

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL,  
FORO REGIONAL IV LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO N.º 0014136-88.2003.8.26.0004

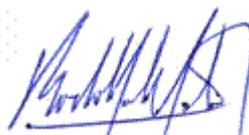
EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da Ação supra, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A** em face de **PARIDE GAMMARDELLA JÚNIOR E OUTRA**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

### LAUDO PERICIAL

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024



Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim  
Perito Judicial  
CREA – SP n.º 0685084457  
Membro Titular do IBAPE/SP

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA – SP N.º 0685084457  
rodolfo@valorjusto.eng.br  
CEL. (11) 98186-9902

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

**Proprietários:** Paride Gammardella Júnior e Cláudia Dare Lopes**Localização:** Edifício das Hortências, Rua Camilo n.º 655, apartamento 94, Vila Romana, Município de São Paulo, Estado de São Paulo**Data:** 22 de fevereiro de 2024**CONTEÚDO**

<b>I</b>	<b>Resumo de Valores .....</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Introdução e Objetivo .....</b>	<b>3</b>
<b>III</b>	<b>Preliminares .....</b>	<b>3</b>
<b>IV</b>	<b>Descrição da Região .....</b>	<b>3</b>
<b>V</b>	<b>Descrição do Imóvel .....</b>	<b>5</b>
<b>VI</b>	<b>Avaliação .....</b>	<b>10</b>
<b>VII</b>	<b>Conclusão .....</b>	<b>13</b>
<b>VIII</b>	<b>Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento. ....</b>	<b>13</b>

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

## I - Resumo de Valores

**Valor total do imóvel para fevereiro de 2024:****R\$ 574.000,00****Quinhentos setenta e quatro mil reais**

## II – Introdução e Objetivo

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliação de um imóvel composto de apartamento e vaga na garagem, pertencentes a Paride Gammardella Júnior e Cláudia Dare Lopes, situado no Edifício das Hortências, Rua Camilo n.º 655, unidade 94, Vila Romana, São Paulo Capital.

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão de acordo com o levantamento físico e pesquisa realizada.

## III - Preliminares

Trata-se de Ação impetrada na 3.ª Vara Cível do Fórum Regional da Lapa objetivando a cobrança de parcelas vencidas de financiamento imobiliário.

Para a determinação do valor justo de mercado do imóvel penhorado durante a Ação (Termo de Penhora e Depósito em fl. 111 dos Autos), Vossa Excelência honrosamente nomeou na fl. 215 o signatário como Perito Avaliador.

As partes não nomearam Assistentes Técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais. Tampouco elaboraram quesitos a serem respondidos neste trabalho.

Às folhas 536 Vossa Excelência solicitou manifestação sobre a possibilidade de atualização do valor do apartamento, para a qual este perito estimou honorários complementares.

O Requerente efetuou o depósito às fls. 551, sendo este signatário intimado a proceder com a atualização do valor ora apresentada.

## IV – Descrição da Região

Assim que a Lapa começou a se urbanizar, no século XIX, a região abriu espaço para pequenas propriedades rurais serem loteadas. Assim nasceu a Vila Romana. O bairro, composto por chácaras, atraía muitos imigrantes, principalmente os italianos. Mais tarde deu lugar a diversas oficinas e fábricas, e hoje é uma área predominantemente residencial.



**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

**V – Descrição do Imóvel****V.1 – O Condomínio Edifício das Hortências**

A vistoria ao apartamento e áreas comuns foi realizada em 14 de julho de 2014, acompanhada pelo Zelador, Sr. Juvenal, quem possuía a chave da unidade naquela oportunidade.

Em 21 de fevereiro de 2024 retornamos ao prédio. O mesmo Sr. Juvenal estava presente, informando que o proprietário ocupa atualmente o imóvel e que foram realizadas reformas no mesmo.

O Edifício das Hortências é um condomínio de torre única, com 32 anos de idade.

Seu acesso é controlado por uma portaria que verifica pessoas e veículos.

O prédio é composto por 1 subsolo, térreo e 9 andares de apartamentos tipo, com 4 unidades por andar. Conjunto de 2 elevadores possibilita o deslocamento vertical.

O condomínio possui áreas de lazer de uso comunitário. Está áreas compreendem brinquedoteca, salão de festas, sala de ginástica e piscina.

