

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III –
JABAQUARA – SP**

PROCESSO : Nº 0011372-97.2024.8.26.0003
CARTÓRIO : 5º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL
REQUERENTE : NICOLE VOVCHENCO ALVES
REQUERIDO : ANDRÉ SOARES DOS SANTOS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Avenida Arlindo Vieira, nº 2.772, Empreendimento Recanto dos Pássaros, Edifício Juriti (Bloco D), apartamento nº 04, Bairro e Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Data base: Junho de 2025

Valor do apartamento: R\$ 312.000,00
(trezentos e doze mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 41, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Avenida Padre Arlindo Vieira, nº 2.772, Empreendimento Recanto dos Pássaros, Edifício Juriti (Bloco D), apartamento nº 04, Bairro e Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

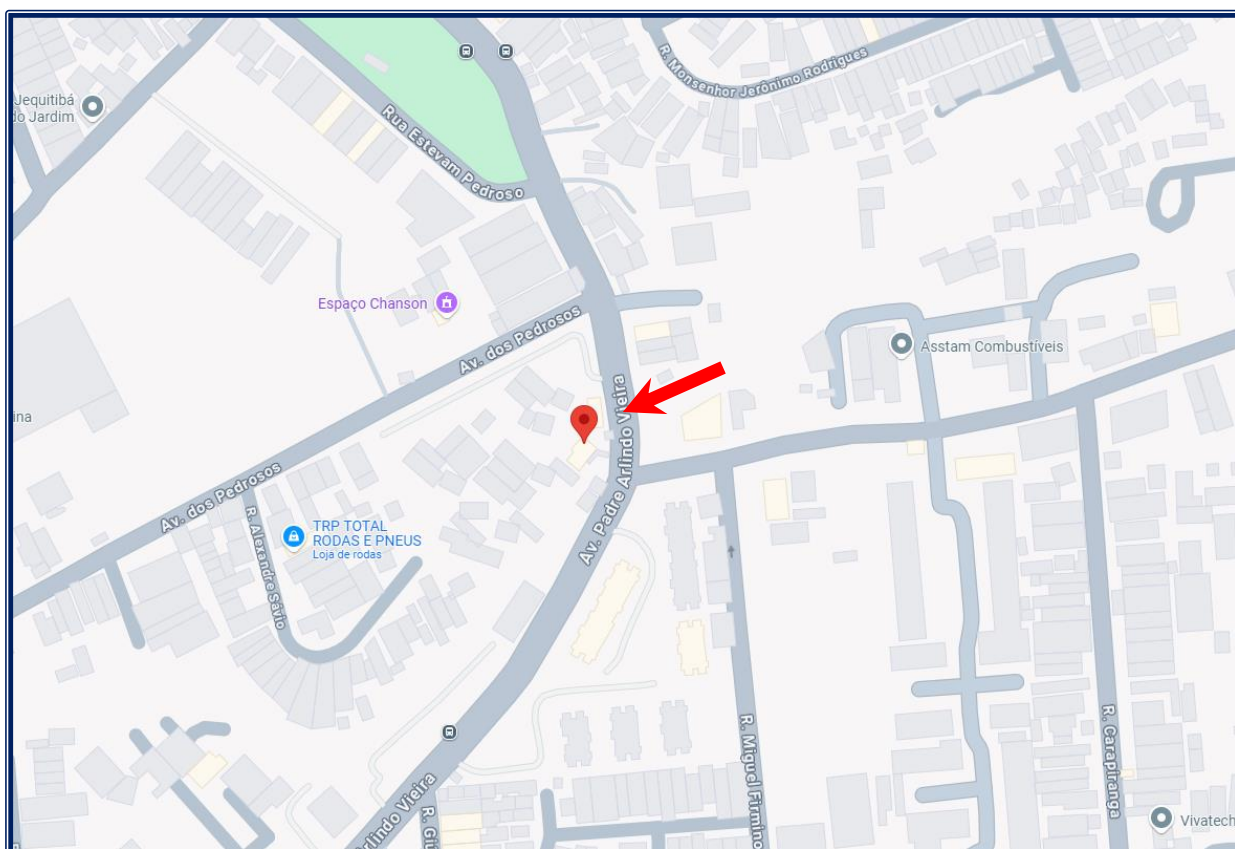
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Avenida Padre Arlindo Vieira, nº 2.772, Empreendimento Recanto dos Pássaros, Edifício Juriti (Bloco D), apartamento nº 04, Bairro e Subdistrito Saúde, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

