

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO

arquiteta CAU A92715-5

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI – PINHEIROS – SÃO PAULO - SP**

Processo nº: 0003247-10.2010.8.26.0011
Requerente : Condomínio Edifício Parco Dei Principi
Requerido : Armando de Carvalho Junior

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. 2715 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 imóvel em lide, motivo pelo qual requer a juntada do estudo técnico aos autos.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 07 de novembro de 2022

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO

arquiteta CAU A92715-5

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO N.º 0003247-10.2010.8.26.0011

1. Resumo Processual

1.1. Decisão (fls 2715)

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

2. Descrição dos Imóveis Avaliandos

Tratam-se de imóveis residenciais, todos localizados no 'EDIFÍCIO PARCO DEL PRINCIPI', e situados na AVENIDA JOSE GALANTE, nº. 294, no 13º Subdistrito Butantã de acordo com Matrículas do 18º Registro de Imóveis, descritas a seguir;

- Matrícula 126.024 descreve APARTAMENTO N.º. 31, localizado no 3º andar ou 6º pavimento, com a área útil de 487,0500m²;
- Matrícula 126.025 descreve UM BOX SOB N.º. 06, localizado no subsolo ... com a área útil de 13,000m²;
- Matrícula 126.026 descreve UM BOX SOB N.º. 11, localizado no subsolo ... com a área útil de 24,000m²;
- Matrícula 126.027 descreve UM BOX SOB N.º. 22, localizado no subsolo ... com a área útil de 12,000m²;
- Matrícula 126.028 descreve UM BOX SOB N.º. 23, localizado no subsolo ... com a área útil de 12,000m².

A signatária esteve na portaria do Edifício Parco Del Principi em 10 de outubro de 2022, local e horário conforme previamente informado nos Autos.

Na ocasião foi recebida pelo Dr Armando, proprietário do imóvel, que se apresentou como médico, e pelo Sr Roger, que se identificou como assistente técnico da Requerente.

Foi então iniciada vistoria no apartamento, no 3º andar de edifício que em seus 10 andares contém 10 apartamentos idênticos, assim como vistoriadas vagas de garagem, que nas matrículas são denominados como BOX.

Sr Roger pediu autorização para que o mesmo acompanhasse a vistoria, quando a signatária respondeu que tal decisão caberia ao Dr Armando, que consentiu.

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5

A seguir fotos do apartamento e vagas de garagem:



Foto 1: vista do observador posicionado no hall do elevador, ilustrando hall de entrada do imóvel; em primeiro plano portas com duas folhas abertas



Foto 2: vista da sala, a partir da varanda.



Foto 3: vista da varanda contígua à sala.



Foto 4: sala de TV

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5



Foto 5: escritório



Foto 6: lavabo



Foto 7: sala de almoço



Foto 8: sala de jantar

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5



Foto 9: cozinha



Foto 10: despensa



Foto 11: hall de acesso ao corredor de distribuição dos quartos, primeiro quarto à direita e demais ao longo do corredor à esquerda



Foto 12: primeiro quarto tipo suíte,

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5



Foto 13: closet do primeiro quarto.



Foto 14: banheiro do primeiro quarto



Foto 15: vista geral do corredor de distribuição dos quartos, com observador posicionado próximo à porta de acesso ao primeiro quarto, que está à sua direita.

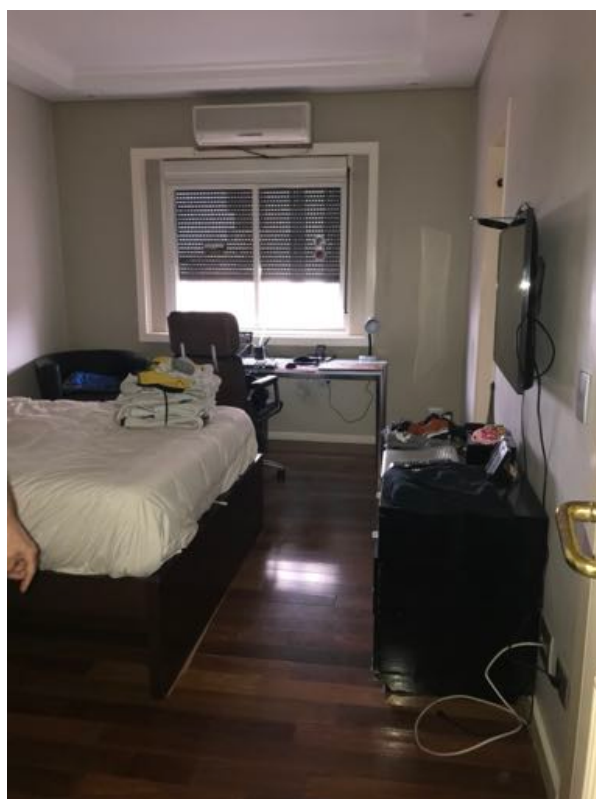


Foto 16: segundo quarto tipo suíte.

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5



Foto 17: closet do segundo quarto



Foto 18: banheiro do segundo quarto



Foto 19: terceiro quarto



Foto 20: closet terceiro quarto

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5



Foto 21: banheiro do terceiro quarto



Foto 22: box e chuveiro do banheiro que atende ao terceiro quarto.



Foto 23: banheira do banheiro que serve ao terceiro quarto



Foto 24: suite master, situada ao fundo do corredor.

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5



Foto 25: primeiro closet da suíte master



Foto 26: segundo closet da suíte master



Foto 27: banheiro da suíte master, ilustrando pia e banheira



Foto 28: banheiro da suíte master ilustrando box e chuveiro

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5



Foto 29: lavanderia, visualizando-se porta ao fundo que dá acesso a saleta da área de serviço, onde estão situados banheiro e dois quartos, ilustrados a seguir



Foto 30: banheiro na área de serviço



Foto 31: dois quartos, do ponto de vista do observador que está posicionado na saleta da área de serviço.



Foto 32: vista de três armários localizados no subsolo do edifício; porta do meio, apontada com seta vermelha, dá acesso ao armário identificado com número 31, pertencente ao imóvel avaliando.

