

560/10
seta per.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SÃO PAULO

PROTOCOLO
4º OFÍCIO CÍVEL
S.B. do Campo
29 JUL 2019
JUIZO DE DIREITO
4ª VARA CÍVEL

564 FS80.19.00055136-1 260719 1631 90

Ação: **Cumprimento de Sentença**
Processo: **0011463-47.2010.8.26.0564**
Requerente: **Conjunto Residencial San Marco**
Requerida: **MR Construções e Serviços Ltda. e outros**

GERSON DENAPOLI, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

1. INTRODUÇÃO

O autor é credor da ré da quantia indicada na inicial que, por não ter sido saldada no prazo legal, teve sua cobrança requerida nos termos da presente ação.

Julgado procedente o pedido e determinada a avaliação dos imóveis descritos nos termos de penhora e depósito de fls. 667/668, foi o signatário honrado para esse mister, como se vê do r. despacho de fls. 698.

2. VISTORIA

2.1 – Do Local

Os imóveis em estudo acham-se localizados na **Rua Ruy Barbosa, nº 274** – Jardim Olavo Bilac, São Bernardo do Campo, no quarteirão completado pelas vias Três de Maio, 24 de Fevereiro, Olavo Bilac e José Veríssimo, correspondendo à quadra **009** do setor fiscal **005** da Planta Genérica de Valores editada pela Municipalidade.

Trata-se de local de ocupação mista (*residencial/comercial*), padrão médio, provido de todos os melhoramentos públicos: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



As características físicas e de ocupação da região que integra o imóvel avaliando seguem retratadas na fotografia aérea abaixo, a qual foi extraída pelo endereço eletrônico “Google Earth”.



GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

2.2 – Do Terreno

De formato regular e acompanhando a topografia local, o terreno fica ao nível da via para a qual entesta e envolve uma área de 1.450,00 m², consoante a certidão de matrícula nº 108.786 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (*doc. de fls. 510/511*).

2.3 – Da Construção

O aludido terreno incorpora o Condomínio Puerto Villarta, constituído de dois blocos de apartamentos (*bloco 1 e bloco 2*), cada qual contando 14 pavimentos, sendo 12 andares tipo, com um total de 48 unidades autônomas (*4 aptos/andar*), mais térreo (*inclui vagas de estacionamento*) e ático, além de um subsolo de garagem, servidos por 2 elevadores.

Como infraestrutura de lazer e comodidades o empreendimento dispõe de salão de festas, sala de ginástica, salão de jogos, e quadra poliesportiva.

As unidades em apreço (*apartamento nº 1123 – bloco 1 e apartamento nº 2121 – bloco 2*), encerram área total construída real de 112,809250 m² (*privativa real: 67,80 m²; comum real de divisão não proporcional: 10,309036 m²; comum real de divisão proporcional: 34,700214 m²; fração ideal no terreno: 1,041667%, correspondendo-lhes o direito de uso de uma vaga indeterminada para estacionamento de veículo de passeio de pequeno porte, localizada na garagem coletiva do condomínio*), tudo de conformidade com as certidões de matrícula números 108.786 e 108.832 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (*docs. de fls. 510/511 e 512/513*).

A distribuição, instalações e acabamentos internos de ambas unidades, são vistos assim:

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

dependências: sala com terraço, 2 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro e área de serviço;

acabamentos:

- **pisos:** carpete de madeira e cerâmico;
- **paredes:** emassamento com massa corrida e/ou azulejadas;
- **pintura geral:** látex nas paredes e esmalte nas portas;
- **esquadrias:** alumínio – do tipo comercial.

instalações: água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

Pelo quanto pudemos registrar, o apartamento encontra-se em bom estado de conservação, denotando apenas os desgastes naturais pelo tempo de uso.

As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

3. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel, por se tratar de unidade padronizada, será calculado pelo método comparativo direto, a ser obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, consoante definição do artigo 3.1 das “Normas para Avaliações de Imóveis na Capital (2013)”.

