

WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA

ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA.**

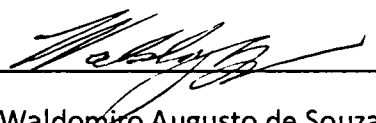
Processo Físico nº 0016823-95.2004.8.26.0006

WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA, abaixo assinado,

Registrado no CREA sob nº 060.23.958 – 7, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, requerida pelo **Condomínio Edifício Gilda Terzini D'Amélio** contra o **Espólio de Luiz Carlos Candiotto**, após ter procedido aos estudos, vistorias e pesquisas que o caso requer vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência para apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo , 10 de setembro de 2021



Engº Waldomiro Augusto de Souza

Perito Judicial

I - PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor do apartamento 31 do terceiro pavimento do Condomínio Edifício Gilda Terezini D'Amélio, localizado na Ladeira Coronel Rodovalho nº 355, no Bairro Penha de França, componente do perímetro urbano da cidade de São Paulo.

Conforme o Termo de Penhora de fls. 122 e a Certidão do 12º Cartório de Registro de Imóveis de fls. 30/ 37, trata-se do apartamento 31 do 3º andar do Edifício Gilda Terzini D'Amélio, matriculado sob nº 34.760, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 061.051.123, composto de dois dormitórios, sala cozinha, banheiro, terraço, sem direito a vaga na garagem e contendo um área útil de 63,60 metros quadrados.

Às fls. 487, o signatário foi nomeado Perito Judicial para proceder a atualização do valor do imóvel, tendo em vista o tempo decorrido do Laudo de Avaliação de fls. 249 / 273.

II – VISTORIA

As fotos ao final deste laudo mostram as condições do local, as características do Edifício Gilda Terzini D'Amélio e do apartamento em questão.

II.1 – Situação e Melhoramentos



549
WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA

ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7

Situa-se o imóvel objeto da presente ação, no alinhamento esquerdo da Ladeira Coronel Rodovalho, de quem do centro da cidade de São Paulo dirige-se ao centro da Penha de França,

A região é de uso misto residencial/Comercial, com predominância residencial, possuindo todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como : rede de água potável, rede de esgoto, iluminação pública e residencial, guias sarjetas, pavimentação asfáltica e transporte coletivo direto.

Conforme a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, situa-se na quadra 51 do Setor Fiscal 61, com índice fiscal igual 1.452,00 referido ao ano de 2.021.

II. 2 – Da Edificação

O Condomínio Edifício Gilda Terzini D'Amélio é composto de dois subsolos , destinados à garagens, um pavimento térreo, destinado a cinco lojas, sete andares contendo 36 apartamentos e é servido por um elevador.

Por suas características construtivas e de acabamentos pode ser tipificado no Padrão Simples do trabalho Edificações Valores de Venda e com idade aparente de 46 anos.

III – MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Os métodos avaliatórios correntes adotados pela moderna técnica avaliatória , constantes da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, subdivide-se :



DIRETO – aquele que define de forma imediata, através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em **Método Básico**.

INDIRETO- Os que definem o valor através de processo de cálculo como o emprego de elementos submetidos a método auxiliares, como o custo, o da renda, o involutivo, o residual ou outros.

Assim, a moderna técnica tem recomendado, quando possível, a utilização do **Método Comparativo Direto Com Dados de Mercado Imobiliário**, vez que reflete com exatidão o funcionamento do mercado imobiliário, evitando-se, dessa forma, ao máximo a introdução de fatores subjetivos que possam mascarar e distorcer as avaliações, como pode acontecer na utilização do método indireto.

O Método Comparativo Direto, como o nome indica, advém do mercado imobiliário, sendo importante a similaridade entre o comparativo e o avaliando, como define as Normas Para Avaliações de Imóveis da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.

IV – AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

O valor do apartamento objeto da presente ação foi obtido através de Método Comparativo Direto, com dados de apartamentos em oferta em edifícios contendo o mesmo padrão construtivos, com área semelhantes, acabamentos, situados em setores fiscais e vizinhos do avaliando, sendo que no presente caso foram pesquisados dois apartamentos do mesmo prédio do avaliando e dois no edifício confrontante.

