

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI – PINHEIROS – SÃO PAULO - SP**

Processo nº: 1003509-88.2020.8.26.0011
Exequente : Condomínio Edifício Andrea
Executado : Edmundo Magalhães Maia Filho e outro

Glaucia Loureiro Redondo, arquiteta, inscrita no CAU sob o n.º A92715-5, atuando no presente feito na honrosa condição de Perita Judicial, nomeada às fls. 152 dos autos, vem respeitosamente à presença de V. Exa. para apresentar o seu

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

contendo as informações obtidas no estudo das peças e documentos juntados aos autos, bem como em visita ao imóvel e conseqüente desenvolvimento de diligências, análises e pesquisas necessárias para a avaliação do imóvel em lide, motivo pelo qual requer a juntada do estudo técnico aos autos.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 10 de agosto de 2023

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO N.º 1003509-88.2020.8.26.0011

1. Resumo Processual

1.1. Decisão (fls 152)

Para avaliação do imóvel penhorado a signatária foi honrada com a nomeação para atuar como Perita Judicial.

2. Descrição do Imóvel Avaliando

O imóvel em lide é residencial, composto por duas Matrículas, a de número 44.369 e a de número 47.325, ambas emitidas no 10º. Cartório de Registro de Imóveis (fls 32 e 332).

A Matrícula 44.369 versa sobre *APARTAMENTO nº 91 localizado no 9º andar do "EDIFÍCIO ANDRÉA", à Rua PACOAL VITA nº 336, no 39º subdistrito Vila Madalena, com a área útil de 87,24 m2, área comum de 25,40 m2, e área total construída de 112,64 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 18,25 m2 ou 1,5840% no terreno descrito na matrícula 36511 deste Cartório.*

E Matrícula 47.325 descreve *VAGA nº. 13-Pna garagem localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO ANDRÉA", à Rua PACOAL VITA nº 336, no 39º subdistrito Vila Madalena, com a área útil de 10,23 m2.*

A signatária esteve na portaria do Edifício Andréa, em 05 de julho de 2023, local e horário conforme previamente informado nos Autos.

Na ocasião foi recebida pelo Sr. Mario, zelador daquele condomínio, que solicitou ao porteiro que entrasse em contato com apartamento 91, e, após algumas tentativas, concluiu-se que não havia quem atendesse no tal apartamento.

A signatária, então, solicitou que entrassem em contato com a síndica, quando foi informada que ela não estava no local mas chegaria em breve, quando foi decidido aguardar a chegada da responsável pelo condomínio.

Enquanto a signatária aguardava chegada da síndica, acompanhada pelo zelador, vistoriou outras instalações, inclusive a vaga de garagem do Executado, conforme imagens a seguir:

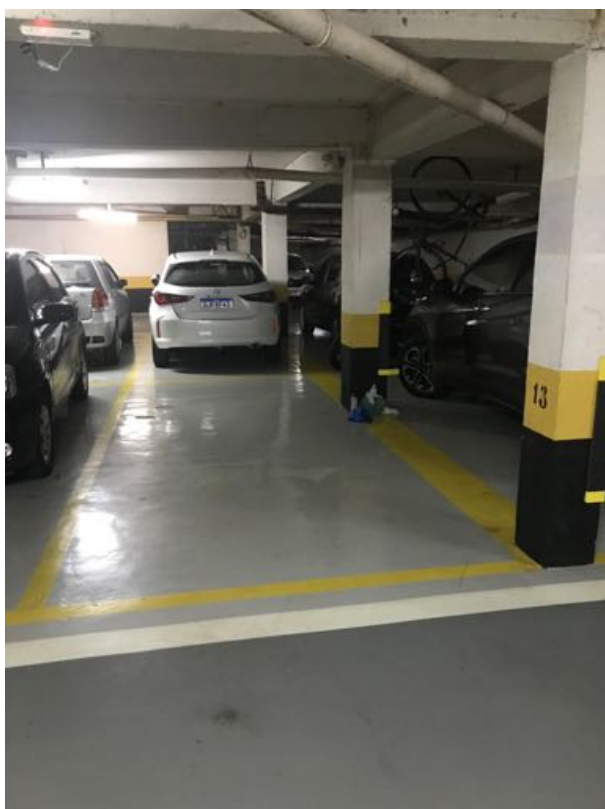


Foto 1: vista da vaga de garagem do Executado, localizada no espaço vago da imagem.



Foto 2: ilustra sala de brinquedos do condomínio, no piso térreo.



Foto 3: reporta salão de festas, no piso térreo



Foto 4: vista do fundo do terreno do condomínio, onde encontra-se instalada uma quadra de esportes

Sra Pamina chegou logo em seguida, e aceitou disponibilizar seu próprio apartamento para ser vistoriado, alertando que seu imóvel não é idêntico ao avaliando, uma vez que, apesar da planta original ser idêntica à do avaliando, recentemente sua cozinha foi reformada, transformando no tipo *americana*, conjugando cozinha com lavanderia e removendo parcialmente a parede que separava a cozinha da sala.

Esclarecido pela signatária que tal interferência não prejudicaria a vistoria, a síndica apresentou seu apartamento, de número 31.

Informe-se que a proprietária do apartamento número 31 preferiu que imagens da cozinha não fossem incluídas neste relatório fotográfico.

A seguir, imagens capturadas no apartamento da síndica:



Foto 5: vista da sala, na porção do lado direito para quem entra pela porta principal



Foto 6: vista da sala, na porção do lado esquerdo daquele ambiente, ao fundo, espelho que reflete aldo oposto da sala



Foto 7: ilustra lavabo



Foto 8: reporta primeiro quarto, com banheiro privativo



Foto 9: reproduz banheiro do primeiro quarto



Foto 10: vista do segundo quarto com banheiro privativo



Foto 11: imagem do banheiro do segundo quarto.

3. Avaliação do Imóvel em Estudo

3.1. Procedimento Avaliatório Adotado

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a avaliação do imóvel em análise.

O Método Comparativo Direto é aquele em que o valor do imóvel é apurado a partir do levantamento e tratamento de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

Foram obtidos **6** elementos, todos apartamentos à venda, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO** deste laudo avaliatório, todos eles na mesma região, sendo dois no mesmo edifício, dois na mesma rua e outros dois em distância inferior a 150 metros, conforme demonstrado e observável a seguir:



Imagem 1: destacados, com botões amarelos, o imóvel avaliando e os 5 elementos levantados na região do referido imóvel, conforme endereços descritos no **Anexo**; note-se que os elementos 1 e 2 encontram-se no mesmo edifício do imóvel avaliando.

O tratamento estatístico dos elementos é resultante de processo de homogeneização, considerando-se fator oferta e número de vagas de garagem.

Os elementos levantados são todos apartamentos com uma vaga de garagem, exceto os elementos de número 1 e número 5, cuja área foi acrescida, no cálculo, a dimensão de 5m².

Adotou-se, para tanto, critério da portaria CAJUFA no. 01/99, onde é estabelecido que *pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% do valor unitário fixado para os demais pavimentos.*

Considerando-se que a dimensão de uma vaga de garagem seria de 10m², e tendo seu valor reduzido à metade do atribuído ao apartamento, seria o equivalente ao valor de 5m².

A seguir, planilha de cálculo do valor do metro quadrado para um apartamento similar ao avaliando, com uma vaga de garagem:.

Homogeneização dos 6 elementos						
Elemento / Ficha no	Valor unitário em R\$	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta em R\$	Número vagas	Área do apartamento	Ajuste valor m2 do imóvel com uma vaga de garagem
1	1.490.000,00	0,9	1.341.000,00	02	88,00	14419,35
2	1.100.000,00	0,9	990.000,00	01	88,00	11250,00
3	850.000,00	0,9	765.000,00	01	67,00	11417,91
4	890.000,00	0,9	801.000,00	01	78,00	10269,23
5	1.700.000,00	0,9	1.530.000,00	02	90,00	16105,26
6	1.100.000,00	0,9	990.000,00	01	90,00	11000,00
					Média	12.410,29
					Limite inf	8.687,21
					Lim sup	16.133,38
					Desvio padrão	2.306,22
					Coef. Var.	0,19

O citado tratamento estatístico será utilizado para a apuração do valor do imóvel avaliando.

3.2. Valor do Imóvel Avaliando

O trabalho avaliatório iniciou-se com a pesquisa por elementos à venda **centrados na mesma região geo-econômica de situação do imóvel avaliando**, em virtude de sua especificidade posicional.

Os **6 elementos que perfazem o espaço amostral pesquisado** foram submetidos aos **tratamentos normativos habituais**, procedimento destinado e necessário para embasar a apuração do valor do imóvel avaliando para aquela específica região.

Resultou do tratamento estatístico o seguinte valor unitário do metro quadrado para apartamentos similares ao avaliando, com uma vaga de garagem:

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 12.410,29
Data-base = julho de 2023

O valor do imóvel avaliando, área privativa e respectiva vaga de garagem, será apurado por meio da seguinte fórmula, ressaltando-se que, em que pese a matrícula do imóvel constar como sendo de 87,24m², adotou-se a dimensão arredondada em 88m², tal qual os valores utilizados na planilha acima, nos elementos ofertados no mesmo edifício.

Valor do imóvel = área privativa do imóvel x valor unitário do metro quadrado

Área privativa do imóvel = 88,00 metros quadrados

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 12.410,29

Substituindo-se os valores, tem-se:

Valor do imóvel = $88,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 12.410,29 / \text{m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 1.092.105,52

É prática, no mercado imobiliário, transacionar imóveis com valores múltiplos de centenas de milhares, a seguir apresentamos a cifra, acima obtida, em valores arredondados, resultando em:

Valor do Imóvel = R\$ 1.100.000,00 (valor arredondado)
Data-base = julho de 2023

4. Encerramento

Vistoriado o imóvel avaliando, tendo sido realizada abrangente pesquisa centrada em elementos semelhantes ao imóvel em tela, na mesma região geo-econômica, foi possível apurar o seu valor avaliatório.

Tem-se, portanto, por concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, composto por páginas impressas apenas no anverso, sendo esta última datada e assinada, assim como pelo anexo discriminado a seguir.

Termos em que
Pede Deferimento,

São Paulo, 10 de agosto de 2023

GlauCIA Loureiro Redondo
Perita Judicial

Anexo

1- Relação dos Elementos Pesquisados