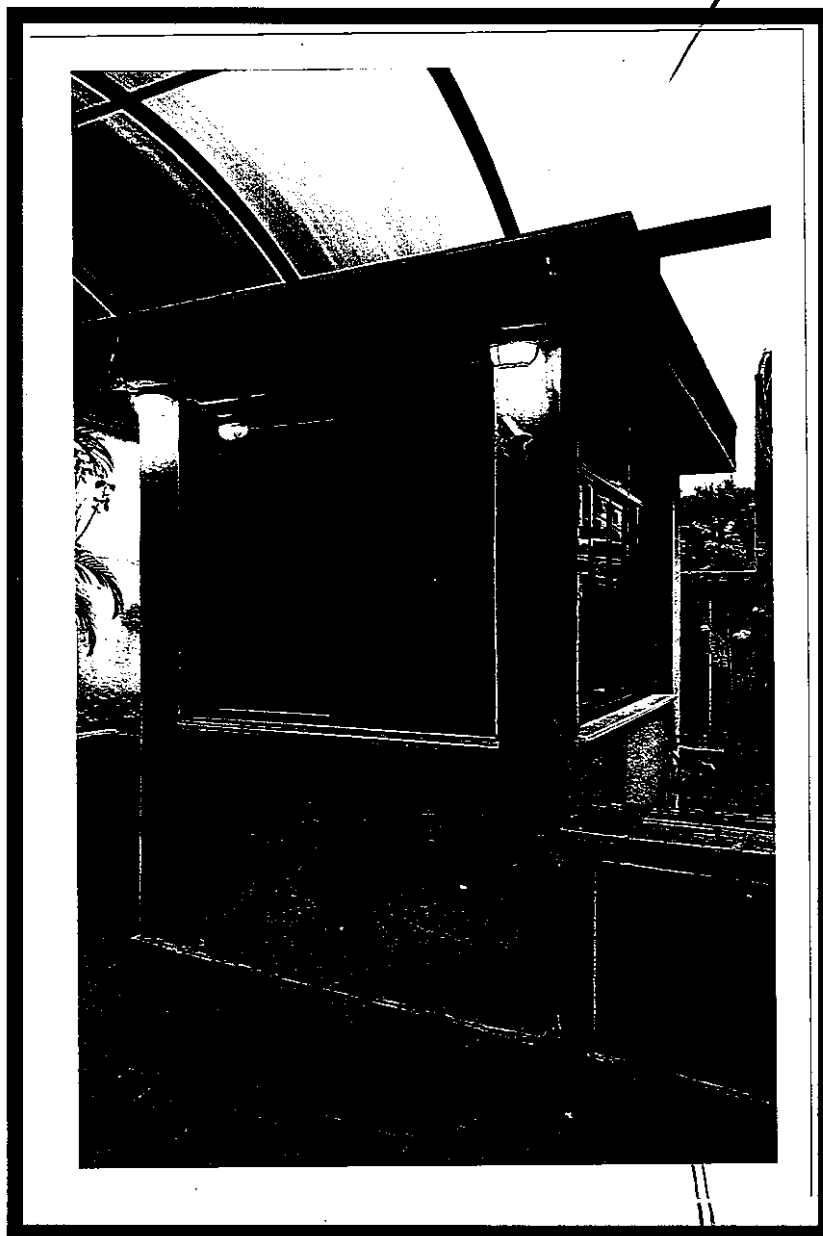
FOTO nº 4



Vista da entrada do Edifício Maison Nice.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 5