A pesquisa – Anexo I, composta de 7 elementos do livre mercado imobiliário da região, levou o perito a concluir, para a Ladeira Coronel Rodovalho, no trecho considerado, o valor do metro quadrado de construção igual a R\$ 4.268,41 / m² referido ao mês de setembro de 2021, data da elaboração deste laudo.

Assim, o valor do apartamento objeto da presente ação será calculado através da expressão simples igual a $V_i = q \cdot A_i$, onde :

V_i = valor do apartamento -procurado

q = valor do metro quadrado de construção – R\$ 4.268,41 / m² - Anexo I

A_i = área útil do apartamento- 63,60 m²

O que resulta :

$$V_i = 63,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.268,41/\text{m}^2 = \text{R\$ } 271.470,87$$

Portanto, o valor do apartamento nº 31 do 3º pavimento do Edifício Gilda Terzini D' Amélio e objeto da presente ação, em números redondos, é igual a **R\$ 271.471,00 (duzentos e setenta e um mil e quatrocentos e setenta e um reais)**, relativo ao mês de setembro de 2021, data da elaboração deste laudo.

V - ENCERRAMENTO



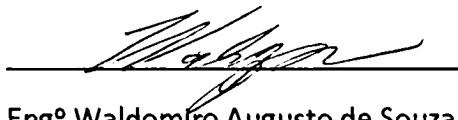
WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA

ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7

Consta o presente laudo de 06 folhas impressas por computador, todas rubricadas exceto esta última que vai datada e assinada,

Obs. Ao corpo deste laudo segue a Pesquisa do Valor de Apartamento (Anexo I), e fotografias do local do apartamento em questão.

São Paulo, 10 de setembro de 2021



Engº Waldomiro Augusto de Souza

CREA 060.23.958-7 – Perito Judicial

WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7



Ladeira Coronel Rodovalho vendo-se à esquerda a entrada do edifício do qual o apartamento em questão é componente.

