Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 1

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

EXCELENTÍSSIMO(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo n°:	**1002714-33.2024.8.26.0564**
Controle:	**2024/000224**
Exequente:	**SEED ACC CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**
Executada:	**EMPARSANCO ENGENHARIA S/A**

Maurício Tadeu Nosé, Engenheiro Civil, tendo sido honrado com sua nomeação para atuar como **PERITO** nos autos da ação ajuizada por **SEED ACC CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.** em face de **EMPARSANCO ENGENHARIA S/A**, devidamente qualificados, em curso perante esse M.M. Juízo, tendo procedido as devidas diligências e estudos necessários ao perfeito cumprimento da honrosa tarefa a ele confiada, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, tem este trabalho o objetivo de determinar o valor justo, real e atual, do imóvel situado na Rua Piratininga, 790 - 2º Andar – Apartamento 21 – Barcelona – São Caetano do Sul – SP, CEP 09550-160, cuja descrição detalhada estará contida no decorrer do presente Laudo de Avaliação mercadológica.

2. FINALIDADE

O presente Laudo de Avaliação judicial é destinado a fornecer subsídios técnicos e informações para que Vossa Excelência possa, de forma precisa, ao final da presente demanda, efetuar seu julgamento.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste Laudo está registrado junto ao Cartório do 1° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul sob a matrícula n° 17.909, sendo composto de apartamento designado como unidade autônoma n° 21, localizada no 2° andar do Edifício Regina Rossi, possuindo área útil de 170,750m², área comum de 25,8455m² e área total construída de 196,5955m², correspondendo a fração ideal de 4,392% no terreno e demais áreas comuns, sendo composto de 3 dormitórios, sendo 1 do tipo suíte, (dormitório, closet e banheiro, hall interno de circulação, banheiro social, terraço, sala de jantar e estar, lavabo, cozinha, dormitório de empregados com banheiro e área de serviço, além de 2 vagas de garagem.

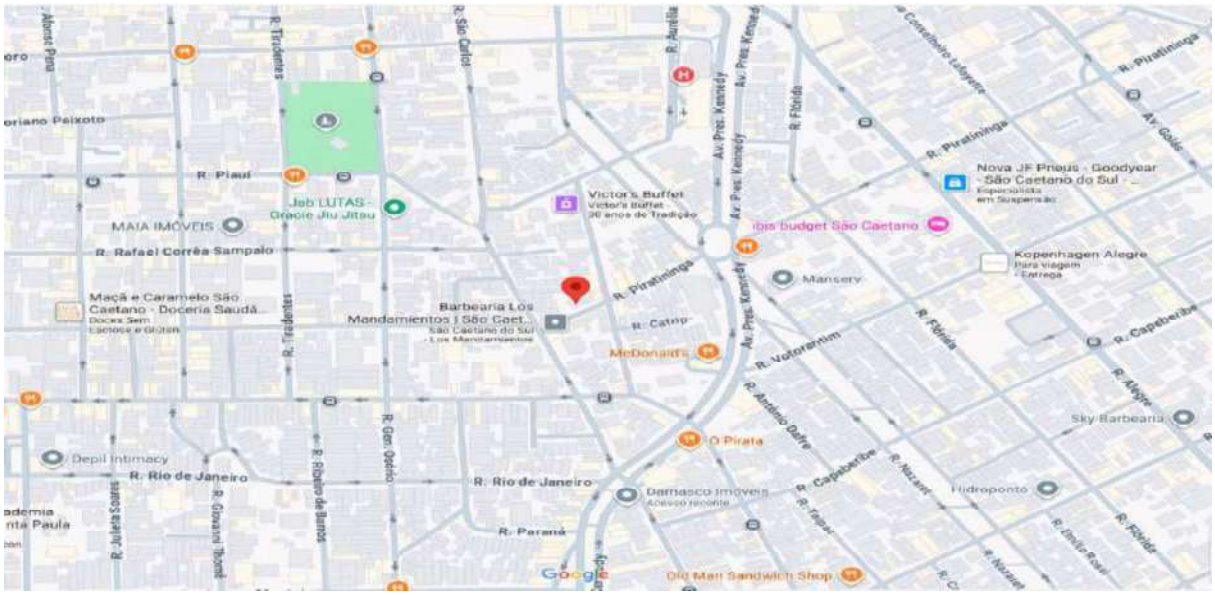
O imóvel avaliando está situado em via pública pavimentada, com sentido duplo de tráfego de veículos e em bairro de uso e ocupação mista, além de ser atendido por todos os serviços públicos.

