

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR LUIS FERNANDO CIRILLO, JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA.

PROCESSO Nº 013303-88.2009.8.26.0010/01

CLAUDIO CESAR SERA, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos Autos de Cumprimento de sentença-Despesas Condominiais, acima numerada, movida pelo exequente, Condomínio Residencial São João Clímaco, em face do executado, Senhora Roseli Augusto de Menezes e o Senhor Marcos Antônio Bezerra de Menezes, depois de realizados os estudos que se fizeram necessários, passa agora, a apresentar os resultados de suas observações, conforme abaixo:

Laudo Pericial

De acordo com a nomeação feita pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Luís Fernando Cirillo, Juiz da 1ª Vara Civil do Foro Regional do Ipiranga, em 08 de dezembro de 2023, eu, Claudio Cesar Sera, Perito Judicial de Engenharia nomeado, portador do CREA 18049-D - PR elaborei o laudo que segue abaixo.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- DOS AUTOS:

Trata-se de **Cumprimento de Sentença- Despesas Condominiais**, em que, **“Condomínio Residencial São João Clímaco” CNPJ 66.668.518/0001-06** move contra **“Roseli Augusto de Menezes e Marcos Antônio Bezerra de Menezes” com respectivos CPF 043.613.558-27 e CPF 839.101.078-34** devido à falta de pagamento das Despesas Condominiais, acrescidas de atualização monetária e demais encargos.

O valor da dívida estava em R\$ 99.961,46 (Noventa e nove mil, novecentos e sessenta e um reais e quarenta e seis centavos,) em 08 de novembro de 2023, conforme as planilhas nas folhas 489,490 e 494 dos Autos.

Conforme averbação nº 13 em 10 de setembro de 2007 foi realizada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O IMÓVEL em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Conforme declaração da Senhora Roseli Menezes no dia da realização da vistoria, faltam aproximadamente 3 anos para sua quitação, em setembro de 2027.

Foram alienados no presente processo apenas os **DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE O IMÓVEL, o arrematante assumirá os direitos e deveres dos mutuários atuais perante a credora fiduciária Caixa Econômica Federal.**

Em razão dos Fatos narrados no processo, o Exequente requer:

- **Avaliação do Imóvel Penhorado.**

ANÁLISE DE PERÍCIA

De posse dos elementos, informações e documentos constantes dos Autos, passo, a seguir a descrição das análises e conclusões desse trabalho pericial, segundo os critérios, técnicas e diagnósticos que julgo cabíveis e necessários para o caso, permeado pela equidade e isenção necessárias para a total validade do trabalho pericial.

- **Finalidade do laudo**

Embasamento para decisão judicial de ação de execução;

Determinação do valor de mercado do imóvel.

Realização de novo Leilão Judicial.

- **Identificação e caracterização do imóvel**

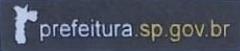
Esse laudo segue as normas da ABNT NBR 14.653-2: 2011.

Apartamento de uso residencial, localizado no 5º andar, 7º pavimento, apartamento nº 53 do Edifício Simone, do Condomínio Residencial São João Clímaco, situado na Rua Anny nº 870, CEP: 04240-000 bairro São João Clímaco- Sacomã, São Paulo- SP.

Contribuinte da PMSP nº 050.175.0135-5

Em certidão obtida no dia 26 de março de 2024 existem débitos de IPTU no valor de R\$ 517,60 em dívida ativa, referente ao exercício 2010.

26/03/24, 10:02 Prefeitura da Cidade de São Paulo


<http://www.capital.sp.gov.br/>


Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:

 Ouvir Som
Gerar Novo Código

SQL: 050.175.0135-5
Endereço: R ANNY , 870 AP 53 E VGS - CEP: 04240-000

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2010	1	R\$517,60	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!
Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção  (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes **AQUI**
No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte **AQUI**

 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

20230601-PI-2-28072023103009 | Copyright Secretaria Municipal da Fazenda [Expediente](#) [Fale](#)

https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iotu/consulta_iptu/fm07_SelecaoIPTU.aspx 1/2

O imóvel possui **área útil e privativa de 64,320m²**, área comum edificada de 71,165m², incluindo a **vaga de estacionamento de veículo**, perfazendo a **área total de 135,485m²**, correspondendo à fração ideal de 1,7857%. Encontra-se registrado sob o número de matrícula 111.337 no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo conforme matrícula nas folhas 399/404.

O estado geral da conservação do Condomínio Residencial São João Clímaco é médio necessitando de obras de manutenção aparentes, devido as infiltrações e umidade nas áreas dos banheiros pelo lado externo do edifício.

As vistorias ao condomínio e ao apartamento nº 53 foram realizadas no dia 12 de março 2024 às 9 horas, na presença da Senhora Roseli Menezes, telefone de contato 11-97745-3744 e do Senhor Marcos Menezes, que residem no imóvel e com o conhecimento do Dr. Régis Lincoln Gonçalves, telefone de contato 11-977473916 advogado da Sra. Roseli Menezes.

O Condomínio Residencial São João Clímaco é formado por 03 blocos de prédios cada bloco com 14 andares e 04 apartamentos por andar, possui 02 elevadores, sendo um social e um de serviço, localizados no hall social., dando acesso às unidades e garagens no subsolo. Possui nas dependências sociais uma academia de ginastica, salão de festas e salão de jogos, É cercado por jardins. Todas as unidades possuem uma vaga de garagem rotativa conforme a matrícula entre vagas livres e presas, no momento a vaga da unidade 53 é livre. Possui também portaria 24 horas

As áreas comuns do condomínio são bem cuidadas apresentando um ótimo aspecto. Os elevadores foram reformados e possuem revestimento em inox. As unidades são abastecidas por gás individualizado e água coletiva.

O apartamento é composto por uma sala para dois ambientes, com varanda aberta, uma cozinha uma lavanderia com janela e um banheiro de serviço desativado. A sala fornece acesso a um corredor de distribuição para os dois dormitórios e um com banheiro social completo. As paredes do banheiro, cozinha e área de serviço são revestidas de azulejos até o teto, são os originais colocados pela construtora. As janelas são de alumínio com venezianas de correr nos dois dormitórios e as portas internas em madeira, com acabamento ruim. Os pisos cerâmicos nas áreas molhadas estão em mau estado, muitos quebrados e sob o gabinete do banheiro, apenas cimento devido a uma manutenção sem o acabamento com novo piso. Os pisos nas áreas secas são do piso laminado apresentando lascas e muito desgaste com uso. **O estado de conservação do apartamento é ruim. Necessitando de reforma total, nas portas internas, nos pisos cerâmicos, nos pisos laminados na e pintura. Manutenção dos vazamentos do banheiro do andar superior que provoca manchas no gesso do banheiro da unidade em questão.**

O Edifício possui 33 anos tendo sido entregue em 1991 O apartamento em questão é voltado para a piscina que se situa nos fundos do empreendimento.

Para ilustrar a descrição acima, seguem algumas fotos:

FOTO 01 e 02: Fachada e portaria do Condomínio Residencial São João Clímaco.



FOTO 03: Condomínio Residencial São João Clímaco foto mostrando os 03 blocos**Foto 04: Detalhe da Rua Anny, lado direito da Portaria.**

Foto 05: Detalhe da Rua Anny, lado esquerdo da portaria



FOTO 06: Detalhe do hall de entrada, da torre Edifício Simone, que fornece acesso aos elevadores social e de serviço, escadas e áreas sociais, distribuídas nos 3 edifícios.



FOTOS 07 Hall dos elevadores.



FOTO 08 : Garagem, o apartamento 53 possui uma vaga escriturada livre, indeterminada.



FOTO 09 :Detalhes dos jardins do condomínio na parte atrás dos Blocos.



FOTO 10: Foto da Academia e sala de ginastica.



FOTO 11: Salão de Jogos**FOTO 12 : Cozinha do Salão de Festas e sanitários.**

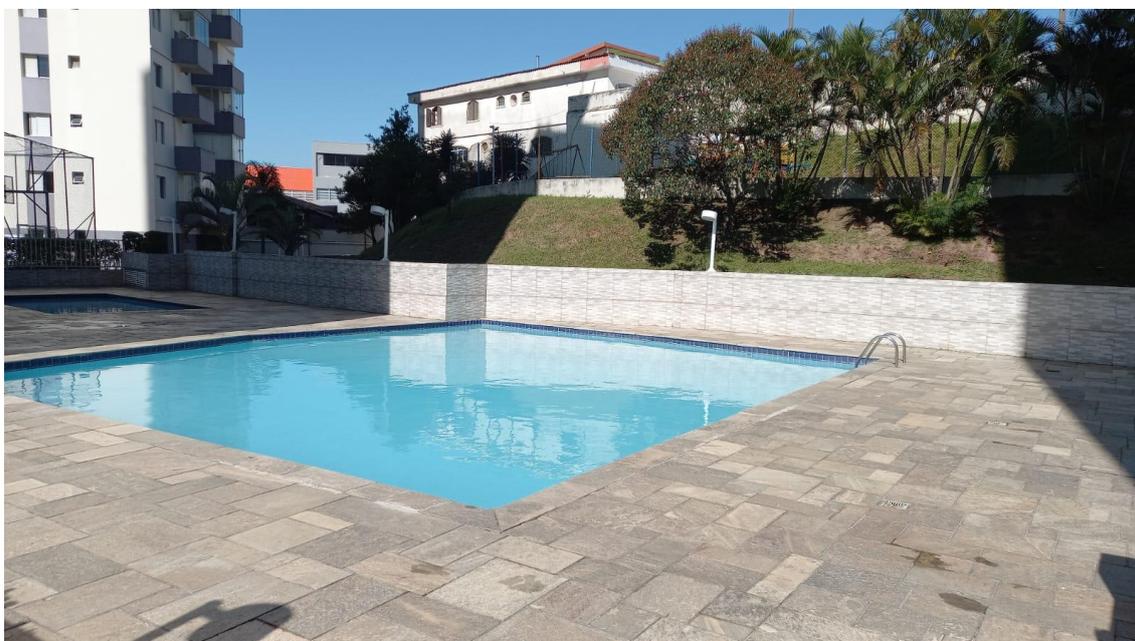
FOTO 13: Salão de Festas**FOTO 14: Visão interna das piscinas adulto e infantil do Condomínio.**

FOTO 15: Hall do 5º andar.**FOTO 16: Porta de entrada do apartamento 53 do Bloco Edifício Simone.**

FOTO 17: Hall interno do apartamento, com detalhe do quadro de luz muito antigo. E a vão de acesso à cozinha, área de serviço e banheiro de serviço.



FOTO 18: Detalhes da entrada da cozinha, piso e azulejos originais



FOTO 19: Outros ângulos da cozinha, com a porta para área de serviço e banheiro.



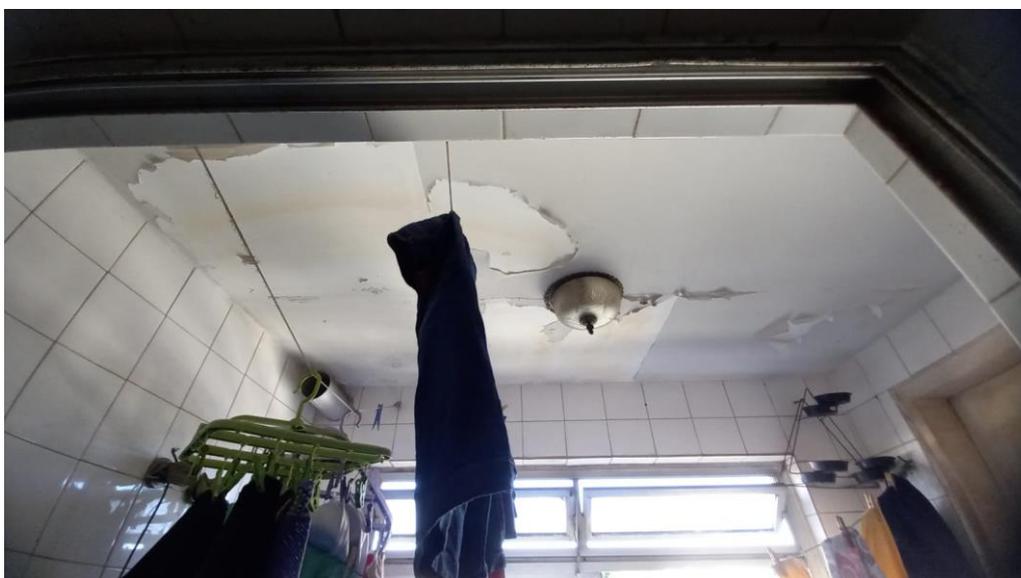
FOTO 20: Área de Serviço, o banheiro não foi possível fotografar, está desativado, é usado como depósito de caixas.



FOTO 21: Porta de acesso ao banheiro de serviço.



FOTO 22: Teto da área de serviço com infiltrações e falta de manutenção.





FOTOS 23, 24,25 e 26 detalhes da Sala.



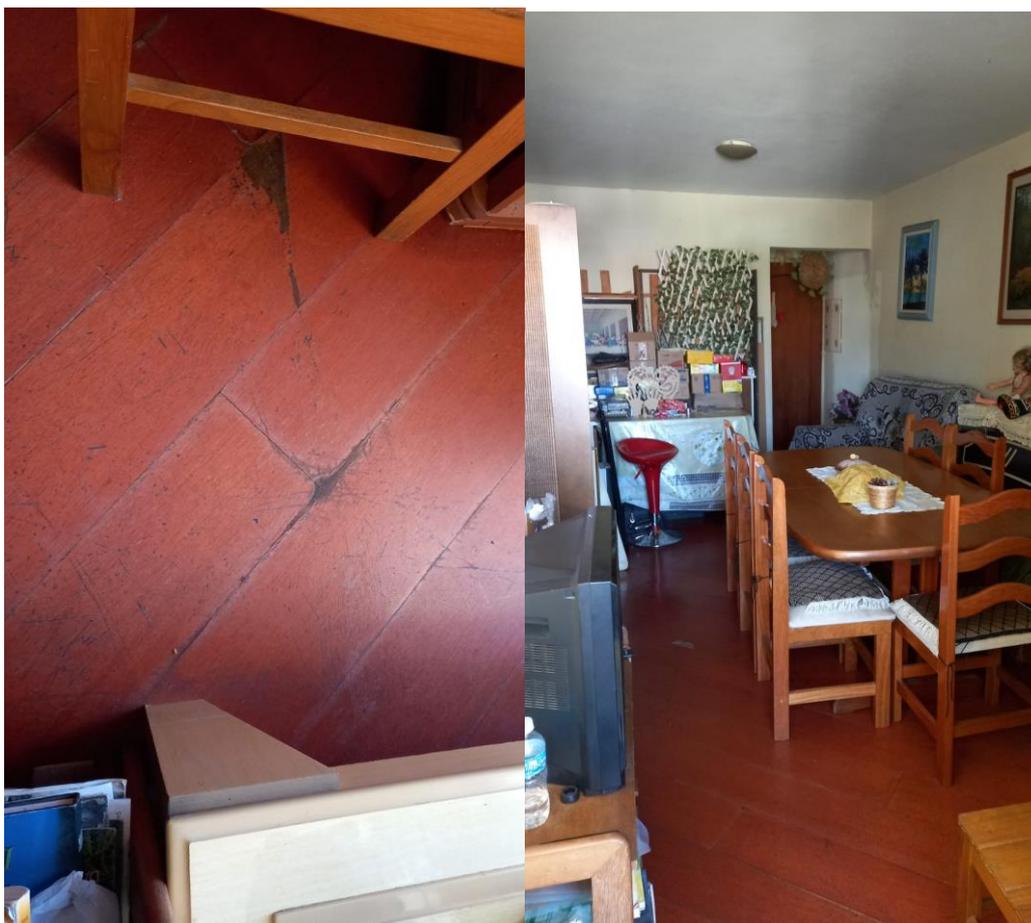


FOTO 27: Varanda aberta com piso em ardósia.



FOTO 28, 29 e 30: Vistas da varanda, para a piscina do condomínio e do bairro.





FOTOS 31 e 32: Detalhes do forro com infiltração e porta do banheiro social com perfuração.



FOTO 33 e 34: Fotos do banheiro social com o detalhe dos pisos danificados pelo uso e umidade.





FOTO 35 e 36: Detalhes do armário do dormitório.

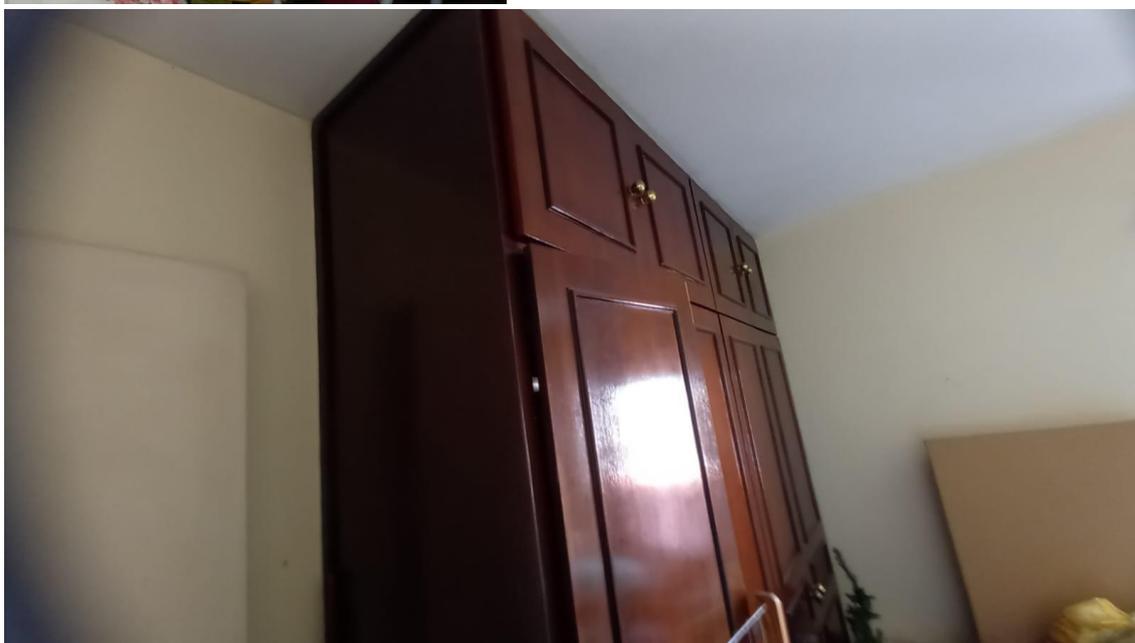


FOTO 37 e 38: Fotos do segundo dormitório, com piso laminado, as janelas possuem veneziana de correr.

O dormitório encontra-se totalmente cheio de caixas, impossibilitando o acesso de qualquer pessoa.



FOTO 39 e 40: Detalhes do piso cerâmico laminado na sala, necessitando de troca.



- **Caracterização da região**

O entorno do prédio possui infraestrutura completa, ocupação mista e o padrão de acabamento das edificações é médio.

A Rua é atendida por rede de água, luz e esgoto, iluminação pública e coleta de lixo.

A varanda do apartamento nº 53 é de fundos para a Rua Anny, possuindo boa insolação e ventilação.

O mercado da região é consolidado, com poucos lançamentos imobiliários e uma estrutura de serviços e comércio bastante diversificada.

O Edifício encontra-se a 1200m do Park Shopping São Caetano do Sul, 800 metros do Parque Tom Jobim, 1600metros da Escola Estadual Manuela Vergueiro e a 2000metros do Hospital e Maternidade São Luiz em São Caetano do Sul

Endereço Apartamentos	Data	Referencia	Imobiliária telefone	Área Útil	Valor (R\$) Anúncio	Observações
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	REF. 5893731158	5º Andar imóveis f.3230-4186	64,32 m²	310.000,00	Todo reformado, andar baixo
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	ZN 19274	SH Prime Imóveis f.4750-2725	64,32 m²	319.999,00	Original em bom estado Var. com vidro
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	Clima Serrano	Ricardo Prodossimo f.42320444	64,32 m²	320.000,00	Reformado cozinha, armários gesso
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	Cód. Ap0593	Moura imóveis f.29471797	64,32 m²	340.000,00	Reformado parcialmente Sem gesso
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	Cód. 7251	J. Negrão f.20621000	64,32 m²	300.000,00	Original sem reformas
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	-----	Alexandra f.50680219	64,32 m²	359.000,00	Painel com espelho reformado
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	Cód. HM2TBB	Viscolli Cobranças f. 19.996311050	64,32 m²	273.000,00	Sem fotos, Venda judicial
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	AP. 520	Hertz imóveis f.4225-5488	64,32 m²	330.000,00	Todo reformado
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	Ap1345	F. Suruagy f. 3467.2942	64,32 m²	318.000,00	Com armário reformado.
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	Sem referencia	Apê Imobiliária f.2735353158	64,32 m²	300.000,00	Todo reformado
Rua Anny nº 870	26/03 /2024	AP0959	Moura Imóveis f.29471797	64,32 m²	325.000,00	Reformado com armários
Total Média Aritmética		11 Amostras		64,32 m²	317.727,00 R\$ Valor médio	

Considerando-se a média aritmética simples do valor do apartamento, **com 01 vaga de veículo**, o valor resultou em **R\$ 317.727 ,00 (Trezentos e dezessete mil, setecentos e vinte e sete reais)**.

O padrão do Edifício assemelha-se aos dos outros condomínios no mesmo bairro, e possui valor também semelhante.

CONSIDERAÇÕES

Os dados foram coletados para a pesquisa entre os dias 15 de março de 2024 até 28 de março de 2024, em imobiliárias na região, pela Internet, através de anúncios particulares.

Foram considerados os valores de venda, já inclusa a comissão da imobiliária/corretor de 6%, baseado no percentual sugerido pelo CRECI- SP para intermediação de imóveis dentro do município da sede da Imobiliária.

Considerando-se o elevado número de imóveis existentes no Edifício em questão para venda, levando-se em conta também uma média de descontos durante as negociações para as transações imobiliárias, que varia entre 05% a 10% em um mercado imobiliário com muitas ofertas.

Considerando-se também o mau estado de conservação e todos os detalhes de acabamento para serem reformados na unidade nº 53 Edifício Simone em questão, quando comparado com as amostras encontradas, chego à conclusão que o valor avaliado para o apartamento deve sofrer um **desconto de 10%** sobre a média de valores encontrados.

Totalizando o valor final para o Imóvel em R\$ 285.954,00 (Duzentos e oitenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e quatro reais). Como valor máximo.

Sendo o valor por metro quadrado de área útil de R\$ 4445,80/m² (Quatro mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos por metro quadrado de área útil).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel foi valorado com o critério de valor de mercado, que é o valor mais provável pelo qual se negocia um bem, em uma data definida, dentro das condições de

mercado e do entorno onde se encontra. O valor também considera toda a infraestrutura da região, a unidade em questão e o prédio como um todo. E para a avaliação final, acrescido o fator de comercialização, pertinente em toda a negociação comercial.

Considero importante lembrar que sobre o valor do Imóvel, acima avaliado, deverá ser descontado o saldo devedor atualizado das despesas Condominiais e seus encargos, posteriores a data de início da presente ação e descontados também o Débito de IPTU em anexo e eventuais despesas de consumo, e também, eventuais débitos não pagos em atraso das parcelas do financiamento imobiliário, devidos pela Senhora Roseli Augusto de Menezes e pelo Senhor Marcos Antônio Bezerra De Menezes.

Era o que cumpria informar.

São Paulo, 28 de março de 2024.

Claudio Cesar Sera

Perito Judicial.