

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL,  
FORO REGIONAL IV – LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO.**


**PROCESSO N.º 0022530-55.2001.8.26.0004**

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial honradamente nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO supra, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A** contra **MIRIAM DE MELLO GARCIA MORAES E OUTRO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do **laudo pericial**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 20 de março de 2023

  
Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim  
CREA-SP 0685084457  
Associado ao IBAPE

# LAUDO PERICIAL

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Proprietários:** Miriam de Mello Garcia Moraes e João Batista de Moraes Júnior  
(segundo Matrícula às fls. 642 e ss)

**Localização:** Rua Tiro ao Pombo, n.º 402, apto. 31, Bloco 15 (Edifício Cotovia), com entrada pela Rua Rui de Moraes Apocalipse, n.º 312, Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian, Fase II, Brasilândia, Município de São Paulo, Estado de São Paulo

**Data:** 20 de março de 2023

## DESENVOLVIMENTO

**I - Resumo de Valores**

**II - Introdução**

**III - Objetivo**

**IV – Critérios e Normas**

**V – Metodologia Adotada**

**VI - Vistoria**

**VII - Avaliação**

**VIII - Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento**

**Anexos:**

- 1) Planilha de Cálculo, Pesquisa de Valores e Homogeneização**
- 2) Croqui do Imóvel**
- 3) Mapa de Localização**
- 4) Fotografias de Apartamento similar, das Áreas Comuns e da Entrada do Condomínio**

## I - Resumo de valores

**Valor total do imóvel para março de 2023:**

**R\$ 213.500,00**

Duzentos e treze mil, quinhentos mil reais

## II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade a avaliação de um imóvel residencial, composto por apartamento e vaga na garagem coletiva. O imóvel está situado no Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian – Fase II, localizado à Rua Tiro ao Pombo, n.º 402, sendo o apartamento de n.º 31, do bloco 15, Brasilândia, São Paulo Capital.

## III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico e pesquisa realizada.

## IV – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados em Avaliações Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE e ainda pela Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da A.B.N.T. número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos e das demais normas supracitadas. Laudo com Grau de Precisão III e Fundamentação II.

## V – Metodologia Adotada

Tendo em vista a natureza do imóvel em estudo, entendemos que a melhor metodologia para a avaliação do imóvel seja o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que consiste em uma pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do VALOR DE JUSTO DE MERCADO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte.

*“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”*

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

## **VI - Vistoria**

A vistoria ao condomínio foi realizada em 15 de março de 2023, conforme agendamento por petição juntada aos Autos. A unidade é atualmente ocupada por inquilina, Sra. Carolina de Tal, quem atendeu ao interfone, porém, não permitiu a entrada para vistoria. Portanto, as fotografias aqui acostadas pertencem a outra unidade similar do mesmo condomínio.

### **VI.1 - Zoneamento do imóvel**

ZM-2 – Zona Mista de Média Densidade.

### **VI.2 – Situação e características gerais**

O imóvel localiza-se na Zona Noroeste da cidade de São Paulo. No anexo n.º 3 mostramos o mapa da região com as principais vias e acessos locais. As ruas próximas são asfaltadas e dotadas dos principais melhoramentos públicos: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, esgoto, luz, TV a cabo e telefone. O transporte público é proporcionado por ônibus.

A região é ocupada por edifícios residenciais, casas térreas ou assobradadas e possui infraestrutura completa.

Encontramos colégios, padarias, imobiliárias, agências de bancos, papelarias etc. nas suas proximidades. O padrão dos imóveis da região é proletário, econômico, simples e médio.

### VI.3 – Descrição do Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian

Trata-se de Conjunto Residencial de grandes proporções (contornado em amarelo na fotografia área abaixo – fonte: Google Maps). Foi dividido em três fases, cada uma entregue em datas diferentes, com entradas independentes, número de prédios diferentes, porém todos de mesmo padrão, sendo os apartamentos de mesma tamanho e área.



A Fase I foi concluída 1985 e pode ser vista contornada em laranja na fotografia acima. A Fase II foi entregue em 1992 e está contornada em azul. A Fase III foi entregue posteriormente e está contornada em verde.

A Fase II tem entrada pela Rua Rui de Moraes Apocalipse, n.º 312. É composta de 10 edifícios de apartamentos, área comum para estacionamento e circulação, área de lazer e portaria para controle de acesso.

A Fase II onde se encontra o apartamento em análise tem playground, quadra poliesportiva, duas salas de ginástica, brinquedoteca, salão de jogos, biblioteca e um salão de festas em cada bloco. Faz coleta seletiva de lixo.

Os dez edifícios possuem térreo mais 13 andares de apartamentos tipo. Em cada andar temos 4 apartamentos, todos de dois dormitórios. Cada bloco é servido por 2 elevadores.

As vagas de estacionamento são demarcadas e descobertas.

No geral, classificamos o Condomínio como de padrão simples.

#### VI.4 - Descrição do apartamento

O apartamento avaliando encontra-se situado no 3.º andar do bloco 15. A inquilina, em conversa por interfone, informou que a unidade necessita de reparos simples, tendo certos acabamentos ainda originais, porém sem vazamentos ou problemas em suas instalações.

Trata-se de um apartamento dividido em: sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia conjugada. Seu padrão construtivo e acabamentos são enquadrados no padrão simples. O pé-direito é de 2,40 metros. A área útil é de 47,85 m<sup>2</sup> (ver croqui no anexo n.º 2). A área comum é de 47,55 m<sup>2</sup> (inclui a vaga de garagem), perfazendo uma área total de 95,40 m<sup>2</sup>. As áreas foram obtidas na Matrícula n.º 113.877 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, constante nos Autos do Processo.

Quadro de áreas:

Área útil	Área comum	Área total
47,85 m <sup>2</sup>	47,55 m <sup>2</sup>	95,40 m <sup>2</sup>

O apartamento encontra-se em estado de conservação definido como “f – Necessitando de reparos simples” pelo critério de Ross-Heidecke.

Os acabamentos estimados no apartamento estão descritos no quadro abaixo:

Ambiente	Paredes	Piso	Caixilhos
Sala	Pintura látex	laminado	alumínio
Dormitórios	pintura látex	laminado	alumínio
Banheiro	azulejos	cerâmico	alumínio
Cozinha	pintura acrílica	cerâmico	alumínio
Lavanderia	pintura acrílica	cerâmico	alumínio

As postas existentes são de madeira.

#### VI.5 - Vaga de estacionamento

Ao apartamento corresponde o direito de estacionar um veículo na garagem coletiva descoberta do Condomínio. O local de estacionamento é indeterminado segundo a documentação. Efetivamente, a administração não tem realizado sorteios das vagas e existe um acordo entre moradores fixando o local de estacionamento para cada unidade.

## VI.6 - Documentação

O imóvel encontra-se registrado no 18.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a Matrícula n.º 113.877. Na Prefeitura de São Paulo, está inscrito como contribuinte n.º 107.075.0793-5 em área maior.

## VII - Avaliação

### VII.1 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do apartamento, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisadas no próprio condomínio ou em empreendimentos similares localizados na mesma região geo-sócio-econômica do avaliando, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. Nos contatos com corretores de imóveis, detectamos que para o tipo de apartamento em análise, este fator oferta indica um desconto de 6% nos valores pedidos (fator 0,94).

b) **Tratamento por fatores:** correção, quando necessária, dos valores devido a diferenças entre os elementos comparativos e o avaliando, como nos acabamentos (utilizamos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, publicado pelo IBAPE), idade e conservação (critério de Ross-Heidecke) e localização (pelo Índice Fiscal da Prefeitura de São Paulo).

- A influência do padrão construtivo é levada em conta através da relação entre o índice do padrão do comparativo e o índice do padrão do avaliando. Estes índices referem-se ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, publicado pelo IBAPE.

$$\text{Fator Padrão} = (\text{Índice Padrão Comparativo} / \text{Índice Padrão Avaliando})$$

- A influência da conservação e idade será calculada pela relação entre os Fatores de adequação ao **Obsoletismo** e ao estado de **Conservação** (FOC) calculados pela metodologia de Ross- Heidecke para comparativo e avaliando.

$$\text{FOC} = (\text{Fator do Comparativo} / \text{Fator do Avaliando})$$

- A influência da localização será calculada pela relação entre os fatores arbitrados para comparativo e avaliando.

$$\text{Fator Local} = (\text{Fator do Comparativo} / \text{Fator do Avaliando})$$



## VII.2 – Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas, o mercado imobiliário na região encontra-se bastante ativo. A velocidade de venda estimada para um apartamento similar ao avaliado gira em torno de 3 meses. O valor do imóvel permite financiamento utilizando recursos do FGTS. Este fato facilita a venda do imóvel, pois mesmo sendo necessário o pagamento à vista no caso do leilão judicial, o arrematador poderá revendê-lo para outro interessado que poderá pleitear um financiamento junto a uma instituição financeira.

## VII.3 - Valor do imóvel

Valor do imóvel

$$V_I = V_U \times S_A \quad \text{Onde:} \quad \begin{array}{l} V_U \Rightarrow \text{valor unitário (R\$/m}^2\text{)} \\ S_A \Rightarrow \text{área útil (m}^2\text{)} \end{array}$$

$$V_I = \text{R\$ } 4.461,70 / \text{m}^2 \times 47,85 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 213.492,35$$

Portanto o valor do imóvel em números comerciais é de:

**R\$ 213.500,00**

**Duzentos e treze mil, quinhentos reais**

## VIII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foi utilizada a área útil constante na documentação apensada aos Autos.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Autor ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise.

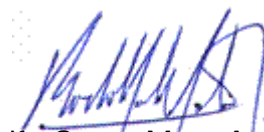
A remuneração deste Jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Laudo.

Vai o presente laudo impresso em 09 folhas de um só lado, todas timbradas sendo esta datada e assinada, além dos anexos n.ºs 1, 2, 3 e 4, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

*RODOLFO MATO AMORIM*  
ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

Proc. N.º 0022530-55.2001.8.26.0004

São Paulo, 20 de março de 2023






Rodolfo Cesar Mato Amorim  
Engenheiro civil e de produção mecânica  
CREA-SP N.º 0685084457  
Associado ao IBAPE - SP

**ANEXO N° 1**

**PLANILHA DE CÁLCULO, PESQUISA DE VALORES  
E HOMOGENEIZAÇÃO**

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
LOCAL		Brasília - São Paulo Capital			DATA BASE:
Nº	DESCRIÇÃO	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR PEDIDO OU VENDIDO (R\$)	FATOR OFERTA	
1	<b>Condomínio Boghos Boghossian - Fase I</b>	47,85	215.000,00	0,94	
	Descrição:	2 dormitórios, sala, cozinha/lavanderia e wc. 1 vaga na garagem			
	Conservação:	Regular			
	Padrão:	Simples			
	Obs:				
	Fonte:	Re-Max Gold Imóveis - tel. (11) 98717-3375			
2	<b>Condomínio Boghos Boghossian - Fase I</b>	47,85	219.990,00	0,94	
	Descrição:	2 dormitórios, sala, cozinha/lavanderia e wc. 1 vaga na garagem			
	Conservação:	Regular			
	Padrão:	Simples			
	Obs:				
	Fonte:	AG3 Imóveis - (11) 95476-7417			
3	<b>Condomínio Boghos Boghossian - Fase II</b>	47,85	220.000,00	0,94	
	Descrição:	2 dormitórios, sala, cozinha/lavanderia e wc. 1 vaga na garagem			
	Conservação:	Regular			
	Padrão:	Simples			
	Obs:				
	Fonte:	Paulo Cahim Imóveis - (11) 3966-2133			
4	<b>Condomínio Boghos Boghossian - Fase II</b>	47,85	230.000,00	0,94	
	Descrição:	2 dormitórios, sala, cozinha/lavanderia e wc. 1 vaga na garagem			
	Conservação:	Regular			
	Padrão:	Simples			
	Obs:				
	Fonte:	Admin Negócios Imobiliários - (11) 39992001			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM, protocolado em 20/03/2023 às 14:43, sob o número WLAP23700528639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022530-55.2001.8.26.0004 e código 13189E34.

5	Condomínio Boghos Boghossian - Fase II	47,85	250.000,00	0,94	235.000,00
Descrição:	2 dormitórios, sala, cozinha/lavanderia e wc. 1 vaga na garagem				
Conservação:	Regular a reparos si				
Padrão:	Simple				
Obs:	padrao menos				
Fonte:	Nortelar Imóveis - (11) 3972-0000				
					
6	Condomínio Boghos Boghossian - Fase I	47,85	259.900,00	0,94	244.306,00
Descrição:	2 dormitórios, sala, cozinha/lavanderia e wc. 1 vaga na garagem				
Conservação:	Regular				
Padrão:	Simple				
Obs:					
Fonte:	AG3 Imóveis - (11) 95476-7417				
					
7	Condomínio Boghos Boghossian - Fase III	47,85	270.000,00	0,94	253.800,00
Descrição:	2 dormitórios, sala, cozinha e wc. 1 vaga na garagem				
Conservação:	Regular				
Padrão:	Simple				
Obs:					
Fonte:	MTD Imóveis - (11) 3481-1500				
					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM, protocolado em 20/03/2023 às 14:43, sob o número WLAP23700528639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022530-55.2001.8.26.0004 e código 13189E34.

**PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO**

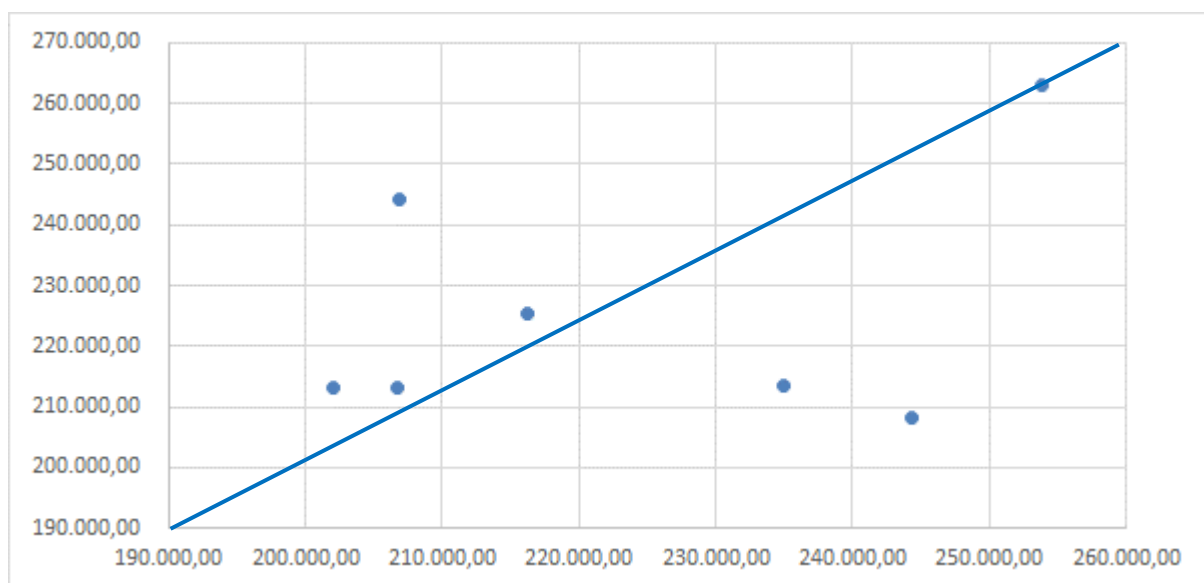
Localização do imóvel : Condomínio Boghos Boghossian - Fase II, apto. 134, Bloco 23, Brasília, São Paulo - SP

Data-base : Março de 2023

Nº	Localização das Amostras	Idade (anos)	Área Privativa (m²)	Valor de Venda (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Índice Fiscal	Fator local	K	Conservação POC	Fator Conservação	Padrão Acabamentos	Fator Padrão	Fator Total	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Valor unitário saneado (R\$/m²)
1	Condomínio Boghos Boghossian - Fase I	38	47,85	202.100,00	4.232,62	293,290	1,000	0,485	0,588	1,102	4,00	0,90	1,00	4.232,24	4.232,24
2	Condomínio Boghos Boghossian - Fase I	38	47,85	206.790,60	4.321,64	293,290	1,000	0,485	0,588	1,102	4,00	0,90	1,00	4.330,46	4.330,46
3	Condomínio Boghos Boghossian - Fase II	31	47,85	206.800,00	4.321,84	293,290	1,000	0,581	0,665	0,975	4,00	0,90	0,87	3.780,44	3.780,44
4	Condomínio Boghos Boghossian - Fase II	31	47,85	216.200,00	4.518,29	293,290	1,000	0,581	0,665	0,975	3,70	0,97	0,95	4.281,99	4.281,99
5	Condomínio Boghos Boghossian - Fase II	31	47,85	235.000,00	4.911,18	293,290	1,000	0,560	0,648	1,000	3,60	1,00	1,00	4.911,18	4.911,18
6	Condomínio Boghos Boghossian - Fase I	38	47,85	244.306,00	5.105,66	293,290	1,000	0,485	0,588	1,102	3,90	0,92	1,03	5.233,91	5.233,91
7	Condomínio Boghos Boghossian - Fase III	28	47,85	253.800,00	5.304,08	293,290	1,000	0,648	0,718	0,902	3,96	0,91	0,81	4.304,55	4.304,55
<b>Paradigma - valores de referencia</b>															
	<b>Avaliando</b>	<b>31</b>	<b>47,85</b>			<b>293,29</b>	<b>1,00</b>	<b>0,56</b>	<b>0,648</b>	<b>1,00</b>	<b>3,60</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>		