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

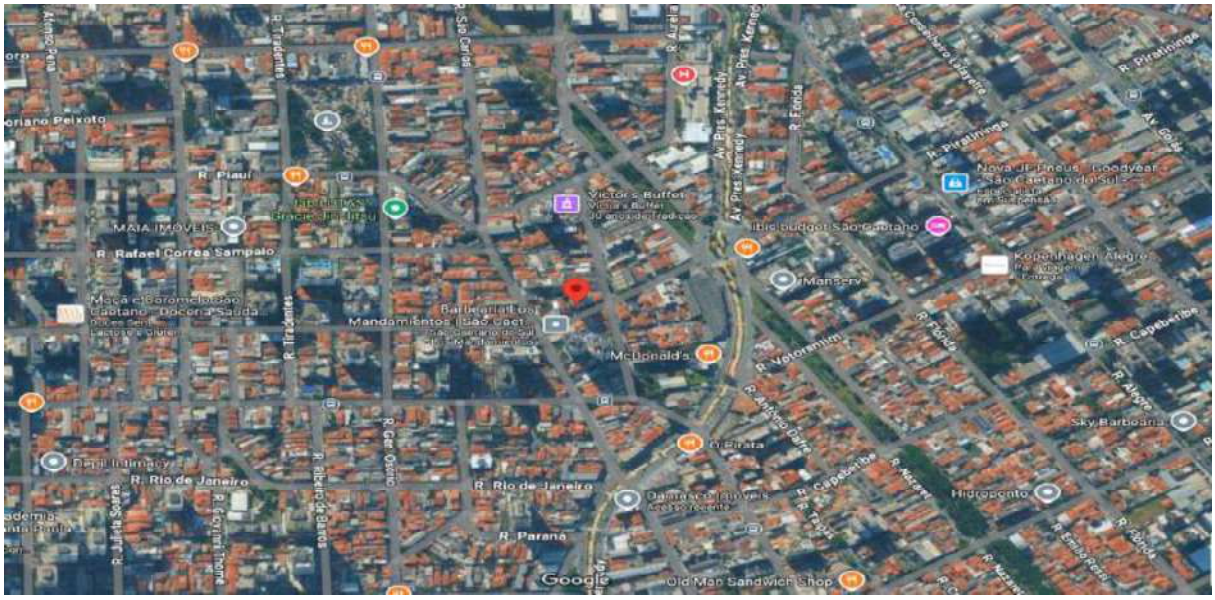
Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 3

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



GOOGLE MAPS – 2025

3.1. Localização da região geoeconômica



GOOGLE MAPS – 2025

3.2. Foto aérea de localização do imóvel

Cabe ressaltar que durante a diligência fomos acompanhados pelo Sr. Laércio, filho dos atuais ocupantes do imóvel, e da Sra. Juta Amorim, representante da Exequente.

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 4

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Edifício Regina Rossi possui dois elevadores, tendo sido erigido em estrutura convencional de concreto armado e fechamento em alvenaria.

DORMITÓRIO 1 (suíte)

Tipo de revestimento das paredes – *massa corrida*

Tipo de revestimento do piso – *vinílico*

Tipo de pintura – *látex*

Rodapé – *madeira*

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de janela – *de correr com 6 folhas*

Pintura da janela – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *transparente*

Tipo de forro – *laje*

Armários embutidos – *não*

Iluminação – *embutida no forro*

Pé direito = *2,34 m*

BANHEIRO (suíte)

Tipo de revestimento das paredes – *azulejos até o teto*

Tipo de revestimento do piso – *cerâmico*

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de vitrô – *1 espia e 1 báscula*

Pintura do vitrô – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *translúcido*

Tipo de forro – *gesso rebaixado*

Box – *em vidro temperado transparente*

Pé direito = *2,34 m*

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 5

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

CLOSET (suíte)

Tipo de revestimento das paredes – *massa corrida*

Tipo de revestimento do piso – *vinílico*

Tipo de pintura – *látex*

Rodapé – *madeira*

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de forro – *gesso rebaixado*

Armário embutidos – *sim*

Pé direito = *2,28 m*

DORMITÓRIO 2

Tipo de revestimento das paredes – *massa corrida*

Tipo de revestimento do piso – *vinílico*

Tipo de pintura – *látex*

Rodapé – *madeira*

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de janela – *de correr com 6 folhas*

Pintura da janela – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *transparente*

Tipo de forro – *laje*

Armários embutidos – *não*

Iluminação – *embutida no forro*

Pé direito = *2,30 m*

DORMITÓRIO 3

Tipo de revestimento das paredes – *massa corrida*

Tipo de revestimento do piso – *vinílico*

Tipo de pintura – *látex*

Rodapé – *madeira*

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de janela – *de correr com 6 folhas*

Pintura da janela – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *transparente*

Tipo de forro – *laje*

Armários embutidos – *sim*

Iluminação – *plafon*

Pé direito = *2,30 m*

BANHEIRO SOCIAL

Tipo de revestimento das paredes – *azulejos até o teto*

Tipo de revestimento do piso – *cerâmico*

Rodapé – *cerâmico*

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de vitrô – *1 espia e 1 báscula*

Pintura do vitrô – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *translúcido*

Tipo de forro – *gesso rebaixado*

Box – *em vidro temperado transparente*

Pé direito = *2,35 m*

HALL DE CIRCULAÇÃO

Tipo de revestimento das paredes – *massa corrida*

Tipo de revestimento do piso – *vinílico*

Tipo de pintura – *látex*

Rodapé – *madeira*

Tipo de forro – *gesso rebaixado*

Pé direito = *2,36 m*

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

SALAS DE ESTAR E JANTAR

Tipo de revestimento das paredes – *massa corrida e textura*

Tipo de revestimento do piso – *vinílico*

Tipo de pintura – *látex*

Rodapé – *madeira*

Tipo de porta – *madeira trabalhada*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de janela – *vitrô de correr com 4 folhas*

Pintura da janela – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *transparente*

Tipo de forro – *laje*

Pé direito = *2,30 m*

LAVABO

Tipo de revestimento das paredes – *azulejos até o teto*

Tipo de revestimento do piso – *granito polido*

Rodapé – *granito polido*

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de vitrô – *2 básculas*

Pintura do vitrô – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *translúcido*

Tipo de forro – *gesso*

Pé direito = *2,36 m*

VARANDA

Tipo de revestimento das paredes – *massa corrida*

Tipo de revestimento do piso – *ardósia*

Tipo de pintura – *látex*

Rodapé – *ardósia*

Tipo de porta – *de correr, em vidro, com 4 folhas*

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Tipo de vidro – *transparente*

Tipo de forro – *laje*

Armários embutidos –

Iluminação – *arandelas nas paredes*

Pé direito = *2,99 m*

COZINHA

Tipo de revestimento das paredes – *azulejo até o teto*

Tipo de revestimento do piso – *porcelanato retificado*

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de janela – *de correr com 2 folhas*

Pintura da janela – *alumínio anodizado na cor branca*

Tipo de vidro – *translúcido*

Coifa – *sim*

Tipo de forro – *gesso*

Pé direito = *2,30 m*

ÁREA DE SERVIÇO

Tipo de revestimento das paredes – *azulejos até o teto*

Tipo de revestimento do piso – *cerâmico*

Tipo de porta – *madeira lisa (entrada de serviço)*

Pintura da porta – *verniz*

Tipo de vitrô – *5 básculas*

Pintura do vitrô – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *transparente*

Tipo de forro – *gesso*

Pé direito = *2,36 m*

DORMITÓRIO DE EMPREGADOS/DEPÓSITO

Tipo de revestimento das paredes – *massa corrida*

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Tipo de revestimento do piso – *vinílico*

Tipo de pintura – *látex*

Rodapé – *madeira*

Tipo de porta – *2 portas*

Pintura da porta – *1 madeira lisa envernizada e 1 madeira lisa esmaltada*

Tipo de forro – *gesso*

Pé direito = *2,56 m*

BANHEIRO DE EMPREGADOS

Tipo de revestimento das paredes – *azulejos até o teto*

Tipo de revestimento do piso – *cerâmico*

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *esmalte sintético*

Tipo de vitrô – *1 báscula*

Pintura do vitrô – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *translúcido*

Tipo de forro – *gesso*

Pé direito = *2,43 m*

ACADEMIA

Tipo de revestimento das paredes – *massa corrida*

Tipo de revestimento do piso – *vinílico*

Tipo de pintura – *látex*

Rodapé – *madeira*

Tipo de porta – *madeira lisa*

Pintura da porta – *esmalte sintético*

Tipo de janela – *2 de correr com 2 folhas cada*

Pintura da janela – *alumínio anodizado na cor preta*

Tipo de vidro – *translúcido*

Tipo de forro – *gesso*

Pé direito = *2,80 m*

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 10

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.1. Relatório fotográfico



Foto 1 – Fachada frontal do prédio (no detalhe, a localização do imóvel avaliando)

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 2 – Fachada esquerda, de quem da rua olha o prédio

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 12

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 3 – Fachada direita, de quem da rua olha o prédio

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

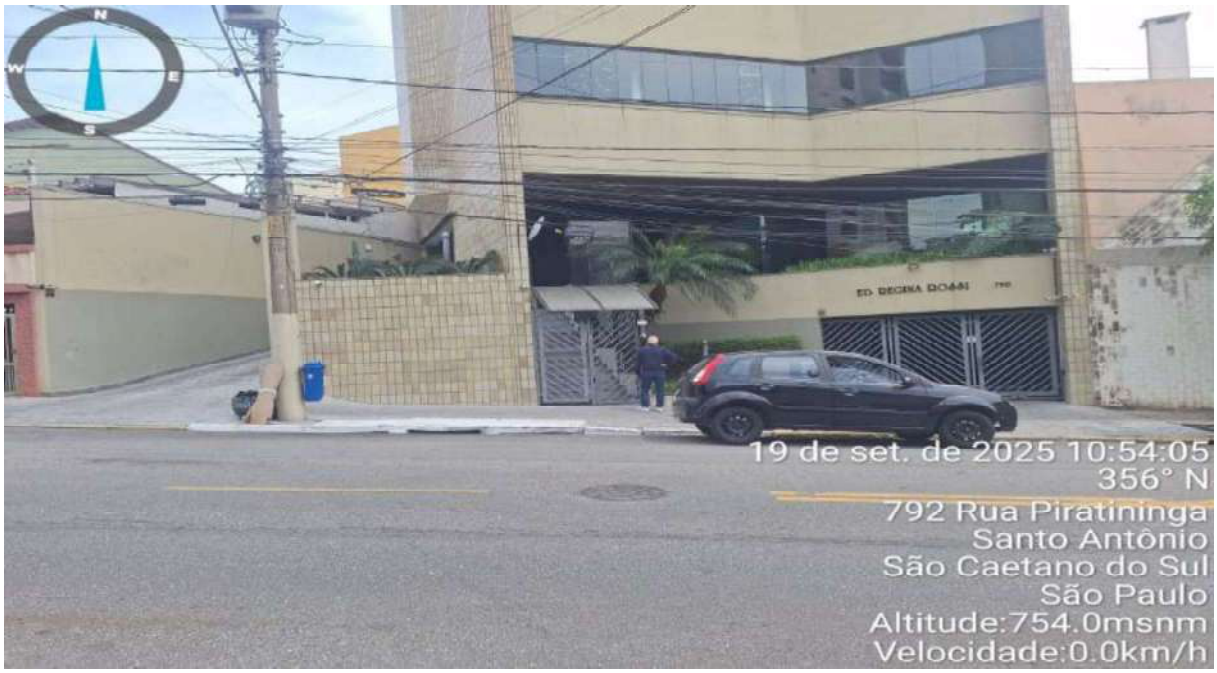


Foto 4 – Entrada social (centro) e garagens (esquerda – térreo / direita – subsolo)



