

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Mercado – Imóvel Residencial

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO – SÃO PAULO – SP

PROCESSO Nº: 0013477-89.2020.8.26.0002

**AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITOS / DEVERES
DO CONDÔMINO**

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN PEACE

EXECUTADA: MARIA DAS MERCES DE SOUZA

CONCLUSÃO: MAIO DE 2026

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	5
1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS À PARTE.....	6
2. REGIÃO E O OBJETO AVALIANDO	7
2.1 LOCALIZAÇÃO	8
2.2 ZONEAMENTO.....	13
2.3 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE	14
3. VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO	16
3.1 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	17
3.2 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE PRIVATIVA AVALIANDA	27
3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL	34
4. AVALIAÇÃO	36
4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS.....	38
4.1.1 Fatores obrigatórios	40
4.1.2 Fatores que influenciam na parcela de benfeitoria	41
4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	42
4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	44
4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO.....	45
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	46
6. CONCLUSÃO.....	47
ENCERRAMENTO	48
ANEXOS: TABELAS DE APOIO.....	49
APÊNDICE A: ELEMENTOS COMPARATIVOS E LINKS PESQUISADOS	55
APÊNDICE B: PLANILHAS DE AVALIAÇÃO.....	61

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho, mediante vistoria já realizada, é apurar o valor de mercado de venda da **unidade privativa de número 84, localizada no 8º andar ou 10º pavimento do “CONDOMÍNIO GREEN PEACE”, situado na Rua Curia, número predial 227/239, Bairro Jardim Sabará, 29º Subdistrito – Santo Amaro, Município de São Paulo – SP.**

Através da R. Decisão do EVENTO 582 dos autos, o signatário foi nomeado para a realização de perícia avaliatória, sendo que as partes não indicaram Assistentes Técnicos, bem como que não apresentaram seus quesitos.

A vistoria ao imóvel avaliando foi agendada judicialmente (EVENTO 608), tendo sido realizada no dia 06 de maio de 2026 – Terça-feira às 13:00 horas, onde estiveram presentes apenas os representantes/funcionários do condomínio exequente, cujo estes disponibilizaram todos os acessos possíveis das áreas comuns do empreendimento.

Não esteve presente a executada, cujo esta foi procurada na unidade privativa avalianda pelo perito signatário e por funcionários do condomínio.

Diante da ausência da executada, foi disponibilizado pelos representantes do condomínio exequente, na pessoa do Sr. Sindico, o acesso a outra unidade de final 4, com mesmas características físicas da unidade avalianda, que será apresentada ao longo do laudo pericial.

Para a realização do presente trabalho de avaliação foi considerado pelo signatário a matrícula da unidade privativa avalianda, qual seja o registro de número 229.226, registrada no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (EVENTO 256), tendo o imóvel sido avaliado na condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais, condominiais e de outras naturezas.

O perito signatário, declara que não possui nenhum vínculo com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, seja de parentesco ou amizade, bem como não possui nenhum interesse na lide.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-1:**
Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. 2 ed. Rio de Janeiro, ago. 2019;
- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-2:**
Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. 2 ed. Rio de Janeiro, fev. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** 2 ed. São Paulo, set. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas.** 2. ed. São Paulo, 2019. 52 p.

Apenas a nível de esclarecimentos, o IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, no qual o signatário é membro efetivo, é entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia e arquitetura no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

O Instituto é Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo e CAU/SP – Conselho de Arquitetos e Urbanistas de São Paulo, e filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional, que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Já a **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS À PARTE

Foi verificado por este signatário a necessidade de se obter um único documento para melhor instruir o presente laudo de avaliação, onde este documento foi solicitado para o exequente no EVENTO 588, sendo ele:

1. Planta de arquitetura do pavimento tipo e/ou da unidade privativa avalianda.

Ocorre que, em relação ao pedido formulado para a parte exequente, não houve manifestação da mesma.

Ainda, na diligência pericial, foi solicitado verbalmente o referido documento para os representantes da parte exequente que acompanharam a vistoria, cujo estes informaram que não possuem referido documento.

Sendo assim, foi procedido a elaboração de um croqui da unidade privativa avalianda, que será apresentada nos capítulos seguintes.

2. REGIÃO E O OBJETO AVALIANDO

O empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” está localizado no bairro do Jardim Sabará, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana do Município de São Paulo, sendo este um importante bairro do município devido à sua localização privilegiada, valor econômico e imobiliário, pela facilidade de acesso através da Estrada do Alvarenga, Avenida Miguel Yunes, Avenida Jair Ribeiro da Silva, Avenida Nossa Senhora do Sabará, dentre outras vias públicas de importância comercial, de serviços e viária para a região e município.

Além disso, a região possui todos os melhoramentos públicos essenciais e compatíveis com o padrão da região, com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo, transporte público e correios.

A região é formada predominantemente pelas classes baixa a baixa-média, servida de ampla rede de transportes públicos, mas também possuem locais onde existe populações da baixíssima renda e comunidades próximas.

O distrito de Santo Amaro encontra-se situado na zona sul do município de São Paulo, onde próximo a ele encontra-se o bairro de Jurubatuba, outro importante bairro da zona sul de São Paulo e que tem uma estrutura de primeira qualidade, além de casas e apartamentos de ótimo padrão.

O bairro do Jardim Sabará fica afastado cerca de 19,5 km do centro da capital paulista, onde no entorno do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” tem-se que o mesmo é bem servido de zonas comerciais e próximo a alguns grandes shoppings centers, como por exemplo o Shopping Interlagos e Shopping SP Market, que juntos atendem os anseios dos moradores de toda a região.

Além disso, próximo ao empreendimento encontra hospitais próximos, como por exemplo o Hospital Pedreira, Hospital Dia e Hospital Santa Maria.

O empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” situa-se na **Rua Curia, número predial 227/239, Bairro do Jardim Sabará, 29º Subdistrito – Santo Amaro, Município de São Paulo – SP.**

Já a unidade privativa avalianda de número 84, situa-se na 8º andar do edifício residencial, no 10º pavimento da torre única, lançado pela Prefeitura Municipal sob o contribuinte de número 121.051.0070-7.

The map displays the São Paulo metropolitan area, with the urban boundary marked by a red dotted line. The city of São Paulo is centrally located, surrounded by numerous other municipalities. Major roads and highways are shown in yellow, and the Rio Juruá is visible in the south. The map includes labels for various municipalities such as Guarulhos, Osasco, Barueri, Itapevi, and São Bernardo do Campo.

Fonte: www.google.com.br/maps

[illegible]

LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

de Futsal

Pierri Lotti

Rua Curiá

RiccoFlex Comércio de Toldos, Coberturas...

