SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

EXMO SR.DR. JUIZ DE DIREITO DA 6 ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO - SP

Autos 0047115-34.2011.8.26.0001
Alienação Judicial de Bens

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil CREA 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS** – Proc. 0047115-34.2011.8.26.0001, que **Octavio Giusti Filho e Outro** contra **Alex Nasody e Outro**, que tramita pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana – Capital, procedeu à competente Perícia de Engenharia no imóvel mais adiante descrito, cujos resultados vão em seguida expostos através do presente,

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

28
Rue

PRELIMINARES

Consoante se depreende da leitura dos autos, a presente perícia tem por finalidade a verificação do amparo técnico e legal da divisão jurídica do imóvel localizado na Avenida Santa Inês nº 387, Parque Mandaqui, Santana, nesta cidade de São Paulo, SP.

DILIGÊNCIA

O local de interesse foi vistoriado em 06 de dezembro de 2014, para coligir os dados técnicos necessários à perícia, registrando que foram comunicado as partes do dia e horário da vistoria e tendo comparecido somente os Requeridos.

MARCHA DOS TRABALHOS

Consoante às normas técnicas preconizadas para as perícias do gênero, foram adotadas as seguintes medidas:-

a) - minuciosa leitura dos autos;

214

b) - verificação das características e particularidades do local;

c) - minuciosa vistoria no imóvel com observação, anotação e interpretação de suas características e condições técnicas;

d) - execução das fotografias ilustrativas que acompanham o presente parecer;

e) - coordenação e interpretação de todos os dados técnicos apurados, e

f) - final redação do laudo;

LOCALIZAÇÃO

- **LOGRADOURO**
  Avenida Santa Inês, 387

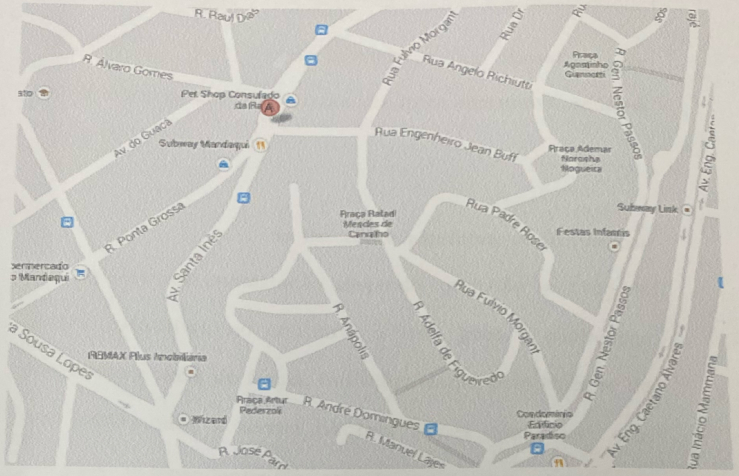
- **BAIRRO**
  Mandaqui/Sanatana

- **MUNICÍPIO**
  São Paulo

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

215



RESUMO DO PROCESSO

Os Autores iniciaram a presente Ação pelos motivos expostos, resumidamente, a seguir:

É possuidor de um imóvel objeto da matrícula nº 15.927 do Terceiro Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os Requeridos, sendo que aos Autores cabe a parte correspondente 33,333% e aos Requeridos 66,666%, tratando-se de imóvel indiviso e não pretendendo mais continuar na situação de comunheiro com os Requeridos, pretendem a alienação judicial do imóvel e

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

246

benfeitorias, que foram infrutíferas as tentativas de composição amigável, não restando outra alternativa, senão a busca do Judiciário.

Às fls. 256 e seguintes, os Requeridos apresentam sua contestação alegando, que não se trata de imóvel indivisível, ao contrário o uso, gozo e exploração econômica é feita de forma, individualizada, pois trata-se de um prédio onde o térreo há três salões comerciais com entradas independentes, e sobreloja cuja entrada na via pública é comum, com três conjuntos comerciais, com entradas individualizadas. Que os Autores tinham pleno conhecimento da utilização individualizada dos salões comerciais e conjuntos na sobreloja, tanto que o nº 377 e o conjunto comercial sala "3", estão ocupados, e o que tudo indica, através de contrato de locação celebrado com os Autores, portanto o imóvel é divisível e seu uso é plenamente possível de forma individualizada, não sendo o caso de alienação judicial.

Às fls. 165 o presente perito foi nomeado para realizar prova técnica.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

VISTORIA

O objeto da presente ação é um imóvel de dois pavimentos, sendo que na parte inferior constam três salões comerciais, todos com entradas individualizadas com acesso pela Avenida Santa Inês, os mesmos possuem 02 WC em cada salão, todos encontram-se ocupados com atividades comerciais distintas, segundo informação do Requerido as contas de água/luz já estão individualizadas; de frente para Avenida existe um porta independente de entrada com acesso ao pavimento superior onde verificamos a existência 03 salas também individualizadas e com 02 WC para cada sala, sendo que a sala do meio os WC encontram-se fora da sala, tudo de acordo com planta aprovada e anexada nos autos às fls.58. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação necessitando de pequenos reparos e pintura.

ANÁLISE TÉCNICA E LEGAL DA DIVISIBILIDADE DO IMÓVEL

Primeiramente cabe registrar que o perito esteve na Prefeitura Municipal de São Paulo, onde

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

obteve a informação que desde que se proceda a instituição de condomínio, portanto gerando as matrículas individualizadas, basta apresentar esta documentação, para que se proceda com individualização do lançamento do IPTU. Analisando a planta aprovada e o local, concluímos que o presente imóvel é passível de instituição de condomínio e assim individualizando o referido imóvel em 06(seis) matrículas, como passaremos a descrever, analisar e especificar abaixo;

Dos Fundamentos Legais da Instituição do Condomínio

O projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo Alvará nº 94773 de 31/07/79, é constituído de suas partes de uso comum e as de uso privativo.

As unidades autônomas podem ser individualizadas de acordo com Artigo 1º, e parágrafos e Artigo 2º e parágrafos, da Lei 4591/64.

O Cálculo das áreas que constituem o Condomínio, foram realizados de acordo com a Lei 4591/64 e NBR 12721.

Em Anexo os arquivos da Lei, os quadros de áreas das especificações nos moldes já para instituição de condomínio e planta com a numeração das lojas.

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

219

CÁLCULO DAS ÁREAS INDIVIDUALIZADAS DAS ÁRES

. Loja 01		
. Área Útil Coberta	80,58000	m²
. Área comum	13,67609	m²
. Área total	94,25609	m²
. Fração Ideal	17,22516	%
. Fração Ideal de Terreno	108,00177	m²
. Loja 02		
. Área Útil Coberta	76,03500	m²
. Área comum	12,90471	m²
. Área total	88,93971	m²
. Fração Ideal	16,25360	%
. Fração Ideal de Terreno	101,91008	m²
. Loja 03		
. Área Útil Coberta	80,58000	m²
. Área comum	13,67609	m²
. Área total	94,25609	m²
. Fração Ideal	17,22516	%
. Fração Ideal de Terreno	108,00177	m²
. Loja 04		
. Área Útil Coberta	73,70000	m²
. Área comum	12,50841	m²
. Área total	86,20841	m²
. Fração Ideal	15,75446	%
. Fração Ideal de Terreno	98,78047	m²
. Loja 05		
. Área Útil Coberta	76,32900	m²
. Área comum	12,95461	m²
. Área total	89,28361	m²
. Fração Ideal	16,31645	%
. Fração Ideal de Terreno	102,30413	m²

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

220

. Loja 06		
. Área Útil Coberta	80,5800	m²
. Área comum	13,6761	m²
. Área total	94,2561	m²
. Fração Ideal	17,22516	%
. Fração Ideal de Terreno	108,00177	m²

ANÁLISE DAS ÁREAS

- No pavimento inferior ficaram as lojas denominadas de 01;02 e 03, onde podemos observar que as lojas 01 e 03 são iguais, ou seja , com a mesma área, já a loja 02 tem área um pouco menor, o mesmo observamos no pavimento superior, onde a loja 06 é superior as demais, como no local o Autor atualmente já utiliza as lojas 03 e 06, as quais possuem as maiores áreas, portanto se a divisão se der de acordo com o uso atual não haveria nenhum prejuízo para o Autor em termos de área útil, pois o mesmo ficaria com um total de 161,160 m2 e o Requerido com um total de 306,644 m2, sendo que 33,333% teríamos uma área útil de 155,934m2.

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

221

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

– TERRENO

A fixação do valor básico unitário do terreno foi feita através de uma pesquisa de valores no livre mercado imobiliário da região, após efetuar-se homogeneização dos elementos comparativos, segundo os critérios recomendados pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, concluiu-se pelo valor unitário de R$ 2.784,50/m² para a Avenida Santa Inês, válido para o mês de dezembro de 2.014.

Possuindo o terreno a área de **627,00 m²**, seu valor corresponde a:-

Fator profundidade: padrão = 25,00 (27,00) = 1,00
Fator testada: $(24,00/10,00)^{0,25}$ = 1,24

V_t = *627,00 m² x R$ 2.784,50/m² x (1,24)* =

V_t = R$ 2.164.893,06

(dois milhões, cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e três reais e seis centavos)

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

222

– BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", Versão 2.006, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em "Escritório Padrão Simples", valor mínimo da faixa, com unitário resultante da expressão 0,972 x R_8N.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, adotando-se para o mês de novembro de 2.014 o valor de R$ 1.118,89/m² para o símbolo padrão R_8N.

A depreciação em função do obsoletismo e estado de conservação (Foc) será calculada com base nas recomendações constantes do item V do referido estudo.

Portanto o valor da construção, levando em consideração o fator de obsolescência igual a "0,5241" relativo a idade de 34 anos, necessitando de reparos, resulta em:-

V_b= 497,70 m² x 0,972 x R$ 1.118,89/m² x 0,5241 =

V_b = R$ 283.684,40

(duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e quarenta centavos)

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

223

$$V_t + V_b$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (em reais/dezembro - 2014)			
UNIDADE	TERRENO	EDIFICAÇÃO	TOTAL
LOJAS/SALAS	2.164.893,06	283.684,40	2.448.577,46
Valor Total do Imóvel:			2.448.577,46

(dois milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e seis centavos)

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

224

QUESITOS DO JUÍZO – FLS.165/VERSO

A) O imóvel objeto da ação pode sofrer divisão jurídica?

Resposta: Sim, o imóvel objeto da presente ação é passível de instituição de condomínio, de conformidade com o exposto no laudo.

B) A divisão obedecerá a legislação municipal?

Resposta: Sim, pois em nada irá alterar a aprovação da construção existente, somente deverá providenciar após o registro da incorporação do condomínio a individualização do IPTU junto à Prefeitura Municipal de São Paulo – Secretaria das Finanças.

C) A divisão importará em valorização dos imóveis? Haverá desvalorização?

Resposta: A divisão importará em valorização do imóvel, tendo em vista que torna a comercialização mais viável e atrativa, portanto havendo valorização.

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

225

CONCLUSÃO

Face ao exposto acima concluímos que o imóvel é passível de subdivisão com a instituição de condomínio, resultando em 06 salas individualizadas, de acordo com os cálculos apresentados no corpo do laudo, tabelas anexas nos moldes já exigidos no registro de imóveis para a instituição de condomínio com a individualização das unidades/matrículas e o valor do imóvel apurado para dezembro de 2014 é de R$ 2.448.577,46.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrada o presente laudo que se compõe de 14 folhas impressas e rubricadas no anverso, e documentos em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de dezembro de 2.014.

Sergio Moreira Camarota
Engº Civil – CREA 0601412955
Perito Judicial

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

225

ANEXO I

FOTOGRAFIAS

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

VISTA DA FACHADA PRINCIPAL





Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

228

VISTA DA FACHADA PRINCIPAL





Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

229

VISTA FRONTAL DAS LOJAS DO PAVIMENTO INFERIOR





Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

VISTA DA PORTA QUE DÁ ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

231
Ré

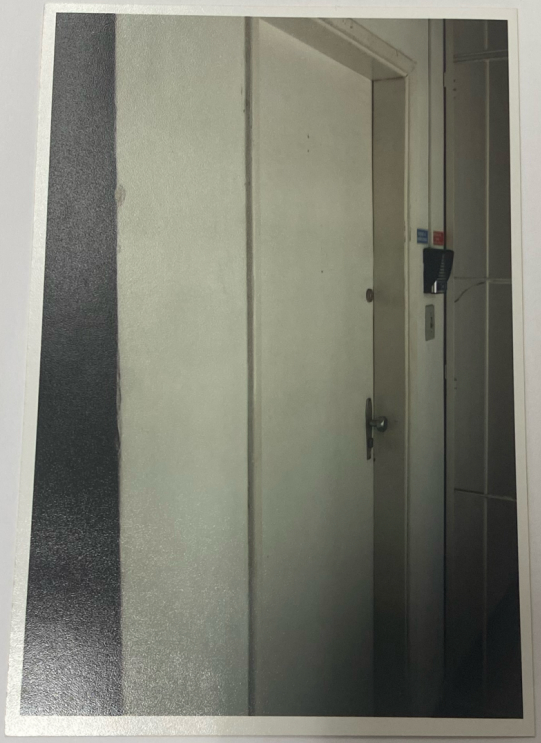
VISTA DAS PORTAS QUE DÃO ACESSO ÀS SALAS DO PAVIMENTO SUPERIOR



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

VISTA DAS PORTAS QUE DÃO ACESSO ÀS SALAS DO PAVIMENTO SUPERIOR

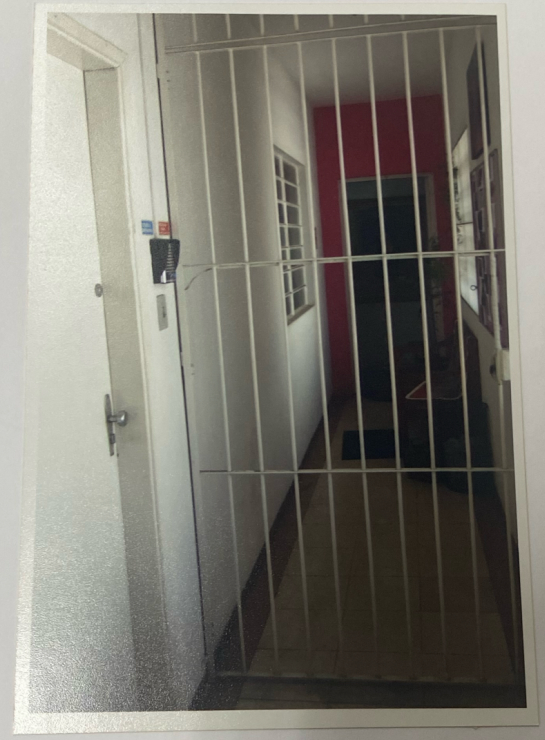


Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

233
fls

VISTA DAS PORTAS QUE DÃO ACESSO ÀS SALAS DO PAVIMENTO SUPERIOR



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

234

ANEXO II

LEI Nº 4.591/64

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br