No presente caso, face às peculiaridades do empreendimento, houve por bem o signatário restringir a comparação às suas próprias unidades. A respeito destas e mediante consulta feita às imobiliárias Giselle Imóveis (contato: Srta. Taís – fone: 4750-7669), Nazaré Imóveis (contato: Sr. Josué – fone: 4331-4433) e Grandini Imóveis (contato: Sr. Carlos – fone: 3433-4700), obtive os dados relacionados na tabela abaixo, referentes a quatro unidades ofertadas para venda no próprio condomínio, preenchendo, assim, os requisitos exigidos pelo artigo 9.1.1 da referida norma.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

apartamento	Valor de venda e/ou de oferta	Fator oferta	Valor
2112 – bloco 2	R\$385.000,00	0,90 (oferta)	R\$346.500,00
1131 – bloco 1	R\$370.000,00	0,90 (oferta)	R\$333.000,00
1164 – bloco 1	R\$325.000,00	0,90 (oferta)	R\$292.500,00
2163 – bloco 2	R\$375.000,00	0,90 (oferta)	R\$337.500,00
Total:			R\$1.309.500,00

A média aritmética dos valores acima indicados pode ser admitida como sendo o justo valor de mercado para a unidade dada em penhora, conforme adiante calculado:

$$V_i = R\$1.309.500,00/4$$

$$V_i = R\$327.375,00$$

4. CONCLUSÃO

Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado dos imóveis dados em constrição – válido para a data do presente laudo, é de:

- **apartamento nº 1123: R\$327.375,00 (trezentos e vinte e sete mil trezentos e setenta e cinco reais);**
- **apartamento nº 2121: R\$327.375,00 (trezentos e vinte e sete mil trezentos e setenta e cinco reais);**

=====


GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

5. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo redigido em 07 (sete) folhas escritas apenas no anverso e assinadas digitalmente, e acompanhado do anexo relacionado a seguir:

Fotografias Ilustrativas

São Paulo, 22/07/19



GERSON DENAPOLI

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 1º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

