

**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

**EXMA. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMACA DE  
SANTO ANDRÉ – SP****Processo : 0014230-78.2016.8.26.0554****Cartório : 2º Ofício Cível****Ação : Cumprimento de Sentença – Condomínio****Reqte : Condomínio Residencial Paris****Reqdo(a) : Roberto de Oliveira Milarias e Outro**

**LUCAS ANASTASI FIORANI, Engenheiro Civil, inscrito no CREA sob o nº 5.062.124.356/D, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.**

**L A U D O**

**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

# RESUMO DA AVALIAÇÃO



**Valor Total: R\$ 636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil reais)**

Válido para julho de 2020

**Endereço:** Rua Siqueira Campos, 107 – Casa Branca – Santo André / SP

**Unidade:** apartamento nº 72

**Bloco 2:** Edifício Claude Monet

**Área privativa:** 114,56m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 2 (duas)

**Matrícula:** nº 120.363 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

# Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

## Sumário

<b>1.</b>	<b>Informações Iniciais .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Finalidade da Perícia.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Vistoria .....</b>	<b>6</b>
3.1.	Fotografia aérea .....	7
3.2.	Melhoramentos públicos .....	7
3.3.	Cadastramento fiscal.....	8
3.4.	Fotografias de localização e de acesso .....	8
3.5.	Características da região .....	9
3.6.	Descrição do imóvel .....	9
3.6.1.	Empreendimento.....	9
3.6.2.	Unidade autônoma avalianda .....	10
<b>4.</b>	<b>O constatado no local .....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Critérios de avaliação .....</b>	<b>24</b>
5.1.	Critérios de avaliação.....	24
5.2.	O <i>Método Comparativo Direto</i> de dados de mercado (tratamento por fatores)	25
5.3.	A classificação de grupos e de zonas na Região Metropolitana de São Paulo – SP (RMSP): enquadramento do elemento avaliado em sua região geoconômica	27
5.3.1.	Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal	27
5.3.2.	Grupo II – Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação) .....	28
5.3.3.	Grupo III – Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal .....	29
5.3.4.	Grupo IV – Zonas de uso industrial ou de armazéns .....	30
5.4.	A descrição dos <i>fatores</i> .....	30
5.4.1.	Fator de Fonte ou Oferta ou Elasticidade de Preços <i>Ff</i> (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011) .....	30
5.4.2.	Fatores aplicáveis ao valor de terreno (item 10.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011) .....	31
5.4.3.	Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias (item 10.4 da Norma do IBAPE/SP – 2011) .....	37
5.4.4.	Fatores Complementares (item 10.5 da Norma do IBAPE/SP – 2011) ..	38
5.4.5.	Fator de Atualização ( <i>F<sub>AT</sub></i> ).....	40
5.4.6.	Fatores quanto à valorização ou desvalorização do unitário .....	41
5.5.	Aplicação dos Fatores (item 10.6 da Norma do IBAPE/SP – 2011) .....	42
5.6.	Determinação do <i>valor das benfeitorias</i> .....	46

# Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

5.6.1.	Considerações iniciais .....	46
5.6.2.	Padrão Construtivo ( <b>PC</b> ).....	48
5.6.3.	Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias ( <b>FOC</b> ).....	48
<b>6.</b>	<b>Determinação de valor de apartamento pelo <i>Método Comparativo Direto</i>..</b>	<b>54</b>
6.1.	Incidência do terreno e das benfeitorias na composição do valor do imóvel .	54
6.2.	Vagas de Garagem .....	55
<b>7.</b>	<b>Cálculos avaliatórios.....</b>	<b>55</b>
7.1.	Características do imóvel avaliado.....	55
7.2.	Pesquisa de mercado.....	56
7.2.1.	Elemento Comparativo Nº 01.....	58
7.2.2.	Elemento Comparativo Nº 02.....	59
7.2.3.	Elemento Comparativo Nº 03.....	60
7.2.4.	Elemento Comparativo Nº 04.....	61
7.2.5.	Elemento Comparativo Nº 05.....	62
7.2.6.	Elemento Comparativo Nº 06.....	63
7.2.7.	Elemento Comparativo Nº 07.....	64
7.2.8.	Elemento Comparativo Nº 08.....	65
7.2.9.	Elemento Comparativo Nº 09.....	66
7.2.10.	Elemento Comparativo Nº 10.....	67
7.3.	Cálculo do <i>valor unitário homogeneizado</i> do imóvel.....	68
7.3.1.	Cálculo do valor unitário básico, sem aplicação de fatores ( <b>V0</b> ) .....	68
7.3.2.	Cálculo do valor unitário com fator de localização ( <b>FL</b> ) .....	69
7.3.3.	Cálculo do valor unitário com coeficiente de padrão construtivo ( <b>FPC</b> ) ..	70
7.3.4.	Cálculo do valor unitário com fator de depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação ( <b>FOB</b> ) .....	71
7.3.5.	Cálculo do valor unitário homogeneizado do imóvel paradigma, com aplicação conjunta dos fatores .....	72
7.3.6.	Validação do conjunto de fatores .....	74
7.3.7.	Saneamento da amostra.....	76
7.3.8.	Modelo de estatística descritiva: matriz de unitários e gráfico de dispersão .....	77
7.3.9.	Grau de fundamentação .....	79
7.3.10.	Grau de precisão.....	81
7.4.	Cálculo do valor do imóvel avaliado.....	82
<b>8.</b>	<b>Conclusões .....</b>	<b>84</b>
<b>9.</b>	<b>Encerramento .....</b>	<b>84</b>

# Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

## 1. Informações Iniciais

O laudo refere-se a uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO**, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARIS**, em face de **ROBERTO DE OLIVEIRA MILARIAS E OUTRO**, a qual está em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMACA DE SANTO ANDRÉ – SP**. Autos: **0014230-78.2016.8.26.0554**.

A *Requerente* solicita, em sua inicial, a execução da sentença condenatória em processo anterior, o que faz com o objetivo de dar quitação às despesas condominiais das quais os *Requeridos* são responsáveis e estariam inadimplentes.

Não havendo contestação pelos requeridos, o r. Juízo determinou o bloqueio de seus valores em contas bancárias, porém, com numerário insuficiente para quitação dos débitos pleiteados, procedeu-se à penhora do imóvel objeto da lide.

À fls. 123, este signatário foi nomeado para proceder à **avaliação do imóvel penhorado** que, objeto da **matrícula nº 120.363** do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, refere-se ao **apartamento nº 72** localizado no 7º pavimento da **Torre 2 – Edifício Claude Monet** do “**Residencial Paris**”, que se situa na **Rua Siqueira Campos, 107 – Casa Branca – Santo André / SP**, com área privativa de **114,56m²** e **2 vagas de garagem**.

## 2. Finalidade da Perícia

A perícia tem por finalidade avaliar o valor atual de mercado do **imóvel penhorado**, objeto da **matrícula nº 120.363** do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, qual seja, **apartamento nº 72**, localizado no 7º pavimento da **Torre 2 – Edifício Claude Monet**, integrante do conjunto denominado

# Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

**“Residencial Paris”**, situado na **Rua Siqueira Campos, 107 – Casa Branca – Santo André / SP**, com área privativa de **114,56m<sup>2</sup>** e **2 vagas de garagem**, de propriedade dos Requeridos.

O valor de mercado será apurado para a data-base da pesquisa imobiliária, a qual foi realizada na região, e da avaliação do imóvel sub judice, qual seja: **julho de 2020.**

### 3. Vistoria

A reprodução parcial do guia da cidade (<http://maps.google.com.br>) ilustra a localização do imóvel e do seu entorno.

**Figura 1 - Ilustração da localização do imóvel avaliado e seu entorno**



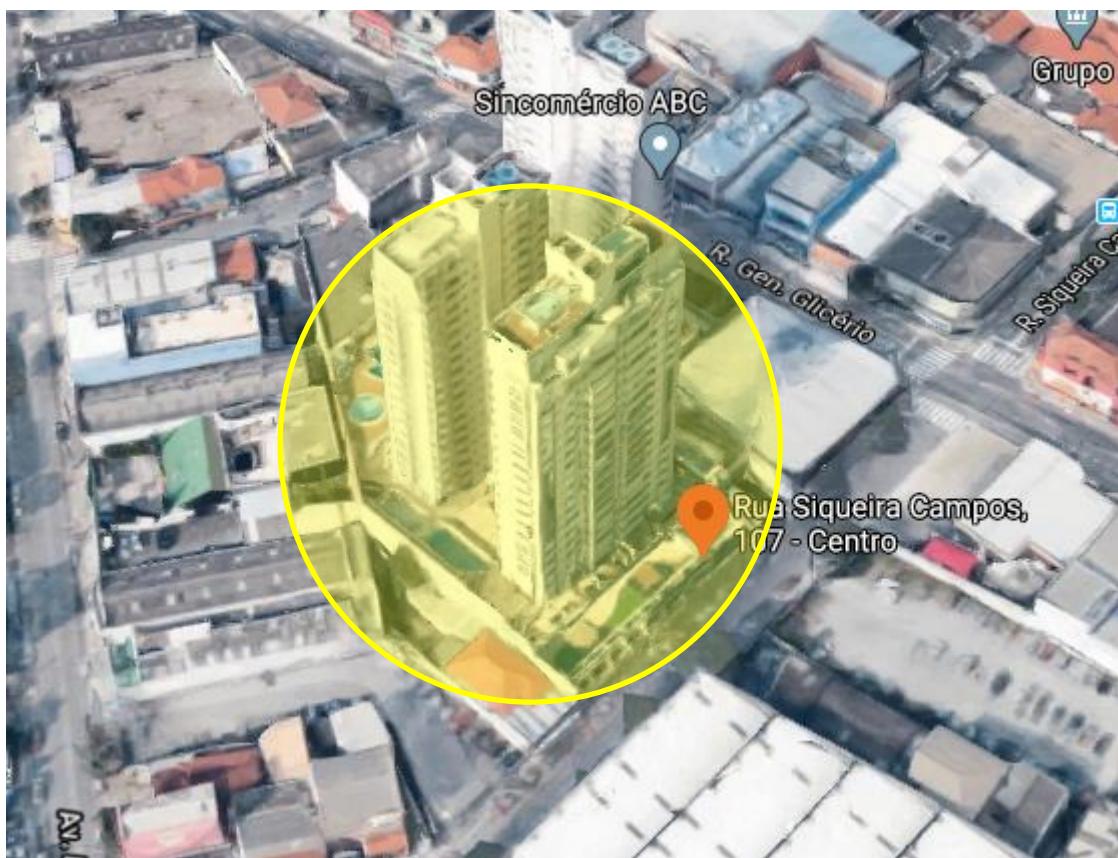
## Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

### 3.1. Fotografia aérea

A fotografia aérea do *Google Earth* mostra a situação do local.

**Figura 2** - Fotografia aérea com a indicação da área ocupada pelo *Residencial Paris*, onde se localiza o imóvel avaliado.



### 3.2. Melhoramentos públicos

O local é servido por melhoramentos públicos urbanos convencionais, tais como pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública etc.

## Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

### 3.3. Cadastramento fiscal

De acordo com o Inscrição Imobiliária, fornecida pela Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel avaliado está inscrito sob o nº **005.012.0084** e possui a seguinte situação:

- LOTE ..... 0084
- QUADRA ..... 012
- SETOR ..... 005

**Figura 3 – Quadra fiscal com destaque para o lote ocupado pelo Condomínio.**



# Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

**Foto 1** - Vista geral da Rua Siqueira Campos, que dá acesso ao Residencial Paris, indicado pela seta.



## 3.5. Características da região

O local onde se situa o imóvel avaliado está posicionado na região central da *Cidade de Santo André - SP*, a qual tem características de uso misto e é composta por edificações de renda média, contendo atividades econômicas intensas com infraestrutura consolidada.

## 3.6. Descrição do imóvel

### 3.6.1. Empreendimento

O empreendimento, denominado *Residencial Paris*, é composto por 03 (três) torres de uso residencial, portaria de entrada, hall de entrada, churrasqueira, espaço gourmet, forno de pizza, gerador, jardim, piscina, piscina infantil, playground, quadra poliesportiva, sala de ginástica, salão de festa, salão de jogos, sauna, vestiário e garagens.

## Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

Conforme verificado durante a vistoria, trata-se de uma edificação de padrão superior, com boa estética na fachada e nas áreas comuns.

### **3.6.2. Unidade autônoma avalianda**

O imóvel avaliado corresponde ao apartamento nº 72 e está situado no Bloco 2 (Edifício Claude Monet), especificamente no 7º pavimento e possui 2 (duas) vagas de garagem.

De acordo com a matrícula nº 120.363 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, acostada aos Autos, observa-se que a unidade possui uma área privativa de 114,56 m<sup>2</sup>, área comum do edifício de 20,45 m<sup>2</sup>, perfazendo área total construída de 186,14 m<sup>2</sup>, a qual corresponde a uma fração ideal de 0,79057% do terreno do condomínio.

Nos termos do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, o imóvel está classificado como “Apartamento de Padrão Superior, com Elevador (-)”, com idade aproximada de 8 (oito) anos e estado de conservação “d: Entre regular e necessitando de reparos simples”:

- Classe ..... 1 – Residencial
- Grupo/Tipo ..... 1.3 – Apartamento
- Padrão Construtivo ..... 1.3.4 – Padrão Superior, com Elevador

### **4. O constatado no local**

Preliminarmente, o signatário deve deixar consignado que, nos termos do Art. 474, do Novo Código de Processo Civil, os representantes das partes foram convidados para comparecer à vistoria. Todavia, somente esteve presente o representante legal do condomínio.

## Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

Diante do não comparecimento da parte Requerida na oportunidade da vistoria e da não disponibilização das chaves, não foi possível a entrada do signatário ao interior do imóvel avaliando. Desta feita, para realizar as análises, desenvolveu-se a vistoria no apartamento do síndico, que possui a mesma projeção e a planta da unidade em estudo. Assim, essa unidade serviço de balizador para os parâmetros aqui utilizados.

As constatações realizadas no imóvel similar permitiram apurar que a unidade avaliada é composta por sala para dois ambientes, sala de jantar, varanda com churrasqueira, lavabo, três dormitórios com varanda, sendo todos suítes, cozinha, área de serviços, tendo instalações elétricas e hidráulicas completas e peças sanitárias em estado regular.

**Foto 2** - Vista geral da Rua Siqueira Campos e da fachada do Empreendimento.



## Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

Foto 3 - Vista geral da portaria do Empreendimento Residencial Paris.



Foto 4 - Vista geral da área de convivência do Empreendimento.



## Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

Foto 5 - Vista geral da área comum do Empreendimento.



Foto 6 - Vista geral do playground.



## Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil  
CREA 5.062.124.356/D

Foto 7 - Vista geral da churrasqueira e forno de pizza.



Foto 8 - Vista geral do acesso ao hall de elevadores para acesso aos apartamentos.