R. Nhandutiba

EME CAR

Rua Ester Sales de Oliveira

B2S Treinamentos

Abc

R. Juari

JM F Componentes

Rua Oscar N

Rasquetec

Escola de Educação Infantil 8 de Maio

Soci Loja d para

Graziela Vaz - MAQUIADOR SP

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Ilustração 4: Vista aérea de satélite do condomínio, local onde está inserido o imóvel



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 5: Imagem de satélite do condomínio, local onde se encontra o imóvel avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 6: Empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE”, sito à Rua Curiá, número predial 239, Bairro Jardim Sabará, Município de São Paulo – SP.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

Ilustração 7: Rua Curiá, Bairro Jardim Sabará, Município de São Paulo – SP.



Ilustração 8: Rua Curiá, Bairro Jardim Sabará, Município de São Paulo – SP.

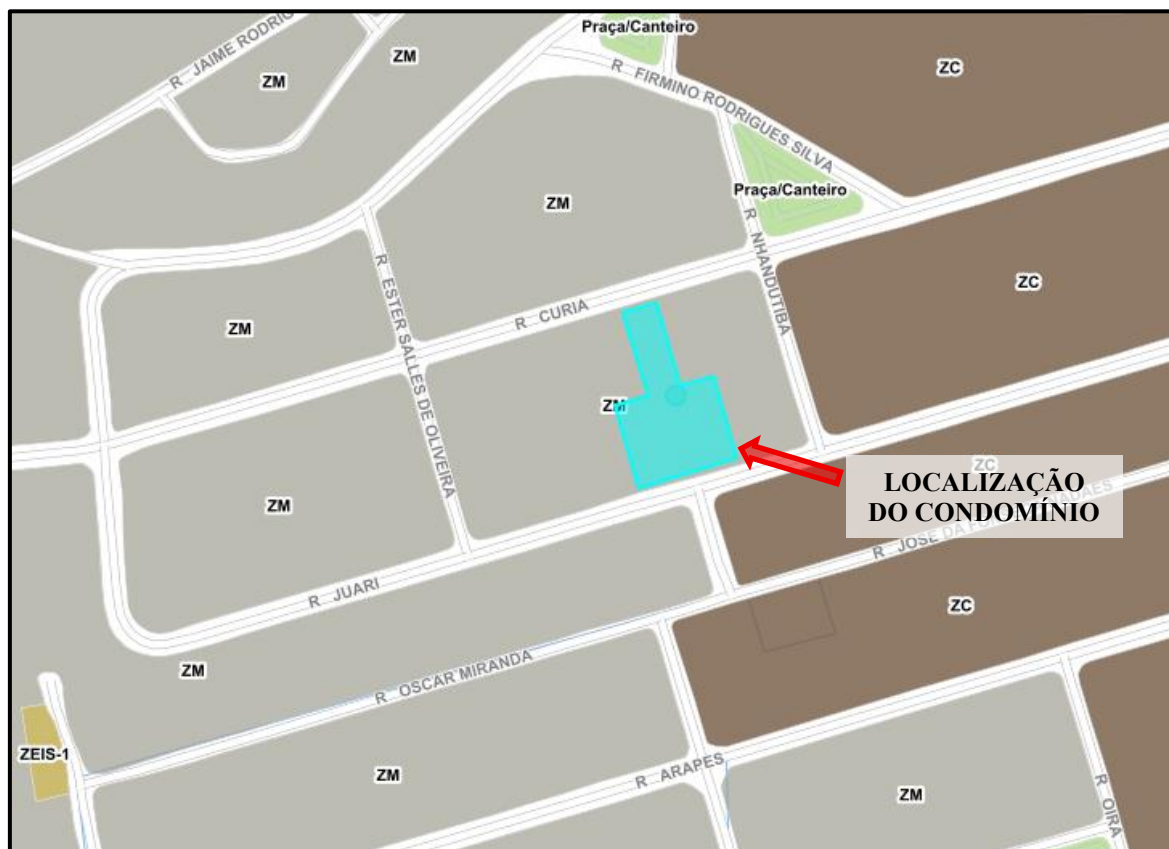


2.2 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal é um instrumento do planejamento urbano caracterizado pela aplicação de um sistema legislativo que procura regular o uso e ocupação do solo.

O empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE”, local onde se situa o imóvel avaliando penhorado, encontra-se na Zona Mista (ZM), porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, região onde se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtivas e demográficas baixas e médias. A principal característica da Zona Mista (ZM), é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Ilustração 9: Mapa de zoneamento da região estudada – Lei de número 18.177/2024



Fonte: Geosampa

2.3 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Municipalidade de São Paulo – SP, a unidade privativa avalianda encontra-se individualmente cadastrada na seguinte situação:

- ✓ CÓDIGO DO SETOR: 121
- ✓ QUADRA: 051
- ✓ LOTES: 0070
- ✓ DÍGITOS SQL: 7
- ✓ ÍNDICE FISCAL (PGV – 2022): R\$ 1.187,00
- ✓ ÁREA TOTAL DO TERRENO DO CONDOMÍNIO: 1.440,00 m²

Ainda, conforme o município, o lote 0070-7 corresponde com as informações da unidade privativa avalianda de número 84, conforme será exposto nas **ilustrações 10-11**.

Ilustração 10: Planta de Quadra Fiscal (lotes) com marcação do terreno do condomínio



Fonte: Geosampa

Ilustração 11: Certidão de Valor Venal do imóvel avaliando – Ano exercício 2026



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 121.051.0070-7

Local do Imóvel:
R CURIA, 239 - AP 84 VG
JD SABARA ED GREEN PEACE CEP 04446-180
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CURIA, 239 - AP 84 VG
JD SABARA ED GREEN PEACE CEP 04446-180

Contribuinte(s):
CPF 327.609.063-53 MARIA DAS MERCES DE SOUSA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.440	Testada (m):	48,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0207
Área total (m²):	1.440		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	124	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.681,00
- da construção:	2.528,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	80.172,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	194.353,00
Base de cálculo do IPTU:	274.525,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/08/2026, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/05/2026
Número do Documento: 2.2026.001333736-4
Solicitante: FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA (CPF 230.170.678-82)

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo

3. VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme já exposto nas considerações preliminares, a vistoria foi agendada judicialmente (EVENTO 608), tendo sido realizada no dia 06/05/2026 – Terça-feira às 13:00 horas, cujo o ponto de encontro se deu no denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE”, sito à Rua Curiá, número predial 227/239, Bairro Jardim Sabará, 29º Subdistrito – Santo Amaro, Município de São Paulo – SP.

Ao chegar ao endereço retro mencionado, o signatário foi atendido pela portaria do condomínio, na pessoa do Sr. Fernando Santos, cujo este interfonou na unidade avalianda da executada Sra. Maria das Mercês de Souza, não tendo êxito no atendimento.

