

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

AUTOS DE Nº 0121038-89.2008.8.26.0004

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - NOTA PROMISSÓRIA requerida por GONÇALVES S/A INDÚSTRIA GRÁFICA em face de ALFREDO FANTINI INDÚSTRIA e COMÉRCIO LTDA. e OUTRO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte LAUDO COMPLEMENTAR.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 15 de maio de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

À fls. 437, o signatário foi honrado com a nomeação para atuar como Perito Judicial e proceder a avaliação do imóvel, objeto da presente demanda.

À fls. 467/535, apresentou Laudo de Avaliação, de unidade semelhante.

À fls. 563, o MM. Juízo determina vistoria interna do imóvel, conforme R. Despacho: *“Com relação ao laudo de avaliação do imóvel, de rigor a realização de nova diligência pelo perito com vistas à avaliação do bem efetivamente penhorado.”*

À fls. 751/754 o signatário agendou a vistoria para o dia 28 de março de 2023, 10:30 horas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA DO IMÓVEL: -

Em 28 de março de 2023, 10:30 horas, foi realizada a vistoria interna no imóvel, com o acompanhamento da Sra. Maria Goretti.

II.2.- DO IMÓVEL: -

- DO EDIFÍCIO:

No Laudo de Avaliação apresentado às fls. 467/535, foram observadas as características do Edifício Coral Gables, não havendo nada que acrescentar.

DA UNIDADE AVALIANDA: - (APTO. Nº 34) -

O apartamento de nº 34, localizado no 3º andar do Edifício Coral Gables - Bloco B, compreende:

Hall de entrada, sala para dois ambientes com terraço, três dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Na vistoria interna do imóvel foi observado que o mesmo possui a características construtivas consideradas no Laudo de Avaliação, descrito às fls. 467/535: “1.3.3 - Apartamento Padrão Médio”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, bem como a idade física estimada de 23 anos, e enquadra-se na referência “D” -entre regular e necessitando de reparos simples, que assim descreve: edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre 2 a 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna, tal como constou no laudo apresentado às fls. 467/535.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 34 - Edifício Coral Gables - Bloco B - Condomínio Miami Gardens:

HALL DE ENTRADA:

PISO ===== revestido com piso laminado de madeira.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

PORTA ===== de madeira.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SALA:

PISO ===== revestido com piso laminado de madeira.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

DORMITÓRIO 1:

PISO ===== revestido com piso laminado de madeira.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

PORTA ===== de madeira.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

DORMITÓRIO 2:

PISO ===== revestido com piso laminado de madeira.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

PORTA ===== de madeira.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

DORMITÓRIO 3:

PISO ===== revestido com piso laminado de madeira.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

PORTA ===== de madeira.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

BANHEIRO:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

PORTA ===== de madeira.

JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida parcialmente com azulejo até o teto.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

PORTA ===== de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestida parcialmente com azulejo.

TETO ===== com pintura látex sobre massa corrida.

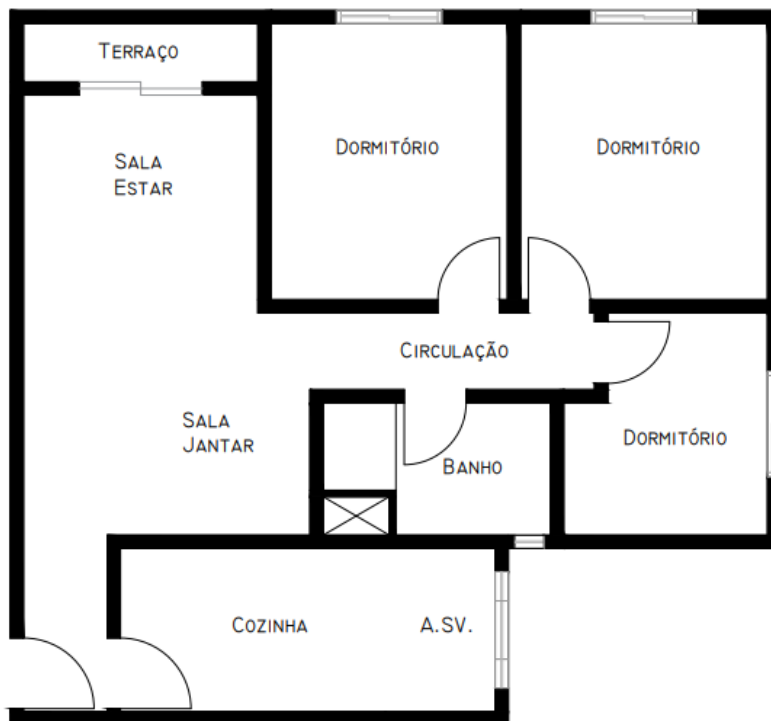
JANELAS ===== de alumínio com fechamento em vidro.

Segue: ilustração do croqui do apartamento, fotografia da Rua Lopes de Oliveira e Cristiano de Abreu, no trecho em estudo e aspectos externos do Edifício Coral Gables, onde se localiza o apartamento avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI



Áreas comuns: CONDOMÍNIO MIAMI GARDENS



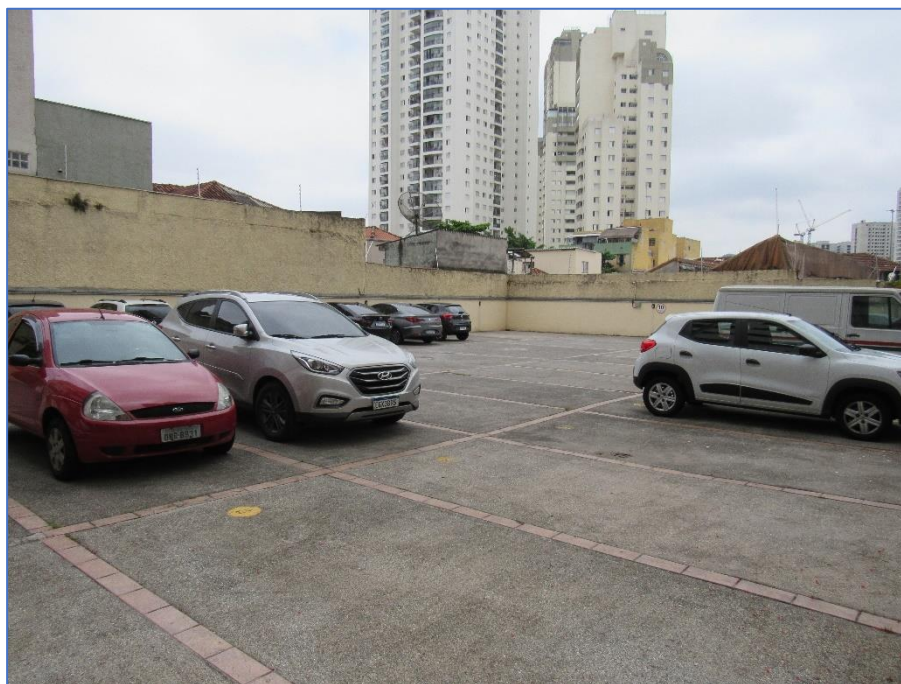
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 09- Sistema viário / acesso de veículos.



Foto de nº 10- Sistema viário e vagas de estacionamento no térreo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 11- Vagas de estacionamento no térreo.



Foto de nº 12- Vaga de estacionamento destinada ao apt. avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 13- Rampa de acesso ao subsolo.



Foto de nº 14- Vagas de estacionamento no subsolo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 15- Acesso de pedestres.



Foto de nº 16- Acesso de pedestres.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 17- Circulação e áreas de descanso.



Foto de nº 18- Circulação e áreas de descanso.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 19- Circulação.



Foto de nº 20- Quadra de esportes.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 21- Área do playground (em reforma).



Foto de nº 22- Salão de festas.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 23- Acesso social ao Edifício Coral Gables – Bloco “B”.



Foto de nº 24- Acesso de serviço ao Edifício Coral Gables – Bloco “B”.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 25- Hall social.