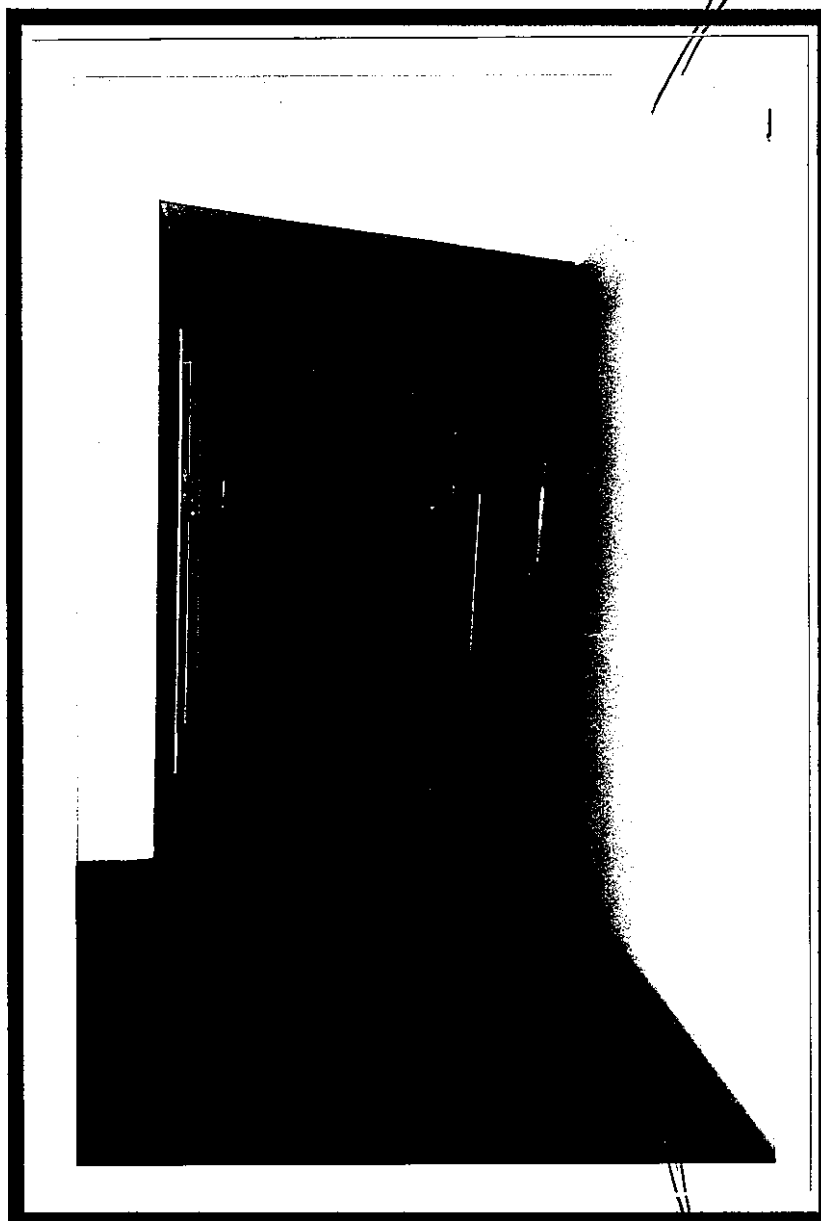


Vista da portaria do Edifício Maison Nice

Márcio Covello

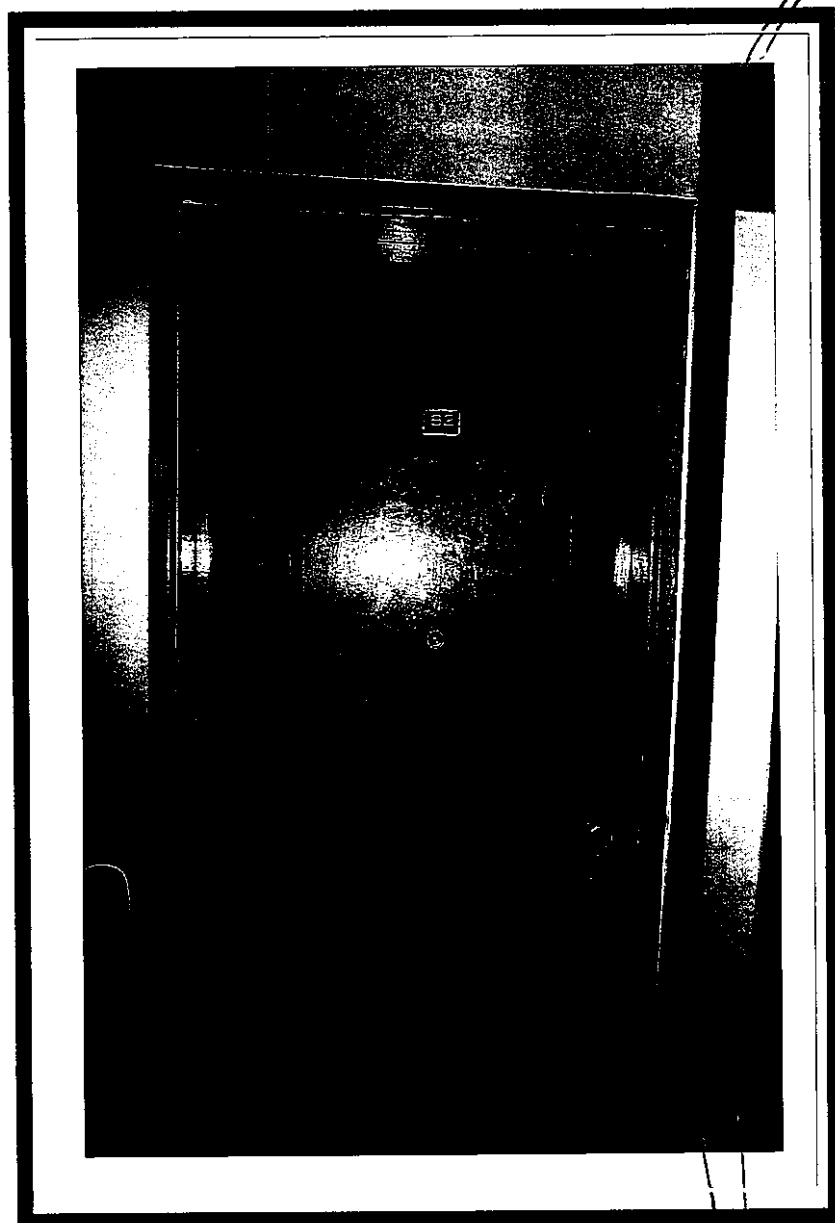
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 6

