

**GLAUCIA LOUREIRO REDONDO**  
arquiteta CAU A92715-5

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

232

Processo no: 0007082-06 2010 8 26 0011  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória  
Exequente : Banco Bradesco S/A  
Executado : Scavolmer Dieselmar Peças Ltda e outro

011 2 FPN.17.00042005-3 061017 1816 028

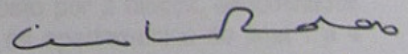
Glaucia Loureiro Redondo, arquiteta, inscrita no CAU sob o n.º A92715-5, atuando no presente feito na honrosa condição de Perita Judicial, nomeada às fls. 215 dos autos, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. para apresentar o seu

### 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 bem penhorado, motivo pelo qual requer a juntada do estudo técnico aos autos.

Termos em que  
P. Deferimento

São Paulo, 03 de outubro de 2017.



**Glaucia Loureiro Redondo**  
**Perita Judicial**

Rua Madalena, 414 - Vila Madalena - CEP 05434-010 - São Paulo - SP  
Rua Laura Maiello Kook, 1500 / casa 4 - Ipanema das Pedras - CEP 18052-445 - Sorocaba - SP

## 1. Resumo Processual

### 1.1. Despacho (fls 215)

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

## 2. Descrição do Imóvel Avaliando

Trata-se de imóvel residencial, tipo apartamento, de número 76, localizado no 7º andar do EDIFÍCIO PORT D'ANTIBES, situado à Rua Voluntários da Pátria, nº. 3.158, esquina com a Rua Artur Guimarães, Rua Perpétua Júnior, no 8º. Subdistrito - Santana, desta Capital, possuindo a área total construída de 87,12 metros quadrados - sendo a área útil ou exclusiva de 37,55 metros quadrados, e a área de uso comum total de 49,57 metros quadrados, correspondendo no terreno do edifício e, nas demais coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal de 0,68786%, com direito ainda ao uso de um lugar (vaga) indeterminado e, não demarcada para um carro de passeio na garagem coletiva do edifício localizada no 1º., 2º. e 3º. subsolo, conforme Matrícula 58.156, Livro No. 2 - 3º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls 192)

A signatária esteve na portaria do Condomínio Por D'Antibes, em 22 de setembro de 2017, às 9:00h, local e horário conforme previamente informado nos Autos.

Na ocasião o porteiro informou que não havia ninguém aguardando a signatária, quando esta solicitou àquele funcionário do Condomínio que interfonasse para o apartamento de número 76, quando ninguém respondeu ao interfone e o próprio porteiro esclareceu que o inquilino daquele imóvel não costuma estar presente naquela unidade habitacional.

A signatária então solicitou que se estabelecesse contato com a/o Síndica/o, e foi então atendida pela Sra Tânia, que se colocou à disposição para quaisquer esclarecimentos e ofereceu atendimento em sua própria unidade, apartamento de número 74.

Na ocasião, Sra Tânia informou que o Condomínio é composto por 2 blocos, denominados como A e B, cada um deles comportando 4 apartamentos, os apartamentos de final 1 a 4 encontram-se no Bloco A, e os de final 5 a 8, no Bloco B.

Sra Tânia continuou prestando esclarecimentos, e levou a signatária até a varanda da sala de seu apartamento de número 74, de onde se avista o imóvel contíguo, o de número 76, imóvel este do Executado.

Deste local a signatária pode fotografar a varanda do apartamento avaliando, conforme a seguir:

**GLAUCIA LOUREIRO REDONDO**  
arquiteta CAU A92715-5

234

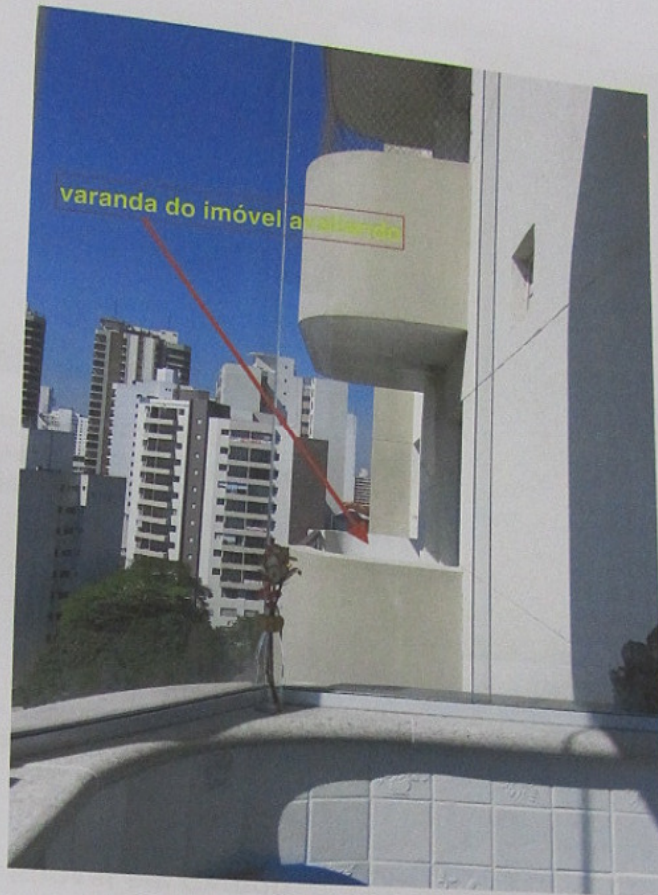


Foto 1: flagrante da varanda do imóvel avaliando, apartamento de número 76, visto por quem está na varanda do imóvel contíguo, de número 74.

A seguir, a senhora síndica colocou seu apartamento à disposição para que fosse fotografado, uma vez que o mesmo é planta-espelho do imóvel avaliando, quando obteve-se as seguintes imagens:



Rua Madalena, 414 - Vila Madalena - CEP 05434-010 - São Paulo - SP  
Rua Laura Maiello Kook, 1500 / casa 4 - Ipanema das Pedras - CEP 18052-445 - Sorocaba - SP

**GLAUCIA LOUREIRO REDONDO**  
arquiteta CAU A92715-5

Fotos 2 e 3: à esquerda, vista da varanda da sala; e, à direita, cozinha. 235



Fotos 4 e 5: à esquerda, quarto, e, à direita, sala em primeiro plano e varanda ao fundo, ilustrada em foto anterior



As imagens acima demonstram a especificidade do imóvel avaliando, mesmo que não seja flagrantes do próprio.

### 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 7 elementos, todos apartamentos à venda, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO** deste laudo avaliatório, todos esses na mesma região, sendo três deles localizados no mesmo edifício do imóvel avaliando, e os demais em ruas próximas, conforme ilustrado a seguir:

Rua Madalena, 414 - Vila Madalena - CEP 05434-010 - São Paulo - SP  
Rua Laura Maiello Kook, 1500 / casa 4 - Ipanema das Pedras - CEP 18052-445 - Sorocaba - SP



Imagem 1: destacados, com botões vermelhos, o imóvel avaliando e os 3 elementos levantados no mesmo edifício, informados nas Fichas 1, 5 e 6 ; elemento denominado Ficha 7 e posição geográfica da Rua Dr Zuquim, onde se encontram os elementos de Ficha 3 e 4, cujos números de localização naquela rua não foram informados pela corretora da Lello Imóveis, Sra Negly, mas foram aproveitados na avaliação por se tratar de rua de traçado não longo, evidenciando que qualquer endereço naquela via estão próximos do imóvel avaliando.

O tratamento estatístico dos elementos, após sofrerem o devido processo de homogeneização, conforme planilha abaixo, permitiu a apuração do valor por metro quadrado de apartamento similar com uma vaga de garagem.

Homogeneização dos 7 elementos

Elemento / Ficha n°	Valor unitário em R\$	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta em R\$	Área Elemento (m²)	Valor metro quadrado do Elemento em R\$
1	350.000,00				
2	285.000,00	0,9	315.000,00		
3	275.000,00	0,9	256.500,00	38,00	8.289,47
4	265.000,00	0,9	247.500,00	40,00	6.412,50
5	370.000,00	0,9	238.500,00	35,00	7.071,43
6	380.000,00	0,9	333.000,00	40,00	5.962,50
7	320.000,00	0,9	342.000,00	38,00	8.763,16
		0,9	288.000,00	40,00	7.200,00
				Média	7.528,44
				Desvio padrão	1.174,98
				Coef. Var.	0,16

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 7 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:

**Valor unitário do metro quadrado = R\$ 7.528,44**

Data-base = setembro de 2017.

A área privativa do imóvel avaliando será considerada como sendo de 38 metros quadrados, área esta resultado do arredondamento da dimensão de 37,55 metros quadrados, informada na Matrícula do Imóvel, uma vez que imóveis ofertados no mesmo Edifício Port D'Antibes são informados como sendo de 38 metros quadrados.

**GLAUCIA LOUREIRO REDONDO**  
arquiteta CAU A92715-5

O valor do imóvel avaliando, área privativa e respectivas vagas de garagem, será apurado por meio da seguinte fórmula:

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

Área privativa do imóvel = 38 metros quadrados

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 7.528,44

Substituindo-se os valores, tem-se:

Valor do imóvel =  $38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.528,44 / \text{m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 286.080,72

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

**Valor do Imóvel = R\$ 290.000,00 (valor arredondado)**  
Data-base = setembro de 2017

Saliente-se que a síndica do Edifício Port D'Antibes informou, em 22 de setembro de 2017, durante vistoria realizada pela signatária, que dois dias antes o apartamento de número 141, daquele condomínio, havia sido vendido por R\$ 260.000,00, valor este abaixo do valor apurado acima.

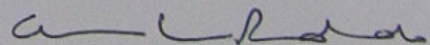
#### 4. Encerramento

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, 03 de outubro de 2017.

  
**Glauca Loureiro Redondo**  
Perita Judicial

#### Anexo

##### 1- Relação dos Elementos Pesquisados

Rua Madalena, 414 - Vila Madalena - CEP 05434-010 - São Paulo - SP  
Rua Laura Maiello Kook, 1500 / casa 4 - Ipanema das Pedras - CEP 18052-445 - Sorocaba - SP

# Relação dos Elementos Pesquisados



CLAUCIA LOUREIRO REDONDO  
Arquiteta CAU A92715-5

Banco Bradesco S/A X Scavolmer Dieselmar Peças Ltda e outro	
Dados da Ficha 1	
Endereço imóvel:	Data coleta dos dados: setembro / 2017
Contato:	Rua Voluntários da Pátria, 3158 6º. andar
Telefone:	Sra Negly / Lello Imóveis
Valor da Oferta:	(011) 2281-3400
Característica:	R\$ 350.000,00
Área privativa:	1 dormitório e 1 vaga garagem
	38 m <sup>2</sup>

240

llo imóveis

Cadastrar Imóvel | Institucional

Apartamento/Padrão  
Santana - Santana  
Rua Voluntários Da Pátria

Cód: 172391



Valor de Venda R\$350.000,00

38m<sup>2</sup> 1 1

### Descrição do imóvel

Apartamento com 1 dormitório, sala, varanda, cozinha, banheiro área de serviço.  
Prédio com portaria 24 horas, piscina, salão de festas. Próximo ao metro Santana e  
comercio em geral.

Rua Madalena, 414 - Vila Madalena - CEP 05434-010 - São Paulo - SP  
Rua Laura Maiello Kook, 1500 / casa 4 - Ipanema das Pedras - CEP 18052-445 - Sorocaba - SP

CLAUCIA LOUREIRO REDONDO  
Arquiteta CAU A92715-5

240

Banco Bradesco S/A X Scavolmer Dieselmar Peças Ltda e outro

Dados da Ficha 2	Data coleta dos dados: setembro / 2017
Endereço imóvel:	Rua Doutor Zuquim, número não fornecido
Contato:	Sra Negly / Lello Imóveis
Telefone:	(011) 2281-3400
Valor da Oferta:	R\$ 285.000,00
Característica:	1 dormitório e 1 vaga garagem
Área privativa:	40 m <sup>2</sup>

lloimóveis

Cadastrar Imóvel | Institucional

Apartamento/Padrão  
Santana - Santana  
Rua Doutor Zuquim

Cód: 173070

Ver Fotos

Ver Mapa

Ver Rua



1/18

SALA DOIS AMBIENTES

Valor de Venda R\$285.000,00

40m<sup>2</sup> 1 1



### Descrição do imóvel

Apartamento em localização privilegiada a 650 metros a pé do metrô Santana. O imóvel possui piso laminado de madeira no dormitório e na sala com dois ambientes e piso cerâmico nos demais cômodos. Banheiro social com box de vidro.

Rua Madalena, 414 - Vila Madalena - CEP 05434-010 - São Paulo - SP  
Rua Laura Maiello Kook, 1500 / casa 4 - Ipanema das Pedras - CEP 18052-445 - Sorocaba - SP

CLAUCIA LOUREIRO REDONDO  
arquiteta CAU A92715-5

Banco Bradesco S/A X Scavolmer Dieselmar Peças Ltda e outro	
Dados da Ficha 3	
Endereço imóvel:	Data coleta dos dados: setembro / 2017
Contato:	Rua Doutor Zuquim, número não informado
Telefone:	Sra Negly / Lello Imóveis
Valor da Oferta:	(011) 2281-3400
Característica:	R\$ 275.000,00
Área privativa:	1 dormitório e 1 vaga garagem
	35 m <sup>2</sup>

llo imóveis

Cadastrar Imóvel | Institucional

Apartamento/Padrão  
Santana - Santana  
Rua Doutor Zuquim

Cód: 176369



Valor de Venda R\$275.000,00

35m<sup>2</sup> 1 1



### Descrição do imóvel

Apartamento conservado, pintura nova, piso frio nos dormitórios, cozinha, armários nos dormitórios, cozinha planejada, gabinete e box no banheiro e sacada. Região com muita opção de condução, próximo ao metrô Santana, bancos, escolas, mercados etc.

Rua Madalena, 414 - Vila Madalena - CEP 05434-010 - São Paulo - SP  
Rua Laura Maiello Kook, 1500 / casa 4 - Ipanema das Pedras - CEP 18052-445 - Sorocaba - SP