

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO – DA COMARCA SÃO
PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 1030331-39.2023.8.26.0002

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

Diego Nunes Pinheiro, engenheiro, CREA nº 5070598642, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS**, contra **MARIA GABRIELA SOARES SILVA E OUTRO**, tendo se inteirado do assunto em pauta e realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO.....	6
II.3 – MAPA FISCAL.....	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOAQUIM NUNES TEIXEIRA, N° 272.....	8
III.1.1 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO	10
III.1.2 – ÁREAS	11
III.1.3 – PADRÃO CONSTRUTIVO	12
III.1.4 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	12
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	14
V – AVALIAÇÃO	25
V.1 METODOLOGIA	25
V.2 VALOR UNITÁRIO	26
V.3 VALOR DO IMÓVEL	26
VI – CONCLUSÃO	28
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	29
VIII – ENCERRAMENTO	31



Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O **exequente** apresentou inicial (**fls. 01/04**) pleiteando que os **executados** fossem intimados a providenciar o pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas até a data do efetivo pagamento, conforme termos contemplados na exordial.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte dos executados, a referida dívida recaiu sobre os direitos que os mesmos possuem sobre o imóvel a ser avaliado, sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 497 dos autos) para a respectiva avaliação.

As partes não apresentaram quesitos nem não indicaram assistentes técnicos.

Informo ainda que, a convite deste Signatário, o Engenheiro Civil/Eletricista/Eletrônico/Segurança do Trabalho André Furukawa, registrado no CREA/SP sob o nº 5070578816, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

Na presente avaliação, assumem-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa-fé e são confiáveis.

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para**



Perícias e Avaliações Imobiliárias

Venda” da Unidade Autônoma, que a **EXECUTADA** possui sobre o imóvel, estando este localizado no “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS”. Apartamento 108, no 10º andar, da TORRE 1. Situado na Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272 – Capelinha, São Paulo/SP.

Entendemos como “**Valor de Mercado Livre para Venda**”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **setembro/2025**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas está localizado na Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272 – Capelinha, São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **27 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das **Avenida Carlos Caldeira Filho e Estrada de Itapequerica**, que se evidenciam como importantes corredores viários da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por imóveis de baixo a médio padrão construtivo.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **5ª Zona: Prédios de apartamentos ou de escritórios de Padrão Médio – Dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona, é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior - das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), possuindo $Fr = 16,00m$, $Pmi = N/A$ e $Pma = N/A$.**



II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado pela Executada, de acordo com o funcionário da portaria.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na Quadra 004 do Setor 122. Possui Índice Fiscal de R\$ 1.135,00.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM – Zona Mista**.

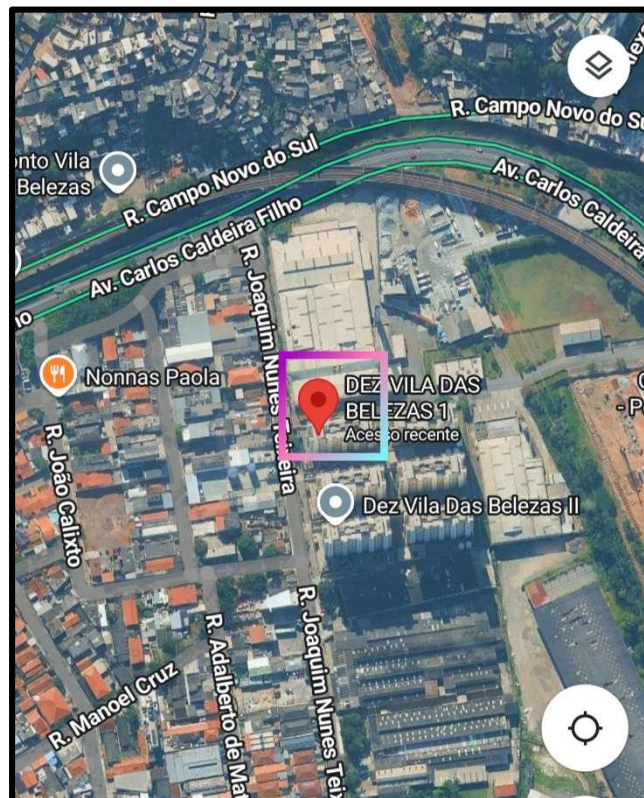
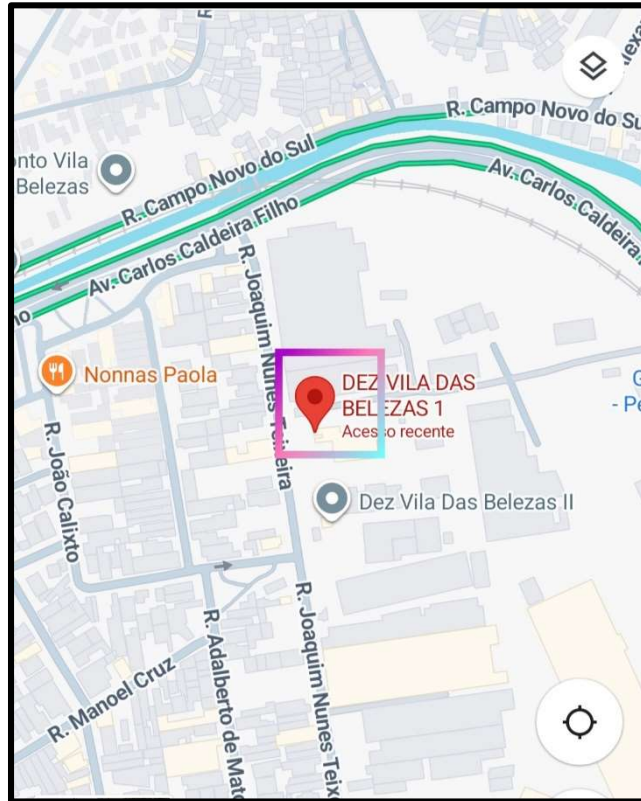
Deve-se, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmento ZM – Zona Mista.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

