

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA
PENHA/SP**

Ref.: Processo nº. 1011855-77.2019.8.26.0006

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES,
Engenheiro Civil, Crea nº 72.230/D, Perito Judicial, louvado nos autos da *Ação
de Execução de Título Extrajudicial* requerida por **CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL MÉRITO PENHA** em face de **MARCELA AUGUSTA
CARDENA SILVA E OUTRO**, tendo procedido a todas as diligências
necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à **V. Exa.** o
resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 16 de Março de 2026

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

L A U D O

CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da *Ação de Execução de Título Extrajudicial* requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO PENHA** em face de **MARCELA AUGUSTA CARDENA SILVA E OUTRO**.

Foi o signatário nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 205, tudo com o fito de avaliar o imóvel constrito abaixo identificado:

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL		12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		Capital	
matrícula 215.204	ficha 01	CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7	
		São Paulo, 11 de dezembro de 2018	
IMÓVEL:- O APARTAMENTO n.º 92, localizado no 9º Pavimento, da Torre I, Integrante do empreendimento imobiliário denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO PENHA”, com acesso pela Rua Henrique Casela, n.º 58, no 3.º Subdistrito - Penha de França, possui uma área total privativa de 64,62m2, área comum total de 70,7627m2 já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 135,3827m2, correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00803003.			

Assumi então o Jurisperito o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer à lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar o seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame técnico se aterá aos documentos existentes nos autos, todos analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

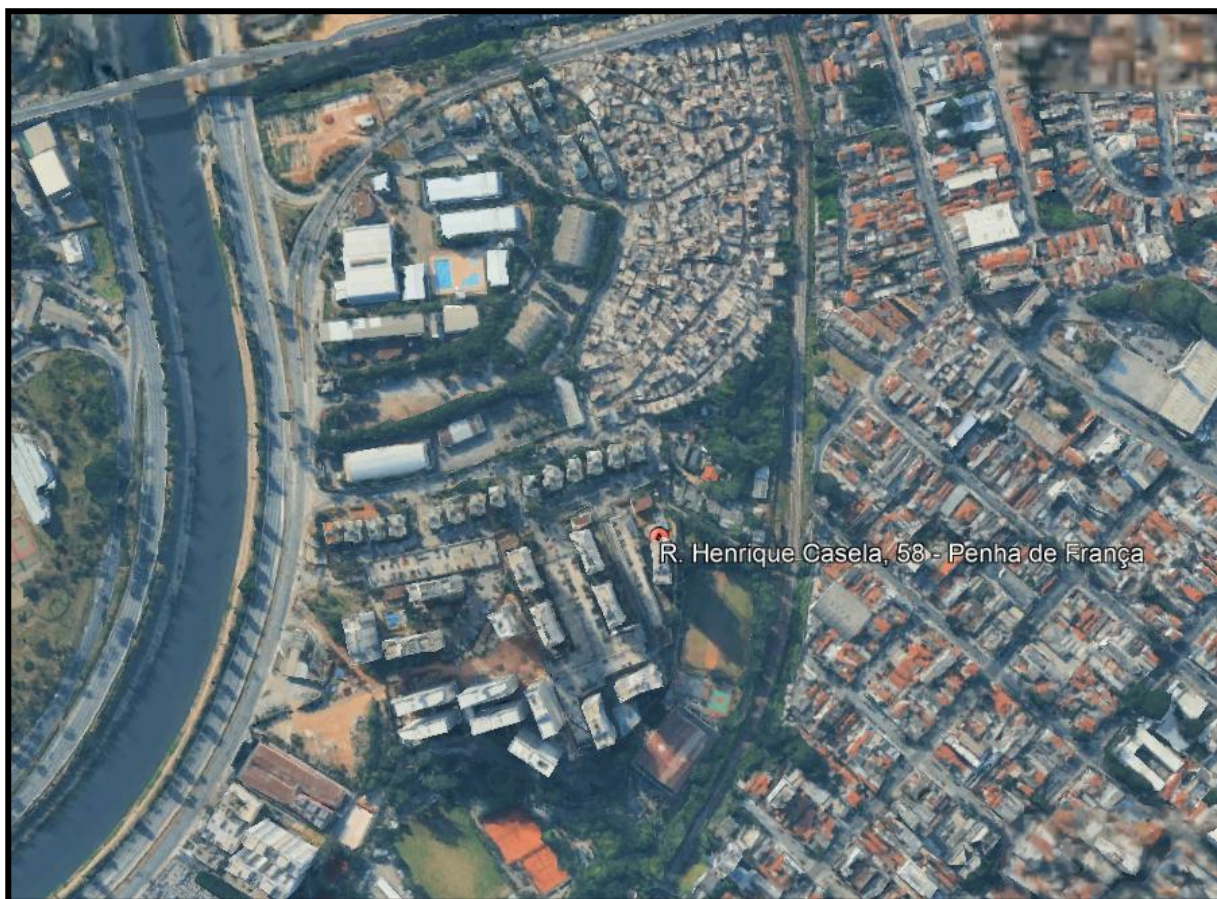
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem identificado como apartamento nº 92 do 09º pavimento, Torre I, Condomínio Residencial Mérito Penha, sito na Rua Henrique Casela, nº 58, perímetro urbano da Capital/SP, tudo conforme configurado nas reproduções parciais das fotos aéreas a seguir apresentadas:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