Área privativa (m²) :	47,85
Valor unitário adotado (R\$/m²) :	4.461,70
<b>Valor do apartamento (R\$) :</b>	<b>213.500,00</b>
<b>Observação :</b> O saneamento das amostras foi efetuado considerando-se como limites superior e inferior a média mais 30% e a média menos 30%.	
Valor unitário médio :	4.461,70
Desvio padrão :	522,42
<b>Valor unitário paradigma :</b>	<b>3.030,00</b>
Variação (desvio padrão / média) :	11,71%
Limite inferior :	3.123,19
Limite superior :	5.800,21

### PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO

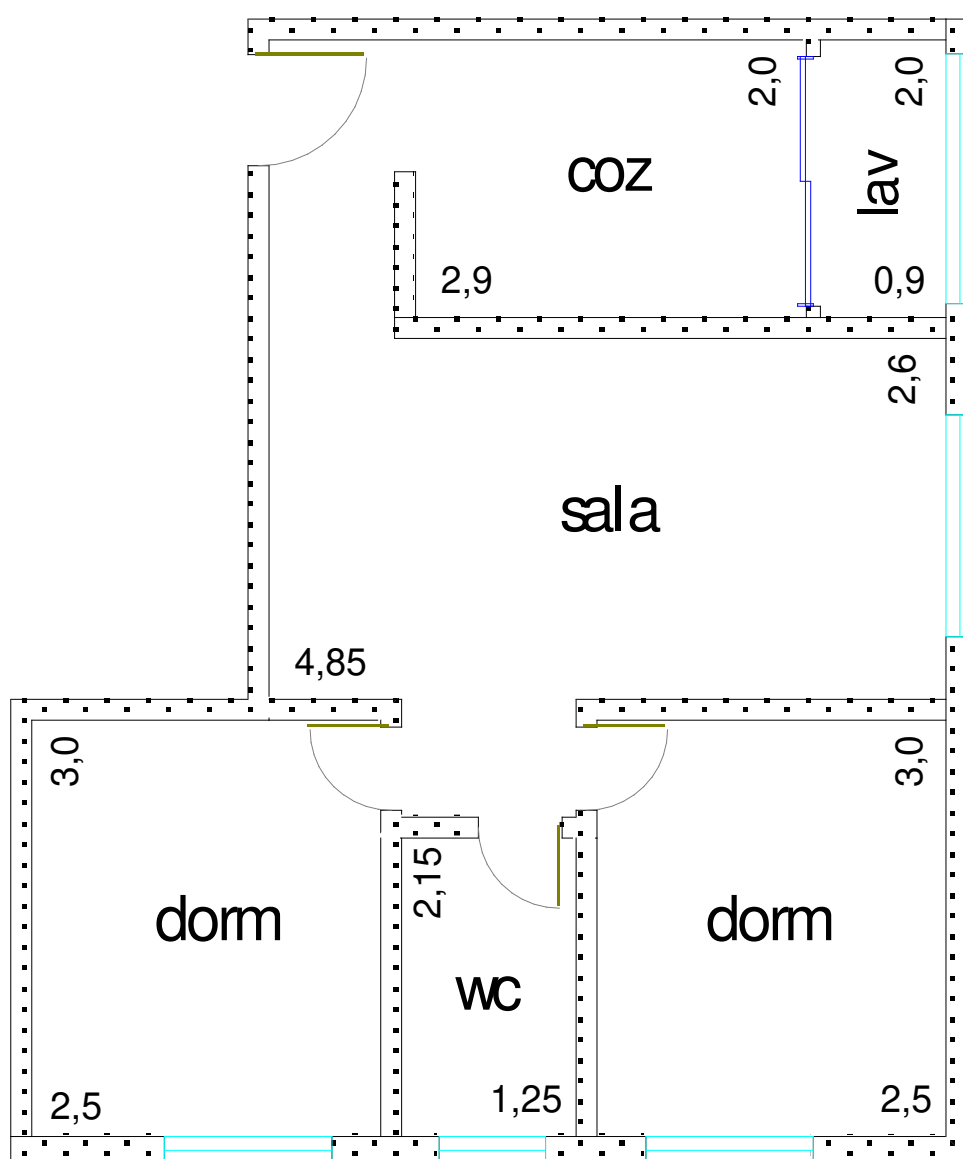


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM, protocolado em 20/03/2023 às 14:43, sob o número WLAP23700528639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022530-55.2001.8.26.0004 e código 13189E34.



## ANEXO N° 2

Croqui



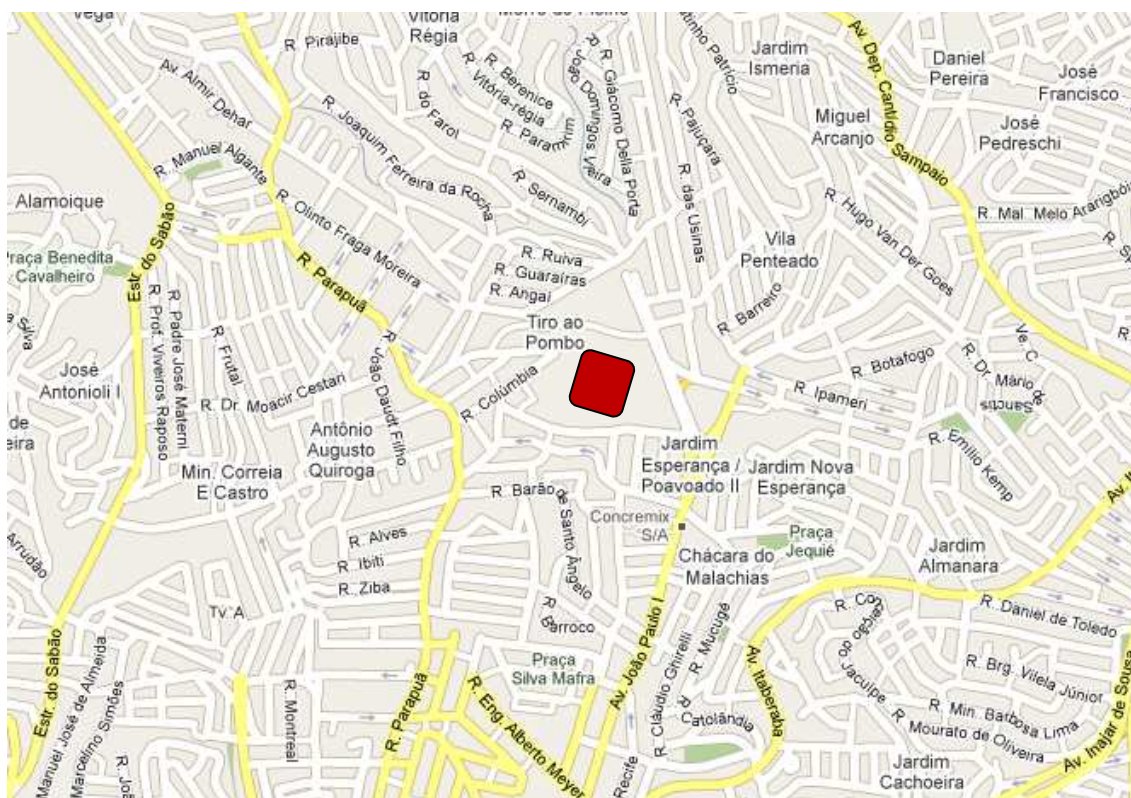
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM, protocolado em 20/03/2023 às 14:43, sob o número WLAP23700528639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022530-55.2001.8.26.0004 e código 13189E34.



### ANEXO N.º 3

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Rua Tiro ao Pombo, n.º 402



## **ANEXO N° 4**

**FOTOGRAFIAS DE APARTAMENTO SIMILAR,  
DAS ÁREAS COMUNS E  
DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO**



← Sala

Dormitório →



← Dormitório

Banheiro →



← Cozinha / lavanderia

Playground →





Quadra poliesportiva ⇨



Sala de ginástica ⇨



⇨ Vagas de estacionamento



← Salão de festas

Entrada da Fase II →



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM, protocolado em 20/03/2023 às 14:43, sob o número WLAP23700528639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022530-55.2001.8.26.0004 e código 13189E34.