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5

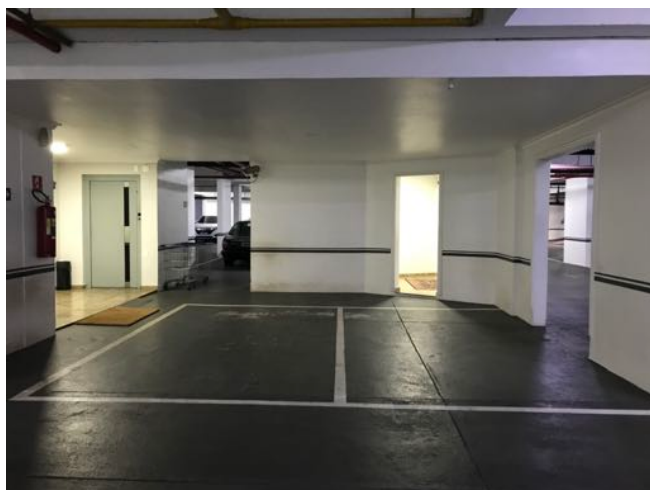


Foto 34: duas vagas em garagem no subsolo

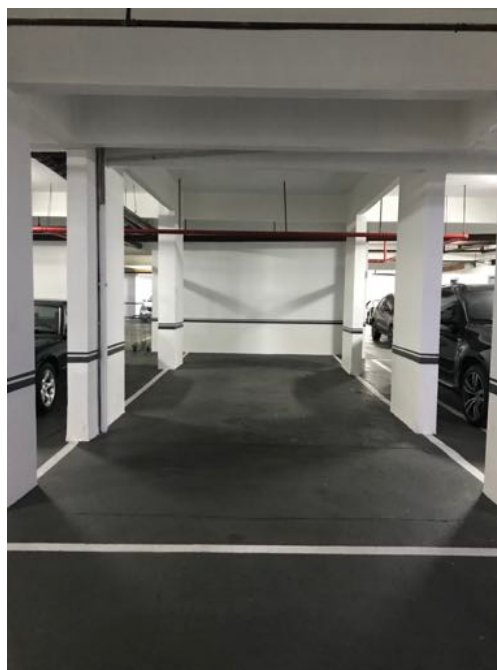


Foto 35: vaga dupla em garagem no subsolo

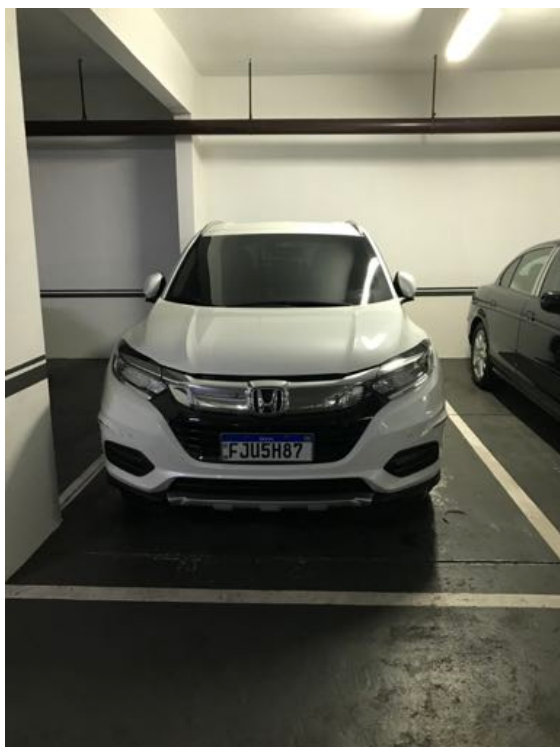


Foto 36: quinta vaga de garagem no subsolo

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, similares às do avaliando.

Foram obtidos **9** elementos, apartamentos à venda com áreas em torno de 500m² e contendo entre três e cinco vagas de garagem, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO** deste laudo avaliatório, na mesma região geo-econômica, próximos à Comunidade Paraisópolis, distando entre 200 e 600 metros daquela coletividade, sendo dois deles localizados no mesmo edifício do imóvel avaliando, conforme observável a seguir:

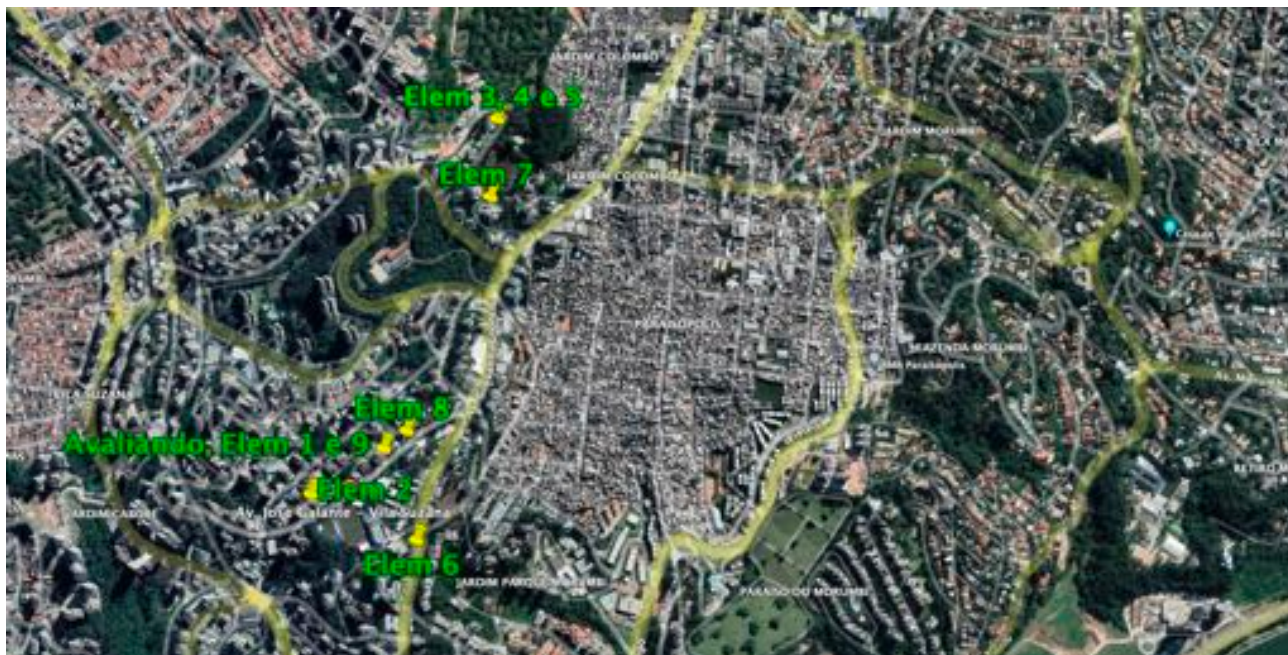


Imagem 1: destacados, com botões amarelos, o imóvel avaliando e os **9** elementos levantados na mesma região, conforme endereços descritos no **Anexo**; notando-se todos próximos à Comunidade Paraisópolis, observável no centro da imagem.

Foram realizadas diligências verificativas para cada um dos nove elementos, a fim de obter-se informações oficiais quanto a padrão construtivo e fator obsolescência de cada um dos imóveis ofertados no mercado imobiliário.

O tratamento estatístico dos elementos é consequente de processo de homogeneização, onde foram considerados fator oferta, padrão construtivo, conforme Lei Municipal 15.889 de 05 de novembro de 2003, e fator obsolescência, conforme dados oficiais informados nas Notificações de Lançamento de IPTU, derivando na planilha abaixo, permitindo a apuração do valor por metro quadrado de apartamento similar com três a cinco vagas de garagem, com resultado a ser examinado adiante.

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5

Homogeneização dos 9 elementos											Condomínio
Elemento / Ficha no	Valor unitário em R\$	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta em R\$	Padrão construtivo	Valor m2 padrão	Fator obsolescência	Ajuste padrão construtivo e obsolescência	Área Elemento (m²)	Valor metro quadrado do Elemento em R\$	valor saneado	
1	1.800.000,00	0,9	1.620.000,00	2-F	2.150,00	0,69	1.620.000,00	500,00	3240,00		7.630,00
2	4.100.000,00	0,9	3.690.000,00	2-F	2.150,00	0,85	2.995.411,76	401,00	7469,85		5.150,00
3	1.980.000,00	0,9	1.782.000,00	2-E	1.790,00	0,52	2.840.134,29	540,00	5259,51	5259,51	4.700,00
4	3.000.000,00	0,9	2.700.000,00	2-E	1.790,00	0,52	4.303.233,78	514,00	8372,05		4.790,00
5	3.000.000,00	0,9	2.700.000,00	2-E	1.790,00	0,52	4.303.233,78	510,00	8437,71		4.780,00
6	1.500.000,00	0,9	1.350.000,00	2-F	2.150,00	0,80	1.164.375,00	460,00	2531,25		4.400,00
7	1.400.000,00	0,9	1.260.000,00	2-D	1.500,00	0,48	2.596.125,00	420,00	6181,25	6181,25	4.000,00
8	1.500.000,00	0,9	1.350.000,00	2-F	2.150,00	0,66	1.411.363,64	424,00	3328,69		4.900,00
9	3.500.000,00	0,9	3.150.000,00	2-F	2.150,00	0,69	3.150.000,00	487,00	6468,17	6468,17	7.630,00
Média									5.698,72	5.969,64	
Limite inf									3.989,10	4.178,75	
Lim sup									7.408,34	7.760,54	
Desvio padrão									2.249,96	631,51	
Coef. Var.									0,39	0,11	
Valor m2 conforme padrão construtivo 2-F 2.150,00											
Fator obsolescência 0,69											
Condomínio 7.630,00											

Atente-se para o Coeficiente de Variação, que inicialmente atingiu 39%, tornando o resultado consideravelmente elástico, quando então foi saneado, baixando para 11%, persistindo a pouca consistência, uma vez que passou a contar com apenas três elementos.

Salta-se aos olhos dois dos elementos, o de número 1 e o de número 9, ambos no mesmo edifício e idênticos ao avaliando quanto a dimensão e números de vagas de garagem.

O primeiro é ofertado no *site* da imobiliária Mirantte, no valor de R\$ 1.800.000,00 e o nono elemento é informado no *site* da imobiliária Coelho da Fonseca, na cifra de R\$ 3.500.000,00.

Em conversas junto aos corretores das imobiliárias Mirantte e Coelho da Fonseca, a signatária foi informada que ambos apartamentos encontram-se à venda há dois anos, sem que as vendas tenham ocorrido.

De acordo com corretor da imobiliária Mirantte, o proprietário do imóvel recebeu contra-proposta no valor de R\$ 1.300.000,00, e apesar de ter aceito, a transação não prosperou, por parte do interessado, por razões alheias ao valor da contra-proposta.

E de acordo com corretora da imobiliária Coelho da Fonseca, a mesma já recebeu chamado de interessados no imóvel, que ao tomarem conhecimento do valor do condomínio, tais candidatos a compra declinam o interesse.

Na última coluna à direita da planilha acima reproduzida, são reportados os valores mensais de contribuição condominial, no caso do imóvel avaliando e dos elementos de número 1 e 9 custam ao proprietário R\$ 7.630,00, o que é traduzido como retração no número de potenciais compradores.

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO

arquiteta CAU A92715-5

3.2. Informações coletadas no mercado imobiliário

Em vista da discrepância nos anúncios de apartamentos à venda no mesmo edifício do imóvel avaliando, a signatária consultou os corretores responsáveis pela divulgação.

Corretor da imobiliária Mirante destaca que os imóveis no Morumbi tem sido desvalorizados em função de falta de segurança naquela vizinhança, tornado aquele bairro menos atraente que no passado, argumento este reforçado pela corretora da imobiliária Coelho da Fonseca, que esclarece que há imóveis que alcançam a cifra de R\$ 12.000/m² no Morumbi, e outros, tal qual o avaliando, atingem valores entre R\$ 3.000 e R\$ 4.000/m².

A fim de ilustrar tal dissonância no mercado imobiliário do Morumbi, a mesma corretora informa que imóveis da Rua Deputado Laercio Corte variam entre R\$ 3.000 e R\$ 12.000/m², dependendo da exata localização do imóvel, naquela rua de em torno de 1500m de extensão.

Detalha que os imóveis no final da rua, ao lado do Parque Burle Marx são transacionados por R\$ 12.000,00/m², enquanto que aqueles no início da rua são comercializados entre R\$ 3.000 e 4.000/m², por estarem localizados próximos à Comunidade Paraisópolis e também próximos a um terreno de descarte de itens recicláveis.

A seguir localização da Rua Deputado Laercio Corte:

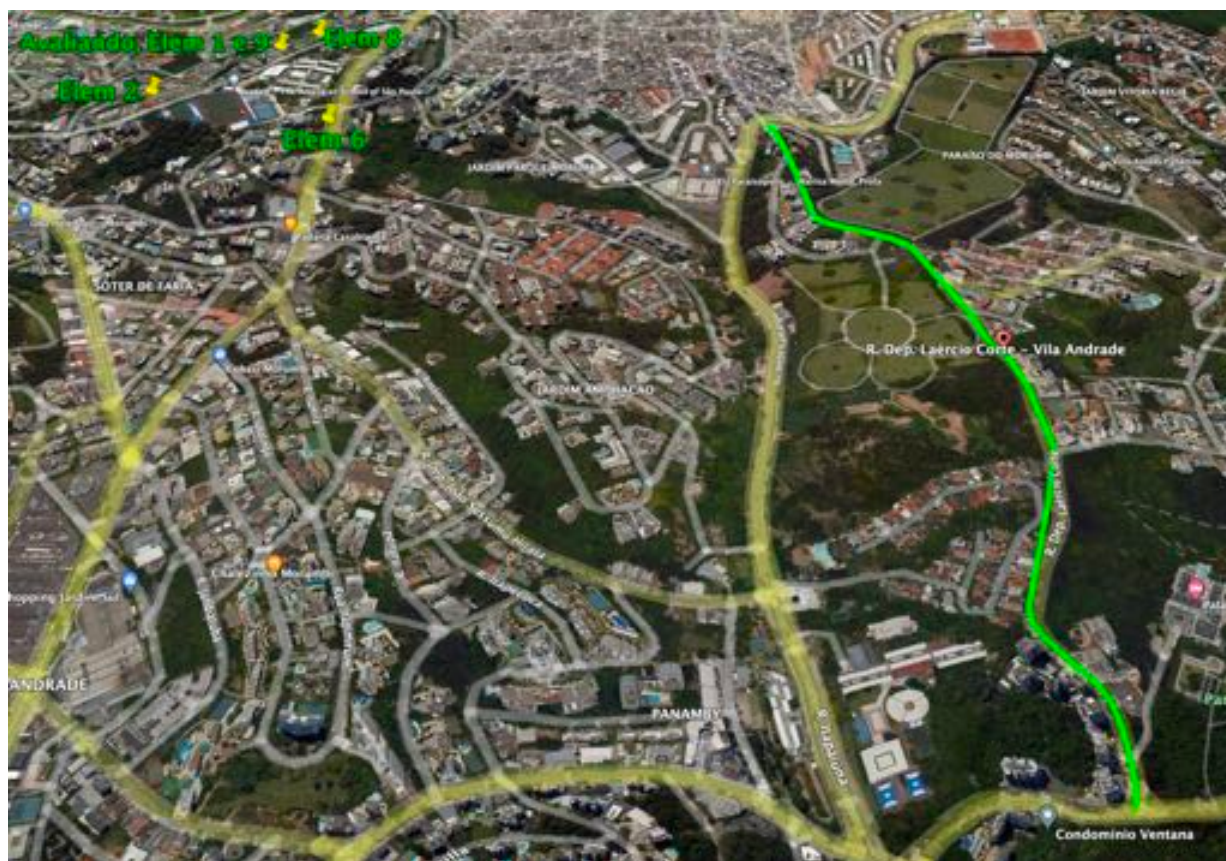


Imagem 2: destacado, em linha verde clara, a localização da Rua Deputado Laercio Corte, que inicia em um dos limites da Comunidade Paraisópolis e finaliza no Parque Burle Marx.

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO

arquiteta CAU A92715-5

3.3. Valor do imóvel avaliando

A presente avaliação é sobre o imóvel em tela como um todo, considerando a área útil do apartamento e as vagas de garagem, abarcando as cinco matrículas distintas, uma sobre a área útil do imóvel e demais matrículas que recaem sobre BOXes.

Avaliação das matrículas separadamente prejudicaria o imóvel apartamento, esvaziando interesse do mesmo no mercado imobiliário.

3.3.1. Avaliação a partir de imóveis ofertados no mercado imobiliário

O tratamento estatístico acima reportado será utilizado para a apuração do 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.