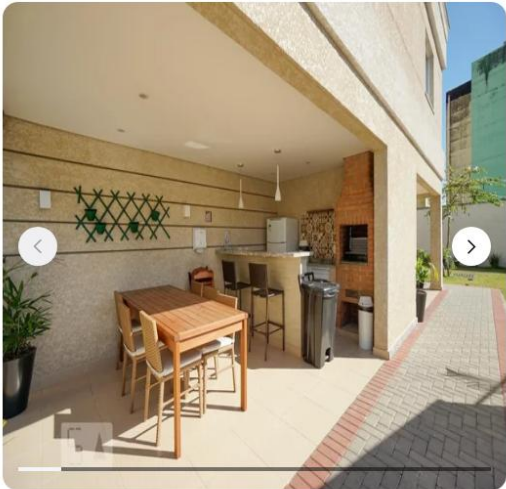
II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - O CONDOMÍNIO

O Condomínio Residencial Mérito Penha foi erigido pela Cury Construtora e Incorporadora

São apartamentos de 1, 2, 3 dormitórios, com opção de suíte e salas ampliadas.

Como é o Condomínio Mérito Penha?



-  Apartamentos de 10 a 80m²
-  Apartamentos de 1 a 3 quartos
-  Apartamentos de 1 a 2 banheiros
-  Garagem com até 2 vagas
-  Portaria 24 horas
-  Elevador
-  Academia
-  Piscina
-  Quadra esportiva
-  Salão de festas
-  Churrasqueira
-  Playground
-  Área verde

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



Conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” o edifício vem caracterizado como de padrão “MÉDIO”, sendo possuidor, como já mencionado, de todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2.2 -

A UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda abrange uma área privativa de 64,62 m² e possui uma vaga para a guarda de veículo na garagem coletiva do condomínio.

A unidade avalianda possui sala ampliada, banheiro, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), cozinha e área de serviço, assim como o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do Condomínio.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE VISTORIA

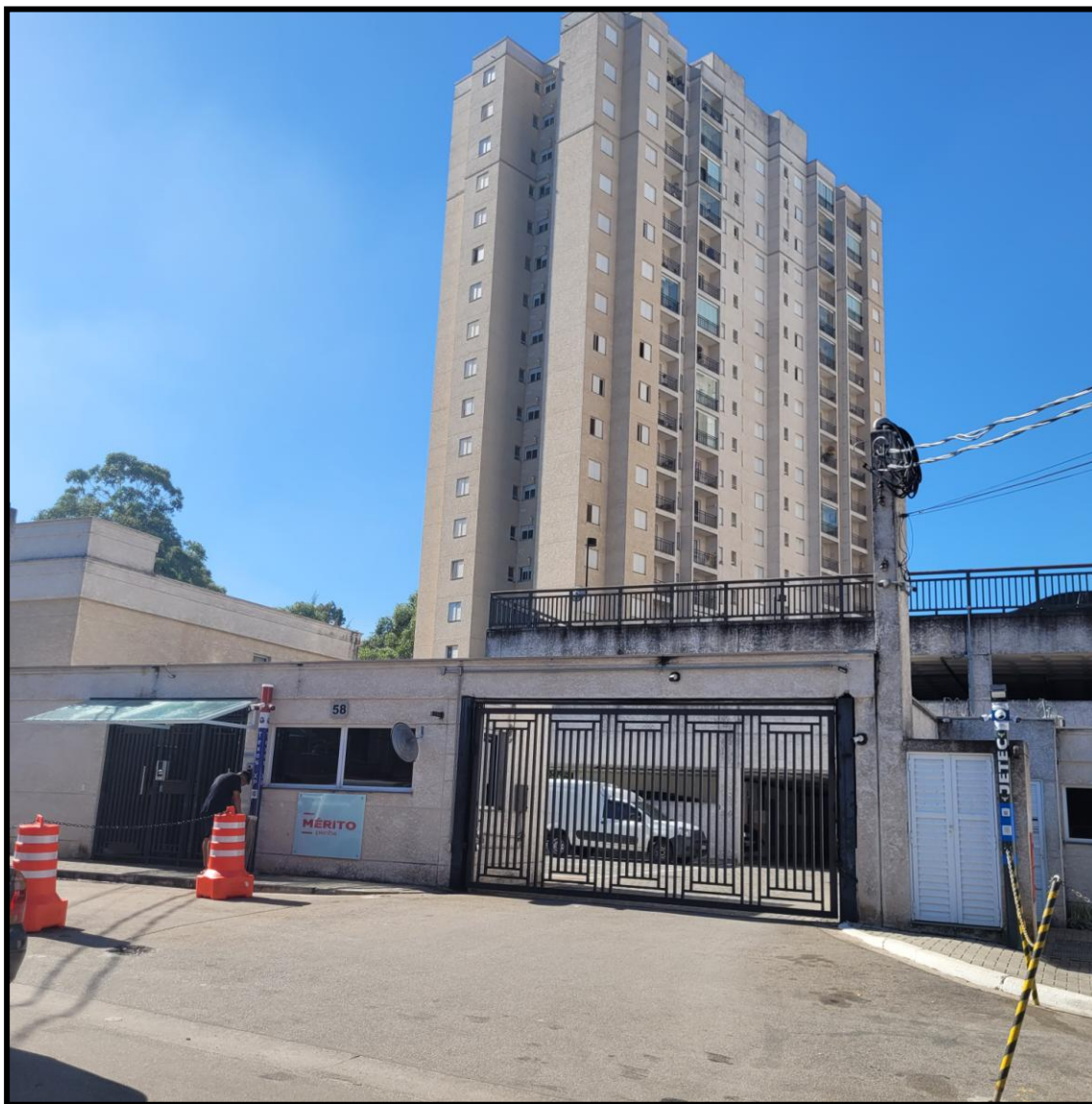


FOTO 01: Eis o Condomínio Residencial Mérito Penha que abriga a unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

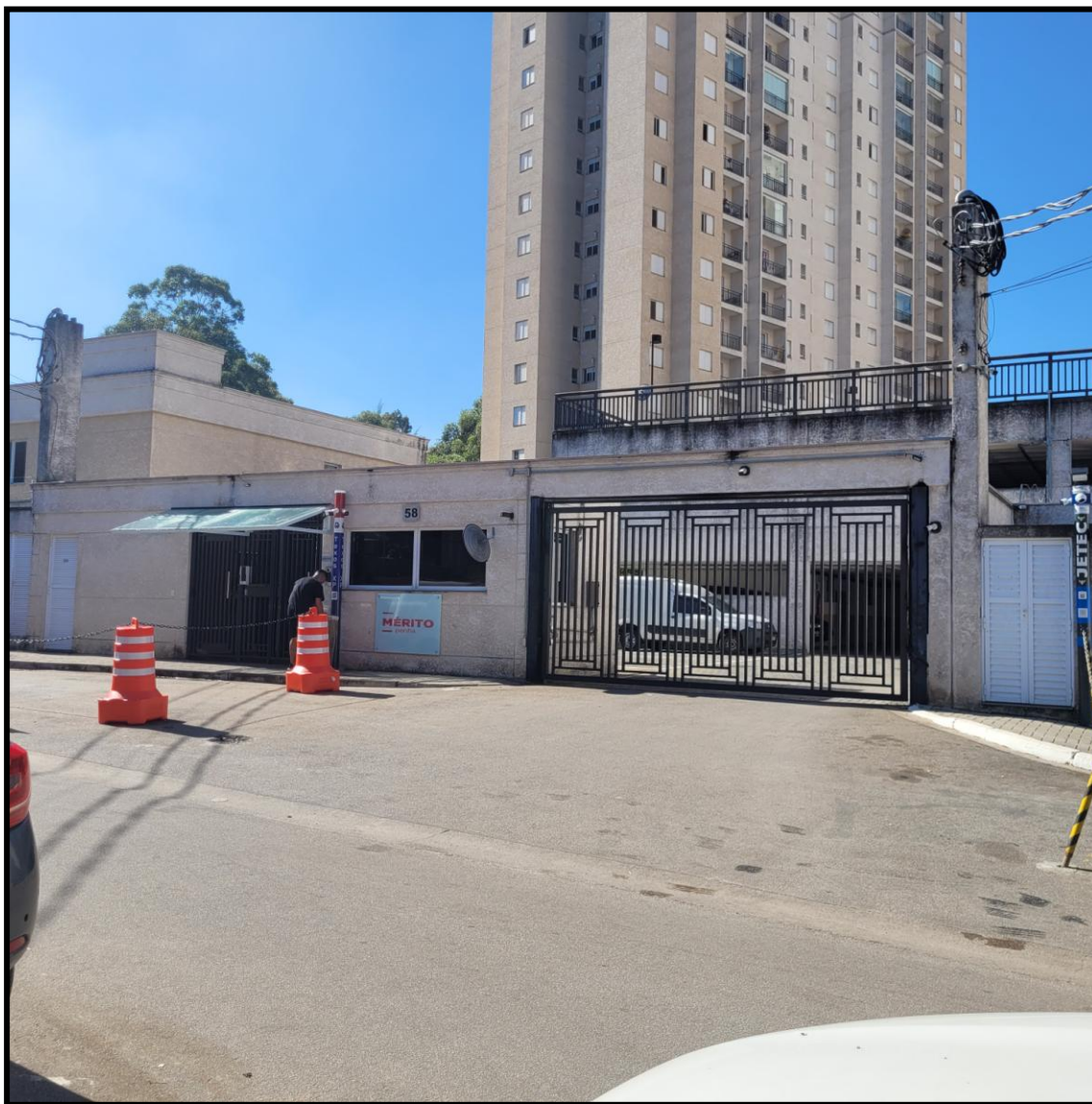


FOTO 02: Vista da entrada do Condomínio Residencial Mérito Penha que abriga a unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 03: Vista da sala da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