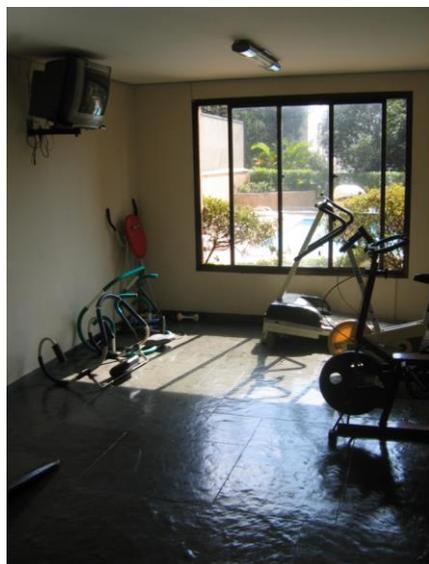


*Foto 01 – Fachada do  
Condomínio em 21/02/2024*

O prédio foi construído com estrutura de concreto armado, fechamento lateral de alvenaria de blocos e esquadrias de alumínio.

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

*Foto 02: Piscina**Foto 03: Brinquedoteca**Foto 04: Sala de ginástica**Foto 05: Salão de festas***V.2 - Documentação**

O apartamento encontra-se matriculado no 10.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n.º 71.052 (fls. 143 e 144 dos Autos).

**V.3 – O Apartamento 94**

Trata-se de um apartamento dividido em sala, sacada, cozinha e lavanderia conjugadas, dois dormitórios e banheiro. Está localizado no 9.º andar do prédio.

Quanto ao padrão construtivo, é definido como de padrão médio, segundo o “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, produzido e publicado pelo IBAPE-SP.

**RODOLFO MATO AMORIM**  
 ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

Os acabamentos considerados estão relacionados no quadro a seguir:

Ambiente	Paredes	Pisos	Portas	Caixilhos
Sala	Pintura	Laminado	Madeira	Alumínio
Sacada	Pintura	Ardósia	Alumínio	-
Dormitórios	Pintura	Laminado	Madeira	Alumínio
Banheiro	Azulejos	Cerâmico	Madeira	Alumínio
Cozinha / lavanderia	Azulejos	Cerâmico	Madeira	Alumínio

As instalações elétricas e hidráulicas estão em funcionamento.

O estado de conservação é definido como “c – regular” pelo critério de Ross-Heidecke.

O quadro de áreas foi extraído da matrícula.

	Áreas (m <sup>2</sup> )			
	Útil	Comum de garagem	Comum	Total
Apartamento	56,140	9,900	55,093	121,133

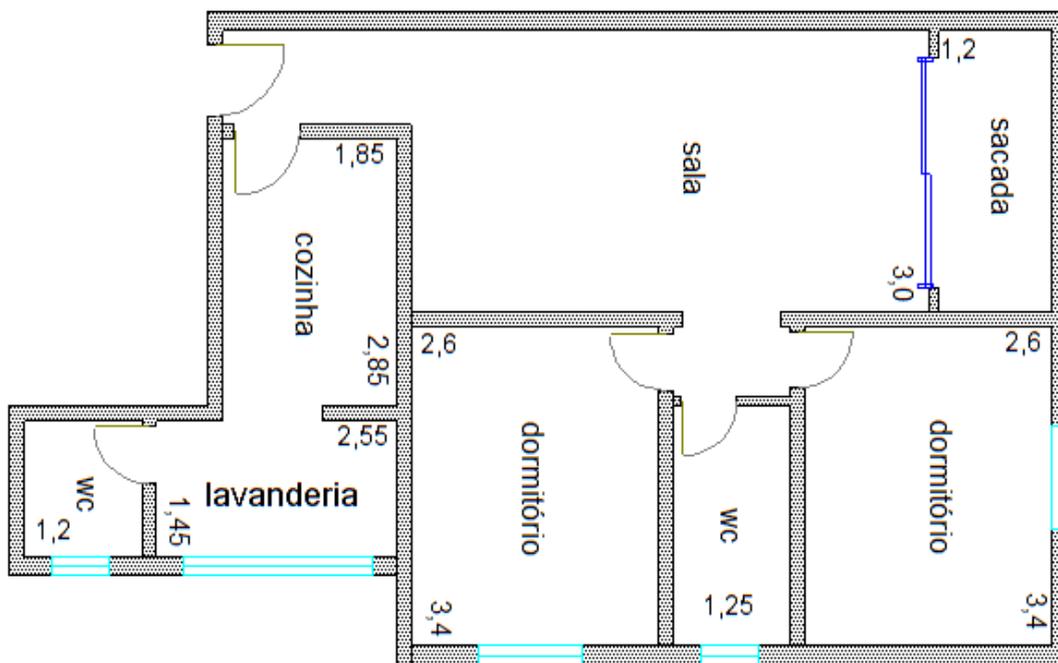


Figura 02 – A planta da unidade avaliada

**RODOLFO MATO AMORIM**  
 ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

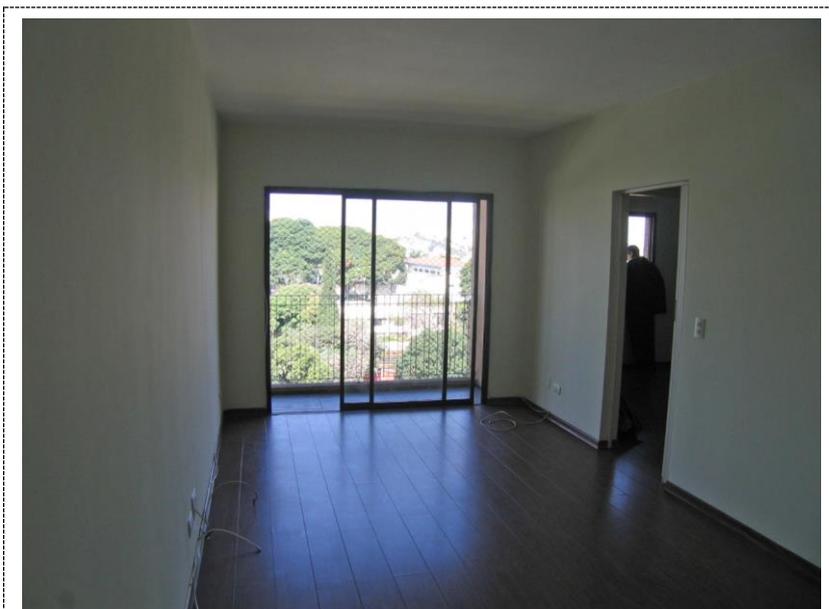
**V.4 – Vaga de Estacionamento**

Ao apartamento cabe o direito a estacionar um automóvel de passeio na garagem coletiva do subsolo, sem lugar definido.



*Foto 06: Garagem em 2014*

**V.5 – Fotografias do Apartamento tiradas em 2014**



*Foto 07: Sala e sacada*

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP



*Foto 08: Dormitório*



*Foto 09: Dormitório*



*Foto 10: Cozinha e lavanderia*



*Foto 11: Banheiro*

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

## VI – Avaliação

### VI.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

### VI.2 – Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

*“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”*

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Comparativo Direto, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP – 2011”, item 9.2 é:

*“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.*

No caso de apartamentos, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, padrão construtivo, estado de conservação, número de vagas de garagem e localização. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do apartamento avaliando, cuja definição é a seguinte.

*“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”*

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

**VI.3 – Valor Justo de Mercado do Imóvel**

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

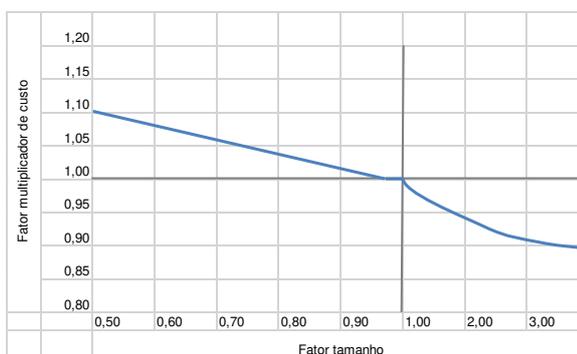
**VI.4 - Análise da pesquisa**

Para a determinação do valor unitário do apartamento, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisados no mesmo prédio, região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 0,94%, conforme apurado pelo CRECI-SP.

b) **Tratamento por fatores:** ajustes dos valores devido a diferenças no padrão construtivo, obsolescência, conservação, localização e área, entre os elementos comparativos e o avaliando.