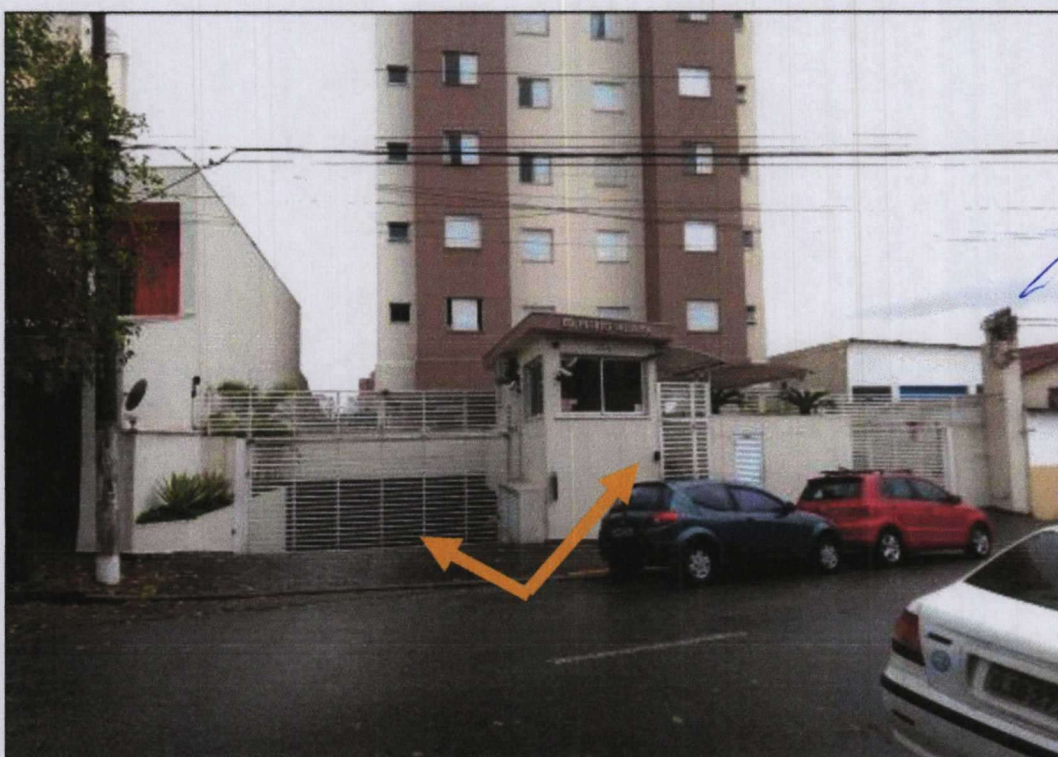
A N E X O

78

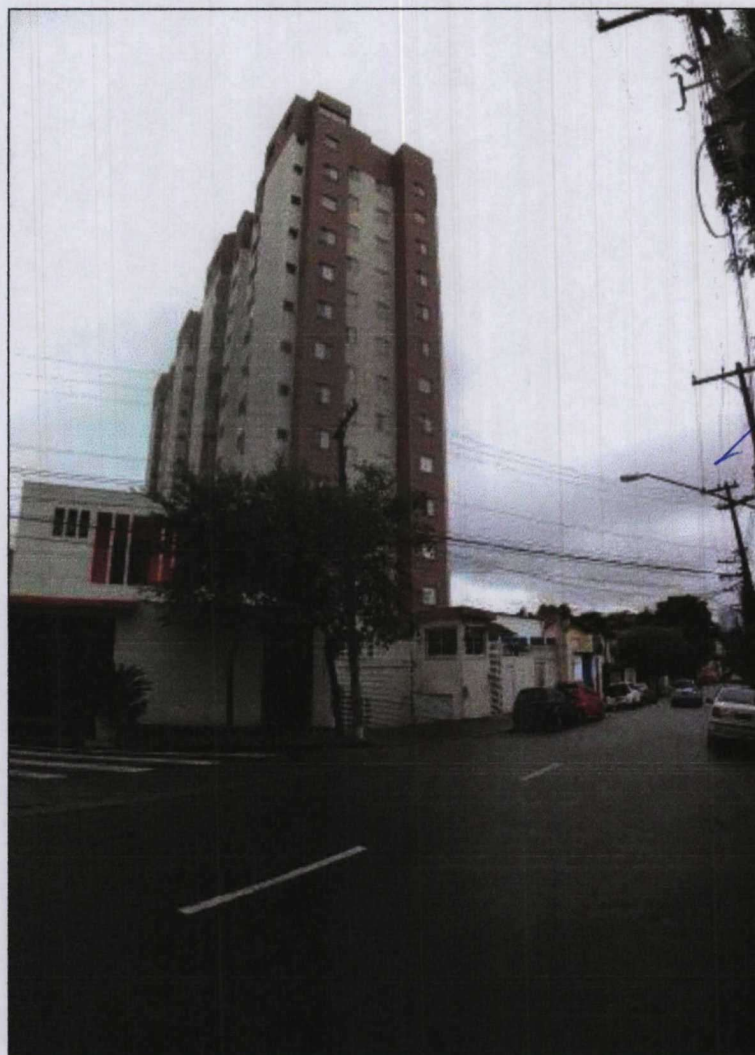
GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



1) Aspecto da Rua Ruy Barbosa no trecho que contém o Condomínio Puerto Vallarta, cujas entradas social e de veículos são mostradas abaixo (setas).



GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



2) Vista fronto-lateral da fachada dos blocos que integram o Condomínio Puerto Villarta.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



3) Aspectos do hall social, observando-se os acabamentos,

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



4) Área de circulação do pavimento térreo, que também abriga vagas de estacionamento de veículos, observando-se os acabamentos.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



Handwritten blue signature or mark.

5) Interior do apartamento 2121, com destaque para a sala, observando-se os acabamentos e mobiliário.

786
20

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



6) Aspectos da cozinha, observando-se os acabamentos, instalações e mobiliário.

287
20

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



7) Idem às anteriores, com destaque para um dos dormitórios.

788
20

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



8) Aspecto do banheiro social, observando-se os acabamentos e instalações.

fls. 89
289
20