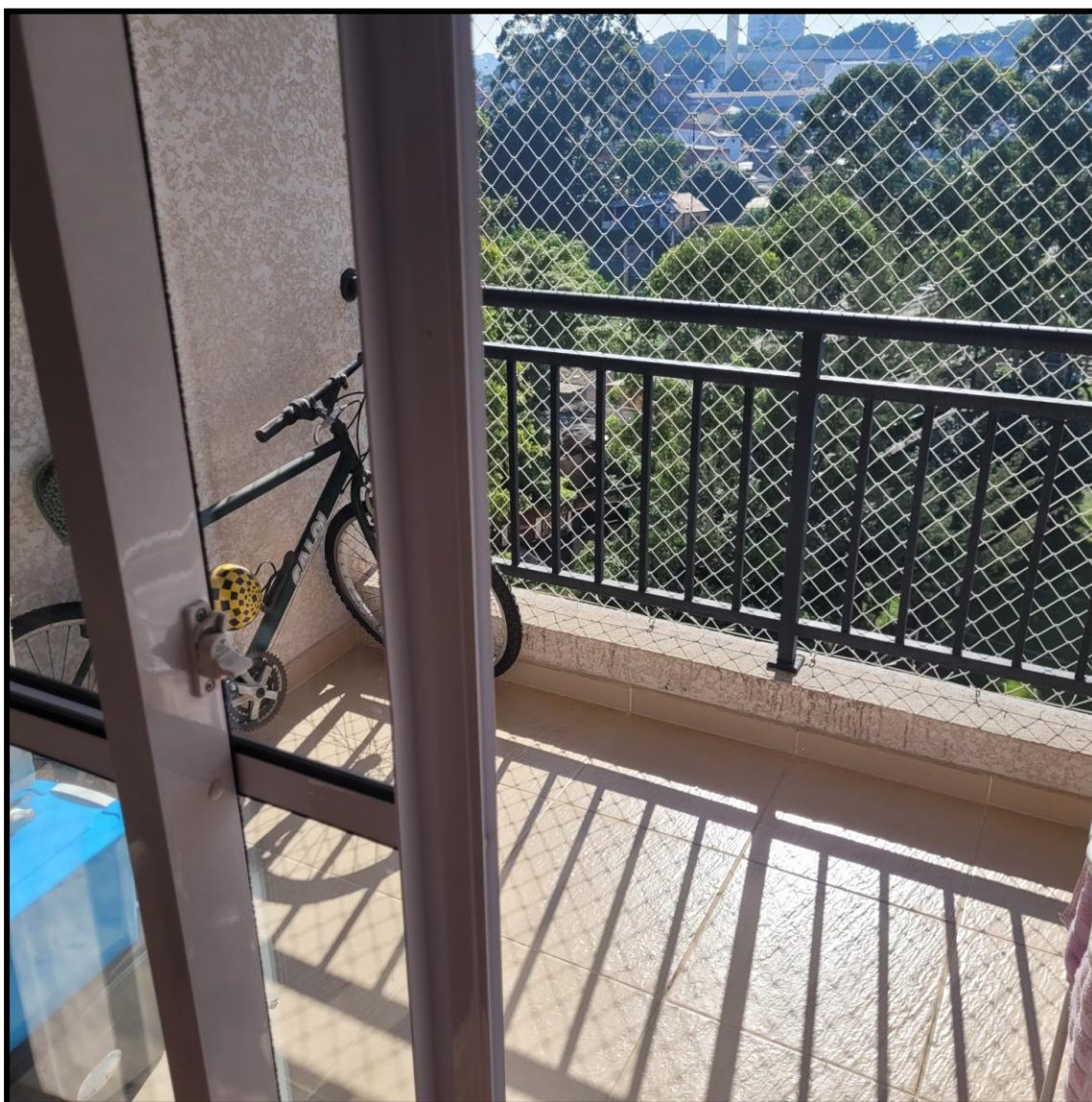


FOTO 04: Vista da varanda da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 05: Vista da sala ampliada da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 06: Outra vista da sala ampliada da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

