

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 14<sup>a</sup>. VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO - SP**

Autos Nº. 1021837-64.2018.8.26.0002

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 – Despesas Condominiais** – Proc. 1021837-64.2018, que **Condomínio Edifício San Carlo** move contra **Américo Giuseppe Galizia**, que tramita pelo Juízo de Direito da 14<sup>a</sup> Vara Cível Do Foro Regional de Santo Amaro, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar as conclusões a que 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

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**

CREA 0601412955

***I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES***

Diz respeito o presente trabalho à avaliação de um apartamento, designado pelo número 52, localizado no 05º andar do Edifício San Carlo, situado à Avenida Giovanni Gronchi Nº. 6765, no bairro do Morumbi, 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.

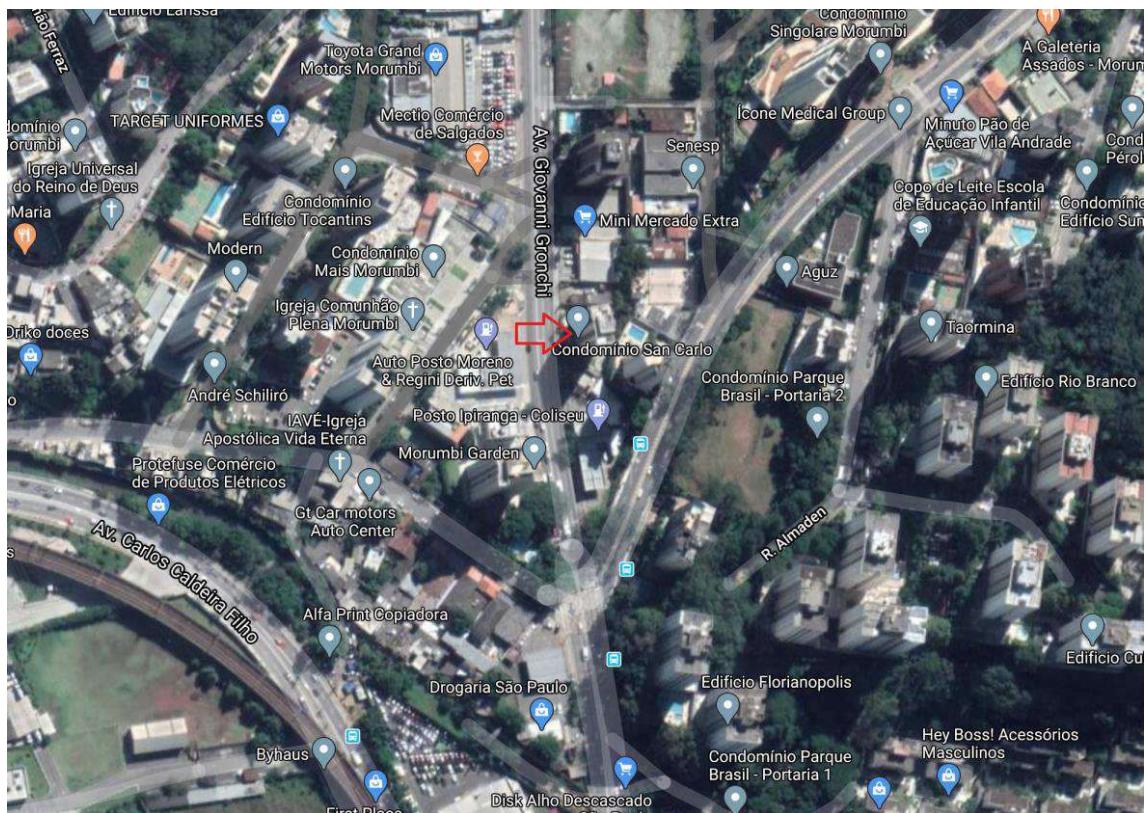
***III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL******III.1 - DO TERRENO******III.1.1 - LOCALIZAÇÃO***

O apartamento analisado no presente trabalho é integrante do Condomínio Edifício San Carlo, com frente principal para a

## SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

Avenida Giovanni Gronchi, em quadra completada pelas Ruas José Ramon Urtiza, Clarindo e Nelson Gama de Oliveira.



### 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.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**

CREA 0601412955

### ***III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS***

O imóvel analisado acha-se situado na Avenida Giovanni Gronchi, cuja localização esta inserida na zona sul de São Paulo, no Bairro do Morumbi, o entorno do imóvel analisado, apresenta-se com características residenciais e comerciais, com diversos prédios de apartamentos, residências de classe média/alta, áreas de ocupação e sendo servido por diversos tipos de comércio, tais como postos de abastecimentos e serviços, supermercados, shopping, padaria e etc.

### ***III.1.4 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO***

O apartamento analisado faz parte integrante do Condomínio Edifício San Carlo, o qual encontra-se edificado em um terreno onde a área correspondente da unidade nº 52 é de 4,3786% correspondendo a 36,82 metros quadrados:

\* **Apartamento no. 52:** **36,82 m<sup>2</sup>**

### ***III.2 - DAS EDIFICAÇÕES***

Através de vistoria em imóvel similar tendo em vista que o Requerido não compareceu a vistoria, pudemos constatar que o mesmo é composto de sala com sacada, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, WC e dormitório de empregada.

## SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

O Condomínio San Carlo é composto de 01 bloco, possuí salão de festas e piscina, tem onze andares, com duas unidades por andar, sendo as duas últimas cobertura, num total de 22 unidades.

O apartamento no. 52, apresenta-se com área útil de **65,28 metros quadrados**, uma área comum de **10,60 metros quadrados** na qual já esta inserida uma vaga de garagem indeterminada, uma área comum de **76,70 metros quadrados** nas demais partes do edifício e área total de **152,58 metros quadrados** e área equivalente do terreno de **36,82 metros quadrados**, correspondendo a fração ideal de terreno de **4,3786%**.

Através da análise das fotos inclusas ao presente trabalho, vimos por constatar que se trata de imóvel com idade aparente de 30 anos e real de 37 anos, em bom estado de conservação no geral, necessitando de reparos simples.

### ***IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL***

#### ***IV.1 - VALOR DO TERRENO***

Após a pormenorizada pesquisa junto a corretores autônomos, imobiliárias, e a outras fontes de informação previstas pelas regras aplicadas à avaliação de imóveis, constatamos que para imóveis situados na mesma região geo-econômica que o apartamento avaliando o valor unitário de terreno é de **R\$ 4.100,00/m<sup>2</sup>** (**quatro mil e cem reais por metro quadrado**), válido para a data de março de 2020.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**

CREA 0601412955

Assim, tomando-se como base o valor unitário resultante da pesquisa de comparativos de terrenos, e tendo-se em vista as características físicas do imóvel analisado, teremos que o valor terreno correspondente a cada parcela componente do imóvel, será de:

**\* APARTAMENTO:**

- Valor Unitário	R\$ 4.100,00/m <sup>2</sup>
- área terreno	36,82 m <sup>2</sup>

$$V_{TERRENO\ APTO.} = R\$ 4.500,00/m^2 \times 36,82\ m^2$$

\* **VALOR TERRENO APTO. : R\$ 150.962,00**

(cento e cinquenta mil e novecentos e sessenta e dois reais)

***IV.2 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES***

Após a análise das características construtivas do imóvel, vamos executar a sua avaliação através do estudo intitulado “EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA – 2.002/2.007”. O referido estudo procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA, em face dos estudos e análises mercadológicas que foram desenvolvidos, resultou em valores unitários para as edificações com as mais diversas características, aos quais, aplicado o fator de depreciação referente a idade aparente, definido pelo grau de obsolescência de cada tipo de construção, bem como, sua área construtiva, resulta no valor de mercado das construções do imóvel, tendo-se em vista que os estudos procedidos já englobam todos os fatores determinantes do valor de venda, não se admitindo qualquer acréscimo, seja

## SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

pela aplicação do fator denominado “vantagem da coisa feita”, tampouco, referente a qualquer “fator de comercialização”.

Dante de acuradas análises das características construtivas e de acabamento, vimos por cadastrar o apartamento, como sendo uma “**APARTAMENTO – Padrão: Médio**”, cujas características construtivas são especificadas como sendo as seguintes:

### **“APARTAMENTO – Padrão Médio:**

#### A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

## SERGIO MOREIRA CAMAROTA

CREA 0601412955

### B – CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

1- Fachada	Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas ou "fulget"; podendo ocorrer a combinação destes materiais. Caixilharia em madeira, ferro ou alumínio padrão comercial.
2- Área comum	Piso cerâmico, granilite ou pedras. Paredes e forro com pintura látex sobre massa corrida ou quantia.
3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.
Áreas molhadas	Azulejo decorado.
4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas	
Áreas secas	Cerâmico, taco, carpete acrílico ou de madeira.
Áreas molhadas	Cerâmica.
5 - Revestimento de forros nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida.
Áreas molhadas	Pintura em látex sobre placa de gesso.
6 - Portas	Madeira estruturada, com ferragens de padrão comercial.
7- Instalações elétricas	Completas com alguns circuitos independentes
8- Instalações hidráulicas	Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual.
9- Instalações especiais	Com mais de um ponto de telefone e antena de TV.

**C - VALOR UNITÁRIO:** 1,967 a 2,511 de R8 –N

em que, “**R8 N**” refere-se ao Custo Unitário Básico – CUB de uma unidade em um prédio de oito pavimentos com 2 quartos e padrão normal, calculado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo, em conformidade com os projetos-padrão definidos na NBR 12.721/2006. Nos cálculos a serem procedidos, será considerado o valor mínimo do intervalo do custo definido, ou seja, **valor unitário = 1,967 x R8 N.**

#### \* APARTAMENTO:

- valor de R8N – fevereiro de 2020	R\$ 1.437,43/m <sup>2</sup>
- área total de construção útil:	65,28 m <sup>2</sup>
- coeficiente de depreciação (idade e conservação):	0,6093
- limite superior do intervalo:	1,967
- área total de construção comum:	87,30 m <sup>2</sup>

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**

CREA 0601412955

$$V_{EDIF. APTO.} = R\$ 1.437,43/m^2 \times (65,28 + 87,30/2) m^2 \times 0,6093 \times 1,967$$

\* **VALOR EDIF. APTO. = R\$ 187.659,15**

(cento e oitenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e quinze centavos)

**IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Diante dos resultados parciais calculados em itens anteriores, teremos que o valor total do imóvel analisado, para a data de março/2020, será de:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**  
**(em reais/março - 2020)**

UNIDADE	TERRENO	EDIFICAÇÃO	TOTAL
Apartamento	150.962,00	187.659,15	338.621,15
<b>Valor Total do Imóvel:</b>			<b>338.621,15</b>

(trezentos e trinta e oito mil, seiscentos e vinte e um reais e quinze centavos)

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**

CREA 0601412955

***V - CONCLUSÃO FINAL***

Após as análises e estudos desenvolvidos em itens anteriores do presente trabalho, e diante das características físicas das dependências e seus respectivos acabamentos construtivos, sua localização, fatores valorizantes e potencialidades econômicas, vimos por calcular o valor do imóvel analisado em **R\$ 338.621,15**.

Para o cálculo desse valor, foi efetuada a utilização do valor de mercado do terreno e na avaliação da parcela das edificações, foi utilizado o estudo intitulado “EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA – 2.002/2007”, e refere-se a um trabalho procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA. Assim, tendo-se em vista o padrão de suas características construtivas e de acabamento, ao valor unitário preconizado pelo estudo referido, foi aplicado o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação, em cujo cálculo é considerada a idade aparente do imóvel.

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 e respectivas áreas comuns, designado pelo número 52, pertencente ao Condomínio Edifício San Carlo, situado à Avenida Giovanni Gronchi Nº.6765, no Bairro do Morumbi, nesta Cidade de São Paulo é de **R\$ 338.621,15 (trezentos e trinta e oito mil, seiscientos e vinte e um reais e quinze centavos)**, válido para a data de **março/2020**.

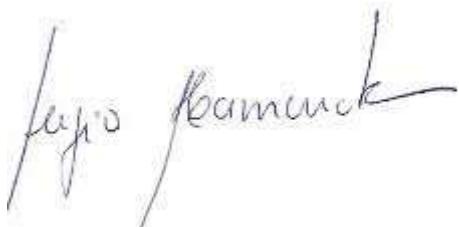
**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**

CREA 0601412955

**VI - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrada a presente avaliação que se compõe de 11 (onze) folhas sendo a última devidamente assinada e fotografias em anexo.

São Paulo, 17 de março de 2.020



---

**Sergio Moreira Camarota**

Engº 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

## **ANEXO**

### **FOTOGRAFIAS**

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 FRONTAL DO CONDOMÍNIO SAN CARLO



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- APTO SIMILAR



## BANHEIRO – APTO SIMILAR



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

SERGIO MOREIRA CAMAROTA  
CREA 0601412955

## DORMITÓRIOS – APTO SIMILAR



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 – APTO SIMILAR**



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

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

## **SALÃO DE FESTAS**



## **PISCINA**



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 2020

Cadastro do Imóvel: 169.219.0068-0

**Local do Imóvel:**

AV GIOVANNI GRONCHI, 6765 - AP 52  
CEP 05724-005

Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

AV GIOVANNI GRONCHI, 6765 - AP 52  
CEP 05724-005

**Contribuinte(s):**

CPF 285.689.238-87                    GIUSEPPE GALIZIA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	841	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	0,0438
Área total (m <sup>2</sup> ):	841		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	153	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	150	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1983		

**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	1.503,00
- da construção:	1.266,00

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

- da área incorporada:	88.583,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	116.219,00
Base de cálculo do IPTU:	204.802,00

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 2020.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/06/2020, em

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

**Data de Emissão:** 04/03/2020

**Número do Documento:** 2.2020.000665585-8

**Solicitante:** SERGIO MOREIRA CAMAROTA (CPF 024.503.018-28)