

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

Processo nº: 1010555-65.2019.8.26.0011
Exequente : Condomínio Edifício Madalofit
Executado : Mario Antonio Fernandes de Almeida

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. 351 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 bem penhorado, motivo pelo qual requer a juntada do estudo técnico aos autos.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 05 de abril de 2022.

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO N.º 1010555-65.2019.8.26.0011**

1. Resumo Processual

1.1. Decisão (fls 351)

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

2. Descrição do Imóvel Avaliando

Trata-se de imóvel residencial, tipo apartamento, de número 23, *localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO MADALOFT", situado à Rua AGISSÊ nº 232, no 39º subdistrito Vila Madalena, com área real privativa de 136,720m2 ... incluída a correspondente a 2 vagas.*

A signatária esteve na portaria do Edifício Madaloft em 09 de março de 2022 às 14:00h, local e horário conforme previamente informado nos Autos.

Na ocasião foi liberada sua entrada naquele condomínio e, chegando ao apartamento de número 23, foi recebida pela moradora do imóvel, Sra Flavia.

Trata-se de apartamento em ótimo estado de conservação.

A seguir fotos do imóvel avaliando:



Foto 1: vista da sala, para quem está postado na porta/janela que dá acesso à varanda; ao fundo da imagem visualiza-se “passa prato” junto à cozinha e à direita corredor de acesso ao imóvel; e, em primeiro plano à direita, escada de acesso para andar superior.



Foto 2: vista da mesma sala, imagem capturada para quem está posicionado no corredor de entrada do apartamento, visualizando-se, ao fundo, varanda.



Foto 3: ilustra lavabo localizado á direita no corredor de acesso ao apartamento.

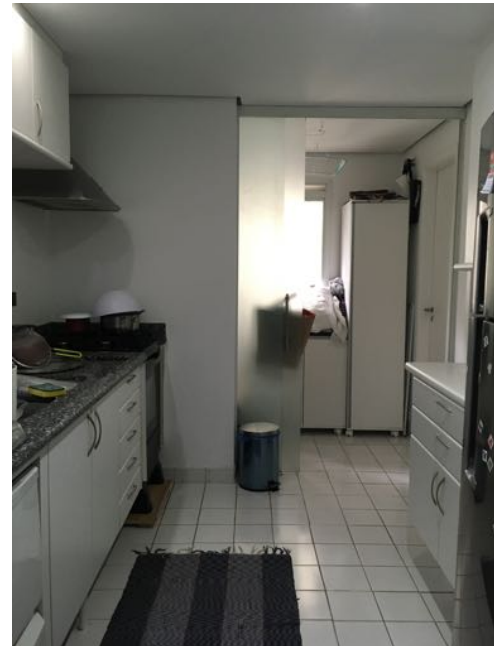


Foto 4: cozinha em primeiro plano, área de serviço ao fundo, posicionadas também à direita no corredor de acesso ao apartamento.

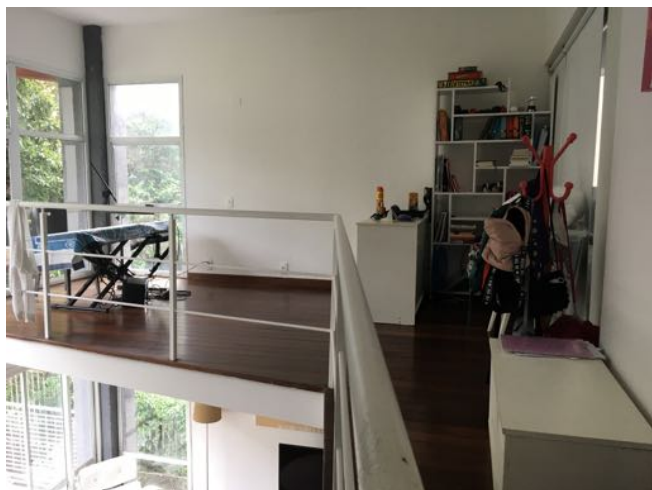


Foto 5: mezanino no andar superior, com janelas alinhadas com aquelas que dão acesso à varanda, no ambiente sala ilustrado na Foto 2.



Foto 6: quarto tipo suíte, situado no andar superior, visualizando-se, em primeiro plano, entrada do banheiro.

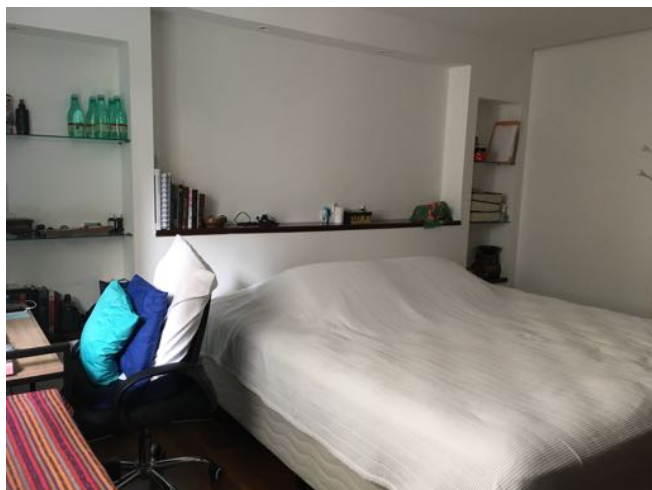


Foto 7: segundo quarto tipo suíte.



Foto 8: banheiro da suíte, que atende ao quarto da Foto 6.

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, semelhantes às do avaliando.

Foram obtidos 6 elementos, apartamentos à venda de mesma tipologia, sendo todos duplex com 2 vagas de garagem, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO** deste laudo avaliatório, todos eles na mesma região geoeconômica, sendo dois deles localizados no mesmo edifício, e os demais próximos, conforme demonstrado a seguir:



Imagem 1: destacados, com botões amarelos, o imóvel avaliando e os 6 elementos levantados na região do referido imóvel, conforme endereços descritos no Anexo; note-se que os elementos 1 e 2 encontram-se no mesmo edifício do imóvel avaliando.

O tratamento estatístico dos elementos é resultante de processo de homogeneização, conforme planilha abaixo, permitindo a apuração do valor por metro quadrado de apartamento similar com duas vagas de garagem, ajustados os fatores área, de acordo com Abunahman, e fator localização, de acordo com base Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo.

Homogeneização dos 6 elementos									
Elemento / Ficha n°	Valor unitário em R\$	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta em R\$	Área Elemento (m²)	Relação área elemento/avaliando	Fator área	Valor m2 de acordo com PGV	ajuste quanto a localização de acordo com PGV	Valor metro quadrado do Elemento em R\$
1	1.980.000,00	0,9	1.782.000,00	137,00	1,00	1,0000	2.112,00	1,00	13.007,30
2	2.380.000,00	0,9	2.142.000,00	137,00	1,00	1,0000	2.112,00	1,00	15.635,04
3	1.500.000,00	0,9	1.350.000,00	104,00	0,76	0,9661	2.099,00	1,01	12.618,39
4	2.250.000,00	0,9	2.025.000,00	118,00	0,86	0,9815	2.166,00	0,98	16.423,62
6	2.500.000,00	0,9	2.250.000,00	160,00	1,17	1,0196	2.266,00	0,93	13.363,69
7	1.351.000,00	0,9	1.215.900,00	85,00	0,62	0,9421	2.191,00	0,96	12.990,54
Média									14.006,43
limite inferior (-30%) =									9.804,50
limite superior (+30%) =									18.208,36
Desvio padrão									1.891,41
Coef. Var.									0,14
Dados imóvel avaliando:									
imóvel Setor 185 Quadra 015									
valor m2 conforme PGV							2112,00		
Área do imóvel avaliando:				137,00					

O citado tratamento estatístico será utilizado para a apuração do valor do imóvel avaliando.

3.2. 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.

Os 6 elementos que perfazem o espaço amostral pesquisado foram submetidos aos tratamentos normativos habituais, procedimento destinado e necessário para embasar a apuração do valor do imóvel avaliando para aquela específica região.

Resultou do tratamento estatístico o seguinte valor unitário do metro quadrado para apartamentos similares ao avaliando:

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 14.006,43
Data-base = março de 2022

O valor do imóvel avaliando, área privativa e respectivas vagas de garagem, será apurado por meio da seguinte fórmula:

$$\text{Valor do imóvel} = \text{área privativa do imóvel} \times \text{valor unitário do metro quadrado}$$

Acompanhando os critérios utilizados no mercado imobiliário, a área privativa do imóvel, de 136,72 metros quadrados, será considerada como de 137,00 metros quadrados.

$$\text{Área privativa do imóvel} = 137 \text{ metros quadrados}$$

$$\text{Valor unitário do metro quadrado} = \text{R\$ } 14.006,43$$

Substituindo-se os valores, tem-se:

Valor do imóvel = $137 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 14.006,43 / \text{m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 1.918.880,91

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

Valor do Imóvel = R\$ 1.920.000,00 (valor arredondado)
Data-base = março de 2022

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.

Tem-se, portanto, por concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação.

Termos em que
Pede Deferimento,

São Paulo, 05 de abril de 2022

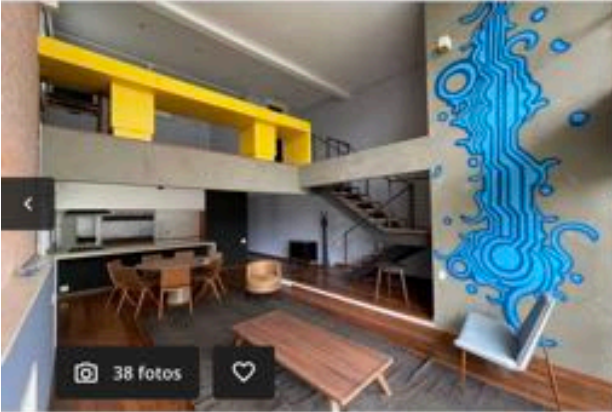
Glauca Loureiro Redondo
Perita Judicial

Anexo

1- Relação dos Elementos Pesquisados

Relação dos Elementos Pesquisados

Condomínio Edifício Madaloft X Mario Antonio Fernandes de Almeida	
Dados da Ficha 1	Data coleta dos dados: março 2022
Endereço imóvel:	R Agissê, 232
Contato:	Bruno Claver / Claver Diaz
Telefone:	95300-4894
Valor da Oferta:	R\$ 1.980.000,00
Área:	137 m ²
Vagas garagem	02



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Vila Madalena / Rua Agissê

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 137 m² por R\$ 1.980.000

Rua Agissê - Vila Madalena, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

137m²

1 quarto

1 banheiro
1 suite

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(39\)](#)

Apartamento Duplex a Venda na Vila Madalena de 137m² - 1 Suite e 2 Vagas + Depósito
Apartamento Duplex de 137m² - 1 Suite e 2 Vagas + Depósito:

- 1 Suite
- Banheiro Grande com Banheira
- Linda Cozinha Gourmet
- Sala e Cozinha Integradas
- Sala de jantar e Estar ampla e iluminada com janelas Grandes
- Lavabo
- Varanda Grande com vista ampla
- Área de Serviço
- 2 Vagas de Garagem

COMPRA

R\$ 1.980.000

Condomínio **R\$ 2.158**

IPTU **R\$ 7.032**

ANUNCIANTE
CLAVER DIAZ


Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 96... [VER TELEFONE](#)

Condomínio Edifício Madaloft X Mario Antonio Fernandes de Almeida	
Dados da Ficha 2	Data coleta dos dados: março 2022
Endereço imóvel:	R Agissê, 232
Contato:	Bruno Claver / Claver Diaz
Telefone:	95300-4894
Valor da Oferta:	R\$ 2.380.000,00
Área:	137 m²
Vagas garagem	02



Apartamento com 2 Quartos à venda, 137m² em Vila Madalena, São Paulo - Imagem 1

Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 137 m² por R\$ 2.380.000

Rua Agissê - Vila Madalena, São Paulo - SP - VER NO MAPA

137m² | 2 quartos | 3 banheiros | 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (31)

Apartamento Duplex à venda na Vila Madalena de 137m² - 2 Suítes - 2 Vagas

Apartamento Duplex de 137m² - 2 Suítes e 2 Vagas - Duplex

- 2 Suítes
- Cozinha Americana
- Sala de Jantar e Estar ampla e iluminada com janelas Grandes
- Lavabo
- Varanda Grande
- A. S.
- 2 Vagas de Garagem

Localização Privilegiada na Vila Madalena próxima a farmácias, supermercados, Próximo ao Beto do Bêbeto, Próximo ao Hospital Sírio Libanês, Hospital N de Julho, Próximo ao Complexo do Hospital das Clínicas.

Fácil acesso à Av. Paulista, Av. Helder Pinheiro, Av. Retação e Av. Doutor Arnaldo, Próximo à Politécnica.

Próximo à Estação de Metrô Vila Madalena com Vagas

Sala mais...

Agende já sua visita!

COMPRAR

R\$ 2.380.000

Comissão: R\$ 2.000

IPTU: R\$ 1.300

ANUNCIANTE
CLAVER DIAZ

[Contate por WhatsApp](#)

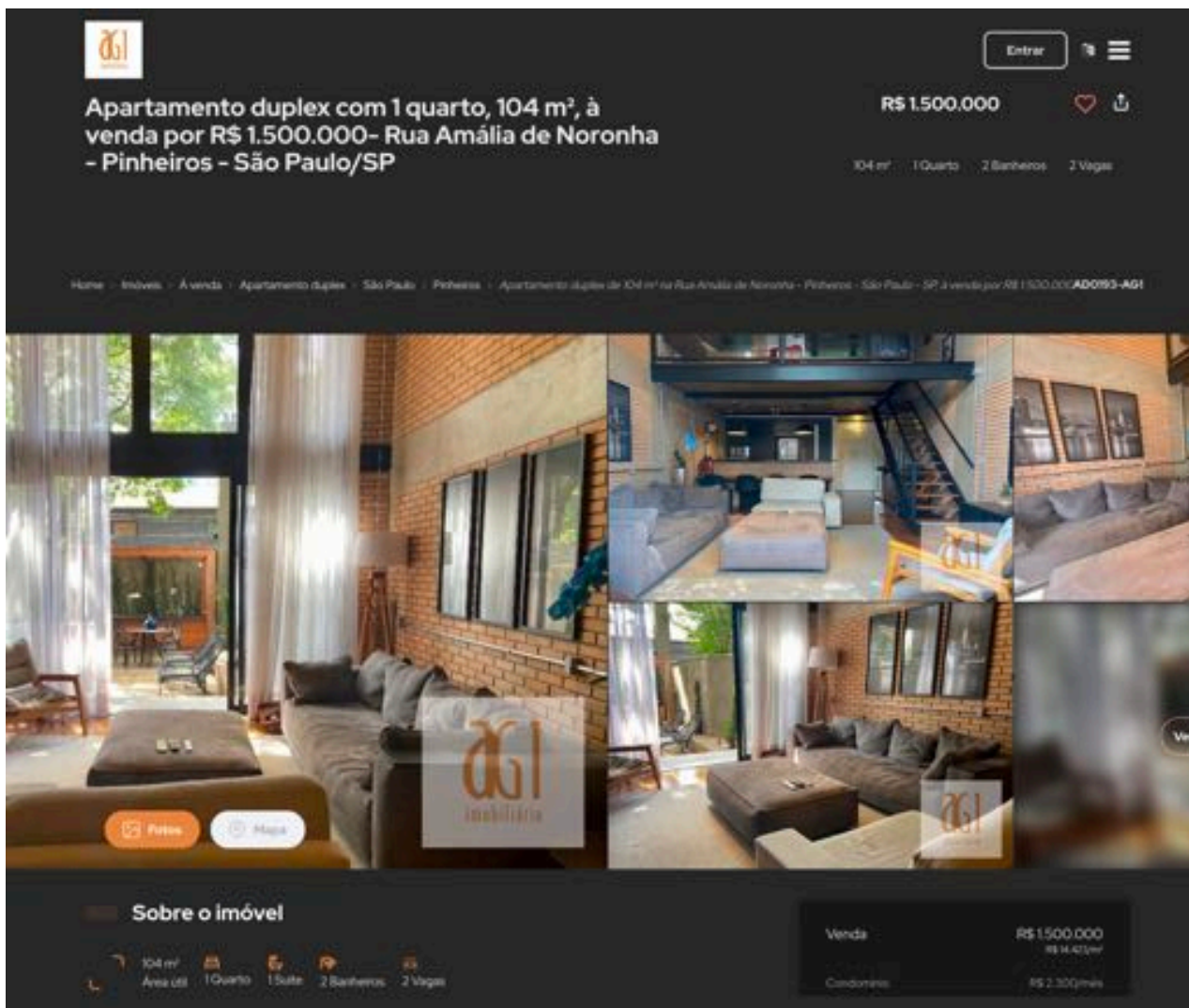
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 95300-4894](#) **VER TELEFONE**

Mais 2 pessoas interessadas neste imóvel nos últimos 7 dias

Condomínio Edifício Madalof X Mario Antonio Fernandes de Almeida	
Dados da Ficha 3	Data coleta dos dados: março 2022
Endereço imóvel:	R Amália de Noronha, 525
Contato:	Daniela / AG1
Telefone:	99277-5389
Valor da Oferta:	R\$ 1.500.000,00
Área:	104 m ²
Vagas garagem	02



Condomínio Edifício Madaloft X Mario Antonio Fernandes de Almeida	
Dados da Ficha 4	Data coleta dos dados: março 2022
Endereço imóvel:	R Madalena, 32
Contato:	Daniela / AG1
Telefone:	99277-5389
Valor da Oferta:	R\$ 2.250.000,00
Área:	118 m ²
Vagas garagem	02

Apartamento duplex com 1 quarto, 118 m², à venda por R\$ 2.250.000- Rua Madalena - Vila Madalena - São Paulo/SP

R\$ 2.250.000

118 m² | 1 Quarto | 3 Banheiros | 2 Vagas

Sobre o imóvel

- 118 m² Área útil
- 112 m² Área total
- 1 Quarto
- 1 Suite
- 3 Banheiros
- 2 Vagas

Venda: R\$ 2.250.000 (R\$ 19.000/m²)
Condomínio: R\$ 2.300/mês

Condomínio Edifício Madaloft X Mario Antonio Fernandes de Almeida	
Dados da Ficha 6	Data coleta dos dados: março 2022
Endereço imóvel:	R Leão Coroado, 202
Contato:	Ônix / Revenda Imóveis
Telefone:	2768-6261
Valor da Oferta:	R\$ 2.500.000,00
Área:	160 m ²
Vaga garagem	02

080053802759 | 11 98141-4026

HOME A EMPRESA CADASTRE SEU IMÓVEL TRABALHE CONOSCO BLOG CONTATO

Revenda Imóvel - Duplex em São Paulo - SP (Vila Madalena) - Duplex em Vila Madalena - REF: LO-7405

DUPLEX | RESIDENCIAL
Vila Madalena - REF: LO7405

VENDA R\$ 2.500.000,00

160m² AU | 2 Dorm(s) | R\$ 850,00 Condomínio
160m² AT | 2 Suite(s) | R\$ 250,00 IPTU
2 Vaga(s)

CORRETOR DE PLANTÃO
Agência Chácara São. Antônio
Tel: 11 2768-6261

MAIS INFORMAÇÕES

SEU NOME
E-MAIL
DDD | FIXO OU CELULAR

Condomínio Edifício Madaloft X Mario Antonio Fernandes de Almeida	
Dados da Ficha 7	Data coleta dos dados: março 2022
Endereço imóvel:	R Paulistania, 205
Contato:	Ônix / Revenda Imóveis
Telefone:	2768-6261
Valor da Oferta:	R\$ 1.351.000,00
Área:	85 m ²
Vaga garagem	02

Revenda Imóvel • Duplex em São Paulo - SP (Vila Madalena) • Duplex em Vila Madalena - REF.: DT-1080

DUPLEX | RESIDENCIAL
Vila Madalena - REF.: DT1080

VENDA R\$ 1.351.000,00 Selecionado [compartilhar](#)

85m² AU **2 Dorm(s)** **R\$ 880,00 Condomínio**
85m² AT **1 Suite(s)** **R\$ 163,00 IPTU**
2 Vaga(s)

CORRETOR DE PLANTÃO
 Agência Chácara São Antônio
 Tel.: 11 2768-6261

MAIS INFORMAÇÕES

SEU NOME:

E-MAIL:

DDD: FIXO OU CELULAR: