

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

Processo nº: 0008705-27.2018.8.26.0011
Exequente : Villa Di Firenze
Executado : Ivanilda Soares da Silva

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. 99 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, 31 de maio de 2019

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO N.º 0008705-27.2018.8.26.0011

1. Resumo Processual

1.1. Decisão (fls. 99)

Ante o requerimento do exequente, a signatária foi honrada com a nomeação para atuar como Perita Judicial neste feito.

2. Descrição da vistoria no Imóvel Avaliando

A signatária iniciou os trabalhos no endereço do imóvel de Matrícula 141.668 do 18^o. Cartório de Registro de Imóveis, em cuja Ficha 01 consta o endereço como sendo Rua Carolina Nabuco, 30.

A vistoria ocorreu no dia 29 de maio de 2019, às 14:00h, local e horário conforme previamente informado nos Autos.

Chegando ao local, o porteiro do condomínio, Sr João Victor, entrou em contato com a proprietária do imóvel unidade de número 17, Sra Ivanilda, que informou que não estava no local, quando então solicitou que o porteiro colocasse a signatária na linha.

Naquele momento, a Sra Ivanilda solicitou à signatária que voltasse ao imóvel duas horas depois, quando a atenderia.

Alguns minutos depois, recebeu telefonema do esposo da proprietária, via aparelho celular da portaria, quando este apresentou seu pedido que a signatária retornasse no dia seguinte.

A signatária esclareceu a ambos que a vistoria havia sido agendada em juízo, e que daria prosseguimento a seu trabalho.

Em seguida, solicitou ao porteiro que informasse ao síndico que a mesma estava na portaria, quando este segundo veio atendê-la.

O síndico do condomínio, Sr Clóvis, informou que todos os imóveis apresentam mesma planta, exceto que alguns têm garagem para automóveis na mesma edificação e outros possuem vaga para automóveis em abrigo externo, defronte a cada uma das unidades, conforme ilustrado a seguir:



Foto 1: ilustra duas casas distintas, apresentando mesma planta, exceto a tipologia de vaga de garagem, na primeira presente na própria edificação, resultando em imóvel em três níveis; e, na segunda, com vaga de garagem em abrigo defronte à casa, derivando em imóvel de dois pisos.

A seguir, foto do imóvel avaliando:



Foto 2: destacado, em linhas verde limão o imóvel avaliando, constituído por edificação em 3 níveis: garagem e lavabo no piso térreo; sala e cozinha no piso intermediário; e dois quartos e um banheiro no segundo andar.

Sr Clóvis esclareceu que quanto a valor de mercado não há diferença no tocante a presença ou não de vaga na própria edificação, uma vez que tal aparente vantagem apresenta a desvantagem de resultar em um lance extra de escada, conforme ilustrado acima.

A signatária consultou o síndico sobre a possibilidade de vistoriar um outro imóvel no mesmo condomínio, quando foi atendida pela proprietária da unidade de número 12, Sra Andreia, com mesma tipologia do avaliando, ou seja, edificação com vaga de garagem no piso térreo.

A seguir, fotos do imóvel vizinho ao avaliando:



Foto 1: localização exata do imóvel avaliando e do imóvel similar vistoriado



Fotos 2 e 3: imagem, à esquerda, ilustra lavabo que se encontra no piso térreo; e, à direita, sala de estar localizada no primeiro andar.



Fotos 4 e 5: imagem à esquerda ilustra cozinha, com janela ampla que dá acesso ao fundo do imóvel; e, na imagem à direita, a área retro mencionada, originariamente aberta, que foi coberta pelos proprietários, visualizando-se, na porção posterior da imagem, muro que delimita fundo do imóvel; ambos ambientes no primeiro andar.



Fotos 6, 7 e 8: ilustram dois quartos e um banheiro, todos no terceiro piso.

