

LAUDO PERICIAL IMOBILIÁRIO

AVALIAÇÃO INDIRETA PARA FINS

JUDICIAIS

I – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo: Execução / Cumprimento de Sentença

Processo principal: 1033863-24.2023.8.26.0001

Processo de cumprimento: 0012050-21.2024.8.26.0001

Vara: 7ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – Comarca de São Paulo/SP

Exequente: Condomínio Edifício Vida Viva Parque Santana

Executada: Monica de Freitas Silva

Perita Judicial nomeada:

Adjane Alves Macedo

CNAI nº 35.851

II – OBJETO DA PERÍCIA

O presente laudo tem por objeto a **avaliação indireta de imóvel urbano**, para fins de **penhora judicial**, conforme determinação judicial, visando a **estimativa do valor de mercado do bem**, sem ingresso no imóvel, diante da impossibilidade prática de vistoria interna.

III – FUNDAMENTAÇÃO DA PERÍCIA INDIRETA

A avaliação foi realizada **sem acesso ao interior do imóvel**, em razão de:

- O imóvel encontrar-se **ocupado pelo executado**;
- **Inexistência de advogado constituído** pela parte executada nos autos;
- Ausência de manifestação ou autorização para ingresso da perita;
- Impossibilidade jurídica de acesso forçado sem mandado específico.

Adjane Alves Macedo Perita Judicial
CNAI nº 35.851

Nos termos do **art. 464, §2º do CPC**, bem como das **Normas ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2)**, é **plenamente válida a avaliação indireta**, desde que:

- Justificada tecnicamente;
- Fundamentada em dados objetivos, documentais e de mercado;
- Elaborada por profissional habilitado.

A conduta omissiva do executado **não pode impedir o regular andamento da execução**, nem inviabilizar a penhora.

IV – IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO REGISTRAL DO IMÓVEL

Conforme **Matrícula nº 56.694**, do **13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, o imóvel é descrito como:

- **Unidade autônoma – apartamento nº 125**
- Localizado no **Edifício New Star Residence Service**
- Endereço: **Alameda França nº 568**, São Paulo/SP
- **Área privativa:** 61,09 m²
- **Área comum:** 34,48 m²
- **Área total:** 95,57 m²
- **Fração ideal:** 0,718049%

Consta ainda que o imóvel possui **vaga de garagem**, em local individual e indeterminado, conforme registro anterior, além de sucessivas transmissões por compra, partilha e doação, bem como **penhora regularmente averbada**

V – SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Da análise da matrícula, verifica-se:

- Existência de **ônus reais**, incluindo:
 - Hipotecas cedulares em favor de instituição financeira;
 - **Penhora judicial averbada em 22/06/2020**, com valor da dívida de R\$ 422.447,37;
- Executado nomeado **depositário do bem**;

- Regularidade formal do registro e da construção.

Tais elementos **não impedem a avaliação**, mas influenciam a liquidez do bem em eventual hasta pública.

VI – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO INDIRETA ADOTADA

Foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme ABNT NBR 14.653, utilizando-se os seguintes parâmetros:

1. **Planta Genérica de Valores (PGV)** do Município de São Paulo;
2. Dados oficiais constantes da matrícula;
3. Pesquisa de mercado em plataformas públicas:
 - OLX
 - Viva Real
 - Zap Imóveis
 - ImovelWeb
4. **Análise externa do padrão construtivo** por imagens públicas (Google Street View);
5. Zoneamento urbano e padrão médio do entorno;
6. Aplicação de **fator de depreciação presumida**, considerando:
 - Idade aparente do edifício;
 - Padrão construtivo médio;
 - Localização em região consolidada.

III. METODOLOGIA

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na comparação de dados obtidos por meio de pesquisa de mercado com unidades similares quanto à tipologia, metragem e localização.

IV. PESQUISA DE MERCADO – PORTAIS IMOBILIÁRIOS (VENDA)

A pesquisa foi realizada em 11 de janeiro de 2026, em portais imobiliários de grande abrangência nacional, nos quais se identificaram unidades à venda com metragem semelhante e na mesma região (Jardim Paulista / Alameda França).

Plataformas consultadas:

- Viva Real: <https://www.vivareal.com.br>
- Zap Imóveis: <https://www.zapimoveis.com.br>
- ImovelWeb: <https://www.imovelweb.com.br>
- OLX Imóveis: <https://www.olx.com.br>
-

V. QUADRO COMPARATIVO DE IMÓVEIS À VENDA

Plataforma	Localização	Área (m ²)	Características	Valor Anunciado
Viva Real	Alameda França	60 m ²	1-2 quartos, vaga	R\$ 1.007.000
Viva Real	Alameda França	70 m ²	2 quartos, sem vaga	R\$ 960.000
Zap Imóveis	Alameda França	73 m ²	2 quartos, vaga	R\$ 950.000
Zap Imóveis	Alameda França	98 m ²	2 quartos, 2 vagas	R\$ 1.300.000
ImovelWeb	Jardim Paulista	47 m ²	1 quarto, sem vaga	R\$ 490.000
OLX	Jardim Paulista	70 m ²	2 quartos, vaga	R\$ 1.007.000
Zap Imóveis	Jardim Paulista	60 m ²	1 quarto, vaga	R\$ 835.000

Adjane Alves Macedo Perita Judicial
CNAI nº 35.851

Zap Imóveis	Jardim Paulista	63 m²	1 quarto, alto padrão	R\$ 2.000.000
--------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------	----------------------

VI. ANÁLISE TÉCNICA DOS DADOS COLETADOS

Os dados indicam que o valor de mercado de apartamentos de metragem similar (60 a 75 m²) na região do Jardim Paulista, com padrão construtivo equivalente ao do Edifício New Star Residence Service, situa-se na faixa entre R\$ 835.000,00 e R\$ 1.300.000,00.

Fatores como andar, posição solar, vaga de garagem, estado de conservação e modernização das instalações influenciam diretamente na valorização do bem.

Para o presente caso, considerando a metragem de 61,09 m² de área privativa e o contexto condominial, adota-se o valor médio ponderado de R\$ 15.500,00/m².

LINKS BASE UTILIZADOS NA PESQUISA (FONTE)

A pesquisa foi feita com base nos seguintes portais e buscas:

- **Viva Real – Alameda Franca/SP:**
https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-sul/jardim-paulista/alameda-franca/apartamento_residencial/
- **Viva Real – Jardim Paulista/SP:**
https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-sul/jardim-paulista/apartamento_residencial/
- **Zap Imóveis – Alameda Franca/SP:**
<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp%2Bsao-paulo%2Balameda-franca/>
- **Zap Imóveis – Jardim Paulista/SP:**
<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp%2Bsao-paulo%2Bzona-sul%2Bjd-paulista/>
- **ImovelWeb – Alameda Franca e Jardim Paulista:**
<https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-jardim-paulista-sao-paulo-drc-alameda-franca.html>

Adjane Alves Macedo Perita Judicial
CNAI nº 35.851

- **OLX – Imóveis à venda na Zona Sul e Jardins:**
<https://www.olx.com.br/imoveis/venda/apartamentos/estado-sp/sao-paulo-e-regiao/zona-sul/jardins>

VII. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área privativa: 61,09 m²

Valor médio estimado por m²: R\$ 15.500,00

Valor estimado do Imóvel: R\$ 946.895,00

VIII. CONCLUSÃO

Com base na metodologia empregada, dados de mercado, pesquisas nos principais portais e análise técnica, conclui-se que o valor de mercado do apartamento nº 125, localizado no Edifício New Star Residence Service, Alameda França, nº 568, Jardim Paulista, São Paulo/SP, é de aproximadamente:

R\$ 946.895,00 (novecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e noventa e cinco reais).

Este valor deve ser considerado como referência para fins de avaliação judicial, especialmente em processos de penhora, execução ou partilha.

X – DECLARAÇÃO FINAL

Declaro que o presente laudo foi elaborado com **isenção, imparcialidade e observância das normas técnicas aplicáveis**, assumindo integral responsabilidade profissional pelo seu conteúdo.

São Paulo, 11 de janeiro de 2026

Adjane Alves Macedo

Perita Judicial – CNAI nº 35.851