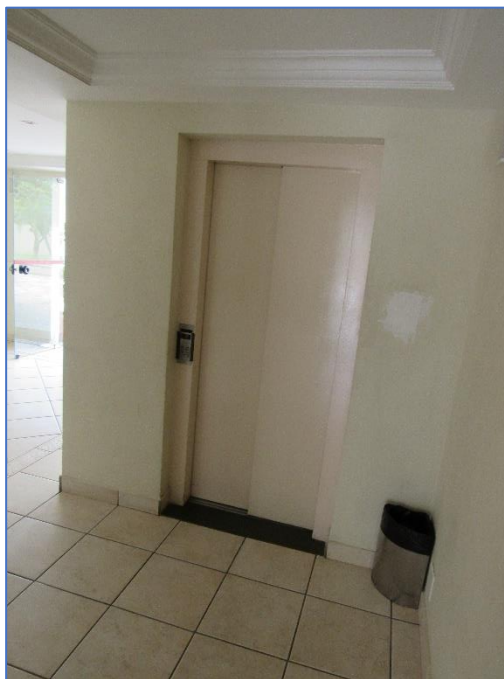


Foto de nº 26- Hall dos elevadores no térreo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

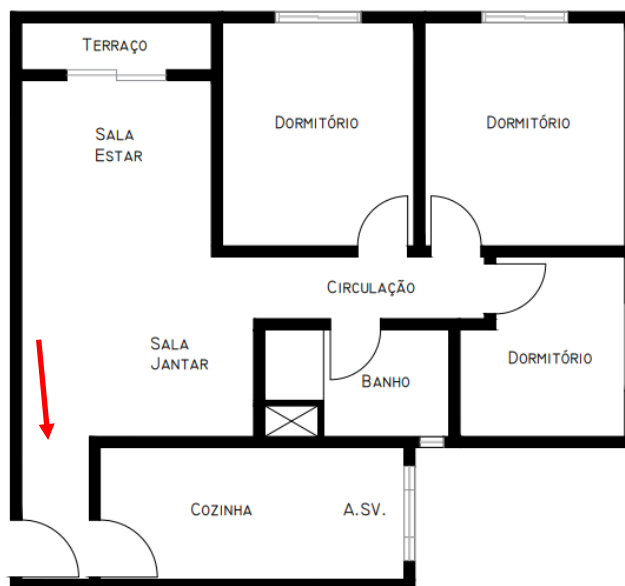
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 27- Hall dos elevadores no 3º andar.



Foto de nº 28- Acesso ao apartamento avaliando.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



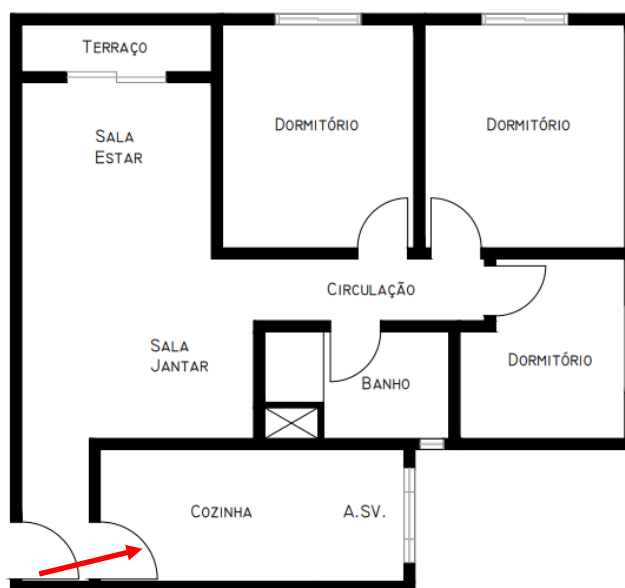
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 29- Hall de entrada.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