II.6 – Localização





Vistoria do Imóvel

III.1 – Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas

Aos onze de setembro de dois mil e vinte e cinco, procedeu-se à vistoria do imóvel objeto da lide, segundo determinação judicial, para tomar conhecimento do local.

Verificou que se trata de um lote de meio de quadra com benfeitorias, topografia plana, formato regular, acessibilidade direta e consistência de solo seca com vagas de garagem no térreo.

Cabe esclarecer que não foi possível o acesso ao interior do apartamento objeto da avaliação, uma vez que o porteiro informou que os moradores não se encontravam no local e que o síndico do condomínio também não o havia informado a respeito da vistoria.

Deste modo, para averiguação da tipologia e do estado de conservação dos apartamentos do edifício, procedeu-se a vistoria das áreas externas e comuns do condomínio. Tal providência mostra-se adequada para dar andamento ao trabalho de avaliação, pois contribui, na opinião do signatário, para celeridade processual e serve, sobretudo para embasar os parâmetros adotados em relação à unidade avaliando.

Lembrando que a providência além de adequada, também, e, principalmente, está totalmente de acordo com a NBR - 14653-2, como se demonstra:



7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

O requerido, em caso de discordância, em relação ao estado físico do seu imóvel, deverá comprovar a eventual divergência ou caso entenda que, ainda assim, o perito deva vistoriar internamente a unidade objeto da lide, os trabalhos periciais serão onerados, conseqüentemente, pela necessidade de realização de revistoria e eventual correção do laudo.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas e das áreas comuns do edifício onde se localiza o imóvel avaliando e informações obtidas nos documentos acostados às **fls. 489/492** dos Autos (Matrícula de Registro de Imóveis nº 475.073 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo) e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2025. O imóvel é constituído por 02 (dois) blocos. O imóvel avaliando apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição	- Prejudicado
Estrutura	- Concreto.
Fachada	- Massa sob pintura.



Circulação Vertical	- Prejudicado
---------------------	---------------

III.1.1 – Características da unidade autônoma avaliando

O apartamento nº 108 está localizado no 10º andar da TORRE “1”, não sendo possível descrever suas características e constituição, uma vez que não foi possível o acesso ao mencionado apartamento.

Quanto ao acabamento interno, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Banheiro	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Cozinha	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado



Perícias e Avaliações Imobiliárias

Lavanderia	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Suítes e Quartos	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Banheiros das Suítes	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado

<u>Esquadrias e Vidros</u>	- prejudicado
<u>Portas</u>	- prejudicado

III.1.2 – Áreas

De acordo a Matrícula de Registro de Imóveis nº 475.073 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 489/492), a unidade autônoma apresenta as seguintes áreas:

Contribuinte: **122.004.0176-1**

Área privativa: **40,80 m²**

Área de uso comum: **16,8952 m²**

Área total: **57,6952 m²**

Fração Ideal do Terreno: **0,00282315% no terreno**



NOTA 1: O levantamento topográfico cadastral para aferição das metragens não faz parte da avaliação, mesmo porque não existe verba para realização desse serviço.

III.1.3 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “Índice – Unidades Padronizadas de 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial Vertical, Grupo Apartamento Padrão Médio c/ Elevador**”, com Intervalo de Fator Mínimo de padrão construtivo igual a **5,075** do valor R8N do SINDUSCON.

III.1.4 – Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando, pode ser considerado como “**Regular**”, possuindo idade de construção de 4 anos (de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2025), vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,9438 (C-6 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física)**.

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.



TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade em % da vida Referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0.9898	0.9866	0.9649	0.9097	0.8106	0.6612	0.4692	0.2455
4%	0.9792	0.9761	0.9545	0.9000	0.8020	0.6541	0.4641	0.2428
6%	0.9682	0.9651	0.9438	0.8899	0.7930	0.6468	0.4589	0.2401
8%	0.9568	0.9537	0.9327	0.8794	0.7836	0.6391	0.4535	0.2373
10%	0.9450	0.9420	0.9212	0.8685	0.7740	0.6313	0.4479	0.2344
12%	0.9328	0.9298	0.9093	0.8573	0.7640	0.6231	0.4421	0.2313
14%	0.9202	0.9173	0.8970	0.8458	0.7536	0.6147	0.4362	0.2282
16%	0.9072	0.9043	0.8843	0.8338	0.7430	0.6060	0.4300	0.2250
18%	0.8938	0.8909	0.8713	0.8215	0.7320	0.5971	0.4237	0.2217
20%	0.8800	0.8772	0.8578	0.8088	0.7207	0.5878	0.4171	0.2182
22%	0.8658	0.8630	0.8440	0.7958	0.7091	0.5784	0.4104	0.2147
24%	0.8512	0.8485	0.8297	0.7823	0.6971	0.5686	0.4035	0.2111
26%	0.8362	0.8335	0.8151	0.7686	0.6848	0.5586	0.3964	0.2074
28%	0.8208	0.8182	0.8001	0.7544	0.6722	0.5483	0.3891	0.2036
30%	0.8050	0.8024	0.7847	0.7399	0.6593	0.5377	0.3816	0.1996
32%	0.7888	0.7863	0.7689	0.7250	0.6460	0.5269	0.3739	0.1956
34%	0.7722	0.7697	0.7527	0.7097	0.6324	0.5158	0.3660	0.1915
36%	0.7552	0.7528	0.7362	0.6941	0.6185	0.5045	0.3580	0.1873
38%	0.7378	0.7354	0.7192	0.6781	0.6043	0.4929	0.3497	0.1830
40%	0.7200	0.7177	0.7019	0.6618	0.5897	0.4810	0.3413	0.1786
42%	0.7018	0.6996	0.6841	0.6450	0.5748	0.4688	0.3327	0.1740
44%	0.6832	0.6810	0.6660	0.6279	0.5595	0.4564	0.3238	0.1694
46%	0.6642	0.6621	0.6475	0.6105	0.5440	0.4437	0.3148	0.1647
48%	0.6448	0.6427	0.6286	0.5926	0.5281	0.4307	0.3056	0.1599
50%	0.6250	0.6230	0.6093	0.5744	0.5119	0.4175	0.2963	0.1550
52%	0.6048	0.6029	0.5896	0.5559	0.4953	0.4040	0.2867	0.1500
54%	0.5842	0.5823	0.5695	0.5369	0.4785	0.3902	0.2769	0.1449
56%	0.5632	0.5614	0.5490	0.5176	0.4613	0.3762	0.2670	0.1397
58%	0.5418	0.5401	0.5281	0.4980	0.4437	0.3619	0.2568	0.1344
60%	0.5200	0.5183	0.5069	0.4779	0.4259	0.3474	0.2465	0.1290
62%	0.4978	0.4962	0.4853	0.4575	0.4077	0.3325	0.2360	0.1235
64%	0.4752	0.4737	0.4632	0.4368	0.3892	0.3174	0.2252	0.1178
66%	0.4522	0.4508	0.4408	0.4156	0.3704	0.3021	0.2143	0.1121
68%	0.4288	0.4274	0.4180	0.3941	0.3512	0.2864	0.2033	0.1063
70%	0.4050	0.4037	0.3948	0.3722	0.3317	0.2705	0.1920	0.1004
72%	0.3808	0.3796	0.3712	0.3500	0.3119	0.2544	0.1805	0.0944
74%	0.3562	0.3551	0.3472	0.3274	0.2917	0.2379	0.1688	0.0883
76%	0.3312	0.3301	0.3229	0.3044	0.2713	0.2212	0.1570	0.0821
78%	0.3058	0.3048	0.2981	0.2811	0.2505	0.2043	0.1449	0.0758
80%	0.2800	0.2791	0.2729	0.2573	0.2293	0.1870	0.1327	0.0694
82%	0.2538	0.2530	0.2474	0.2333	0.2079	0.1695	0.1203	0.0629
84%	0.2272	0.2265	0.2215	0.2088	0.1861	0.1518	0.1077	0.0563
86%	0.2002	0.1996	0.1952	0.1840	0.1640	0.1337	0.0949	0.0496
88%	0.1728	0.1722	0.1684	0.1588	0.1415	0.1154	0.0819	0.0429
90%	0.1450	0.1445	0.1413	0.1333	0.1188	0.0969	0.0687	0.0360
92%	0.1168	0.1164	0.1139	0.1074	0.0957	0.0780	0.0554	0.0290
94%	0.0882	0.0879	0.0860	0.0811	0.0722	0.0589	0.0418	0.0219
96%	0.0592	0.0590	0.0577	0.0544	0.0485	0.0395	0.0281	0.0147
98%	0.0298	0.0297	0.0290	0.0274	0.0244	0.0199	0.0141	0.0074
100%	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e em valor

