

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO: Nº 1037327-92.2019.8.26.0002

AÇÃO:EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro, CREA Nº 0682582156, perito nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONDOMÍNIO MUND** contra **GLEYCE DA SILVA MIRANDA**, feito que se processa perante esse R. Juízo, vem respeitosamente, em atendimento ao Artigo 466 do CPC, informar a V. Exa., assim como as partes envolvidas, que a vistoria do imóvel objeto dos autos dar-se-á em **02/10/2025 às 11h00min**, na Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960, Apartamento nº 152 – Bloco A, no bairro Vila Isa, município de São Paulo/SP.

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Aproveito a oportunidade para esclarecer que, após tentativas sem sucesso, de contato com a **REQUERIDA** (sem acesso ao telefone residencial ou celular), não foi possível obter tal informação e uma confirmação sobre o agendamento para a data da referida vistoria. Diante deste fato, foi entregue no endereço do imóvel a ser vistoriado, através de carta registrada, comunicado informando a data e horário conforme informações supracitadas (vide anexo).

Requer este signatário que, tendo em vista a vistoria ter sido viabilizada para a data supracitada, o prazo para entrega do laudo de avaliação seja considerado a partir da referida diligência.

Nestes Termos,
P. Deferimento

São Paulo, 09 de setembro de 2025.

MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA Nº 0682582156

COMUNICADO

São Paulo, 09 de setembro de 2025.

A/C Gleyce da Silva Miranda ou Atual ocupante do Imóvel abaixo mencionado.

Sou Perito Judicial e fui nomeado pelo Exmo. Dr. Juíz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro – São Paulo/SP – Execução de Título Extrajudicial – nº (1037327-92.2019.8.26.0002) para efetuar a avaliação do imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960, Apartamento nº 152 – Bloco A, no bairro Vila Isa, município de São Paulo/SP.

Venho através deste comunicado marcar a vistoria do referido imóvel para o dia 02/10/2025 às **11h00min**, lembrando que esta data e horário foram informadas ao R. Juízo.

Caso haja alguma dúvida, favor entrar em contato com a devida antecedência.

Atenciosamente,



MARCOS AUGUSTO DA SILVA

Perito Judicial

Fone: (11) 5090-6021 / (11) 98128-9509

Evento 114

Evento:

JUNTADA SAJ PETICAO JUNTADA N PROTOCOLO WSTA25708774916TIPO DA
PETICAO APRESENTACAO DE QUESITOSINDICACAO DE ASSISTENTE TECNICO DATA 11092025 0014

Data:

11/09/2025 00:16:51

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

Processo:

1037327-92.2019.8.26.0002/SP

Sequência Evento:

114

**AO JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II, DE SANTO AMARO –
COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Proc. n.º 1037327-92.2019.8.26.0002

CONDOMINIO MUND, por seus advogados, nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **GLEYCE DA SILVA MIRANDA**, vem, à presença do(a) Emérito(a) Magistrado(a), em atendimento ao despacho de fls. 361, **MANIFESTAR-SE**, conforme aduz:

Considerando que os trabalhos periciais não foram iniciados, conforme pacífica jurisprudência do E. TJ/SP¹ e C. STJ, não precluiu a apresentação de quesitos.

¹ Direito processual civil. Agravo de instrumento. Apresentação de quesitos suplementares em prova pericial. Possibilidade. Recurso provido, com observação. I. Caso em exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a apresentação de quesitos suplementares formulados pela ré agravante antes mesmo do início da prova pericial, sob o fundamento de que seu oferecimento pressupõe o surgimento de questões novas e não a conveniência da parte. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a admissibilidade da apresentação de quesitos suplementares antes do início da prova pericial, conforme previsão do art. 469 do CPC. III. Razões de decidir 3. O art. 469 do CPC permite às partes apresentarem quesitos suplementares no curso da perícia, desde que ainda não concluída a diligência, como ocorre no presente caso. 4. **No caso em tela, a perícia sequer foi iniciada, não havendo preclusão para a apresentação dos quesitos suplementares. 5. O indeferimento de quesitos antes do início da perícia viola o direito das partes ao contraditório e à ampla defesa, pilares do devido processo legal. Precedentes.** 6. Observação realizada para o despacho que deferiu o efeito ativo, passando a constar que o valor adicional arbitrado a título de honorários periciais somente incidirá se houver complementação de prova eventualmente realizada. IV. Dispositivo e tese 7. Recurso provido, com observação. Tese de julgamento: "A apresentação de quesitos suplementares no curso da perícia é admissível, nos termos do art. 469 do CPC, desde que a diligência não tenha sido concluída, garantindo o contraditório e a ampla defesa." Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 465, 469, 477, § 2º, I, e § 3º. Jurisprudência relevante citada: TJSP, AI 2131872-75.2021.8.26.0000, Rel. Araldo Telles, j. 24.08.2021. **Grifamos.**
(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 23782856020248260000 São Paulo, Relator.: Achile Alesina, Data de Julgamento: 28/01/2025, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/01/2025)

DOS QUESITOS

1. Qual foi a metodologia de avaliação adotada pelo perito (método comparativo direto de dados de mercado, involutivo, custo ou renda), nos termos da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2? Justifique tecnicamente a escolha;
2. Quais foram os critérios utilizados para seleção das amostras comparativas do mercado imobiliário local? Os imóveis utilizados na comparação são efetivamente semelhantes em localização, padrão construtivo, tipologia e estado de conservação?
3. Foi aplicada alguma inferência estatística (como regressão linear, análise de dispersão, média ponderada ou mediana) para apuração do valor unitário de mercado? Em caso positivo, apresentar os dados brutos e a metodologia de tratamento;
4. O imóvel avaliado apresenta obsolescência física, funcional ou econômica que deva ser considerada na apuração do seu valor? Em caso positivo, qual o percentual de depreciação aplicado e com base em que elementos?
5. Qual a idade aparente da edificação, considerando materiais, padrões de acabamento e manutenção, e como ela influenciou na determinação do valor venal?
6. Há benfeitorias, ampliações ou reformas não regularizadas perante o registro imobiliário ou a prefeitura? Em caso positivo, qual o impacto estimado dessas construções sobre o valor do imóvel?
7. O imóvel está sujeito a limitações urbanísticas ou ambientais (zoneamento, recuos obrigatórios, tombamentos, áreas de proteção etc.) que afetam seu potencial construtivo ou valor de mercado?
8. O imóvel está em zona de valorização ou desvalorização em comparação com imóveis semelhantes na mesma microrregião? Houve influência de fatores externos como segurança, infraestrutura urbana,

acessibilidade, ou perfil socioeconômico da vizinhança?

9. O imóvel possui liquidez no mercado atual? Qual é o tempo médio estimado para comercialização, segundo dados da praça imobiliária local? Justifique com base em fontes verificáveis (CRECI, IBAPE, FIPE-ZAP, etc.).
10. Qual o percentual médio de deságio verificado na arrematação de imóveis com perfil semelhante, em leilões judiciais realizados na comarca/localidade nos últimos 12 meses?
11. O valor atribuído ao imóvel está em conformidade com a finalidade pericial (avaliação para alienação judicial) e reflete as condições reais de venda forçada, conforme diretrizes da NBR 14.653?
12. O perito poderia apresentar, em anexo, planta de localização, imagens fotográficas atualizadas e elementos gráficos que subsidiem visualmente a avaliação realizada?

Nesses termos,
Pede deferimento.

São Paulo/SP, 15 de agosto de 2023.

WAGNER GOMES DA COSTA
OAB/SP N° 235.273

Evento 115

Evento:

JUNTADA DE CERTIDAO EXTRATO COM DADOS DO PROCESSO MIGRADO DO SAJ
PARA O EPROC

Data:

20/10/2025 13:16:05

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

Processo:

1037327-92.2019.8.26.0002/SP

Sequência Evento:

115

Evento 116

Evento:

PETICAO

Data:

24/10/2025 11:17:00

Usuário:

Persp003540 - Marcos Augusto da Silva - Perito

Processo:

1037327-92.2019.8.26.0002/SP

Sequência Evento:

116

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 1037327-92.2019.8.26.0002

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONDOMÍNIO MUND** contra **GLEYCE DA SILVA MIRANDA**, tendo se inteirado do assunto em pauta, 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	7
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – O CONDOMÍNIO MUND	8
III.2 – CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO	8
III.2.1 – ÁREAS	10
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO	10
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	13
V – AVALIAÇÃO	40
V.1 – METODOLOGIA	40
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA	41
V.3 – VALOR DO IMÓVEL	42
V.4 – VALOR DOS DIREITOS DA REQUERIDA	43
VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS	45
VI.1 – QUESITOS ELABORADOS PELO REQUERENTE	45
VI.2 – QUESITOS ELABORADOS PELA REQUERIDA	48
VII – CONCLUSÃO	49
VIII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	50
IX – ENCERRAMENTO	52

Preliminares

I.1 – Considerações preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 05 dos autos) solicitando, dentre outros pedidos, que a **REQUERIDA** fosse citada para providenciar o pagamento de dívida contraída pelo não pagamento de despesas condominiais, conforme termos descritos na exordial.

De acordo com os fatos narrados nos autos e tendo em vista que não houve o pagamento do débito por parte da **RÉ**, a referida dívida recaiu sobre os direitos que a mesma possui sobre o imóvel a ser avaliado, na forma de penhora (fls. 146 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 361 dos autos) para a respectiva avaliação.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente Laudo de Avaliação.