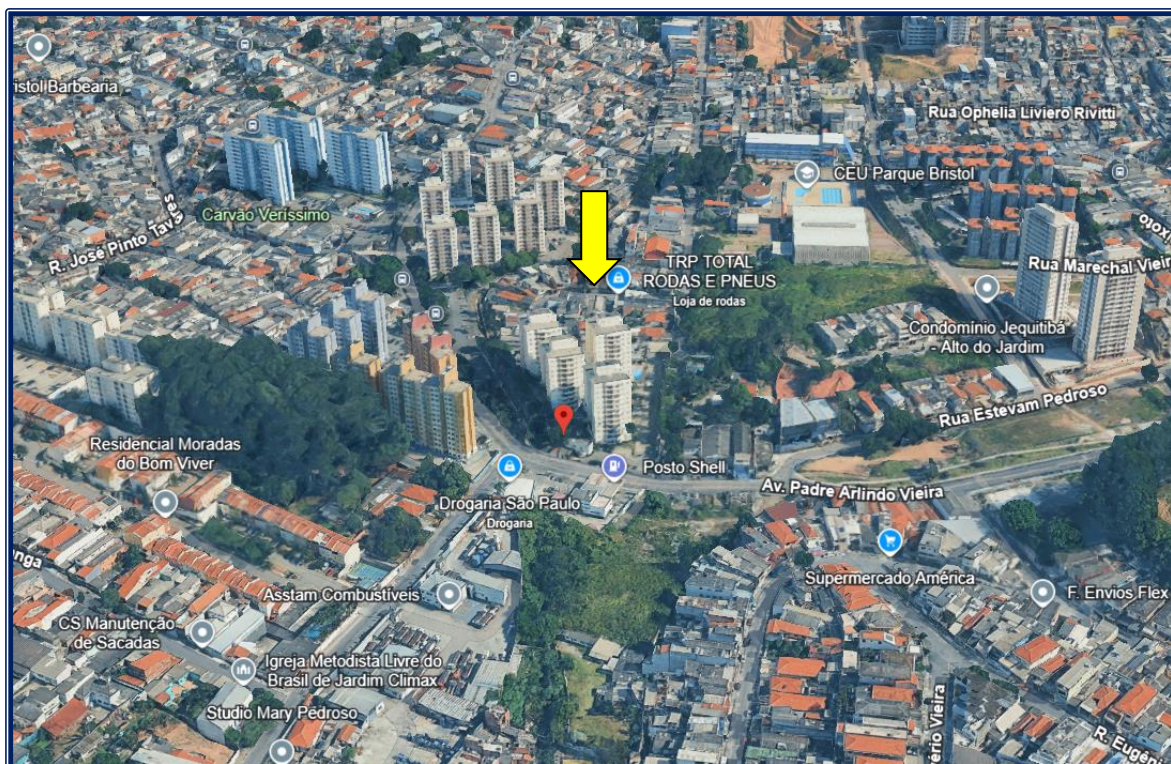
2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 157, Quadra 029, Lote 0075-7 e Índice Fiscal 1.203,00.

3. Planta de localização



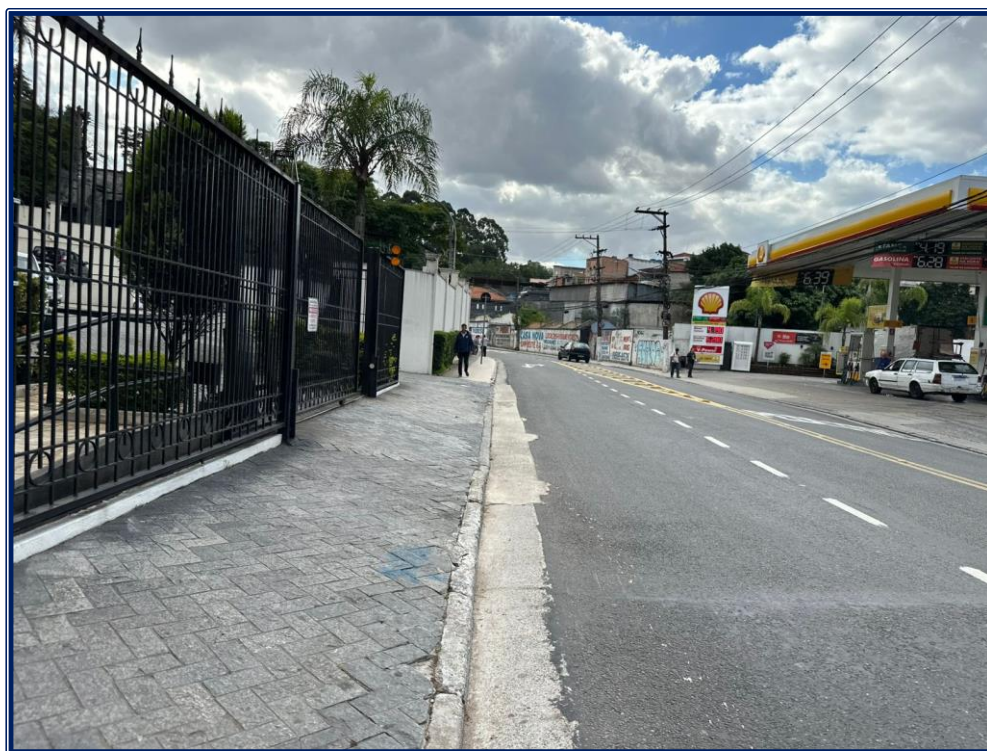
4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa

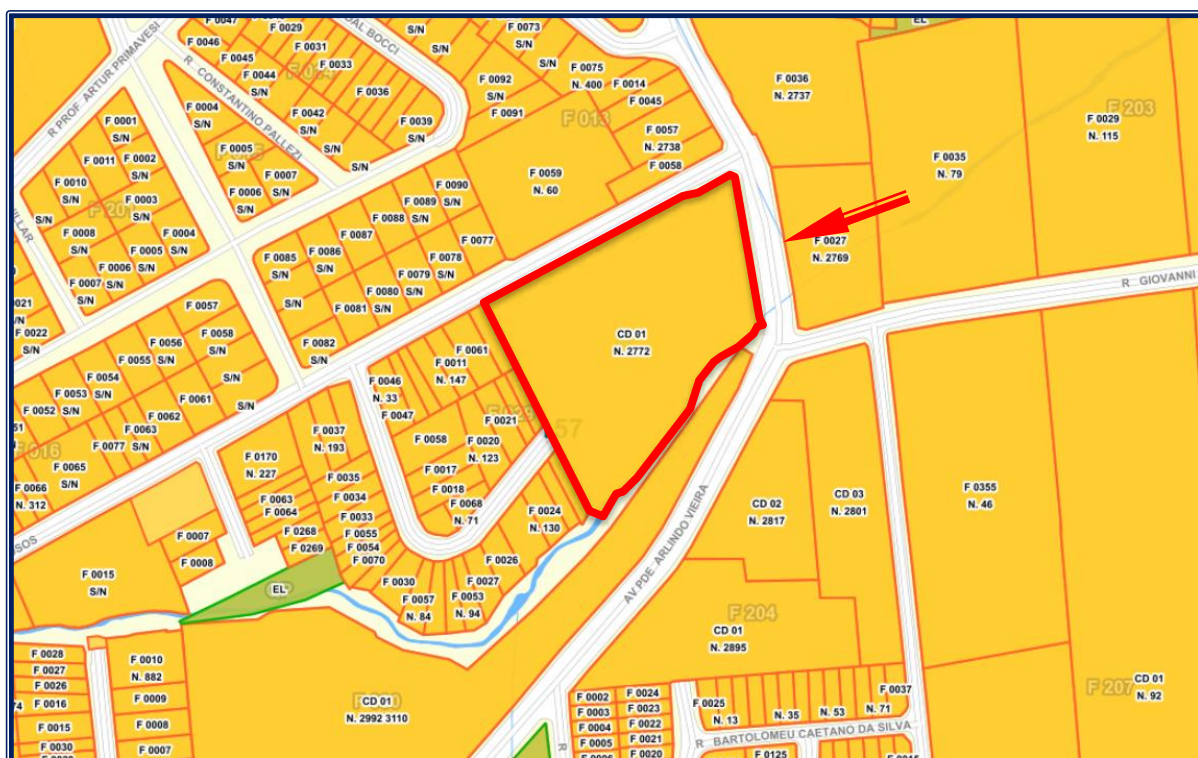


Vista panorâmica do Edifício Juriti



Vista da Avenida Padre Arlindo Vieira que dá acesso ao Condomínio

6. Planta de localização



7. Acessibilidade

O acesso ao Empreendimento Recanto dos Pássaros é fácil e direto pela Avenida Padre Arlindo Vieira.

8. Melhoramentos públicos

O Empreendimento Recanto dos Pássaros é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

A topografia do Empreendimento Recanto dos Pássaros apresenta-se ao nível da Avenida Conceição.

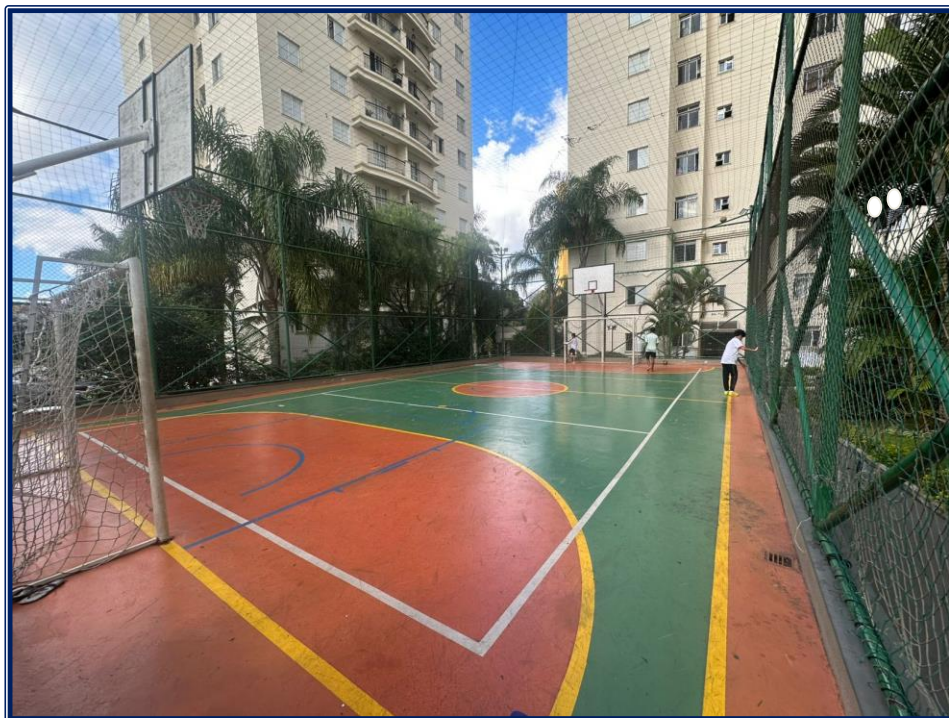
10. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

11. Características do Empreendimento Recanto dos Pássaros

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Nº de pavimentos	11 (onze) pavimentos
Nº de apartamentos	4 (quatro) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Câmeras de vigilância, interfone e guarita