Assim, o Sr. Otavio, síndico do condomínio, foi acionado sobre a indisponibilidade de contato com a executada e, conseqüentemente, o ingresso a unidade, tendo sido então disponibilizado pelo mesmo o ingresso do signatário a uma unidade análoga a unidade avalianda, de final 4, situada no 9º andar do empreendimento.

A vistoria a unidade análoga a unidade privativa avalianda foi realizada na presença do zelador Sr. Geraldo e da proprietária do apartamento 94, Sra. Sandra.

Como não foi possível o ingresso a unidade privativa avalianda de número 84, o signatário se apoiou em critérios técnicos e normativos, onde tem-se como base a Norma da ABNT NBR 14.653-1 Avaliações de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais, onde no item 7. **Atividades** e o no subitem 7.3 e 7.3.1, que diz o seguinte:

“7.3 Vistoria do bem avaliando

7.3.1 nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.”

Além da ABNT, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo (IBAPE-SP), na qual o signatário é membro efetivo, em sua Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos de 2011, diz que:

“8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do Imóvel (grifo nosso), o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas. (grifo nosso)”***

Portanto, com base em critérios técnicos e normativos, iremos apresentar nos subcapítulos seguintes as características das áreas comuns do empreendimento residencial (condomínio) e as características físicas da unidade privativa de número 94, que possui área privativa exatamente igual a área privativa da unidade privativa avalianda de número 84, com informações a respeito das divisões internas (cômodos).

3.1 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” é uma edificação de uso totalmente residencial, classificada de “Padrão Simples com elevador”, edificada em um terreno de área de aproximadamente 1.440,00 m², composta por 1 (uma) única torre edificante, possuindo um total de 14 (quatorze) pavimentos, sendo que 12 (doze) deles são de unidades privativas, possuindo cada pavimento um total de 4 (quatro) unidades, totalizando 48 unidades de apartamento no condomínio.

No pavimento térreo encontram-se as áreas de uso comum e no pavimento do subsolo encontram-se as vagas cobertas de garagem, além de um bicicletário.

A entrega do empreendimento ocorreu em meados dos anos de 1990, ou seja, a idade real das edificações é de aproximadamente 36 anos, sendo que a torre foi edificada, aparentemente, em estrutura de concreto armado, com alvenaria de vedação, revestida externamente com argamassa de reboco e aplicação de tinta acrílica, apresentando piso externo em revestimento simples, possuindo amplo espaço de área de jardim.

O condomínio possui infraestrutura simples, como por exemplo portaria 24 horas, depósito de lixo, salão de festas, salão de jogos, academia simples, quadra poliesportiva, playground, banheiros sociais masculino e feminino, área de churrasqueira, piscina, mercadinho e áreas ajardinadas (lazer).

Ilustração 12: Frente do denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE”, sito à Rua Curiá, número predial 227/239, Bairro Jardim Sabará, Município de São Paulo – SP.



Ilustração 13: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Área de jardim no térreo



Ilustração 14: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Área dos elevadores social e de serviço



Ilustração 15: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Quadra poliesportiva



Ilustração 16: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Piscina adulto e infantil



Ilustração 17: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Vista externa do salão de festas no térreo



Ilustração 18: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Sala de festas



Ilustração 19: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Salão de jogos



Ilustração 20: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Mercadinho

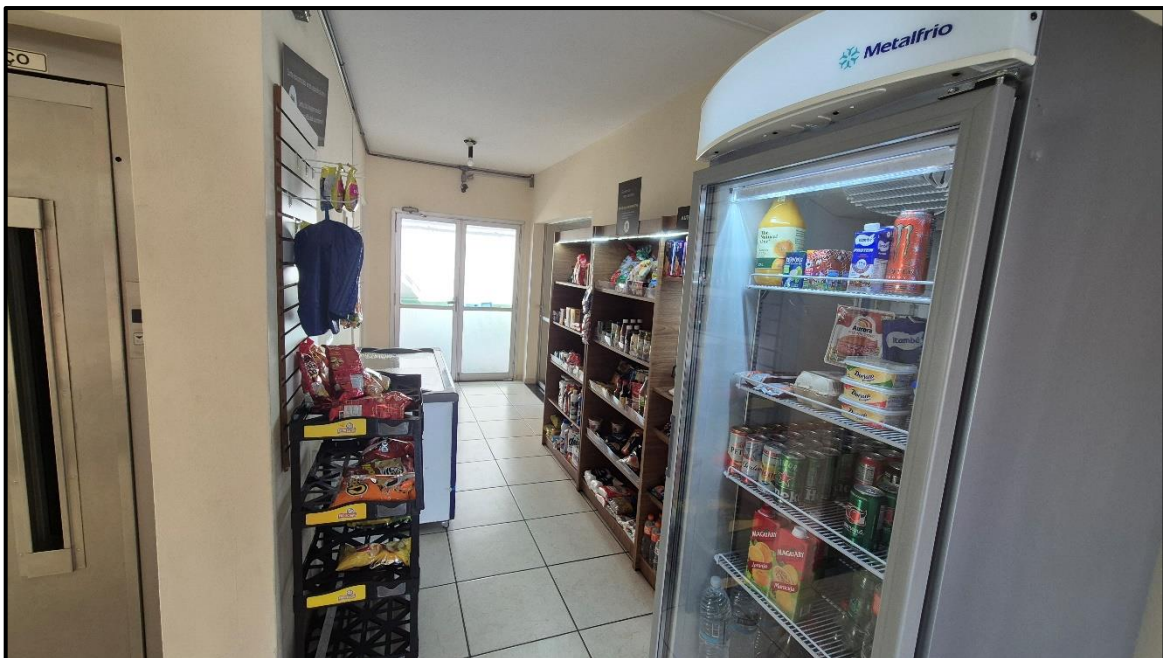


Ilustração 21: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Academia



Ilustração 22: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Playground



Ilustração 23: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Playground



Ilustração 24: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Área técnica/vestiários de funcionários



FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 25: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Churrasqueira