I.2 – Objetivo do trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**”, assim como o “**Valor dos Direitos**” que a **REQUERIDA** possui sobre a Unidade Autônoma designada **Apartamento nº 152, Bloco A (Torre Europe)**, parte integrante do Condomínio Mund, estando este localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960 no bairro Vila Isa, 29º Subdistrito Santo Amaro – 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 **outubro/2025**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Condomínio Mund está localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960, na quadra completada pela Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis e pela Rua Marcelino Zonta, no bairro Vila Isa, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **16 km** do centro da cidade de São Paulo/SP, localizado na avenida supracitada e nas proximidades da Av. Washington Luís, que se evidenciam como importantes e principais corredores viários da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação mista (residencial e comercial), além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de uma região ocupada por **imóveis de padrão construtivo médio**.

Para fins de avaliação, será considerado que o bairro em questão se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam as profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 – Ocupação

O imóvel em avaliação, no momento da vistoria, encontrava-se ocupado pela **REQUERIDA**, Sra. Gleyce.

II.3 – Mapa fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2025¹, o imóvel em questão situa-se na **Quadra 346 do Setor 090** e possui **Índice Fiscal 3.048,95**.

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 **ZC – Zona de Centralidade**.

O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

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

¹ Planta genérica de 2022, com acréscimo acumulado de 15,10% referentes a 5,50% de 2022/2023 (conforme decreto municipal nº 62.085 de 26/12/2022), 4,30% a 2023/2024 (conforme decreto municipal nº 63.095 de 27/12/2023) e 4,60% de 2024/2025 (conforme decreto municipal nº 63.995 de 27/12/2024).



Vistoria do Imóvel

III.1 – O Condomínio Mund

Em vistoria realizada no dia **02/10/2025**, verificou-se que o Condomínio Mund é composto por 04 (quatro) edifícios/blocos (denominados como Europe, Asia, América e Oceania), sendo que a Torre Europe, onde se encontra o imóvel avaliando, apresenta as seguintes características:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição (26 pavimentos)	- 1º e 2º subsolo: garagem coberta e áreas comuns; - Térreo: Portaria e áreas comuns; - 1º ao 23º: 04 (quatro) apartamento por andar;
Estrutura	Concreto.
Fachada	Argamassa texturizada sob pintura.
Circulação Vertical	03 (três) elevadores (por bloco), sendo 02 (dois) sociais, 01 (um) de serviço e uma escada que interliga todos os pavimentos.

III.2 – Características da unidade em avaliação

O imóvel em análise se encontra no 18º pavimento ou 15º andar do Bloco A (Torre Europe), parte integrante do Condomínio **AUTOR**. O apartamento em questão encontra-se disposto com a seguinte composição física: sala de estar/jantar, sacada gourmet, 04 (quatro) dormitórios, sendo 01 (um) tipo suíte, escritório, banheiro social, cozinha e área de serviço.

A unidade autônoma em questão possui direito a 02 (duas) vagas de garagem, em local indeterminado (rodízio de vagas anualmente).

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar/jantar	Porcelanato	Massa sob pintura	Laje sob pintura com sancas de gesso
Sacada gourmet	Cerâmico	Massa texturizada sob pintura	Gesso sob pintura
Dormitório 01 (suíte)	Laminado	Massa sob pintura	Laje sob pintura
Banheiro (dormitório 01)	Porcelanato	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Dormitório 02	Laminado	Massa sob pintura	Laje sob pintura
Dormitório 03			
Dormitório 04			
Escritório			
Banheiro social	Cerâmico	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Cozinha	Porcelanato		Laje sob pintura
Área de serviço			Gesso sob pintura

Esquadrias e Vidros	- Alumínio com vidros tipo liso na sala de estar/jantar, cozinha, escritório e nos dormitórios; - Alumínio com vidros tipo boreal nos banheiros e área de serviço; - Os demais ambientes não possuem esquadrias.
Portas	- Madeira na sala de estar/jantar, nos dormitórios, banheiros e cozinha; - Alumínio com vidros tipo liso na sacada gourmet; - Alumínio com vidros tipo boreal na área de serviço; - Os demais ambientes não possuem porta.

III.2.1 – Áreas

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 376.809 (fls. 138 a 142 dos autos), o imóvel possui as seguintes dimensões:

Área Privativa	:	107,100 m ²
Área Comum	:	92,034 m ²
Área Total	:	199,134 m ²
Fração Ideal de Terreno	:	0,0002671

III.2.2 – Padrão construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Índice – Unidades Padronizadas 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Médio**” e Intervalo de Fator Máximo de padrão construtivo igual a **5,583** do valor R₈N do SINDUSCON.

III.2.3 – Estado de conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV) e Matrícula de Registro de Imóveis nº 376.809 (fls. 138 a 142 dos autos), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como “**regular**”, possuindo **idade de construção de 14 anos**, vida útil de 60 anos, **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,868 (c-23)** de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física.

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-HEIDECHE

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

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 sem valor

IV

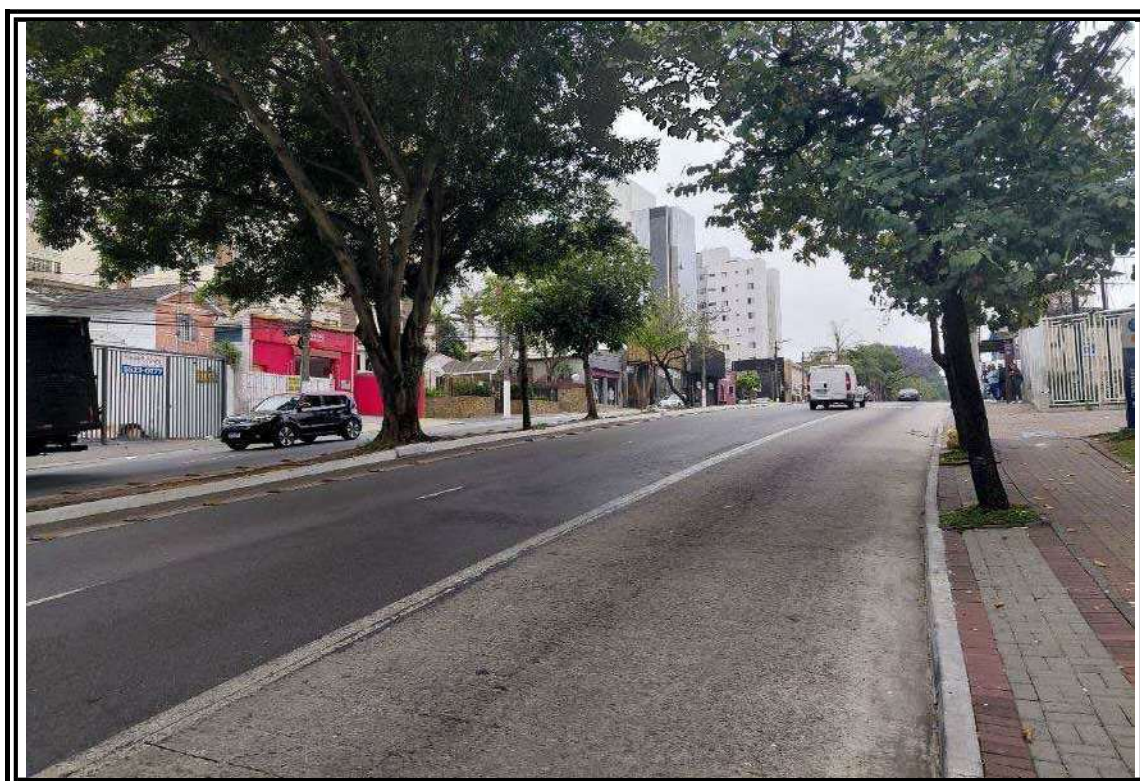
Documentação Fotográfica



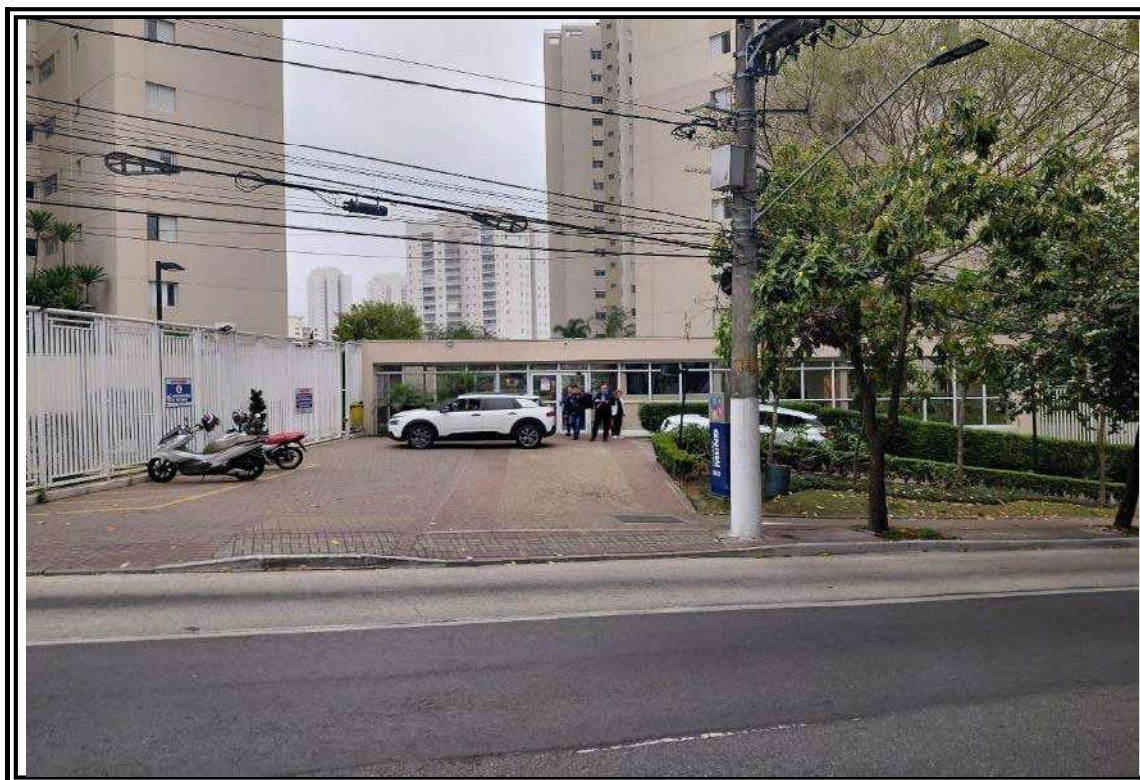
Foto nº 01: Vista geral do Condomínio Mund



**Foto nº 02: Vista da Avenida Nossa Senhora do Sabará sentido
Avenida Eng. Alberto de Zagottis**



**Foto nº 03: Vista da Avenida Nossa Senhora do Sabará sentido
Rua Marcelino Zonta**



Fotos nº 04 e 05: Vista da entrada do Condomínio Mund





Fotos nº 06 e 07: Vista geral (interna) do Condomínio Mund





Foto nº 08: Vista do Bloco A (Torre Europe), edifício onde está localizado o imóvel em avaliação



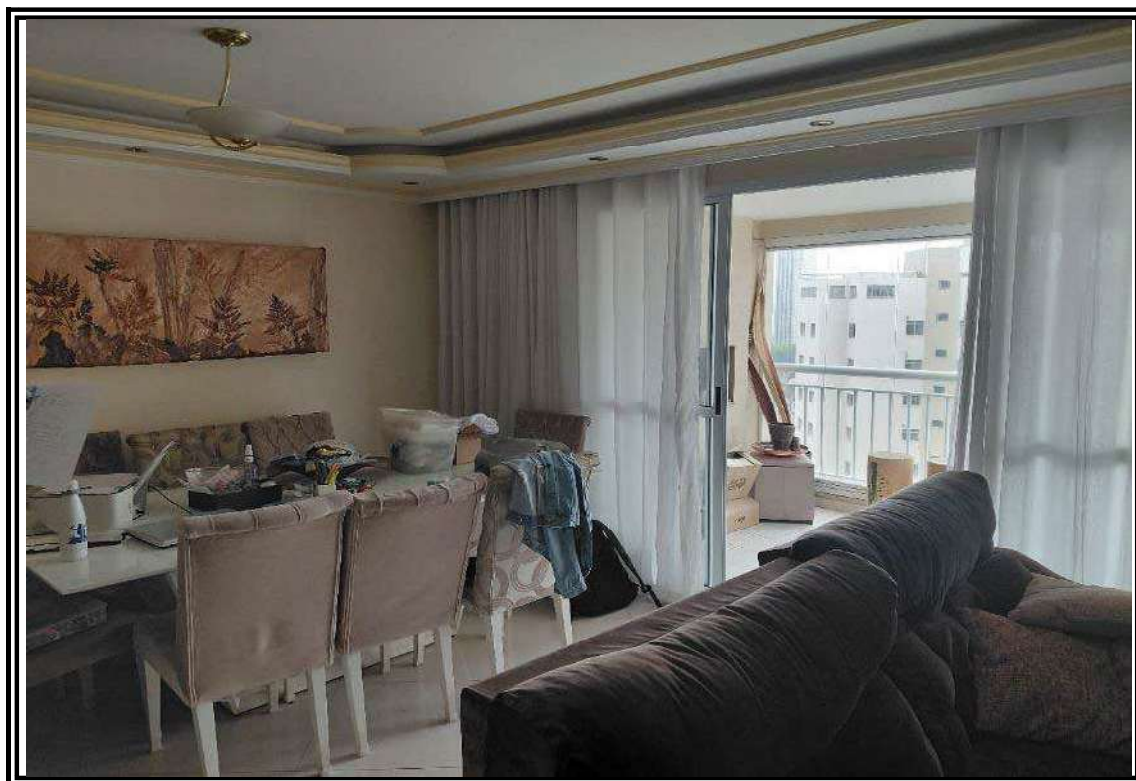
Foto nº 09: Vista do hall social do Bloco A (Torre Europe)



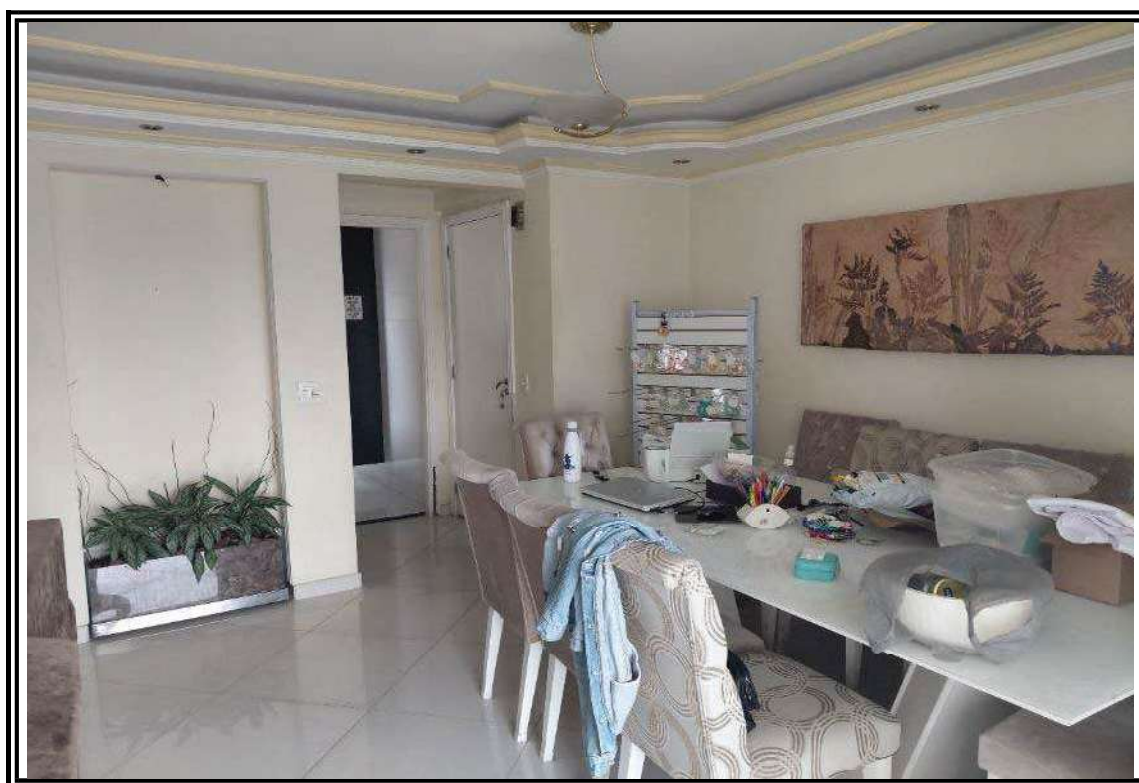
Foto nº 10: Vista do hall de entrada de serviço do imóvel avaliando



Foto nº 11: Vista do hall de entrada social do imóvel avaliando



Fotos nº 12 e 13: Vista geral da sala de estar/jantar





Fotos nº 14 e 15: Vista da sacada gourmet

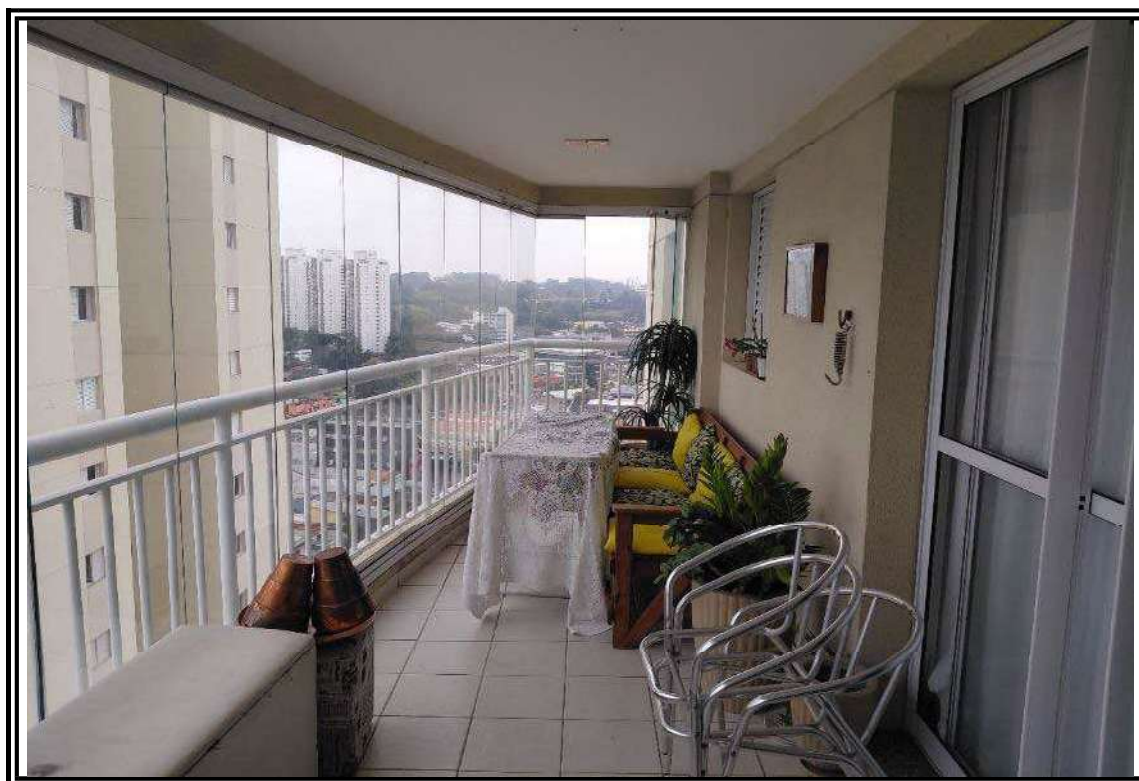




Foto nº 16: Vista do dormitório 01 (tipo suíte)



Foto nº 17: Vista do banheiro do dormitório 01 (suíte)

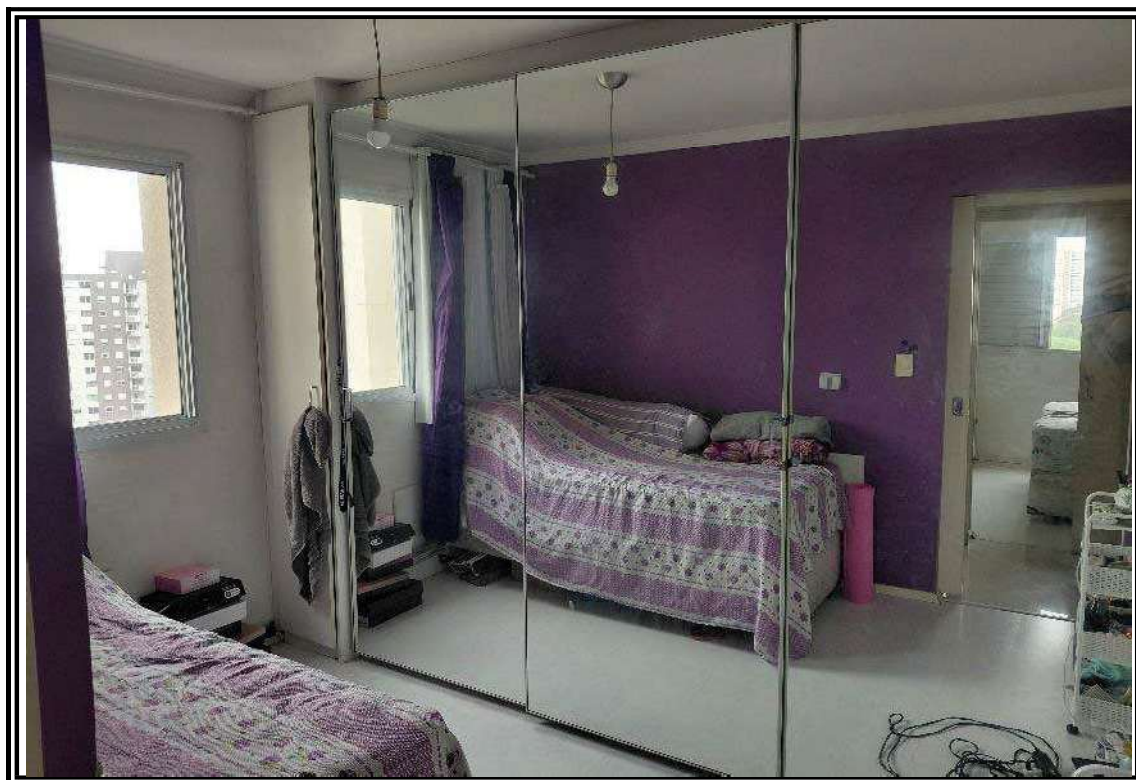


Foto nº 18: Vista do dormitório 02

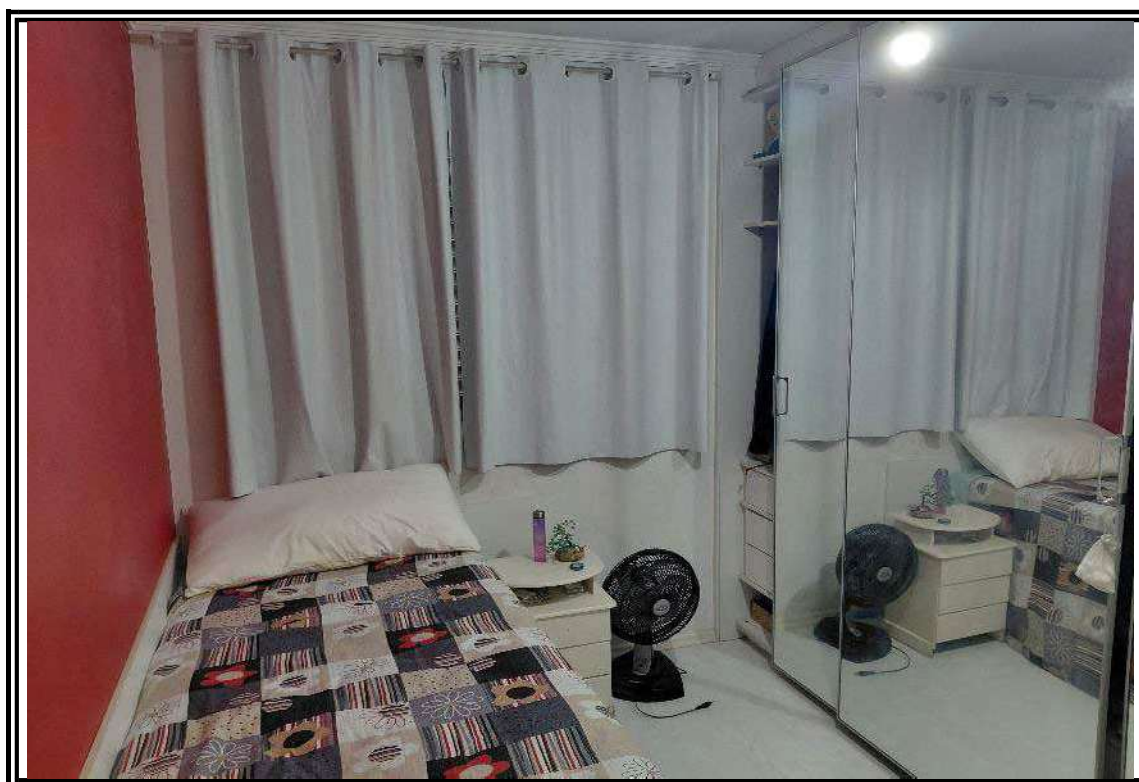


Foto nº 19: Vista do dormitório 03

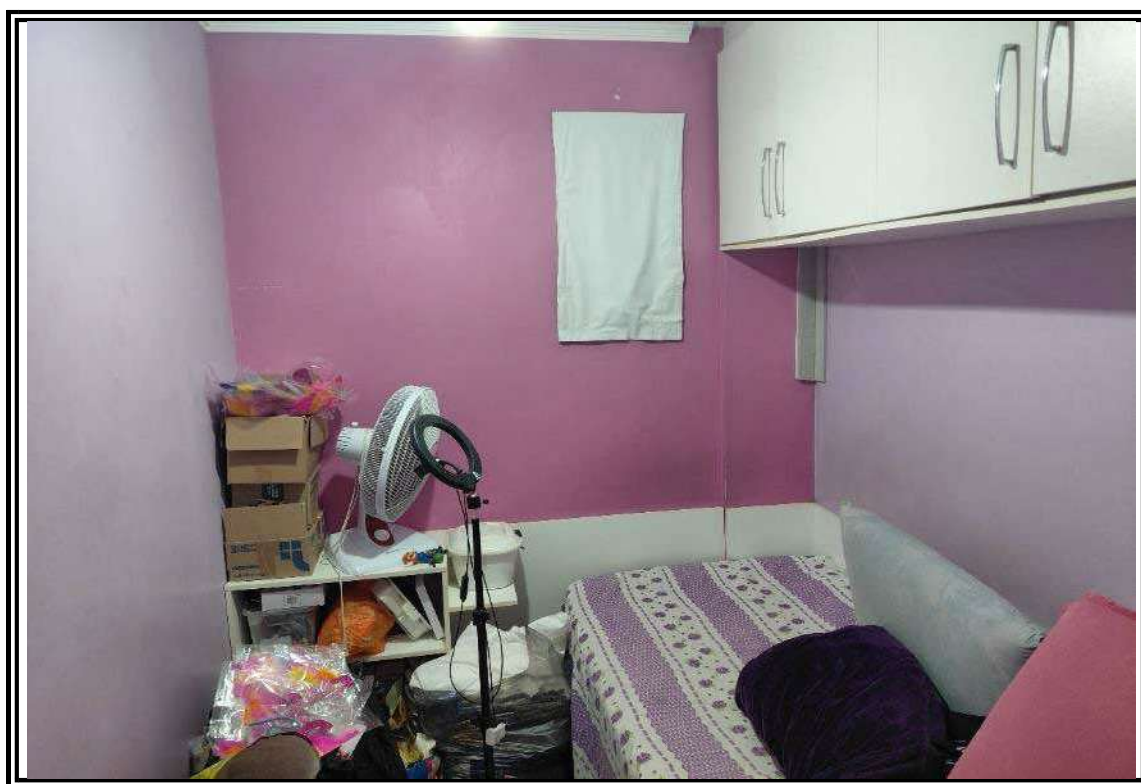


Foto nº 20: Vista do dormitório 04



Foto nº 21: Vista do escritório

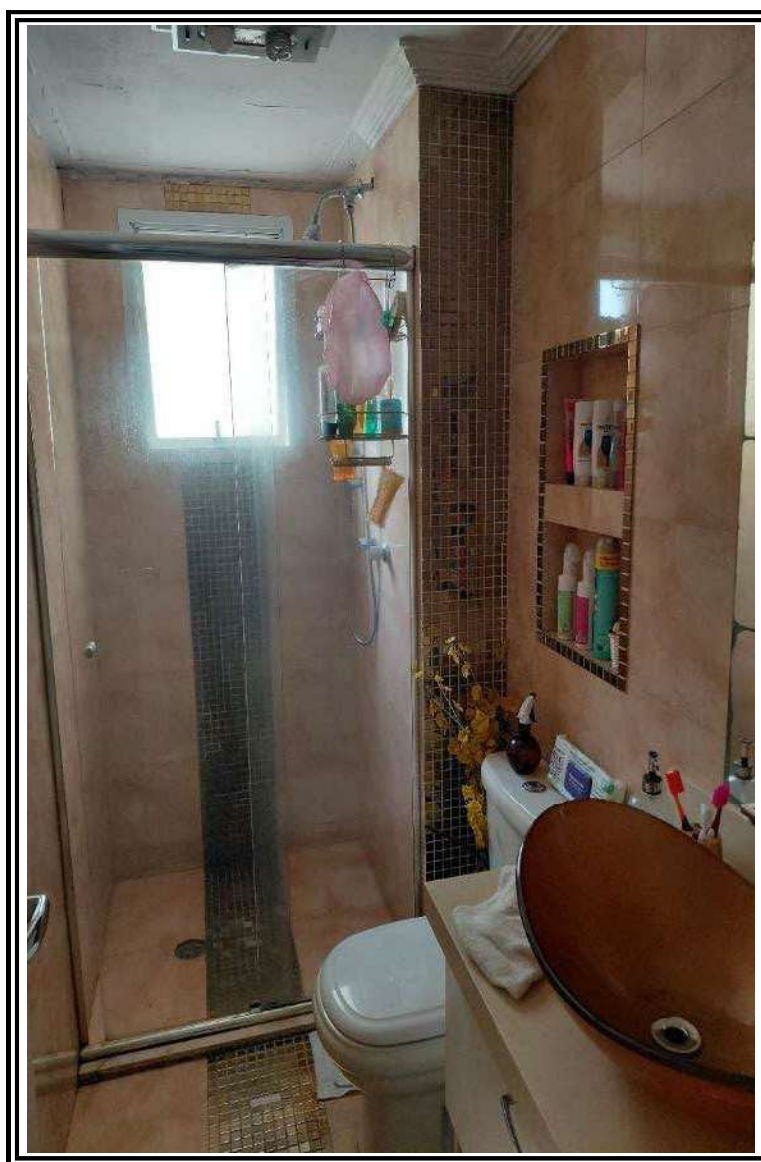
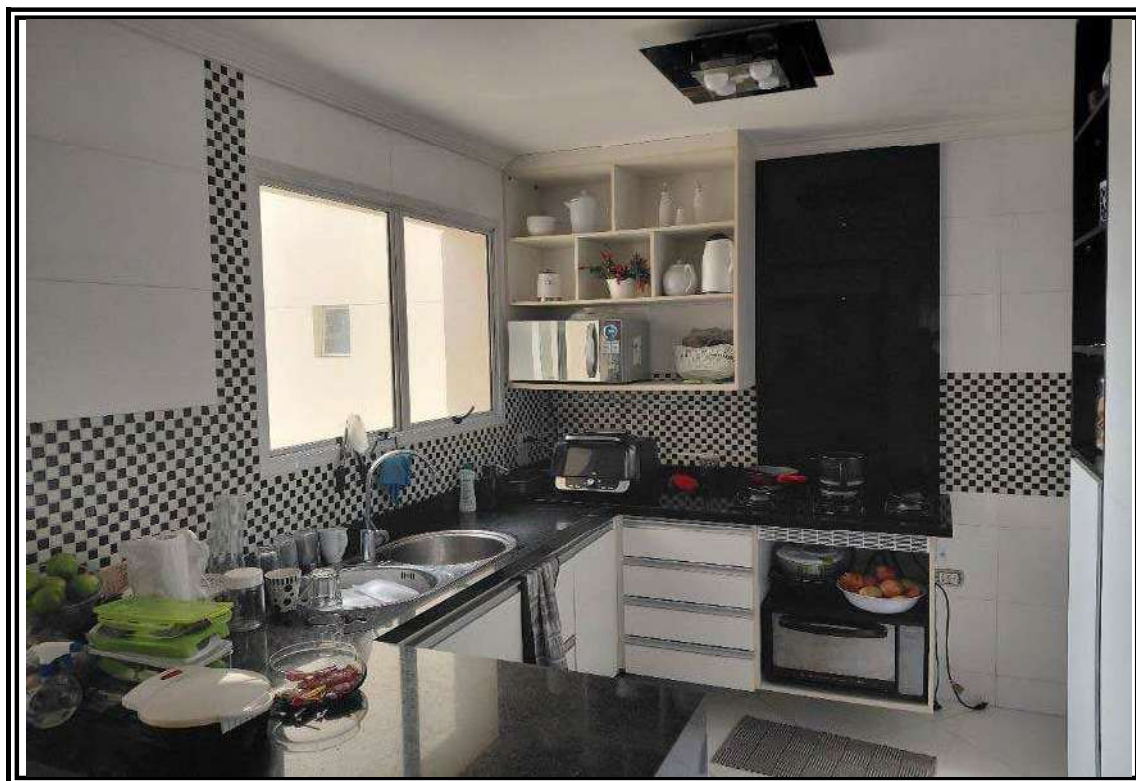


Foto nº 22: Vista do banheiro social



Fotos nº 23 e 24: Vista da cozinha





Foto nº 25: Vista da área de serviço



Foto nº 26: Aspecto geral das garagens do Condomínio Mund

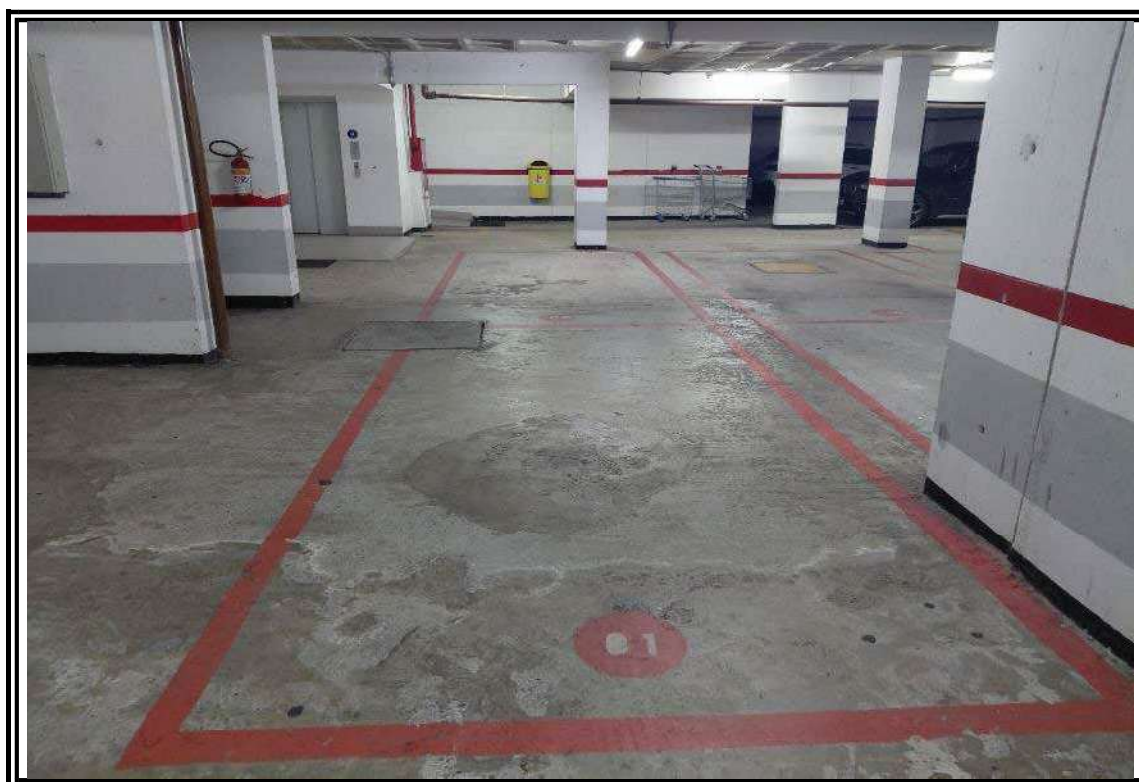


Foto nº 27: Aspecto geral das vagas



Fotos nº 28 e 29: Aspecto geral dos salões de festas do Condomínio Mund





Fotos nº 30 e 31: Aspecto geral dos salões de jogos do Condomínio Mund





Foto nº 32: Vista do setor administrativo do Condomínio Mund



Foto nº 33: Vista da brinquedoteca do Condomínio Mund



Fotos nº 34 e 35: Aspecto geral dos playgrounds do Condomínio Mund





Foto nº 36: Vista da piscina do Condomínio Mund



Foto nº 37: Vista da academia do Condomínio Mund



Foto nº 38: Vista da sauna do Condomínio Mund



Foto nº 39: Vista da quadra poliesportiva do Condomínio Mund

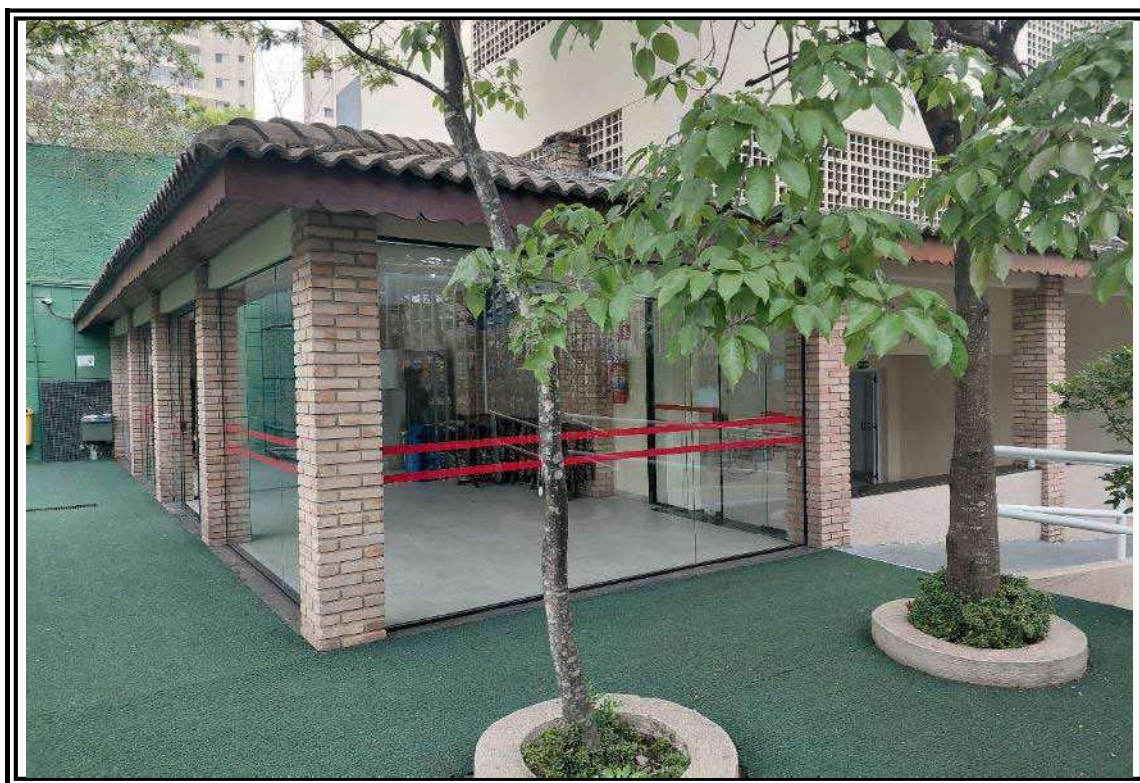


Foto nº 40: Vista da churrasqueira do Condomínio Mund

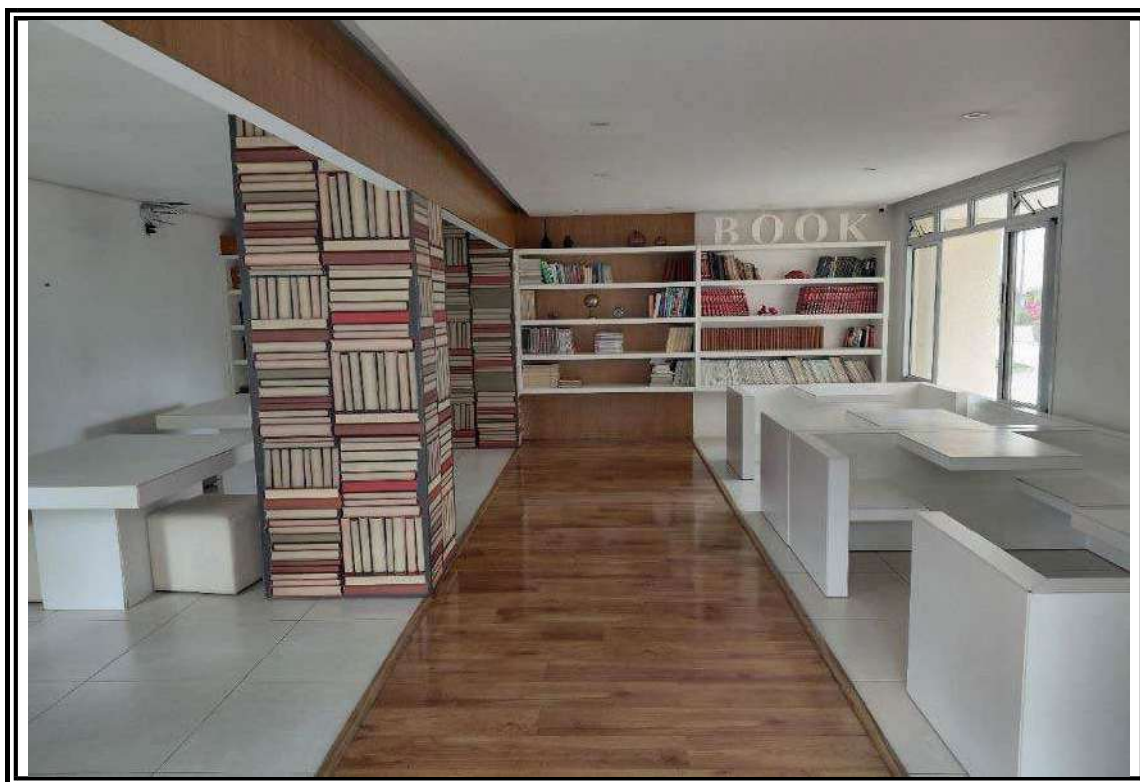
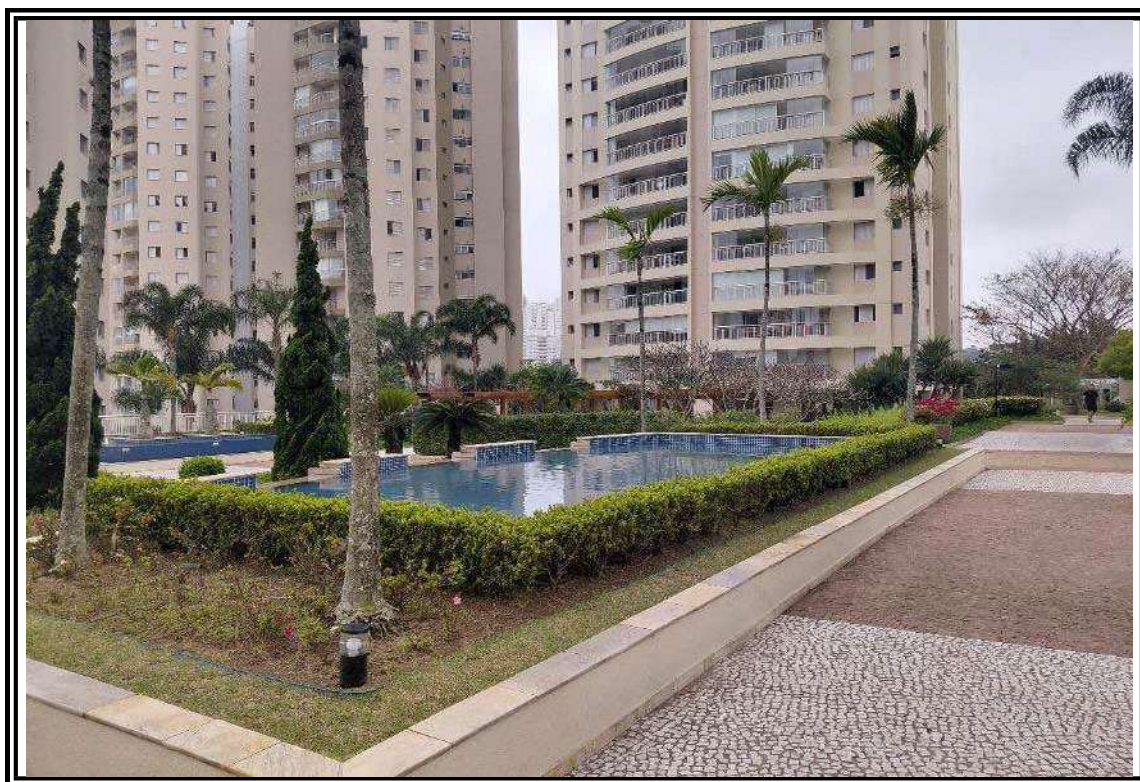


Foto nº 41: Vista da sala de estudo do Condomínio Mund



Fotos nº 42 e 43: Aspecto geral do paisagismo do Condomínio Mund





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 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), 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 Direto de Dados de Mercado**.

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 da área privativa

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

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade. A pesquisa foi realizada no mês de outubro de 2025.

Os elementos pesquisados são homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Localização: corrige as discrepâncias de localização entre os imóveis através dos Índices fiscais da PGV/2025 da PMSP;

Padrão: corrige a diferença entre os padrões, conforme Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), limitado a parcela do capital benfeitoria;

Vagas: considera a diferença entre os números de vagas de garagem dos imóveis em análise, conforme observado no mercado local;

Idade: pondera as diferenças entre as idades dos imóveis comparativos e avaliando, limitados à parcela do capital benfeitoria, pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke;

Área: razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$F.A. = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x,$$

onde: x = 0,250 - diferenças entre áreas até 30%

x = 0,125 - diferenças entre áreas acima 30%.

No anexo I (Pesquisa 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 ou transacionados 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, mostraram-se eficientes para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores “idade/estado de conservação”, “padrão construtivo” e “área”. Foi verificada também a influência dos fatores “localização” e “vagas de garagem”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu **10 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geo-econômica dos imóveis em avaliação, sendo datados da época da avaliação, que, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$\diamond \quad V_u = \text{R\$ } 9.941,15/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor do imóvel

O valor de Mercado para Venda do imóvel em questão será dado através da seguinte fórmula:

$$V_i = V_u \times A$$

Onde:

- V_u : valor unitário de área privativa = R\$ 9.941,15/m²

- A : área privativa do imóvel = 107,10 m²

◊ $V_I = 9.941,15 \times 107,10$

◊ $V_I = \text{R\$ } 1.064.697,17$ ou em números redondos:

$V_I = \text{R\$ } 1.065.000,00/\text{outubro}/2025$
(Um milhão e sessenta e cinco mil reais)

V.4 – Valor dos direitos da REQUERIDA

Para se chegar ao “**Valor dos Direitos que a REQUERIDA possui sobre o Imóvel**” deve-se considerar sobre o valor do imóvel determinado no item anterior, a subtração do saldo devedor² referente ao financiamento imobiliário existente junto ao Banco Santander S.A (Alienação Fiduciária), assim como uma parcela relativa aos impostos e tributos para o registro e averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ora estimados em 10% (dez por cento).

Desta forma, o valor dos direitos da **REQUERIDA** sobre o imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_D = (V_I \times F_{DR}) - S_{DF}$$

² Valor de **R\$ 103.368,96** informado às fls. 162 dos autos, atualizado até outubro/2024. Visando a celeridade processual, o Jurisperito entendeu por bem considerar a referida posição do saldo devedor, haja vista não ter sido disponibilizada pelas partes envolvidas informação mais recente. O Vistor do Juízo, desde já, se prontifica a rever os cálculos do Valor dos Direitos sobre o referido imóvel, caso haja alguma alteração significativa do saldo devedor atualizado a ser apresentado pelo respectivo Credor Fiduciário.

Onde:

- V_D : valor dos direitos da **REQUERIDA** sobre o imóvel
- V_I : valor de mercado para venda do imóvel = R\$ 1.065.000,00
- F_{DR} : Fator de despesas com registro imobiliário = 0,90 (10%)
- S_{DF} : saldo devedor do financiamento imobiliário = R\$ 103.368,96

$$\diamond V_D = (R\$ 1.065.000,00 \times 0,90) - R\$ 103.368,96$$

$$\diamond V_D = \mathbf{R\$ 855.131,04}$$

Ou em números redondos:

$V_{\text{Direitos}} = \mathbf{R\$ 855.000,00/outubro/2025}$
(oitocentos e cinquenta e cinco mil reais)

VI

Respostas aos Quesitos

VI.1 – Quesitos elaborados pelo REQUERENTE

A seguir apresentamos as respostas aos quesitos elaborados pelo REQUERENTE.

1. Qual foi a metodologia de avaliação adotada pelo perito (método comparativo direto de dados de mercado, involutivo, custo ou renda), nos termos da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2? Justifique tecnicamente a escolha.

Resposta: A metodologia adotada baseou-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 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

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 Direto de Dados de Mercado.

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade. A pesquisa foi realizada no mês de outubro de 2025.

Os elementos pesquisados são homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

2. Quais foram os critérios utilizados para seleção das amostras comparativas do mercado imobiliário local? Os imóveis utilizados na comparação são efetivamente semelhantes em localização, padrão construtivo, tipologia e estado de conservação?

Resposta: Resposta atendida com os esclarecimentos ofertados ao quesito anterior. Favor reportar-se.

3. Foi aplicada alguma inferência estatística (como regressão linear, análise de dispersão, média ponderada ou mediana) para apuração do valor unitário de mercado? Em caso positivo, apresentar os dados brutos e a metodologia de tratamento.

Resposta: Não, foi utilizado o tratamento por fatores.

4. O imóvel avaliado apresenta obsolescência física, funcional ou econômica que deva ser considerada na apuração do seu valor? Em caso positivo, qual o percentual de depreciação aplicado e com base em que elementos?

Resposta: A resposta a este quesito encontra-se descrita, de forma detalhada, ao longo do capítulo V e Anexo I do presente Laudo de Avaliação. Favor reportar-se.

5. Qual a idade aparente da edificação, considerando materiais, padrões de acabamento e manutenção, e como ela influenciou na determinação do valor venal?

Resposta: De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV) e Matrícula de Registro de Imóveis nº 376.809 (fls. 138 a 142 dos autos), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como “regular”, possuindo idade de construção de 14 anos, vida útil de 60 anos, fator de depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação de 0,868 (c-23) de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física.

6. Há benfeitorias, ampliações ou reformas não regularizadas perante o registro imobiliário ou a prefeitura? Em caso positivo, qual o impacto estimado dessas construções sobre o valor do imóvel?

Resposta: Conforme informações prestadas pela **REQUERIDA** durante a vistoria do imóvel, houve realização de uma adequação no que tange ao número de dormitórios, passando de 03 (três), inerentes ao layout original, para 04 (quatro) dormitórios. Referida alteração, no entender destes signatários, não causam impactos significativos quando de uma suposta negociação do imóvel.

7. O imóvel está sujeito a limitações urbanísticas ou ambientais (zoneamento, recuos obrigatórios, tombamentos, áreas de proteção etc.) que afetam seu potencial construtivo ou valor de mercado?

Resposta: A resposta ao presente quesito é negativa.

8. O imóvel está em zona de valorização ou desvalorização em comparação com imóveis semelhantes na mesma microrregião? Houve influência de fatores externos como segurança, infraestrutura urbana, acessibilidade, ou perfil socioeconômico da vizinhança?

Resposta: Qualquer característica e/ou fator que possa influir na valorização ou desvalorização do imóvel em análise, estão contemplados e intrínsecos na pesquisa e respectivo tratamento de fatores apresentado no Anexo I deste trabalho. Favor reportar-se.

9. O imóvel possui liquidez no mercado atual? Qual é o tempo médio estimado para comercialização, segundo dados da praça imobiliária local? Justifique com base em fontes verificáveis (CRECI, IBAPE, FIPEZAP, etc.).

Resposta: Pode-se considerar a liquidez do imóvel em análise entre boa e regular, estimando-se um prazo de 6 a 18 meses para uma efetiva negociação, de acordo com as fontes supramencionadas.

10. Qual o percentual médio de deságio verificado na arrematação de imóveis com perfil semelhante, em leilões judiciais realizados na comarca/localidade nos últimos 12 meses?

Resposta: O fator oferta considerado para a determinação do valor de mercado para venda do imóvel em tela foi de 10% (dez por cento). Quanto a estudos inerentes a leilões judiciais ou correlacionados, tal tarefa foge do escopo deste trabalho, determinado pelo Ilmo. Magistrado.

11. O valor atribuído ao imóvel está em conformidade com a finalidade pericial (avaliação para alienação judicial) e reflete as condições reais de venda forçada, conforme diretrizes da NBR 14.653?

Resposta: O objetivo e escopo do presente trabalho, de acordo com a determinação do R. Juízo, foi a determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando. O valor de liquidação forçada é típico e característico em situações de garantias de operações financeiras junto a instituições do referido segmento. Estes signatários entendem que tal valor pode ser refletivo, se for o caso, em um suposto leilão judicial em sua “segunda praça”, por exemplo.

12. O perito poderia apresentar, em anexo, planta de localização, imagens fotográficas atualizadas e elementos gráficos que subsidiem visualmente a avaliação realizada?

Resposta: Quesito atendido com as considerações técnicas apresentadas ao longo do presente Laudo de Avaliação. Favor reportar-se.

VI.2 – Quesitos elaborados pela REQUERIDA

A **REQUERIDA** não apresentou quesitos a serem respondidos pelo Jurisperito.

VII

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:

$V_I = \text{R\$ } 1.065.000,00/\text{outubro}/2025$
(Um milhão e sessenta e cinco mil reais)

2-) O “**Valor dos Direitos da REQUERIDA sobre o Imóvel**” em questão, já considerando a quitação do financiamento imobiliário existente³, impostos/tributos para regularização do bem junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, importa em:

$V_{\text{Direitos}} = \text{R\$ } 855.000,00/\text{outubro}/2025$
(oitocentos e cinquenta e cinco mil reais)

³ Valor de **R\$ 103.368,96** informado às fls. 162 dos autos, atualizado até outubro/2024. Visando a celeridade processual, o Jurisperito entendeu por bem considerar a referida posição do saldo devedor, haja vista não ter sido disponibilizada pelas partes envolvidas informação mais recente. O Vistor do Juízo, desde já, se prontifica a rever os cálculos do Valor dos Direitos sobre o referido imóvel, caso haja alguma alteração significativa do saldo devedor atualizado a ser apresentado pelo respectivo Credor Fiduciário.

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 bons os títulos de propriedade apresentados, admitindo-se, ainda, que os mesmos se encontram 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 a 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 dos imóveis em avaliação. 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, 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 13 de setembro de 2011).

IX

Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 52 (cinquenta e duas) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa, memória de cálculos e grau de fundamentação do laudo.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO I

PESQUISA, MEMÓRIA DE CÁLCULOS E GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

1		
Dados Gerais	data	Out_2025
	endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960 - 7º andar
	setor	090
	quadra	346
	índice local	3048,95
	valor do imóvel	R\$ 1.300.000,00
	imobiliária	Mbimóveis Jardim Marajoara
	contato	Sra. Carla
	fone	(11) 5521-1003 / 93503-0261
	natureza	oferta
Construção	área privativa	107,10
	idade estimada	14
	estado conservação	a - novo
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	1
	custo base	
	coef. padrão	5,583
	coef. depreciação	0,885
	valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

			2
Dados Gerais		data	Out_2025
		endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960
		setor	090
		quadra	346
		índice local	3048,95
		valor do imóvel	R\$ 1.210.000,00
		imobiliária	Corretor Autônomo
		contato	Sr. Robson
		fone	(11) 96755-1000
		natureza	oferta
Construção		área privativa	107,10
		idade estimada	14
		estado conservação	b - entre novo e regular
		padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,583
		coef. depreciação	0,883
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

3		
Dados Gerais	data	Out_2025
	endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960
	setor	090
	quadra	346
	índice local	3048,95
	valor do imóvel	R\$ 1.010.000,00
	imobiliária	Gunter Consultoria
	contato	Sr. Roberto
	fone	(11) 3431-0103 / 98075-0103
	natureza	oferta
Construção	área privativa	107,10
	idade estimada	14
	estado conservação	e - reparos simples
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	1
	custo base	0,00
	coef. padrão	5,583
	coef. depreciação	0,761
	valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

			4
Dados Gerais		data	Out_2025
		endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960
		setor	090
		quadra	346
		índice local	3048,95
		valor do imóvel	R\$ 1.089.000,00
		imobiliária	SPO Imóveis
		contato	Sr. Sandro
		fone	(11) 98635-2973
		natureza	oferta
Construção		área privativa	107,10
		idade estimada	14
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,583
		coef. depreciação	0,829
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

			5
Dados Gerais		data	Out_2025
		endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960
		setor	090
		quadra	346
		índice local	3048,95
		valor do imóvel	R\$ 1.090.000,00
		imobiliária	Zion Imóveis
		contato	Sra. Fernanda
		fone	(11) 5686-3177
		natureza	oferta
Construção		área privativa	107,10
		idade estimada	14
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,583
		coef. depreciação	0,829
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

6		
Dados Gerais	data	Out_2025
	endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960 - 4º andar
	setor	090
	quadra	346
	índice local	3048,95
	valor do imóvel	R\$ 1.115.000,00
	imobiliária	Zion Imóveis
	contato	Sra. Fernanda
	fone	(11) 5686-3177
	natureza	oferta
Construção	área privativa	107,10
	idade estimada	14
	estado conservação	c - regular
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	1
	custo base	0,00
	coef. padrão	5,583
	coef. depreciação	0,868
	valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

7		
Dados Gerais	data	Out_2025
	endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960 - 3º andar
	setor	090
	quadra	346
	índice local	3048,95
	valor do imóvel	R\$ 1.280.000,00
	imobiliária	Corretor Autônomo
	contato	Sr. Robson
	fone	(11) 96755-1000
	natureza	oferta
Construção	área privativa	107,10
	idade estimada	14
	estado conservação	a - novo
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	1
	custo base	0,00
	coef. padrão	5,583
	coef. depreciação	0,885
	valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

			8
Dados Gerais		data	Out_2025
		endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960 - 17º andar
		setor	090
		quadra	346
		índice local	3048,95
		valor do imóvel	R\$ 1.240.000,00
		imobiliária	Corretor Autônomo
		contato	Sr. Robson
		fone	(11) 96755-1000
		natureza	oferta
Construção		área privativa	107,10
		idade estimada	14
		estado conservação	a - novo
		padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,583
		coef. depreciação	0,885
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

9		
Dados Gerais	data	Out_2025
	endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 900 - 12º andar
	setor	090
	quadra	346
	índice local	3048,95
	valor do imóvel	R\$ 680.000,00
	imobiliária	Quinto Andar
	contato	Sra. Milene
	fone	(11) 99211-1729
	natureza	oferta
Construção	área privativa	72,00
	idade estimada	25
	estado conservação	c - regular
	padrão	apartamento médio c/ elev.
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	1
	custo base	0,00
	coef. padrão	5,075
	coef. depreciação	0,750
	valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



Elementos Comparativos

			10
Dados Gerais		data	Out_2025
		endereço	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 900 - 32º andar
		setor	090
		quadra	346
		índice local	3048,95
		valor do imóvel	R\$ 690.000,00
		imobiliária	Quinto Andar
		contato	Sra. Milene
		fone	(11) 99211-1729
		natureza	oferta
Construção		área privativa	72,00
		idade estimada	25
		estado conservação	c - regular
		padrão	apartamento médio c/ elev.
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,075
		coef. depreciação	0,750
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Tratamentos



Fatores

		paradigma	
F _f	Oferta	fator	0,90
		avaliando	
sim	Floc	Localização	índice 3.048,95
sim	Fob	Idade	idade 14
		estado	c - regular
sim	Fpad	Padrão	padrão apartamento médio c/ elev. (+)
não	Fpos	Posicionamento	avaliando
sim		Área	área 107,10
sim		Vagas	vagas 2
		acrécimo	5%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno 1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria 1,0000

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Modelo

Fatores

a	0	nenhum							
b	2	Idade							
c	3	Padrão							
d	5	Área							
e	0	nenhum							
f	0	nenhum							

Homogeneização

Unitário Original									1	2	3	Var.
1	sim	10.924,37	0,00	-170,46	0,00	0,00	0,00	0,00	10.753,91	10.753,91	10.753,91	0,98
2	sim	10.168,07	0,00	-138,85	0,00	0,00	0,00	0,00	10.029,21	10.029,21	10.029,21	0,99
3	sim	8.487,39	0,00	952,16	0,00	0,00	0,00	0,00	9.439,56	9.439,56	9.439,56	1,11
4	sim	9.151,26	0,00	336,70	0,00	0,00	0,00	0,00	9.487,96	9.487,96	9.487,96	1,04
5	sim	9.159,66	0,00	337,01	0,00	0,00	0,00	0,00	9.496,67	9.496,67	9.496,67	1,04
6	sim	9.369,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.369,75	9.369,75	9.369,75	1,00
7	sim	10.756,30	0,00	-167,84	0,00	0,00	0,00	0,00	10.588,47	10.588,47	10.588,47	0,98
8	sim	10.420,17	0,00	-162,59	0,00	0,00	0,00	0,00	10.257,58	10.257,58	10.257,58	0,98
9	sim	8.500,00	0,00	1.069,88	680,67	-329,29	0,00	0,00	9.921,26	9.921,26	9.921,26	1,17
10	sim	8.625,00	0,00	1.085,61	690,68	-334,13	0,00	0,00	10.067,16	10.067,16	10.067,16	1,17
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
9.556,20		Média Aritmética							9.941,15	9.941,15	9.941,15	
937,73		Desvio Padrão							492,70	492,70	492,70	
6.689,34		- 30%							6.958,81	6.958,81	6.958,81	
12.423,06		+ 30%							12.923,50	12.923,50	12.923,50	
9,81%		Coef. Variação							4,96%	4,96%	4,96%	

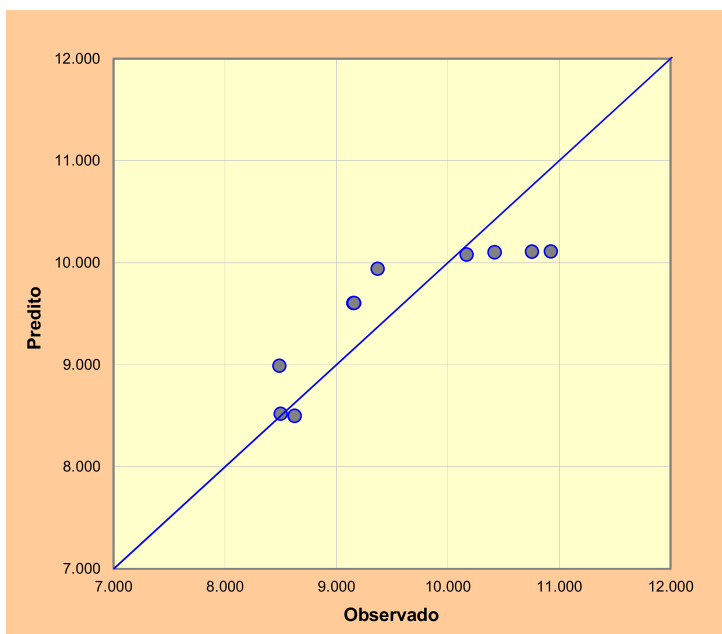
Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Variações

Mínimo	Coef. de	Fatores		
16	variação	combinados		
1	9,81%	a	0	nenhum
2	5,13%	b	2	Idade
3	8,38%	c	3	Padrão
4	10,77%	d	5	Área
5	9,81%	e	0	nenhum
6	9,81%	f	0	nenhum
7	5,13%	a, b		
8	8,38%	a, c		
9	5,19%	b, c		
10	5,19%	a, b, c		
11	10,77%	a, d		
12	5,68%	b, d		
13	5,68%	a, b, d		
14	8,97%	c, d		
15	8,97%	a, c, d		
16	4,96%	b, c, d		
17	4,96%	a, b, c, d		
18	9,81%	a, e		
19	5,13%	b		
20	5,13%	a, b, e		
21	8,38%	c, e		
22	8,38%	a, c, e		
23	5,19%	b, c, e		
24	5,19%	a, b, c, e		
25	10,77%	d, e		
26	10,77%	a, d, e		
27	5,68%	b, d, e		
28	5,68%	a, b, d, e		
29	8,97%	c, d, e		
30	8,97%	a, c, d, e		
31	4,96%	b, c, d, e		
32	4,96%	a, b, c, d, e		
33	9,81%	a, f		
34	5,13%	b, f		
35	5,13%	a, b, f		
36	8,38%	c, f		
37	8,38%	a, c, f		
38	5,19%	b, c, f		
39	5,19%	a, b, c, f		
40	10,77%	d, f		
41	10,77%	a, d, f		
42	5,68%	b, d, f		
43	5,68%	a, b, d, f		
44	8,97%	c, d, f		
45	8,97%	a, c, d, f		
46	4,96%	b, c, d, f		
47	4,96%	a, b, c, d, f		
48	9,81%	e, f		
49	9,81%	a, e, f		
50	5,13%	b, e, f		
51	5,13%	a, b, e, f		
52	8,38%	c, e, f		
53	8,38%	a, c, e, f		
54	5,19%	b, c, e, f		
55	5,19%	a, b, c, e, f		
56	10,77%	d, e, f		
57	10,77%	a, d, e, f		
58	5,68%	b, d, e, f		
59	5,68%	a, b, d, e, f		
60	8,97%	c, d, e, f		
61	8,97%	a, c, d, e, f		
62	4,96%	b, c, d, e, f		
63	4,96%	a, b, c, d, e, f		

Fatores	Coef. de	Modelo
	variação	
nenhum	9,81%	original
b, c, d	4,96%	mínimo
b, c, d,	4,96%	escolhido *
		* após saneamento



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Avaliação

Dados	tipo	apartamento
	modalidade	venda
	data	Out_2025
	local	Avenida Nossa Senhora do Sabará nº 960 - Apto. nº 152 - Bloco A - Vila Isa - São Paulo/SP
	cliente	3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área construída 107,10 m2

Média Saneada 9.941,15 R\$ / m²
Intervalo de Confiança (9725,66 - 10156,63)

Valor Total 1.064.697,17 R\$

Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



desenvolvimento

MERCATTO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

METODO COMPARATIVO DIRETO

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 todas as variáveis analisadas	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 cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*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.				

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.