

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Barueri

Autos do Processo nº 1009267-47.2015.8.26.0068
Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STADIUM

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6 perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** onde **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STADIUM** move em face de **AZODIR CATONI**, realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, 15 de outubro de 2019.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

LAUDO

PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo de Avaliação à **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** onde **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STADIUM** move em face de **AZODIR CATONI**.

Segundo descreve a petição de fls. 1/8, o requerido **AZODIR CATONI**, deixou de pagar cotas condominiais para o autor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STADIUM**, tudo conforme dados constantes na inicial.

Requer o autor então, que seja o requerido intimado a saldar a dívida com os acréscimos legais, sob pena de penhora do imóvel pertencente ao mesmo, imóvel este objeto desta perícia, ou seja, a sala para escritório nº 2202, localizado no 22º pavimento da Torre Comercial, no Condomínio Edifício Stadium, sito a Alameda Rio Negro, nº 1030, Alphaville, Barueri.

Nomeado perito judicial feito à fl. 139, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide localizada, e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

VISTORIA

Para que a vistoria se desse com prévio agendamento, foram tentadas diversas possibilidades de contato com a parte requerida. Contudo todas tentativas resultaram negativas.

Em contato com a administração do condomínio, este signatário teve a informação de que o requerido não estaria vindo ao edifício com a frequência de outros tempos e que somente o mesmo teria a chave de acesso ao conjunto 2202. Questionados, informaram que haveria outros conjuntos vagos, com planta idênticas a do requerido e que poderiam ser fotografados.

Portanto, após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria na unidade nº 1202, no dia 26 de setembro de 2019 quando então buscou observar no imóvel avaliando, o dimensionamento, as características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de mercado.

Conforme pré agendamento, na ocasião da vistoria, o signatário foi recebido pelo Sr. Waldir (departamento Jurídico da administradora do Condomínio). A Sra. Jordany acompanhou todo o trabalho da perícia no local.

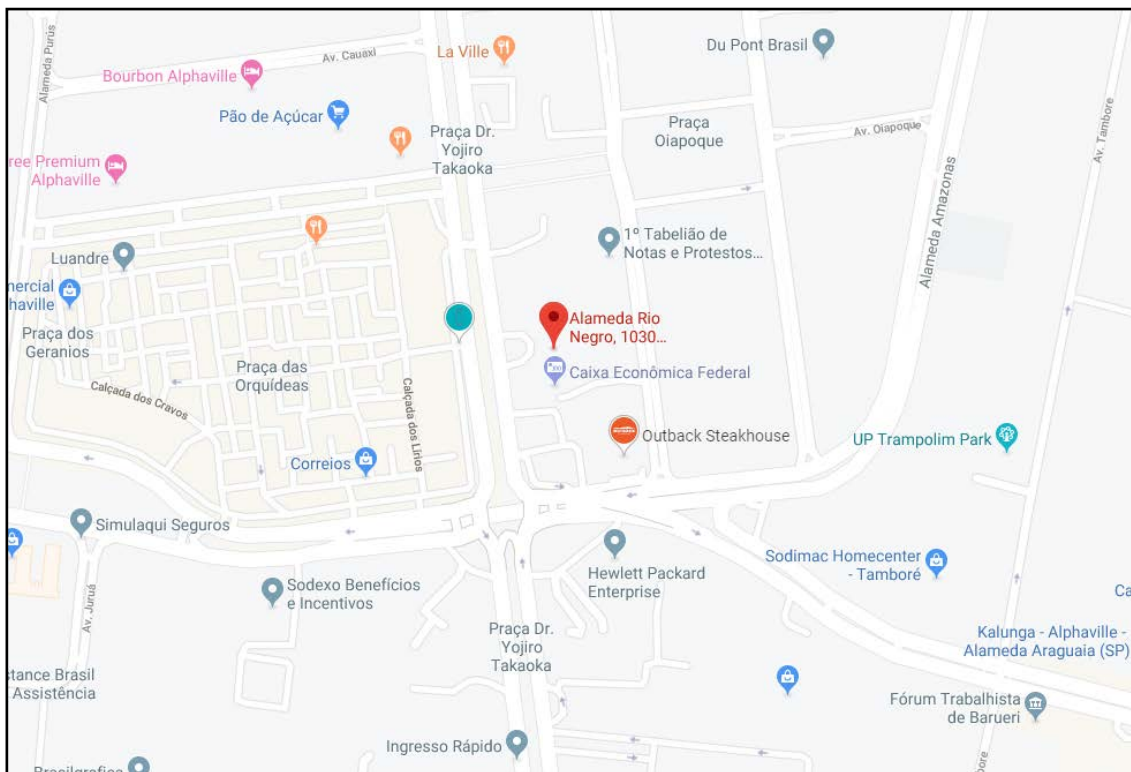
Fizeram parte da pesquisa:

- visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes (inclusive no próprio Condomínio);
- consultas ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando refere-se ao conjunto nº 2202, localizado no 22º pavimento no Condomínio Edifício Stadium, sito a Alameda Rio Negro, nº 1030, Alphaville, Barueri



Fragmento do *GoogleMapa* com destaque para o edifício.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Conforme fl. 133 dos autos, o imóvel tem registro no CRI de Barueri sob a Matrícula nº 168.248.

Trata-se de uma sala privativa com 116,52m² de área privativa, área comum coberta de 137,961m², área comum descoberta de 13,184m², perfazendo a área total de 267,665m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4162% nas coisas de propriedade e uso comum do condomínio, mais o direito de uso de quatro abrigos para veículos no subsolo.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A REGIÃO DO ENTORNO

O bairro denominado Alphaville, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se em região de fácil acesso e possuidor de muitos melhoramentos públicos.

O bairro tem características de uso residencial e comercial, com vasta oferta de Flats, hotéis e prédios de escritórios. Veio sendo ocupado mais ativamente nos últimos anos em razão do aquecimento do mercado imobiliário na região ocorrido à época, ou seja, a partir do ano de 2000.

Está próximo a alameda Araguaia e a alameda Mamoré que, juntamente com a alameda Rio Negro, são vias de referência da região atendidas por diversas linhas de ônibus que dão acesso aos demais bairros e municípios vizinhos.

Dos centros comerciais da região o destaque fica por conta da própria alameda Rio Negro, do Shopping Iguatemi, do Alphaville Comercial e Shopping Tamboré. Fora, o próprio empreendimento é dotado de um centro de compras denominado Shopping Alpha Square Mall com lojas de diversos segmentos.

Na área da saúde a região é atendida por hospitais da rede pública e privada (com destaque para o complexo do hospital Albert Einstein).

Também possui escolas de todos os graus de ensino. Destas, destacam-se ao Colégio Objetivo e a escola Mackenzie. Na área de lazer e cultura, as opções ficam restritas a algumas salas de cinema e espaços gastronômicos nos centros de compras, alguns poucos teatros e parques públicos.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A ALAMEDA RIO NEGRO

O Condomínio Edifício Stadium se localiza na alameda Rio Negro que é arborizada, pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas de boa qualidade em ambos os lados, provida de iluminação pública e energia elétrica, água tratada e rede de esgoto.



Foto 01: Vista da Alameda Rio Negro.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O CONDOMÍNIO

VISTO DA RUA

O Condomínio Edifício Stadium é composto de prédio de uso residencial e comercial. Trata-se de projeto de arquitetura, diferenciado, assinado pelo escritório Königsberger Vannucchi Arquitetos Associados.



Foto 02: Vista geral do condomínio Stadium.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O edifício foi construído há, aproximadamente, dezesseis (16) anos. O imóvel avaliando (conjunto nº 2202) situa-se no 22º pavimento da Torre Comercial que também dispõe de lojas no pavimento térreo.



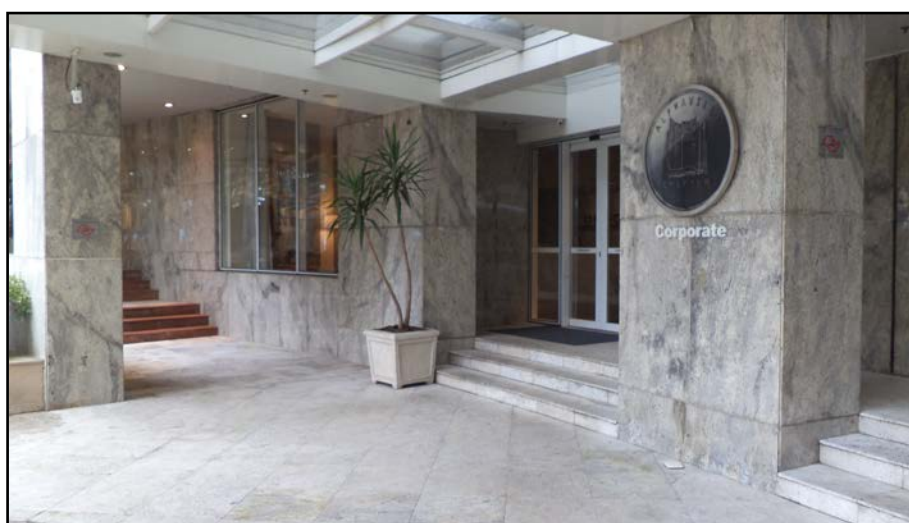
Fotos 03 e 04: Vistas parciais da Torre Comercial.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O CONDOMÍNIO

OS ACESSOS

Os acessos para o condomínio são feitos pela alameda Rio Negro, tanto para os automóveis quanto para os pedestres. O aceso para pedestres se dá sob marquise metálica de embarque e desembarque e o acesso da Torre Comercial, apesar de interligado, é independente do acesso da torre residencial.



Fotos 05 e 06: Vistas gerais para os acessos.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A recepção da Torre Comercial possui instalações de interfone e sistema de vídeo em circuito fechado com câmeras em diversos ambientes das áreas comuns inclusive nas garagens. Os conjuntos se apresentaram com materiais de boa qualidade e em bom estado de conservação.



Foto 07: Vista da recepção da Torre Comercial.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Os andares que compõe o edifício Manhattan são intercomunicados por elevadores de ótimo padrão e por escada de concreto armado revestida com *pintura simples* dotada de corrimãos contínuos feitos com tubos de ferro pintado a base de esmalte.



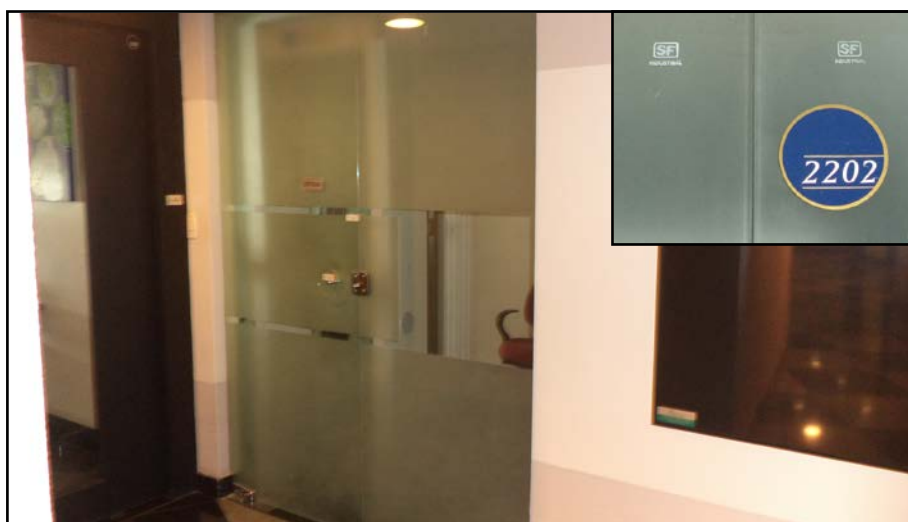
Foto 08: Vista do hall de acesso aos conjuntos.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A UNIDADE COMERCIAL

Conjunto nº 2202

O hall social do 22º andar, onde se encontra o conjunto N° 2202, possui piso revestido com pedra natural (tipo granito) de boa qualidade. As alvenarias e forro (de gesso) são tratadas com pintura a base de látex. Tudo de boa qualidade e em bom estado de conservação.



Fotos 09 e 10: Vista do *hall* do 22º andar e da porta de acesso ao conjunto 2202.

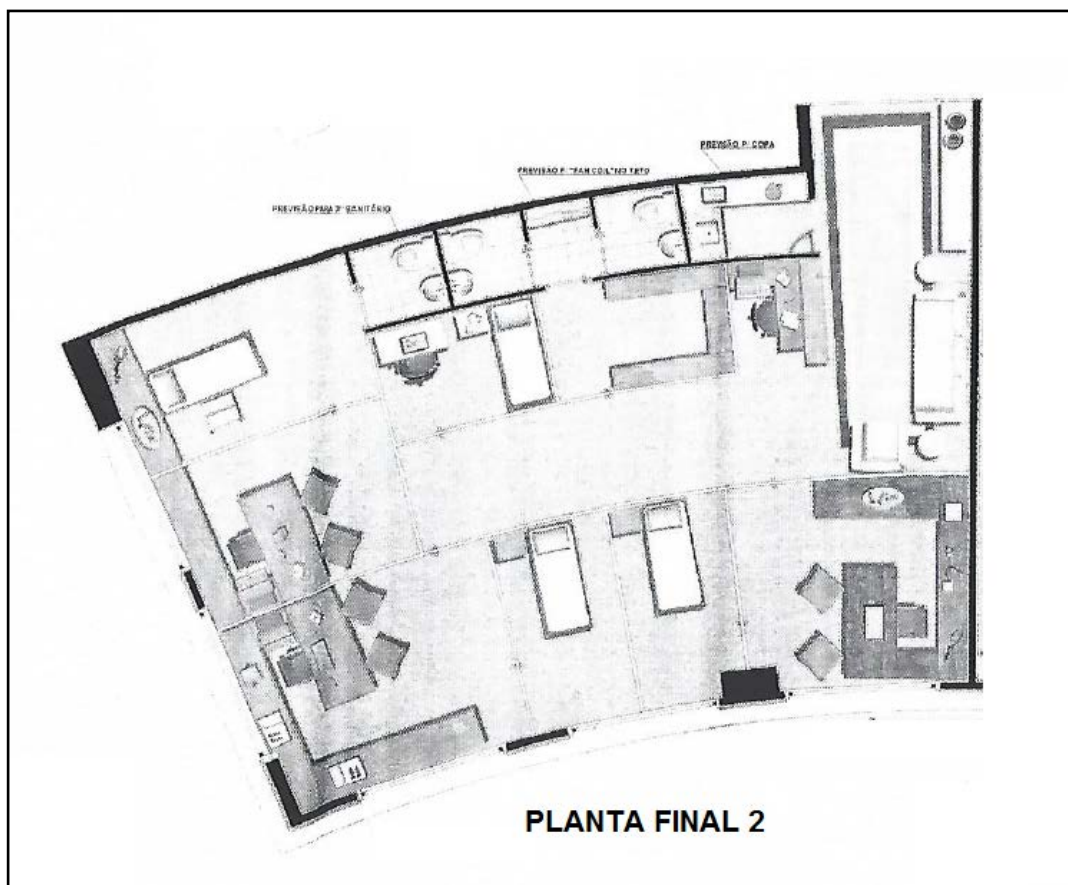
José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A ÁREA INTERNA

Conforme justificativas já apresentadas neste Laudo, a vistoria se deu no conjunto 1202, com planta idêntica ao do conjunto 2202.

Conforme verificação feita pela porta de acesso, o acabamento de piso do conjunto 2202 se mostrou de qualidade superior ao acabamento de piso do conjunto 1202. Tal condição levou este signatário a crer que todo o conjunto teria uma padrão de acabamento superior ao do paradigma. Tal diferença será considerada na avaliação.

Os conjuntos nº 2202 e nº 1202 (fotografado pela perícia) possuem, cada um, área privativa de 116,52m² distribuídos área de escritório, três banheiros e uma pequena copa. Tudo conforme planta abaixo:



Planta do conjunto FINAL 2 sem escala.
(obtida junto a administradora do condomínio)

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Todo o conjunto se apresentou bem conservado, com acabamentos de pintura a base de látex nas paredes e forro, cerâmicas de boa qualidade no piso e instalações de bom padrão nos sanitários e copa. Como os demais, o conjunto é dotado de caixilhos de alumínio (com vidro) e porta de acesso feita de vidro temperado.



Fotos 11, 12 e 13: Vistas internas do conjunto 1202.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 14, 15 e 16: Vistas internas do conjunto 1202.

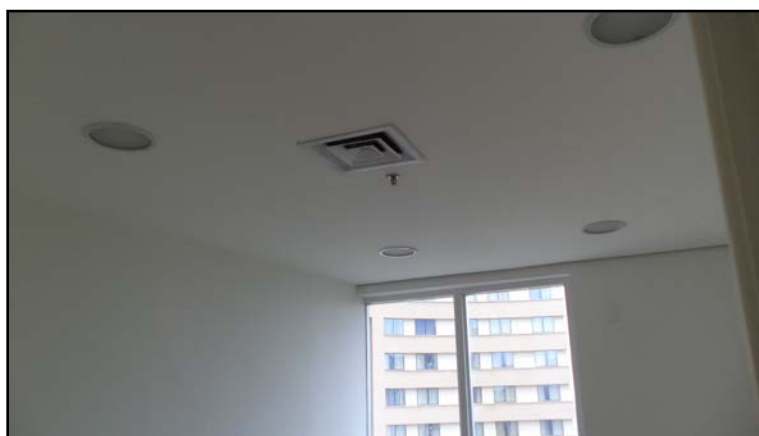
José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 17, 18 e 19: Vistas internas do conjunto 1202.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 20, 21 e 22: Vistas internas do conjunto 1202.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

O método comparativo direto ou método comparativo de dados de mercado consiste na comparação direta do valor dos imóveis em oferta na região com características semelhantes às do imóvel em questão, devidamente saneados.

Este signatário, em contato direto com as imobiliárias responsáveis, apurou 04 unidades no próprio condomínio sendo duas negociadas e duas a venda. Todos estes elementos possuem características semelhantes, contudo alguns são dotados de acabamentos mais simples outros com acabamentos mais sofisticados. O paradigma do fator acabamento, corresponde a condição mais simples.

Todos possuem quatro vagas de garagem e instalações de ar-condicionado e todos possuem direito a quatro (4) vagas de garagem no subsolo do edifício.

Em pesquisa junto as administradoras e imobiliárias, este signatário foi informado que todos os elementos comparativos estão localizados em andares altos.

Portanto, dada a condição de localização dos elementos comparativos (no próprio condomínio) os fatores adotados na homogeneização serão referentes somente a área de cada unidade e também referentes a condição de acabamentos.

Vale lembrar que todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas **NORMAS DO IBAPE**, em vigor, com o fito de se apurar, com rigor normal, o **REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel deve ser classificado como do tipo:

2.1.4-Padrão Superior

Edifício atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em laje de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou “fuget”, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas “cortinas de vidro”.

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Considerando que algumas ofertas não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação com uma suposta maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural. $Ff = 0,9$

Os fatores relacionados ao índice fiscal (setor, quadra e zona) foram descartados pelo fato dos elementos comparativos estarem no mesmo condomínio do edifício Manhattan.

Na planilha a seguir, denominada Tabela de Homogeneização, para cada elemento aplicaremos a expressão adequada (baseada num paradigma) onde encontraremos o seu valor por metro quadrado, ou seja, o valor encontrado não corresponde ao valor real do elemento. Após, o valor por metro quadrado obtido (média saneada) será aplicado na fórmula de adequação onde constam as características da unidade objeto desta lide. A seguir a descrição dos elementos do comparativo:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 01

data da consulta _____ : outubro de 2019
 endereço _____ : Alameda Rio Negro, nº 1030
 condomínio _____ : Condomínio Stadium
 conjunto / andar _____ : 19º andar
 área útil _____ : 106,00m²
 melhoramentos _____ : com acabamentos e instalações A.C.
 preço e condições _____ : R\$ 585.000,00 a vista
 tipo de negócio _____ : a venda
 contato _____ : Sra. Silvana (Fernades Lucena Imóveis F: 5502-1010)

ELEMENTO N° 02

data da consulta _____ : outubro de 2019
 endereço _____ : Alameda Rio Negro, nº 1030
 condomínio _____ : Condomínio Stadium
 conjunto / andar _____ : 17º andar
 área útil _____ : 106,00m²
 melhoramentos _____ : com acabamentos e instalações A.C.
 preço e condições _____ : R\$ 678.000,00 a vista
 tipo de negócio _____ : a venda
 contato _____ : Sra. Silvana (Fernades Lucena Imóveis F: 5502-1010)

ELEMENTO N° 03

data da consulta _____ : outubro de 2019
 endereço _____ : Alameda Rio Negro, nº 1030
 condomínio _____ : Condomínio Stadium
 conjunto / andar _____ : 20º andar
 área útil _____ : 106,00m²
 melhoramentos _____ : com acabamentos e instalações A.C.
 preço e condições _____ : R\$ 397.500,00 a vista
 tipo de negócio _____ : vendido
 contato _____ : Sr. Arnorn (F: 98974-9044)

ELEMENTO N° 04

data da consulta _____ : outubro de 2019
 endereço _____ : Alameda Rio Negro, nº 1030
 condomínio _____ : Condomínio Stadium
 conjunto / andar _____ : 20º andar
 área útil _____ : 106,00m²
 melhoramentos _____ : com acabamentos e instalações A.C.
 preço e condições _____ : R\$ 397.500,00 a vista
 tipo de negócio _____ : vendido
 contato _____ : Sr. Arnorn (F: 98974-9044)

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

índice fiscal 1,00	índice andar 1,00	índice padrão 1,00			
elemento 1		elemento 2		elemento 3	
preço	585.000,00	preço	648.000,00	preço	397.500,00
área útil útil	106	área útil	106	área útil	106
área total	0	área total	0,00	área total	0,00
índice	1,00	índice	1,00	índice	1,00
idade	1,00	idade	1,00	idade	1,00
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	1,00
andar	1,00	andar	1,00	andar	1,00
Padrão	0,95	Padrão	0,95	Padrão	1,00
comparativo	4.718,63	comparativo	5.226,79	comparativo	3.750,00
elemento 4		elemento 5		elemento 6	
preço	397.500,00	preço		preço	
área útil	106	área útil		área útil	
área total	0,00	área total		área total	
índice	1,00	índice		índice	
idade	1,00	idade		idade	
fator oferta	1,00	fator oferta		fator oferta	
andar	1,00	andar		andar	
Padrão	1,00	Padrão		Padrão	
comparativo	3.750,00	comparativo		comparativo	
área útil c/ vaga	116	comparativo média bruta		elemento	V unitário
padrão	1,1	mínimo	3.052,95	1	4.718,63
andar	1	média	4.361,36	2	5.226,79
valor imóvel	556.509,04	máximo	5.669,76	3	3.750,00
valor imóvel	0,00	comparativo média saneada		4	3.750,00
área garagem	0,00	mínimo	3.052,95	5	0,00
área útil	0,00	média	4.361,36	6	0,00
área total		máximo	5.669,76		
valor	0,00			17.445,42	
		valor total do imóvel			
		valor apart. 556.509,04			
		garagem 0,00			
		valor total 556.509,04			

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A “idade do imóvel” (aproximadamente 16 anos) é referente à idade aparente do mesmo, podendo, dependendo do caso, depreciar ou não a avaliação. Contudo, estabelecida como padrão na homogeneização dos elementos, onde todos passaram, supostamente, a ter a mesma idade (por estarem no mesmo edifício), tal fator em nada implicará no resultado final da avaliação.

Temos como média bruta R\$ 4.361,36/m² onde os elementos devem ficar entre R\$ 3.052,95/m² e R\$ 6.669,76/m², ou seja, todos os elementos foram aproveitáveis. Portanto a média saneada de R\$ 4.361,36, aplicada na expressão:

$$V_t = \varphi_m \times (A_u) \times F_p$$

resultará o valor de R\$ 556.509,04 onde

V_t = Valor Total

φ_m = Valor por metro quadrado (Média Saneada)

A_u = Área útil (116m²)

F_{padrão} = Fator Padrão (1,1)

O VALOR REAL DO IMÓVEL (conjunto N° 2202)

Portanto, o valor comercial do conjunto, arredondado, seria de:

R\$ 556.509,00

(trezentos e dezoito mil e oitocentos e vinte reais)

em outubro de 2019

Obs 1.: O valor total apurado foi resultado da avaliação do conjunto com direito a quatro (4) vagas de garagem.

Obs 2.: A apuração do valor do conjunto não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possui as características descritas na Matrícula n° 168.248 do CRI de Barueri (fl. 133 dos autos).

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

RESUMO

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	o conjunto de nº 2202 localizado no 22º pavimento da Torre Comercial, no Condomínio Edifício Stadium, sito a Alameda Rio Negro, nº 1030, Alphaville, Barueri
REGISTRO:	Matrícula nº 168.248 CRI Barueri.
DATA DA AVALIAÇÃO:	outubro de 2019.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto/04 elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	todos no mesmo condomínio.
VALOR DO CONJUNTO:	margem de erro (+10%): R\$ 612.159,00 R\$ 556.509,00 margem de erro (-10%): R\$ 500.859,00

Obs 1.: O valor total apurado foi resultado da avaliação do conjunto com direito a uma vaga de garagem.

Obs 2.: A apuração do valor do conjunto não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possui as características descritas na Matrícula nº 168.248 do CRI de Barueri (fl. 133 dos autos)

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o referido trabalho em 24 (vinte e quatro) folhas, numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 15 de outubro de 2019.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Barueri

Autos do Processo nº 1009267-47.2015.8.26.0068
Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STADIUM

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6 perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** onde **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STADIUM** move em face de **AZODIR CATONI**, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência solicitar:

a solicitação do depósito em favor de José Roberto Bandouk (CPF 056.914.258-03) correspondentes aos honorários no valor de R\$ 4.920,00 (depositado à fl. 147 - vide comprovante em anexo).

Dados Bancários para depósito:

José Roberto Bandouk (CPF 056.914.258-03)

Banco do Brasil: 001

Agência: 5943-9

Conta Corrente: 1707-8

São Paulo, 15 de outubro de 2019.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial