

**Excelentíssimo Senhor**

**Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro**

*Processo Número:* 0023532-36.2019.8.26.0002

*Assunto:* Cumprimento de Sentença.

*Exequente:* Condomínio Morumbi Sul Towers

*Executado:* Carlos Danilo Ermini

Roberto A. Jacob, perito judicial nomeado nos autos para avaliar o Valor de Mercado para Venda do imóvel: apartamento nº133, localizado no 13º andar do Edifício Torre Eiffel integrante do Condomínio Morumbi Towers – situado à Rua Nossa Sra. do Bom Conselho,308 - Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP; dando por terminado seus estudos, diligências e vistoria, vem perante V. Ex.<sup>a</sup> apresentar suas conclusões, expressas no seguinte,

## **LAUDO**

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 24 de maio de 2021.

Roberto A. Jacob

Perito Judicial

Engenheiro Civil - CREA 0600963995

**LAUDO PERICIAL - VALOR DE VENDA**

Resumo

**Processo Número:** 0023532-36.2019.8.26.0002

**Imóvel Avaliado:** apartamento nº133, localizado no 13º andar do Edifício Torre Eiffel integrante do Condomínio Morumbi Towers –situado à Rua Nossa Sra. do Bom Conselho,308 - Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP.

**Objetivo:** Determinar o valor de mercado para venda

**Finalidade:** Referente ao processo nº 0023532-36.2019.8.26.0002 onde o Condomínio Morumbi Towers move em face de Carlos Danilo Ermini.

**Área privativa:** 55,98 m<sup>2</sup>

**Vagas:** 1 descoberta

**Ocupação:** O imóvel encontra-se ocupado.

**Valor da Avaliação: R\$ 270.000,00**  
(Duzentos e Setenta mil Reais)

Ref. maio /2021

São Paulo, 24 de maio 2021.

Roberto A. Jacob

Perito Judicial

Engenheiro Civil - CREA 0600963995

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA .....	4
2	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
2.1.	Avaliação por Situação Paradigma .....	4
3	METODOLOGIA .....	4
4	DILIGÊNCIA .....	5
5	ELEMENTOS DA PERÍCIA .....	6
5.1.	Referente ao Condomínio Morumbi Sul Towers .....	6
5.2.	Características Da Região .....	7
5.3.	Localização .....	8
5.4.	Referente ao Apartamento .....	9
6	AVALIAÇÃO .....	9
7	CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	10

## 1 INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

Excelentíssimo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível nomeia o Perito Roberto A. Jacob, para determinar o valor de Venda do imóvel, apartamento nº 133, localizado no 13º andar, matrícula nº 228.068; 11º ofício da comarca de São Paulo; situado à Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, nº 308 referente ao processo número: 0023532-36.2019.8.26.0002 onde o Condomínio Morumbi Towers move em face de Carlos Danilo Ermini.

## 2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 2.1. Avaliação por Situação Paradigma

O imóvel encontra-se ocupado, houve várias tentativas de contactar o advogado representante do executado para pré agendamento, sem sucesso

Sendo que as partes foram devidamente informadas nos autos do agendamento para o dia 20 de maio às 10:00 h.

## 3 METODOLOGIA

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, o valor de venda pode ser determinado com base na coleta de elementos semelhantes colhidos no livre mercado imobiliário e que sejam devidamente tratados por meio de:  
Modelo de regressão linear - procedimento conforme ABNT 14653-2 anexo A.  
Fatores - procedimento conforme ABNT 14653-2 anexo B.
- Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, NBR. 12.721/2005 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011 e portaria CAJUFA 01/2003
- Procedimentos descritos nos Item 7.3 da NBR 14653-1:2011 e no item 8.4 da norma do IBAPE/SP

“8.4. Vistoria do imóvel avaliando quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizastes ou desvalorizastes”

#### 4 DILIGÊNCIA

Em 20 de maio de 2021, às 10:00 h conforme agendado nos autos compareci no Condomínio Morumbi Sul Towers onde o Sr. José Batista após várias tentativas sem sucesso de contactar a moradora do ap.133 e com a autorização do síndico foi feita a vistoria nas áreas comum do condomínio e em apartamento semelhante ao avaliando com a mesma área, dando dessa maneira o inicia a avaliação.

## 5 ELEMENTOS DA PERÍCIA

### 5.1. Referente ao Condomínio Morumbi Sul Towers

O “Condomínio Morumbi Sul Towers” constituído por 4 (quatro) torres com 14 pavimentos (13 tipos + térreo), tem aproximadamente 31 anos, apartamentos tipo com metragem: 56 m<sup>2</sup>; totalizando 208 unidades.

Unidades por andar	4
Número de elevadores	2 por torre
Estado de conservação	Bom
Esquadrias	Alumínio
Piso no hall dos edifícios	Ardósia
Piso na área de circulação externa.	Cimentado
Padrão de acabamento	Normal
Portaria com controle de acesso e câmeras de segurança.	

#### LAZER

Área de churrasqueira	Piscina	Playground
Sala de Ginástica	Salão de Festas	Brinquedoteca
Quadra poliesportiva	Salão de jogos	Mercadinho

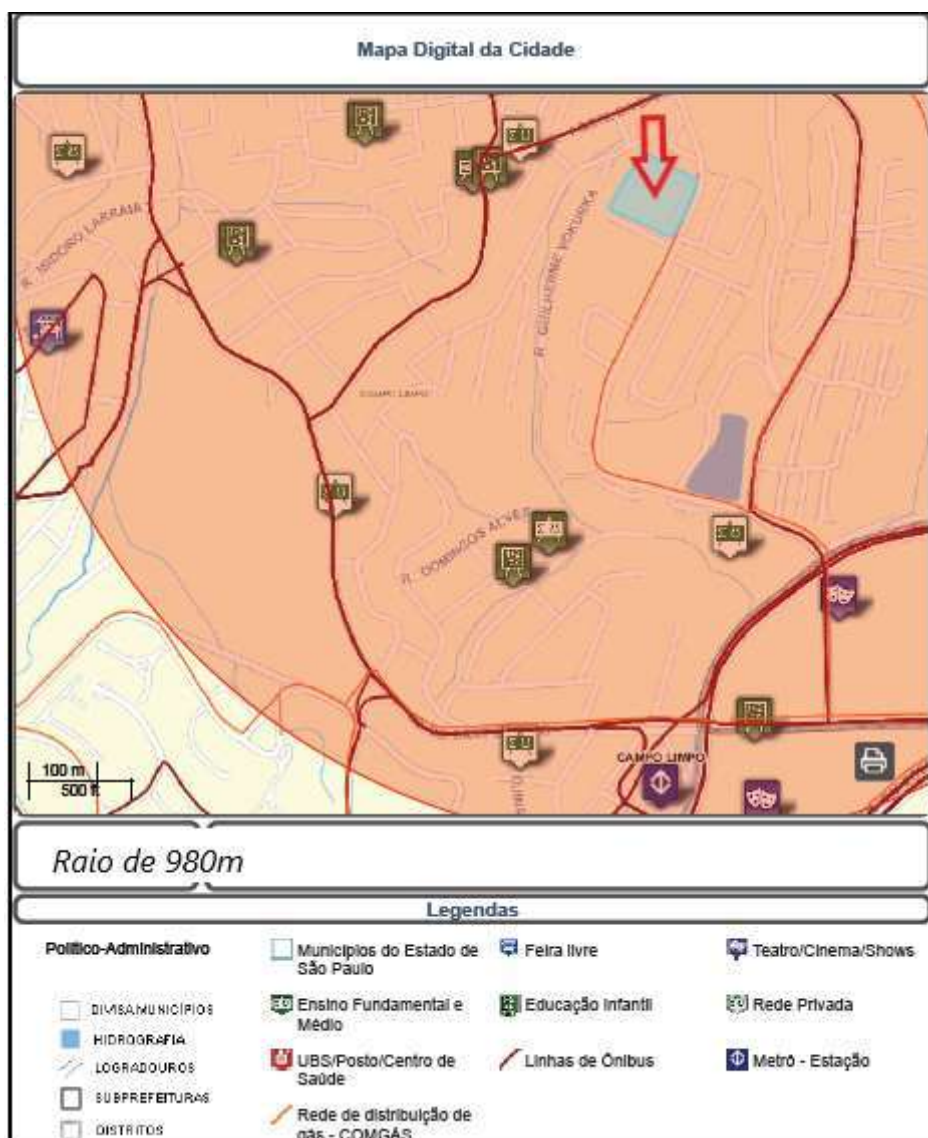
## 5.2. Características Da Região

### Infraestrutura Urbana

Água potável	Esgoto sanitário	Energia elétrica
Telefone	Pavimentação	Iluminação pública
Gás canalizado	Esgoto pluvial.	

### Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de lixo	Transporte coletivo	Feira livre
Comércio	Ensino médio	Ensino fundamental
Ensino privado	UBS/Posto de Saúde	Metrô Campo Limpo
Teatro/Cinema		



### 5.3. Localização

O imóvel avaliado acha-se localizado na Rua Nossa Senhora do Bom Conselho,308 próximo a Av. Carlos Caldeira Filho, Chácara N. Sra. do Bom Conselho.

Planta Genérica de Valores Editada pela Municipalidade:

Setor Fiscal -168

Quadra - 320

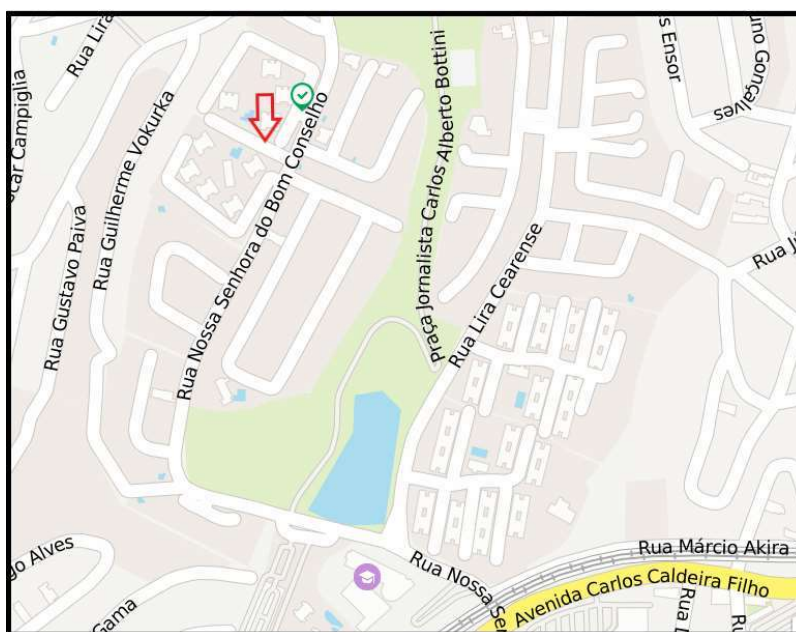
CEP. 05763-470

Cod.Log - 292125

Trata-se de local de ocupação residencial vertical médio / alto padrão

IPVS- Vulnerabilidade baixa

A sua localização segue indicada na reprodução abaixo



Fonte Google



#### 5.4. Referente ao Apartamento

O apartamento n° 133, localizado no 13° andar.

Edifício Torre Eiffel

Situação - Ocupado

Matrícula 228.068 – 11°CRI de São Paulo

Área privativa ..... 55,98 m<sup>2</sup>

Área comum..... 70,08 m<sup>2</sup>

Área Total..... 126,06 m<sup>2</sup>

Fração ideal..... 1/208 do terreno

- Sala
- Sacada
- 1 Banheiros social
- 2 Dormitórios
- Cozinha e Área de serviço
- Esquadrias em ferro

## 6 AVALIAÇÃO

Avaliação do apartamento

Valor médio R\$/ m<sup>2</sup> 4.808,60

Área útil = 55,98

Valor do Imóvel = 4.808,60 \* 55,98 = R\$ 269.185,43

Arredondamento dentro da norma em até (± 1%) = R\$ 270.000,00

anexo IV

GRAU DE PRECISÃO III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

anexo II

## 7 CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação por situação paradigma, comparando elementos semelhantes no mesmo empreendimento cuja planta é padrão, atendendo as normas do IBAPE/SP e a NBR. - Descrito na página 4 – metodologia - item 3.

Enfatizamos ainda, que os valores das amostras, representam os valores levantados em maio de 2021, foram consideradas somente amostra que se encontram no condomínio, os valores referentes a ofertas são decrescidos em 10% conforme norma NBR 14.653-1 e IBAPE-SP-2011.

Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias, sites e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

Cabe salientar que não foi elemento de estudo desta avaliação qualquer tipo de ônus ou direitos sobre este imóvel.

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado para venda no valor de:

R\$ 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais)

maio /2021

### TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Mercadológico de Perícia Judicial, Digitado em 20 (vinte) folhas, incluindo anexos, apenas no anverso.

São Paulo, 24 de maio 2021.

Roberto A. Jacob

*Perito Judicial*

*Engenheiro Civil - CREA 0600963995*

## ANEXOS

ANEXO I - AMOSTRAS APARTAMENTOS

ANEXO II - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ANEXO III - FOTOS - ÁREA COMUM DO PRÉDIO

ANEXO IV – AVALIAÇÃO

## ANEXO I AMOSTRAS APARTAMENTOS

ELEMENTOS AMOSTRAIS									
	Elemento nº	1	Data	mai/21	Cidade/UF	São Paulo/SP	CEP	05763-470	
	Endereço	R. Nossa Sra. do Bom Conselho, 308			Bairro	Ch. N.Sra. Bom Conselho	SQ	168.320	
	Padrão Tipo	Apartamento médio			Padrão (VEIU)	1,926	CodLog.	292125	
	Zoneamento	Máximo		Idade	31	Índice	1920,00		
	Área privativa	56,0 m2	Estado	b	Depr. %	,00 m	Rel. Terr.(IPTU)	40,0%	
	Prof. Eq.		Cond	R\$ -	Cond/ m² priv.	R\$ -	Dormitórios	2	
	Área de Terreno		Salão Festas	S	Piscina	S	Banheiros	1	
	Testada		Sala Ginástica	S	Churrasqueira	S	Suítes		
	Nº Pavimentos		Q.Poliesportiva	S	Playground	S	Terraço	1	
	Valor R\$	R\$ 320.000,00	Of/Venda	OF	R\$/m²	R\$5.714,29	Vagas	1	
	Fonte	Elvio Labiapari			Tel.	(11) 94004-6533	Cód.	RDB9H8	
	OBS>								
		Elemento nº	2	Data	mai/21	Cidade/UF	São Paulo/SP	CEP	05763-470
		Endereço	R. Nossa Sra. do Bom Conselho, 308			Bairro	Ch. N.Sra. Bom Conselho	SQ	168.320
Padrão Tipo		Apartamento médio			Padrão (VEIU)	1,926	CodLog.	292125	
Zoneamento		Máximo		Idade	31	Índice	1920,00		
Área privativa		56,0 m2	Estado	b	Depr. %	,00 m	Rel. Terr.(IPTU)	40,0%	
Prof. Eq.			Cond	R\$ -	Cond/ m² priv.	R\$ -	Dormitórios	2	
Área de Terreno			Salão Festas	S	Piscina	S	Banheiros	1	
Testada			Sala Ginástica	S	Churrasqueira	S	Suítes		
Nº Pavimentos			Q.Poliesportiva	S	Playground	S	Terraço	1	
Valor R\$		R\$ 280.000,00	Of/Venda	OF	R\$/m²	R\$5.000,00	Vagas	1	
Fonte		LUIS ALBERTO DA SILVA			Tel.	(11) 96592-4128	Cód.	COD895 *H./1	
OBS>									
		Elemento nº	3	Data	mai/21	Cidade/UF	São Paulo/SP	CEP	05763-470
		Endereço	R. Nossa Sra. do Bom Conselho, 308			Bairro	Ch. N.Sra. Bom Conselho	SQ	168.320
	Padrão Tipo	Apartamento médio			Padrão (VEIU)	1,926	CodLog.	292125	
	Zoneamento	Máximo		Idade	31	Índice	1920,00		
	Área privativa	54,0 m2	Estado	b	Depr. %	,00 m	Rel. Terr.(IPTU)	40,0%	
	Prof. Eq.		Cond	R\$ -	Cond/ m² priv.	R\$ -	Dormitórios	2	
	Área de Terreno		Salão Festas	S	Piscina	S	Banheiros	1	
	Testada		Sala Ginástica	S	Churrasqueira	S	Suítes		
	Nº Pavimentos		Q.Poliesportiva	S	Playground	S	Terraço	1	
	Valor R\$	R\$ 280.000,00	Of/Venda	OF	R\$/m²	R\$5.185,19	Vagas	1	
	Fonte	Leal Invest Imóveis			Tel.	(11) 5812-9500	Cód.	AP1841	
	OBS>								
		Elemento nº	4	Data	mai/21	Cidade/UF	São Paulo/SP	CEP	05763-470
		Endereço	R. Nossa Sra. do Bom Conselho, 308			Bairro	Ch. N.Sra. Bom Conselho	SQ	168.320
Padrão Tipo		Apartamento médio			Padrão (VEIU)	1,926	CodLog.	292125	
Zoneamento		Máximo		Idade	31	Índice	1920,00		
Área privativa		56,0 m2	Estado	b	Depr. %	,00 m	Rel. Terr.(IPTU)	40,0%	
Prof. Eq.			Cond	R\$ -	Cond/ m² priv.	R\$ -	Dormitórios	2	
Área de Terreno			Salão Festas	S	Piscina	S	Banheiros	1	
Testada			Sala Ginástica	S	Churrasqueira	S	Suítes		
Nº Pavimentos			Q.Poliesportiva	S	Playground	S	Terraço	1	
Valor R\$		R\$ 290.001,00	Of/Venda	OF	R\$/m²	R\$5.178,59	Vagas	1	
Fonte		Carreira & Amorim			Tel.	(11) 99195-9635	Cód.	AP00070	
OBS>									
		Elemento nº	5	Data	mai/21	Cidade/UF	São Paulo/SP	CEP	05763-470
		Endereço	R. Nossa Sra. do Bom Conselho, 308			Bairro	Ch. N.Sra. Bom Conselho	SQ	168.320
	Padrão Tipo	Apartamento médio			Padrão (VEIU)	1,926	CodLog.	292125	
	Zoneamento	Máximo		Idade	31	Índice	1920,00		
	Área privativa	55,0 m2	Estado	b	Depr. %	,00 m	Rel. Terr.(IPTU)	40,0%	
	Prof. Eq.		Cond	R\$ -	Cond/ m² priv.	R\$ -	Dormitórios	2	
	Área de Terreno		Salão Festas	S	Piscina	S	Banheiros	1	
	Testada		Sala Ginástica	S	Churrasqueira	S	Suítes		
	Nº Pavimentos		Q.Poliesportiva	S	Playground	S	Terraço	1	
	Valor R\$	R\$ 310.000,00	Of/Venda	OF	R\$/m²	R\$5.636,36	Vagas	1	
	Fonte	Elvio Labiapari			Tel.	(11) 94004-6533	Cód.	12EF9H8	
	OBS>								

## ANEXO II

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### Grau de fundamentação para tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau			Numero Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no Tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade Mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados observado pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
					6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no grau I	Todos no mínimo no grau I

#### GRAU DE PRECISÃO

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do int.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
confiança de 80%			

Estadística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	4.808,60
DP da Amostra	282,28
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	387,11
Amplitude (%)	8,05%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>III</b>

ANEXO III

FOTOS - ÁREA COMUM DO PRÉDIO



Foto 1- Fachada



Foto 2 - Logradouro



Foto 3 - Frente



Foto 4 – Hall do prédio



Foto 5 – Piscina





Foto 6 – Playground

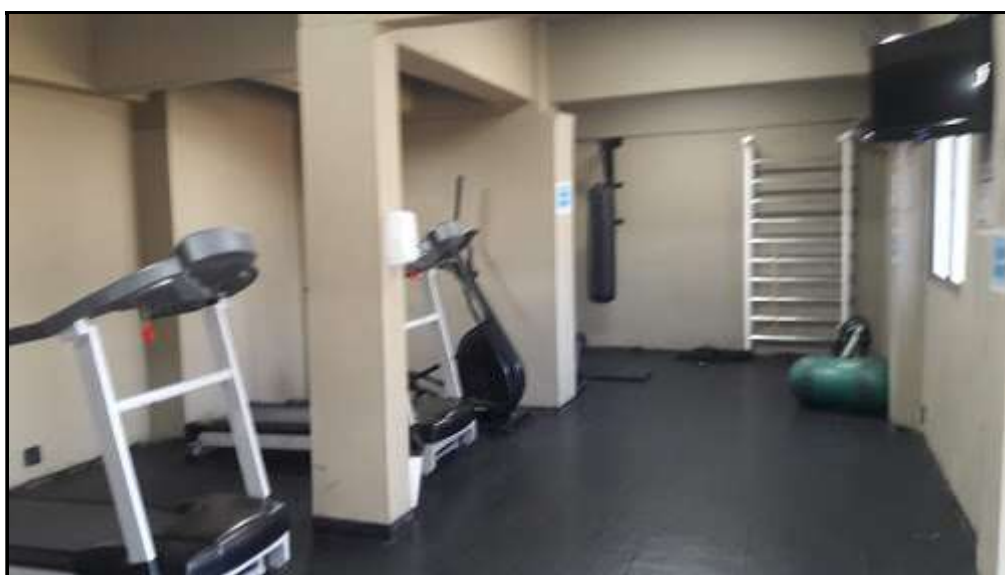


Foto 7 – Sala de ginástica



Foto 8 – Churrasqueira / Forno de pizza

FOTOS – ILUSTRATIVA DO APARTAMENTO N° 84



Foto 9 – Sala



Foto 10 – Cozinha/ Área de serviço



Foto 11 – Banheiro Social

**ANEXO IV**  
**AVALIAÇÃO**

**Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**FATOR OFERTA:** A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Os Elementos pesquisados pertencem ao mesmo setor do imóvel avaliando, o ajuste dos dados de pesquisa é feito pelo índice fiscal, fornecidos pela Planta Genérica de Valores, (PMSP): If avaliando/ If elemento

Todos os elementos pertencem ao mesmo empreendimento

**PADRÃO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Foi adotado a tabela de Valores de Edificação de Imóveis IBAPE/SP, todos elementos Apartamento – Padrão Médio com elevador, variando os índices de intervalo da tabela, considerando a aplicação do índice máximo e médio, em função do estado aparente: Pf avaliando/ Pf elemento

Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): o ajuste dos dados da pesquisa à situação paradigma:  $V_u = V_a \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2 -1) + (F_3-1) \dots + (F_n -1)]\}$

**DETERMINAÇÃO DO VALOR POR M<sup>2</sup>**  
**TABELA DESCRITIVA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Amostra n°	Endereço	R\$	Área	R\$/m <sup>2</sup>	Fator Oferta	Of.R\$/m <sup>2</sup>	Dormitórios	Vagas	Saneamento	
1	R.N.Sra.Bom Conselho, 308	320.000,00	56,0	5.714,29	0,90	5.142,86	2	1	5.142,86	
2	R.N.Sra.Bom Conselho, 308	280.000,00	56,0	5.000,00	0,90	4.500,00	2	1	4.500,00	
3	R.N.Sra.Bom Conselho, 308	280.000,00	54,0	5.185,19	0,90	4.666,67	2	1	4.666,67	
4	R.N.Sra.Bom Conselho, 308	290.001,00	56,0	5.178,59	0,90	4.660,73	2	1	4.660,73	
5	R.N.Sra.Bom Conselho, 308	310.000,00	55,0	5.636,36	0,90	5.072,73	2	1	5.072,73	
Validação									Média	4.808,60
Grau II; N=5; Intervalo [0,5 - 2,0]									DesvPad	282,28
									S	0,06
									Máxim 30%	6.251,18
									Mínim 30%	4.375,82