

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª. VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO - SP**

Autos no. 0616407-54.2008.8.26.0001

Procedimento Sumário

Ordem 2008/000826

**Sérgio Moreira Camarota**, Engenheiro Civil CREA  
–SP nº 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO de  
PROCEDIMENTO SUMÁRIO** – Proc. 0616407-54.2008, que **Condomínio  
Edifício Brasil 500 – Fase I** move contra **Maria Júlia de Melo**, que tramita  
pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível Do Foro Regional de Santana, tendo  
procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar  
as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 3081.9307  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

209

## **I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Diz respeito o presente trabalho à avaliação de um apartamento, designado pelo número 111, localizado no 11º andar ou 13º pavimento do Edifício Lisboa - Bloco A, parte integrante do Condomínio Edifício Brasil 500 - Fase I, situado à Avenida Judith Zumkeller nº.488, no bairro denominado Jardim Dona Amélia, 8º Subdistrito - Santana, nesta Cidade de São Paulo, para tanto foram procedidos diversos estudos, pesquisas, e aplicados fatores técnicos preconizados pelas Normas de Avaliações de Imóveis, resultando assim, no seu real valor de mercado.

## **II - INTRODUÇÃO**

Quando se pretende avaliar um determinado bem, em verdade, o que buscamos é medir o seu valor, alcançado, na maioria das vezes, através da comparação com outras coisas semelhantes, ou no agrupamento de coisas distintas que concorrem para a sua composição final.

## **III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

### **III.1 - DO TERRENO**

#### **III.1.1 - LOCALIZAÇÃO**

A

O apartamento analisado no presente trabalho é integrante do Condomínio Edifício Brasil 50 Fase I, com frente principal para a Avenida Judith Zumkeller, em quadra completada pela Rua Manoel Antônio Torres, Rua Flávio de Carvalho Molina e Avenida dos Direitos Humanos.

### III.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Quanto aos melhoramentos públicos, o imóvel analisado é dotado de todos os melhoramentos públicos disponíveis pela Municipalidade, tais como, luz pública e domiciliar, rede telefônica, serviço postal, rede de água, esgoto e seus acessos constituídos por pavimento asfáltico.

### III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O imóvel analisado acha-se situado na Avenida Judith Zumkeller, cuja localização esta inserida na zona norte de São Paulo, no bairro denominado Jardim Dona Amélia/Mandaqui, com acesso pela Avenida dos Direitos Humanos, no entorno do imóvel analisado, apresenta-se com características residenciais e comerciais, com diversos prédios de apartamentos, residências de classe média e sendo servido por diversos tipos de comércio, tais como postos de abastecimentos e serviços, supermercado, padaria e etc.



### III.2 - DAS EDIFICAÇÕES

Através de vistoria ao imóvel pudemos constatar que o mesmo é composto de sala, dois dormitórios, banheiro social, sacada, cozinha e área de serviço.

O Condomínio Brasil 500 – Fase I é composto de 02 Blocos, possui área de lazer, churrasqueira, quadra esportiva, playground, dois elevadores por bloco, sendo um bloco compostos de quinze andares e o outro de quatorze sendo todos com quatro apartamentos por andar.

O apartamento nº. 111, apresenta-se com área útil de **48,3350 metros quadrados**, área comum de **22,6350 metros quadrados**, e área total de **94,9337 metros quadrados**, comum descoberta de **23,9637 metros quadrados**, onde encontra-se incluída uma vaga indeterminada do tipo descoberta.

Através da análise das fotos inclusas ao presente trabalho, vimos por constatar que se trata de imóvel com idade aparente de 05 anos e real de 04 anos, em bom estado de conservação no geral.

## IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### IV.1 - VALOR DO TERRENO

Após a pormenorizada pesquisa junto a corretores autônomos, imobiliárias, e a outras fontes de informação previstas pelas regras aplicadas à avaliação de imóveis, constatamos que para imóveis situados na mesma região geo-econômica que o apartamento avaliando o valor unitário de

terreno é de **R\$ 3.200,00/m<sup>2</sup>** (três mil e duzentos reais por metro quadrado),  
válido para a data de abril de 2014.

Assim, tomando-se como base o valor unitário resultante da pesquisa de comparativos de terrenos, e tendo-se em vista as características físicas do imóvel analisado, teremos que o valor do terreno correspondente a cada parcela componente do imóvel, será de:

**\* APARTAMENTO:**

- Valor Unitário R\$ 3.200,00/m<sup>2</sup>  
- área terreno 24,4353 m<sup>2</sup>

$$V_{\text{TERRENO APTO.}} = R\$ 3.200,00/m^2 \times 24,4353 m^2$$

**\* VALOR TERRENO APTO. : R\$ 78.192,96**

(setenta e oito mil, cento e noventa e dois reais e noventa e seis centavos)

**IV.2 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES**

Após a análise das características construtivas do imóvel, vamos executar a sua avaliação através do estudo intitulado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002/2.007". O referido estudo procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA, em face dos estudos e análises mercadológicas que foram desenvolvidos, resultou em

valores unitários para as edificações com as mais diversas características, aos quais, aplicado o fator de depreciação referente à idade aparente, definido pelo grau de obsolescência de cada tipo de construção, bem como, sua área construtiva, resulta no valor de mercado das construções do imóvel, tendo-se em vista que os estudos procedidos já englobam todos os fatores determinantes do valor de venda, não se admitindo qualquer acréscimo, seja pela aplicação do fator denominado "vantagem da coisa feita", tampouco, referente a qualquer "fator de comercialização".

Diante de acuradas análises das características construtivas e de acabamento, vimos por cadastrar o apartamento, como sendo uma **"APARTAMENTO – Padrão: Médio"**, cujas características construtivas são especificadas como sendo as seguintes:

**"APARTAMENTO – Padrão Médio:**

**A - CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

*[Handwritten signature]*

**B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS**

- 1- Fachada Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas ou "fulget"; podendo ocorrer a combinação destes materiais. Caixilharia em madeira, ferro ou alumínio padrão comercial.
- 2- Área comum Piso cerâmico, granilite ou pedras. Paredes e forro com pintura látex sobre massa corrida ou quantia.
- 3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas Áreas secas Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso. Áreas molhadas Azulejo decorado.
- 4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas Áreas secas Cerâmico, taco, carpete acrílico ou de madeira. Áreas molhadas Cerâmica.
- 5 - Revestimento de forros nas áreas privativas Áreas secas Pintura em látex sobre massa corrida. Áreas molhadas Pintura em látex sobre placa de gesso.
- 6 - Portas Madeira estruturada, com ferragens de padrão comercial.
- 7- Instalações elétricas Completas com alguns circuitos independentes
- 8- Instalações hidráulicas Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual.
- 9- Instalações especiais Com mais de um ponto de telefone e antena de TV.

C - VALOR UNITÁRIO: 1,967 à 2,511 de R8 -N

em que, "R8 N" refere-se ao Custo Unitário Básico - CUB de uma unidade em um prédio de oito pavimentos com 2 quartos e padrão normal, calculado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo, em conformidade com os projetos-padrão definidos na NBR 12.721/2006. Nos cálculos a serem procedidos, será considerado o valor máximo do intervalo do custo definido, ou seja, **valor unitário = 2,450 x R8 N.**

**\* APARTAMENTO:**

- valor de R8N - março de 2014 R\$ 1.126,64/m<sup>2</sup>
- área total de construção: (48,3350+22,6350) m<sup>2</sup>
- coeficiente de depreciação (idade e conservação): 0,945
- limite superior do intervalo: 2,511

$$V_{EDIF. APTO.} = R\$ 1.126,64/m^2 \times 70,97 m^2 \times 0,945 \times 2,450$$



\* VALOR EDIF. APTO. = R\$ 185.121,92

(cento e oitenta e cinco mil, cento e vinte um reais e noventa e dois centavos)

**IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Diante dos resultados parciais calculados em itens anteriores, teremos que o valor total do imóvel analisado, para a data de abril/2014, será de:

<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b> (em reais/agosto - 2012)			
<b>UNIDADE</b>	<b>TERRENO</b>	<b>EDIFICAÇÃO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Apartamento</b>	78.192,96	185.121,92	263.314,88
<b>Valor Total do Imóvel:</b>			<b>263.314,88</b>

(duzentos e sessenta e três mil, trezentos e quatorze reais e oitenta e oito centavos)

A

...programa, acessado o site www.ajp.gov.br, conforme o processo 007.08.000007.14 e o código

α vo

V - CONCLUSÃO FINAL

Após as análises e estudos desenvolvidos em itens anteriores do presente trabalho, e diante das características físicas das dependências e seus respectivos acabamentos construtivos, sua localização, fatores valorizantes e potencialidades econômicas, vimos por calcular o valor do imóvel analisado em **R\$ 263.314,88**.

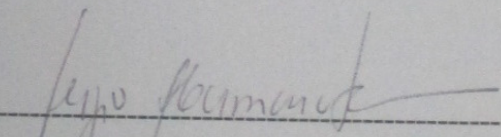
Para o cálculo desse valor, foi efetuada a utilização do valor de mercado do terreno e na avaliação da parcela das edificações, foi utilizado o estudo intitulado "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002/2007", e refere-se a um trabalho procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA. Assim, tendo-se em vista o padrão de suas características construtivas e de acabamento, ao valor unitário preconizado pelo estudo referido, foi aplicado o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, em cujo cálculo é considerada a idade aparente do imóvel.

Assim, diante das características físicas e locais do imóvel, bem como dos fatores técnicos empregados, vimos por concluir que o real valor de mercado do apartamento e respectivas áreas comuns, designado pelo número 111 do Edifício Lisboa - Bloco A do Condomínio Brasil 500 - Fase I situado à Rua Judith Zumkeller nº.488, no bairro denominado Jardim dona Amélia/Mandaqui, nesta Cidade de São Paulo é de **R\$ 263.314,88 (duzentos e sessenta e três mil, trezentos e quatorze reais e oitenta e oito centavos)**, válido para a data de **abril/2014**.

**VI - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrada a presente avaliação que se compõe de 11 (onze) folhas impressas todas rubricadas e a última devidamente assinada e documentos em anexo.

São Paulo, 25 de abril de 2.014

  
-----  
**Engº. Civil Sergio Moreira Camarota**

# ANEXO

## FOTOGRAFIAS

*A*

SERGIO ROBERTO CAMAROTA  
CREA 0601412955

# VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO

220  
/



l. José  
sente,  
ço na  
uanto  
ia do

er  
to  
lo  
ne  
as  
ã  
le  
lo  
a  
o  
!

Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por VILMA TAKAYAMA. Para visualizar o original, acesse o site [www.sig.br](http://www.sig.br) informe o processo 001.08.618407-3 e o código 07000000194YM

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 3081.9307  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: [engenheiro.camarota@uol.com.br](mailto:engenheiro.camarota@uol.com.br)

VISTA DA FACAHDA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO

22



) José

sente,

ço na  
uanto  
ia do

er  
to  
lo  
ue  
as  
à  
le  
o

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 3081.9307  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: [engenhario.camarota@uol.com.br](mailto:engenhario.camarota@uol.com.br)

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

VISTA DE UMA DAS LATERAIS DO CONDOMÍNIO

222  
L



José  
ente,  
o na  
anto  
i do

*[Handwritten signature]*

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 3081.9307  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

## VISTA DA QUADRA E PLAYGROUND

223



P  
o)  
). José  
sente,  
ço na  
uanto  
ia do

er  
to  
lo  
e  
s  
à  
z  
)

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 3081.9307  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: [engenhario.camarota@uol.com.br](mailto:engenhario.camarota@uol.com.br)

Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por VILMA TAKAYAMA. Para visualizar o original, acesse o site [www.tj.sp.gov.br](http://www.tj.sp.gov.br), informe o processo 007.08.818407-S e o código 01000000194YM





GERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

VISTA PARCIAL DO BANHEIRO DO APARTAMENTO SIMILAR  
VISTORIADO

229



IP

(no)

a). José

esente,

ção na  
quanto  
pia do

quer  
ento  
pele  
que  
nos  
o à  
de  
do  
a  
to  
al.



*A*

Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 3081.9307  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: engenhoio.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

226  
7

VISTA PARCIAL DO BANHEIRO DO APARTAMENTO SIMILAR  
VISTORIADO



9)

). José

sente,

ço na  
uanto  
ria do

ver  
nio  
elo  
ne  
tas  
à  
de  
do  
a  
io  
sl

Alameda Lorena, 1867 - fone - ( 11 ) 3081.9307  
São Paulo - SP - CEP 01424-002 - email: [engenhario.camarota@uol.com.br](mailto:engenhario.camarota@uol.com.br)

GERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

VISTA PARCIAL DE UM DOS DORMITÓRIOS DO  
APARTAMENTO SIMILAR VISTORIADO

222



José

sente,

ço na  
tanto  
ia do

uer  
sto  
sto  
ue  
ios  
à  
de  
do  
a  
io  
il



*[Handwritten signature]*

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 3081.9307  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: [engenheiro.camarota@uol.com.br](mailto:engenheiro.camarota@uol.com.br)

Este documento é cópia fiel do original assinado digitalmente por VILMA TAKAYAMA. Para visualizar o original, acesse o site [www.fsp.gov.br](http://www.fsp.gov.br), informe o processo 207/08/815407-3 e o código 01000000194YM



CONCLUSÃO

Em 8 de maio de 2014, faço estes autos conclusos ao Juiz de Direito Dr. MARCO FABIO MORSELLO. Eu, Escrevente, subscrevi.

PROCESSO nº 0616407-54.2008.8.26.0001. 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana.

Vistos.

Fls. 204/205. Reporto-me à decisão proferida a fls. 199, em complementação àquela proferida a fls. 195.

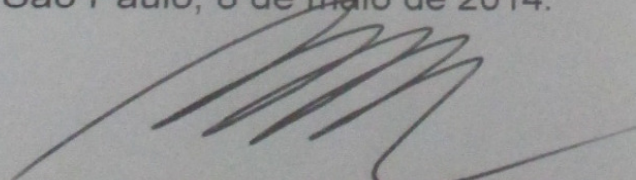
Sem prejuízo da assertiva supra, expeça-se guia de levantamento em favor do louvado judicial, acerca dos honorários definitivos objeto de depósito.

Outrossim, com espeque na consecução do laudo, conforme se depreende a fls. 208/227, dê-se ciência as partes no prazo comum de dez dias.

Posteriormente, conclusos.

Int.

São Paulo, 8 de maio de 2014.

  
**MARCO FABIO MORSELLO**

**Juiz de Direito**

CEP

nínio)

Dr(a). José

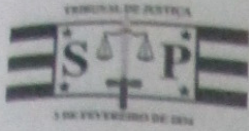
presente,

lereço na  
s quanto  
cópia do

qualquer  
imento  
o pelo  
m que  
meios  
rão à  
ho de  
to do

ou a  
rício  
nal.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA  
9ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 245 / 246, Casa Verde - CEP 02546-000,  
Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana9cv@tjsp.jus.br


229  
B

CERTIDÃO

Processo nº: 0616407-54.2008.8.26.0001  
Classe - Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Brasil 500 - Fase I  
Requerido: Maria Júlia de Melo

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi o mandado de levantamento judicial em favor do Sr. Perito no valor de R\$ 2.000,00 (guia 206/2014), referente ao depósito de fl. 175, conforme determinado na r. decisão de fl. 228. Nada Mais. São Paulo, 13 de maio de 2014. Eu,  Lúcia Helena Ferreira Constantino, Escrevente Técnico Judiciário.

CEP

minio)

Dr(a). José

presente,

dereço na  
os quanto  
cópia do

qualquer  
rimento  
do pelo  
sem que  
r meios  
arão à  
nho de  
ido do

ou a  
rcício  
enal.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**9ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 245 / 246, Casa Verde - CEP 02546-000,  
 Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana9cv@tjsp.jus.br

230

**CERTIDÃO**

Processo nº: **0616407-54.2008.8.26.0001**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edificio Brasil 500 - Fase I**  
 Requerido: **Maria Júlia de Melo**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, nesta data, intimei, via e-mail, o(a) senhor(a) perito(a) nomeado(a) nos autos, de que foi expedido mandado de levantamento em seu favor, encontrando-se a sua disposição para retirada em cartório. Nada Mais. São Paulo, 22 de maio de 2014. Eu,       ,  
 Maria Cecília Pereira da Silveira, Escrevente Técnico Judiciário.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo

CEP

minio)

Dr(a). José

, presente,

dereço na os quanto : cópia do

qualquer orimento ado pelo sem que r meca tarão á mho de rido do r ou a rcício Penal.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA CECILIA PEREIRA DA SILVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0616407-54.2008.8.26.0001 e o código 01000000437M1.



Intimação Judicial

Página 1 de 1

## Intimação Judicial

MARIA CECILIA PEREIRA DA SILVEIRA

Enviado: quinta-feira, 22 de maio de 2014 18:24

Para: camarota13@hotmail.com

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DA CAPITAL  
9ª VARA CÍVEL

PROCESSO Nº 0616407-54.2008.8.26.0001  
AUTOR(A): Condomínio Edifício Brasil 500 – Fase I  
RÉU(RÉ): Maria Júlia de Melo

AO(À) ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) PERITO(A) JUDICIAL, Sr(a). Sergio Moreira Camarota

Venho, por meio do presente, nos termos do **PROVIMENTO CSM Nº 797/2003**, intimar Vossa Senhoria, nos autos da ação supra, de que foi expedido mandado de levantamento em seu favor, no valor de R\$ 2.000,00 (Dois mil reais), encontrando-se a sua disposição para retirada em cartório.

**Solicito, ainda, nos termos do referido ato normativo, seja acusado o recebimento da presente mensagem, no prazo de cinco dias, a contar de sua emissão.**

No ensejo, apresento a Vossa Senhoria protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 22 de maio de 2014.

Maria Cecília Pereira da Silveira  
Escrevente Técnico Judiciário  
Matrícula: 317.685-3

9º Ofício Cível do Foro Regional I  
Santana - Comarca da Capital  
santana9cv@tjsp.jus.br  
Av. Engenheiro Caetano Álvares, nº 594  
2º andar - salas 245/246 - Casa Verde  
São Paulo/SP - CEP 02546-000  
Tel: 3951/2525 - R. 227

22/05/2014



"ANDRADE & ADVOGADOS ASSOCIADOS"  
Praça da Sé, 371 - 5º andar - Sala. 508 - CEP 01005-010 - São Paulo - SP.  
SÃO PAULO - INTERIOR - LITORAL  
Fones: 11-3115-0713 11-7327-3621  
e-mail: andradeadvogado@yahoo.com.br

239  
7

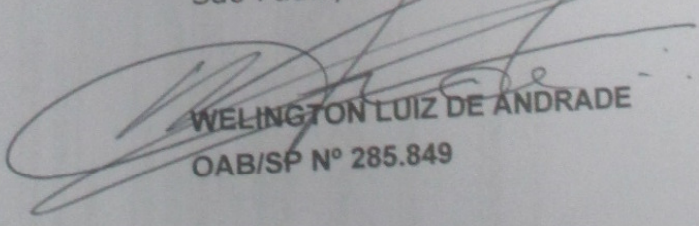
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DE SÃO PAULO - SP.

Processo nº 0616407-54.2008.8.26.0001

**BRASIL 500**, qualificado nos autos do processo, por seu advogado, vem diante de Vossa Excelência, se manifestar que concorda com a avaliação do expert, requerendo assim a marcação de data para hasta pública do bem imóvel.

Nestes termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2014.

  
WELINGTON LUIZ DE ANDRADE  
OAB/SP Nº 285.849

SP13 20 09-2014 14:49 SAN 000 8 0492811A

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª. VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO - SP**

Autos no. 0616407-54.2008.8.26.0001

Procedimento Sumário

Ordem 2008/000826

SP 9ª OF. CÍVEL SANTANA 06/FEV/2015 10:24

**Sérgio Moreira Camarota**, Engenheiro Civil  
CREA –SP nº 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO**  
de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** – Proc. 0616407-54.2008, que  
**Condomínio Edifício Brasil 500 – Fase I** move contra **Maria Júlia de**  
**Melo**, que tramita pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível Do Foro  
Regional de Santana, vem à V. Presença prestar os esclarecimentos face  
a contestação apresentada às fls.244/245:

- alega na presente contestação que o referido imóvel tem valor atual de mercado na faixa de R\$ 310.000,00 e solicita ao perito que apresente 03 ofertas de imóveis no mercado com as mesmas características do avaliando-o, vem o Perito esclarecer que a metodologia aplicada no trabalho está respaldada tecnicamente nas normas e procedimentos estabelecidos para avaliações, mas para ilucidar a lide segue sua manifestação:

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 3081.9307  
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

– o valor apurado para o imóvel avaliando foi de **R\$ 263.314,88**, válido para a data de abril de 2014, em pesquisa efetuada para a presente data (janeiro/2015) encontramos no próprio condomínio dois apartamentos à venda no valor de **R\$ 329.000,00 (oferta)** e **R\$ 310.000,00 (oferta)**;

APARTAMENTO A VENDA  
**Mandaqui, Sao Paulo - SP**

2 quartos | 50 m<sup>2</sup> | 1 vaga

**R\$ 329.000**

R\$ 4.580/m<sup>2</sup> | Simular Financiamento  
Condomínio: R\$ 330

CONFIRME O ANUNCIANTE  
SOBRIAL IMOVEIS

CONTATAR



Atualizado há 2 meses

ADICIONAR À MINHA LISTA

NA LAVANDERIA COZINHA PLANEJADA, COM COOKTOP, FORNO ELÉTRICO, PISO LAMINADO NA SALA E DORMITÓRIOS - ÓTIMO ACABAMENTO. O CONDOMÍNIO OFERECE: QUADRA, SALÃO DE FESTAS, SALÃO DE JOGOS, CHURRASQUEIRA COBERTA, PLAY GROUND, JARDIM, MUITO BEM CUIDADO - VALE A PENA CONFERIR. DOC OK ACEITA FINANCIAMENTO.

Recolher

Características

Andares: 15

Características do Imóvel: Mobilizado

Características das Áreas Comuns: Acesso 24 horas, Interfone, Jardim, Playground, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Salão de Jogos

Leia mais

Imovelweb > Apartamentos > Venda > São Paulo > São Paulo > Mandaqui > Apartamento no Mandaqui - 2 dormitórios, 1 vaga

Cod.: SA126476

**Apartamento no Mandaqui - 2 dormitórios, 1 vaga**

Itaú

Simular financiamento

Venda

**R\$ 310.000**



LOPES

Imobiliária

LOPES CONDESSA

Ver dados do anunciante

Enviar uma mensagem ao(a) anunciante(a)

Nome completo

DDD + Telefone

E-mail

Olá, tenho interesse neste imóvel e gostaria de receber mais informações.

Alameda Lorena, 1867 – fone – ( 11 ) 3081.9307

São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenho.camarota@uol.com.br

- portanto aplicando o fator oferta de acordo com o recomendado nas normas de avaliações, coeficiente de 0,90, teremos os valores de R\$ 296.100,00 e R\$ 279.000,00, para janeiro de 2015, calculando a média obtemos o valor de **R\$ 287.550,00;**
- atualizando o valor apurado no laudo de abril/2014(R\$ 263.314,88) para janeiro/2015 pelo índice FIPE-SP (construção), teremos o valor de **R\$ 287.309,60**, valor dentro do praticado no mercado atualmente, portanto ratificamos o valor do laudo.

### OBSERVAÇÕES:

- 1 - na época da avaliação havia uma unidade à venda no referido Condomínio, pelo valor de R\$ 290.000,00 (vide anúncio abaixo), aplicando o fator oferta, o valor é de R\$ 261.000,00, portanto compatível com o obtido no laudo de R\$263.314,88.



Comprar : Apartamento : Mandaqui

Imóveis a venda: Apartamentos São Paulo > Apartamentos Zona Norte > Apartamentos Mandaqui > Apartamento G

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 50 m<sup>2</sup>

Mandaqui, Zona Norte, São Paulo [Ver no mapa](#)

6 FOTOS

ADICIONAR AOS FAVORITOS



Preço

**R\$ 290.000**

Condomínio

**R\$ 390**

Apartamento

Área: 50 m<sup>2</sup>

V: R\$ 5.800 / m<sup>2</sup>

2 Quartos

1 Banheiro

1 Garagem

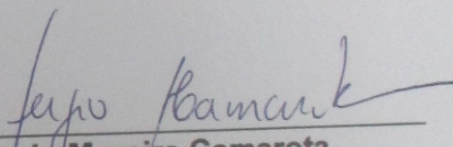
202  
Lm

- 2 - **Fator oferta:** quando os elementos comparativos obtidos provierem de ofertas, haverá um desconto de 10 % (dez por cento) para compensar a superestimativa natural das mesmas.

N.Termos

P. Deferimento

São Paulo, 29 de janeiro de 2015.

  
\_\_\_\_\_  
**Sergio Moreira Camarota**  
Eng.º Civil - CREA 0601412955  
**Perito Judicial**