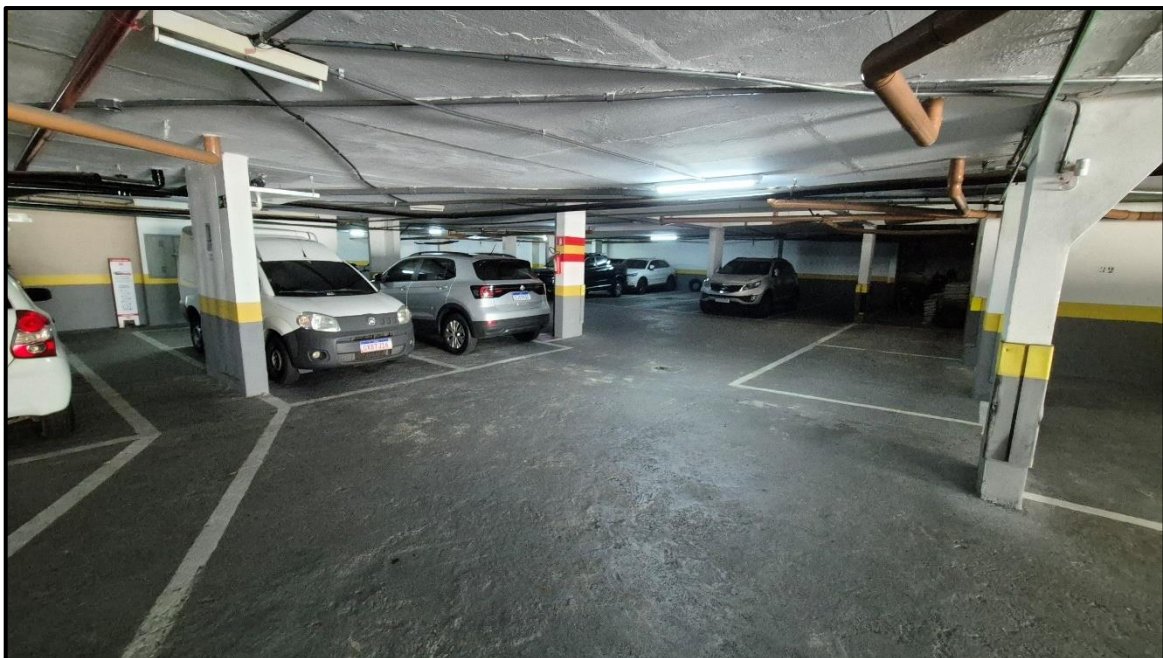
Ilustração 26: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Pannel dos elevadores de serviço e social



Ilustração 27: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Bicicletário situado no 1º subsolo



Ilustração 28: Vista interna das áreas comuns do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” – Garagem coberta de veículos, situada no 1º subsolo



3.2 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE PRIVATIVA AVALIANDA

Conforme exposto nas considerações preliminares e no início deste capítulo 3, a vistoria pericial ocorreu em unidade análoga a unidade privativa avalianda, tendo sido vistoriado o apartamento de número 94, cujo este corresponde com a unidade privativa penhorada de número 84, que é o objeto da penhora deste feito.

A unidade privativa avalianda situa-se no 8º andar do empreendimento, ou então, no 10º pavimento da edificação e, segundo o que consta da matrícula de número 229.226 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, possui área real privativa de 56,458 m² e área comum de 66,856 m², já incluídas a área correspondente a 1 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda de 1 (um) veículo de passeio, perfazendo assim uma área total 123,314 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,0700% no terreno do condomínio.

Considerando que a vistoria foi realizada em unidade privativa análoga ao imóvel avaliando, temos que a unidade privativa de número 84 possui 2 (dois) dormitórios, sala de jantar/estar, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço conjugados, além de possuir pequenas varandas na sala e nos dormitórios.

Ilustração 29: Croqui da unidade privativa – Imóvel avaliando de número 84

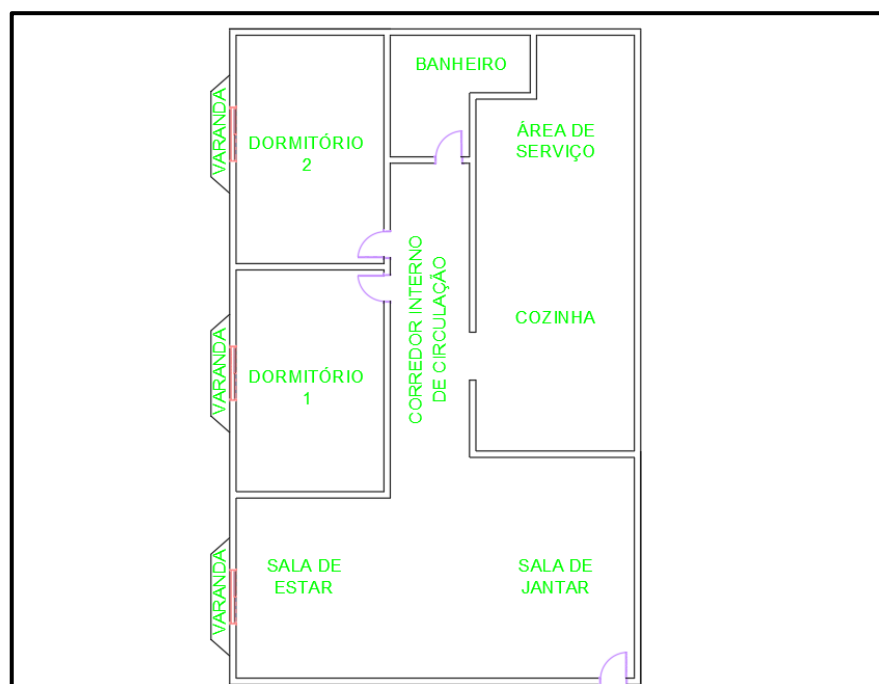
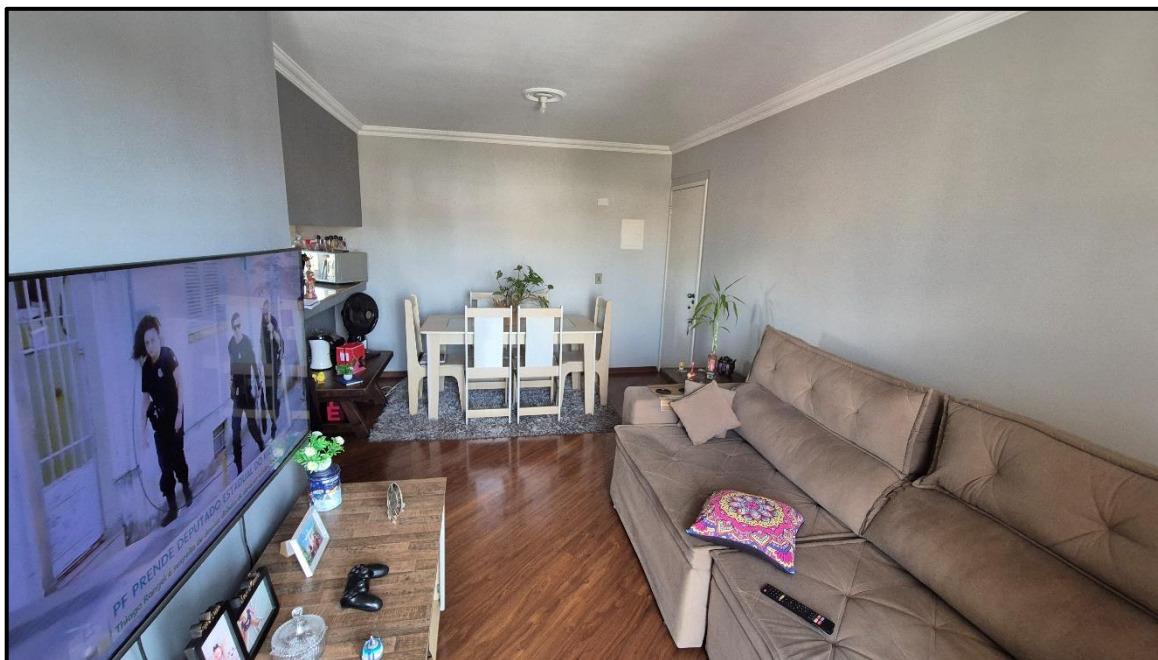


Ilustração 30: Unidade privativa análoga ao avaliando – Sala de jantar/estar



Ilustração 31: Unidade privativa análoga ao avaliando – Sala de jantar/estar



FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 32: Unidade privativa análoga ao avaliando – Varanda da sala de estar/jantar



Ilustração 33: Unidade privativa análoga ao avaliando – Corredor interno de circulação

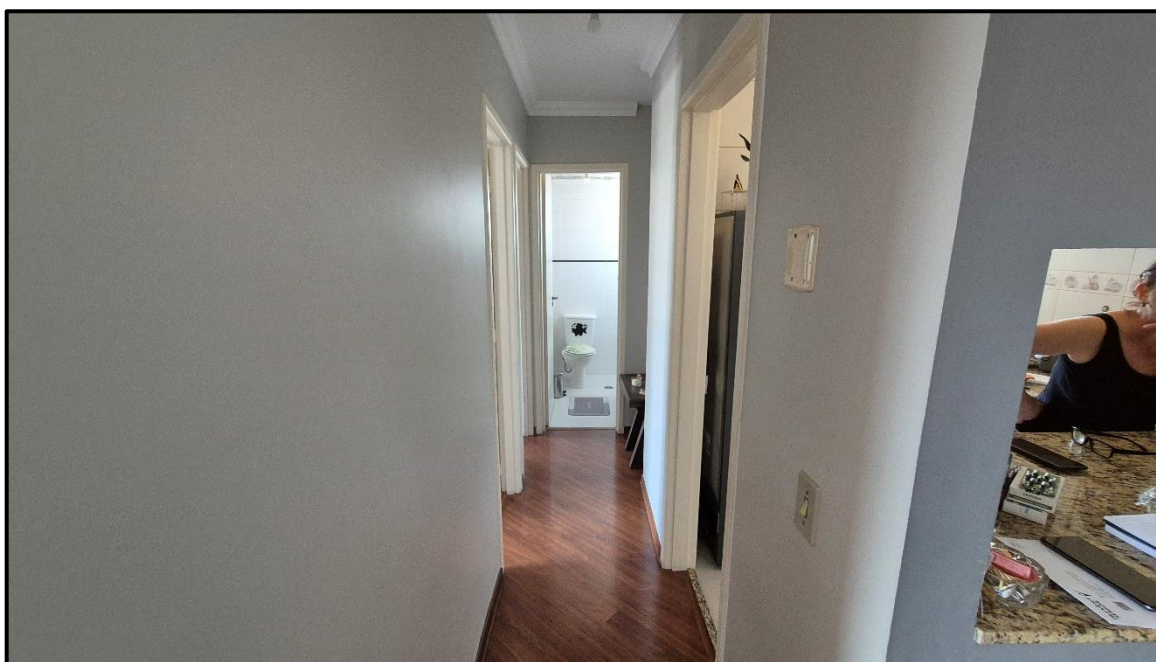


Ilustração 34: Unidade privativa análoga ao avaliando – Banheiro



Ilustração 35: Unidade privativa análoga ao avaliando – Dormitório 1

