



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA

PROCESSO nº. 0020388-50.2016.8.26.0005

José Mandarino Neto, engenheiro, perito nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença requerida por CASTIBER CONSULTORIA E IMOBILIARIA E OUTRO em face de RODRIGO LEITE ORNELAS E OUTROS, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL

1. OBJETIVO

Na presente ação de cumprimento de sentença (locação de imóvel) requerida por Castiber Consultoria e Imobiliária e outro em face de Rodrigo Leite Ornelas e outros foi determinado pelo Exmo. Juiz a avaliação do imóvel em lide por meio de perícia, conforme o objetivo explicitado às fls. 191 dos autos, tendo sido o signatário honrado com a nomeação para realizar este trabalho.

O objeto da perícia:

Determino a avaliação do bem imóvel e nomeio para a sua realização o perito José Mandarino Neto, que deverá apresentar a estimativa dos honorários.

Observação:

O imóvel em lide foi penhorado conforme decisão de fls. 135, ou seja:

Fls. 124/126: defiro a penhora do bem imóvel matriculado sob nº 72.975 no 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e nomeio o devedor para o encargo de depositário.

Em complemento, o registro da penhora consta na averbação Av. 11/72.975 da Matrícula nº 72.975 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 150).

2. MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O imóvel em lide tem registro na Matrícula 72.975 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 145/152), ou seja:

(K) PROTOCOLO 848598-72975

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula ficha
72.975 01 São Paulo, 20 de Dezembro de 1982

IMÓVEL: O apartamento nº 42, localizada no 3º andar ou 4º pavimento do "Edifício Tulipa", Bloco 18, com frente para a passagem de pedestres com acesso pela Rua Alcindo Bueno de Assis, do Conjunto Habitacional do Tucuruvi, no Jardim Leonor-Mendes de Barros, no 2º Subdistrito Tucuruvi, com a área útil no privativa de 60,97 metros quadrados, área comum de garagem de 11,00 metros quadrados, correspondente a uma vaga determinada para guarda de um automóvel de passeio, com auxílio de manobrista, área comum de condomínio de 28,61 metros quadrados, e a área total construída de 100,58 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma quota parte ideal de 0,6692% do seu todo. Contribuinte Não Tax Cadastro.

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO entidade autárquica, com sede nesta Capital, à Rua Bráulio Spina, nº 81, CEC/MP, nº 61.024.170/0001-09.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição sob nº 9.539, R. 1 da matrícula nº 31.141; AV. 1 e R. 2 da matrícula nº 66.797, todas deste Registro. O Escrevente Habilitado, (Nelson Amargo), O Oficial Interino, *[Assinatura]*

R. 1 - 72.975 : São Paulo, 20 de dezembro de 1982.

TRANSMITENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO já qualificado como proprietário. (C.O. do IAPAS nº 003.007 - série "G").

ADQUIRENTES: WALQUYRIA DE SIQUEIRA, brasileira, separada consensualmente, funcionária pública, RG. nº 6.487.928-SP e do CPF. nº 649.426.868/20; LUIZA GARCELAN CHICA, brasileira, viúva, vendedora, RG. nº 5.707.749-SP e do CIC. nº 759.902.918/15, ambas residentes e domiciliadas à Rua Alcindo Bueno de Assis, aptº 42, Edifício Tulipa, Bloco 18, Tucuruvi, nesta Capital.

- continue no verso -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

3. VISTORIA

3.1 Geral

Este Perito efetuou estudos nos autos, realizou diligência no condomínio, bem como no imóvel em lide no dia 11/09/2020 e desenvolveu estudos e verificações de modo a reunir os dados necessários para a elaboração do Laudo.

3.2 Local

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº. 42, localizado no 3º andar do Edifício Tulipa (Bloco 18) mais um módulo de garagem indeterminada do Conjunto Habitacional do Tucuruvi, localizado na Rua Alcindo Bueno de Assis nº 444, Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, Cidade de São Paulo/SP.

O acesso ao condomínio do Conjunto Habitacional do Tucuruvi está situado na Avenida Professora Virgínia Rodrigues Alves de Carvalho Pinto nº 57.

3.3 Região

A região onde se situa o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, ou seja:

- redes de água, esgoto sanitário, energia elétrica e telefonia;
- iluminação pública, coleta de lixo;
- guias, sarjetas, drenagem e pavimento asfáltico.

