

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

**Processo nº: 0002081-25.2019.8.26.0011**  
**Exequente : Condomínio Edifício Casa Imperial**  
**Executado : Espólio de Gilmar Asmar**

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. 255 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, 16 de janeiro de 2020

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

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**  
**PROCESSO N.º 0002081-25.2019.8.26.0011**

**1. Resumo Processual**

**1.1. Decisão (fls 225)**

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

**2. Descrição do Imóvel Avaliando**

De acordo com Matrícula 162.595, Livro No. 2 – Registro Geral do 18º. Registro de Imóveis (fls 98), trata-se de imóvel residencial, tipo apartamento *duplex*, de número 131, localizado nos 13º e 14º andares do Edifício Casa Imperial, situado à Rua Dr Oscar Monteiro de Barros nº 413, no Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito, Butantã, contendo a área real privativa de 815,70m<sup>2</sup>, a área real comum de divisão não proporcional de 192,00 m<sup>2</sup>, correspondentes a 6 (seis) vagas indeterminadas na garagem e 2 (dois) depósitos, a área real comum da divisão proporcional de 449,914m<sup>2</sup>, a área real total de 1.457,61m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 11,0448% do terreno e demais coisas de uso comum do Edifício.

A signatária esteve na portaria do Condomínio Edifício Casa Imperial em 08 de janeiro de 2019, às 14:00h, local e horário conforme previamente informado nos Autos.

Na ocasião foi recebida pelo Sr. Roberto, porteiro daquele condomínio, que naquela data atendia como zelador, uma vez que cobria as férias do titular daquela função.

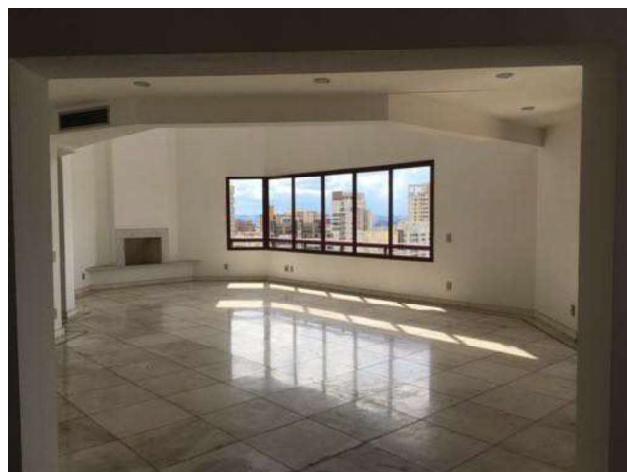
Trata-se de apartamento que se encontra desocupado e em bom estado de conservação.

A seguir fotos do imóvel avaliando, tratando-se de apartamento *duplex* de extensa área e de inúmeros ambientes, incluindo quatro suítes, sendo uma delas do tipo *master*, provida, além de banheiro, *closet* e sauna privativa.

Note-se que não foram registrados todos os ambientes, ilustrando-se a seguir aqueles que melhor reportam extensão e padrão de tal imóvel.



**Foto 1:** vista do hall de entrada do apartamento, para quem está postado defronte à porta do elevador que dá acesso ao 13º andar.



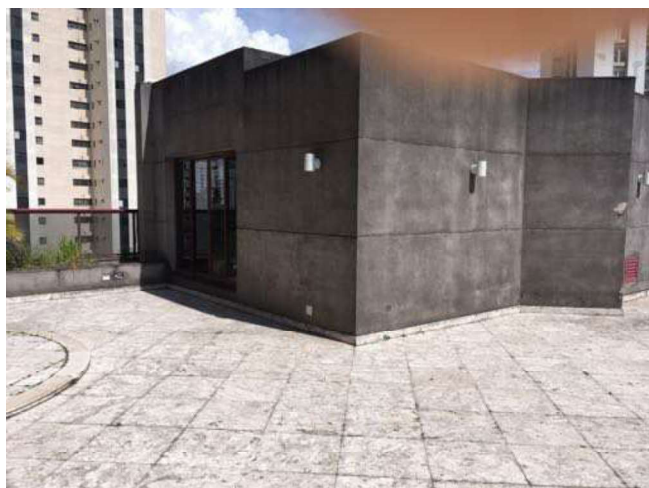
**Foto 2:** imagem captada no 13º andar, com vista parcial da sala principal, visualizando-se, em segundo plano, parte daquele ambiente com pé direito duplo, onde estão situadas lareira e ampla janela dando vista para paisagem externa.



