

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**  
Processo: **nº 1121138-20.2014.8.26.0100**  
Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTEL DI MANTOVA**  
Requerido: **JEFFERSON MUCCIOLO**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1. INTRODUÇÃO**

Em atendimento ao r. despacho de fls. 376, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 131 (13º andar) do Condomínio Edifício Castel Di Mantova, com endereço à Rua Madre de Deus nº 1285 – Mooca – São Paulo SP.

O Autor requer a execução do imóvel acima descrito que foi penhorado como pagamento de crédito. O Autor informa que o executado não cumpriu com sua obrigação de pagamento.

## **2. VISTORIA**

### **2.1. Localização:**

A Vistoria foi realizada no dia 01 de outubro de 2019.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

O imóvel está vazio, sem uso. Não foi possível entrar no imóvel. Foi utilizado um imóvel similar localizado no mesmo condomínio para a avaliação.

### **2.2. Características da região:**

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão superior, destinadas para residências.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

### **2.3. Melhoramentos Públicos**

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 pavimentos, de padrão simples/médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

## **2.4. O Imóvel Avaliando**

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Madre de Deus. O Condomínio Edifício Castel Di Mantova é formado por um bloco de edifício, com 1 apartamento em cada um dos 18 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade de 18 anos; possui 303,7110m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

Área útil: 189,34m<sup>2</sup>

Área comum: 114,3710m<sup>2</sup>

O apartamento possui 03 dormitórios sendo 3 suítes, sala p/ 2 ambientes, varanda, lavabo, cozinha e 05 banheiros. Possui três vagas para automóveis.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

Matrícula de nº 117.222 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 163.

## **3. INFRA-ESTRUTURA**

Piscina, Churrasqueira, Quadra esportiva, 02 Salões de festas e Sala de Ginástica.

## 4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

### 4.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

### 4.2. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

## 5. AVALIAÇÃO

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 18 anos de idade. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 5.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

### Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$ , neste caso  $R (\%) = 0,2$ , segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 37 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto,  $18/60 = 0,30$ . Com esse valor, usa-se 30% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,659. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,659 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,659 \times 0,8 = 0,2 + 0,527 = 0,727$$
$$Foc = 0,727$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

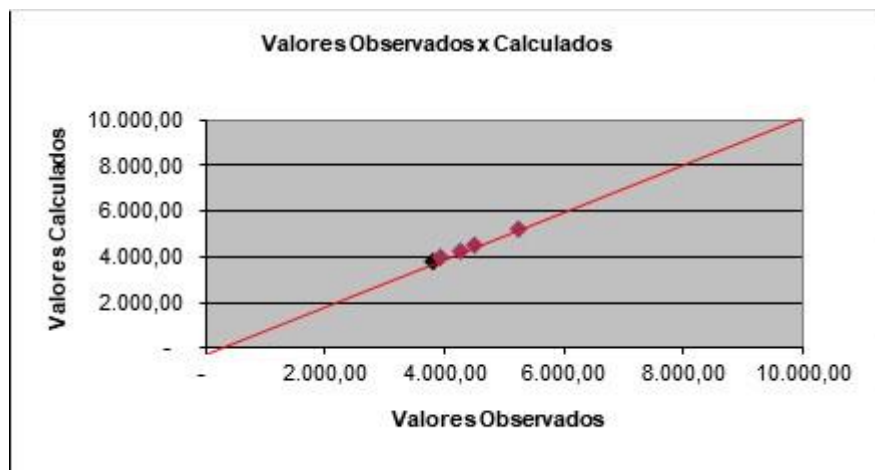
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																	
1	2					3			4		5						
Elemento	Dados do Comparativo					Localização			Idade e Padrão Construtivo		Composição dos Fatores						
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Parcela Terreno Pt%	Fator		Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²
1	3.802,68	100,00	189,340	3	2,406	0,727	200,00	2.419,23	7,64%	1,000	0,00	3.802,68	92,36%	1,000	0,00	3.802,68	3.802,68
2	3.945,28	100,00	189,340	3	2,406	0,727	200,00	2.419,23	7,64%	1,000	0,00	3.945,28	92,36%	1,000	0,00	3.945,28	3.945,28
3	4.278,02	100,00	189,340	3	2,406	0,727	200,00	2.419,23	7,64%	1,000	0,00	4.278,02	92,36%	1,000	0,00	4.278,02	4.278,02
4	5.228,69	100,00	189,340	3	2,406	0,727	200,00	2.419,23	7,64%	1,000	0,00	5.228,69	92,36%	1,000	0,00	5.228,69	5.228,69
5	4.515,69	100,00	189,340	3	2,406	0,727	200,00	2.419,23	7,64%	1,000	0,00	4.515,69	92,36%	1,000	0,00	4.515,69	4.515,69
<b>Média</b>	<b>4.354,07</b>											<b>4.354,07</b>				<b>4.354,07</b>	<b>4.354,07</b>
<b>Desvio padrão</b>	<b>563,03</b>											<b>563,03</b>				<b>563,03</b>	<b>563,03</b>
<b>Cv</b>	<b>12,93%</b>											<b>12,93%</b>				<b>12,93%</b>	<b>12,93%</b>
<b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b>											Limite Inferior (-30%)		3.047,85				
Índice Fiscal =											100,00		5.660,29				
Área Terreno =											1382,70		Elementos Discrepantes				
Valor Unitário do Terreno na região =											2.000,00		não há				
Coeficiente de Aproveitamento =											10,0		<b>Média Saneada</b>				
Índice Padrão Construção =											2,406		<b>4.354,07</b>				
Foc (18 anos- estado e) =											0,727						

N	Observados	Calculados
1	3.802,68	3.802,68
2	3.945,28	3.945,28
3	4.278,02	4.278,02
4	5.228,69	5.228,69
5	4.515,69	4.515,69



## **5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS**

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando em edifícios residenciais localizados na mesma rua. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Madre de Deus nº 1285

Empreendimento: Condomínio Edifício Castel Di Mantova

Bairro: Mooca

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 189,34m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: 03

### **ELEMENTO Nº 01**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Castel Di Mantova

Localização: Rua Madre de Deus nº 1285 – Mooca - S. Paulo – SP

Contato: 3A Imobiliária tel: (11) 2638.2077

Área útil: 189,34m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 800.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: outubro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.802,68 / m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Castel Di Mantova

Localização: Rua Madre de Deus nº 1285 – Mooca - S. Paulo – SP

Contato: Ávila & Manno Mooca tel: (11) 2020.1122

Área útil: 189,34m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 830.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: outubro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.945,28 / m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Castel Di Mantova

Localização: Rua Madre de Deus nº 1285 – Mooca - S. Paulo – SP

Contato: Catita Imóveis tel: (11) 2672.6800

Área útil: 189,34m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 900.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: outubro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.278,02 / m<sup>2</sup>



#### **ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Castel Di Mantova

Localização: Rua Madre de Deus nº 1285 – Mooca - S. Paulo – SP

Contato: Rossi Imóveis tel: (11) 2915.2222

Área útil: 189,34m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.100.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: outubro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.228,69 / m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Castel Di Mantova

Localização: Rua Madre de Deus nº 1285 – Mooca - S. Paulo – SP

Contato: B&G Imóveis tel: (11) 2592.9030

Área útil: 189,34m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: 03

Idade aparente: 18 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 950.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: outubro de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.515,69 / m<sup>2</sup>

### 5.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em outubro de 2019, é de R\$ 4.354,07 / m².

A área privativa do apartamento é 72,23625m²

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{\text{apto}} \times VU$$

$$VI = 189,34 \times 4.354,07$$

$$VI = R\$ 824.400,00 \text{ ou } R\$ 824.000,00 \text{ (arredondados)}$$

### 6. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 131 (13º andar) do Condomínio Edifício Castel Di Mantova, com endereço à Rua Madre de Deus nº 1285 – Mooca – São Paulo SP, para pagamento a vista em outubro de 2019 é:

<p><b>V = R\$ 824.000,00</b></p> <p>Junho /2019</p>
---

**(oitocentos e vinte e quatro mil reais)**

## 7. ENCERRAMENTO

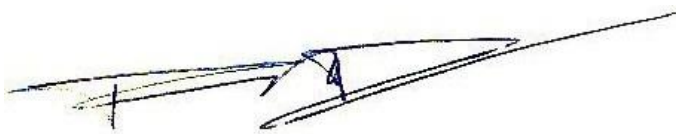
Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folha. Acompanham 2 (dois) anexos.

## 8. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 13 fls.

São Paulo, 01 de outubro de 2019.



---

Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial

## ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**Foto 01** – Frente do imóvel avaliando, Rua Madre de Deus nº 1285  
E todos os elementos comparativos.

Imóvel similar:



**Foto 02** – Sala de estar



**Foto 03 – Sala de estar**



**Foto 04 – Cozinha**





Foto 05 – Sala de jantar



Foto 06 – Suíte 01



Foto 07 – Banheiro da suíte 01



Foto 08 – Suíte 02



Foto 09 – Banheiro da suíte 02



Foto 10 – Suíte 03



Foto 11 – Banheiro da suíte 03



Foto 12 – Varanda

**Infraestrutura:**



**Foto 13 – Salão de festas 01**



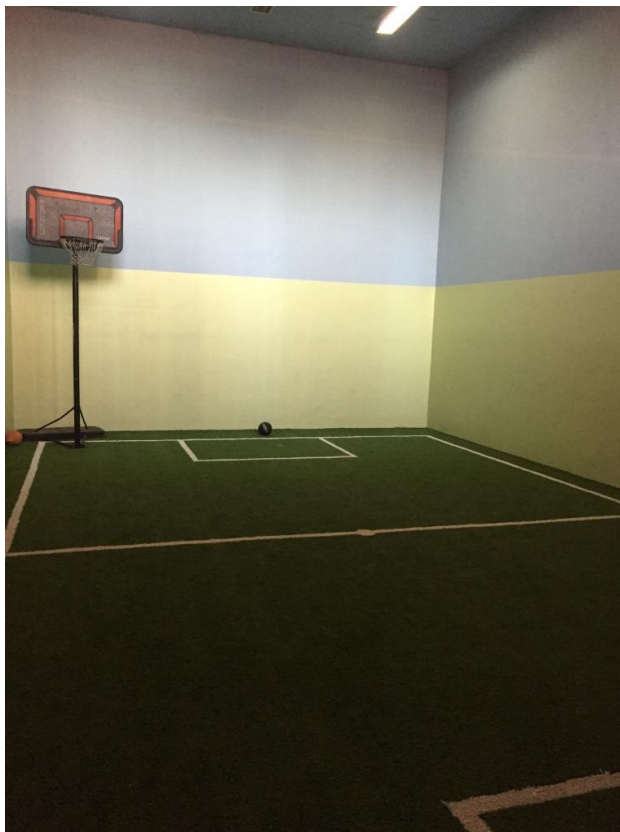
**Foto 14 – Salão de festas 02**



**Foto 15 – Piscina**



**Foto 16 – Churrasqueira**



**Foto 17 – Quadra esportiva**



**Foto 18 – Sala de ginástica**

Entorno:



Foto 19 – Rua Madre de Deus



Foto 20 – Rua Madre de Deus



Elementos comparativos:



**Foto 21** – Elemento comparativo 01



**Foto 22** – Elemento comparativo 02



Foto 23 – Elemento comparativo 03



Foto 24 – Elemento comparativo 04



**Foto 25** – Elemento comparativo 05