



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA**

PROCESSO nº. 0021347-26.2013.8.26.0005

A. Siqueira
22/09/17

**JOSÉ MANDARINO NETO, engenheiro, perito nomeado nos autos da
ação de cobrança requerida por EDIFÍCIO PETRA em face de CARLOS
EDUARDO GALVÃO FRANÇA, 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



MANDARINO

Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

1. OBJETIVO

Na presente ação de cobrança requerida por Edifício PETRA em face de Carlos Eduardo Galvão França foi determinado pelo Exmo. Juiz a avaliação do imóvel por meio de perícia, conforme o objetivo explicitado à fl. 145 dos autos, tendo sido o signatário honrado com a nomeação para realizar este trabalho, ou seja:

O objeto da perícia:

"... Nomeio o perito Dr. José Mandarin Neto, que deverá avaliar os direitos do fiduciante em relação ao imóvel..."



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

2. MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O imóvel em lide tem registro na Matrícula 174.872 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 14/15) e está caracterizado conforme descrito a seguir, ou seja:

Prata 710.369

12

12

Fls. 1 de 2

SEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Capital

174.872 01

São Paulo, 15 de maio de 2012

IMÓVEL:- O Apartamento nº 52, localizado no 5º Pavimento do
EDIFÍCIO PETRA, situado na Rua Maria Angélica Soares Gomes, nº 07, Jardim
Matarazzo, Distrito de Ermelino Matarazzo, possui a área privativa de 49,800m²,
área de uso comum de 33,6555m², tendo uma área total de 83,5555m²,
correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,018181818.

CONDOMINIANTES:- 131.097.0011-4/0012-2 (área maior).

PROPRIETÁRIA:- RIFORMATO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
SPE LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Dona Maria de Glória, nº 169, Vila
Aricanduva, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.192.777/0001-11.

REGISTRO ANTERIOR:- R.07/M.85.291, R.8/M.85.292, R.8/M.85.293, feitos
em 04/07/2011 (Especificação de Condomínio R.4/M.171.911) deste Registro.

O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,
em _____

Av. 1/174.872 - São Paulo, 15 de maio de 2012.

Por Instrumento Particular datado de 23 de abril de 2012, a
proprietária autorizou a abertura da presente matrícula. - A Escrevente Habilitada,
O/2a (Narcísio Bento de Jesus) O Escrevente Substituto,
em _____

R.02/174.872 - São Paulo, 10 de dezembro de 2012

Por Instrumento Particular com força de Escritura Pública, datado de
24 de outubro de 2012, a proprietária RIFORMATO EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.192.777/0001-11,

Observação:

Este imóvel está penhorado conforme consta na averbação Av.05/174.872 de 25/07/2016 (fl. 140).



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

3. VISTORIA

3.1 Geral

Este Perito efetuou estudos nos autos, realizou diligência no imóvel no dia 20/09/2017 e, desenvolveu estudos e verificações de modo a reunir os dados necessários para a elaboração do Laudo.

O imóvel está sendo habitado pelo Réu.

3.2 Local

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº. 52, localizado no 5º andar, integrante do Edifício Petra, contendo 1 (um) módulo de garagem coletiva descoberta.

O Edifício Petra está localizado na Rua Maria Angélica Soares Gomes nº. 7, Jardim Matarazzo, Distrito de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP.

O edifício está situado no polígono compreendido entre as Ruas Otávio Mendes dos Santos, Antonio Egas Moniz e a própria Maria Angélica Soares Gomes.

O imóvel encontra-se localizado próximo às Ruas Abel Tavares e Dr. Assis Ribeiro. Estas ruas têm um comércio local de média densidade e intensidade de tráfego pesado, sendo estas ruas importantes vias de tráfego da região.

3.3 Região

A região é formada por uma ocupação residencial horizontal e vertical e de comércio local, predominantemente por imóveis de padrão construtivo econômico e simples.

**MANDARINO****Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica**

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.