IV

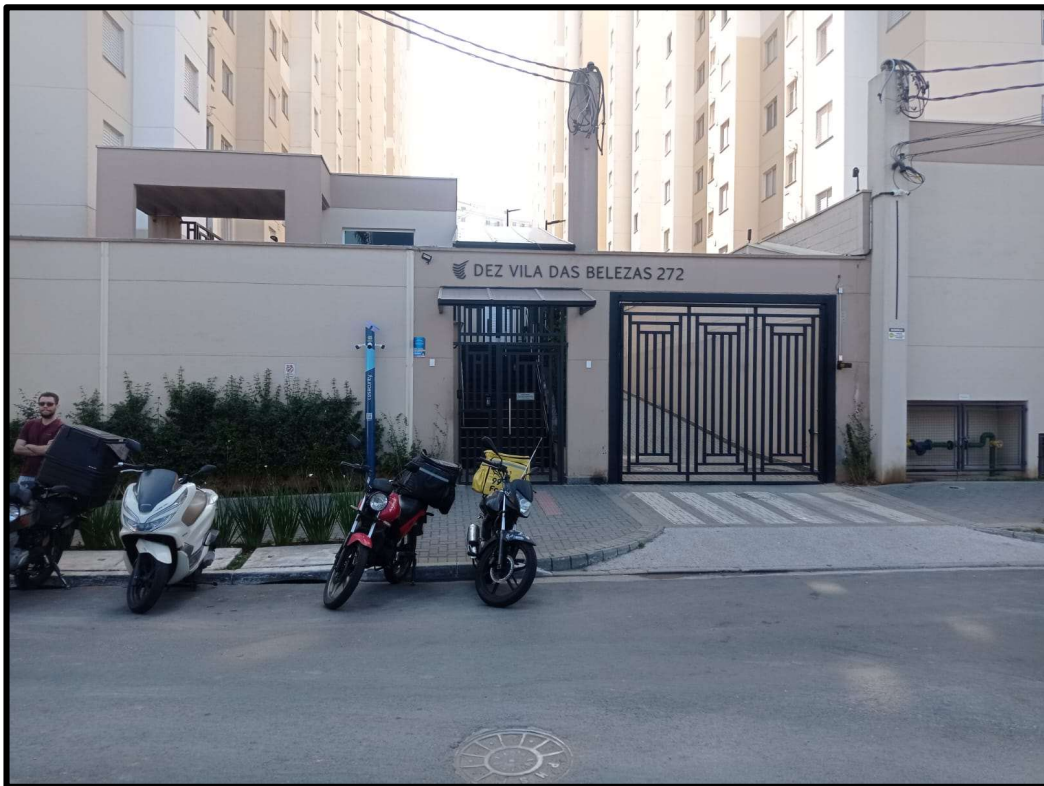
Documentação Fotográfica



Rua Joaquim Nunes Teixeira, sentido Avenida Carlos Caldeira Filho.



Rua Joaquim Nunes Teixeira, sentido Avenida das Belezas.



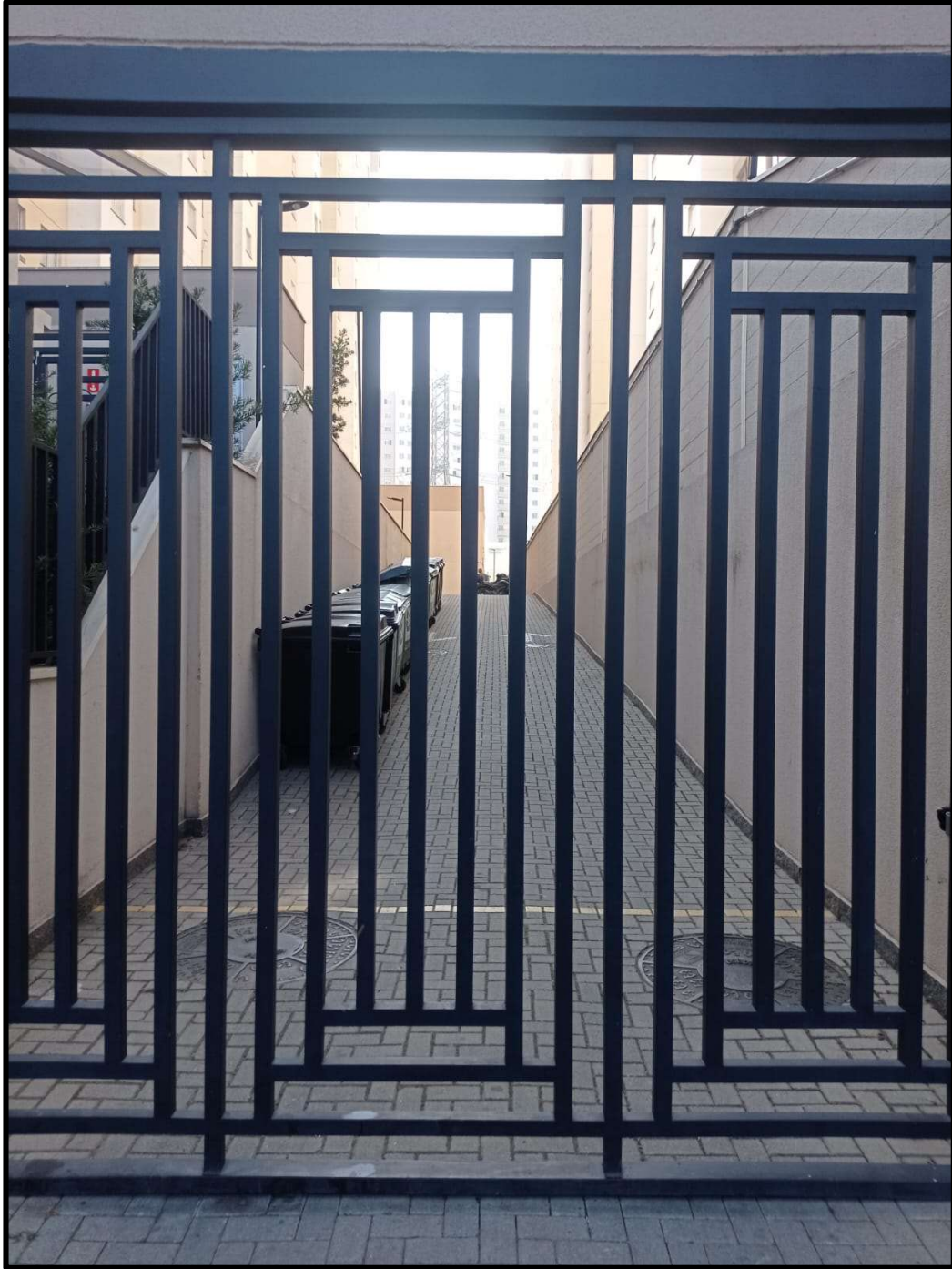
Portaria do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas.