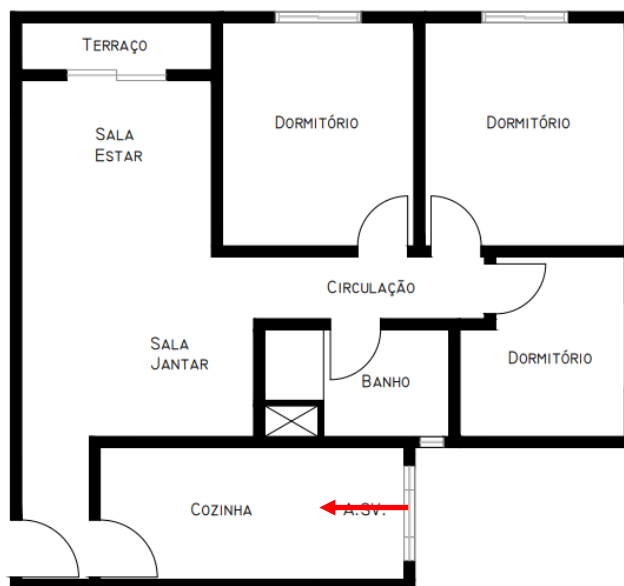
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 30- Cozinha.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



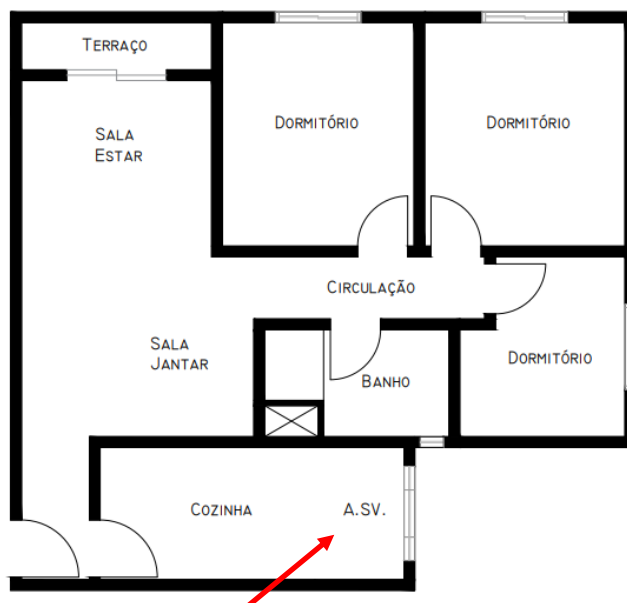
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 31- Outra vista da cozinha.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



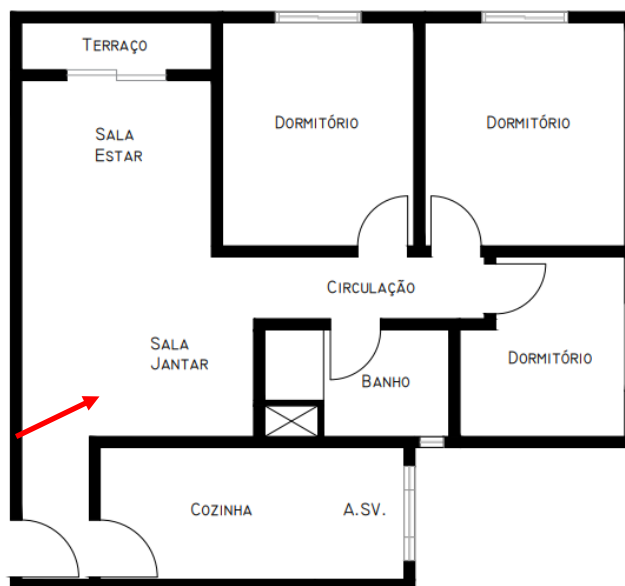
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 32- Área de serviço.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



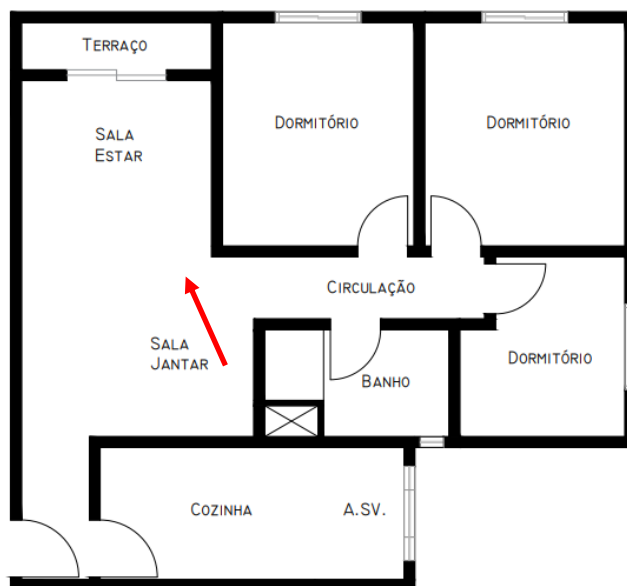
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 33- Sala de jantar.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



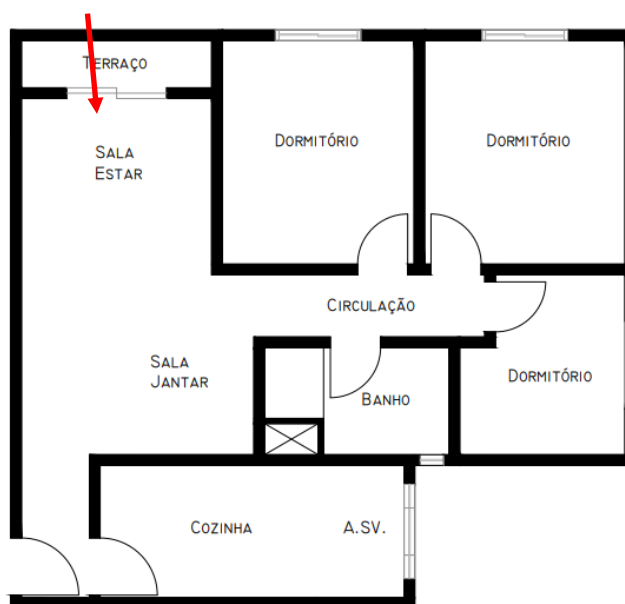
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 34- Sala de estar.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



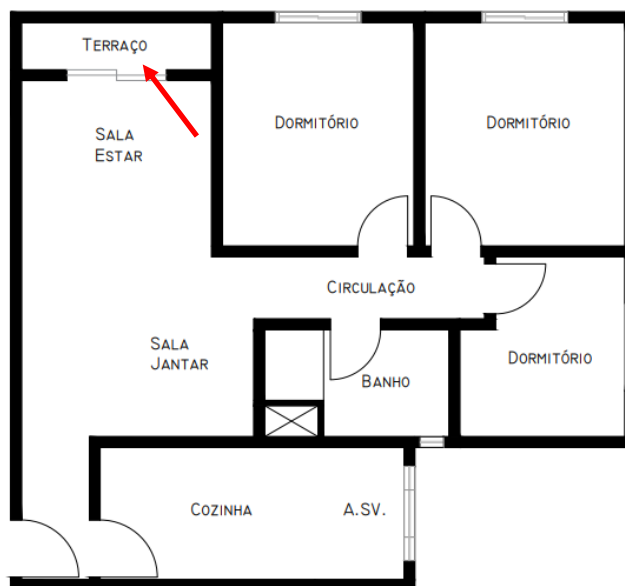
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 35- Aspectos gerais da sala.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