A região é formada por uma ocupação residencial horizontal e vertical e de comércio local, predominantemente por imóveis térreos e assobradados de padrão construtivo superior e de condomínios residenciais verticais de padrão construtivo econômico e simples.

3.5 O Condomínio Residencial

O condomínio é formado por 19 (dezenove) edifícios de 04 (quatro) andares cada, incluindo o andar térreo.

Cada edifício contém 02 (dois) apartamentos de mesma tipologia a partir do primeiro andar (superiores), mais 02 (dois) apartamentos com dimensões menores localizados no andar térreo.

Cada edifício possui uma entrada, hall de circulação no pavimento térreo, escadarias de acesso aos pavimentos superiores, hall de circulação nos andares dos pavimentos superiores.

Os edifícios não são dotados de elevadores.

Na área comum no interior do condomínio contém:

- guarita, localizada na Avenida Professora Virgília Rodrigues Alves de Carvalho Pinto nº 57;
- um salão de festas com cozinha e banheiros;
- administração;
- áreas de lazer;
- um "playground";
- uma quadra poliesportiva;
- estacionamentos, sendo estes com coberturas simples.

O condomínio possui idade aparente de 38 (trinta e oito) anos.



Foto nº 1- Vista parcial interior da entrada do condomínio



Foto nº 2- Vista parcial da Rua Alcindo Bueno de Assis em frente do condomínio



Foto nº 3- Vista parcial do salão de festas e da administração



Foto nº 4- Vista parcial da entrada do salão de festas



Foto nº 5- Vista parcial do interior do salão de festas



Foto nº 6- Vista parcial dos banheiros do salão de festas



Foto nº 7- Vista parcial da quadra poliesportiva



Foto nº 8- Vista parcial do "playground"



Foto nº 9- Vista parcial do condomínio

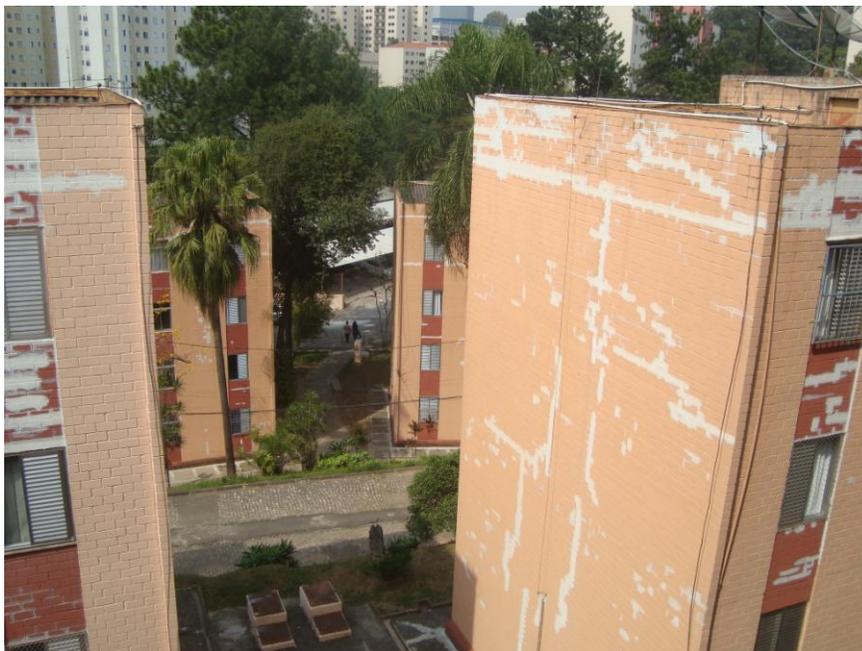


Foto nº 10- Vista parcial do condomínio



Foto nº 11- Vista parcial do condomínio



Foto nº 12- Vista parcial do condomínio



Foto nº 13- Vista parcial do condomínio



Foto nº 14- Vista parcial de um edifício do condomínio



Foto nº 15- Vista parcial da porta de entrada do Edifício Tulipa (Bloco 18)



Foto nº 16- Vista parcial do hall de circulação no pavimento térreo



Foto nº 17- Vista parcial da escadaria de acesso aos pavimentos superiores



Foto nº 18- Vista da porta de entrada do apartamento em lide

3.6 O apartamento avaliando

O apartamento avaliando, ou seja, o apartamento nº. 42, localizado no 3º andar do Edifício Tulipa (Bloco 18) do condomínio é de padrão construtivo do tipo de apartamento econômico, com idade aparente de 38 (trinta e oito) anos, sendo formado por 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha com 01 (uma) área de serviço encadeada.

O apartamento avaliando tem área útil de 60,97m², área comum de estacionamento de 11,00m², área comum no condomínio de 28,61m², perfazendo a área total construída de 100,58m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,6692%.

O imóvel direito a ocupar uma vaga na área comum de estacionamento indeterminada.

As características básicas de acabamento das dependências que compõem o apartamento são as seguintes:

Sala: piso laminado de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, janelas de vidro com caixilho de alumínio, porta de madeira na entrada, teto de laje com sanca em gesso.

Dormitórios: piso laminado de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, janela de vidro com caixilho de alumínio, porta de madeira na entrada, teto de laje.

Banheiro: piso cerâmico, paredes com azulejos até o teto, box de vidro com caixilho de alumínio, teto de laje com pintura sobre massa corrida, aparelhos sanitários do tipo mediano, janela de vidro com caixilho de alumínio, porta de madeira.

Cozinha: piso cerâmico, teto de laje com pintura sobre massa corrida, paredes com azulejos até o teto, janela de vidro com caixilho de alumínio, porta de madeira.

Área de Serviço: piso cerâmico, teto de laje com pintura sobre massa corrida, paredes com azulejos até o teto, janela de vidro com caixilho de alumínio, porta de madeira.

A benfeitoria caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e acabamento de qualidade mediana.

O estado de conservação do imóvel está necessitando de reparos de simples.

A adequação do imóvel aos padrões construtivos definidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – VERSÃO 2002" pode ser classificada como assimilável a "Classe 1- Residencial; Tipologia Construtiva Grupo 1.3- Apartamento; Padrão Construtivo- 1.2.3 Econômico".



Foto nº 19- Vista parcial da sala pela porta de entrada



Foto nº 20- Vista parcial da sala



Foto nº 21- Vista parcial das portas de entrada da sala e da cozinha



Foto nº 22- Vista parcial da sala tomada pela cozinha

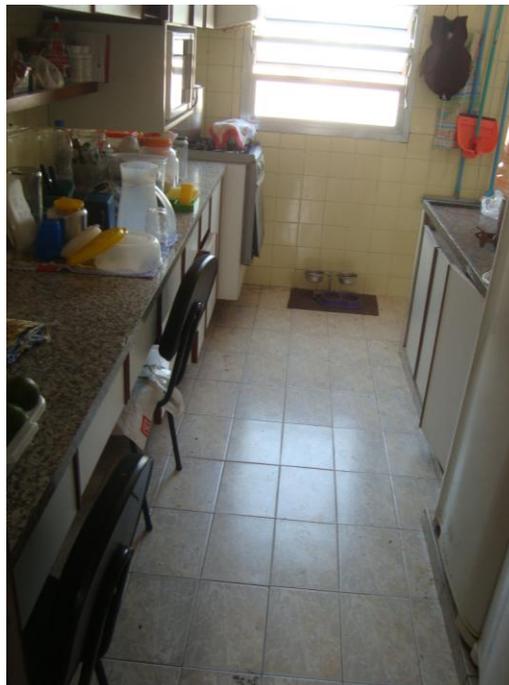


Foto nº 23- Vista parcial da cozinha



Foto nº 24- Vista parcial da área de serviço



Foto nº 25- Vista parcial da janela da cozinha



Foto nº 26- Vista parcial do corredor de acesso aos dormitórios e banheiro



Foto nº 27- Vista parcial de um dormitório



Foto nº 28- Vista parcial do outro dormitório



Foto nº 29- Vista parcial do banheiro

3. AVALIAÇÃO

O imóvel foi avaliado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme recomendações da norma "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP-2011".

Considerando-se os elementos de pesquisa constantes do Anexo I e, a idade e o estado geral do imóvel avaliando, em número arredondado, conclui-se:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 270.000,00
DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS
mês base: Agosto/2020



4. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 24 (vinte e quatro) páginas, impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada digitalmente.

Acrescenta-se a este laudo os seguintes anexos:

Anexo I- Elementos de pesquisa de mercado – fls. 25/29

São Paulo, 20 de outubro de 2020

José Mandarino Neto



Anexo I

**ELEMENTOS DE PESQUISA
DE MERCADO**



PESQUISA – IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO Nº 01

Tipo: Apartamento nº. 22, Bloco 04 do Conjunto Habitacional do Tucuruvi
Endereço: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 444
Bairro: Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
DADOS ECONOMICOS
Valor : 280.000,00
DADOS DO IMÓVEL
Possui as mesmas características do imóvel avaliando
FONTE DE INFORMAÇÃO
Administração do condomínio
Contato: Sr. Ademilson Telefone: 99794 4531
Observação:
Condições de conservação boas.

ELEMENTO Nº 02

Tipo: Apartamento nº. 41, Bloco 09 do Conjunto Habitacional do Tucuruvi
Endereço: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 444
Bairro: Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
DADOS ECONOMICOS
Valor : 270.000,00
DADOS DO IMÓVEL
Possui as mesmas características do imóvel avaliando
FONTE DE INFORMAÇÃO
Administração do condomínio
Contato: Sr. Ademilson Telefone: 99794 4531
Observação:
Condições de conservação boas.



ELEMENTO Nº 03

Tipo: Apartamento nº. 41, Bloco 18 do Conjunto Habitacional do Tucuruvi
Endereço: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 444
Bairro: Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
DADOS ECONOMICOS
Valor : 260.000,00
DADOS DO IMÓVEL
Possui as mesmas características do imóvel avaliando
FONTE DE INFORMAÇÃO
Proprietário
Contato: Sr. Marcelo Telefone: 95988 8947
Observação:
Condições de conservação boas. Precisa de reparos simples.

ELEMENTO Nº 04

Tipo: Apartamento nº. 12, Bloco 04 do Conjunto Habitacional do Tucuruvi
Endereço: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 444
Bairro: Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
DADOS ECONOMICOS
Valor : 245.000,00
DADOS DO IMÓVEL
Possui as mesmas características do imóvel avaliando
DADOS DO IMÓVEL
Possui as mesmas características do imóvel avaliando
FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária: União Imóveis
Contato: Sra. Fabia Telefone: 2306 9161
Observação:
Condições de conservação regulares. Precisa de reforma.



ELEMENTO Nº 05

Tipo: Apartamento nº. 41, Bloco 03 do Conjunto Habitacional Samambaia
Endereço: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 379
Bairro: Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
DADOS ECONOMICOS
Valor : 265.000,00
DADOS DO IMÓVEL
AU=63m²
Possui as mesmas características do imóvel avaliando
FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária: Carlos Ferrari Imóveis
Contato: Sra. Célia Telefone: 2287 6666
Observação:
Condições de conservação boas. Precisa de reparos simples.

ELEMENTO Nº 06

Tipo: Apartamento nº. 32, Bloco 01 do Conjunto Habitacional Samambaia
Endereço: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 379
Bairro: Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
DADOS ECONOMICOS
Valor : 250.000,00
DADOS DO IMÓVEL
AU=63m²
Possui as mesmas características do imóvel avaliando
FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária: Lopes Imóveis
Contato: Sra. Alexandra Telefone: 99711 7273
Observação:
Condições de conservação regulares. Precisa de reforma.



ELEMENTO Nº 07

Tipo: Apartamento nº. 42, Bloco 04 do Conjunto Habitacional Samambaia
Endereço: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 379
Bairro: Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
DADOS ECONOMICOS
Valor : 270.000,00
DADOS DO IMÓVEL
AU=63m²
Possui as mesmas características do imóvel avaliando
FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária: Lopes Imóveis
Contato: Sra. Alexandra Telefone: 99711 7273
Observação:
Condições de conservação boas. Precisa de reparos simples.

ELEMENTO Nº 08

Tipo: Apartamento nº. 41 do Edifício Tulipa
Endereço: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 460
Bairro: Jardim Leonor Mendes de Barros, Distrito do Tucuruvi, Cidade de São Paulo/SP
Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando
DADOS ECONOMICOS
Valor : 270.000,00
DADOS DO IMÓVEL
AU=60m²
Possui as mesmas características do imóvel avaliando
FONTE DE INFORMAÇÃO
Imobiliária: Lopes Imóveis
Contato: Sra. Alexandra Telefone: 99711 7273
Observação:
Condições de conservação boas. Precisa de reparos simples.