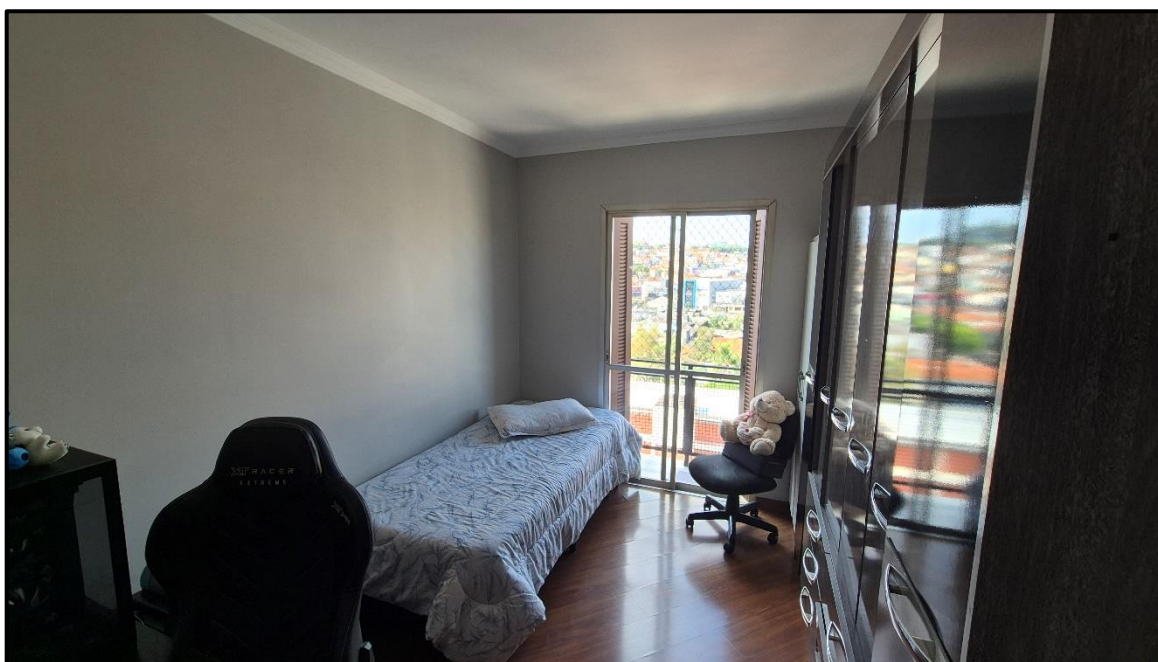


Ilustração 36: Unidade privativa análoga ao avaliando – Varanda do dormitório 1



Ilustração 37: Unidade privativa análoga ao avaliando – Dormitório 2

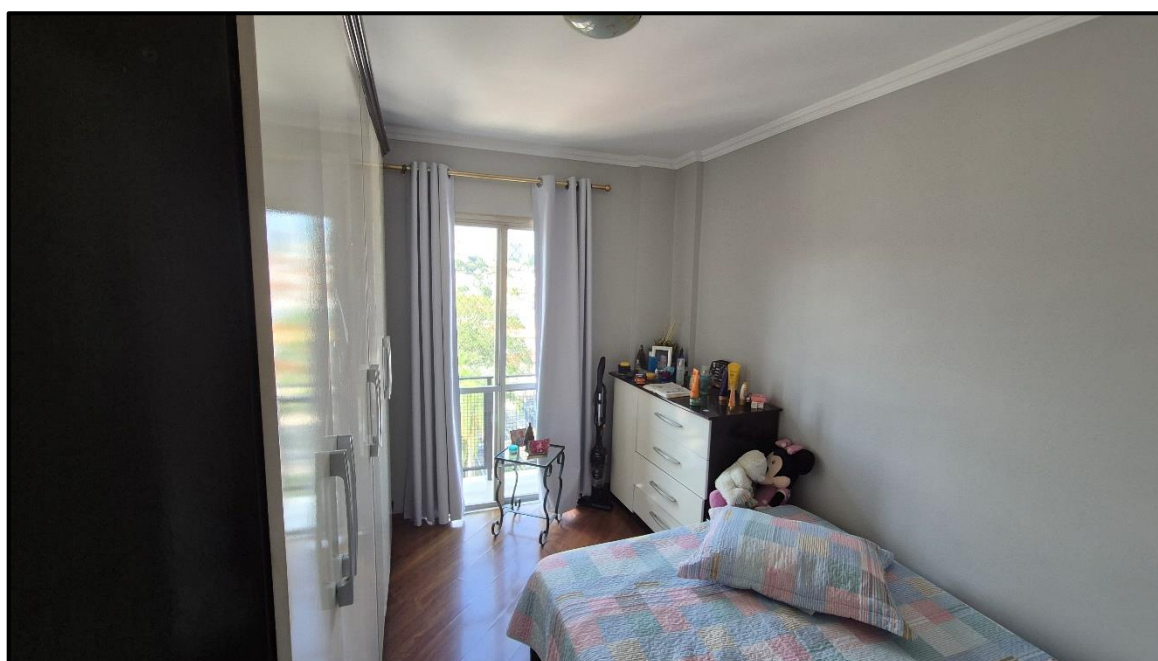


Ilustração 38: Unidade privativa análoga ao avaliando – Varanda do dormitório 2



Ilustração 39: Unidade privativa análoga ao avaliando – Cozinha e área de serviço

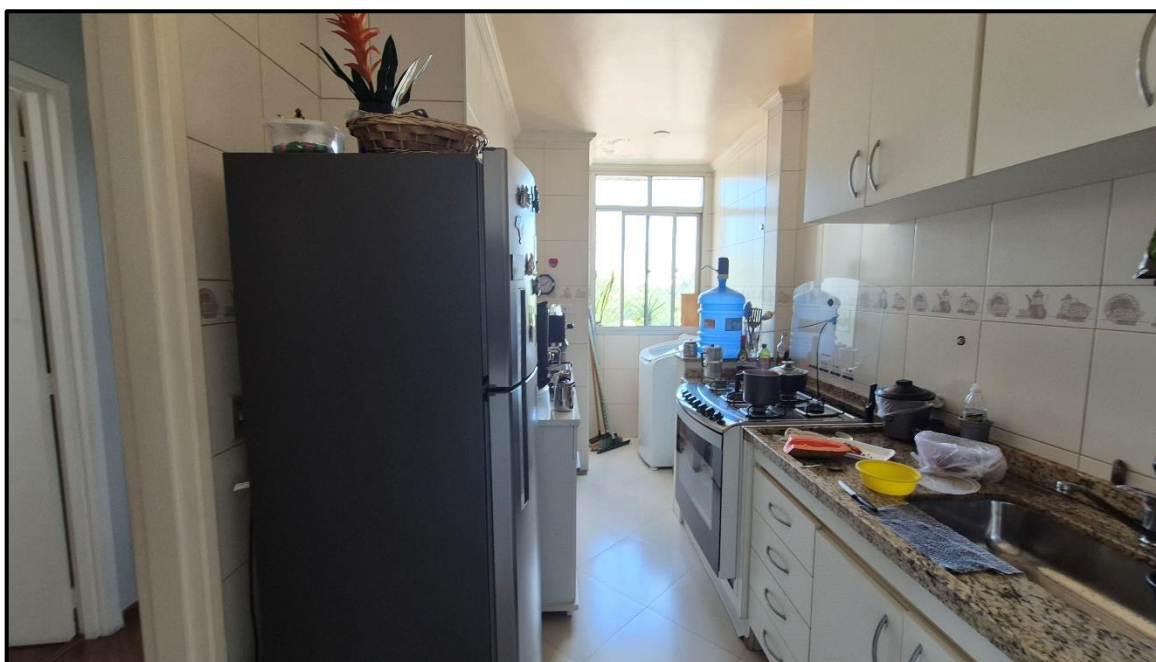


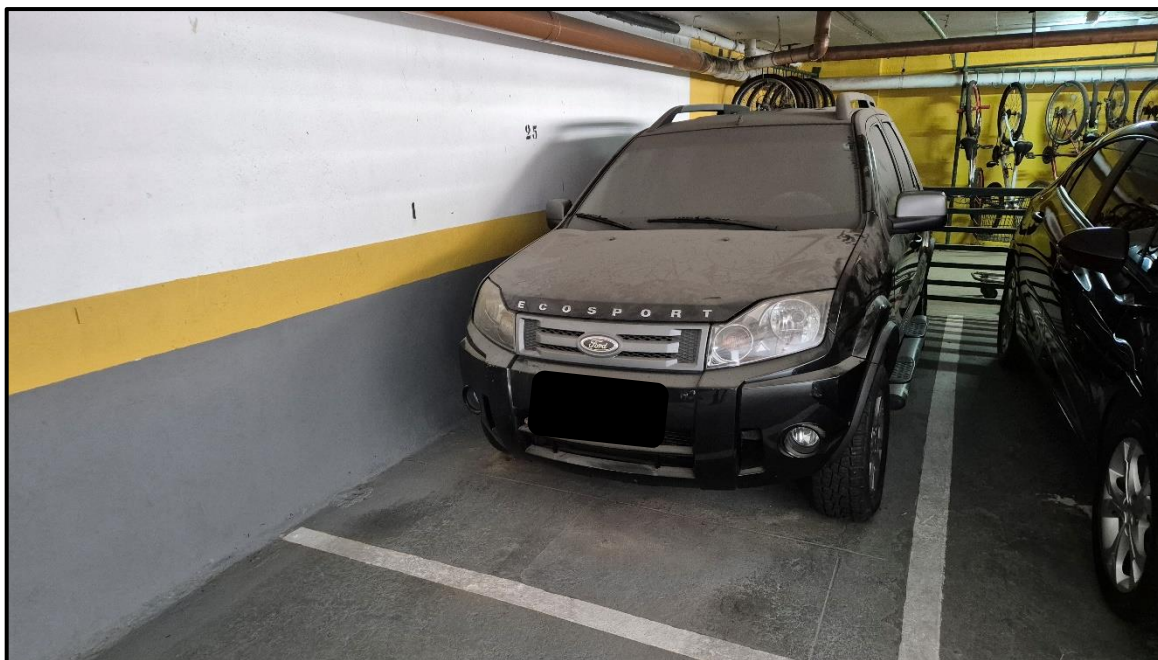
Ilustração 40: Unidade privativa análoga ao avaliando – Área de serviço



Ilustração 41: Porta de acesso da unidade privativa avalianda de número 84



Ilustração 42: Vaga de garagem vinculada a unidade privativa avalianda de número 84



3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL

Segundo o estudo “Índice – Unidades Padronizadas, versão 2019”, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, o apartamento avaliando pode ser enquadrado na Referência “E – Necessitando de reparos simples”, cujo esta apresenta as seguintes características:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

Diante das características físicas do empreendimento e da unidade privativa avalianda, consultando o referido estudo podemos classificá-las no item “ 1.1.2 – Apartamento Padrão Simples com elevador”, no qual pode ser enquadrado no intervalo de índices médio que, genericamente, apresenta as seguintes propriedades:

“Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.”

O enquadramento do estado de conservação na referência “E” se dá pelo quanto constatado em diligência pericial do empreendimento, da idade e do que foi possível observar externamente do local, cujo a unidade deve estar necessitando de reparos/revisão do sistema elétrico e hidráulico, bem como da necessidade de se proceder com o tratamento de pequenas fissuras e recuperação da pintura interna.

4. AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT (2001, p. 3) uma avaliação consiste em uma análise técnica realizada por um engenheiro ou arquiteto, para aferir o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. No presente trabalho este signatário irá buscar o valor de mercado do imóvel em estudo, que é definido pela mesma norma como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Primeiramente, foi realizada uma vistoria in loco do imóvel em estudo, buscando caracterizá-lo. Segundo a ABNT (2011, p. 11-12) devem ser analisados aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que influem no valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. Essa vistoria orientou a coleta dos dados que irão compor a amostra representativa da população.

Na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados e informações confiáveis de negócios realizados em um período recente e oferta de imóveis na região. A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores de influência na fundamentação do trabalho, que será explicado mais adiante. O ideal é que todos os dados não sejam coletados apenas de uma fonte de informações.

Na vistoria foram escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diferentes características existentes entre os dados da amostra que influenciam o valor de mercado, se todos os dados possuem uma mesma característica, ela deixa de ser uma variável. De acordo com a NBR (2011, p.13) “as variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos

trabalhos (...). No processo de avaliação as variáveis são analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a tendência de formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. Ele deve verificar, dentre outras coisas, o equilíbrio da amostra, influência das variáveis e se existe duas ou mais variáveis que expliquem a mesma variação no valor de mercado.

Em uma próxima etapa, os dados passarão por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2001, p. 5), consiste na “aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A metodologia escolhida para realizar este tratamento deve considerar a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade, qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis. A norma de Avaliação de Bens da ABNT (2001, p. 7) recomenda que para a identificação do valor de mercado seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que se utiliza de um tratamento técnico dos atributos dos elementos da amostra.

Dentro do método comparativo direto de dados de mercado existe o tratamento por fatores e o tratamento científico. De acordo com a ABNT (2011, p. 15-16), o tratamento por fatores consiste na homogeneização dos dados de mercado por fatores e critérios fundamentados por estudos presentes na norma. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados semelhantes ao imóvel avaliando. O tratamento científico consiste no “tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à introdução de modelo validado para o comportamento do mercado.”. Ele é aplicável a uma amostra composta por dados diferentes ao imóvel avaliando e diferentes entre si. Essas diferenças darão origem às variáveis que irão explicar a variação do valor de mercado.

4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

De acordo com a “Norma ABNT NBR 14653-1: 2011”. Avaliação de Bens.
 Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Portanto, a metodologia aplicada no presente trabalho está fundamentada na NBR14.653:1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na NBR-14.653:2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos) e nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE–SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Devido às características do imóvel em estudo, optamos para o presente trabalho o Método Comparativo de Dados de Mercado, com tratamento por fatores, pois foram encontrados disponíveis no mercado imobiliário de venda, apartamentos com características semelhantes ao imóvel avaliando. Vejam, o Método Comparativo de Dados de Mercado consiste na equiparação do imóvel avaliando com outros em oferta para venda nas imediações da região.

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14.653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado, como, por exemplo, modelos de regressão linear.

Em decorrência de ser um método mais direto, o Método Comparativo conduz a resultados mais precisos, além de retratar a realidade econômica do momento.

Além disso, o método baseia-se no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, tais como:

- ✓ Elasticidade de preços (fator oferta);
- ✓ Localização;
- ✓ Idade;
- ✓ Padrão Construtivo;
- ✓ Fator de Adequação ao Obsolescimento (FOC).

As fichas com as características dos elementos e planilhas de cálculo encontram-se acostadas no Apêndice deste Laudo de Avaliação.

4.1.1 Fatores obrigatórios

Fator Oferta: dedução de 5% (cinco por cento) no valor ofertado, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando, de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel.

Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais, que é uma listagem com os valores genéricos por metro quadrado de terreno para uma mesma data.

Foi considerado que a benfeitoria corresponde a aproximadamente 74,195% do valor venal do imóvel, de acordo com as informações obtidas junto a municipalidade através da Certidão de Valor Venal do imóvel avaliando, apresentado na **ilustração 11** do presente laudo pericial.

4.1.2 Fatores que influenciam na parcela de benfeitoria

Fator Padrão Construtivo: é o fator que leva em consideração o padrão de cada benfeitoria a partir de suas características construtivas, como dimensões, materiais empregados na construção, elementos arquitetônicos, fachada, etc. Os coeficientes serão retirados do estudo “Índice Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP, versão 2019, conforme **Tabela A**, do Anexo.

Fator de Adequação ao Obsolescimento (FOC): trata-se do fator que leva em consideração o estado de conservação dos elementos, a partir de sua idade aparente, e dos coeficientes também retirados do estudo “Índice Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP, versão 2019.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento (FOC) e o estado de conservação é obtido através da seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

- ✓ R: Coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na **Tabela B**, em **Anexo**;
- ✓ K: Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na **Tabela C**, em **Anexo**.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no **Tabela D**, em **Anexo**.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações realizadas em vistoria, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria será determinado através da seguinte expressão:

$$CB = AC \times Vu - FOC; \dots \dots \dots \text{Onde:}$$

- ✓ **CB:** Custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ **AC:** Área da construção;
- ✓ **Vu:** valor unitário da construção;
- ✓ **FOC:** Depreciação pela idade e estado de conservação.

4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do imóvel:

- ✓ **Vi:** Valor de mercado do imóvel avaliando;
- ✓ **A:** Área útil privativa do imóvel avaliando em m², conforme matrícula;
- ✓ **Vu:** Valor unitário por m² calculado.

$$Vi = (A \times Vu);$$

Substituindo teremos as seguintes informações:

- ✓ **Vi:** Valor de mercado do imóvel avaliando;
- ✓ **A:** 56,458 m²;
- ✓ **Vu:** R\$ 5.694,98.

Substituindo e calculando, teremos a seguinte equação:

$$Vi = (56,458 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.694,98/\text{m}^2);$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliando é de:

$$Vi = R\$ 321.527,16;$$

Em números redondos corresponderá ao importe de:

Valor de mercado do imóvel registrado na matrícula de número 229.226 = R\$ 321.500,00
(Trezentos e vinte e um mil e quinhentos reais) – maio/2026

Obs.: $Vu = R\$ 5.694,98/m^2$ (cinco mil, seiscentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos) conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas no Apêndice.

O valor de mercado de um bem imóvel pode ser definido como o preço médio de elementos amostrais ofertados ou transacionados na região, de bem imóveis similares.

Ou seja, para o engenheiro de avaliações de bens imóveis, o que se busca é tão somente o valor que o bem avaliado possui no mercado de compra e venda e, isso se apresenta como um intervalo de valores em que os preços das vendas mais provavelmente ocorrerão. Por simplificação é comum citar esse valor não como um intervalo, mas como um dado pontual, geralmente o valor central do intervalo, mas reconhecendo existir uma variação no seu entorno.

Além disso, conforme a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, valor de mercado é a

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau “II” de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2

Total de Pontos 10

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	10
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	II

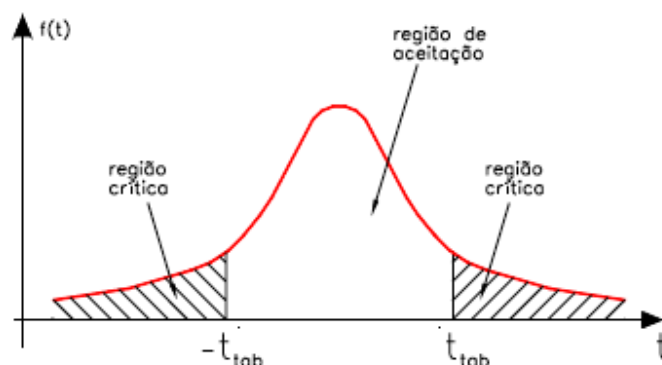
Enquadramento Geral do Laudo II

4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na **Tabela D**, no Anexo, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Enquadramento Geral do Laudo

III

Conforme exposto acima, consigna o perito que o modelo proposto atingiu o grau “III” de precisão.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2015 se instalou um período de retração do mercado da construção civil no Brasil, atingindo seu pico em 2016, de acordo com estudos da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

O mercado imobiliário acompanha a economia e a política, dessa forma, a atual conjuntura econômica brasileira, em ritmo lento de crescimento, e as incertezas políticas continuam a refletir negativamente no mercado imobiliário de forma geral, com estagnação imobiliária, baixa demanda devido ao não aumento de vagas de emprego, entre outros aspectos, consequentemente, a tendência dos preços de imóveis se mantém estável ou até mesmo em queda, dependendo da região, mas havendo expectativas em médio prazo de melhorias desse contexto.

A região onde se encontra o imóvel avaliando já está muito bem consolidada, não possuindo espaços para novas incorporações e apresenta algumas poucas ofertas de apartamentos semelhantes a ele. Em contato com imobiliárias especializadas e corretores na região, este signatário foi informado que os imóveis recebem algumas ofertas regularmente, devido à localização do empreendimento na zona sul de São Paulo e de fácil acesso a outras regiões da cidade, inclusive avenidas importantes.

Entretanto, com os impactos da Pandemia foi informado que as imobiliárias continuaram a vender imóveis, porém com uma velocidade um pouco mais lenta, com o adendo de que os valores ofertados foram praticamente congelados, sem sofrer reajustes. Podemos inferir, portanto, que face ao mercado imobiliário da região, o imóvel avaliando possui uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação seja o padrão construtivo, preço ofertado e a sua localização.

6. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação Judicial, o signatário conclui que o Valor de Mercado de Venda do **apartamento de número 84, localizado no 8ª andar, ou então, no 10º pavimento do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE”, situado na Rua Curia, número predial 227/239, Bairro do Jardim Sabará, 29º Subdistrito – Santo Amaro, Município de São Paulo – SP**, registrado na matrícula de número 229.226 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP e com inscrição cadastral individualizada junto a municipalidade de São Paulo – SP sob o número 121.051.0070-7, corresponderá, em números redondos ao importe:

Valor de mercado do imóvel registrado na matrícula de número 229.226 = R\$ 321.500,00
(Trezentos e vinte e um mil e quinhentos reais) – maio/2026

Cabe destacar que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011”, valor de mercado é a

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

ENCERRAMENTO

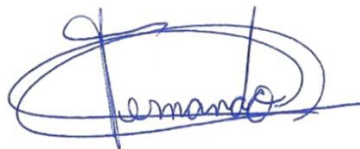
O signatário dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação Judicial, que possui 48 (quarenta e oito) folhas digitadas e impressas em arquivo PDF, sendo a primeira e a última folhas datadas e assinadas digitalmente. Contém também os seguintes Anexos e Apêndices:

Anexo: Tabelas de apoio, com 5 (cinco) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice A: Elementos Comparativos e links de pesquisa, com 5 (cinco) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice B: Avaliação – Método Comparativo de Dados de Mercado, com 10 (dez) folhas impressas em arquivo PDF.

São Paulo, 07 de maio de 2026.



Fernando do Nascimento Pereira

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609