

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª. VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO - SP**

Autos 1017560-37.2020.8.26.0001

Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil CREA – SP nº 0601412955, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** – Proc. 1017560-37.2020, que **Condomínio Conjunto Habitacional Samambia II** move contra **Eloiza Benedito Amancio**, que tramita pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível Do Foro Regional de Santana, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar as conclusões a que se chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Diz respeito o presente trabalho à avaliação de um apartamento, designado pelo número 34, localizado no 02º andar do Bloco 04, integrante do Condomínio Conjunto Habitacional Samambaia II, situado à Rua Alfredo Inácio Trindade Nº. 54 no Bairro Jardim Leonor Mendes de Barros, zona norte, nesta Cidade de São Paulo, para tanto foram procedidos diversos estudos, pesquisas, e aplicados fatores técnicos preconizados pelas Normas de Avaliações de Imóveis, resultando assim, no seu real valor de mercado.

II - INTRODUÇÃO

Quando se pretende avaliar um determinado bem, em verdade, o que buscamos é medir o seu valor, alcançado, na maioria das vezes, através da comparação com outras coisas semelhantes, ou no agrupamento de coisas distintas que concorrem para a sua composição final.

III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

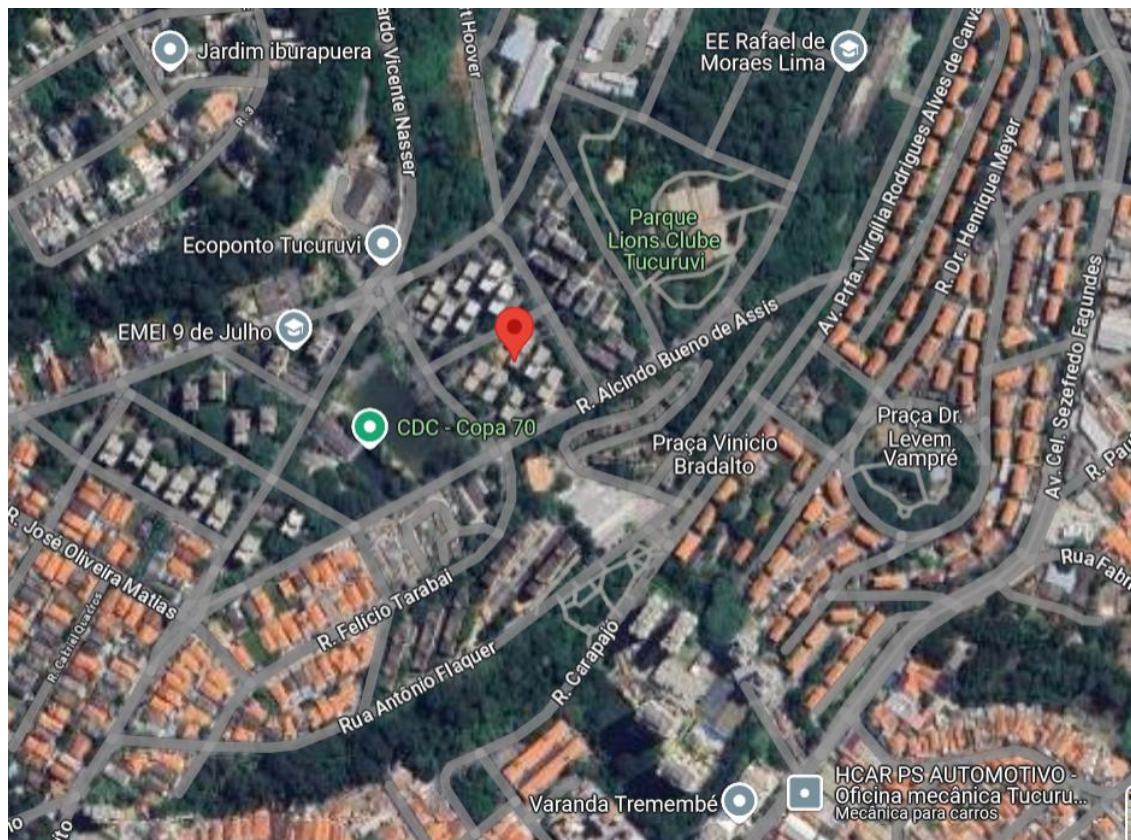
III.1 - DO TERRENO

III.1.1 - LOCALIZAÇÃO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

O apartamento analisado no presente trabalho é integrante do Condomínio Conjunto Habitacional Samambaia II, com frente principal para a Rua Alfredo Inácio Trindade em quadra completada pelas Ruas Herbert Hoover, Alcindo Bueno de Assis e Praça Antônio José de Araújo.

**III.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Quanto aos melhoramentos públicos, o imóvel analisado é dotado de todos os melhoramentos públicos disponíveis pela Municipalidade, tais como, luz pública e domiciliar, rede telefônica, serviço postal, rede de água, esgoto e seus acessos constituídos por pavimento asfáltico.

III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O imóvel analisado acha-se situado na Rua Alfredo Inácio Trindade, cuja localização está inserida na zona norte de São Paulo, na região do Tremembé, com acesso principal pela Rua Coronel Sezefredo Fagundes, o entorno do imóvel analisado, apresenta-se com características residenciais e comerciais, com diversos prédios de apartamentos, residências de classe média e sendo servido por diversos tipos de comércio, tais como postos de abastecimentos e serviços, supermercado, padaria e etc.

III.2 - DAS EDIFICAÇÕES

Através de vistoria pudemos constatar que o mesmo é composto de sala para dois ambientes, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, com direito a uma vaga indeterminada e descoberta. O Condomínio Conjunto Habitacional Samambia II é composto de 06 blocos, possui salão de festas, uma área comunitária coberta, num total de 144 unidades.

O apartamento nº. 34 do Bloco 04, apresenta-se com área útil de **63,48 metros quadrados**, área comum de **27,88521759 metros quadrados**, e área total de **92,29021759 metros quadrados** e área equivalente do terreno de **42,2819 metros quadrados**, correspondendo a fração ideal de terreno de **0,639660411%**. (matrícula de nº 126.880 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo).

Através da análise das fotos inclusas ao presente trabalho, vimos por constatar que se trata de imóvel com idade real é de 33 anos, em razoável estado de conservação no geral, necessitando de reparos simples a importantes.

IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a presente avaliação será adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, atendendo as especificações da ABNT NBR 14.653 e a Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP;

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avaliada procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados sete elementos comparativos localizados dentro do mesmo Condomínio, os elementos comparativos em suas ofertas já estão incorporados o valor da vaga de garagem, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

TRANSPOSIÇÃO: Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.019, tendo sido fixado para a Rua Alfredo Inácio Trindade, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "822,00" (Setor Fiscal nº 301 – Quadra Fiscal nº 070).

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, derivado do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Apartamento Padrão Médio”.

ZONEAMENTO: O imóvel está inserido na zona ZM – Zona Mista.

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489

São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Alfredo Inácio Trindade nº 54 –

OFERTA: Lopes Condessa Imóveis - Fone (11) 2971.4600

ÁREA ÚTIL: 68,00 m²

PREÇO: R\$ 380.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 380.000,00 \times 0,90}{68,00 \text{ m}^2} =$$

V_{u01} = R\$ 5.029,41/m²/útil



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Barro Branco / Rua Alfredo Inácio Trindade

Venda
R\$ 380.000 Condomínio **R\$ 540** IPTU **R\$ 5**

68 m² 2 quartos 2 banheiros
 1 vaga Cozinha Armário embutido

Endereço
Rua Alfredo Inácio Trindade - Barro Branco, São Paulo - SP

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
 São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 07:45, sob o número WSAJ24705440838. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017560-37.2020.8.26.0001 e código cOPuMKku.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Alfredo Inácio Trindade nº 54

OFERTA: Gonçale Imóveis - Fone (11) 2365-8348

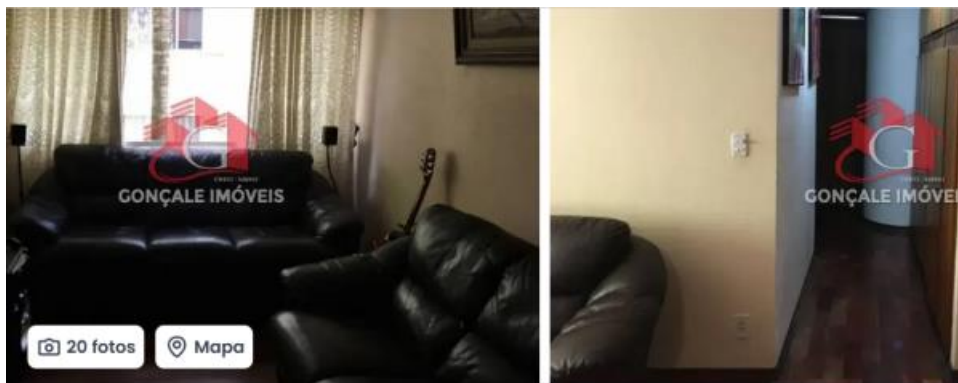
ÁREA ÚTIL: 63,48 m²

PREÇO: R\$ 310.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 310.000,00 \times 0,90}{63,48 \text{ m}^2} =$$

$V_{u02} = R\$ 4.395,09/\text{m}^2/\text{útil}$



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Barro Branco / Rua Alfredo Inácio Trindade](#)

Venda
R\$ 310.000 * Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

63 m² 2 quartos 2 banheiros
 1 vaga Interfone

Endereço
Rua Alfredo Inácio Trindade - Barro Branco, São Paulo - SP

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
 São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 07:45, sob o número WSAJ24705440838. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017560-37.2020.8.26.0001 e código cOPuMKku.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Alfredo Inácio Trindade nº 54 –

OFERTA: Lico Imóveis - Fone (11) 2207-6570

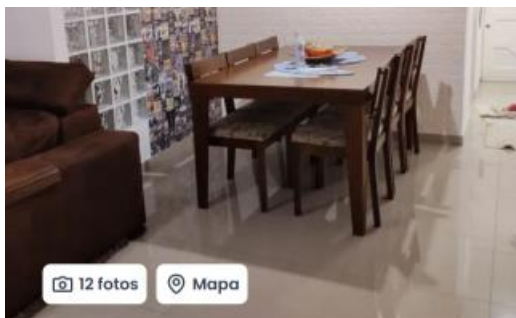
ÁREA ÚTIL: 63,48 m²

PREÇO: R\$ 335.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{\text{R\$ } 335.000,00 \times 0,90}{63,48 \text{ m}^2} =$$

V_{u03} = R\$ 4.749,53/m²/útil



12 fotos Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Norte](#) / [Barro Branco](#) / [Rua Alfredo Inácio Trindade](#)

Venda
R\$ 335.000 * Condomínio **R\$ 340** IPTU **isento**

64 m² 2 quartos 2 banheiros
1 vaga Elevador Sistema de alarme

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Alfredo Inácio Trindade - Barro Branco, São Paulo - SP

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
 São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 07:45, sob o número WSAJ24705440838. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017560-37.2020.8.26.0001 e código cOPuMKku.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Alfredo Inácio Trindade nº 54 –

OFERTA: JS Cabral Imóveis - Fone (11) 2985-8555

ÁREA ÚTIL: 63,48 m²

PREÇO: R\$ 320.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 320.000,00 \times 0,90}{63,48 \text{ m}^2} =$$

V_{u04} = R\$ 4.536,86/m²/útil



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Norte](#) / [Barro Branco](#) / [Rua Alfredo Inácio Trindade](#)

Venda
R\$ 320.000 Condomínio **R\$ 322** IPTU **isento**

🏠 65 m² 🛏️ 2 quartos 🚿 1 banheiro
🚗 1 vaga ✓ Interfone 🎮 Playground

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Alfredo Inácio Trindade – Barro Branco, São Paulo – SP

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
 São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 07:45, sob o número WSAJ24705440838. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017560-37.2020.8.26.0001 e código cOPuMKku.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Rua Alfredo Inácio Trindade nº 54 –

OFERTA: Maxtal Imóveis - Fone (11) 2167-2043

ÁREA ÚTIL: 60,00 m²

PREÇO: R\$ 320.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 320.000,00 \times 0,90}{60,00 \text{ m}^2} =$$

V_{u05} = R\$ 4.800,00/m²/útil



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Barro Branco / Rua Alfredo Inácio Trindade](#)

Venda

R\$ 320.000

Condomínio
R\$ 360

IPTU
isento

60 m²

3 quartos

2 banheiros

1 vaga

Aceita animais

Jardim

Endereço

Rua Alfredo Inácio Trindade, 30 - Barro Branco, São Paulo - SP

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
 São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 07:45, sob o número WSAJ24705440838. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017560-37.2020.8.26.0001 e código cOPuMKku.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 379

OFERTA: Maxtal Imóveis - Fone (11) 2167-2043

ÁREA ÚTIL: 63,48 m²

PREÇO: R\$ 290.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u06} = \frac{R\$ 290.000,00 \times 0,90}{63,48 \text{ m}^2} =$$

V_{u06} = R\$ 4.111,53/m²/útil



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Norte](#) / [Barro Branco](#) / [Rua Alcindo Bueno de Assis](#)

Venda

R\$ 290.000 Condomínio **R\$ 350** IPTU **R\$ 79**

83 m² 3 quartos 2 banheiros
1 vaga 1 suite Área de serviço

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Alcindo Bueno de Assis, 379 – Barro Branco, São Paulo – SP

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
 São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 07:45, sob o número WSAJ24705440838. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017560-37.2020.8.26.0001 e código cOPuMKku.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
 CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL: Rua Alcindo Bueno de Assis nº 379

OFERTA: Souza Norte Imóveis Ltda - Fone (11) 2892-3394

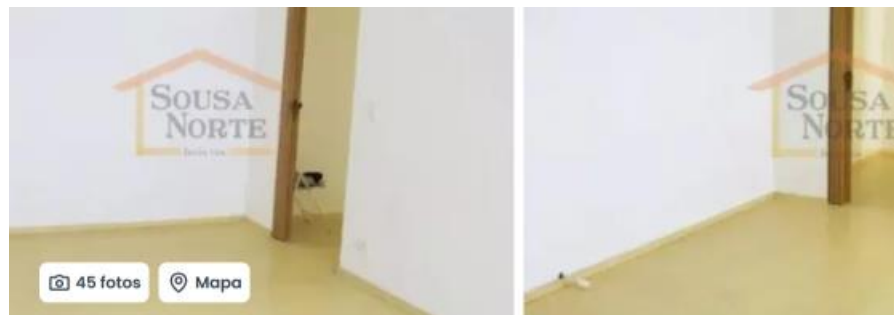
ÁREA ÚTIL: 63,48 m²

PREÇO: R\$ 300.000,00

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u07} = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,90}{63,48 \text{ m}^2} =$$

V_{u07} = R\$ 4.253,31/m²/útil



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Barro Branco / Rua Alcindo Bueno de Assis

Venda
R\$ 300.000 * Condomínio **isento** IPTU **isento**

63 m² 2 quartos 2 banheiros
1 vaga Aceita animais Jardim

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Alcindo Bueno de Assis - Barro Branco, São Paulo - SP

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
 São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 07:45, sob o número WSAJ24705440838. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017560-37.2020.8.26.0001 e código cOPuMKku.

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 5.029,41/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 4.395,09/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 4.749,53/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 4.536,86/m ² /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 4.800,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 06	R\$ 4.111,53/m ² /útil
ELEMENTO Nº 07	R\$ 4.253,31/m ² /útil
M É D I A	R\$ 4.553,68/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 4.553,68 x 0,70 = R\$ 3.187,57/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 4.553,68 x 1,30 = R\$ 5.920,02/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário da unidade avalianda corresponde, em novembro de 2.024, a: -

$V_u = R\$ 4.553,68/m^2 - novembro/2024$

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

- área do imóvel = 63,48 m²
- valor do m² = R\$ 4.553,86/m²
- coeficiente de depreciação devido ao estado constatado do imóvel = 0,85

Valor total do imóvel = 63,48 m² x R\$ 4.553,68/m² x 0,85

Valor total do imóvel = R\$ 245.707,47

(duzentos e quarenta e cinco mil, setecentos e sete reais e quarenta e sete centavos)

V - CONCLUSÃO FINAL

Assim, diante das características físicas e locais do imóvel, bem como dos fatores técnicos empregados, vimos por concluir que o real valor de mercado do apartamento, designado pelo número 34, localizado no 02º andar do Bloco 04, integrante do Condomínio Conjunto Residencial Samambaia II, situado à Rua Alfredo Inácio Trindade Nº. 54 no Bairro denominado Jardim Leonor Mendes de Barros no Tucuruvi, zona norte, nesta Cidade de São Paulo é de **R\$ 245.707,47 (duzentos e quarenta e cinco mil, setecentos e sete reais e quarenta e sete centavos)**, válido para a data de **novembro/2024.**

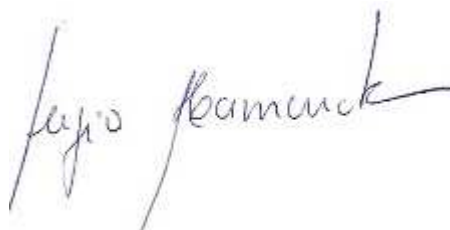
Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrada a presente avaliação que se compõe de 16 (dezesesseis) folhas sendo a última devidamente assinada e fotografias e certidão de dados cadastrais em anexo.

São Paulo, 08 de novembro de 2.024



Sergio Moreira Camarota
Eng° Civil – Crea 0601412955
Perito Judicial

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955


ANEXOS

FOTOGRAFIAS E CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 070.300.0128-1	
Local do Imóvel: R ALFREDO INACIO TRINDADE, 71 - AP 34 E VG BL 4 CEP 02344-100 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ALFREDO INACIO TRINDADE, 71 - AP 34 E VG BL 4 CEP 02344-100			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.610	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0062
Área total (m²):	6.610		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	91	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.419	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1986		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	954,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	69.366,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	123.004,00		
Base de cálculo do IPTU:	192.370,00		

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

**FACHADA PARCIAL DA ENTRADA PRINCIPAL DO
CONDOMÍNIO**



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

VISTA DA ENTRADA DO BLOCO 04



VISTAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

SALA DE ESTAR



BANHEIRO SOCIAL



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br