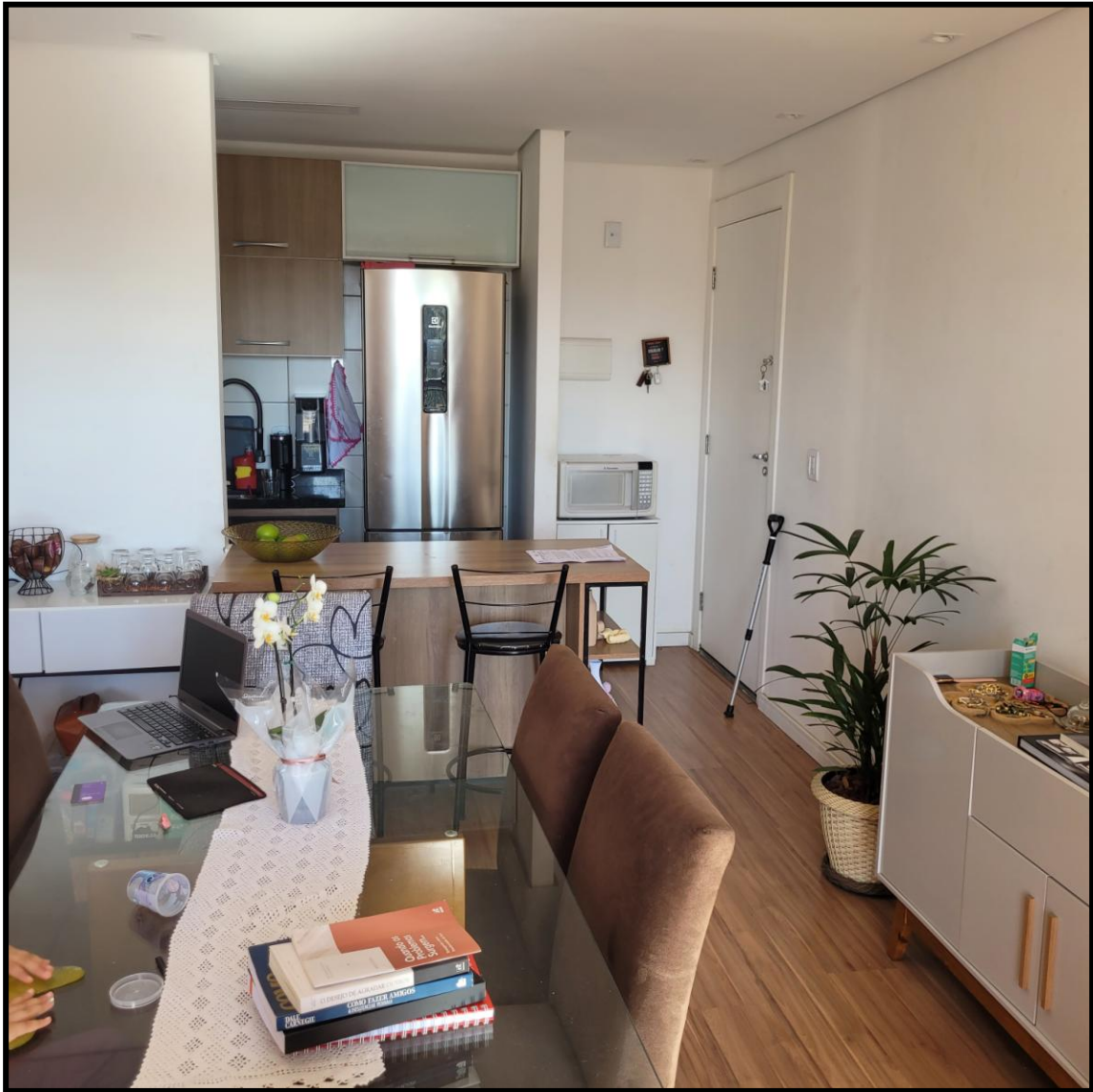


FOTO 07: Da varanda na direção da sala ampliada. Ao fundo a cozinha da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 08: Vista da sala ampliada na direção dos dormitórios.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 09: Vista do banheiro da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 10: Vista do dormitório 01 (suíte) da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 11: Vista do banheiro do dormitório 01 (suíte) da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 12: Vista do dormitório 02 da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 13: Vista complementar do dormitório 02 da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 14: Vista da cozinha e área de serviço da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 15: No piso térreo externo do condomínio, placa orientativa.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 16: No piso térreo externo do condomínio, no corredor de acesso ao Bloco que abriga a unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 17: No piso térreo externo do condomínio, notando-se o acesso ao Bloco que abriga a unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