- A influência da Área é levada em conta através do gráfico decorrente do estudo realizado pelo Eng<sup>o</sup>. Aldo Dórea Mattos publicado na Revista Guia da Construção, n.º 124, Editora PINI:



$$\text{Fator Padrão} = (C_{\text{elemento}} / C_{\text{avaliando}})$$

- O Fator de Obsolescência e Conservação (FOC) é calculada através da relação entre os Fatores de Depreciação obtidos pelo critério de Ross-Heidecke para o elemento comparativo e o imóvel em avaliação.

$$FOC = (FOC_{\text{elemento}} / FOC_{\text{avaliando}})$$

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

**VI.5 – Mercado Imobiliário**

Em consulta a imobiliárias atuantes na região, foram obtidas informações de que o mercado imobiliário encontra-se em alta.

Ao longo do ano passado, houve uma grande flutuação no volume de transações realizadas. Em 10 meses, foram 5 registros de alta e 5 de queda nas vendas em todo o Estado. E a quantidade de contratos de aluguel assinados apresentou 7 resultados positivos e 3 negativos.

A análise foi feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis, entrevistando 753 imobiliárias de 37 cidades, incluindo a Capital, Grande São Paulo, Interior e Litoral. Isoladamente, as vendas caíram na Capital (-10,6%) e nas cidades do ABC - Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema e, ainda, Guarulhos e Osasco - (-19,01%). No Interior e Litoral, houve aumento de 35,13% e 35,65%, respectivamente.

A maioria das casas e apartamentos vendidos estava na faixa de valor de até R\$ 400 mil.

**VI.6 - Valor do imóvel**

O apartamento e sua vaga de garagem têm seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área útil do apartamento, considerando-se fatores corretivos.

$$V_A = S \times V_u \times FC$$

Onde:

$V_A$  = Valor do Apartamento e Vagas de garagem

$S$  = Área útil do Apartamento = 56,140 m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor Unitário = R\$ 10.219,52 / m<sup>2</sup>

$$V_A = 56,140 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10,219,52 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 573.723,85$$

$$V_A \approx \text{R\$ } 574.000,00$$

=====

**Quinhentos setenta e quatro mil reais**

**VI.7 - Especificação da Avaliação**

Este trabalho enquadra-se no Grau III de Fundamentação, segundo a Norma da ABNT vigente, para a aplicação do Método Comparativo.

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

A amplitude da análise estatística empregada na amostra é de 9,15%, ou seja, menor que os 30% indicados em Norma, resultando num Grau de Precisão III.

**VII – Conclusão**

Este Perito Judicial conclui que o valor justo de mercado do imóvel analisado neste Trabalho é de R\$ 574.000,00 (quinhentos setenta e quatro mil reais) para o mês de Fevereiro de 2024.

**VIII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento**

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foi utilizada a área documental.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Autor ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 13 folhas, além do anexo n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024

Rodolfo Cesar Mato Amorim  
Engenheiro Civil e de Produção  
CREA-SP N° 0685084457  
Associado ao IBAPE- SP

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

## **ANEXO N° 1**

### **PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS E HOMOGENEIZAÇÃO**

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS				
LOCAL	Vila Romana - São Paulo Capital			DATA BASE: fevereiro-24
N°	DESCRIÇÃO	VALOR PEDIDO (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR DESC. FATOR OFERTA (R\$)
1	<b>Rua Catão, 991 - Ed. Ângela</b>	499.000,00	0,940	469.060,00
	Fonte: Quinto Andar			
	Obs.: Apartamento com 1 dormitório. 1 vaga	68 m <sup>2</sup>		
2	<b>Rua Tito 570 - Cond. San Remo</b>	670.000,00	0,940	629.800,00
	Fonte: Viva Real			
	Obs.: Apartamento com 2 dormitórios. Sem vaga. Valor de vaga de R\$ 50.000 adicionados	64 m <sup>2</sup>		
3	<b>Rua Roma, 71 - Cond. Sunday Vila Romana</b>	699.000,00	0,940	657.060,00
	Fonte: Viva Real			
	Obs.: Apartamento com 2 dormitórios. 1 vaga	62 m <sup>2</sup>		
4	<b>Rua Faustulo, 512 - Cond. Joy Vila Romana</b>	850.000,00	0,940	799.000,00
	Fonte: Viva Real			
	Obs.: Apartamento com 2 dormitórios. 1 vaga	59 m <sup>2</sup>		
5	<b>Rua Salvador Caruso, 167 - Cond. Espaço dos Pinheiros</b>	565.000,00	0,940	531.100,00
	Fonte: Ramos Imóveis 3832-1064			
	Obs.: Apartamento com 2 dormitórios. 1 vaga	55 m <sup>2</sup>		