Mapa de Localização



3.4 O Edifício

O edifício é formado por uma única torre, apresentando as seguintes configurações:

- contém 13 (treze) pavimentos superiores mais o pavimento térreo;
- cada pavimento superior contém 04 (quatro) apartamentos por andar. O pavimento térreo contém 03 (três) apartamentos;
- o total de apartamentos no edifício é de 55 (cinquenta e cinco).

Todos os apartamentos possuem as mesmas dimensões e formatação, chamados de "apartamento tipo". Os apartamentos são de uso exclusivo para fins residenciais.

O pavimento térreo possui halls de entrada e de circulação e, escadaria. Nos demais andares, hall de circulação e escadarias.

O edifício é dotado de 2 (dois) elevadores do fabricante Otis, sendo o elevador social com capacidade para 8 (oito) passageiros e o elevador de carga com capacidade para 6 (seis) passageiros.

O apartamento em lide possui uma vaga de garagem indeterminada, localizada no pavimento térreo, na parte externa dentro do condomínio, no nível da rua.

Na parte externa do edifício, localizado no pavimento térreo, dentro do condomínio contém:

- uma guarita;
- um "playground";
- vias internas de circulação de pedestres e de veículos;
- áreas de circulação e paisagismo;
- uma churrasqueira com área social;
- uma piscina.



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

No interior do edifício, localizado no pavimento térreo, contém um salão de festas, com banheiro e cozinha.

O estado de conservação do condomínio é regular, necessitando de reparos simples e pintura.



Foto nº 1- Vista do edifício pelo lado externo



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 2- Vista parcial da entrada de pedestre e da guarita



Foto nº 3- Vista parcial da entrada de veículos e da garagem



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 4- Vista parcial de área de circulação e paisagismo



Foto nº 5- Vista parcial da churrasqueira com área social



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

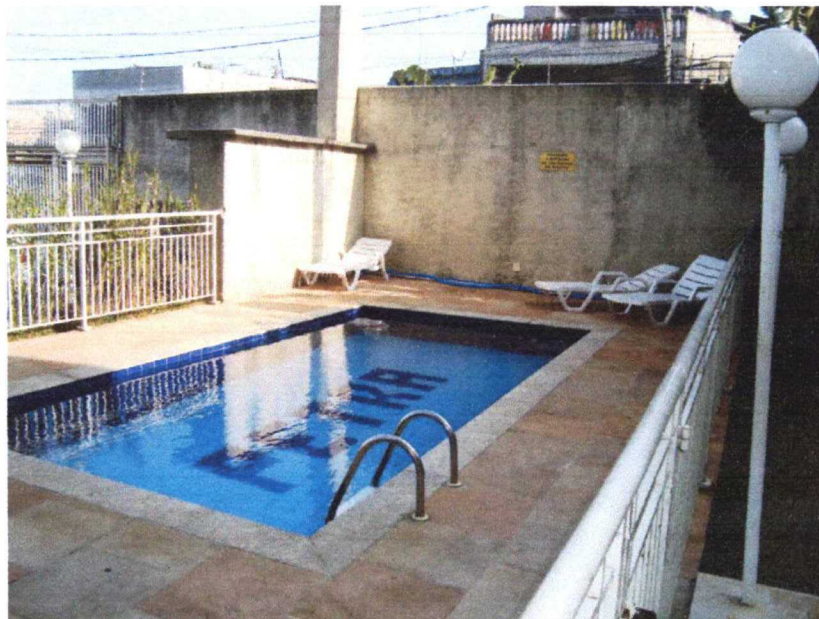


Foto nº 6- Vista parcial da piscina



Foto nº 7- Vista parcial da piscina e do playground



MANDARINO

Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 8- Vista parcial do playground e da guarita



Foto nº 9- Vista parcial do estacionamento



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 10- Vista parcial do estacionamento



Foto nº 11- Vista parcial do edifício, pela parte dos fundos



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 12- Vista parcial do salão de festas



Foto nº 13- Vista parcial do salão de festas

**MANDARINO****Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica**

Foto nº 14- Vista parcial da cozinha do salão de festas



Foto nº 15- Vista parcial do banheiro do salão de festas



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 16- Vista parcial da porta dos elevadores no pavimento térreo



Foto nº 17- Vista parcial do hall no pavimento térreo



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 18- Vista parcial do hall no pavimento do apartamento avaliando



Foto nº 19- Vista parcial da porta de entrada do apartamento avaliando



MANDARINO

Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

3.5 O apartamento avaliando

O apartamento avaliando, ou seja, o apartamento nº. 52, localizado no localizado no 5º andar do edifício, tem como característica o tipo construtivo de apartamento de padrão econômico, sendo compostos por 01 (uma) sala com terraço externo, conjugada a 01 (uma) cozinha e esta encadeada com 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro.

O apartamento avaliando tem área útil de 49,8800m², área comum de 33,6555m², perfazendo a área total de 83,5355m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,018181818%.

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

Sala: piso de porcelanato, paredes e forro de laje com pintura sobre massa corrida, porta balcão para o terraço de vidro com caixilho de alumínio e porta de entrada de madeira.

Cozinha: piso ladrilho cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, pia de granito com gabinete em laminado plástico, com o fogão embutido.

Área de Serviço: piso ladrilho cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, janela de vidro com caixilho de alumínio.

Dormitórios: pisos laminado vinílico, paredes e forro de laje com pintura, janelas de vidro com caixilho de alumínio e veneziana de alumínio, portas de madeira.

Banheiro: pisos ladrilho cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, box de vidro com caixilhos de alumínio e janela de vidro com caixilho de alumínio, louças sanitárias do tipo simples, porta de madeira.



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 20- Vista da porta de entrada do apartamento



Foto nº 21- Vista da sala



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 22- Vista da sala e da cozinha conjugada



Foto nº 23- Vista da cozinha e da área de serviço encadeada



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 24- Detalhe da pia



Foto nº 25- Vista parcial da área de serviço



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 26- Vista parcial do terraço externo



Foto nº 27- Detalhe do terraço externo



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

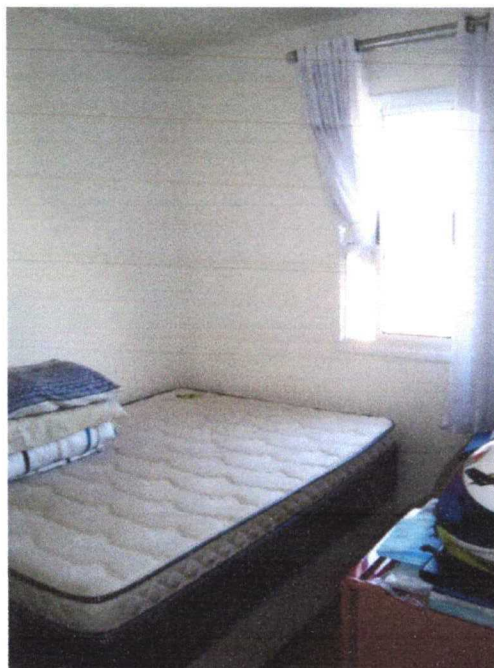


Foto nº 28- Detalhe de um dos dormitórios

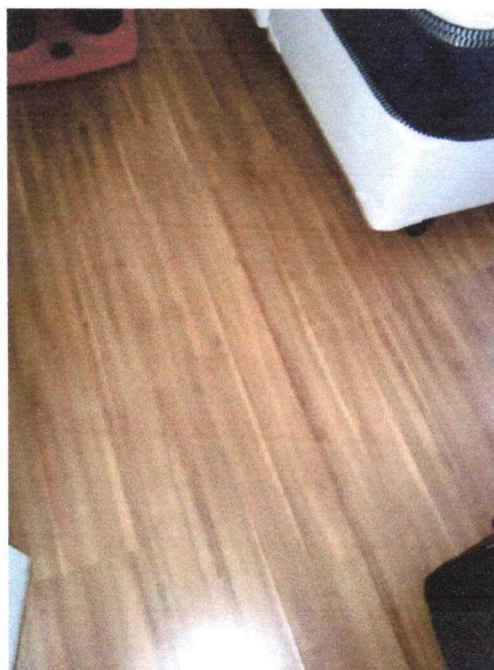


Foto nº 29- Vista do piso dos dormitórios



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 30- Detalhe do outro dormitório



Foto nº 31- Vista parcial do box do banheiro



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica



Foto nº 32- Detalhe de aparelho sanitário (pia) do banheiro



Foto nº 33- Vista parcial do banheiro

**MANDARINO****Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica**

Foto nº 34- Detalhe do piso da sala

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

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



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

4. 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 edifício e do imóvel avaliando, em número arredondado, conclui-se:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 230.000,00
(DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)
Mês base: Setembro/ 2017



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

5. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 27 (vinte e sete) páginas, impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acrescenta-se a este laudo os seguintes anexos:

Anexo I- Elementos de pesquisa de mercado – fls.28/31

São Paulo, 27 de setembro de 2017



José Mandarin Neto

11sc 212
2



MANDARINO

Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

Anexo I

ELEMENTOS DE PESQUISA DE MERCADO

A stylized, handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica

PESQUISA – IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO Nº 01

Tipo: Apartamento nº. 34, localizado no terceiro andar do Edifício Petra

Endereço: Rua Maria Angélica Soares Gomes nº. 7

Bairro: Jardim Matarazzo, Distrito de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 230.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Mesmos do imóvel avaliando

FONTE DE INFORMAÇÃO

Proprietária

Contato - Sra. Arleide

Fone: 97214 7614

Observações:

Este imóvel possui as mesmas características e está localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando.

ELEMENTO Nº 02

Tipo: Apartamento nº. 102, localizado no décimo andar do Condomínio Residencial Plaza de Carmona

Endereço: Rua Maria Angélica Soares Gomes nº. 9

Bairro: Jardim Matarazzo, Distrito de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 250.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Área útil- 50m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Teracon

Contato - Sra. Marcia

Fone: 2545 3983

Observações:

Este imóvel possui características assemelhadas e está localizado muito próximo do imóvel avaliando.

**MANDARINO****Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica**

ELEMENTO Nº 03

Tipo: Apartamento nº. 23, localizado no segundo andar do Condomínio Residencial Plaza de Carmona

Endereço: Rua Maria Angélica Soares Gomes nº. 9

Bairro: Jardim Matarazzo, Distrito de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 220.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Área útil- 50m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Teracon

Contato - Sra. Marcia

Fone: 2545 3983

Observações:

Este imóvel possui características assemelhadas e está localizado muito próximo do imóvel avaliando.

ELEMENTO Nº 04

Tipo: Apartamento nº. 65, localizado no sexto andar do Condomínio Residencial Plaza de Carmona

Endereço: Rua Maria Angélica Soares Gomes nº. 9

Bairro: Jardim Matarazzo, Distrito de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 230.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Área útil- 50m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Teracon

Contato - Sra. Marcia

Fone: 2545 3983

Observações:

Este imóvel possui características assemelhadas e está localizado muito próximo do imóvel avaliando.

**MANDARINO****Avaliações e Perícias de Engenharia e Grafotécnica**

ELEMENTO Nº 05

Tipo: Apartamento nº. 82, localizado no oitavo andar do Condomínio Residencial Plaza de Carmona

Endereço: Rua Maria Angélica Soares Gomes nº. 9

Bairro: Jardim Matarazzo, Distrito de Ermelino Matarazzo, Cidade de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

DADOS ECONOMICOS

Valor : 230.000,00

DADOS DO IMÓVEL

Área útil- 50m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária Teracon

Contato - Sra. Marcia

Fone: 2545 3983

Observações:

Este imóvel possui características assemelhadas e está localizado muito próximo do imóvel avaliando.