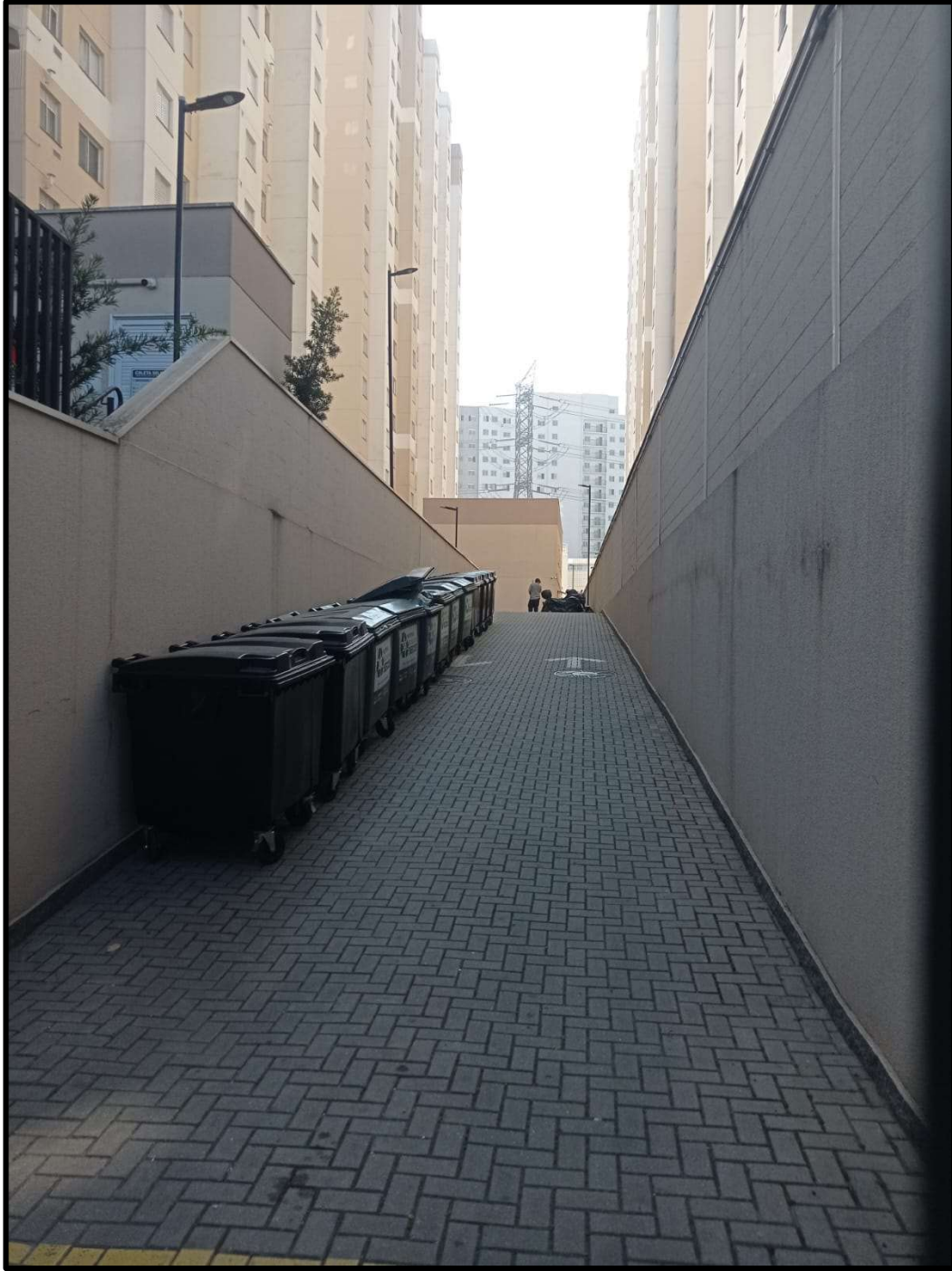
Entrada de pedestres do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas.



Muro frontal do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas.



Entrada de veículos do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas.



Rampa de acesso ao estacionamento do Condomínio Residencial Vila das Belezas.



Bloco de apartamentos do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas.



Bloco de apartamentos do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas, outro ângulo



Bloco de apartamentos do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas, outro ângulo



Bloco de apartamentos do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas, outro ângulo



Bloco de apartamentos do Condomínio Residencial Dez Vila das Belezas, outro ângulo



V

Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 e NBR-12721 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), e a publicação do IBAPE – 2019: “Índice – Unidades Padronizadas, as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se **no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado **o Método Comparativo** com tratamento por fatores.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao



meio, utilização, dentre outros.

V.2 – Valor Unitário de Área Privativa

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No **anexo I** (Pesquisas e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário do imóvel avaliando (na região) o fator “oferta”. Foi verificada também a influência dos fatores, “padrão construtivo” e “idade/estado de conservação”.

Referida pesquisa abrangeu **05 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 6.097,50\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor da Unidade Autônoma

O valor de mercado para venda da unidade autônoma avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_i = V_{ut} \times A$$

Onde:

V_{ut} :	valor unitário de área privativa	= R\$ 6.097,50/m ²
A :	área privativa do apartamento	= 40,80 m ²



Perícias e Avaliações Imobiliárias

$$V_i = 6097,50 \times 40,80$$

$$V_i = R\$ 248.778,00$$

Ou em números redondos:

$V_i = R\$ 249.000,00$ setembro/2025

(Duzentos e quarenta e nove mil reais)



VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1) O “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_i = R\$ 249.000,00$ setembro/2025
(Duzentos e quarenta e nove mil reais)

OBS: Na presente avaliação não serão abordados aspectos de legalização de uso e ocupação, perante a municipalidade e não são consideradas eventuais verbas para regularização do imóvel.