Foto 5 – Hall de entrada do prédio

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 6 – Hall de entrada do prédio



Foto 7 – Sala de jantar e de estar – ao fundo a porta de acesso à varanda

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 15

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 8 – Sala de estar e de jantar – ao fundo (direita) a porta da entrada social



Foto 9 – Varanda – esquerda a porta de acesso à sala de estar

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

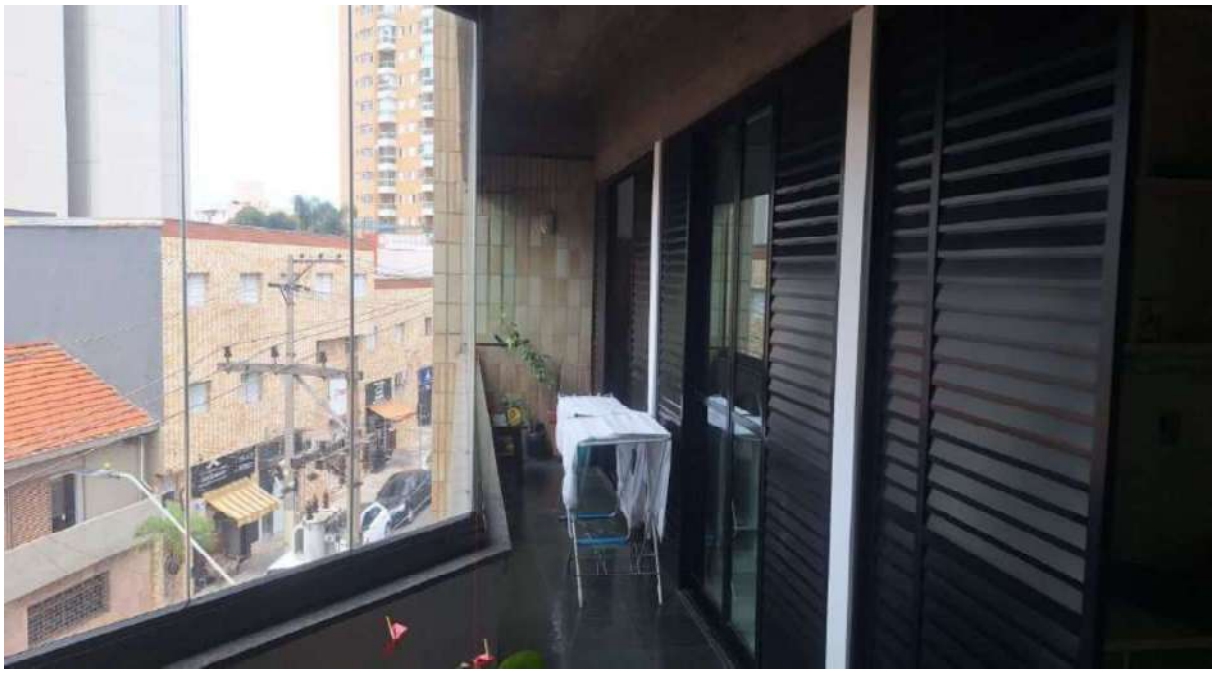


Foto 10 – Varanda – direita as portas de acesso aos dormitórios



Foto 11 – Varanda – visão da via pública

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 17

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 12 – Hall dos dormitórios



Foto 13 – Dormitório 1 – suíte (ao fundo a varanda)

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 14 – Dormitório 1 – suíte (esquerda o closet e banheiro / a direita entrada)



Foto 15 – Dormitório 1 – suíte – closet (ao fundo o banheiro)

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 16 – Dormitório 1 – suíte – closet (ao fundo o dormitório)



Foto 17 – Dormitório 1 – suíte – banheiro

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 18 – Dormitório 1 – suíte – banheiro – a seguir o closet e o dormitório



Foto 19 – Dormitório 2 – ao fundo a varanda

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 20 – Dormitório 2 – porta de entrada



Foto 21 – Dormitório 3 (escritório) – ao fundo a varanda

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 22 – Dormitório 3 (escritório) – porta de entrada



Foto 23 – Banheiro social

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 24 – Banheiro social



Foto 25 – Cozinha

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 24

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 26 – Cozinha



Foto 27 – Área de serviço

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 28 – Área de serviço – ao fundo a porta da entrada de serviço



Foto 29 – Dormitório de empregados – depósito

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 30 – Dormitório de empregados – depósito



Foto 31 – Banheiro de empregados

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 32 – Banheiro de empregados

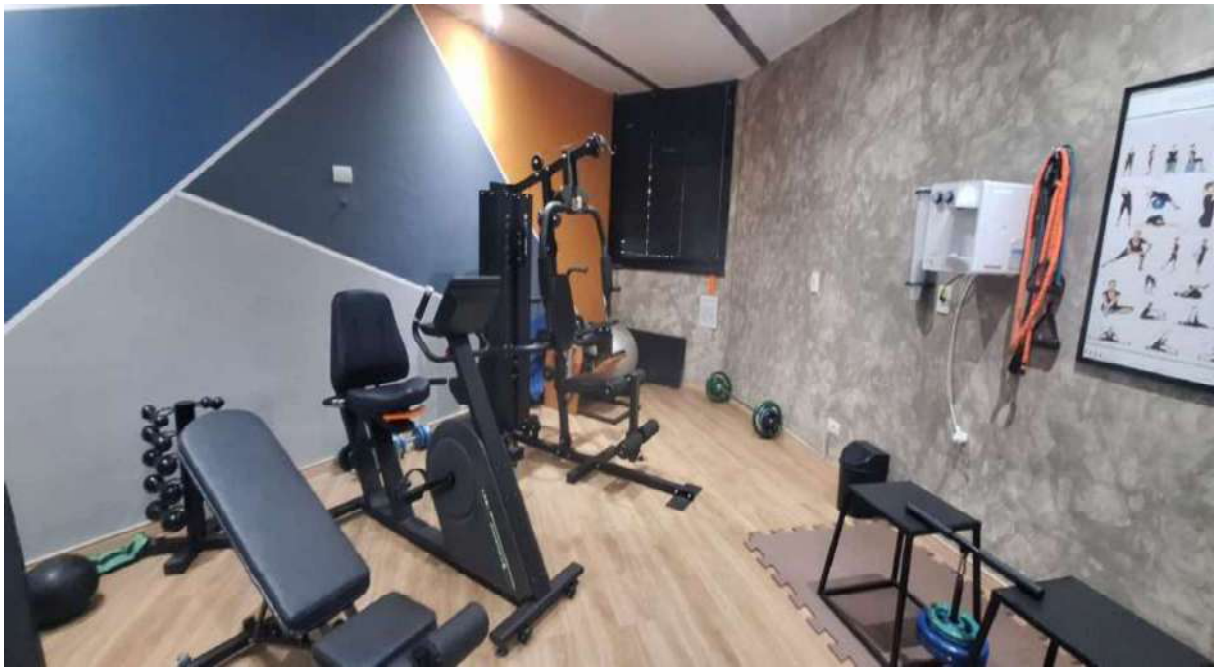


Foto 33 – Academia

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 28

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

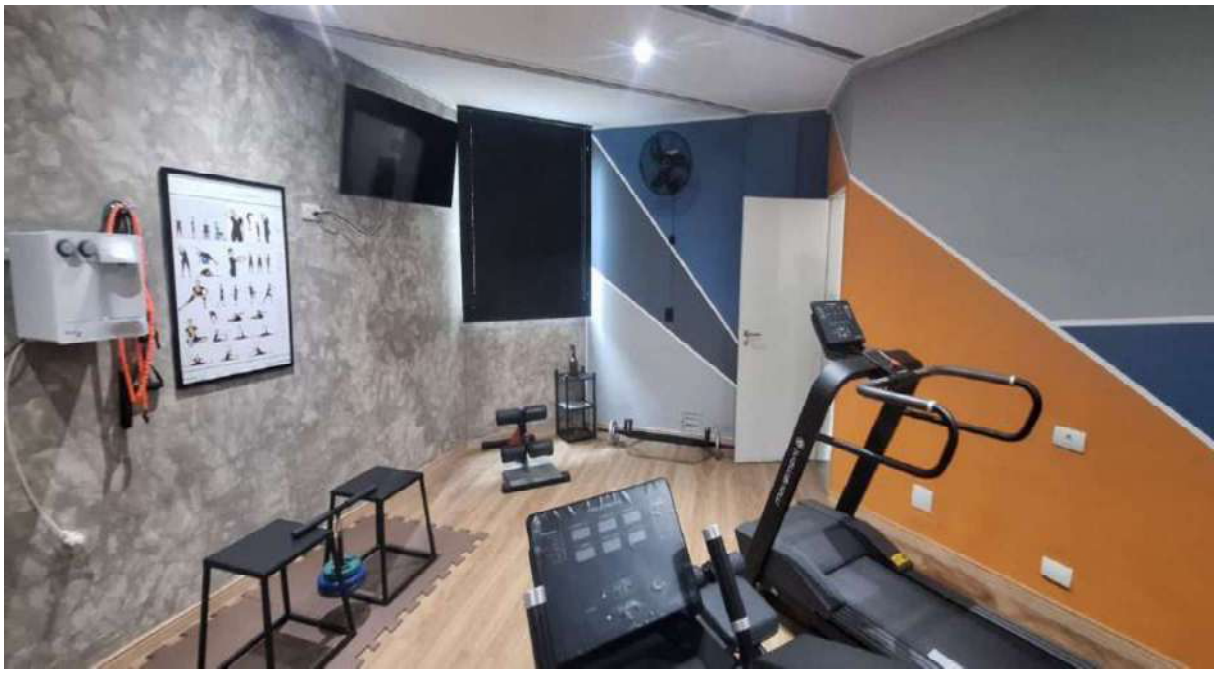


Foto 34 – Academia

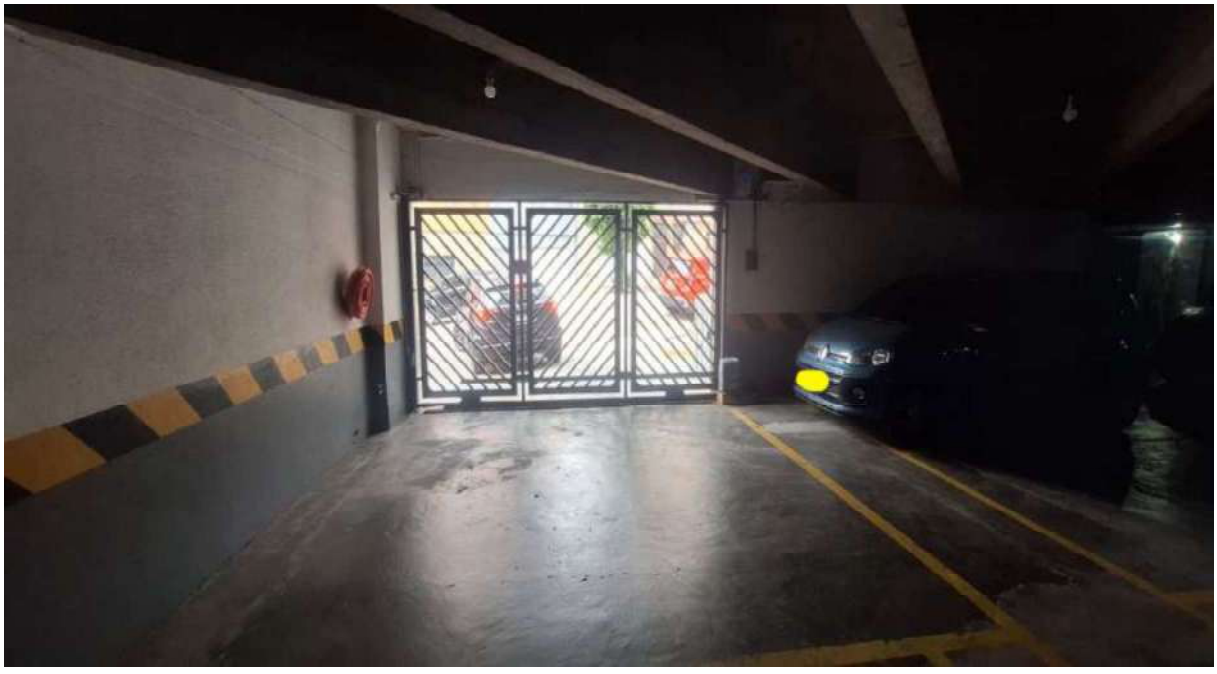


Foto 35 – Portão de acesso à garagem – subsolo

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 29

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 36 – Garagem subsolo – indicação das vagas do imóvel avaliando



Foto 37 – Rua Piratininga – sentido decrescente

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 30

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 38 – Rua Piratininga – sentido crescente

5. DIAGNÓSTICO MERCADOLÓGICO

A edificação, como um todo, apresenta muito boas condições de conservação e habitabilidade, apresentando apenas a necessidade de pequenos reparos e pintura.

A região geoeconômica onde se encontra inserido o imóvel avaliando, apresenta elevada oferta de imóveis com características assemelhadas, embora mantenha substancial valor comercial se comparada a outras regiões circunvizinhas.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Na avaliação em tela, adotou-se a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, sendo os dados

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 31

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

obtidos através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde se considerou uma amostragem de imóveis assemelhados na mesma região geoeconômica.

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, foram analisadas 14 (quatorze) ofertas de imóveis, fornecidas por 12 (doze) agentes imobiliários que atuam naquela região geoeconômica prestando serviços de intermediação na compra, venda e administração de imóveis.

Após homogeneização dos valores, foram descartadas 6 (seis) amostras de imóveis (destacadas em vermelho), haja vista estarem com valores fora dos parâmetros admissíveis (30% acima ou abaixo da média) e, portanto, desvirtuados do valor de mercado.

