

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

**Processo n.º: 0006635-37.2018.8.26.0011**  
**Exequirente : Condomínio Bosque de São Francisco**  
**Executado : Espólio de Luiz Antonio Ribeiro Latorre**

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. 124 dos autos, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. para apresentar a sua

## **AVALIAÇÃO TÉCNICA**

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, 10 de julho de 2019.

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

**AVALIAÇÃO TÉCNICA**  
**PROCESSO N.º 0006635-37.2018.8.26.0011**

## **1. Resumo Processual**

### **1.1. Decisão (fls 124)**

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, de acordo com Matrícula 189.314 , Livro No. 2 – Registro Geral do 18º. Oficial de Registro de Imóveis, é do tipo apartamento, de número 812, localizado no 8º pavimento duplex do “BLOCO I”, integrante do Condomínio denominado “BOSQUE DE SÃO FRANCISCO”, situado na RUA CONDE LUIZ EDUARDO MATARAZZO, nº 03 e RUA LOPES PORTANA, no 13º. Subdistrito Butantã.

A mencionada matrícula descreve o imóvel como contendo *área útil privativa de 156,3900m<sup>2</sup>, a área comum de 112,8924m<sup>2</sup> (incluindo 03 vagas de garagem em lugares individuais e indeterminados independentemente de seu tamanho grande, médio ou pequeno, para abrigar igual número de automóveis de passeio), 269,2824m<sup>2</sup> de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 68,8687m<sup>2</sup> ou equivalente a 0,5917% do terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio.*

A signatária chegou à portaria do imóvel no dia 04 de julho de 2019, às 9:00h, local e horário conforme previamente informado nos Autos, quando solicitou que fosse interfonado ao imóvel, não havendo contestação.

Em seguida foi encaminhada pelo porteiro para a sala de administração, onde foi recebida pelo gerente predial daquele condomínio, Sr. Josival Batista Elói, que acompanhou a signatária até o 8º pavimento do Bloco I, quando tocaram a campainha e foram atendidos pela filha da moradora.

Por se tratar de criança, a signatária entregou seu cartão de visitas e solicitou à menor que o levasse até sua mãe, informando-a que se tratava de vistoria do imóvel.

Após poucos minutos, a menor informou que sua progenitora não tinha disponibilidade para atender.

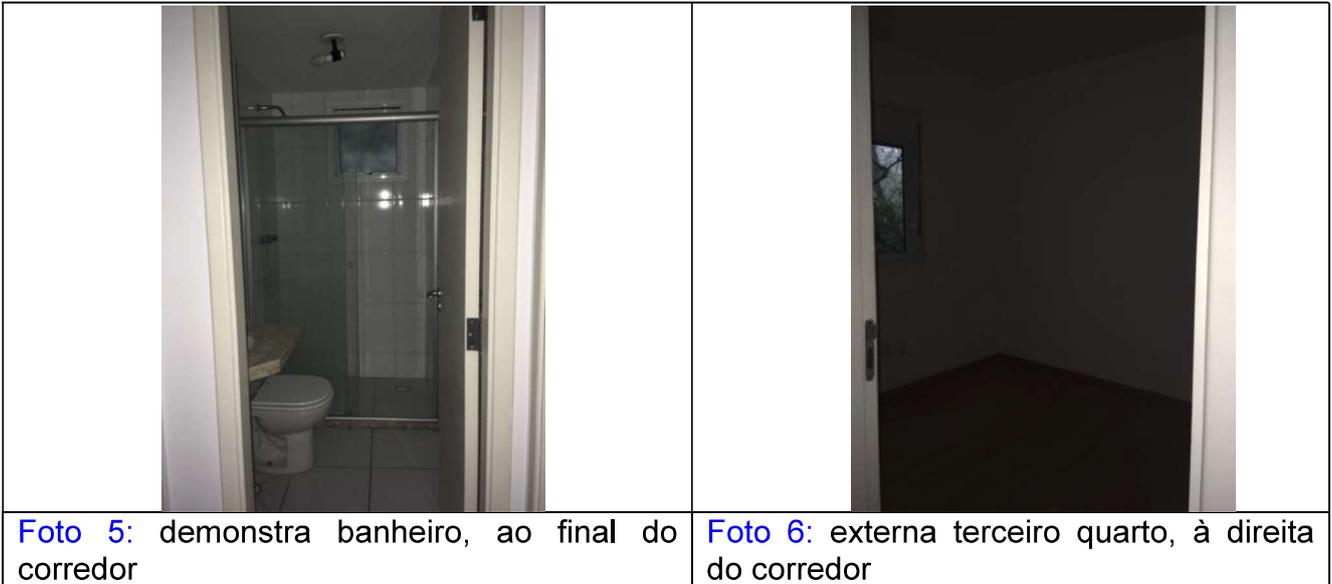
Uma vez que a vistoria do imóvel avaliando não ocorreria, a signatária então consultou o gerente predial sobre a possibilidade de vistoriar uma outra unidade, mesmo que constituído por área mais reduzida.

Aquele profissional, munido de chaves de apartamento de aproximadamente 90m2, de número 213 no mesmo bloco, acompanhou a signatária a fim de vistoriar tal imóvel, que se encontrava desocupado e apresenta algumas similaridades com o avaliando, tais como localização espacial, acesso, etc.

A seguir fotos de apartamento de mesmo padrão do avaliando, localizado no 2º pavimento, notando-se que são imagens escurecidas por terem sido capturadas em dia chuvoso:

	
<p>Foto 1: revela sala, para quem está postado na varanda</p>	<p>Foto 2: testemunha corredor da área íntima</p>

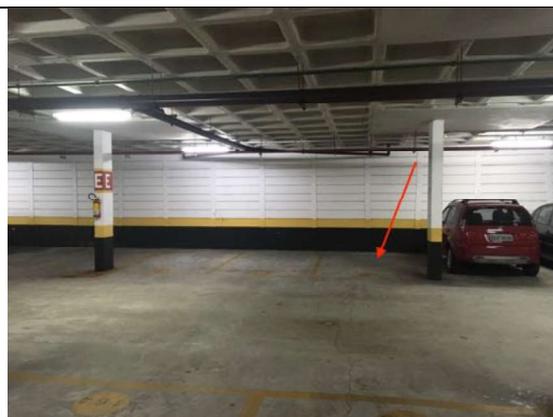
	
<p>Foto 3: reporta primeiro quarto, à esquerda do corredor</p>	<p>Foto 4: ilustra segundo quarto, tipo suíte, à esquerda do corredor</p>



Empreenderam, em seguida, vistoria nas vagas de garagem do imóvel avaliando, conforme reportado a seguir:



**Foto 10:** demonstra duas vagas de garagem do imóvel, ambas ocupadas pela proprietária, de acordo com gerente predial; vagas estas localizadas no 2º subsolo, próximas ao elevador do Bloco I



**Foto 11:** destacado, com seta vermelha, terceira vaga do imóvel, identificada como de número 133, avistada no 1º subsolo.

Recorde-se que todos apartamentos no bloco I, denominado como *Sibipiruna*, apresentam área, em dimensão arredondada, de 90 metros quadrados, enquanto que apartamentos situados na cobertura, tal qual o imóvel avaliando, são constituídos de área de aproximadamente 156 metros quadrados.

### 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 tipo cobertura à venda, e todos com direito a três vagas de garagem, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO** desta avaliação técnica, todos na mesma região, conforme demonstrado e observável a seguir:



**Imagem 1:** destacados, com botões amarelos, o imóvel avaliando e os 6 elementos levantados na mesma micro-região, conforme endereços descritos no **Anexo**.

O tratamento estatístico dos elementos é resultante de processo de homogeneização, conforme planilha abaixo, permitindo a apuração do valor por metro quadrado de apartamento similar com três vagas de garagem.

**Homogeneização dos 6 elementos**

Elemento / Ficha nº	Valor unitário em R\$	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta em R\$	Área Elemento (m²)	Relação área elemento/ avaliando	Fator área	Valor metro quadrado do Elemento em R\$
1	1.219.000,00	0,9	1.097.100,00	156,00	1,00	1,000000	7.032,69
2	1.200.000,00	0,9	1.080.000,00	180,00	1,15	1,018049	6.108,29
3	1.070.000,00	0,9	963.000,00	170,00	1,09	1,010801	5.725,89
4	1.265.000,00	0,9	1.138.500,00	172,00	1,10	1,012280	6.700,47
5	1.300.000,00	0,9	1.170.000,00	225,00	1,44	1,095884	5.698,60
6	1.400.000,00	0,9	1.260.000,00	225,00	1,44	1,095884	6.136,95
				Média			<b>6.233,81</b>
				Desvio padrão			<b>533,96</b>
				Coef. Var.			<b>0,09</b>

**Área do imóvel avaliando:**

**156,00**

não fator 1,00  
fator correção < 1/4  
fator correção > 1/8

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:

**Valor unitário do metro quadrado = R\$ 7.233,81**

Data-base = julho de 2019

Com o valor unitário do metro quadrado, acima levantado, apurou-se o valor do imóvel avaliando, aplicando-se a seguinte fórmula:

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

Área privativa do imóvel = 156,39 metros quadrados

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 6.233,81

Substituindo-se os valores, tem-se:

Valor do imóvel = 156,39 m<sup>2</sup> X R\$ 6.233,81/ m<sup>2</sup>

Valor do imóvel = R\$ 974.905,54

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\$ 980.000,00 (valor arredondado)**  
Data-base = julho de 2019

#### 4. Encerramento

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

Tem-se, portanto, por concluída a presente Avaliação Técnica, composta por páginas digitadas apenas no anverso, sendo esta última datada e assinada digitalmente, assim como pelo anexo discriminado a seguir.

Termos em que  
Pede Deferimento,

São Paulo, 10 de julho de 2019

**Glauca Loureiro Redondo**  
Perita Judicial

#### Anexo

1- Relação dos Elementos Pesquisados