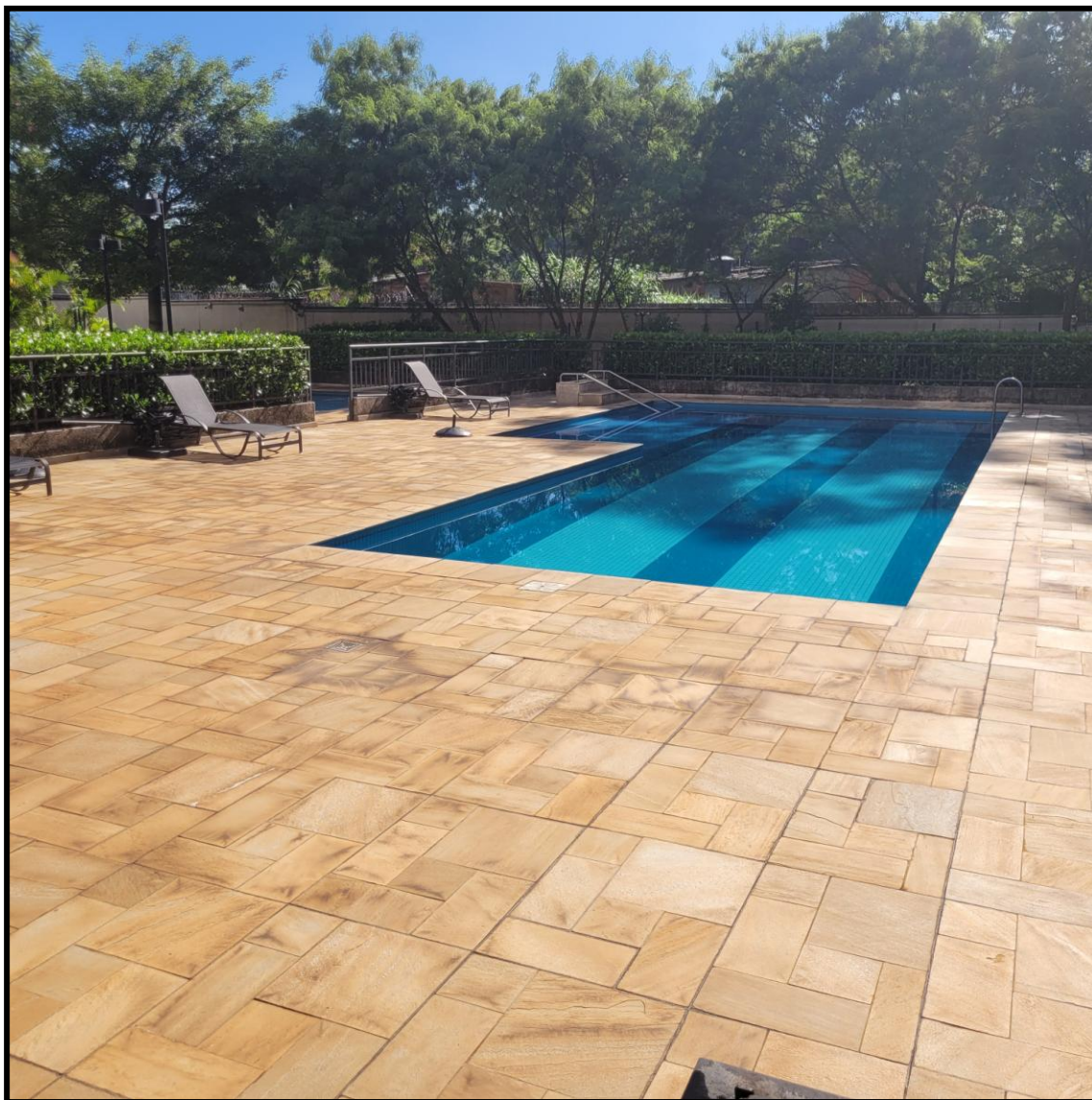


FOTO 18: No piso térreo externo do condomínio, vista da piscina.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 19: No piso térreo, vista da garagem coletiva.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 20: No piso térreo externo do condomínio, vista da quadra de esportes e área de lazer.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 21: No piso térreo externo do condomínio, vista complementar da área de lazer.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

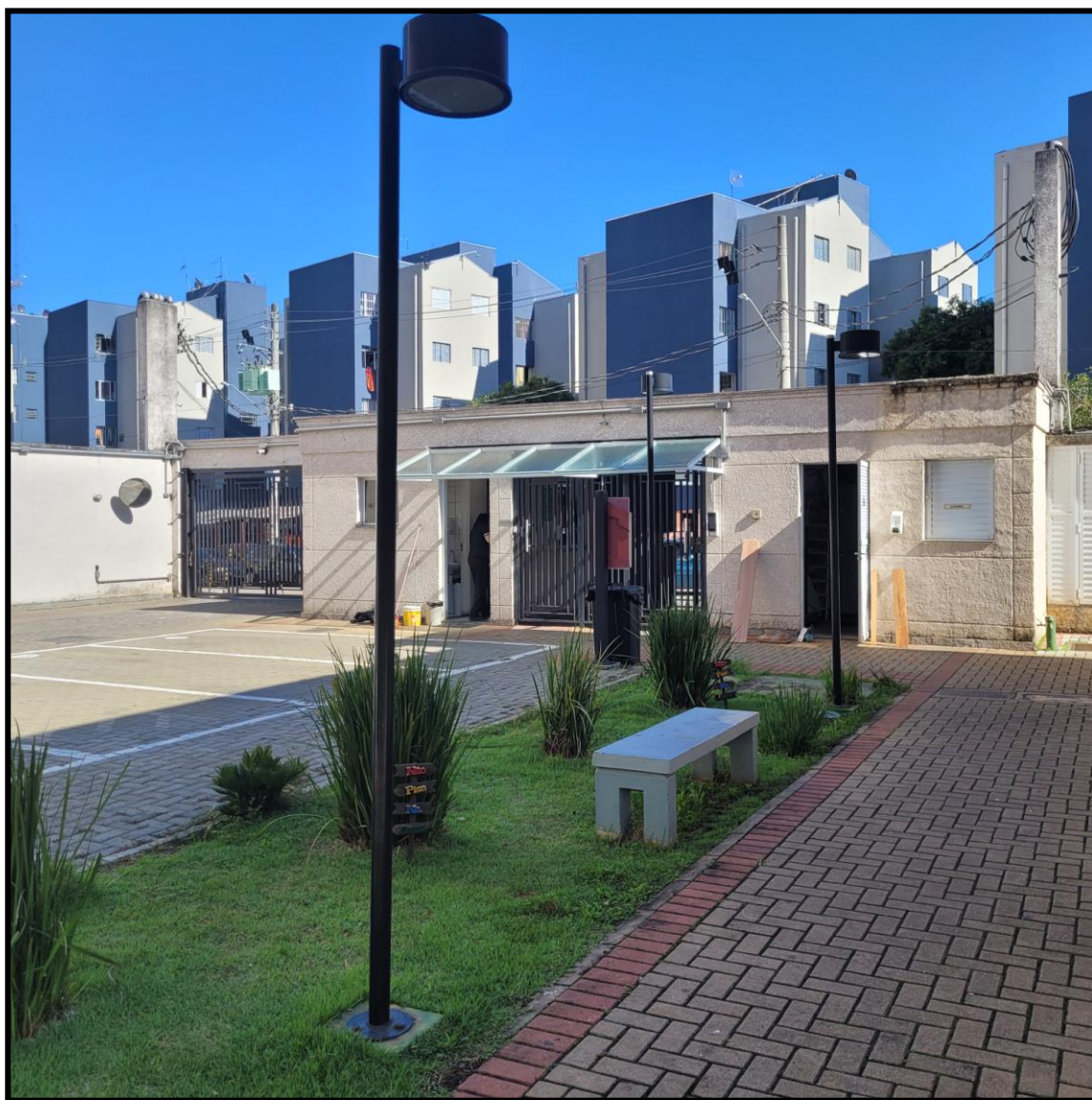


FOTO 22: No piso térreo externo do condomínio, na direção da via pública, vista da portaria de acesso ao condomínio.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO III

AVALIAÇÃO DA UNIDADE

III.1- APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Com o fito de subsidiar a correta apuração do valor unitário de venda da unidade em comento o signatário adotará o Método Comparativo de Dados de Mercado, contemplado na NBR 14653, norma que rege a matéria de avaliações de imóveis.

O Método Comparativo fundamenta-se na comparação, como o nome já indica, com imóveis ofertados no livre mercado, guardando-se, obviamente, as diferenças entre eles.

Para tal foram eleitos dados de 18 (dezoito) elementos comparativos, procurando o signatário fixar para análise tão somente unidades situadas no próprio condomínio que abriga a avalianda, tudo com o fito de que fossem utilizados uma quantidade mínima de fatores de homogeneização.

Foram então eleitos na avaliação:

- **FATOR FONTE**: Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural;

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **IDADE APARENTE**: Após análise detida dos elementos pesquisados, entendeu o signatário por não adotar tal fator, haja vista que todos os comparativos apresentam uma mesma idade aparente;
- **PADRÃO DE CONSTRUÇÃO**: Após análise detida dos elementos pesquisados, entendeu o signatário por não adotar tal fator, haja vista que todos os comparativos apresentam características edilícias assemelhadas;
- **VALOR M2**: Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;
- **COMPARATIVO CONCLUSO**: Aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Tem-se a pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada pela aplicação dos fatores eleitos, a saber:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 01

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 394.600,00
INFORMANTE : Viva Real
<https://www.vivareal.com.br/condominio/residencial-merito-penha-jardim-america-da-penha-id-17efa9d2-eee3?pagina=3&transacao=venda>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = (R\$ 394.600,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q1 = R\$ 5.496,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 02

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 429.270,00
INFORMANTE : Viva Real
<https://www.vivareal.com.br/condominio/residencial-merito-penha-jardim-america-da-penha-id-17efa9d2-eee3?pagina=3&transacao=venda>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = (R\$ 429.270,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q2 = R\$ 5.979,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 03

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 430.000,00
INFORMANTE : Viva Real
<https://www.vivareal.com.br/condominio/residencial-merito-penha-jardim-america-da-penha-id-17efa9d2-eee3?pagina=3&transacao=venda>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_3 = (R\$ 430.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_3 = R\$ 5.989,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 04

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 415.000,00
INFORMANTE : Quinto Andar
<https://www.quintoandar.com.br/condominio/merito-penha-penha-de-franca-sao-paulo-wk27sy3vlp#informacoes-gerais>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q4 = (R\$ 415.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q4 = R\$ 5.780,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 05

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 430.000,00
INFORMANTE : Quinto Andar
<https://www.quintoandar.com.br/condominio/merito-penha-penha-de-franca-sao-paulo-wk27sy3vlp#informacoes-gerais>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q5 = (R\$ 430.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q5 = R\$ 5.989,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 06

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 430.000,00
INFORMANTE : Imóvel Web
https://www.imovelweb.com.br/imoveis-venda-condominio_merito-penha_ rua-henrique-casela_58_jardim-america-da-penha_sao-paulo_sp.html

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_6 = (R\$ 430.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_6 = R\$ 5.989,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 07

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 394.600,00
INFORMANTE : Imóvel Web
https://www.imovelweb.com.br/imoveis-venda-condominio_merito-penha_ rua-henrique-casela_58_jardim-america-da-penha_sao-paulo_sp.html

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q7 = (R\$ 394.600,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q7 = R\$ 5.496,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 08

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 430.000,00
INFORMANTE : Imóvel Web
https://www.imovelweb.com.br/imoveis-venda-condominio_merito-penha_ rua-henrique-casela_58_jardim-america-da-penha_sao-paulo_sp.html