7. LEVANTAMENTO DE VALORES

Obs.: Como forma de compatibilizar o valor das ofertas de imóveis à elasticidade do mercado, adotou-se o deságio equivalente a 10% (dez por cento), aplicado sobre os valores ofertados pelos agentes imobiliários,

7.1. Cotação de imóveis localizados na mesma região geoeconômica

7.1.1. AUXILIADORA PREDIAL

Rua São Paulo, 1848 – Santa Paula – São Caetano do Sul – SP
(11) 4224-2927

7.1.1.1. Apartamento, 177 m² - R$ 1.200.000,00

Rua Piratininga, 790 – Barcelona – São Caetano do Sul – SP
Cód.: 528244

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 32

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Apartamento com 4 dormitórios, sendo 2 suítes, 6 banheiros, 2 vagas de garagem.

V1 (m²) = (R$ 1.200.000,00 x 0,90*) / 177,00 = R$ 6.101,69

V1 (m²) = R$ 6.101,69/m²



7.1.2. PRO H IMÓVEIS
Av. Pres. Kennedy, 3500 – Cj. 2208 – Boa Vista – S. C. do Sul – SP
(11) 4232-0444

7.1.2.1. Apartamento, 107 m² - R$ 1.131.000,00
Rua Piratininga, 336 – Barcelona – São Caetano do Sul – SP
Cód.: 11604

Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, armários, 2 banheiros, sala grande, cozinha americana com armários, área de serviço, cozinha gourmet, quadra esportiva, playground, estacionamento para visitantes, portaria 24 horas e 2 vagas de garagem.

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 33

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

V2 (m²) = (R$ 1.131.000,00 x 0,90*) / 107,00 = R$ 9.513,08

V2 (m²) = R$ 9.513,08/m²



7.1.3. F&G IMÓVEIS
Av. Kennedy, 27 – S. 57 – Jd. do Mar – S. Bernardo do Campo - SP
(11) 98904-6349

7.1.3.1. Apartamento, 107 m² - R$ 1.130.000,00
Rua Piratininga – Barcelona – São Caetano do Sul – SP
Cód.: AP03043

Apartamento andar alto com 3 dormitórios, 1 suíte com closet, 2 banheiros planejados, amplo living com terraço envidraçado e piso em porcelanato, cozinha planejada e 2 vagas de garagem.

V3 (m²) = (R$ 1.130.000,00 x 0,90*) / 107,00 = R$ 9.504,67

V3 (m²) = R$ 9,504,67/m²

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 34

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



7.1.4. PIETTRO IMÓVEIS

Rua Ângelo Ferro, 163 – Vila Nova Gerti – São Caetano do Sul – SP

(11) 4238-4655

7.1.4.1. Apartamento, 107 m² - R$ 1.290.000,00

Rua Piratininga – Barcelona – São Caetano do Sul – SP

Cód.: 1155

Apartamento alto padrão com 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet, sala em 2 ambientes, cozinha americana, banheiro social, área de serviço, 3 vagas de garagem, área de lazer com quadra, piscina, academia, espaço gourmet, salão de festas e playground.

V4 (m²) = (R$ 1.290.000,00 x 0,90*) / 107,00 = R$ 10.850,47

V4 (m²) = R$ 10.850,47/m²

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 35

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



7.1.5. IMOBILIÁRIA CINERAMA

Rua Espírito Santo, 43 – Santo Antonio – São Caetano do Sul – SP

(11) 4221-4100

7.1.5.1. Apartamento, 107 m² - R$ 1.290.000,00

Rua Piratininga – Barcelona – São Caetano do Sul – SP

Cód.: 16782

Apartamento andar alto com 3 dormitórios planejados, sendo 1 suíte com closet, sala ampla com sacada e fechamento em vidro, cozinha e área de serviço planejadas, 3 vagas de garagem e lazer completo.

V5 (m²) = (R$ 1.290.000,00 x 0,90*) / 107,00 = R$ 10.850,47

V5 (m²) = R$ 10.850,47/m²

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



7.1.6. REVAPS IMOBILIÁRIA

R. Cásper Líbero, 1171 - Pauliceia – São Bernardo do Campo – SP

(11) 4178-1108

7.1.6.1. Apartamento, 107 m² - R$ 1.131.000,00

Rua Piratininga, 336 – Barcelona – São Caetano do Sul – SP

Cód.: AP7865

Apartamento andar alto com 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet, amplo living com terraço envidraçado e porcelanato, banheiros planejados e cozinha planejada com coifa e aquecimento a gás.

V6 (m²) = (R$ 1.131.000,00 x 0,90*) / 107,00 = R$ 9.513,08

V6 (m²) = R$ 9.513,08/m²

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 37

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



7.1.7. DAMASCO INVESTI IMÓVEIS
Av. Pres. Kennedy, 1301 – Olímpico – São Caetano do Sul – SP
(11) 4228-1111

7.1.7.1. Apartamento, 107 m² - R$ 1.290.000,00
Rua Piratininga, 97 – Barcelona – São Caetano do Sul – SP
Cód.: AP29059

Apartamento com 3 dormitórios planejados, sendo 1 suíte, 2 banheiros, lavabo, área de serviço e 3 vagas de garagem.

V7 (m²) = (R$ 1.290.000,00 x 0,90*) / 107,00 = R$ 10.850,47

V7 (m²) = R$ 10.850,47/m²

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 38

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



7.1.7.2. Apartamento, 191 m² - R$ 1.000.000,00

Rua Piratininga, 85 – Barcelona – São Caetano do Sul – SP

Cód.: AP28441

Apartamento com 3 dormitórios, 4 banheiros, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem.

V8 (m²) = (R$ 1.000.000,00 x 0,90*) / 191,00 = R$ 4.712,04

V8 (m²) = R$ 4.712,04/m²



nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 39

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

7.1.7.3. Apartamento, 191 m² - R$ 1.400.000,00

Rua Piratininga, 84 – Barcelona – São Caetano do Sul – SP

Cód.: AP1535

Apartamento com 3 dormitórios com piso em porcelanato e armários planejados, sendo 1 suíte, banheiro, sala de estar com piso em mármore e sacada, sala de jantar, cozinha planejada e piso frio, lavabo e 2 vagas de garagem.

V9 (m²) = (R$ 1.400.000,00 x 0,90*) / 191,00 = R$ 6.596,86

V9 (m²) = R$ 6.596,86/m²



7.1.8. MAIA IMÓVEIS

Rua Rafael Correia Sampaio, 1255 – Santa Paula – S. C. Sul – SP

(11) 4223-8888

7.1.8.1. Apartamento, 107 m² - R$ 1.000.000,00

Rua Piratininga – Barcelona – São Caetano do Sul – SP

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 40

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Cód.: 27467

Apartamento com 3 dormitórios planejados, sendo 1 suíte, sala em 2 ambientes com sacada, banheiro social, cozinha planejada, área de serviço e 2 vagas de garagem. Condomínio com playground, quadra esportiva, salão de festas, salão de jogos, academia, piscina e churrasqueira.

V10 (m²) = (R$ 1.000.000,00 x 0,90*) / 107,00 = R$ 8.411,21

V10 (m²) = R$ 8.411,21/m²



7.1.9. BRENDA IMÓVEIS
Rua Floriano de Sá, 98 – Vila Independência – São Paulo – SP
(11) 2914-9922

7.1.9.1. Apartamento, 171 m² - R$ 1.250.000,00
Rua Piratininga, 790 – Barcelona – São Caetano do Sul – SP
Cód.: Regina Rossi

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 41

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 3 banheiros.

V11 (m²) = (R$ 1.250.000,00 x 0,90*) / 171,00 = R$ 6.578,95

V11 (m²) = R$ 6.578,95/m²



7.1.10. ORSAN EDER XAVIER
Rua Amazonas, 363 – Sl. 35 e 107 – Centro – S. C. do Sul – SP
(11) 4224-9090

7.1.10.1. Apartamento, 192 m² - R$ 1.000.000,00
Barcelona – São Caetano do Sul – SP
Cód.: 6391

Apartamento com 3 dormitórios, sendo 2 suítes com sacada, sala em 3 ambientes com sacada, cozinha planejada, área de serviço com armários e 2 vagas de garagem. O condomínio possui sala de ginástica, sauna e portaria 24 horas.

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 42

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

V12 (m²) = (R$ 1.000.000,00 x 0,90*) / 192,00 = R$ 4.687,50

V12 (m²) = R$ 4.687,50/m²



7.1.11. NEWCORE
Av. Brig. Faria Lima, 201 – 13º andar – Pinheiros – São Paulo – SP
(11) 95819-6257

7.1.11.1. Apartamento, 171 m² - R$ 1.398.120,00
Rua Piratininga, 790 – Barcelona – São Caetano do Sul – SP
Cód.: 397786

Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala em 2 ambientes, lavabo, cozinha planejada, área de serviço e 2 vagas de garagem.

V13 (m²) = (R$ 1.398.120,00 x 0,90*) / 171,00 = R$ 7.358,53

V13 (m²) = R$ 7.358,53/m²

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 43

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



7.1.12. RIO IMÓVEIS

Rua Rio de Janeiro, 50 – Osvaldo Cruz – São Caetano do Sul – SP

(11) 97066-9666

7.1.12.1. Apartamento, 251 m² - R$ 1.000.000,00

Rua Piratininga – Barcelona – São Caetano do Sul – SP

Cód.: AP4115

Apartamento no primeiro andar com 3 dormitórios, sendo 2 suítes, armários em 2 dormitórios, banheiro social, sala para 3 ambientes, lavabo, cozinha planejada, área de serviço, quintal, 2 vagas de garagem cobertas, academia e portaria remota 24 horas.

V14 (m²) = (R$ 1.000.000,00 x 0,90*) / 251,00 = R$ 3.585,66

V14 (m²) = R$ 3.585,66/m²

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 44

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



8. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação será determinado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, haja vista que a representativa oferta de imóveis com características assemelhadas na mesma região geoeconômica, inclusive com unidades presentes no próprio condomínio Edifício Regina Rossi, permite uma apuração efetiva das condições de valoração do imóvel objeto deste Laudo.

De acordo com levantamento procedido junto aos agentes imobiliários que oferecem seus serviços de intermediação na compra, venda, locação e administração de imóveis na mesma região, foram analisadas 14 (quatorze) ofertas de imóveis com características assemelhadas, ofertadas por 12 (doze) agentes imobiliários,

O presente estudo nos leva a concluir que o valor médio básico unitário para venda direta, já homogeneizado, de imóveis de tipologia apartamento, na região geoeconômica analisada, corresponde a **R$ 7.950,63/m² (sete**

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 45

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

mil, novecentos e cinquenta reais e sessenta e três centavos por metro quadrado), tendo como data-base o mês de setembro de 2025.

8.1. Valor de mercado

Desta feita, temos o valor base de mercado do imóvel para **venda direta (VVD)**:

VVD = 170,75 m² x R$ 7.950,63/m² = R$ 1.357.570,07 (um milhão, trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e setenta reais e sete centavos).

Outrossim, a comercialização de imóveis em hasta pública faz com que o imóvel sofra desvalorização em relação à venda direta, como segue.

8.2. Fator de Comercialização em Hasta Pública

FC = 100% – (FV)

FC = 100% – (28%)

FC = 72% (setenta e dois por cento)

Onde:

FV = Fator venda forçada* = 28% (vinte por cento)

* 20% (vinte por cento) atribuído à atratividade do negócio; 5% (cinco por cento) de comissão paga pelo comprador diretamente ao leiloeiro; e 3% (três por cento) referente ao fator do aluguel, dado que, em regra, o arrematante leva 6 (seis) meses até tomar a efetiva posse do bem.

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 46

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.3. Valor final do imóvel em venda forçada (hasta pública)

VF = VVD – FV

VF = R$ 1.357.570,07 – 28%

VF = R$ 977.450,45 (novecentos e setenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta e cinco centavos).

Onde:

VF = Valor em Venda Forçada (hasta pública)

FV = Fator venda forçada* = 28% (vinte por cento)

9. CONCLUSÃO

OS VALORES DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA PIRATININGA, 790 – 2º ANDAR – APARTAMENTO 21 – BAIRRO BARCELONA – SÃO CAETANO DO SUL – SP, SÃO OS SEGUINTES:

VENDA DIRETA: R$ 1.357.570,07 (um milhão, trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e setenta reais e sete centavos).

VENDA FORÇADA (HASTA PÚBLICA): R$ 977.450,45 (novecentos e setenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta e cinco centavos).

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.

Processo 1002637-24.2024.8.26.0564/SP, Evento 194, PERÍCIA2, Página 47

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

10. DECLARAÇÃO

Este Perito **DECLARA**, sob as penas da lei, não possuir qualquer espécie de vínculo com nenhuma das partes ou interessados, bem como não ter nenhum interesse econômico pelo imóvel objeto deste Laudo.

11. ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto por 47 (quarenta e sete) folhas digitadas em computador, apenas no anverso, todas numeradas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanha este Laudo **1 (um) Anexo:**

- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica n° 2620251666180

São Bernardo do Campo, 22 de setembro de 2025.



Eng. Maurício Tadeu Nosé
Perito Judicial

nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 14:38 , sob o número WSBO25703519888
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002714-33.2024.8.26.0564 e código GzSkNXHQ.