*Vista do Hall de entrada do Edifício Maison Nice*

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 7



Vista da porta de entrada da unidade avalianda

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 8



Vista da cozinha da unidade avalianda

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 9



Vista da lavanderia da unidade avalianda

30+

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 10



Vista da sala de estar no andar inferior da unidade avalianda

308
g

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 11

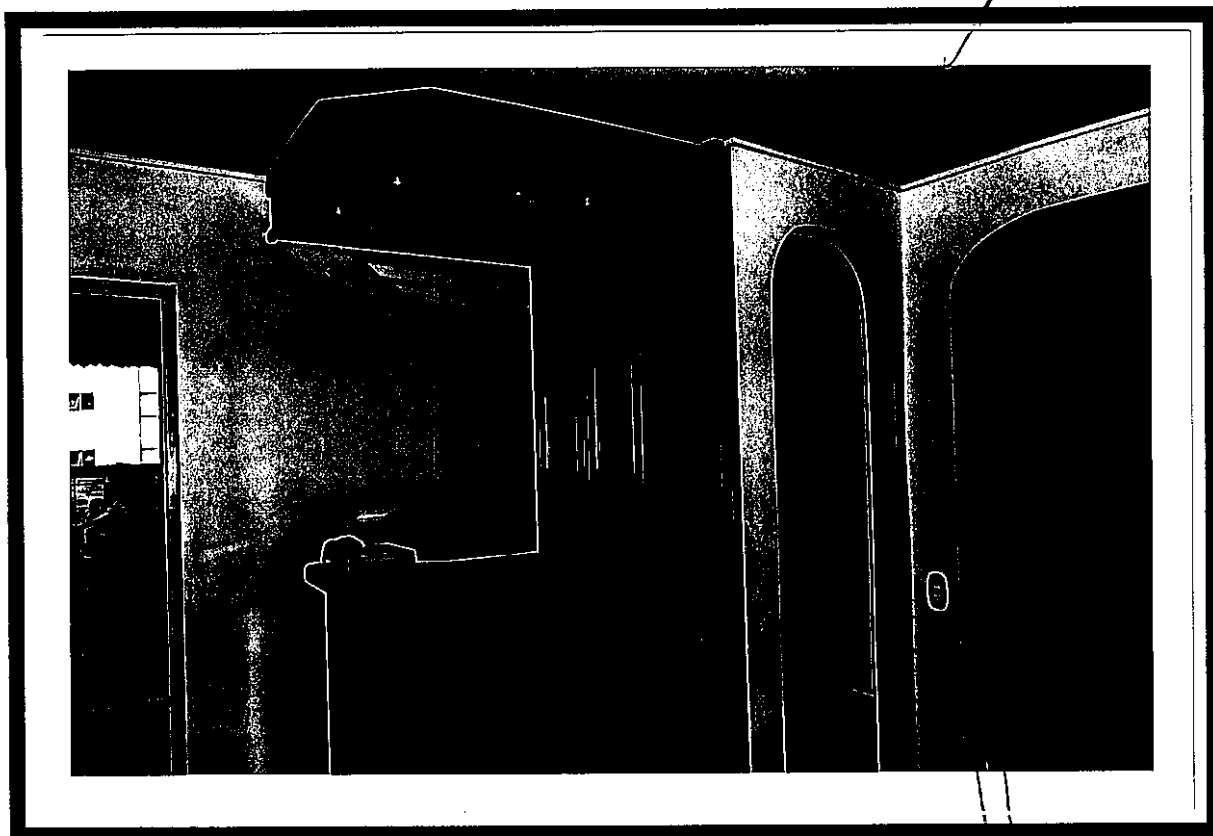


Vista da sala de jantar da unidade avalianda

2

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 12



Outra vista da sala de jantar da unidade avalianda

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

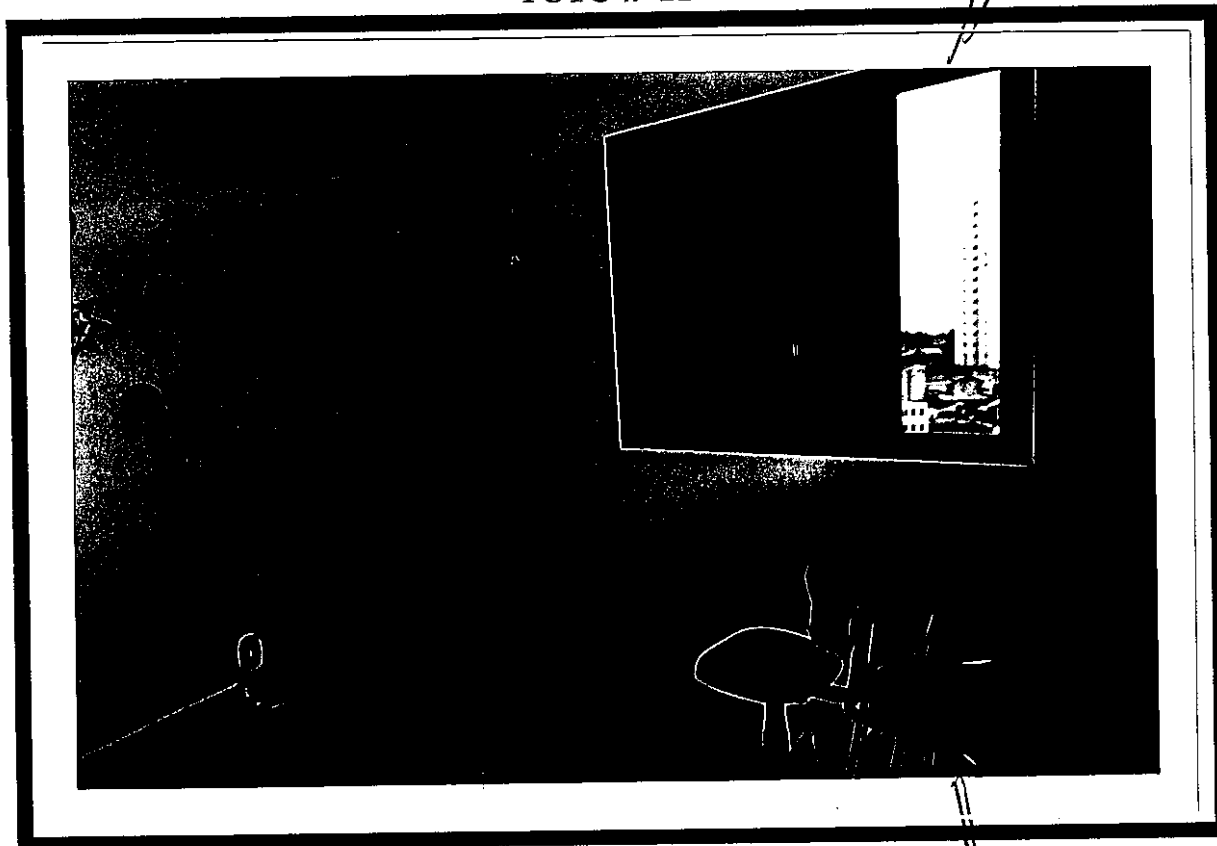
FOTO nº 13



Vista do hall de acesso ao banheiro e o dormitório da unidade avalianda

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 14



Vista do dormitório da unidade avalianda

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 15



Vista do banheiro da unidade avalianda

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

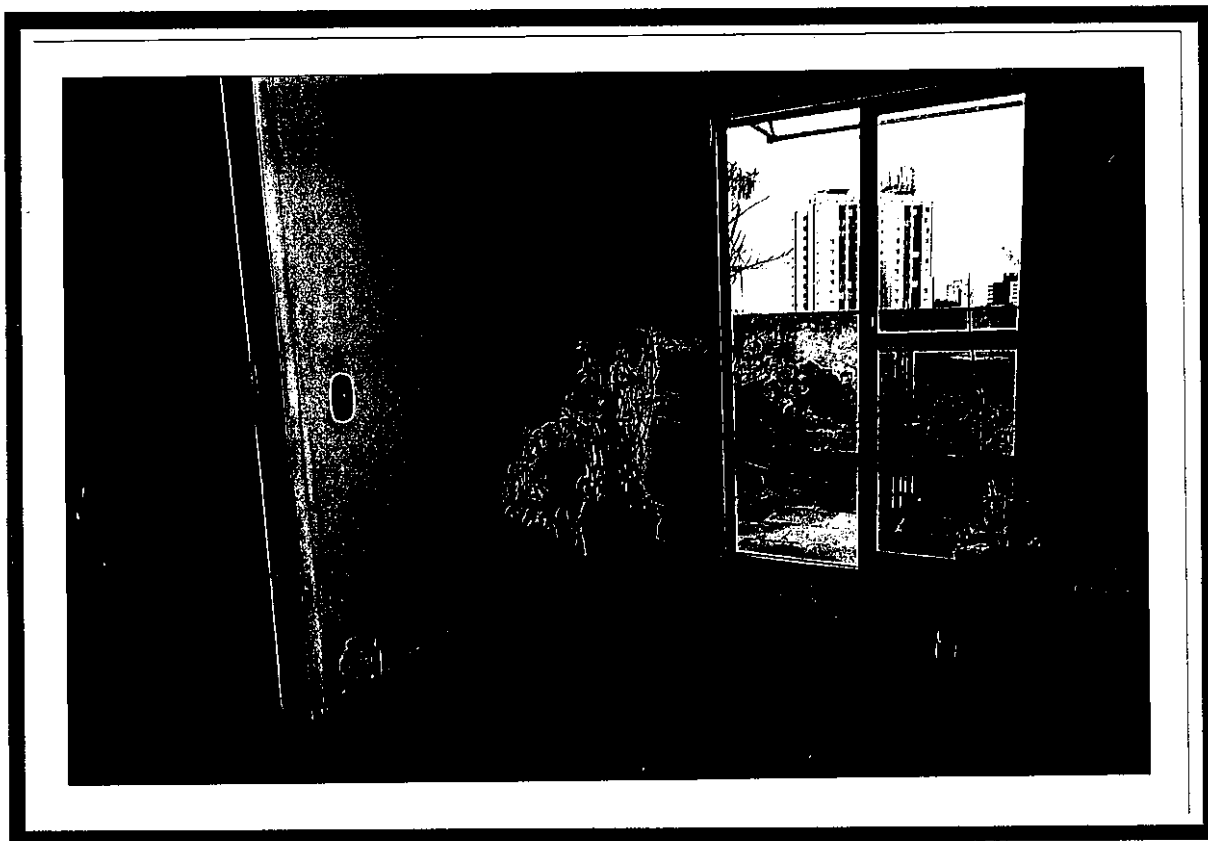
FOTO nº 16



Vista da escada de acesso ao andar superior da unidade avalianda

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 17



Vista da sala de estar no andar superior da unidade avalianda

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 18



Outra vista da sala de estar no andar superior da unidade avaliada

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 19



Vista da suíte da unidade avalianda

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 20



Outra vista da suíte da unidade avalianda

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 21



Vista do banheiro da suíte da unidade avalianda

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 22

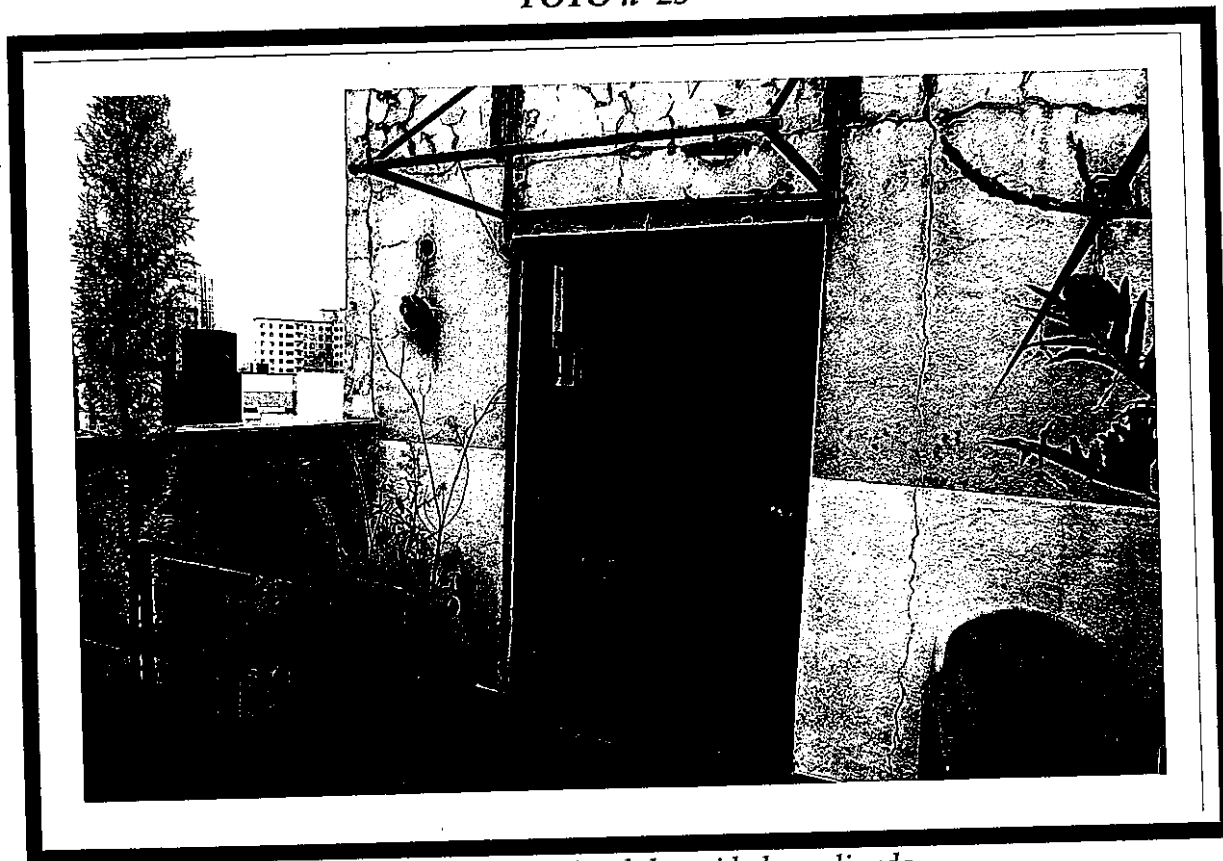


Vista do quintal da unidade avalianda

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 23

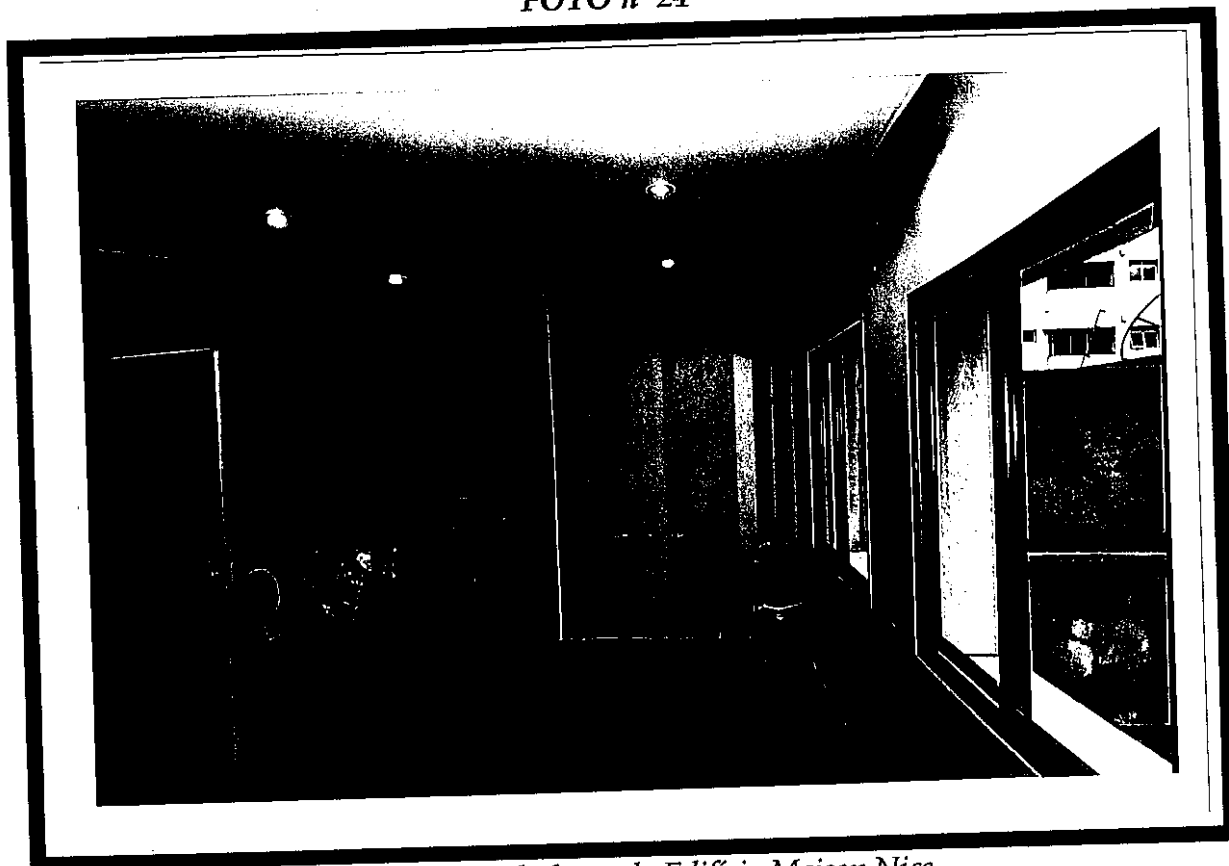


Outra vista do quintal da unidade avalianda

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 24



Vista do salão de festas do Edifício Maison Nice.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 25



Outra vista do salão de festas do Edifício Maison Nice.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 26

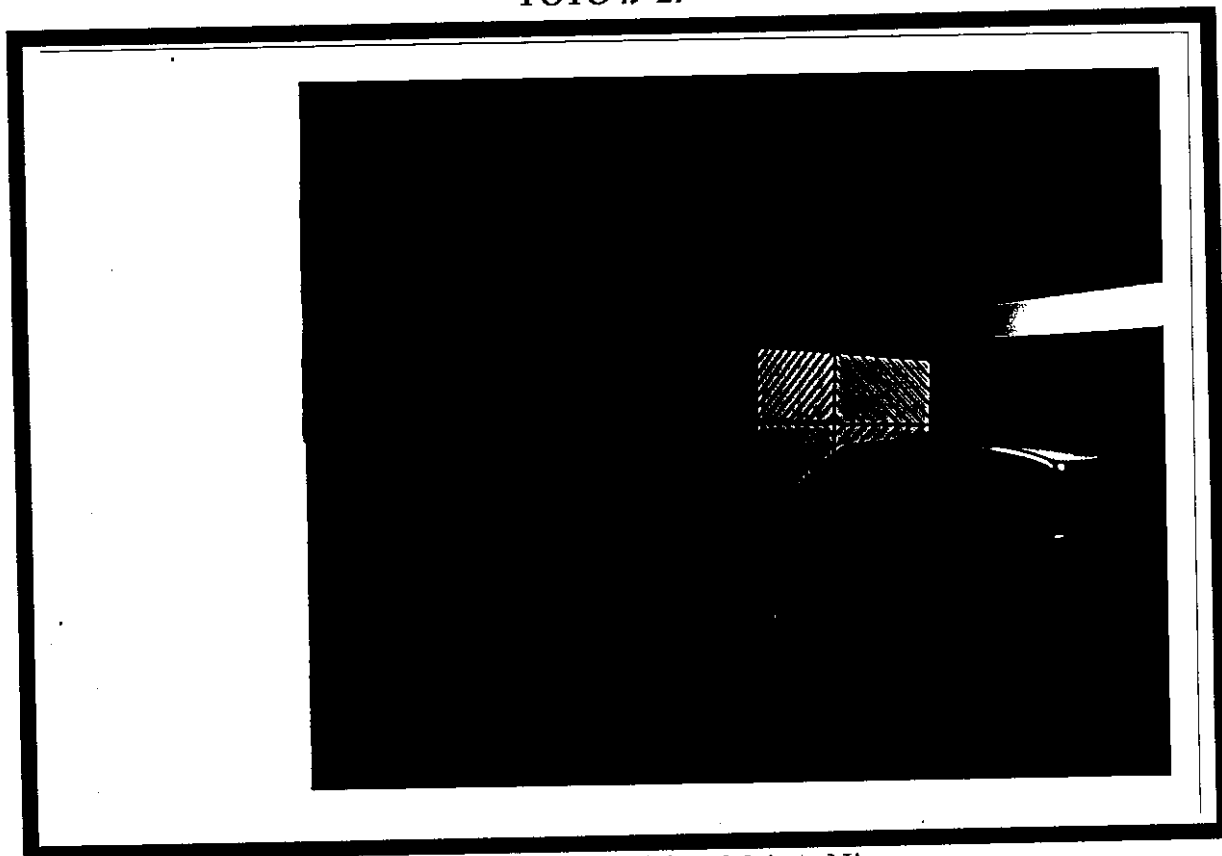


Vista da garagem da unidade avalianda.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 27

*Vista do subsolo do Edifício Maison Nice.*

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

DA AVALIAÇÃO**MÉTODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO**

A avaliação segue as normas "ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 - Avaliação de Bens- Imóveis Urbanos" e "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP", que fixam as diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, e as recomendações do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP".

Para a determinação do valor do imóvel objeto da perícia, o signatário realizou amplas pesquisas na região para obtenção de elementos comparativos similares.

Diante da realidade mercadológica da região em estudo, para a determinação do valor do imóvel em tela será utilizado o "**Método Comparativo Direto**".

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Os preços unitários básicos de apartamentos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionadas ao todo 05 (cinco) ofertas de apartamentos similares situadas na região. Os elementos selecionados encontram-se consubstanciados nos **Anexo III**.

Os unitários parciais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pelas normas oficiais vigentes, onde são considerados os seguintes fatores:

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

10) OFERTA

Será aplicada uma redução de 10%, em nome da elasticidade das ofertas.

20) CLASSIFICAÇÃO

O imóvel foi classificado de acordo com suas características no item **1.3.3 - Apartamento Padrão Médio**, baseado nos critérios estabelecidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", adiante reproduzidos:

1.3.3 - "Apartamento Padrão Médio":

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependência para empregada.

Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

3º) IDADE

Aplicação da fórmula adequada do Método Ross/Heidecke, que considera o tipo da construção, acabamentos aplicados, idade real da edificação e o seu estado de conservação, ou seja:

$$f_{oc} = R + K (1 - R)$$

Para a idade real de 35 anos e estado de conservação "d" – necessitando de reparos simples temos:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,498 \times (1,00 - 0,20)$$

$$f_{oc} = 0,598$$

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

4º) ATUALIZAÇÃO

Não será aplicada tendo em vista que a coleta dos paradigmas ocorreu no mês de março/2013, mês base da avaliação.

O resultado final da pesquisa do Anexo IV é de R\$ 4.633,22/m² (quatro mil seiscentos e trinta e três reais e vinte e dois centavos)

CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Para efeito de cálculo, consideramos que o valor de cada vaga de garagem corresponde a 8% do valor do apartamento.

No valor calculado na planilha anexa, já está incluso o valor das vagas de garagem.

Portanto, deve ser atribuído o seguinte valor para o apartamento ora avaliado:

$$V_{AP. No 82} = q_{AP No 82} \times S_{AP No 82}$$

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

onde:

$V_{AP\ n^{\circ} 82}$ = valor do apartamento

$q_{AP\ n^{\circ} 82}$ = preço unitário homogeneizado = R\$ 4.633,22m².

$S_{AP\ n^{\circ} 82}$ = área total do apartamento = 125,32m².

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, resulta:

$V_{AP\ n^{\circ} 82} = R\$ 4.633,22m^2 \times 125,32\ m^2$

$V_{AP\ n^{\circ} 82} = R\$ 580.000,00$ (em números redondos)

TOTAL DA AVALIAÇÃO

APARTAMENTO DUPLEX Nº 82

EDIFÍCIO MAISON NICE

$V_{AP\ n^{\circ} 82} = R\$ 580.000,00$

(quinhentos e oitenta mil reais, válidos para o mês de março de 2013).

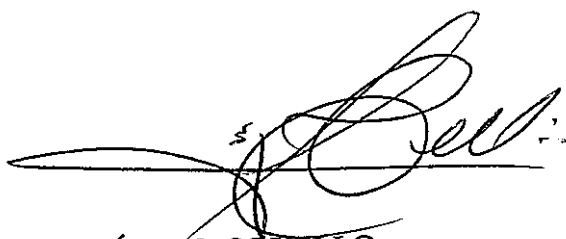
Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

O presente trabalho é digitado somente no anverso de trinta e sete laudas, as trinta e seis primeiras rubricadas e esta última datada e assinada, acompanhado de vinte e sete fotos e quatro anexos.

São Paulo, 22 de março de 2013.



MÁRCIO COVELLO

CREA/SP 182.274

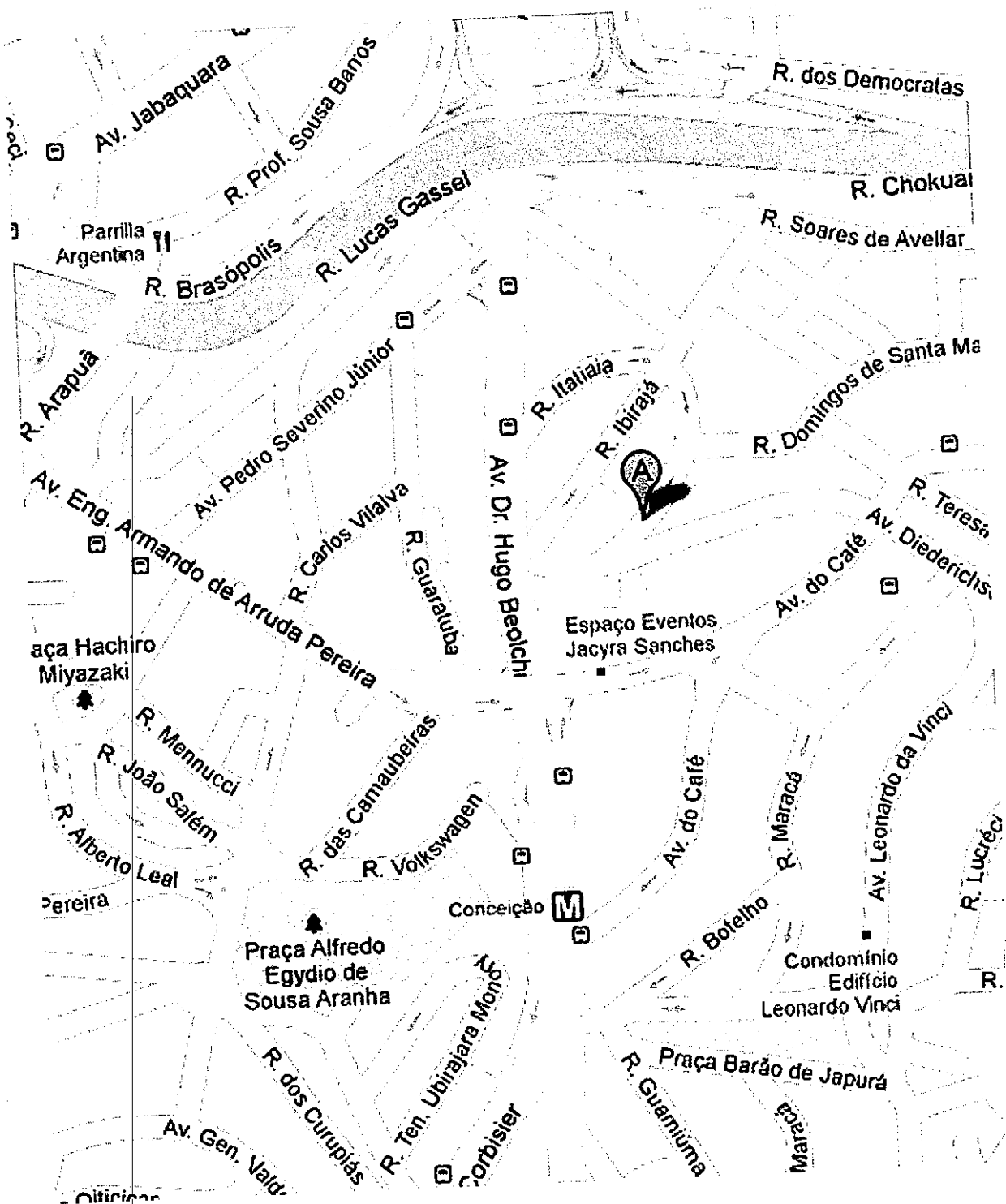
CRECI/SP 65.437

ANEXO

I

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

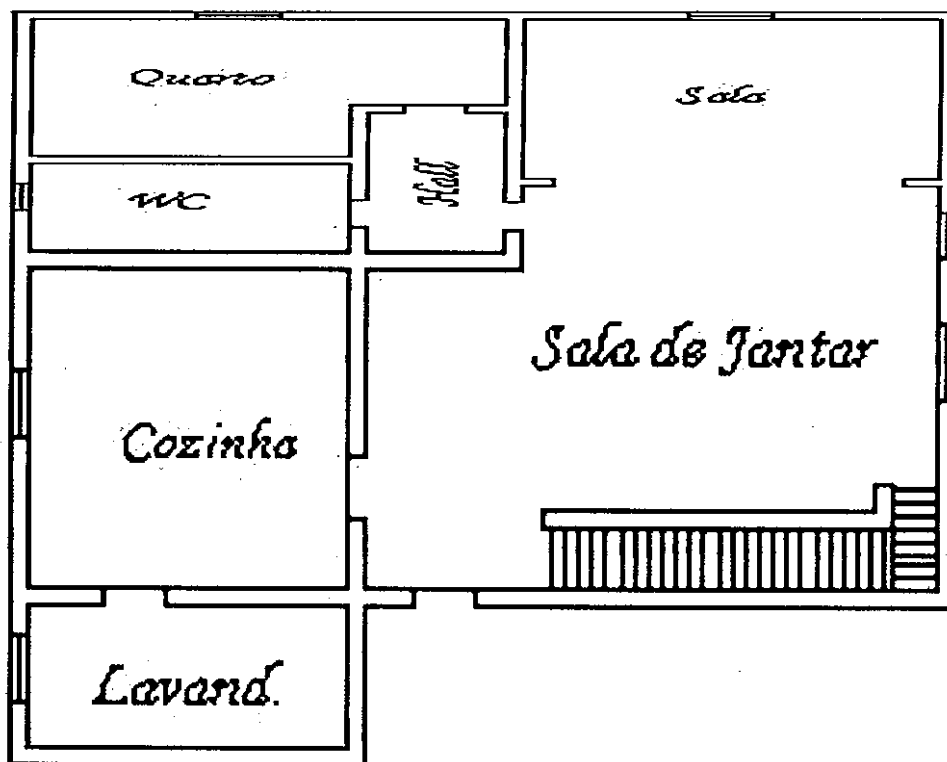
332
ns 376



ANEXO

II

CROQUI DA UNIDADE INFERIOR



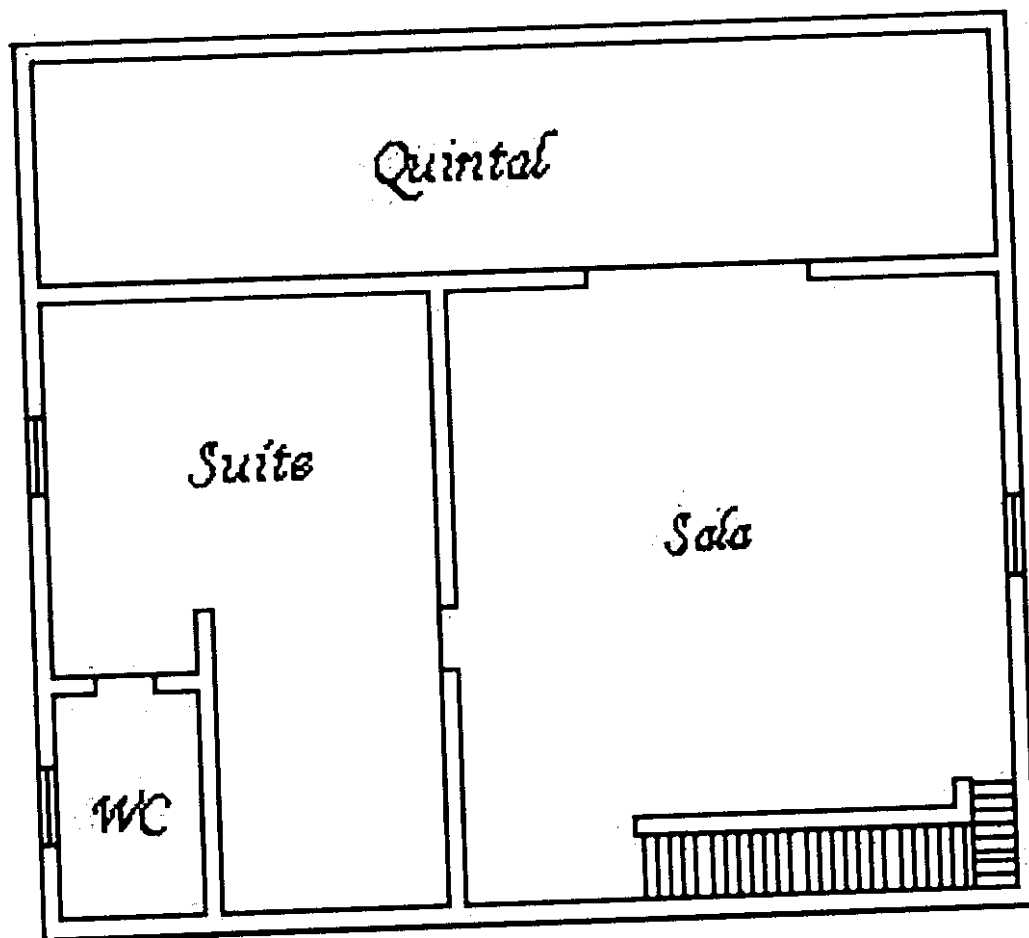
SEM ESCALA

Rua Faustino Augusto César nº 155 – Vila Marari – São Paulo/SP – CEP 04.402-120 –: Tel.: (11) 5562-0234 e-mail
hflash@terra.com.br

W

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

CROQUI DA UNIDADE SUPERIOR



SEM ESCALA

ANEXO

III

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO

REFERÊNCIAS:

Local: Rua Itatiaia, nº 344, Apartamento nº 82, localizado
no 8º andar do Edifício Maison Nice

Setor: 047

Quadra: 202

Classificação da construção: Apartamento Padrão
médio (1,60)

Fator de obsolescência: 0,598 (idade de 35 anos - estado
"d")

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO DE Nº 01**LOCAL:** Rua Itatiaia, nº 344**ÁREA ÚTIL:** 68,00 m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Médio (1,60)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 35 anos (c) ↔ $f_{oc} = 0,622$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 385.000,00 (á vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Corretora Navarro

fone: 2385-0001

DATA DA INFORMAÇÃO: março/2013.

$$Q_{01} = \frac{385.000,00}{68,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,598}{0,622}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{\text{R\$ } 4.898,97/\text{m}^2}}$$

ELEMENTO DE Nº 02**LOCAL:** Rua Itatiaia, nº 410**ÁREA ÚTIL:** 44,00 m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Médio (1,60)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 25 anos (d) ↔ $f_{oc} = 0,719$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 320.000,00 (á vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Fortuna Imóveis

fone: 2276-3485

DATA DA INFORMAÇÃO: março/2013

$$Q_{01} = \frac{320.000,00}{44,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,598}{0,719}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{\text{R\$ } 5.443,92/\text{m}^2}}$$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO DE Nº 03

LOCAL: Rua Itatiaia, nº 410

ÁREA ÚTIL: 56,00 m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)

CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: Apto. Padrão Médio (1,60)

IDADE DA CONSTRUÇÃO: 25 anos (d) ↔ $f_{oc} = 0,719$

VALOR OFERTADO: R\$ 320.000,00 (á vista)

FONTE DE INFORMAÇÃO: Aercio Melo Imóveis

fone: 2062-1673

DATA DA INFORMAÇÃO: março/2013.

$$Q_{01} = \frac{320.000,00}{56,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,598}{0,719}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{\text{R\$ } 4.277,36/\text{m}^2}}$$

ELEMENTO DE Nº 04

LOCAL: Rua Itatiaia, nº 52

ÁREA ÚTIL: 70,00 m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)

CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: Apto. Padrão Médio (1,60)

IDADE DA CONSTRUÇÃO: 30 anos (c) ↔ $f_{oc} = 0,687$

VALOR OFERTADO: R\$ 410.000,00 (á vista)

FONTE DE INFORMAÇÃO: Nova São Paulo Imobiliária.

fone: 2198-4999

DATA DA INFORMAÇÃO: março/2013.

$$Q_{01} = \frac{410.000,00}{70,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,598}{0,687}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{\text{R\$ } 4.588,52/\text{m}^2}}$$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO DE Nº 05**LOCAL:** Rua Itatiaia, nº 307**ÁREA ÚTIL:** 68,00 m² **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão Médio (1,60)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 25anos (b) $\leftrightarrow f_{oc} = 0,760$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 380.000,00 (á vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Brev Soluções Imobiliárias

fone: 3508-2400

DATA DA INFORMAÇÃO: março/2013

$$Q_{01} = \frac{380.000,00}{68,00 \text{ m}^2} \times 0,90 \times \frac{1,60}{1,60} \times \frac{0,598}{0,760}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{\text{R\$ } 3.957,35/\text{m}^2}}$$

40

ANEXO

IV

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS

Q 01R\$ 4.898,97/m²
 Q 02R\$ 5.443,92/m²
 Q 03R\$ 4.277,36/m²
 Q 04R\$ 4.588,52/m²
 Q 05R\$ 3.957,35/m²

Somatória R\$ 23.166,12

Média $\frac{R\$ 23.166,12}{5} = R\$ 4.633,22$

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR:.....R\$ 4.633,22x 1,30 = R\$ 6.023,19

LIMITE INFERIOR:.....R\$ 4.633,22x 0,70 = R\$ 3.264,25

Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:

$Q = R\$ 4.633,22/m^2$, válido para março de 2013.