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q8 = (R\$ 430.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q8 = R\$ 5.989,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 09

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 415.000,00
INFORMANTE : Imóvel Web
https://www.imovelweb.com.br/imoveis-venda-condominio_merito-penha_ rua-henrique-casela_58_jardim-america-da-penha_sao-paulo_sp.html

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{09} = (R\$ 415.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{09} = R\$ 5.780,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 10

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 457.000,00
INFORMANTE : Imóvel Web
https://www.imovelweb.com.br/imoveis-venda-condominio_merito-penha_rua-henrique-casela_58_jardim-america-da-penha_sao-paulo_sp.html

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{10} = (R\$ 457.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{10} = R\$ 6.365,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 11

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 394.600,00
INFORMANTE : Imóvel Web
https://www.imovelweb.com.br/imoveis-venda-condominio_merito-penha_rua-henrique-casela_58_jardim-america-da-penha_sao-paulo_sp.html

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{11} = (R\$ 394.600,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{11} = R\$ 5.496,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 12

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 449.990,00
INFORMANTE : ZL Imóvel
<https://www.zlimovel.com.br/venda/condominio/merito-penha/jardim-america-da-penha/zona-leste/>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{12} = (R\$ 449.990,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{12} = R\$ 6.267,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 13

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 445.000,00
INFORMANTE : ZL Imóvel
<https://www.zlimovel.com.br/venda/condominio/merito-penha/jardim-america-da-penha/zona-leste/>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{13} = (R\$ 445.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{13} = R\$ 6.198,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 14

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 394.600,00
INFORMANTE : Zap Imóveis
<https://www.zapimoveis.com.br/condominio/sp-sao-paulo-jardim-america-da-penha-residencial-merito-penha-id-17efa9d2-eee3/>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{14} = (R\$ 394.600,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{14} = R\$ 5.496,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 15

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 429.270,00
INFORMANTE : Zap Imóveis
<https://www.zapimoveis.com.br/condominio/sp-sao-paulo-jardim-america-da-penha-residencial-merito-penha-id-17efa9d2-eee3/>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{15} = (R\$ 429.270,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{15} = R\$ 5.979,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 16

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 430.000,00
INFORMANTE : Zap Imóveis
<https://www.zapimoveis.com.br/condominio/sp-sao-paulo-jardim-america-da-penha-residencial-merito-penha-id-17efa9d2-eee3/>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{16} = (R\$ 430.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{16} = R\$ 5.989,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 17

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 430.000,00
INFORMANTE : Lopes Imóveis
<https://www.lopes.com.br/condominios/sp/sao-paulo/penha/REC205073/condominio-residencial-merito-penha-rua-henrique-casela-58>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{17} = (R\$ 430.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{17} = R\$ 5.989,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 18

LOCAL : Condomínio Residencial Mérito Penha
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 64,62 m²
VALOR : R\$ 415.000,00
INFORMANTE : Lopes Imóveis
<https://www.lopes.com.br/condominios/sp/sao-paulo/penha/REC205073/condominio-residencial-merito-penha-rua-henrique-casela-58>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{18} = (R\$ 425.000,00 \times 0,90) / 64,62 \text{ m}^2$$

$$q_{18} = R\$ 5.780,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber, em retrospecto:

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m2)</u>
01	5.496,00
02	5.979,00
03	5.989,00
04	5.780,00
05	5.989,00
06	5.989,00
07	5.496,00
08	5.989,00
09	5.780,00
10	6.365,00
11	5.496,00
12	6.267,00
13	6.198,00
14	5.496,00
15	5.979,00
16	5.989,00
17	5.989,00
18	5.780,00
TOTAL	<u>106.496,00</u>

O signatário calcula:

A) **MÉDIA GERAL:** $R\$ 106.496,00 / 18 = R\$ 5.916,00 / m^2$;

B) **FAIXA DE VALOR:** Variação de 30% da média geral.

Mínimo: $R\$ 5.916,00 \times 0,70 = R\$ 4.141,00 / m^2$

Máximo: $R\$ 5.916,00 \times 1,30 = R\$ 7.691,00 / m^2$

C) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por se afastarem da faixa supra

Não há

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301****AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br****D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO:**

$$q = \text{R\$ } 5.916,00/\text{m}^2$$

**CINCO MIL NOVECENTOS E DEZESSEIS REAIS POR METRO
QUADRADO****III.2 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA**

O valor da unidade avalianda será obtido de acordo com a seguinte expressão:

$$Vu = Su \times q$$

Onde :

Vu = Valor da unidade = ?

Su = Área privativa = $64,62 \text{ m}^2$

q = Valor unitário básico = $\text{R\$ } 5.916,00/\text{m}^2$

Logo :

$$Vu = 64,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.916,00/\text{m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 382.292,00$$

**TREZENTOS E OITENTA E DOIS MIL DUZENTOS E
NOVENTA E DOIS REAIS**

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 56 (cinquenta e seis) folhas enumeradas, vindo a primeira e a última identificadas e datadas.

São Paulo, 16 de Março de 2.026

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES