

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**MMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL I –  
SANTANA – COMARCA DA CAPITAL**

**Proc: 0030439-74.2012.8.26.0001**

**MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 0600167209, Perito da AÇÃO ORDINARIA – DESPESAS CONDOMINIAIS movida por CONDOMINIO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTANA contra MIRIAN DOS SANTOS SILVA PANKO, após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e estudos diversos, vem apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no presente**

**L A U D O**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**1 - CONSIDERAÇÕES**

**1.1. Trata este Laudo de avaliação de imóvel penhorado,  
por determinação deste Juízo.**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**2 - HISTORICO**

**2.1. Na Inicial, protocolada em 17/07/2012, o Autor alega que:**

**2.1.1. A Ré e seu marido, proprietários do apartamento 52-A, 5º andar do Edifício Papoula, Bloco "A", matrícula nº 64.497, devem contribuir com as despesas e encargos condominiais.**

**2.1.2. A partir de fevereiro/2001 deixaram de efetuar o pagamento das despesas e encargos, que hoje perfazem o total de R\$ 77.249,57. O Autor por diversas vezes tentou acordo amigável para a quitação da dívida, sem sucesso.**

**2.1.3. Requer a Citação, para o pagamento das quantias vencidas e vincendas e de todas as despesas legais, com a penhora para o pagamento das dívidas.**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**2.2. De fls 07 usque fls 431, são efetuados diversos atos processuais.**

**2.3. Às fls 432, V. Exa deferiu a penhora dos imóveis matrículas nº 64.497 e nº 64.498 do 3º CRI da Capital. A penhora consta dos documentos de fls 445/452.**

**2.4. Às fls 462, V. Exa determinou a Avaliação, sendo nomeado o subscritor deste Laudo como Perito.**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**3 – O EXAME**

No Exame do local, apartamento nº 52 do Edifício Papoula, Bloco “A”, integrante do Residencial Altos de Santana, situado à Rua Franklin do Amaral nº 1.051, Vila Nova Cachoeirinha, e sua garagem, matrículas nº 64.497 e 64.498 do 3º CRI da Capital, apuramos que: (vide Fotos 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7)

3.1. O apartamento, tipo, tem área útil de 42,60 m<sup>2</sup>, área comum de 33,261 m<sup>2</sup>, área total construída de 75,861 m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 0,8197%.

3.2. É constituído de sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha e lavadeira; tem direito a 01 vaga indeterminada.

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**3.3. O edifício, de 09 pavimentos, tem cerca de 35 anos. O apartamento está em regular estado de conservação. Conforme a Comissão de Peritos, pelas suas características, o apartamento é classificado como Apartamento Padrão Médio. São 04 apartamentos por andar.**