**Foto 3:** imagem captada no 14º andar, ilustrando vista da parede de pé direito duplo, da sala principal, visualizando-se duas amplas janelas; na porção inferior a mesma janela já ilustrada na precedente Foto 2; e, na porção superior da imagem, janela do 14º andar, notando-se, destacado com círculos vermelhos, pintura e massa corrida em estado comprometido.



**Foto 4:** vista de amplo salão situado no 14º andar, visualizando-se, à esquerda, balcão do tipo *bar*, e, ao fundo, porta de acesso a amplo espaço aberto e uma edificação externa, onde estão localizadas uma sala e sauna, esta segunda com acesso exclusivo para quarto tipo *master*, localizado no 13º andar.



**Foto 5:** amplo espaço aberto no 14º andar, e sua edificação externa, onde situam-se uma sala, visualizando-se sua porta de acesso na porção do lado esquerdo, e ampla sauna privativa da suíte *máster*, com acesso pelo 13º andar



**Foto 6:** vista da piscina, localizada no 14º andar, notando-se na imagem que aquela área recreativa encontra-se protegida por fita de segurança zebreada, em decorrência do deck de madeira apresentar peças soltas e piscina exibir trincas em suas paredes internas.



**Foto 7:** sauna do 14º andar, privativa da suíte *master* do 13º andar



**Foto 8:** banheiro adjacente à sauna do 14º andar

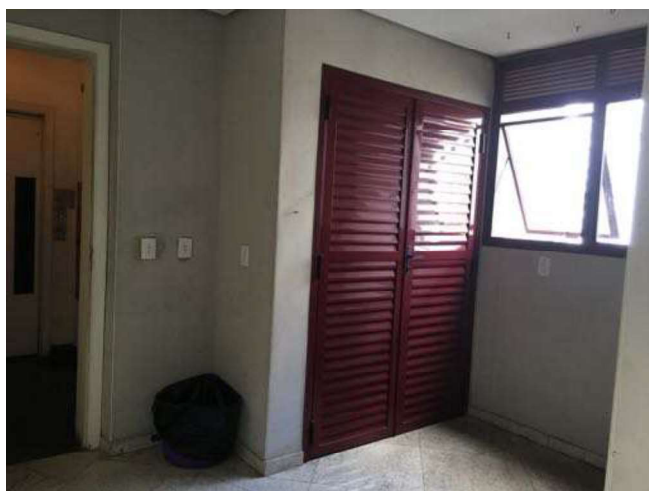




**Foto 9:** suíte *master* , localizada no 13º andar, visualizando-se, à esquerda, escada caracol que dá acesso à sauna privativa; porta ao meio da imagem ilustra entrada do *closet*; e, ao fundo à direita, lareira e janela.



**Foto 10:** vista, por outro ângulo, mesmas lareira e janela da suíte *master* ilustradas na imagem anterior, visualizando-se, à esquerda da lareira, banheiro da suíte.



**Foto 11:** à esquerda, em segundo plano, elevador de acesso do 13º andar, e, em primeiro plano, porta de entrada da área de serviço; à direita, armário onde encontram-se instalados dois aquecedores de água que é distribuída no apartamento.



**Foto 12:** segundo ambiente da área de serviço, *passadoria*, e dependências de empregados, todos no 13º andar.



**Foto 13:** cozinha localizada no 13º andar.

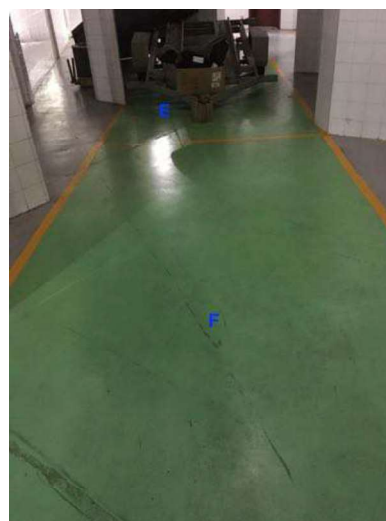


**Foto 14:** vista de um dos três dormitórios tipo *suíte*, do 13º andar, e seu respectivo banheiro, informando-se que as demais *suites* apresentam a mesma tipologia.

Na mesma ocasião foram inspecionadas vagas para guarda de automóveis de passeio, assim como depósitos individuais, conforme fotos a seguir:



**Foto 15:** destacados pela signatária, com letras em azul A a D, quatro vagas para automóveis, localizadas no 2º subsolo do edifício.



**Foto 16:** destacados pela signatária, com letras em azul E e F, duas vagas para automóveis, localizadas no 1º subsolo do edifício, encontrando-se a vaga E ocupada.

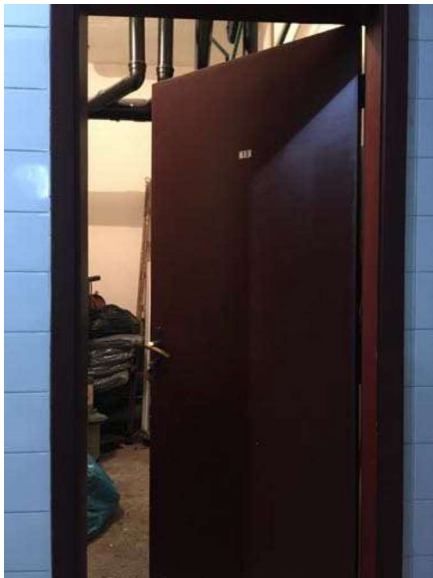


Foto 17: depósito individual localizado no 1º subsolo



Foto 18: segundo depósito individual

### 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 à venda, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO** deste laudo avaliatório, todos na mesma região, sendo três deles localizados no mesmo condomínio do imóvel avaliando, e os demais em locais próximos.

Quanto a tipologia, todos elementos pesquisados com pelo menos 4 vagas na garagem, sendo um com 4 vagas, três com cinco vagas e dois com 6 vagas, e todos com piscina privativa no próprio andar.

Quanto a posicionamento, três deles são apartamentos de um nível, localizados no mesmo condomínio do avaliando, e os três restantes são do tipo cobertura.

A exata localização dos elementos pesquisados, assim como a do imóvel avaliando, pode ser observada na imagem a seguir:





**Imagem 1:** destacados, com botões amarelos, o imóvel avaliando e os 6 elementos levantados na região do referido imóvel, conforme endereços descritos no **Anexo**; note-se que o imóveis da Fichas 1, 2 e 3 encontram-se no mesmo condomínio do imóvel avaliando.

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 quatro ou mais 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 (m <sup>2</sup> )	Relação área elemento/ avaliando	Fator área	Valor metro quadrado do Elemento em R\$	Elementos Saneados
1	1.600.000,00	0,9	1.440.000,00	449,00	0,55	0,93	2.976,50	
2	2.900.000,00	0,9	2.610.000,00	449,00	0,55	0,93	5.394,90	5.394,90
3	2.400.000,00	0,9	2.160.000,00	449,00	0,55	0,93	4.464,75	4.464,75
4	2.200.000,00	0,9	1.980.000,00	500,00	0,61	0,94	3.724,99	
5	8.512.000,00	0,9	7.660.800,00	733,00	0,90	0,99	10.312,57	
6	3.600.000,00	0,9	3.240.000,00	630,00	0,77	0,97	4.979,44	4.979,44
Média							<b>5.374,74</b>	<b>4.929,83</b>
limite inferior (-30%) =							<b>3.762,32</b>	<b>3.450,88</b>
limite superior (+30%) =							<b>6.987,16</b>	<b>6.408,77</b>
Desvio padrão							<b>2.901,89</b>	<b>657,72</b>
Coef. Var.							<b>0,54</b>	<b>0,13</b>
<b>Área do imóvel avaliando:</b>				<b>815,70</b>				
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\$ 4.929,83**  
Data-base = janeiro de 2020

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

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

Área privativa do imóvel = 815,70 metros quadrados

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 4.929,83

Substituindo-se os valores, tem-se: Valor do imóvel = 815,70m<sup>2</sup> x R\$ 4.929,83/m<sup>2</sup>  
Valor do imóvel = R\$ 4.021.262,33.