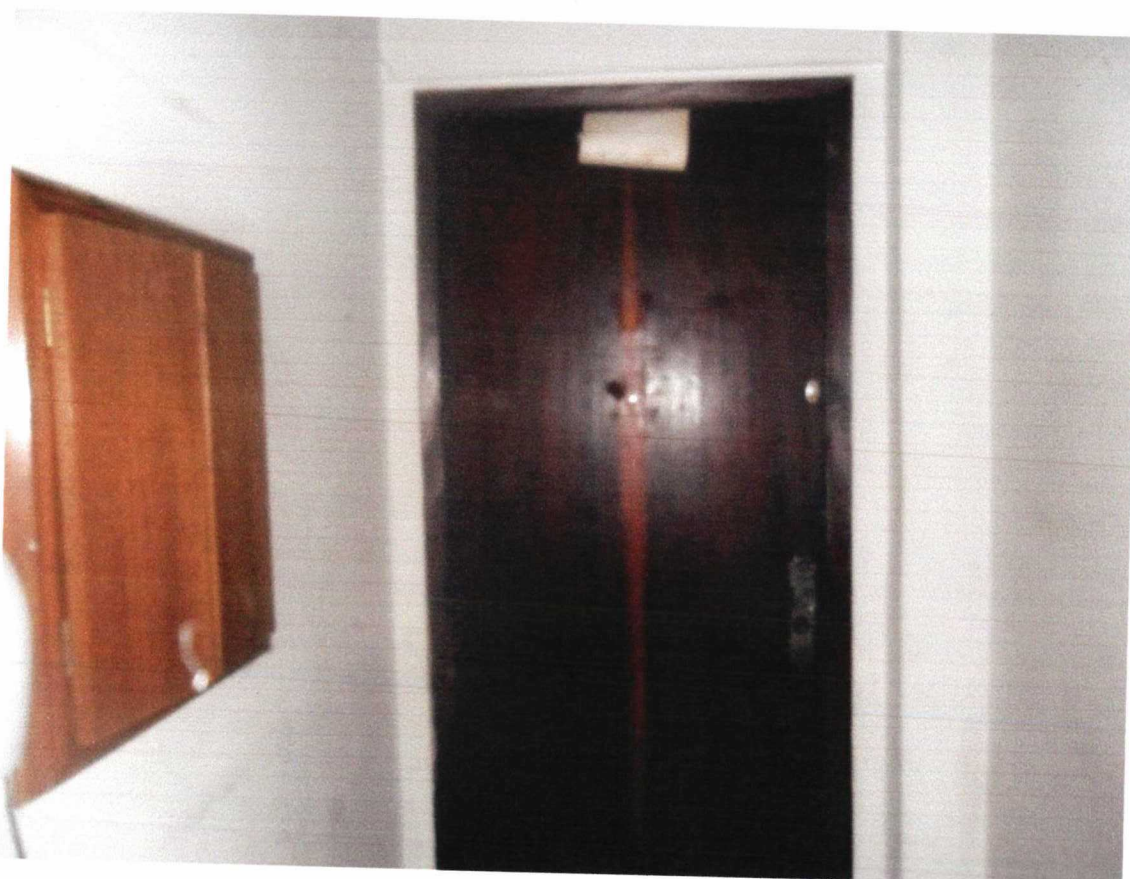
554
3

WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7



Entrada do Edifício Gilda Terzini D'Amélio da Ladeira Coronel Rodovalho nº 355

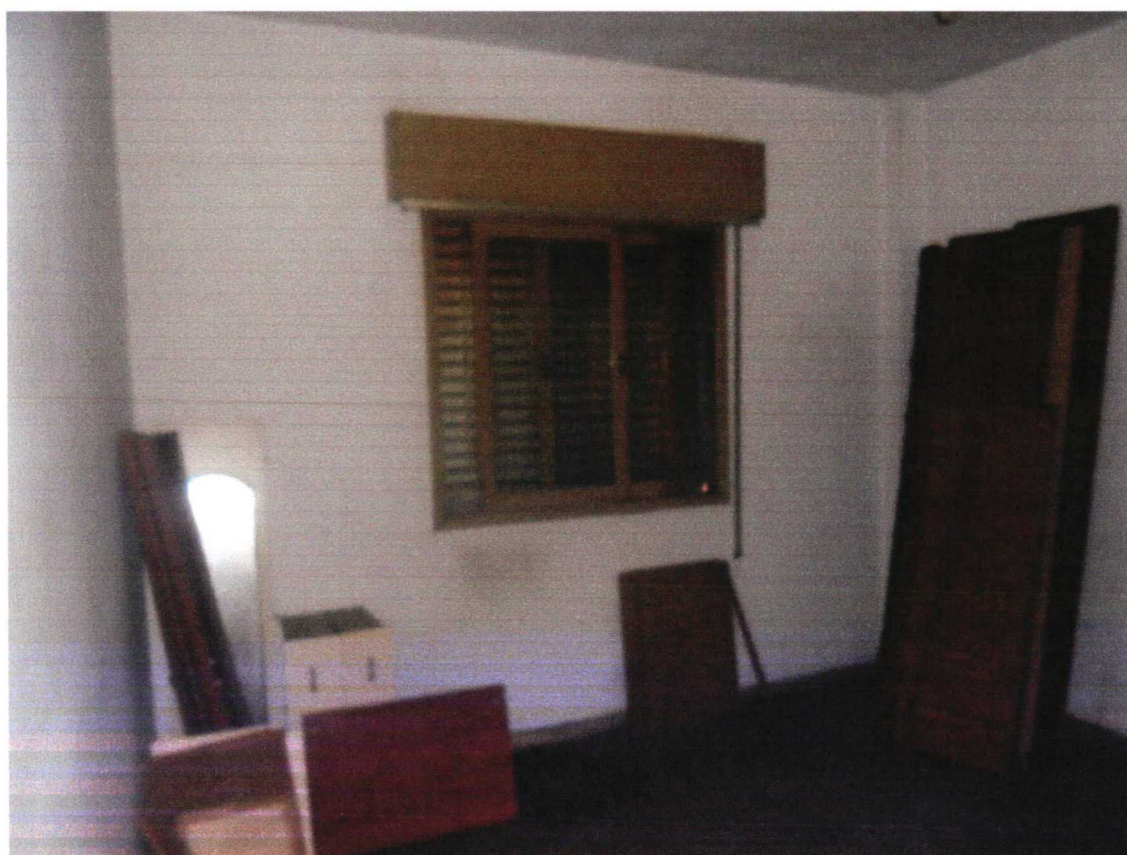
WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7



Porta de entrada do apartamento objeto da presente ação

5/6
m

WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7



Sala do apartamento objeto da presente ação

[Handwritten signature]

Handwritten signature/initials in blue ink.

WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA
 ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7



Cozinha do apartamento objeto da presente ação

Handwritten signature in blue ink.

55/3

WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7



Piso do banheiro do apartamento objeto da presente ação

[Handwritten signature]

539
m

WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA

ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7



Banheiro ao apartamento objeto da presente ação

[Handwritten signature]

ANEXO I**Pesquisa do Valor do Metro Quadrado de construção**

O valor do metro quadrado de construção foi obtido através de pesquisa no mercado imobiliário da região do imóvel avaliando, referente a 07 apartamentos em oferta, da mesma região, contendo áreas construídas úteis aproximadas, do mesmo Setor Fiscal e vizinhos e com valores fiscais próximos ao do avaliando, sendo que dois do mesmo prédio e dois do prédio confrontante.

O tratamento foi efetuado obedecendo as Normas Para Avaliações de Imóveis Urbanos e obedecidos os seguintes critérios e posturas vigentes para :

a – Fator de Oferta – desconta de 10% para compensar a superestimativa das ofertas - item 10.1 das Normas para Avaliações do Imóveis Urbanos.

b – Fator de Localização – transposição de valores de um local para outro com base nos valores dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7

ANEXO I

COMPARATIVO 1

Apartamento da Ladeira Coronel Rodovalho nº 355 – 7º Andar – I. F. 1.452,00/ 21 - Padrão Simples contendo dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área de serviço e área útil de 73,00 m².

Oferta R\$ 280.000,00 a vista / setembro de 2021

Informação – Imobiliária S.Battistuzo Imóveis – Fone 2296 4666 – sr. Amércio

$$q = \text{R\$ } 280.000,00 \times 0,90 / 73,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 3.452,05 / \text{m}^2$$



WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7

ANEXO I

COMPARATIVO 2

Apartamento da Ladeira Coronel Rodovalho nº 321 – 2º Andar – Edifício Ametista. I.F. 1.452,00/ 21 - Padrão Simples contendo dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área de serviço e área útil de 75,00 m².

Oferta R\$ 315.000,00 a vista / setembro de 2021

Informação – Mirante Imóveis – Fone 2997 7940 – Sr. Gitotto

$$q = \text{R\$ } 315.000,00 \times 0,90 / 75,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 3.780,00 / \text{m}^2$$



563
m**WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA**
ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7**ANEXO I****COMPARATIVO 3**

Apartamento da Ladeira Coronel Rodovalho nº 321 – 8º Andar – Edifício Ametista. I.F. 1.452,00/ 21 - Padrão Simples contendo dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área de serviço e área útil de 75,00 m². 46 anos

Oferta R\$ 350.000,00 a vista / setembro de 2021

Informação – Loft Imóveis – Fone 4020 2208 – Sr. Pedro

$$q = \text{R\$ } 350.000,00 \times 0,90 / 75,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 4.200,00 / \text{m}^2$$



564
m**WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA**

ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7

ANEXO I**COMPARATIVO 4**

Apartamento da Ladeira Coronel Rodovalho nº 355 – 5º Andar – Edifício Gilda Terzini D'Amélio - I.F. 1.452,00/ 21 - Padrão Simples contendo dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha , área de serviço e área útil de 104,00 m². 46 anos

Oferta R\$ 390.000,00 a vista / setembro de 2021

Informação – S.Battistuzo Imóveis - Fone – 2296 4666 – Sr. Amércio

$$q = \text{R\$ } 390.000,00 \times 0,90 / 104,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 3.750,00 / \text{m}^2$$



WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA

ENGENHEIRO - C.R.E.A. 060023958-7

ANEXO I**COMPARATIVO 5**

Apartamento da Rua Comendador Cantinho nº 237 – 10º Andar – Edifício Rossi Penha – I.F. –1.366,00 / 21, Padrão Simples contendo dois dormitórios, sala, cozinha , área de serviço útil de 73,00 m² e 50 anos.

Informação- Corretora Autônoma – Sra. Silvana – Fone 96515 3491

Oferta = R\$ 298.000,00 a vista / setembro / 21

$q = R\$ 298.000,00 \times 0,90 \times 1.452 / 1.366 / 73 \text{ m}^2 = R\$ 3.905,43 / \text{m}^2$



566
M**WALDOMIRO AUGUSTO DE SOUZA**
engenheiro - C.R.E.A. 060023958-7**ANEXO I****COMPARATIVO 6**

Apartamento da Rua Capitão João Cesário nº 127 – 5º Andar – Edifício Comendador José de Lúcia – I.F. –1.492 / 21 / 21, contendo três dormitórios, sala, cozinha , área de serviço útil de 94,00 m² e 48 anos.

Informação- Imobiliária S. Battistuzo Imóveis – Sra. Zilda – Fone 2296 4666

Oferta = R\$ 600.000,00 a vista / setembro / 21

$$q = \text{R\$ } 600.000,00 \times 0,90 \times 1.452 / 1.492 / 94 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 5.590,72 / \text{m}^2$$



M

ANEXO I**COMPARATIVO 7**

Apartamento da Rua Capitão Avelino Carneiro nº 157 – 4º Andar – Edifício Marina – I.F. 1.429,00 / 21, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, quarto de empregada e área útil de 80,00 m² e 50 anos.

Informação- C 4 Brokers Imóveis – Sra. Vanessa – Fone 4803 2002

Oferta = R\$ 455.000,00 a vista / setembro / 21

$q = R\$ 455.000,00 \times 0,90 \times 1.452 / 1.429 / 80 \text{ m}^2 = R\$ 5.200,65$



RESUMO DA PESQUISA

Elemento comparativo 1 – R\$ 3.452,05 / m²

Elemento comparativo 2 – R\$ 3 780,00 / m²

Elemento comparativo 3 – R\$ 4.200,00 / m²

Elemento comparativo 4 – R\$ 3.750,00 / m²

Elemento comparativo 5 – R\$ 3.905,43 / m²

Elemento comparativo 6 – R\$ 5.590,72 / m²

Elemento comparativo 7 – R\$ 5.200,65 / m²

Média = R\$ 29.878,85 / 7 = R\$ 4.268,41 / m²

VERIFICAÇÃO DA AMOSTRAGEM

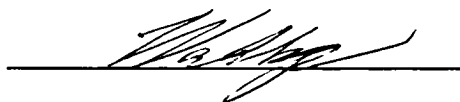
R\$ 4.268,41 x 1,30 = R\$ 5.548,93 – limite máximo permitido

R\$ 4.268,41 x 0,70 = R\$ 2.987,88 – limite mínimo permitido

Como não há elementos discrepantes, em
torno de mais ou menos de 30%, o valor unitário básico da construção será o encontrado
através da média dos valores pesquisados, ou seja

R\$ 4.268,41 / m² - referido ao mês de setembro de 2012

São Paulo, 10 de setembro de 2021



Engº Waldomiro Augusto de Souza

CREA 060.23.958-7 – Perito Judicial



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 271.471,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2021 a Setembro/2025

Valores Calculados

Fator de correção	1461 dias	1,233754
Percentual correspondente	1461 dias	23,375408 %
Valor em 01/09/2025	=	R\$ 334.928,45

[Fechar](#) [Imprimir](#)

Descobrir mais

[⚡ Curso Juros Simples](#)

[⚡ Relatório INPC IBGE](#)