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

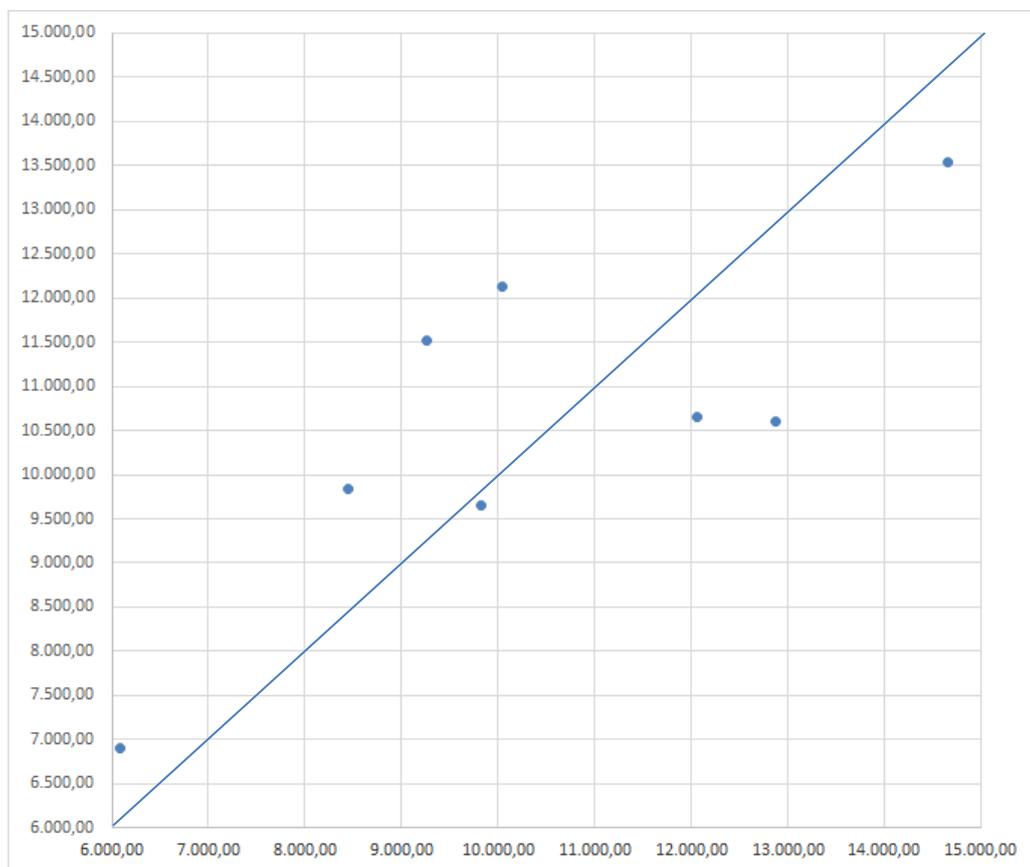
PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						
LOCAL	Vila Romana - São Paulo Capital			DATA BASE: fevereiro-24		
N°	DESCRIÇÃO			VALOR PEDIDO (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR DESC. FATOR OFERTA (R\$)
6	Rua Catão, 523 - Cond. Dreams			680.000,00	0,940	639.200,00
	Fonte:					
	Obs.:	Apartamento com 2 dormitórios. 1 vaga		60 m²		
7	Rua Cláudio, 336			800.000,00	0,940	752.000,00
	Fonte:	Pacheco Imóveis	3815-2233			
	Obs.:	2 dormitórios. 2 vagas. Descontado R\$ 50.000		62 m²		
8	Rua Cláudio, 336			760.000,00	0,940	714.400,00
	Fonte:	Ramos Imóveis	3832-1064			
	Obs.:	2 dormitórios. 1 vaga.		62 m²		



**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

**PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO**



Avaliado	Observado
6.078,87	6.897,94
8.444,04	9.840,63
12.868,50	10.597,74
14.657,99	13.542,37
9.818,79	9.656,36
12.067,42	10.653,33
10.045,40	12.129,03
9.255,49	11.522,58