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

**Valor do imóvel = R\$ 4.020.000,00**  
Data-base = janeiro de 2020

Saliente-se que a signatária, em suas consultas no mercado imobiliário, identificou a existência de anúncios sobre o imóvel avaliando, em duas imobiliárias distintas, conforme páginas na *internet*, reproduzidas a seguir:

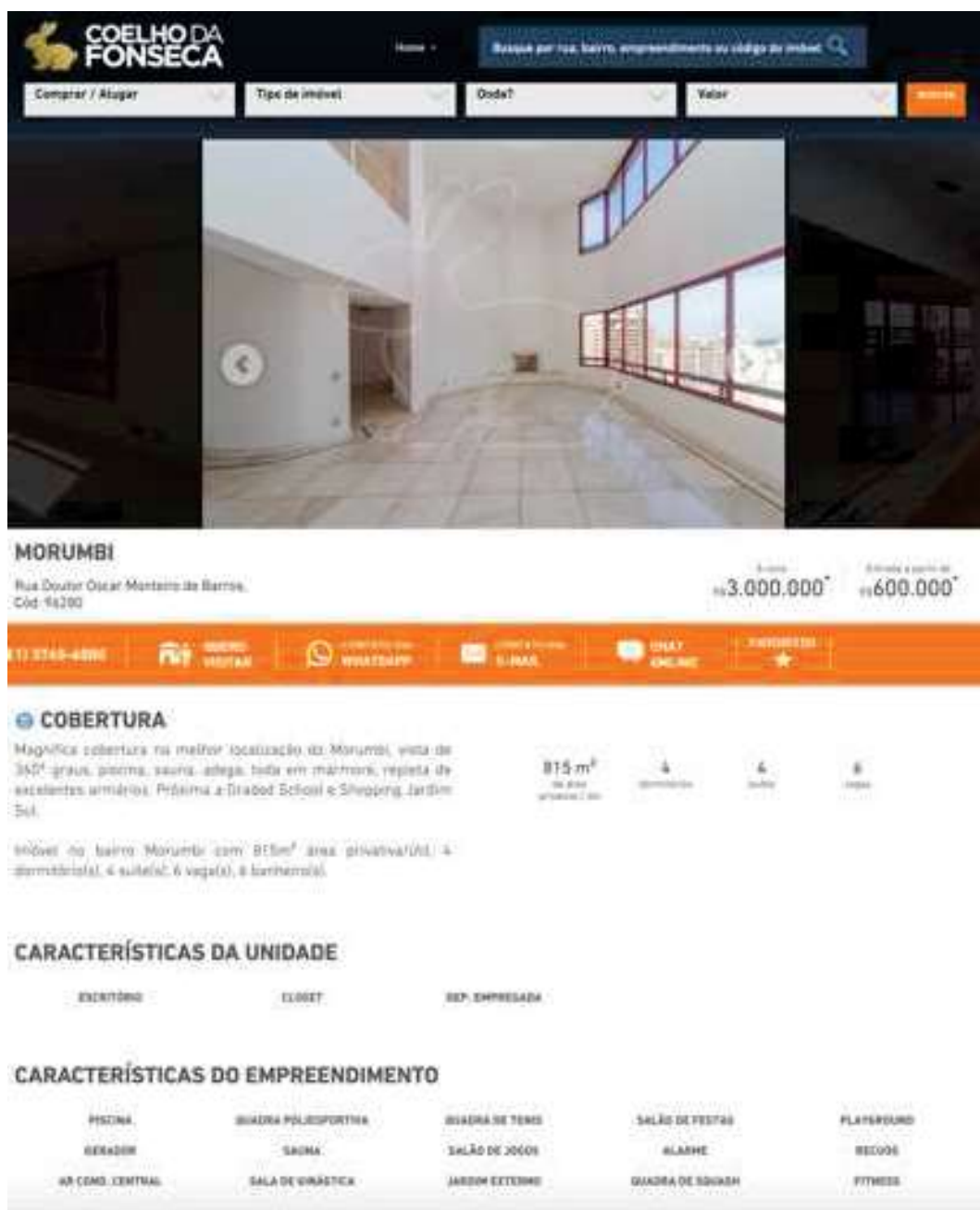


Imagem 2

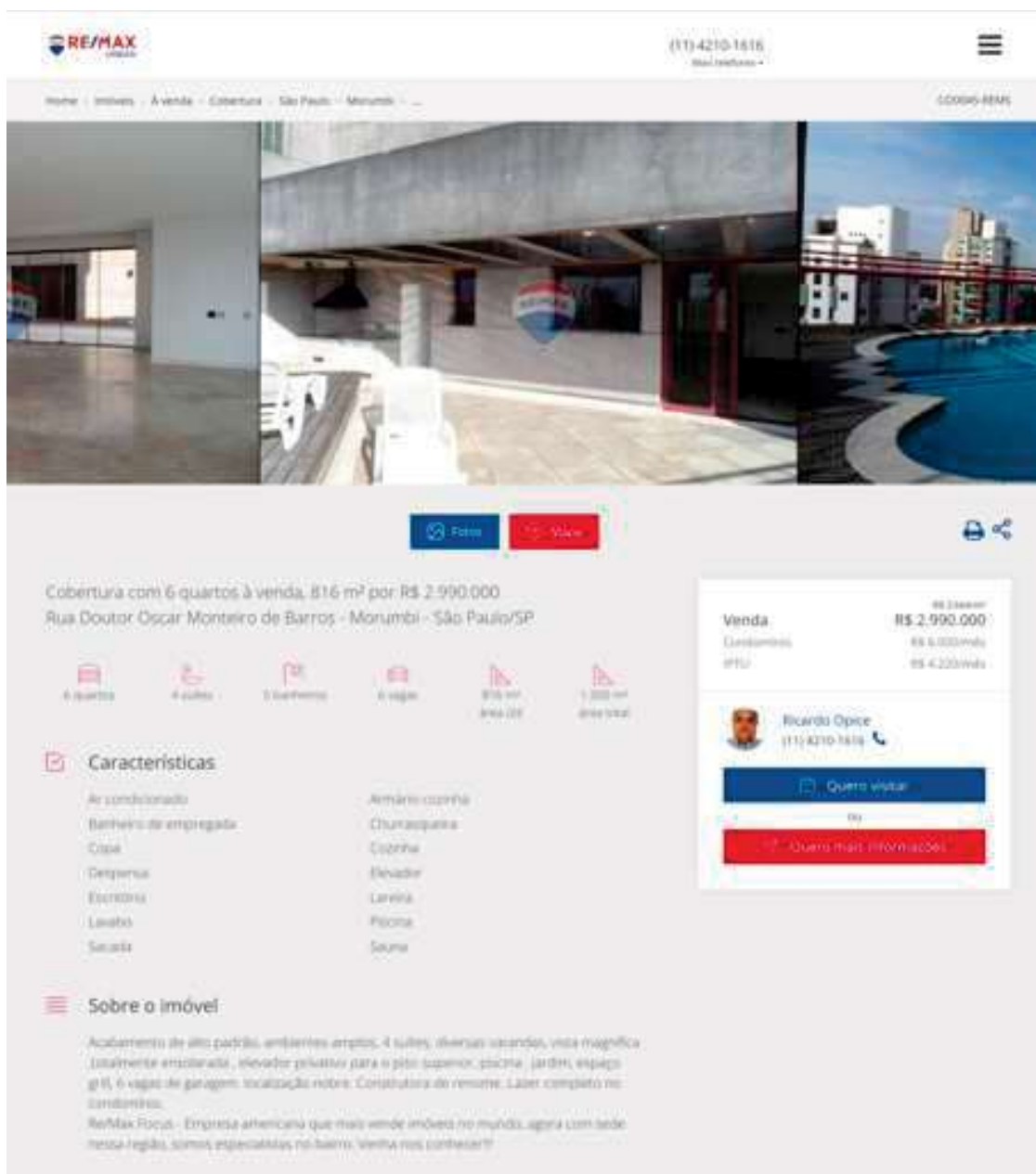


Imagem 3

Imagens 2 e 3 reproduzem anúncios do apartamento avaliando junto às Imobiliárias Coelho da Fonseca e Remax, onde o imóvel encontra-se ofertado, em janeiro de 2020, por R\$ 3.000.000,00 e R\$ 2.990.000,00 respectivamente, demonstrando que a avaliação acima reportada não se encontra dissonante.



#### **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 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, 16 de janeiro de 2020

**Glaucia Loureiro Redondo**  
Perita Judicial

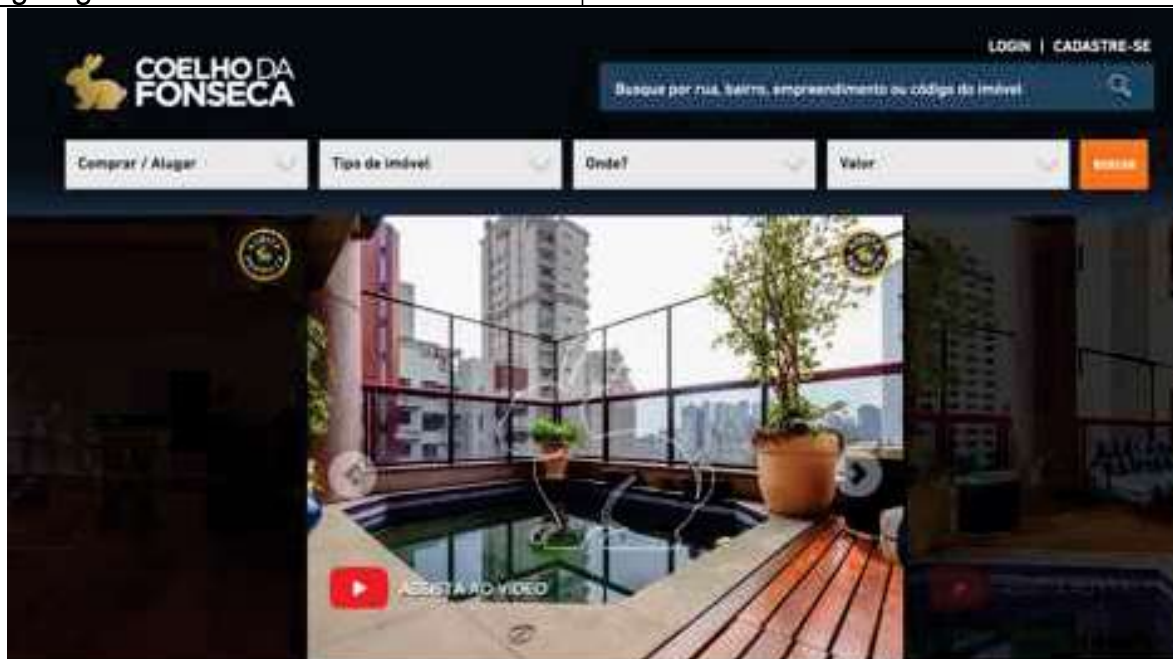
#### **Anexo**

1- Relação dos Elementos Pesquisados

# Relação dos Elementos Pesquisados

Condomínio Edifício Casa Imperial X Espólio de Gilberto Asmar

Dados da Ficha 1	Data coleta dos dados: janeiro 2020
Endereço imóvel:	R Dr Oscar Monteiro de Barros, 413
Contato:	Coelho da Fonseca / Mara Maluhy
Telefone:	3745-6000
Valor da Oferta:	R\$ 1.600.000,00
Área:	449m <sup>2</sup>
Vagas garagem	05



**MORUMBI**

Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros,  
Cód. 344432

A partir de **R\$ 1.600.000\***  
Até **R\$ 320.000\***

(11) 3745-4000



QUERO VISITAR



CONTATO VIA WHATSAPP



CONTATO POR E-MAIL



CHAT ONLINE



FAVORITOS

**APARTAMENTO**

Apartamento espetacular estilo Flatbush, em edifício de alto padrão, totalmente reformado, terraço com piscina, deck e churrasqueira. Rua tranquila, rodeada de área verde. Para morar com segurança, conforto e requinte.

**449 m<sup>2</sup>**  
de área construída por

**5**  
dormitórios

**3**  
suítes

**5**  
vagas

Imóvel no bairro Morumbi com 449m<sup>2</sup> área construída, 5 dormitórios, 3 suítes, 5 vagas(s), 4 banheiros(s).

**CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE**

PISCINA

AR CONDICIONADO

ESCRITÓRIO

DEF. DE EMPREGADOS

CLOSET

REFORMADO (A)

ARMÁRIO EMBUTIDO

DEPÓSITO



Condomínio Edifício Casa Imperial X Espólio de Gilberto Asmar	
Dados da Ficha 2	Data coleta dos dados: janeiro 2020
Endereço imóvel:	R Dr Oscar Monteiro de Barros, 413
Contato:	Coelho da Fonseca / Mara Maluhy
Telefone:	3745-6000
Valor da Oferta:	R\$ 2.900.000,00
Área:	449m <sup>2</sup>
Vagas garagem	05

**MORUMBI**  
Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros,  
Cód. 52308

R\$ 2.900.000\*  
Estimado a partir de R\$ 580.000\*

**APARTAMENTO**  
Penthouse 100% reformado, 1 por andar, piscina na varanda sendo envidraçada com churrasqueira e 2 banheiros, com lâminas largas nos salões e suítes, ar condicionado central para todo o apartamento, sala de jantar, sala de estar, sala íntima com despensa, sala de lavanderia, sala de tv, suite master com closet e banheiro senhor e senhora com 2 varandas, despensa na cozinha, copa, apartamento repleto de armários. Com gerador para todo prédio e apartamentos, lazer total. Excelente apartamento.

Imóvel no bairro Morumbi com 449m<sup>2</sup> área privativa/US, 4 dormitórios, 4 suítes, 5 vagas, 3 banheiros.

**CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE**

COZINHA	CHARRASQUEIRA	ESCRITÓRIO	CLOSET	ARMÁRIO EMBUTIDO
TERRAÇO	DEPÓSITO	AR CONDICIONADO	DEP. EMPREGADA	REFORMADO

Condomínio Edifício Casa Imperial X Espólio de Gilberto Asmar

Dados da Ficha 3	Data coleta dos dados: janeiro 2020
Endereço imóvel:	R Dr Oscar Monteiro de Barros, 413
Contato:	Coelho da Fonseca / Mara Maluhy
Telefone:	3745-6000
Valor da Oferta:	R\$ 2.400.000,00
Área:	449m <sup>2</sup>
Vagas garagem	05

**MORUMBI**  
Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, Cid. 37118

R\$ 2.400.000\*  
R\$ 480.000\*  
R\$ 12.000\*

**APARTAMENTO**  
Para morar em empreendimento de alto padrão, com privacidade, conforto e segurança. Semanal este apartamento tem 449 metros em uma única laje, e sua possibíla embantas muito amplos. Venha conferir!

Imóvel no bairro Morumbi, com 449m<sup>2</sup> área privativa/útil, 3 dormitórios, 3 suítes, 3 vagas, 7 banheiros.

**CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE**

- PISCINA
- CHUVAQUENA
- ESCRITÓRIO
- CLÓSET
- AMBIENTE EMBUTIDO
- TERRAÇO
- DEPÓSITO
- AR CONDICIONADO
- DEP. DE EMPREGADOS
- ESPONDA DO CAI
- VARANDA GOURMET

Condomínio Edifício Casa Imperial X Espólio de Gilberto Asmar	
Dados da Ficha 4	Data coleta dos dados: janeiro 2020
Endereço imóvel:	R Dr James Ferraz Alvim, 205
Contato:	Dozzi Imóveis / Sra Parvaty
Telefone:	3066-1212
Valor da Oferta:	R\$ 2.200.000,00
Área:	500m <sup>2</sup>
Vagas garagem	06

**FERNANDEZ MERA**  
DOZZI IMÓVEIS DE ANÁLISE E PROJETO

COMPRAR ALUGAR BARRIDOS BLOCOS QUEM SOMOS FALÉ CONOSCO

**MORUMBI**  
SÃO PAULO

Código: QZ314T  
Tipo: Cobertura  
Finalidade: Residencial  
Dormitórios: 4  
Suítes: 4  
Vagas: 6  
Área privativa: 500 m<sup>2</sup>  
Venda: R\$ 2.200.000,00

**O IMÓVEL**

**Kamal - Morumbi**

Cobertura duplex com a melhor vista de São Paulo, 500 m<sup>2</sup> de área, muito bem distribuídos 4 amplas suítes (1 suite master), piscina, sauna, churrasqueira, sala de almoço, sala de jantar, sala de tv, escritório, 2 quartos e wc de empregadas com acesso por escada independente. No andar superior ficam as 4 suítes, sala de tv, escritório e dois quartos de empregada e banheiro de serviço. No andar inferior, hall de entrada, sala de estar, sala de almoço, sala de jantar, 2 varandas, piscina, sauna, churrasqueira, cozinha, lavanderia, despensa e lavabo - Partes comuns: depósito individual na garagem, 6 vagas de garagem, piscina aquecida, academia, sauna seca e sauna úmida, solarium, quadra, vagas p/ visitantes, salão de festas, playground, gerador, segurança total, fachada em tijolinhos. A 300 m da Graded School e a poucos metros da Colégio Nossa Senhora do Morumbi. Ótimo custo benefício! Venha visitar!

**COMPARTILHE**

**CONTATO**

Nome:   
E-mail:   
DDD e telefone:   
Mensagem:



Condomínio Edifício Casa Imperial X Espólio de Gilberto Asmar

Dados da Ficha 5	Data coleta dos dados: janeiro 2020
Endereço imóvel:	R Itaipuna, 1800
Contato:	Leardi Brooklin / Juliana
Telefone:	2659-6450
Valor da Oferta:	R\$ 8.512.000,00
Área:	733m <sup>2</sup>
Vagas garagem	06

**PAULO ROBERTO LEARDI** IMOBILIÁRIA

Home Anun

Home / Detalhes do Imóvel

Cobertura para Venda ou Locação em Morumbi, São Paulo, SP

**Cobertura** Morumbi, São Paulo, SP Ref: 431992

Preço Venda R\$ 8.512.000,00	IPTU R\$ 2.265,72	Condomínio R\$ 8.319,80
Preço Locação R\$ 22.000,00	Área Total / Terreno 1.819m <sup>2</sup>	Dorms. 5 Suítes 5 Vagas 6
Área Útil / Construída 733m <sup>2</sup>		

Imagens: 8/8

Magnífica Cobertura Duplex com móveis sob medida, paisagismo, fechaduras com sistema de biometria e senha, home theater instalado, área gourmet com churrasqueira e forno a lenha, ampla lavanderia com auxílio no 2º andar, 5 suítes, sendo uma master com closet e banheiro ale/ela, escritórios, vista de 360°. Dois elevadores sociais e 1 de serviço, 6 vagas e 1 depósito. A Torre Palazzo possui academia completa, salão de festas e jogos, piscina.

Condomínio Edifício Casa Imperial X Espólio de Gilberto Asmar

Dados da Ficha 6	Data coleta dos dados: janeiro 2020
Endereço imóvel:	R Marcos Pereira, 258
Contato:	Leardi Portal Morumbi / Norma
Telefone:	3852-8488
Valor da Oferta:	R\$ 3.600.000,00
Área:	630m <sup>2</sup>
Vaga garagem	04

**PAULO ROBERTO LEARDI** 100

Home Anunc

Home / Detalhes do Imóvel

Cobertura à Venda em Morumbi, São Paulo, SP

**Cobertura** Morumbi, São Paulo, SP Ref: 348150

Preço Venda R\$ 3.600.000,00	IPTU R\$ 2.205,01	Condomínio R\$ 3.750,00
Área Útil / Construída 630m <sup>2</sup>	Área Total / Terreno 1010m <sup>2</sup>	Dorms. 4 Suites 3 Vagas 4

Imagens: 28

Morumbi - cobertura duplex - em uma das melhores ruas do bairro. 1º Pavimento com amplo living para 04 ambientes, terraço com vista maravilhosa, lavabo, sala de almoço/jantar, ampla cozinha. 04 dormitórios sendo 03 suítes, despensa, dependência completa de empregada com 2 quartos. 2º Pavimento com lindo salão de festas/bar, varanda com vista privilegiada, piscina com cascata, sauna, churrasqueira, bellissimo terraço e vista panorâmica, 4 vagas. Lazer com playground, salão de jogos, sauna, churrasqueira, sala de ginástica, salão de festas piscina. Segurança total para toda a sua família! Agende agora sua visita com um de nossos consultores.