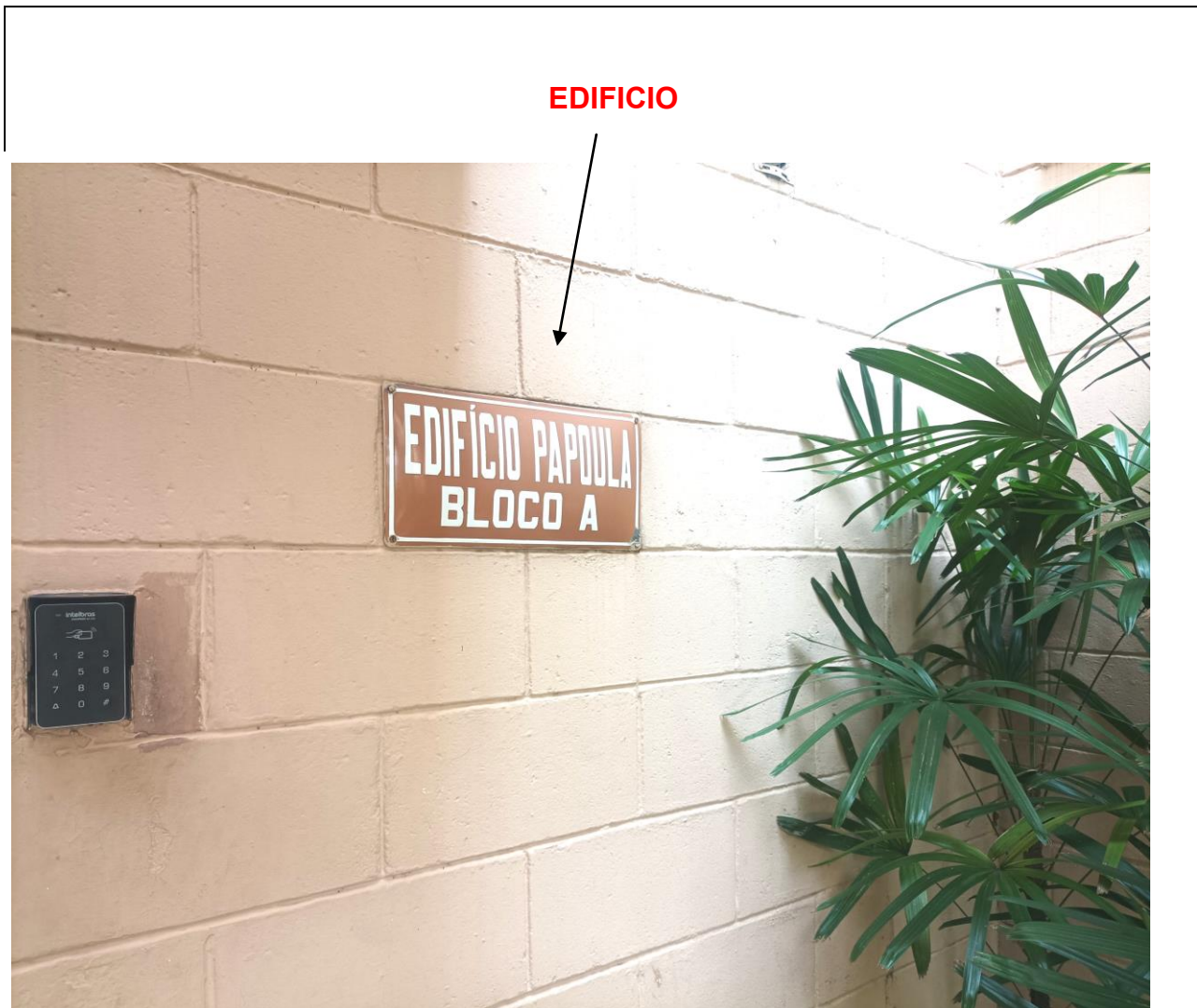
**3.4. A via apresenta todos os melhoramentos públicos. O edifício é dotado de comodidades: play-ground, salão de festas, piscina, etc. Trata-se de um condomínio fechado, constituído de 06 edifícios.**

**3.5. Vide Fotos abaixo:**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

**PERICIAS JUDICIAIS**

**FOTO 1**



**O EDIFÍCIO PAPOULA, BLOCO "A", NO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTANA**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**FOTO 2**



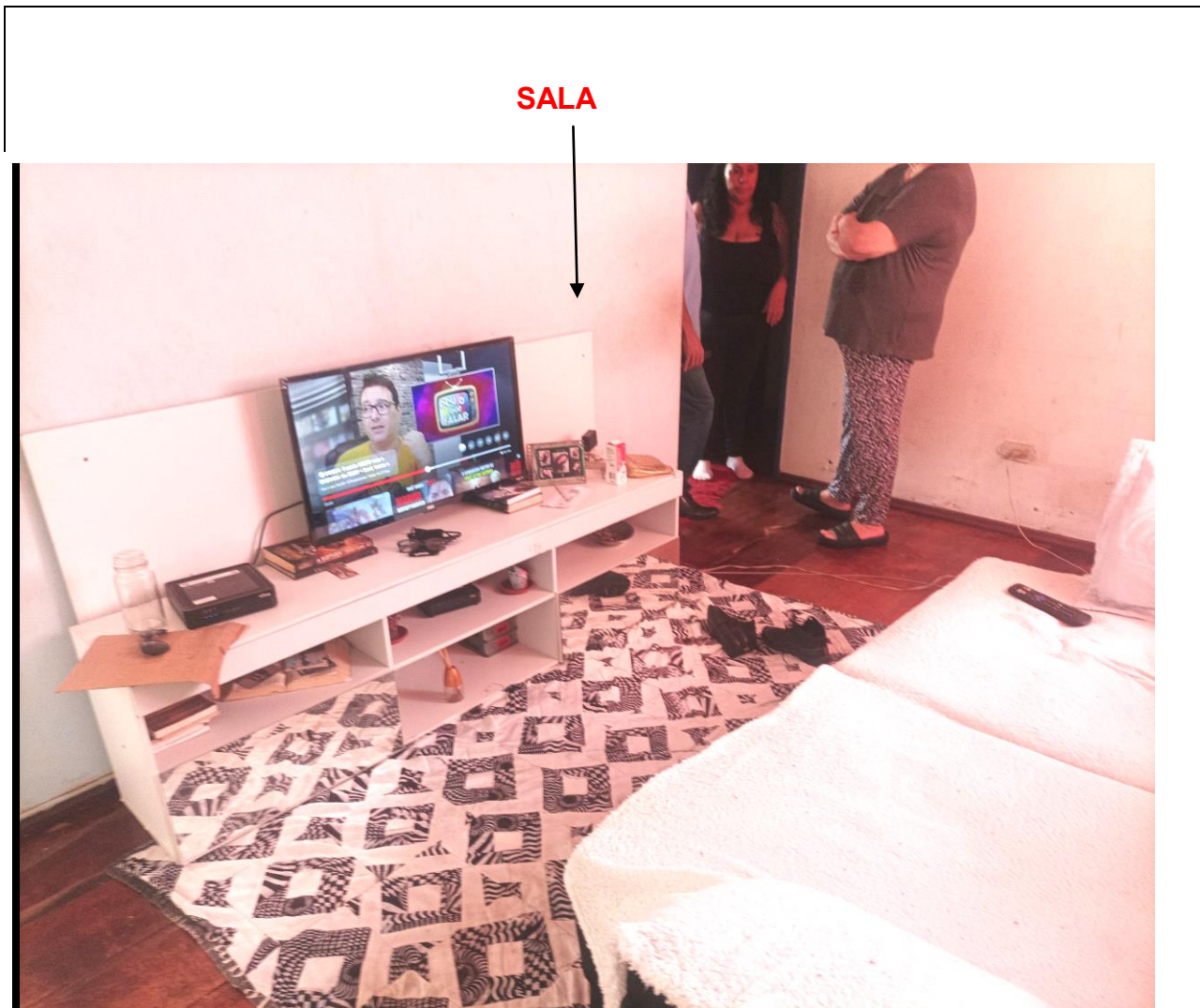
**A PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO Nº 52**



**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**FOTO 3**

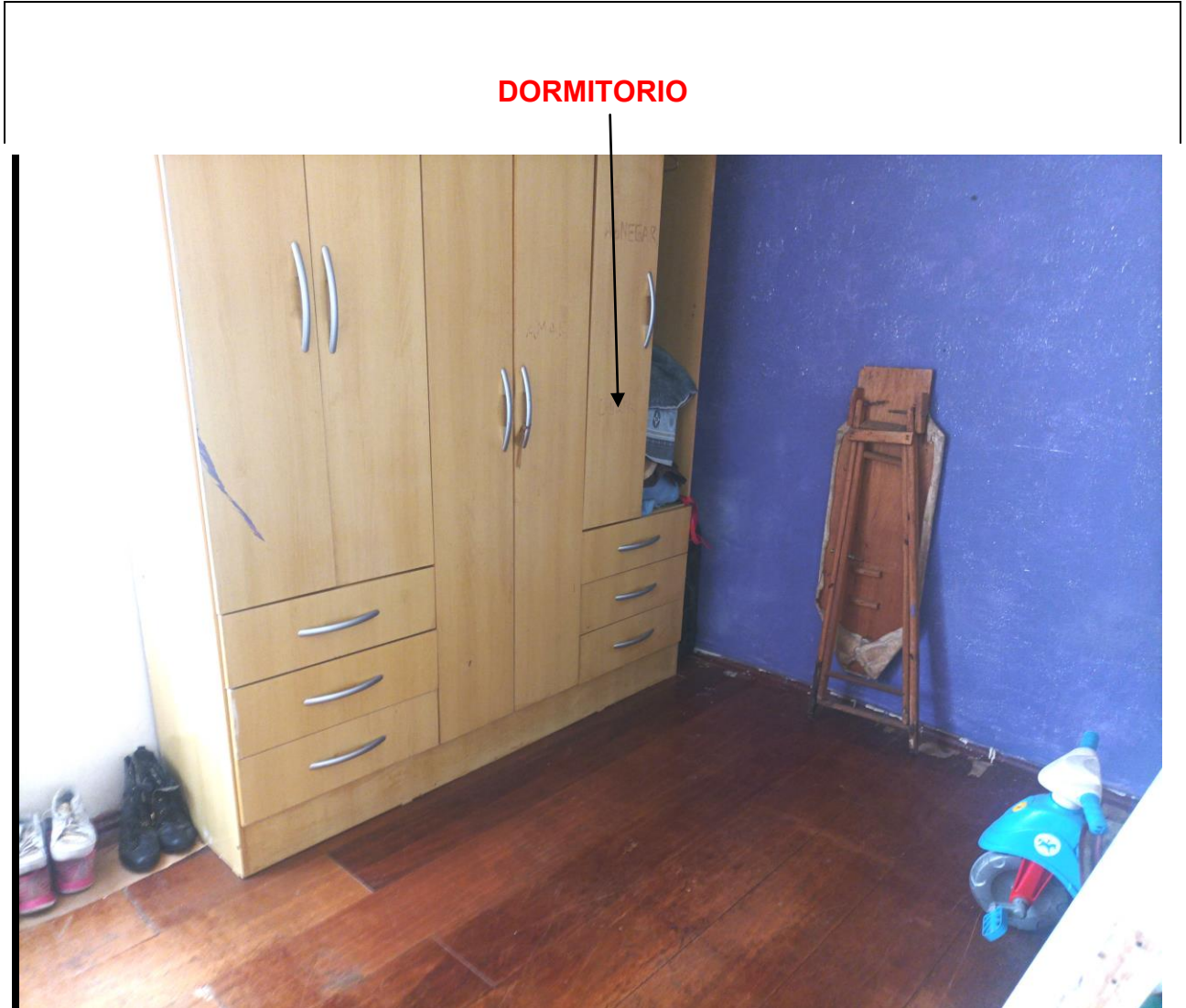


**A SALA DO APARTAMENTO Nº 162**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

**PERICIAS JUDICIAIS**

**FOTO 4**



**01 DOS 02 DORMITORIOS DO APARTAMENTO Nº 52**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**FOTO 5**

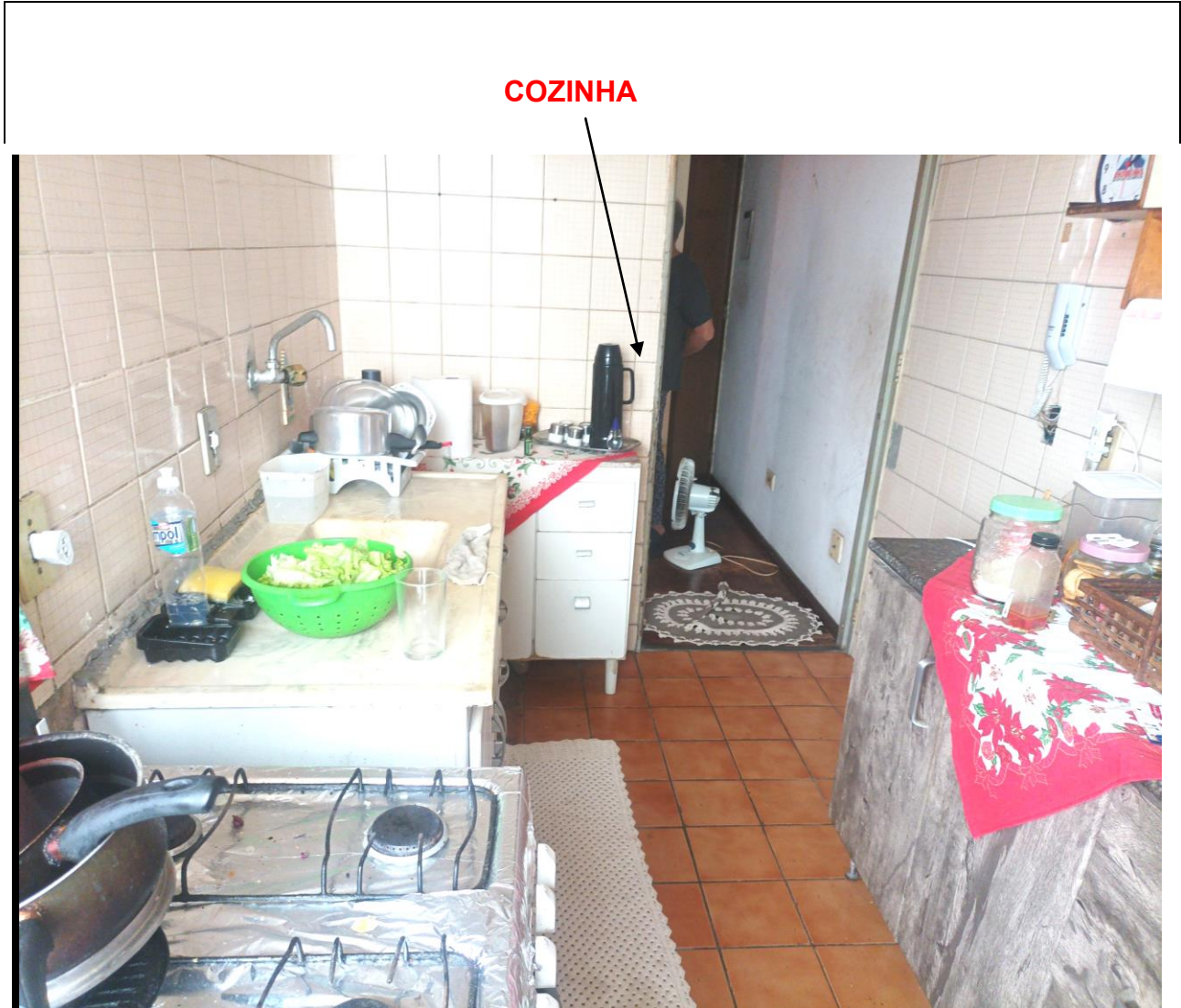


**O ÚNICO BANHEIRO DO APARTAMENTO Nº 52**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**FOTO 6**



**A COZINHA DO APARTAMENTO Nº 52**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

**FOTO 7**



**A LAVANDERIA DO APARTAMENTO Nº 52**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**4 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO**

**4.1. Faremos a Avaliação, adaptando o METODO COMPARATIVO às condições peculiares da região, obedecendo, dentro do possível, a NBR-14.653-2 e as Normas de Engenharia de Avaliações, em dois preceitos fundamentais em qualquer tipo de avaliação:**

**4.1.1. Pág 154: "Evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local". "A Norma estabelece o limite de emprego de índice com variações de 50% para mais ou menos".**

**4.1.2. Pág 177: "A pesquisa para fixação do valor básico deve compreender, de preferência, dados da mesma região econômica, do zoneamento, e do setor fiscal no período de dois anos antecedentes à avaliação".**

**4.1.3. Tais restrições das Normas têm sua razão de ser, pois a transposição de valores achados fora dos limites impostos, acarreta distorções nos resultados: no espaço, por se tratar de valores aproximados; no tempo,**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**pelas modificações que as regiões sofrem. Quando se usa dados colhidos com diferença maior que 50% nos índices, os resultados podem se deformar.**

**4.2. Para os valores em oferta, usaremos o fator 0,9; ou seja, supomos que o negócio se realiza pagando-se 90% do preço pedido.**

**4.3. Na pesquisa, deixamos de utilizar os valores de escritura, pois é sabido das deformações ali existentes, mormente quando o negócio se realiza entre particulares.**

**4.4. Para a apuração do valor de mercado do apartamento, faremos uma comparação entre os diversos dados que nos foram fornecidos pelas organizações imobiliárias.**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**4.5. O Município da Capital apresenta Tabela Genérica de Valores, confeccionada para fins fiscais. Porém a prática tem demonstrado que esta tabela comumente não reflete as condições de mercado, e nem sempre leva em consideração as mudanças havidas na dinâmica imobiliária. Pouco vale para apartamentos.**

**4.5.1. Exemplo: na desapropriação de um terreno para o Rodoanel, processo nº 1006889-61.2013.8.26.0053 da Capital, o DER apresentou como OFERTA o valor de R\$ 825.000,00 com base em Laudo que levou em consideração a Planta Genérica e diversas formulações teóricas e alienígenas; o Perito Judicial, também levando em conta a Planta Genérica e as formulações, calculou a INDENIZAÇÃO PREVIA em R\$ 743.000,00. Uma diferença de 11% para menos. Tais laudos refletem o verdadeiro valor do mercado?**

**4.5.2. Assim, faremos a homogeneização de acordo com a experiência do Perito e dos profissionais da região dando, assim, o verdadeiro valor do mercado imobiliário.**



**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**4.6. Desta forma, obtivemos os seguintes dados, válidos para o mês de fevereiro de 2.024:**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

## PERICIAS JUDICIAIS

4.6.1.

**FONTE****Davenus Imóveis****Creci 22.713-j****R. Franklin do Amaral, 1,057****São Paulo****Sra Fernanda****LOCAL**

**Apto tipo, 42,60 m<sup>2</sup> área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, 01 vaga, em regular estado, Residencial Altos de Santana, com comodidades, na R. Franklin do Amaral, dotada de todos os melhoramentos públicos**

**PREÇO****R\$ 275.000,00****HOMOGENEIZAÇÃO**

**Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice**

$$q = R\$ 275.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 247.500,00$$

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

## PERICIAS JUDICIAIS

## 4.6.2.

**FONTE****Selo Imóveis****Creci 05.461-j****Av. Parada Pinto, 832****São Paulo****Sr. Nelson****LOCAL**

**Apto tipo, 42,60 m<sup>2</sup> área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, 01 vaga, em regular estado, Residencial Altos de Santana, com comodidades, na R. Franklin do Amaral, dotada de todos os melhoramentos públicos**

**PREÇO****R\$ 260.000,00****HOMOGENEIZAÇÃO**

**Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice**

$$q = R\$ 260.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 234.000,00$$

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVILPERICIAS JUDICIAIS

---

4.6.3.

**FONTE****Felix & Naurad Imóveis****Creci 18.049-j****Av. Imirim, 4.383****São Paulo****Sr. Lucas****LOCAL**

**Apto tipo, 42,60 m<sup>2</sup> área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, 01 vaga, em regular estado, Residencial Altos de Santana, com comodidades, na R. Franklin do Amaral, dotada de todos os melhoramentos públicos**

**PREÇO****R\$ 270.000,00****HOMOGENEIZAÇÃO**

**Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice**

$$q = R\$ 270.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 243.000,00$$

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

## PERICIAS JUDICIAIS

## 4.6.4.

**FONTE****Rogério Calsada Imóveis****Creci 53.152-f****Av. Parada Pinto, 1.128****São Paulo****Sr. Rogério****LOCAL**

**Apto tipo, 42,60 m<sup>2</sup> área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, 01 vaga, em regular estado, Residencial Altos de Santana, com comodidades, na R. Franklin do Amaral, dotada de todos os melhoramentos públicos**

**PREÇO****R\$ 240.000,00****HOMOGENEIZAÇÃO**

**Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice**

$$q = \text{R\$ } 240.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = \text{R\$ } 216.000,00$$

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

## PERICIAS JUDICIAIS

4.6.5.

**FONTE**

Via Norte Imóveis

Creci 26.805-j

R. dos Patis,501

São Paulo

Sr. Sílvio

**LOCAL**

Apto tipo, 42,60 m<sup>2</sup> área útil, c/ sala, cozinha, 02 dorms, 01 vaga, em regular estado, Residencial Altos de Santana, com comodidades, na R. Franklin do Amaral, dotada de todos os melhoramentos públicos

**PREÇO**

R\$ 250.000,00

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 250.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 225.000,00$$

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**4.7. CALCULO DO VALOR DO APARTAMENTO**

**4.7.1. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS**

1. R\$ 247.500,00

2. R\$ 234.000,00

3. R\$ 243.000,00

4. R\$ 216.000,00

5. R\$ 225.000,00

**TOTAL R\$ 1.165.500,00**

**4.7.2. MEDIA ARITMETICA SIMPLES**

**M.A.S. = R\$ 1.165.500,00 / 5**

**M.A.S. = R\$ 233.100,00**

**4.7.3. MAXIMO VALOR ADMISSIVEL**

**M.A.S. x 1,30 = R\$ 303.030,00**

**4.7.4. MINIMO VALOR ADMISSIVEL**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**M.A.S. x 0,70 = R\$ 163.700,00**

**4.7.5. Nota-se não haver nenhum valor discrepante e, desta forma, o valor do apartamento é o próprio M.A.S., ou seja:**

**R\$ 233.100,00**

**4.8. VALOR DO APARTAMENTO**

**O apartamento vale:**

**R\$ 233.100,00**

**(duzentos e trinta e três mil reais e cem reais) em fevereiro de 2.024.**

**4.9. OBSERVAÇÃO**

**O valor acima é valido para imóvel totalmente liberado, sem qualquer ônus ou dívidas.**



**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**5 – RESPOSTAS AOS QUESITOS**

**Não foram apresentados,**

**MARIO JOZEF**  
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

---

**E N C E R R A M E N T O**

Após ter apresentado dados, fatos, pesquisas e sua avaliação, o  
Signatário dá o presente Laudo como encerrado, digitado em 26  
Laudas, sendo esta última Lauda datada e assinada.

São Paulo, 08 de fevereiro 2.024.

a) Mario Jozef

**MARIO JOZEF - ENGENHEIRO CIVIL**

**CREA 0600167209**