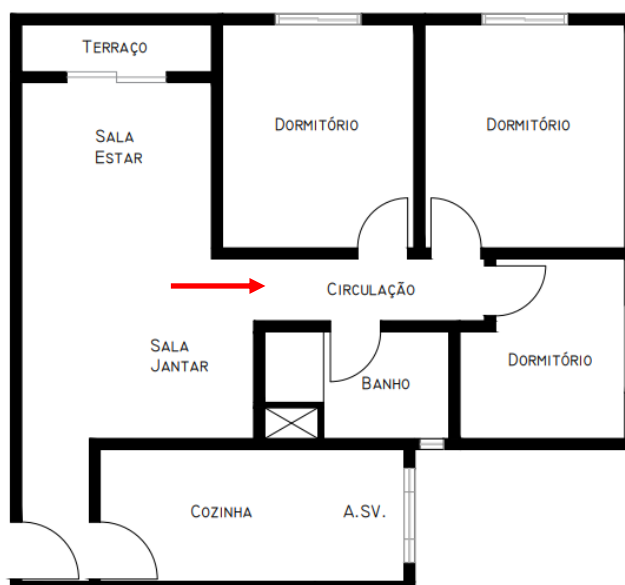
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 36- Terraço.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

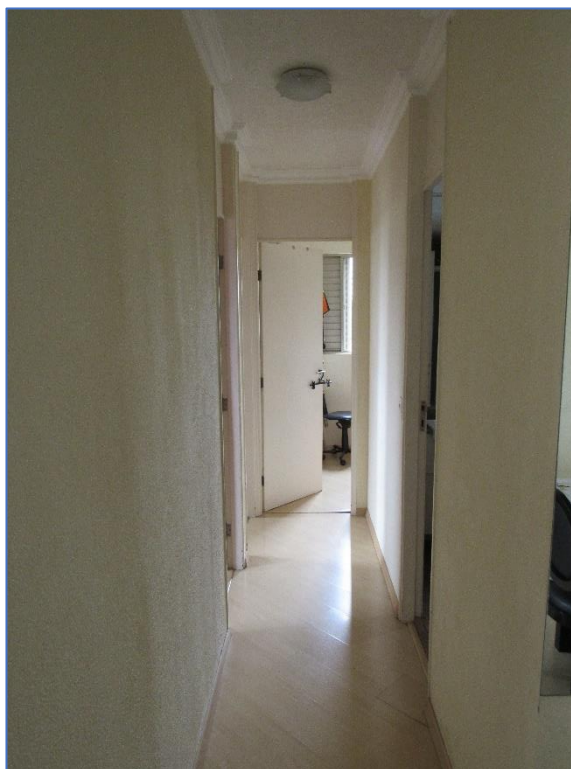
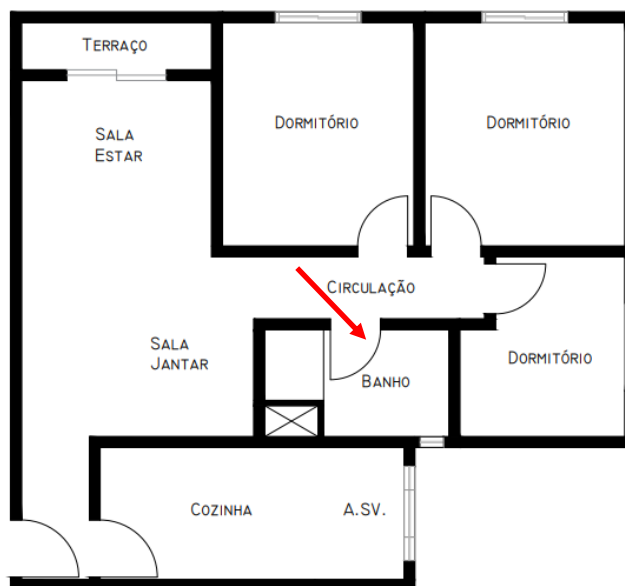