Foram pesquisados apartamentos à venda, de tipologia similar, com área útil em torno de 500m² e 5 vagas em garagem; e na ausência de imóveis com mesmo número de vagas, buscou-se elementos com número de vagas o mais próximo possível àquelas disponíveis no avaliando, alcançando-se 9 elementos que perfazem o espaço amostral.

Os tais 9 elementos foram submetidos aos tratamentos normativos habituais, procedimento destinado e necessário para embasar a apuração do valor do imóvel avaliando para aquela específica região.

O número de vagas de garagem, nos elementos utilizados, variou entre 3 e 5, numa média de 4,11 vagas, que arredondada resulta em 4.

Os resultados dos tratamentos estatísticos referem-se a imóveis com 4 vagas de garagem, aspecto a ser corrigido em seguida, a fim de reproduzir o valor do imóvel avaliando, que contém 5 vagas.

Para tanto será acrescido, aos valores apurados, a cifra correspondente a uma vaga de garagem, considerada como sendo de 12 metros quadrados, adotando-se critérios baixados pelo Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA, conforme Portaria 01/99, documento este elaborado pela designada Comissão de Peritos.

A referida Portaria, nos itens III.2.10 e III.2.11, preconiza que *As garagens, corredores e coberturas acessórias das residências devem ser avaliadas pelo mesmo valor unitário atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características... O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.*

Resultou do tratamento estatístico, com coeficiente de variação de 39% o seguinte valor unitário do metro quadrado para apartamentos similares ao avaliando:

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 5.698,72
Data-base = outubro de 2022

O valor do imóvel avaliando, área útil e respectivas 4 vagas de garagem, acrescido de 1 vaga de garagem a fim de abarcar 5 vagas existentes, será apurado por meio da seguinte fórmula:

Valor do imóvel = área útil do imóvel x valor unitário do metro quadrado + 01 vaga de garagem de 12m² x 50% valor unitário do metro quadrado

Área útil do imóvel = 487,05 metros quadrados

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 5.698,72

Substituindo-se os valores, tem-se:

Valor do imóvel = (487 m² x R\$ 5.698,72 / m²) + (12 m² x R\$ 5.698,72 / 2)

Valor do imóvel = R\$ 2.775.561,58 + 34.192,32

Valor do imóvel = R\$ 2.809.753,90

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

Coefficiente variação 39%
Valor do Imóvel = R\$ 2.810.000,00 (valor arredondado)
Data-base = outubro de 2022

E resultou do tratamento estatístico, com coeficiente de variação de 11% o seguinte valor unitário do metro quadrado para apartamentos similares ao avaliando:

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 5.969,64
Data-base = outubro de 2022

O valor do imóvel avaliando, área útil e respectivas 4 vagas de garagem, acrescido de 1 vaga de garagem a fim de abarcar 5 vagas existentes, será apurado por meio da seguinte fórmula:

Valor do imóvel = área útil do imóvel x valor unitário do metro quadrado + 01 vaga de garagem de 12m² x 50% valor unitário do metro quadrado

Área útil do imóvel = 487,05 metros quadrados

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 5.969,64

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO

arquiteta CAU A92715-5

Substituindo-se os valores, tem-se:

Valor do imóvel = $(487,05 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.969,64 / \text{m}^2) + (12 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.969,64 / 2)$

Valor do imóvel = R\$ 2.907.513,16 + 35.817,84

Valor do imóvel = R\$ 2.943.331,00

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

Coefficiente variação 11%
Valor do Imóvel = R\$ 2.945.000,00 (valor arredondado)
Data-base = outubro de 2022

3.3.2. Avaliação a partir de informes junto a corretores

Como foi anteriormente detalhado, a região onde está inserido o imóvel avaliando é uma das áreas menos valorizadas no bairro do Morumbi, em vista da proximidade à Comunidade Paraisópolis.

Em vista do acima exposto, observa-se que o elemento de número 1 encontra-se ofertado em cifra próxima da média informada pela corretora da imobiliária Coelho da Fonseca, para aquela região onde encontra-se inserido, uma vez que o valor de R\$ 1.800.000,00 resulta em R\$ 3.696,00/m², dentro da faixa informada pela profissional.

É prática, no mercado imobiliário no Brasil, anunciar imóveis acima do valor pretendido pelo ofertante, e a fim de corrigir esse sobre-preço, padronizou-se reduzir o montante anunciado em 10%, aplicando-se fator oferta de 0,9.

Sobre o valor acima reportado, aplicando-se fator oferta de 0,9, obtém-se a cifra de R\$ 1.620.000,00.

Valor do Imóvel de acordo com informes junto a corretores
R\$ 1.620.000,00
Data-base = outubro de 2022

GLAUCIA LOUREIRO REDONDO
arquiteta CAU A92715-5

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, sendo apresentados três diferentes resultados, dadas as particularidades observadas *in loco* e em diligências verificativas junto a dados oficiais da Prefeitura de São Paulo.

Tem-se, portanto, por concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, composto por páginas impressas apenas no anverso, assim como pelo anexo discriminado a seguir.

Termos em que
Pede Deferimento,

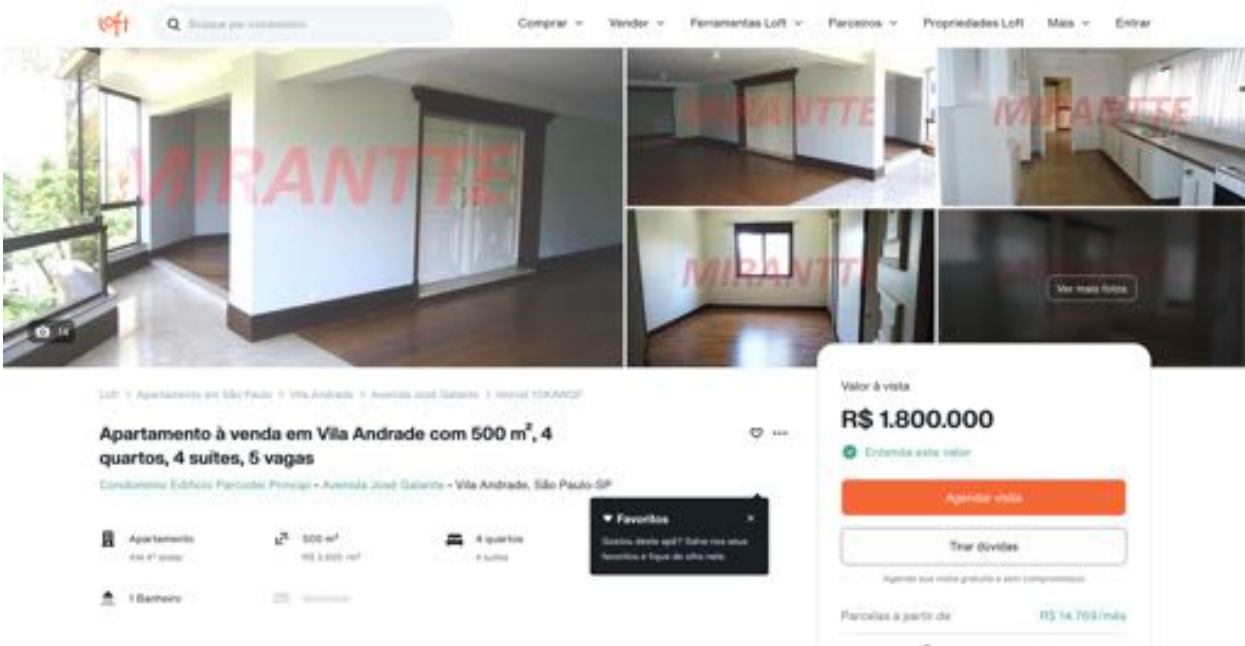
São Paulo, 07 de novembro de 2022

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

Anexo

1- Relação dos Elementos Pesquisados

Relação dos Elementos Pesquisados

Condomínio Edifício Parco Dei Principi X Armando de Carvalho Junior	
Dados da Ficha 1	Data coleta dos dados: outubro de 2022
Endereço imóvel:	R José Galante, 294
Contato:	Marcelo Rasteiro / Mirantte Imóveis
Telefone:	2971-7900
Valor da Oferta:	R\$ 1.800.000,00
Área:	487 m ²
Vagas garagem	05
	

Condomínio Edifício Parco Dei Principi X Armando de Carvalho Junior	
Dados da Ficha 2	Data coleta dos dados: outubro de 2022
Endereço imóvel:	R José Galante, 512
Contato:	Paulo / Leardi Imóveis
Telefone:	3582-8488
Valor da Oferta:	R\$ 4.100.000,00
Área:	401m ²
Vagas garagem	05

PAULO ROBERTO
LEARDI 100
Sua melhor decisão

Home Anuncie Seu Imóvel Imóveis Blog ENTRAR

Home / Detalhes do Imóvel

Apartamento à Venda em Morumbi, São Paulo, SP

Ref: 641792

Apartamento Morumbi, São Paulo, SP

Preço Venda: R\$ 4.100.000,00
IPTU: R\$ 2.521,00
Condomínio: R\$ 5.150,00
Área Útil / Construída: 401m²
Dorms: 4 Suits: 4 Vagas: 5

Entre em Contato

Unidade: Campo Belo 223

CLIQUE PARA VER TELEFONE

Nome:
Telefone:
E-mail:
DDD: Telefone:
Mensagem:
☐ Gostaria de mais informações sobre este imóvel.
☐ Gostaria de receber ofertas de imóveis similares por e-mail.

ENVIAR MENSAGEM



Condomínio Edifício Parco Dei Principi X Armando de Carvalho Junior	
Dados da Ficha 3	Data coleta dos dados: outubro de 2022
Endereço imóvel:	R Critios, 226
Contato:	Paulo / Leardi Imóveis
Telefone:	3582-8488
Valor da Oferta:	R\$ 1.980.000,00
Área:	540m²
Vagas garagem	04

[Home](#)
[Anuncie Seu Imóvel](#)
[Imobiliárias](#)
[Blog](#)
[ENTRAR](#)

[Home](#) / [Detalhes do Imóvel](#)

Apartamento à Venda em Morumbi, São Paulo, SP

Apartamento	Morumbi, São Paulo, SP	Ref: 644705	
Preço Venda R\$ 1.980.000,00 Área Útil / Construída 540m²	IPTU R\$ 2.908,00 Dorms. 4	Condomínio R\$ 4.700,00 Suites 4	Vagas 4

Incluir 29

Entre em Contato

Unidade:
Portal Do Morumbi 196

[VER TELEFONE](#)

Nome:

E-mail:

DDD: Telefone:

(000) (00000000)

Mensagem:

Gostaria de mais informações sobre este imóvel.

☐ Gostaria de receber ofertas de imóveis similares por e-mail

[ENVIAR MENSAGEM](#)

Quer morar em alto padrão com um projeto diferenciado? Este condomínio tem um projeto atemporal, do arquiteto Burt Rubin. Com bosque, quadra, playground, piscina, academia, o condomínio ocupa uma área de 19.000 m² muito arborizado. É um oásis em meio a cidade. A rua é super tranquila, de passagem local e próximo a comércio e colégios como o Grãdud e Nossa Senhora do Morumbi. O apartamento foi decorado pela arquiteta Ana Maria Vieira Santos, são 540m², com 4 suítes, sendo a suite master com closet e banheiro sr. e ira., sala íntima com lareira, varanda nos quartos e sala, sala de jantar, copa, cozinha e dependência de serviços. O apartamento está em andar baixo e tem uma vista permanente para o verde. Gostou? Agende sua visita!

Condomínio Edifício Parco Dei Principi X Armando de Carvalho Junior	
Dados da Ficha 4	Data coleta dos dados: outubro de 2022
Endereço imóvel:	R Critios, 226
Contato:	Paulo / Leardi Imóveis
Telefone:	3582-8488
Valor da Oferta:	R\$ 3.000.000,00
Área:	514m ²
Vagas garagem	03

[Home](#)
[Anuncie Seu Imóvel](#)
[Imobiliárias](#)
[Blog](#)
[ENTRAR](#)

[Home](#) / [Detalhes do Imóvel](#)

Apartamento à Venda em Morumbi, São Paulo, SP

Apartamento

Preço Venda
R\$ 3.000.000,00

Área Útil / Construída
914m²

Morumbi, São Paulo, SP

IPTU
R\$ 2.950,00

Área Total / Terreno
670m²

Condomínio
R\$ 4.795,00

Dorm.	Suites	Vagas
4	4	3

Ref: 385762

Imagens: 22

Entre em Contato

Unidade
Portal Do Morumbi 196

[VER TELEFONE](#)

Nome

E-mail

DDD Telefone

Mensagem

Gostaria de mais informações sobre este imóvel.

☐ Gostaria de receber ofertas de imóveis similares por e-mail

[ENVIAR MENSAGEM](#)

Alto luxo, maravilhosa vista panorâmica, lates, desert. Escritório, home theater, lazer. Nobre bosque dentro do condomínio. Impensável. Agende sua visita.

Condomínio Edifício Parco Dei Principi X Armando de Carvalho Junior	
Dados da Ficha 5	Data coleta dos dados: outubro de 2022
Endereço imóvel:	R Critios, 226
Contato:	Paulo / Leardi Imóveis
Telefone:	3582-8488
Valor da Oferta:	R\$ 3.000.000,00
Área:	510m²
Vagas garagem	03

[Home](#)
[Anuncie Seu Imóvel](#)
[Imobiliárias](#)
[Blog](#)
[ENTRAR](#)

[Home](#) / Detalhes do Imóvel

Apartamento à Venda em Morumbi, São Paulo, SP

Ref: 615630

Apartamento		Morumbi, São Paulo, SP	
Preço Venda	IPTU	Condomínio	
R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.025,46	R\$ 4.780,00	
Área Útil / Construída	Dorms.	Suites	Vagas
510m²	5	5	3

Entre em Contato

Unidade:
Cidade Jardim 247

[VER TELEFONE](#)

Nome:

E-mail:

DDD: Telefone:

Mensagem:

Gostaria de mais informações sobre este imóvel.

☐ Gostaria de receber ofertas de imóveis similares por e-mail.

[ENVIAR MENSAGEM](#)

Super apartamento, em rua exclusiva e calma, em terreno arborizado de 8.000 metros. 510m² área privativa Sala de estar com lareira a gás, sala de jantar, sala de TV e lavais, escritório, despensa, aquecedor central. Luxuoso e dispensa 5 suítes com terraço, sendo 1 suite master com hidromassagem, 2 dependências de empregados, copa, cozinha, Portas blindadas. 3 vagas de garagem Depósito Amplo estacionamento para visitantes Gerador total, incluindo 100% das unidades Poço artesiano Lazer completo contendo piscina, academia, sauna, playground, enorme jardim, Quadra de tênis com piso lajeada e adega

Condomínio Edifício Parco Dei Principi X Armando de Carvalho Junior	
Dados da Ficha 6	Data coleta dos dados: outubro de 2022
Endereço imóvel:	Av Giovanni Gronchi, 4822
Contato:	Carlos ou Renata / Coelho da Fonseca
Telefone:	3745-6000
Valor da Oferta:	R\$ 1.500.000,00
Área:	460m ²
Vaga garagem	04



INICIAR BUSCA

Busca por código, rua ou palavra-chave

Anuncie Seu Imóvel Login



Morumbi - Apartamento com 4 suíte(s), 4 dormitório(s) e 4 vaga(s) de garagem, para venda

Cod: 99028

Apartamento

Ver no Mapa

460 m²

4

4

4

Área Útil

Dorms

Suites

Vagas

Informações do corretor associado:

APTO TRIPLEX ALTO LUXO - VALOR DA LOCAÇÃO ESTÁ INCLUSO O CONDOMÍNIO E IPTU - HALL ENTRADA LIVING 4 AMBIENTES SALAS / LAREIRA / ESTAR JANTAR COM TERRAÇOS LAVABO / COPA COZ INHA PISO GRANITO - 5 SUITES COM TERRAÇO// SUITE MASTER COM SALA DE BANHO SPA COM JACUZZI JANELAS AUTOMATIZADAS 2 DEPENDÊNCIAS DE EMPREGADA ÁREA DE LAZER COM SALÃO DE FESTAS, SAUNA, LOCAL PARA BAR / SALAO DE JOGOS / VARANDA FECHADA EM VIDROS.

COMPARTILHAR

FAVORITAR

WhatsApp

MAIS INFORMAÇÕES

Nome e Sobrenome

Telefone celular

E-mail

Informações desejadas

Rua Madalena, 414 - Vila Madalena - CEP 05434-010 - São Paulo - SP
Rua Laura Maiello Kook, 1500 / casa 4 - Ipanema das Pedras - CEP 18052-445 - Sorocaba - SP

Condomínio Edifício Parco Dei Principi X Armando de Carvalho Junior	
Dados da Ficha 7	
Data coleta dos dados: outubro de 2022	
Endereço imóvel:	R Manoel Antonio Pinto, 1200
Contato:	Carlos ou Renata / Coelho da Fonseca
Telefone:	3745-6000
Valor da Oferta:	R\$ 1.400.000,00
Área:	420m ²
Vaga garagem	04



INICIAR BUSCA

Busca por código, rua ou palavra-chave

Anuncie Seu Imóvel Login



Morumbi - Apartamento com 4 suíte(s), 4 dormitório(s) e 4 vaga(s) de garagem, para venda

Cód: 663483

Apartamento

Ver no Mapa

420 m²

Área útil

4

Dorms

4

Suítes

4

Vagas

Verde

R\$ 1.400.000

WhatsApp

MAIS INFORMAÇÕES

Nome e Sobrenome

Telefone celular

E-mail

Informações desejadas

Informações do corretor associado:

Este imóvel é uma junção. Um espetáculo de apartamento voltado para dentro do condomínio, para o espelho d'água, hall privativo com uma porta de duas folhas esculpida, espaço com 4 suítes a master com jacuzzi, closet Sr. e Sra. e banheiros individuais, sala ampla, escritório com excelente acabamento em madeira nas paredes, um bar todo montado, cozinha ampla, arejada, paredes em formica, Edifício com quadra de tênis em rua fechada e arborizada próxima aos Colégio N. S. do Morumbi e Colégio Graded. ESTUDA PERMUTA.

Condomínio Edifício Parco Dei Principi X Armando de Carvalho Junior	
Dados da Ficha 8	Data coleta dos dados: outubro de 2022
Endereço imóvel:	Av José Galante, 224
Contato:	Carlos ou Renata / Coelho da Fonseca
Telefone:	3745-6000
Valor da Oferta:	R\$ 1.500.000,00
Área:	424m ²
Vaga garagem	04



ACEITA PERMUTA

Morumbi - Apartamento com 4 suíte(s), 4 dormitório(s) e 4 vaga(s) de garagem, para venda

Cod: 98828
Apartamento
Ver no Mapa

424 m²
Área útil

4 Dorms
4 Suítes
4 Vagas

Informações do corretor associado:

Apartamento com excelente planta, ambientes amplos, pé direito alto traduzindo a sensação de morar em uma casa suspensa com toda segurança de um prédio imponente muito procurado por executivos estrangeiros devido a proximidade do Graded School. Delicioso living rodeado de janelas. Suítes espaçosas e confortáveis. Cozinha planejada, copa. Quadra de tênis oficial, piscina, belo jardim com espelho d'água, vagas para visitantes.

COMPARTILHAR

FAVORITAR

WhatsApp

MAIS INFORMAÇÕES

Nome e Sobrenome

Telefone celular

E-mail

Informações desejadas

Condomínio Edifício Parco Dei Principi X Armando de Carvalho Junior	
Dados da Ficha 9	Data coleta dos dados: outubro de 2022
Endereço imóvel:	Av José Galante, 294
Contato:	Carlos ou Renata / Coelho da Fonseca
Telefone:	3745-6000
Valor da Oferta:	R\$ 3.500.000,00
Área:	487m ²
Vaga garagem	05



INICIAR BUSCA

Busca por código, rua ou palavra-chave

Anuncie Seu Imóvel Login



Morumbi - Apartamento com 4 suite(s), 4 dormitório(s) e 5 vaga(s) de garagem, para venda e locação

Cad: 594995

Apartamento

Ver no Mapa

487 m²

Área útil

4

Dorms

4

Suites

5

Vagas

Venda: R\$ 3.500.000

Locação: R\$ 15.000

Condomínio: R\$ 6.800

IPTU: R\$ 2.775

WhatsApp

COMPARTILHAR

FAVORITAR

MAIS INFORMAÇÕES

Nome e Sobrenome

Telefone celular

Email

Informações desejadas

Informações do corretor associado:

Apartamento maravilhoso localizado ao lado de um dos melhores colégios de São Paulo. Elegante e super bem decorado, iluminado e com quatro suites bem espaçosas. Suite master com closet perfeito e banheiro muito bom. Prédio extremamente seguro, vale a pena a visita!

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo nº: 0003247-10.2010.8.26.0011
Requerente : Condomínio Edifício Parco Dei Principi
Requerido : Armando de Carvalho Junior

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. 2715 dos autos, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., diante da específica determinação judicial de fls 2842, apresentar os seus

ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS

contendo as elucidações quanto a questionamentos levantados pelo exequente.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 11 de novembro de 2022.

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO **PROCESSO N.º 0003247-10.2010.8.26.0011**

1. Resumo Processual

A signatária foi intimada a se manifestar sobre o *parecer parcialmente divergente do assistente técnico, no que se refere ao valor destacado das vagas de garagem* (fls 2842).

1. Avaliação apresentada

Coube à signatária avaliar cinco matrículas distintas, sendo a primeira onde é descrito apartamento e sua área útil, e as demais quatro matrículas descrevem áreas denominadas como *BOXes*, que na vistoria *in loco* foram identificados todos como vagas de garagem.

Ressalte-se que na Matrícula 126.026, o imóvel descrito é referente a duas vagas de garagem, portanto as quatro matrículas de *BOXes* somam cinco vagas de garagem.

Na avaliação apresentada, os imóveis das cinco matrículas, um apartamento e cinco vagas de garagem, foram agrupados numa única unidade, uma vez que oferta de imóvel daquele porte sem vagas de garagem comprometeria interesse no mercado imobiliário, no caso em lide, em leilão.

Em vista do acima exposto, as três distintas avaliações apresentadas no Laudo Pericial recaem sobre o apartamento e as cinco vagas de garagem que constam no Termo de Penhora (fls 386).

2. Valor das vagas de garagem

Como já esclarecido no Laudo Pericial, vagas de garagem foram consideradas como correspondendo a 50% do valor *atribuído ao corpo da edificação que integram*.

Naquele trabalho, apurou-se que uma única vaga de garagem alcança o montante entre R\$ 34.192,32, quando obteve-se coeficiente de variação de 39%, e R\$ 35.817,84, quando tal coeficiente sucede em 11%.

A média entre os valores acima descritos resulta em R\$ 35.005,08, e arredondando-se esse valor, a cifra é de R\$ 35.000,00.

Uma vez que o número de vagas é de cinco unidades, a soma delas atinge o valor de R\$ 175.000,00.

A fim de excluir os valores das vagas dos montantes apurados para a unidade como um todo, englobando apartamento e cinco vagas, teremos os seguintes valores:

Coefficiente variação 39%

Valor total do Imóvel = R\$ 2.810.000,00 (valor arredondado)
Valor do apartamento sem vagas de garagem = R\$ 2.635.000,00
Valor de cada vaga de garagem = R\$ 35.000,00
Valor total de vagas de garagem = 175.000,00
Data-base = outubro de 2022

Coefficiente variação 11%

Valor total do Imóvel = R\$ 2.945.000,00 (valor arredondado)
Valor do apartamento sem vagas de garagem = R\$ 2.770.000,00
Valor de cada vaga de garagem = R\$ 35.000,00
Valor total de vagas de garagem = 175.000,00
Data-base = outubro de 2022

Valor do Imóvel de acordo com informes junto a corretores
Valor total do Imóvel = R\$ 1.620.000,00 (valor arredondado)
Valor do apartamento sem vagas de garagem = R\$ 1.445.000,00
Valor de cada vaga de garagem = R\$ 35.000,00
Valor total de vagas de garagem = 175.000,00
Data-base = outubro de 2022

4. Encerramento

Obtida a média dos valores de vagas de garagem anteriormente apurados no Laudo Pericial e destacado do valor da unidade total, anteriormente avaliada como apartamento e cinco vagas de garagem, foi possível apresentar, separadamente, valores do apartamento e suas cinco vagas de garagem, atendendo assim questionamentos levantados pelo Exequente.

Tem-se, portanto, por concluído os presentes Esclarecimentos Técnicos de Avaliação, composto por páginas impressas apenas no anverso.

Termos em que
Pede Deferimento,

São Paulo, 11 de novembro de 2022

GlauCIA Loureiro Redondo
Perita Judicial

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo nº: 0003247-10.2010.8.26.0011
Exequente : Condomínio Edifício Parco Dei Principi
Executado : Armando de Carvalho Junior

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. 2715 dos autos, vem respeitosamente à presença de V. Exa., diante da específica determinação judicial de fls 2883, apresentar os seus

ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO

contendo as elucidações quanto a questionamentos levantados pelo executado

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 14 de fevereiro de 2023.

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO
PROCESSO N.º 0003247-10.2010.8.26.0011

1. Resumo Processual

A signatária foi intimada a se manifestar pelo executado no tangente a não haver ponderado *em seu bojo benfeitorias havidas no apartamento, tais como pisos de madeira nobre, decoração em madeira e gesso dos banheiros, bancadas de mármore travertino importado, de aço inox, armários de confecção de primeira linha, dentre outros* (fls 2871).

A signatária, retornando de férias na data de ontem, apresenta a seguir seus esclarecimentos.

2. Esclarecimentos Iniciais

O Executado apresentou cinco Quesitos que aqui são respondidos.

Quesito a) *Benfeitorias de decoração no imóvel têm o condão de influenciar em sua avaliação?*

Resposta: Benfeitorias quanto a padrão e qualidade do material empregado, assim como tendência observada nos projetos de execução, influenciam no valor de mercado de imóveis.

Quesito b) *Em caso positivo, qual seria o valor de mercado para aquisição das benfeitorias anteriormente mencionadas (bancadas de mármore importado, prateleiras, armário em madeira e decoração em gesso das salas, cozinha e banheiros, pisos de madeira nobre, bancadas de aço inox e armários embutidos e closets) ?*

Resposta: Na avaliação de valor de mercado de imóveis, itens de acabamento não são avaliados individualmente, cabendo ao avaliador comparar o imóvel em tela com elementos semelhantes e/ou assemelhados quanto a tipologia e padrão, assim como dimensão e localização, e caso não sejam semelhantes, em seguida seus valores de mercado são devidamente homogeneizados através de tratamento por fatores.

Quesito c) *Qual o valor atual após seu desgaste natural ?*

Resposta: vide resposta ao Quesito b).

Quesito d) *Seria possível aferir os respectivos valores para cada item citado ?*

Resposta: vide resposta ao Quesito b).

Quesito e) *Em quanto, tendo-se por referência a metragem quadrada das áreas onde cujas benfeitorias foram instaladas, estas influenciam no valor de venda de respectivo imóvel ?*

Resposta: vide resposta ao Quesito b).

Conforme acima descrito, cabe ao avaliador levantar imóveis de mesma tipologia, padrão construtivo, materiais de acabamento, dimensão, localização e demais atributos que sejam pertinentes.

Na avaliação em tela, a signatária levantou elementos de alto padrão, com acabamentos de qualidade superior, tal qual observado durante vistoria no imóvel avaliando, e considerando somente aqueles com dimensões próximas e que se encontram na mesma região geoeconômica.

No imóvel em tela, os armários em madeira aparentam ser da década de 80, e apesar do ótimo estado de conservação, não seguem a tendência observada no mercado imobiliário, onde armários são desguarnecidos de frisos de madeira, por exemplo.

O que era em voga nos anos 80 não corresponde ao estilo de acabamento adotado atualmente, tanto nos armários instalados, como nos revestimentos em mármore.

3. Demais Esclarecimentos:

O Executado impugnou a avaliação da signatária, pontuando que o maior valor apurado encontra-se *muito aquém do valor venal de referência do apartamento, bem como de cada uma das garagens*, anexando “Certidões” nos valores de R\$ 2.763.930,00 e R\$ 87.588,00, respectivamente.

Convém corrigir, esclarecendo que os anexos apensados pelo Executado são *Consultas*, e não *Certidões*.

Nas Certidões de Dados Cadastrais dos mencionados Imóveis para o mesmo ano de 2022, o valor correto atribuído pela municipalidade ao apartamento é de R\$ 2.149.891,00 , e à vaga de garagem citada pelo Executado é de R\$ 68.120,00, conforme documentos oficiais reproduzidos a seguir.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 171.193.0171-2

Local do Imóvel:

AV JOSE GALANTE, 294 - AP 31
PARQUE MORUMBI PARCO DEI PRINCIPI CEP 05642-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV JOSE GALANTE, 294 - AP 31
PARQUE MORUMBI PARCO DEI PRINCIPI CEP 05642-000

Contribuinte(s):

CPF 026.871.198-49 MARCELO JOSE ANTONIO MARINO
CPF 037.733.888-53 TEREZA GALLO MARINO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.495	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0940
Área total (m²):	2.495		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	971	Padrão da construção:	2-F
Área ocupada pela construção (m²):	1.599	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.469,00
- da construção:	2.548,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	442.756,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.707.135,00
Base de cálculo do IPTU:	2.149.891,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/01/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 10/10/2022

Número do Documento: 2.2022.009997689-5

Solicitante: GLAUCIA LOUREIRO REDONDO (CPF 111.361.688-18)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 171.193.0189-5

Local do Imóvel:

AV JOSE GALANTE, 294 - BX 11
PARQUE MORUMBI PARCO DEI PRINCIPI CEP 05642-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV JOSE GALANTE, 294 - BX 11
PARQUE MORUMBI PARCO DEI PRINCIPI CEP 05642-000

Contribuinte(s):

CPF 026.871.198-49 MARCELO JOSE ANTONIO MARINO
CPF 037.733.888-53 TEREZA GALLO MARINO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.495	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0023
Área total (m²):	2.495		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	36	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.599	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.469,00
- da construção:	2.298,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	11.037,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	57.083,00
Base de cálculo do IPTU:	68.120,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/05/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 14/02/2023

Número do Documento: 2.2023.001353140-6

Solicitante: GLAUCIA LOUREIRO REDONDO (CPF 111.361.688-18)

Adiante, o Executado requer que *seja afastada a avaliação tida por base preços de venda de imóvel similar por imobiliárias, mesmo porque, cada proprietário detém sua necessidade específica e motivo para a venda, não podendo servir de avaliação* (fls 2872).

A afirmação de que *cada proprietário detém sua necessidade específica e motivo para a venda* procede, ao contrário do enunciado de *não podendo servir de avaliação*, conforme demonstramos a seguir.

A signatária localizou, na presente data, dois imóveis idênticos ao avaliando, sendo ofertados pela Lopes Imóveis, ambos apartamentos localizados no mesmo condomínio e constituídos de mesmos tipos de armários e revestimentos quando comparados com o apartamento em tela, nos valores de R\$ 2.000.000,00 e R\$ 2.900.000,00, respectivamente.

A seguir os anúncios localizados:

Apartamento com 4 quartos à venda em Vila Andrade - SP
Avenida José Galante - Vila Andrade - São Paulo/SP
R\$ 2.000.000
R\$ 4.026 preço do m²
Condomínio R\$ 5.500 IPTU R\$ 2.890
[Simular valor financiado](#)

Área	498m²
Dormitórios	4
Suítes	4
Banheiros	5
Vagas	5

Sobre o imóvel
Apartamento para venda na região da Vila Andrade / Morumbi. Imóvel com 498m, conta com 4 suítes, sendo 1 master com closet e banheiro hidromassagem e 1 presidência com closet, hidromassagem e varanda própria. 5 vigas de gesso com depósito em 40m, ampla e moderna cozinha, sala para no mínimo 4 ambientes (living, almoço, jantar e home theater) e varanda integrada envidraçada, 2 dormitórios de funcionários, copa, entrada de serviço, corredor com armários e roupa e adega para pelo menos 1000 garrafas, decoração em mármore travertino. Condomínio dispõe de 1 unidade por andar e conta com lazer completo em localização privilegiada a tudo que a região do Morumbi oferece em termos de lazer, comércio, serviços e mobilidade. Chaves com o proprietário e visitas com agendamento antecipado.
[Ver mais](#)

Apartamento com 4 quartos à venda em Morumbi - SP
Avenida José Galante - Morumbi - São Paulo/SP
R\$ 2.900.000
R\$ 5.955 preço do m²
Condomínio R\$ 3.620 IPTU R\$ 1.418
[Simular valor financiado](#)

Área	487m²
Dormitórios	4
Suítes	4
Banheiros	6
Vagas	5

Sobre o imóvel
Lindo apartamento com acabamento Luxoso, ambientes amplos, ensolarado, repleto de armários e pronto para morar. Venha conhecer !!!
[Ver mais](#)

Apesar dos dois apartamentos serem idênticos, observa-se diferença substancial entre os valores de R\$ 2.000.000,00 e R\$ 2.900.000,00, e esclarece-se que tal fenômeno é recorrente no mercado imobiliário.

Tal diferença é fruto de vários fatores, e entre esses, os valores menores podem ser pelo efeito de urgência da venda por parte do proprietário, em vista de necessidade premente de mudança de endereço, por ser fruto de aquisição por inventário, ou pressão econômica, apenas como exemplos; e os valores maiores serem resultado da simples especulação por parte do proprietário, que tem interesse apenas em observar o mercado imobiliário para seu específico imóvel.

A fim de corrigir tais distorções, avaliação foi realizada a partir de extensa pesquisa de mercado, e dentro de um rol de dezenas de imóveis ofertados na mesma região geoeconômica, foram selecionados nove elementos, sendo sete deles assemelhados com o avaliando e dois idênticos; e posteriormente tendo seus valores homogeneizados e finalmente apurada a média dos valores.

4. Encerramento

Respondidos Quesitos e atendendo questionamentos levantados pelo Executado, tem-se, portanto, por concluído os presentes Esclarecimentos Técnicos de Avaliação, composto por páginas impressas apenas no anverso.

Termos em que
Pede Deferimento,

São Paulo, 14 de fevereiro de 2023.

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Jericó s/n, Sala A2/A3 - Vila Madalena
 CEP: 05435-040 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 3815-0497 - E-mail: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0003247-10.2010.8.26.0011
 Exequente: Condomínio Edifício Parco Dei Principi
 Executado: Armando de Carvalho Junior

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eduardo Tobias de Aguiar Moeller

Vistos.

Fls. 2921/2923: Trata-se de embargos de declaração interpostos pelo condomínio exequente contra a decisão de fls. 2916/2917 que homologou o valor de avaliação do imóvel penhorado.

Razão assiste ao condomínio pois a decisão embargada apresentou erro material na indicação dos valores apontados pela perita judicial, os quais já representavam conjuntamente o imóvel e as vagas de garagem.

Assim, o valor correto a ser considerado seria de R\$ 2.635.000,00 para o imóvel e R\$ 175.000,00 para as vagas de garagem, totalizando R\$ 2.810.000,00, tal como esclarecido pela perita a fls. 2847.

Aplicando-se o fator de desvalorização de 15% considerado na decisão embargada, o valor do imóvel a ser homologado corresponde a R\$ 2.239.750,00 e o valor das vagas de garagem correspondem a R\$ 148.750,00. A soma totaliza R\$ 2.388.500,00.

Acolho os embargos de declaração de fls. 2921/2925 e DECLARO a decisão de fls. 2916/2917 no sentido de homologar os laudos de fls. 2796/2813 e 2845/2847 e fixar o valor do imóvel em R\$ 2.239.750,00 e o valor das vagas de garagem em R\$ 148.750,00, totalizando (imóvel e vagas) o valor de R\$ 2.388.500,00.

Fls. 2924/2925: O condomínio exequente reitera o pedido de fls. 2750/2751 e 2912/2914 de adjudicação dos bens móveis penhorados conforme auto de penhora e avaliação de fls. 2445/2447.

O executado foi intimado da penhora (fls. 2474) e da avaliação mas não do pedido de adjudicação.

Na forma do art. 876 § 1º do CPC, manifeste-se o executado sobre o pedido de adjudicação, em 5 (cinco) dias.

Int.

São Paulo, 30 de março de 2023.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL XI - PINHEIROS****2ª VARA CÍVEL****Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros2cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0003247-10.2010.8.26.0011**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Parco Dei Principi**
Executado: **Armando de Carvalho Junior**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Soubhie Nogueira Borio**

Vistos.

Fls. 3193/3196 – É inquestionável que o apartamento n. 31 teve seu valor depreciado ao limite com a venda de parte das garagens. Desta forma, autorizo nova tentativa de leilão do imóvel, R\$ 1.445.000,00 para o apartamento e R\$ 35.000,00 para cada vaga de garagem (cf. fl. 2.847, data-base outubro/2022), o que totaliza R\$ 1.550.000,00 (para fins de primeiro leilão e R\$ 755.000,00 para segundo leilão, observadas as 03 vagas remanescentes).

Porém, quanto à desocupação do imóvel por parte do devedor, o pedido já foi analisado e indeferido no r. despacho de fls.3145, não havendo comprovação de que o imóvel, estando desocupado, contribuiria decisivamente para fins de alienação judicial do referido imóvel.

Intime-se.

São Paulo, 24 de abril de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**