

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. 1027414-94.2016.8.26.0001

Execução de Título Extrajudicial – Cobrança de Aluguéis

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil CREA –SP nº 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** – Proc. 1027414-94.2016, que **Espólio de José Carlos Viriato de Freitas** move contra **Marisa Nunes**, 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) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Diz respeito o presente trabalho à avaliação de um apartamento, designado pelo número 14, localizado no andar térreo do Bloco 3, do Conjunto Habitacional Samambaias II, situado à Rua Reverendo George Michel Atlas nº. 36 (antigo nº 24), Bairro Jardim Leonor Mendes de Barros, 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

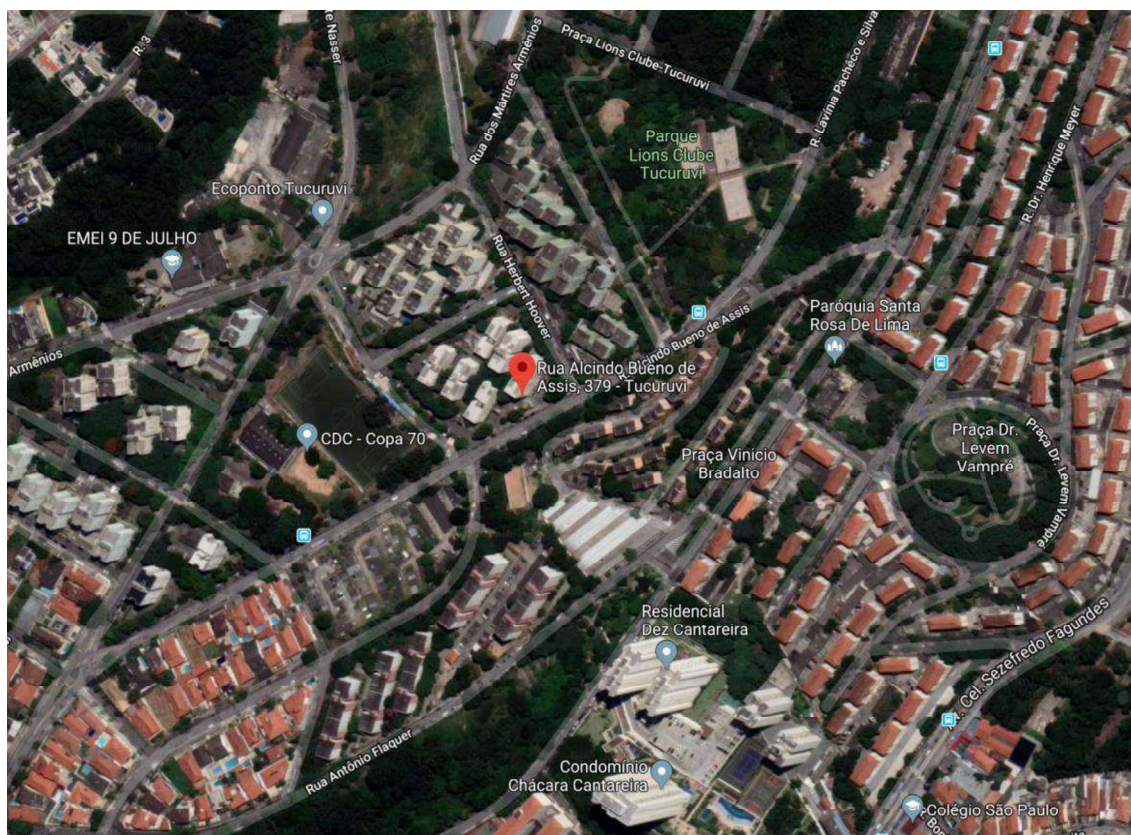
III.1.1 - LOCALIZAÇÃO

O apartamento analisado no presente trabalho é integrante do Conjunto Habitacional Samambaias II, com frente principal para a

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

Rua Alcindo Bueno de Assis 379, em quadra completada pelas Ruas Alfredo Inácio Trindade, Herbert Hoover e Reverendo George Michel Atlas.



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.

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O imóvel analisado encontra-se atualmente com entrada oficial pela Rua Alcindo Bueno de Assis nº 379, cuja localização esta inserida na zona norte de São Paulo, no bairro denominado Jardim Leonor Mendes de Barros, região do Tucuruvi, com acesso pela Avenida Coronel Sezefredo Fagundes, o referido apartamento está inserido no Conjunto Habitacional Samambaias II; o 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.1.4 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

O apartamento analisado faz parte integrante do Conjunto Habitacional Samambaias II, o qual encontra-se edificado em um terreno onde a área correspondente da unidade nº 14 do Bloco 3 é de 0,6396660411% correspondendo à 40,11 metros quadrados:

*** Apartamento no. 14- Bloco B: 40,11 m²**

III.2 - DAS EDIFICAÇÕES

Através de vistoria ao imóvel pudemos constatar que o mesmo é composto de sala, dois dormitórios, uma suíte pequena, banheiro social, cozinha e área de serviço. O imóvel está em estado razoável de conservação.

O Conjunto Habitacional Samambaias II é composto de 06 blocos, o bloco B (3) possui 05 andares sendo quatro apartamentos por andar.

O apartamento no. 14 do Bloco 3, apresenta-se com área útil de **63,48 metros quadrados**, área comum de **27,88 metros quadrados**, e área total de **92,29 metros quadrados** e área equivalente do terreno de **40,11 metros quadrados**, correspondendo a fração ideal de terreno de 0,6396660411%.

Através da análise das fotos inclusas ao presente trabalho, vimos por constatar que se trata de imóvel com idade aparente de 30 anos e real de 32 anos, em razoável estado de conservação no geral, necessitando de reparos simples a médios.

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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

terreno é de **R\$ 1.611,00/m²** (um mil e seiscentos e onze reais por metro quadrado), válido para a data de outubro de 2018.

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 terreno correspondente a cada parcela componente do imóvel, será de:

*** APARTAMENTO:**

- Valor Unitário	R\$ 1.611,00/m ²
- área terreno	40,11 m ²

$$V_{\text{TERRENO APTO.}} = R\$ 1.611,00/m^2 \times 40,11 m^2$$

* **VALOR TERRENO APTO. :** **R\$ 64.617,21**

(sessenta e quatro mil e seiscentos e dezessete reais e vinte um 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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

valores unitários para as edificações com as mais diversas características, aos quais, aplicado o fator de depreciação referente a 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.

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489

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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

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 a 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 = 2,511 x R8N**.

* **APARTAMENTO:**

- valor de R8N – setembro de 2018	R\$ 1.365,94/m2
- área total de construção:	92,29 m2
- coeficiente de depreciação (idade e conservação):	0,725
- limite superior do intervalo:	2,511

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489

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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955

$$V_{EDIF. APTO.} = R\$ 1.365,94/m^2 \times (63,48 + 27,88/2) m^2 \times 0,725 \times 2,511$$

* **VALOR** EDIF. APTO. = **R\$ 192.517,18**

(cento e noventa e dois mil, quinhentos e dezessete reais e dezoito 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 outubro/2018, será de:

<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u> (em reais/outubro - 2018)			
UNIDADE	TERRENO	EDIFICAÇÃO	TOTAL
Apartamento	64.617,21	192.517,18	257.134,39
Valor Total do Imóvel:			257.134,39

(duzentos e cinquenta e sete mil, cento e trinta e quatro reais e trinta e nove centavos)

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
 São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

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\$ 257.000,00.**

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 Juízes 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 14, do Bloco 3 pertencente ao Conjunto Habitacional Samambaias II, situado à Rua Reverendo George Michel Atlas Nº.24 (entrada atual pela Rua Alcindo Bueno de Assis nº 379), no bairro denominado Jardim Leonor Mendes de Barros - Tucuruvi, nesta Cidade de São Paulo é de **R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais)**, válido para a data de **outubro/2018.**

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

VI - QUESITOS

1. Qual o valor do metro quadrado dos imóveis da região que se utilizam para fins residenciais?

Resposta: considerando o valor residencial para apartamento a média no próprio conjunto habitacional em estudo é de R\$ 4.100,00/m² considerando a área útil.

2. Se há outros imóveis na região para venda nas mesmas condições e quais os valores pedidos?

Resposta: sim, existem vários imóveis em oferta no próprio condomínio que variam de R\$ 270.000,00 à R\$ 243.000,00, dependendo do estado do imóvel e já considerando o coeficiente oferta de 0,90.

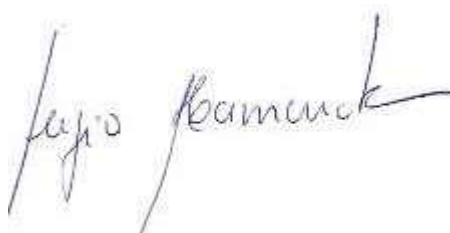
3. Qual o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação?

Resposta: vide laudo.

VII- TERMO DE ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 01 de outubro de 2.018



Sergio Moreira Camarota
Eng° Civil – Crea 0601412955
Perito Judicial

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ANEXO I

FOTOGRAFIAS

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

**FACHADA PARCIAL DO CONJUNTO HABITACIONAL
SAMAMBAIAS II**



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

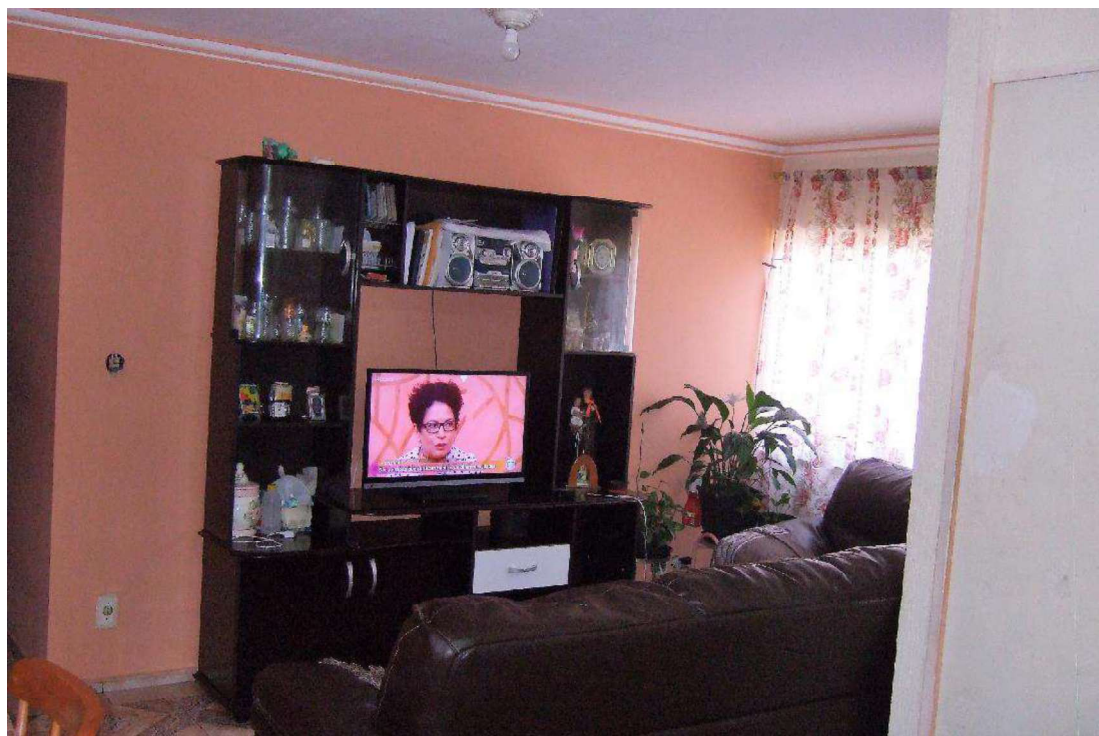
FACHADA BLOCO B



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

SALA DE ESTAR



BANHEIRO



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

DORMITÓRIOS



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br


SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ANEXO II

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 070.301.0087-5

Local do Imóvel:
 R REV GEORGE MICHEL ATLAS, 36 - AP 14
 BL 3 CEP 02344-090
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R REV GEORGE MICHEL ATLAS, 36 - AP 14
 BL 3 CEP 02344-090

Contribuinte(s):
 CNPJ 61.024.170/0001-09 IPESP
 CPF 151.545.338-36 NEUSA APARECIDA BATISTA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.271	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0064
Área total (m²):	6.271		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	93	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.780	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	598,00
- da construção:	1.242,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	42.808,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	48.513,00
Base de cálculo do IPTU:	91.321,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/12/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 05/09/2018
Número do Documento: 2.2018.001871461-1
Solicitante: SERGIO MOREIRA CAMAROTA

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
 São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 12:48, sob o número WSA18702895528. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027414-94.2016.8.26.0001 e código 6A6D8FA.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

**EXMO SR.DR. JUIZ DE DIREITO DA 9^a. VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO – SP**Autos Nº. **1027414-94.2016.8.26.0001****Execução de Título Extrajudicial – Cobrança de Aluguéis**

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil CREA 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** – Proc. 1027414-94.2016, que **Espólio de José Carlos Viriato de Freitas** move contra **Marisa Nunes**, que tramita pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - São Paulo, em atenção ao solicitado nos autos vem manifestar-se sobre a impugnação do laudo às fls.298/302;

- alega na contestação que na região e na mesma rua existem imóveis semelhantes com o valor superior ao valor apurado no laudo, que variam de **R\$ 279.000,00 à R\$ 415.000,00**, ressaltando que são valores em oferta:

- o perito apurou que no mesmo Condomínio existem vários imóveis em ofertas de venda, como podemos verificar abaixo; por estarem no mesmo Condomínio refletem melhor a realidade do imóvel avaliando, pois nos exemplos anexados não foram considerando a idade do empreendimento, padrão construtivo, salientando ainda que o imóvel avaliando tem mais de 30 anos e está em estado razoável de conservação como descrito no laudo;


Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489

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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

- elemento 01 -

INÍCIO > APARTAMENTOS PARA COMPRAR > APARTAMENTOS À VENDA EM SÃO PAULO, SP > ZONA NORTE > TUCURUVI > APARTAMENTO IM015682682



9 de 16

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

[Adicionar aos favoritos](#)

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: 169-IM301123
Código oferta no site ZAP: IM015682682
Atualizado hoje

APARTAMENTO À VENDA VALOR DE VENDA

Rua Herbert Hoover **R\$ 185.000,00**

Tucuruvi, Sao Paulo - SP Simular financiamento

2 **63** **91**

QUARTOS ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 2.937 **R\$ 300**


VALOR DO M² CONDOMÍNIO

- elemento 02 -

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Norte > Jardim Leonor Mendes de Barros > Rua Herbert Hoover

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 65 m² por R\$ 275.000

Condomínio SAMAMBAIA • Rua Herbert Hoover, 80 - Jardim Leonor Mendes de Barros, São Paulo - SP COD. 3038



1 de 15

PREÇO DE COMPRA
R\$ 275.000

CONDOMÍNIO
R\$ 280

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
65m² (R\$ 4.230/m²)

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/12/2018 às 15:59, sob o número WSA18703648940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027414-94.2016.8.26.0001 e código 7F76916.

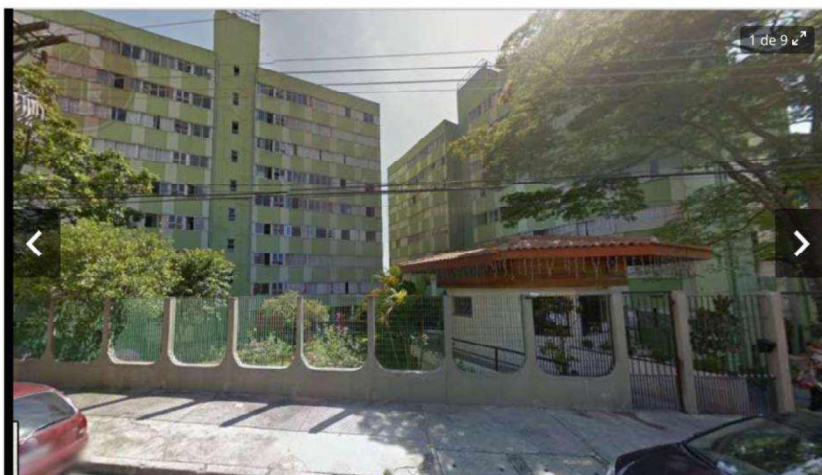
SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955

- elemento 03 -

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Norte > Jardim Leonor Mendes de Barros

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 65 m² por R\$ 269.999

Jardim Leonor Mendes de Barros, São Paulo - SP COD. 2182



☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

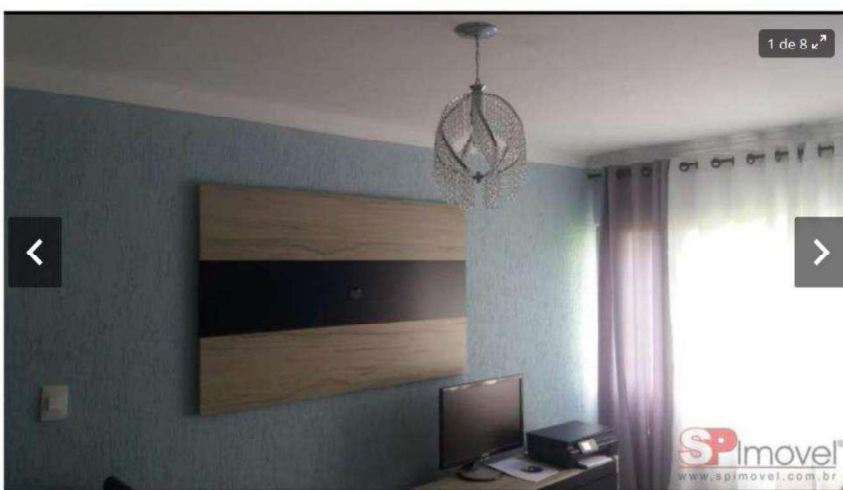
- PREÇO DE COMPRA
R\$ 269.999
- CONDOMÍNIO
R\$ 280
- TIPO DE IMÓVEL
Apartamento
- ÁREA
65m² (R\$ 4.153/m²)
- 3 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga

- elemento 04 -

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Norte > Jardim Leonor Mendes de Barros > Rua Herbert Hoover

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 63 m² por R\$ 245.000

Rua Herbert Hoover - Jardim Leonor Mendes de Barros, São Paulo - SP COD. R78367



- PREÇO DE COMPRA
R\$ 245.000
- CONDOMÍNIO
R\$ 220
- TIPO DE IMÓVEL
Apartamento
- ÁREA
63m² (R\$ 3.888/m²)
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

Média dos valores em oferta aplicando o coeficiente de oferta de norma de 0,90, teremos:

$$\text{Valor médio} = (185.000,00 + 275.000,00 + 270.000,00 + 245.000,00/4) \times 0,90$$

Valor médio = R\$ 219.375,00

Conclusão: os elementos apresentados na contestação não refletem a realidade do referido Condomínio, podemos verificar nas fotos acostadas nos autos às fls. 279/300 que por exemplo o acabamento é muito superior ao avaliando, o elemento no valor de R\$ 415.000,00 também tem área superior, um dos elementos temos o valor de R\$ 279.180,00 com área de 68,00 m² sendo maior que o avaliando, mas se aplicarmos o coeficiente oferta de 0,90 **teremos o valor de R\$ 251.262,00, valor abaixo ao apurado no laudo;** o fato de não estarem na mesma condição e somente mesma região e rua não significa que terão o mesmo valor, podendo ter idade e estado de conservação totalmente diferenciado; acima fiz uma amostragem rápida de 04 elementos em oferta dentro do próprio Condomínio onde os valores oscilam de **R\$ 185.000,00 à R\$ 275.000,00**, todos em oferta, onde obtivemos a média no valor de **R\$ 219.375,00** (abaixo do valor apurado no laudo); essa variação é normal pois depende do acabamento de cada apartamento, bem como do andar; o imóvel avaliando está em estado razoável de conservação, mas se localiza no andar térreo, fator desvalorizante para o imóvel, no trabalho realizado pelo perito onde usa o fator idade/conservação, mas o estudo utilizado são considerados todos esses elementos na composição final do valor do imóvel, em face ao todo explanado venho ratificar o valor apurado no laudo de **R\$ 257.000,00**.

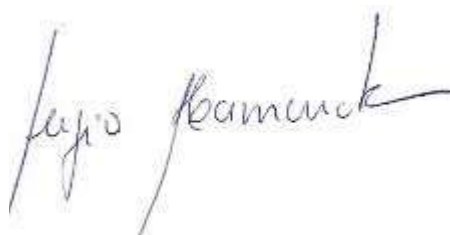
SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

N. Termos

P. Deferimento

São Paulo, 06 de dezembro 2.018



Sergio Moreira Camarota

Engº Civil – CREA 0601412955

Perito Judicial