



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
2ª VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE MAUÁ – SP

Processo nº 1005641-72.2023.8.26.0348

Requerente: Plano & Parque São Vicente – Angelina Goz

Requerido: Silas da Silva

AMILTON PEGORARO, Engenheiro Civil, registro nº 0600422580 no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA-SP, perito judicial nomeado nos autos do processo em referência, ação “Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício”, dando por finalizada as diligências, vistorias e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar o laudo conforme segue.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 260128

1. PRELIMARES

O Exequente, Plano & Parque São Vicente Angelina Goz, move ação de execução de título por quantia certa do crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, em face de Silas da Silva.

O executado é proprietário do apartamento nº 807 – Torre C do condomínio Plano & Parque São Vicente Angelina Goz, situado na Rua Pedro Galvano nº 48 – Parque São Vicente – Mauá SP. Matrícula



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

nº 70.961, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – Estado de São Paulo.

2. VISTORIA

A vistoria foi agendada para dia 10 de dezembro de 2025 – 14:00h, conforme petição em fl 191-192, sendo enviado cópia da mesma por e-mail ao patrono da Exequente; pelo Executado não havia informação para contato.

Teria como objetivo a análise quanto ao padrão construtivo e condições de manutenção, caracterizando o imóvel para buscar amostras semelhantes para determinar o valor médio de tal tipo de imóvel na região.

Proprietário não estava presente, a sra. Valéria Lopes – administrativa interna do condomínio acompanhou a visita pela área comum do condomínio até entrada do Bloco C, onde se situa a unidade 807.

Fotos:





Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

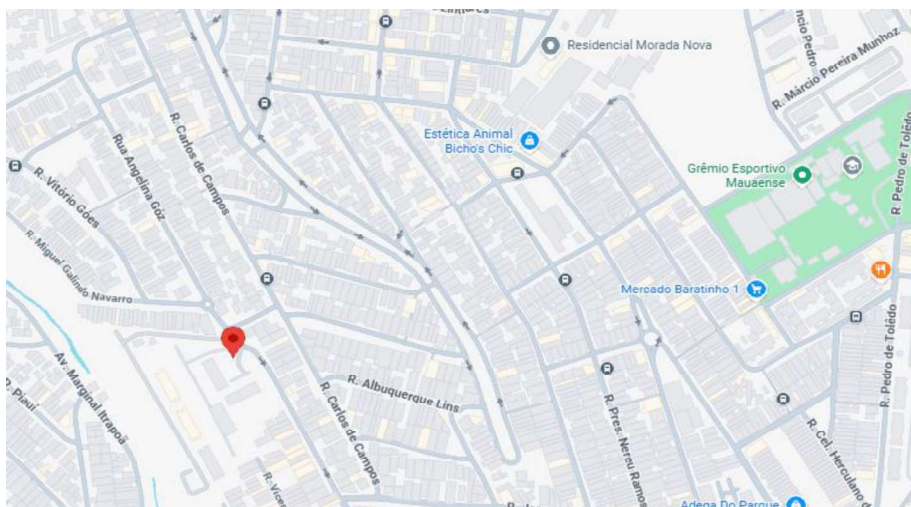
Não sendo possível o acesso ao interior do imóvel foram consideradas características semelhantes a unidades a venda em sites de imobiliárias, mobiliados.

2.1. Descrição do imóvel

Apartamento com área privativa de 34,940m² e área comum de 8,342m². Matrícula 70.961 de 09/06/2020. Proprietário: Silas da Silva – CPF nº 381.436.568-29 e RG 45.790.327+2 – SSP/SP.

2.2. Localização

Imóvel, unidade 807 – Torre C, do Condomínio Residencial Plano & Parque São Vicente Angelina Goz, está localizado na Rua Pedro Galvano, nº 48 – Parque São Vicente – Mauá – SP.



2.3. Zoneamento

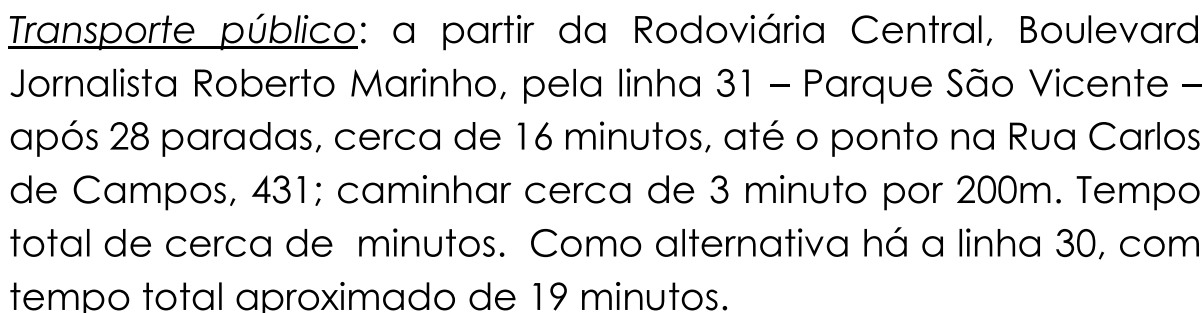
Conforme Lei Municipal nº4968:2014, revisada pela Lei nº5167:2016 – de Mauá - SP, o imóvel está situado na Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1), em área com infraestrutura considerada satisfatória para adensamento urbano; é uma Zona Predominantemente Residencial, com presença de comércio diversos, clínicas,



supermercados, concessionárias de veículos e serviços diversos. Região do diversos condomínios residenciais de padrão médio, com área útil variando de 35 a 60 m².

Região composta por residências unifamiliares, casas térreas e assobradadas; edifícios de apartamentos, comércios de pequeno a grande porte: farmácias, padarias, supermercados, assistências técnicas, academias de ginástica e outros. Topografia de vias com baixa declividade, ruas e avenidas com padrão de qualidade para trânsito local.

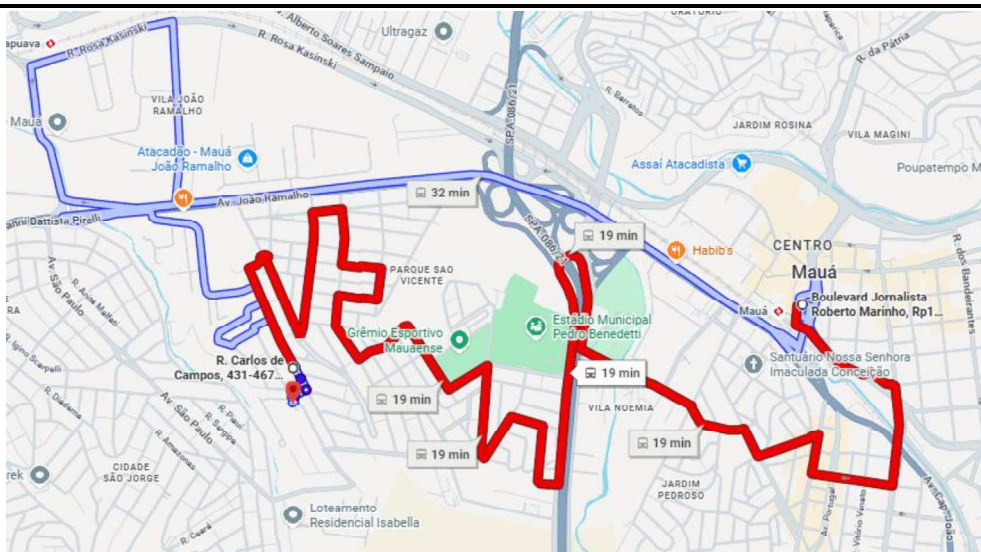
Transporte individual: a partir do Centro da cidade, Boulevard Jornalista Roberto Marinho, via Av. João Ramalho, são 3,5 km em cerca de 90 minutos.





Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580



2.6. Equipamentos e serviços urbanos

A região é servida por serviços de coleta de lixo, água/esgoto, energia elétrica, iluminação pública e telefonia/internet.

Dispõem de escolas públicas e privadas, UBS Parque São Vicente.

3. AVALIAÇÃO

3.1. Normas de referência

A avaliação teve por base as seguintes normas:

- NBR 14653-1 Avaliação de bens: Procedimentos gerais.
- NBR 14653-2 Avaliação de bens: Imóveis urbanos
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP.
- NBR 13752:2024 – Perícias de engenharia na construção civil
- Valores base: janeiro de 2026.

3.2. Metodologia

Considerando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratado no item 9.2 da Norma IBAPE/SP, foram



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

pesquisados imóveis com características semelhantes no mesmo bairro.

- Número compatível de dependências: apartamentos com 02 (dois) dormitórios, 01 WC, sala e cozinha, com área útil aproximadamente 35,0m², aproximada à área do imóvel avaliando.
- Situam-se no mesmo condomínio.
- Padrão construtivo semelhantes.
- Estado de conservação e obsolescência similares.

As características são semelhantes: tipologia e estado de conservação. O valor da amostra nº 04 foi considerado um deságio e R\$ 10.000,00 pois seu padrão de mobília denota ser superior. Como Fator de Oferta foi considerado valor desconto de 10%, pela elasticidade da negociação. Cabe expor que foram aceitas como de boa-fé as informações constantes dos sites de imobiliárias consideradas na pesquisa.

3.3. Seleção

3.3.1. Amostras – todas localizadas no mesmo condomínio do imóvel avaliando – vide Anexo I.

4. CONCLUSÃO

O valor médio dos apartamentos à venda no Condomínio Plano & Parque São Vicente Angelina Goz, considerando-se a média de 06 (seis) amostras é em valores redondos.

Valor:

- Valor médio: R\$ 232.800,00

Desvio padrão da amostragem:

- R\$ 24.121,57 cerca de 10,4% do valor médio.



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 07 (sete) folhas e 01 Anexo.

Anexo I – Amostras

Termos em que pede deferimento.

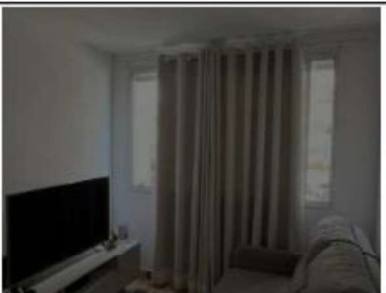
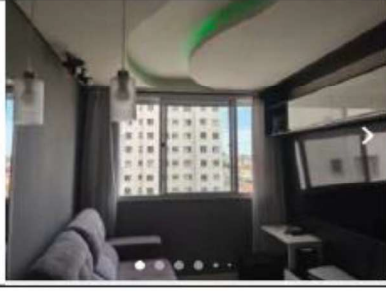
Mauá, 28 de janeiro de 2026.

Engº AMILTON PEGORARO



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Laudo 260128 - Anexo I – Amostras

01		Rua Pedro Galvano, 48		
		site da imobiliária		
		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-2-quartos-1-vaga-sao-vicente-3012584363.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1		
		Valor	mobiliário	valor final
		R\$ 290.000,00		R\$ 261.000,00
02		Rua Pedro Galvano, 48		
		site da imobiliária		
		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-2-quartos-1-vaga-sao-vicente-3010182887.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=2		
		Valor	mobiliário	valor final
		R\$ 237.000,00		R\$ 213.300,00
03		Rua Pedro Galvano		
		site da imobiliária		
		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-34m-a-venda-com-2-dormitorios-em-parque-3021321492.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=11		
		Valor	mobiliário	valor final
		R\$ 225.000,00		R\$ 202.500,00
04		Rua Pedro Galvano		
		site da imobiliária		
		https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-parque-sao-vicente-maua-drc-rua-pedro-galvano.html?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=Search_Sale_PMAX_all&utm_content=PMAX_all&utm_term=&gclid=CjwKAEt4		
		Valor	mobiliário	valor final
		R\$ 300.000,00	-R\$ 10.000,00	R\$ 261.000,00
05		Rua Pedro Galvano		
		site da imobiliária		
		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-apartamento-dois-dormitorios-parque-sao-vicente-3006091932.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=24		
		Valor	mobiliário	valor final
		R\$ 230.000,00		R\$ 207.000,00



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

06

	Rua Pedro Galvano	
	site da imobiliária	
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-35-m-a-venda-e-locação-3011620302.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=14	
	Valor	valor final
	R\$ 280.000,00	R\$ 252.000,00

valor médio R\$ 232.800,00

valor -20% R\$ 186.240,00

valor +20% R\$ 279.360,00

desvio padrão R\$ 24.121,57

corresponde a 10,4% da média

Gráfico de valores das amostras