3. Avaliação do Imóvel em Estudo

No imóvel avaliando, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto é aquele em que o valor do imóvel é apurado a partir do levantamento e tratamento de dados obtidos no mercado imobiliário, de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

Corretores de imóveis consultados, nas imobiliárias Alonso, Cristal e Diagonal, todas especializadas na região, informaram que há vários imóveis à venda no Condomínio Villa di Firenze por serem de difícil comercialização, devido ao alto valor de despesas de condomínio, quando comparadas com imóveis em outros endereços.

Em vista do acima exposto, a busca de imóveis similares ao avaliando foi facilitada pela existência de várias casas ofertadas no mercado imobiliário, todas no mesmo condomínio.

Foram utilizados **7 (sete)** elementos, que foram retratados no **ANEXO** deste laudo avaliatório, todos eles no mesmo condomínio.

Os elementos acima descritos foram submetidos a homogeneização, aplicando-se, sobre os valores ofertados, fator oferta de 0,9 em todos elementos, por se tratarem de imóveis à venda.

A planilha da referida homogeneização é reproduzida a seguir:

Homogeneização dos 7 elementos

Elemento / Ficha n°	Valor unitário em R\$	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta em R\$
1	400.000,00	0,9	360.000,00
2	360.000,00	0,9	324.000,00
3	375.000,00	0,9	337.500,00
4	400.000,00	0,9	360.000,00
5	430.000,00	0,9	387.000,00
6	320.000,00	0,9	288.000,00
7	435.000,00	0,9	391.500,00
		Média	349.714,29
		Desvio padrão	36.439,28
		Coef. Var.	0,10

Conforme acima demonstrado, os **7 elementos**, que perfazem o espaço amostral pesquisado, foram submetidos aos tratamentos normativos habituais, resultando na cifra de R\$ 349.714,29.

É prática, no mercado imobiliário, ofertar imóveis em cifras múltiplas de dezenas de milhares, o que resultaria, arredondando o valor acima, no montante a seguir:

Valor arredondado do do imóvel de Matrícula 141.668 = R\$ 350.000,00
Data-base = maio de 2019

4. Encerramento

Vistoriado o imóvel de Matrícula 141.668, tendo sido realizada pesquisa centrada em elementos similares ao imóveis em tela, encontrados no mesmo condomínio, foi possível apurar os seu valor avaliatório.

Tem-se, portanto, por concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, assim como pelo anexo discriminado a seguir.

Termos em que
Pede Deferimento,

São Paulo, 31 de maio de 2019.

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

Anexo

1- Relação dos Elementos Pesquisados

Relação dos Elementos Pesquisados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA LOUREIRO REDONDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2019 às 22:40, sob o número WPIN19700804283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008705-27.2018.8.26.0011 e código 9664ECO.

Villa di Firenze X Ivanilda Soares da Silva	
Dados da Ficha 1	Data coleta dos dados: maio 2019
Número da casa:	06
Contato:	Paulo / Alonso Imóveis
Telefone:	3788-1000
Valor da Oferta:	R\$ 400.000,00

ALONSO IMÓVEIS
 VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
 CONFIANÇA, ÉTICA E TRANSPARÊNCIA

WhatsApp: 11 9 9716 6464 | Contato: 11 3788 1000

BUJTANTÃ - BELEZINHA DE SOBRADO - R\$ 400.000,00

SÃO PAULO - Rf: 1123

FALE COM A NOSSA CORRETORA:
 CRISTINA RODRIGUES
 3788-1000 | 11 9716 6464

CONTATE-NOS
VENDAS:
 R. D. Rodrigues, nº49 - Jd. Estrela - São Paulo - SP
 Fone: 33 111 3788-1000
 Seg. a Sex. das 8:00h às 19h
 Sáb. 8:00h às 13:00h
ADMINISTRAÇÃO:
 R. D. Rodrigues, nº49 - Jd. Estrela - São Paulo - SP
 Fone: 33 111 3788-1000
 Seg. a Sex. das 9:00h às 18:00h
WHATS APP:
 Fone: 33 111 9 9716 6464

FILTRO DE BUSCA:
 Buscar por: Condomínio, Vendas, Locação, etc.
 O que deseja? Comprar
 Localização: Residencial
 Tipo de imóvel: Apartamento
 Escolha as regiões: Digite aqui e escolha as regiões
 Filtros

Descrição:
 SOBRADO EM CONDOMÍNIO IMPECCÁVEL, NA EM DETALHES COM ACABAMENTO DE OTIMA QUALIDADE E COM BOM GOSTO INCOMPARÁVEL. VOCÊ SÓ ENCONTRA AQUI SÓ 06MP SENDO 3 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, W.C SOCIAL, MARAVILHOSA SALA COZINHA COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, QUINTAL, ÁREA DE SERVIÇO E 1 VAGA DE GARAGEM. AGENZE SUA VISTA E CONFIRME!

Finalidade: Residencial
Área Útil: 90 MP
MPX: R\$ 400.000,00
Condomínio: R\$ 81,00
 * Valores sujeitos a alterações

Villa di Firenze X Ivanilda Soares da Silva

Dados da Ficha 2	Data coleta dos dados: maio 2019
Número da casa:	12
Contato:	Paulo / Alonso Imóveis
Telefone:	3788-1000
Valor da Oferta:	R\$ 360.000,00

ALONSO IMÓVEIS
 *VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
 CONFIANÇA, ÉTICA E TRANSPARÊNCIA

WhatsApp: 11 9 9710-6466 | Contato nos: 11 3788-1000

Bem-Vindo | Quem Somos | Ferramentas | Notícias | Como Alugar? | Cadastre Seu Imóvel | Blog | Fale Conosco

BUTANTÁ - CONDOMÍNIO R\$ 360.000,00

CASA EM CONDOMÍNIO | SÃO PAULO | RRP: 14241

FALE COM A NOSSA CORRETORA:
 LUCIA PROENÇA
 CRÉDITO: 00023 Sem Informada e
 PRO-RTD - [Ver Perfil](#)

CONTATE-NOS

VENDAS
 S. Lucinda Rodrigues, 1167
 St. Euler - São Paulo - SP
 Fone: 11 (11) 3788-1000
 Seg. a Sex. das 8:30h às 17h
 Sáb. 9:00h às 15:00h

ADMINISTRAÇÃO
 S. Lucinda Rodrigues, 1167
 St. Euler - São Paulo - SP
 Fone: 11 (11) 3788-1000
 Seg. a Sex. das 8:00h às 18:00h
 WHATS APP
 Fone: 11 (11) 9 9710-6466

FILTRO DE BUSCA

Buscar por:

o que deseja?

Finalidade:

Tipo de imóvel?

Sistema de Registro:

[Filtrar](#)

Descrição | Infraestrutura | Condomínio | Ambientes e Planta | Regiões

CASA EM CONDOMÍNIO PRONTO, DE FÁCIL ACESSO A REDE VIA SARDIENHAS E AVENIDA ESCOLA POLÍTECNICA E PRÓXIMO AO COMÉRCIO LOCAL SÃO SEM DISTÂNCIAS EM O DOMÍNIO DE 1000M² COM 48M² DE ÁREA ÚTIL, COZINHA COM ARMÁRIO, BALCÃO E BANHEIROS, W.C. MOD. COM BOX E GABINETE, QUANTAL, HALL FINIDO, ENTRADA LATERAL E 1 VAGA DE GARAGEM. PARA MAIS INFORMAÇÕES, LIGUE E AGUARDANDO SEU HORÁRIO DE

Finalidade: Residencial
 Banheiros: 2
 Banheiros: 2
 Área: 1
 Área: 1000m²
 Condomínio: 1000m²
 * Valores sujeitos a alteração

Villa di Firenze X Ivanilda Soares da Silva	
Dados da Ficha 3	Data coleta dos dados: maio 2019
Número da casa:	18
Contato:	Paulo / Alonso Imóveis
Telefone:	3788-1000
Valor da Oferta:	R\$ 375.000,00

ALONSO IMÓVEIS
 VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
 CONFIANÇA, ÉTICA E TRANSPARÊNCIA

WhatsApp: (11) 9770-6464 | Contato: (11) 3788-1000

Bem-Vindo | Quem Somos | Ferramentas | Notícias | Como Alugar? | Cadastre Seu Imóvel | Blog | Faça Contato

SOBRADO CONDOMÍNIO FECHADO - R\$ 375.000,00

CASA | SÃO PAULO | REF: 12916

FALE COM A NOSSA CORRETORA:
 OREO BARON - Bem informada e proativa - [Ver Perfil](#)

CONTATE-NOS:
VENDAS
 R. Desolada Rodrigues, 1145
 St. Estrela - São Paulo - SP
 Fone: (11) 3788-1000
 Seg. a Sex. das 8:00h às 19h
 Sáb. 8:00h às 13:00h

ADMINISTRAÇÃO
 R. Desolada Rodrigues, 1147
 St. Estrela - São Paulo - SP
 Fone: (11) 3781-4800
 Seg. a Sex. das 9:00h às 18:00h
 WhatsApp: (11) 9 9716-4464

FILTRO DE BUSCA
 Buscar por:
 O que deseja?
 Finalidade:
 Tipo de Imóvel:
 Simples ou Complexo:

Descrição:
 CONDOMÍNIO HARMONICIZADO PONTO B ACQUO EGARTE, RESERVA DE MUITO VERDE E LOCALIZADO EM RUA RESIDENCIAL SUPER TRANQUILA SÃO MAP DISTRIBUÍDO EM 3 CONDOMÍNIOS COM AMBIENTE ENRIQUECIDO PISO EM CARPETE DE MADEIRA, SALA AMPLA PARA 2 AMBIENTES, LAVAND., W.C SOCIAL, CUBÍCULO REPLETO DE ARMÁRIOS PLANEJADOS, LAVANDERIA, QUANTAL COM churrasqueira e 1 vaga de garagem vaga e AGUARE SUA VISITA.

Finalidade: Residencial
 IPTU: R\$ 400,00
 Condomínio: R\$ 1.120,00
 * Valores sujeitos a alterações

Villa di Firenze X Ivanilda Soares da Silva	
Dados da Ficha 4	Data coleta dos dados: maio 2019
Número da casa:	01
Contato:	Williams / Cristal Imóveis
Telefone:	3569-0560
Valor da Oferta:	R\$ 400.000,00

The screenshot shows a real estate listing on the website 'Cristal Imóveis'. The listing is for 'Jardim Ester Yolanda' in São Paulo. The main image is a photograph of a two-story house with a balcony. Below the main image are several smaller images showing interior details like a staircase, kitchen, and bathroom. The listing includes contact information for Williams at Cristal Imóveis, phone number (11) 3569-0560, and a price of R\$ 400.000,00. The website header shows the Cristal logo and navigation links: Home, Empresa, Imóveis, Serviços, Contato. The contact information is (11) 3569-0560 and (11) 9.7087.1238. The listing title is 'Jardim Ester Yolanda' and the location is 'São Paulo - SP'. The price is 'R\$ 400.000,00'. There are also some social media icons and a small map showing the location.

Villa di Firenze X Ivanilda Soares da Silva

Dados da Ficha 5	Data coleta dos dados: maio 2019
Número da casa:	02
Contato:	Williams / Cristal Imóveis
Telefone:	3569-0560
Valor da Oferta:	R\$ 430.000,00



Home Empresa Imóveis Serviços Contato

(11) 3569.0560
(11) 9.7087.1238

Jardim Ester Yolanda
Vila - de Imobiliária



11 3569 0560 | 11 9708 1238 | 11 3569 0560 | 11 9708 1238

11 3569 0560 | 11 9708 1238 | 11 3569 0560 | 11 9708 1238

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA LOUREIRO REDONDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2019 às 22:40, sob o número WPIN19700804283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008705-27.2018.8.26.0011 e código 9664ECO.


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA LOUREIRO REDONDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2019 às 22:40, sob o número WPIN19700804283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008705-27.2018.8.26.0011 e código 9664ECO.

Villa di Firenze X Ivanilda Soares da Silva	
Dados da Ficha 6	Data coleta dos dados: maio 2019
Número da casa:	09
Contato:	Marcia / Diagonal Imóveis
Telefone:	3782-6060
Valor da Oferta:	R\$ 320.000,00

Diagonal
Imóveis

 (11) 3735 4199

 (11) 3782 6060



< voltar

Resumo do imóvel

Casa em Condomínio
BUTANTA

Dormitórios:	3
Banheiros:	1
Área de serviço:	Cozinha, Banheiro, Banheira
Vagas:	1
Área Útil:	80m²
Lavabo:	Sim
Área de Serviço:	Sim
Churrasqueira:	Sim
Valor de venda:	R\$ 320.000

Ref.: # 79523


- Marcar o imóvel
- Falar com responsável
- Enviar mensagem

Simuladores Faça uma simulação de financiamento lá seu imóvel com as melhores condições.

CAIXA

Descrição
BUTANTÁ, ÓTIMA CASA EM CONDOMÍNIO FECHADO. SÃO 02 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS, 01 WC SOCIAL, LAVABO, SALA 03 AMBIENTES, COZINHA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS, ÁREA DE SERVIÇO, 01 VAÇA DE GARAGEM, LAZER COMPLETO, EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, BARRIO RESIDENCIAL E ARBORIZADO, PRÓXIMO DE SUPERMERCADOS, PADARIAS, ESCOLAS, FARMÁCIAS... AGENDE UMA VISITA COM A CORRETORA ELZA (11) 99195-2563.

Localização




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLAUCIA LOUREIRO REDONDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2019 às 22:40, sob o número WPIN19700804283. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008705-27.2018.8.26.0011 e código 9664ECO.

Villa di Firenze X Ivanilda Soares da Silva	
Dados da Ficha 7	Data coleta dos dados: maio 2019
Número da casa:	26
Contato:	Marcia / Diagonal Imóveis
Telefone:	3782-6060
Valor da Oferta:	R\$ 435.000,00

Diagonal Imóveis

3735 4199 | 3782 6060

[< voltar](#)



Localização

Resumo do Imóvel

Casa em Condomínio
BUTANTÁ

Dormitórios:	2
Banheiros:	2
Áreas:	Área de serviço, Cozinha, Banheiro, Corredor, Dormitórios
Suíte:	1
Vagas:	1
Área Total:	110m²
Área Útil:	80m²
Churrasqueira:	Sim
Vista de verde:	

R\$ 435.000

Descrição

SOBRADO EM CONDOMÍNIO FECHADO - JD. ESTHER - BUTANTÁ - 2 DORM. SENDO 1 COM SUÍTE - ÓTIMA LOCALIZAÇÃO - 15 MIN. USP! More em um dos bairros mais valorizados do Butantã em um condomínio fechado, localizado estrategicamente próximo às principais vias de acesso como Rodov. Raposo Tavares, Av. Politécnica, Elias Garcia. Farto comércio local, Shopping Center, supermercados e variedade de linhas de transporte. Agende sua visita com o corretor responsável.

Ref.: # 79012

Marcar o imóvel
 Falar com responsável
 Enviar mensagem

Simuladores Para uma simulação de financiamento, clique aqui para mais informações.

CAIXA