VIII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado in loco;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas.
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém,



Perícias e Avaliações Imobiliárias

desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP -Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de fevereiro de 2005).



VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 31 (trinta e uma) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Anexo II: Documentos sobre o Imóvel obtidos no processo.

São Paulo, 08 de outubro de 2025.

ENGº Diego Nunes Pinheiro

Perito Judicial

CREA 5070598642



ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS



IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272, apartamento 108, 10º andar do TORRE 1

TELEFONE:

SQL: 122.004.0176-1

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.135,00

DATA DE EVENTO: 09/2025

TERRENO: 3.623,00 m²

TESTADA: 33,99 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,95504

FATOR DE OFERTA: N/A

ÁREA PRIVATIVA: 40,80 m²



ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272

FONTE: Flauzino Imóveis - 2730167933 – **Atendente:** Róbson

TELEFONE: (11) 5513-8000

SQL: 122.004

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.135,00

DATA DE EVENTO: 09/2025

TERRENO: 0,0 m²

TESTADA: 0,0 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,95504 **C-6**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 40,00 m²

PREÇO: R\$ 260.000,00

VALOR UNITÁRIO: $260000 \times 0,9 = 234000 \div 40 = 5850$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 5.850,00



ELEMENTO 02

ENDEREÇO: Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272

FONTE: Five Imóveis – 2752876604

– **Atendente:** Cristiano

TELEFONE: (11) 5635-0338

SQL: 122.004

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.135,00

DATA DE EVENTO: 09/2025

TERRENO: 0,0 m²

TESTADA: 0,0 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,95504 **C-6**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 40,00 m²

PREÇO: R\$ 265.000,00

VALOR UNITÁRIO: $265000 \times 0,9 = 238500 \div 40 = 5962,50$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 5.962,50



ELEMENTO 03

ENDEREÇO: Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272

FONTE: Leal Invest Imóveis – 2713415899 – **Atendente:** Carla

TELEFONE: (11) 94076-3105

SQL: 122.004

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.135,00

DATA DE EVENTO: 09/2025

TERRENO: 0,0 m²

TESTADA: 0,0 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,95504 **C-6**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 40,00 m²

PREÇO: R\$ 275.000,00

VALOR UNITÁRIO: $275000 \times 0,9 = 247500 \div 40 = 6187,50$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 6.187,50



ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272

FONTE: Tgarante Adm. e Ges. De imóveis - 2836638819 – **Atendente:** Fábio

TELEFONE: (11) 2966-8184

SQL: 122.004

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.135,00

DATA DE EVENTO: 09/2025

TERRENO: 0,0 m²

TESTADA: 0,0 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,95504 **C-6**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 40,00 m²

PREÇO: R\$ 275.000,00

VALOR UNITÁRIO: $275000 \times 0,9 = 247500 \div 40 = 6187,50$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 6.187,50



ELEMENTO 05

ENDEREÇO: Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272

FONTE: Pereira da Silva Imóveis - 2730167933 – **Atendente:** Paulo

TELEFONE: (11) 4117-0499

SQL: 122.004

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.135,00

DATA DE EVENTO: 09/2025

TERRENO: 0,0 m²

TESTADA: 0,0 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,95504 **C-6**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 40,00 m²

PREÇO: R\$ 280.000,00

VALOR UNITÁRIO: $280000 \times 0,9 = 252000 \div 40 = 6300$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 6.300,00



Valor Homogeneização

$$Vr_x \{ 1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + \dots + (F_n - 1) \}$$

Valor Real/ m ²	Fator Padrão Construtivo	Fator Testada	Fator Profundidade	Fator Obsolescência e estado de Conservação	Valor Homogeneizado
5850	1	N/A	N/A	1	5850
5962,50	1	N/A	N/A	1	5962,50
6187,50	1	N/A	N/A	1	6187,50
6187,50	1	N/A	N/A	1	6187,50
6300	1	N/A	N/A	1	6300

$$\text{Média} = \frac{5850 + 5962,50 + 6187,50 + 6187,50 + 6300}{5}$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 6.097,50$$

$$\text{Desvio Padrão} = \sqrt{\frac{(-247,50)^2 + (-135)^2 + (90)^2 + (90)^2 + (202,50)^2}{5}}$$

$$\text{Desvio Padrão} = 165,35$$

$$\text{Limite Inferior: } 6097,50 \times 0,7 = 4268,25$$

$$\text{Limite Superior: } 6097,50 \times 1,3 = 7926,75$$

Observação: Todos os valores estão entre o limite inferior e o limite superior

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$\text{Xmax} = 6097,50 + 1,4759 \times (165,35) = 6219,53$$

(v4)

$$\text{Xmin} = 6097,50 - 1,4759 \times (165,35) = 5975,48$$

(v4)

$$(\text{Xmax} - \text{Xmin}) \div \text{Média} = (6219,53 - 5975,48) \div 6097,50 = 4,01\%$$

Elementos 1, 2, 3, 4 e 5





Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Intervalo Admissível de Ajuste para o Conjunto de Fatores

- 1) $5850 \div 5850 = 1$
- 2) $5962,50 \div 5962,50 = 1$
- 3) $6187,50 \div 6187,50 = 1$
- 4) $6187,50 \div 6187,50 = 1$
- 5) $6300 \div 6300 = 1$

Obs: Todos dentro do intervalo de 0,80 a 1,25



Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	11	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Grau de Precisão

$$(X_{\max} - X_{\min}) \div \text{Média} = (6219,53 - 5975,48) \div 6097,50 = 4,01\%$$

$$\underline{4,01\% < 30\%}$$




ANEXO II

DOCUMENTOS SOBRE O IMÓVEL OBTIDOS NO PROCESSO




Perícias e Avaliações Imobiliárias



11RI 01523047 0000

Valide aqui este documento

fls. 489



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula **475.073** ficha **01**

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

São Paulo, 15 de dezembro de 2021.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 108, localizado no 10º pavimento da **TORRE 01**, integrante do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS"**, situado na Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272, no Bairro da Capelinha, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 40,80m², área comum total de 16,8952m², sem o direito ao uso de vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 57,6952m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00282315. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1032, feito na matrícula nº 449.295 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTES: 122.004.0039-9 e 122.004.0001-1, em área maior.

PROPRIETÁRIOS: **FABRICIO AIRTON GUTIERREZ VALDES**, CNH nº 06152225759-DETRAN/SP, CPF/MF nº 424.579.838-60, vendedor; e **MARIA GABRIELA SOARES SILVA**, CNH nº 06719373116-DETRAN/SP, CPF/MF nº 453.050.458-19, auxiliar, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Abril Perez, nº 391, 9B, apartamento 41, Jardim das Rosas.

REGISTROS ANTERIORES: R.760/M.449.295, feito em 09/03/2020; e R.1130/M.449.295, feito nesta data, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 5CDBDB3F75BB2DD7FF0037D9C7AB6C9D
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/475.073: **REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.387.813 - 13/12/2021)

a) Conforme averbação nº 4, feita em 23 de abril de 2019 na matrícula nº 449.295 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 14 de março de 2019 e memorial de 16 de abril de 2019, referente à incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS"**, promovido pela proprietária e incorporadora **CCISA45 INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ nº 26.993.258/0001-20, com sede nesta Capital na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Vila Olímpia, e de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por sua Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2018/18140-00, emitido em 19/10/2018, no processo nº 2018-0026914-1, apostilado em 05/11/2018, no mesmo processo; Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2018/21942-00, emitido em 13/12/2018, no processo nº 2018-0121553-3; e Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2018/18140-02, emitido em 14/02/2019, no processo nº 2018-0121553-3, procede-se a presente para constar que no terreno condôminial há uma **área de 95,21m², reservada para "Alargamento de calçada", em atendimento ao artigo 11 do Decreto 57.377/16.**

Continua no verso

Integrar e encaminhar documentação de com. o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.omr.org.br/docs/RYT82-SYVMK-UJMDTE-PWNNL>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TACITA BORGES BARROS, liberado nos autos em 10/03/2025 às 11:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030331-39.2023.8.26.0002 e código gZYYqB7.

Pág.:00001 /00003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO NUNES PINHEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2025 às 08:53, sob o número WSTA25709643190 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030331-39.2023.8.26.0002 e código 0yZJunjX



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do Imóvel: 122.004.0176-1			
Local do Imóvel: R JOAQUIM NUNES TEIXEIRA, 272 - AP 108 T1 CAPELINHA DEZ VILA DAS BELEZAS CEP 05731-370 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOAQUIM NUNES TEIXEIRA, 272 - AP 108 T1 CAPELINHA DEZ VILA DAS BELEZAS CEP 05731-370			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.623	Testada (m):	33,99
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0028
Área total (m²):	3.623		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	58	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.157	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2021		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.135,00		
- da construção:	2.396,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	13.539,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	134.799,00		
Base de cálculo do IPTU:	148.338,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/01/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	05/10/2025		