Foto de nº 37- Circulação.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



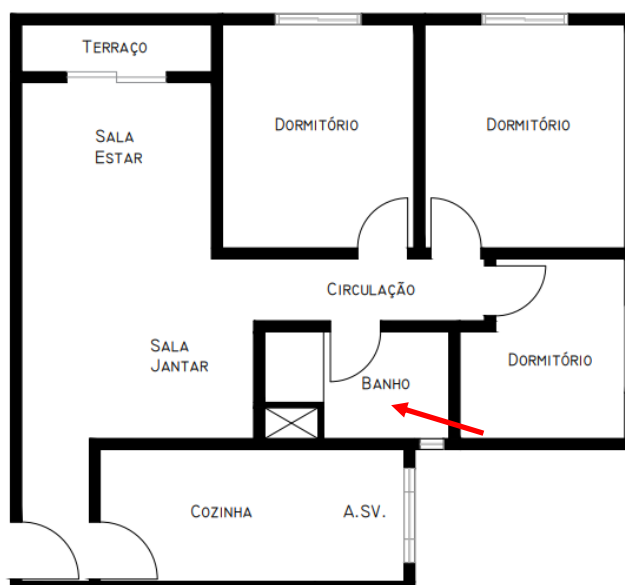
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 38- Banheiro.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



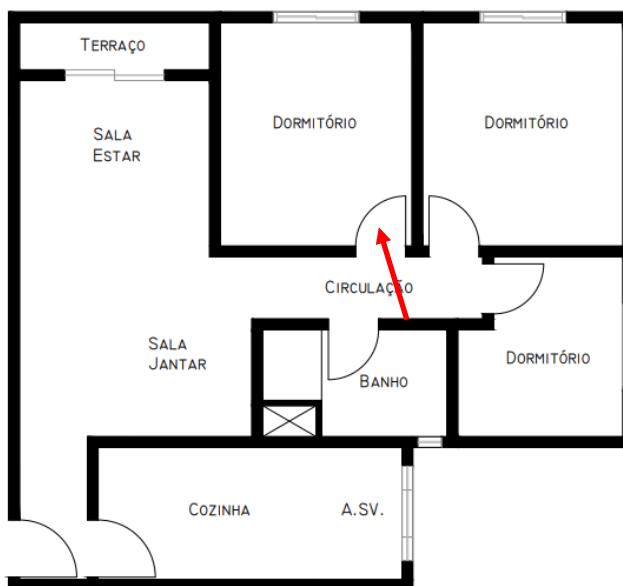
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 39- Outra vista do banheiro.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

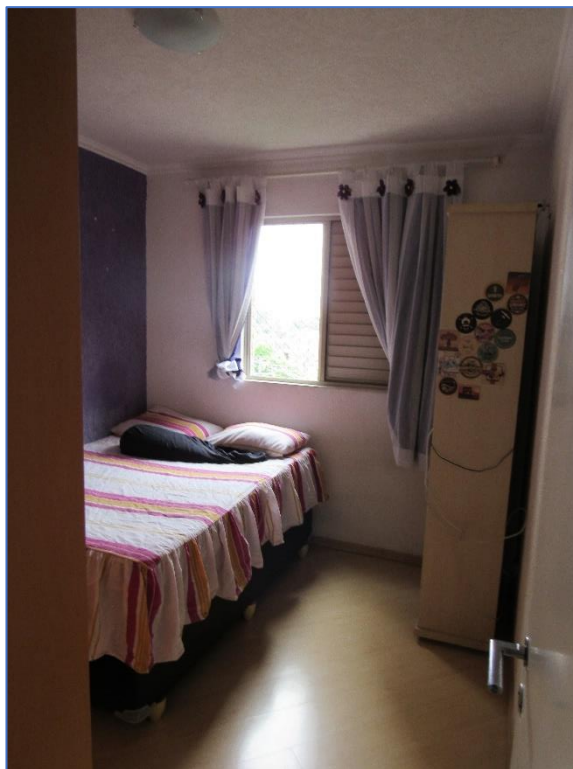
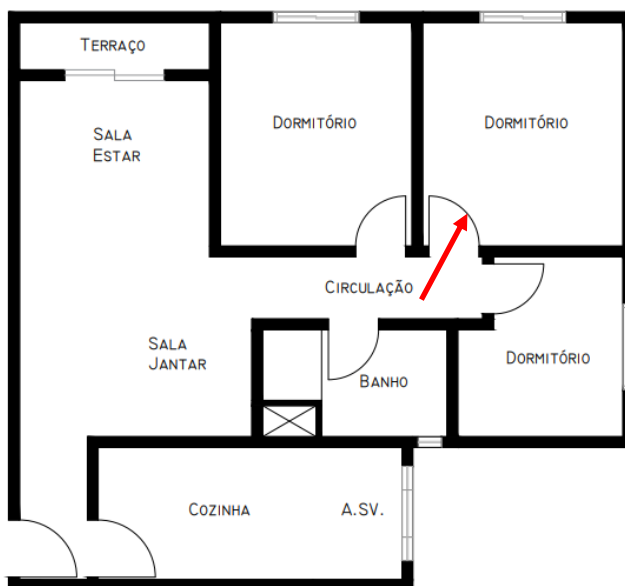


Foto de nº 40- Dormitório 1.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



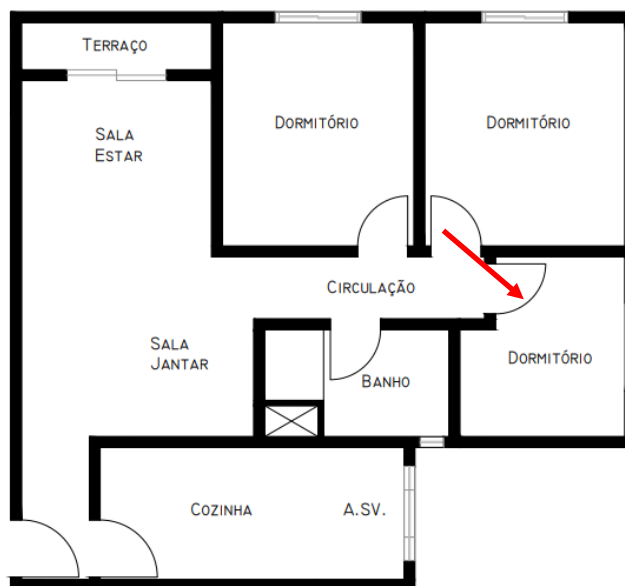
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 41- Dormitório 2.

APARTAMENTO Nº 34 - EDIFÍCIO CORAL GABLES



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 42- Dormitório 3.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CONSIDERAÇÕES DO PERITO: -

O laudo de avaliação foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”, cujos critérios podem ser observados às fls. 467/535.

Na avaliação de fls. 467/535, adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados. Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos no próprio Condomínio Miami Gardens, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos, e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média, que podem ser verificados às fls. 508/523.

Para a perfeita aplicação do método comparativo direto, é adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, são aplicados os critérios de homogeneização obedecendo a diversos fatores, dentre os quais o FATOR OFERTA, onde há a dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- CONCLUSÃO: -

Conforme constatações efetuadas *in loco*, verifica-se que o imóvel *sub judice* possui as mesmas características, metragens, estado de conservação e padrão construtivo considerados no Laudo de Avaliação apresentado às fls. 467/535.

Diante do exposto, o Perito RATIFICA o Laudo de Avaliação para o imóvel compreendido pelo apartamento nº 34, localizado no 3º andar do Edifício Coral Gables - Bloco B, Barra Funda, São Paulo, que alcançou o valor de mercado de:

VALOR DO IMÓVEL :

APARTAMENTO Nº 34:

Edifício Coral Gables (Bl. B) - Condomínio Miami Gardens,
Rua Lopes de Oliveira, nº 112,
Barra Funda - São Paulo - SP.
Matrícula nº 159.476, do 15º CRI de São Paulo - SP.

R\$ 450.000,00

(QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

DATA BASE: MARÇO / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VALOR TOTAL DO IMÓVEL ATUALIZADO:

(TABELA PRÁTICA PARA CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO - TJSJSP)

Edifício Coral Gables (Bl. B) - Condomínio Miami Gardens,

Rua Lopes de Oliveira, nº 112,

Barra Funda - São Paulo - SP.

Matrícula nº 159.476, do 15º CRI de São Paulo - SP.

R\$ 478.000,00

(QUATROCENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)

DATA BASE: MAIO / 2023

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 34 (trinta e quatro) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laud**, os seguintes anexos:

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 15 de maio de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772