12. Ilustração fotográfica da área de lazer / comum do condomínio**Playgrund****Piscina**



Quadra poliesportiva

13. Características construtivas do apartamento

Piso	Cerâmica		
Forro / Portas	Pintura sobre a laje / Madeira		
Paredes	Alvenaria		
Revestimento interno	Cerâmica e pintura a látex		
Caixilhos	Alumínio		
Compartimentos	Cozinha, Lavanderia, 3 (três) Quartos, Banheiro, Sala de Estar e Varanda		
Idade real	19 (dezenove) anos		
Estado do apartamento	Regular		
Áreas construídas	Privativa	Comum	Total
	66,85m²	55,208m ²	117,058m ²

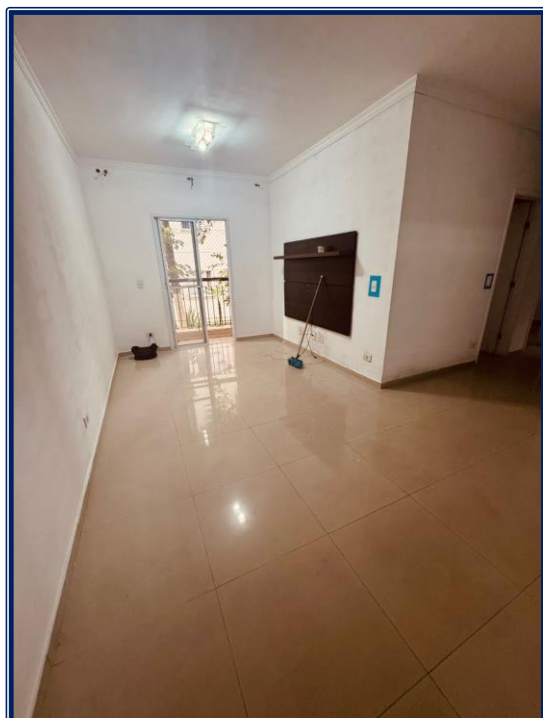
Obs.:

- a)** A área construída do imóvel foi resultado da análise da Matrícula nº 198.010 do 14º CRI / São Paulo (fls. 61);
- b)** A idade real do Empreendimento Recanto dos Pássaros foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

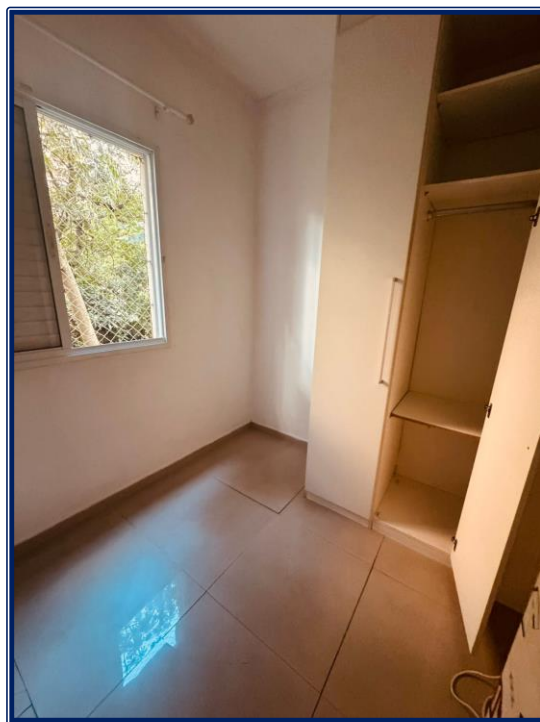
14. Ilustração fotográfica do apartamento



Cozinha e Lavanderia



Quarto e Varanda



Quarto 1 e Quarto 2



Quarto 3 e Banheiro

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de junho de 2025, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.345,41 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$V_a = (V_u \times A_{cp})$, sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 4.345,41 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (71,85m²)

$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)]$, sendo:

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (66,85m²)

N = Número de vagas de garagem (1)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [66,85 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 71,85m^2$$

$$V_a = (4.345,41 \times 71,85)$$

V_a = R\$ 312.217,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ 312.000,00}$$

(trezentos e doze mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 05 de junho de 2025



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL