MR ENGENHARIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO / SP

Guilherme Henrique Martins Ramos, engenheiro civil, CREA 507060838-7, perito judicial nomeado na presente ação, vem, respeitosamente, apresentar seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0079286-04.2012.8.26.0100

Classe: Execução de Título Extra Judicial

Exequente: BANCO BRADESCO S/A
Advogado: Paulo Eduardo Dias de Carvalho
Advogada: Elizete Aparecida de Oliveira Scatigna
Advogado: Julio Cesar Garcia
Advogado: Kayan Lourenço
Advogada: Stephanie Seraphim Moreira

Executado: Different Brindes Promocionais Ltda Me
Advogado: Welesson José Reuters de Freitas

MR ENGENHARIA

SUMÁRIO

1 – OBJETIVOS 4
2 – BREVE RESUMO DOS FATOS 4
3 – INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS 4
4 – QUESITOS 4
4.1 – EXEQUENTE 4
4.2 – EXECUTADO 4
5 – DESCRIÇÃO 5
5.1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 5
5.2 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
5.3 – IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO 6
6 – VISTORIA 9
7 – MEMORIAL FOTOGRÁFICO 10
8 – METODOLOGIA 13
8.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS 13
8.2 – MÉTODO A SER ADOTADO NESSA AVALIAÇÃO 14
9 – PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS 20
10 – CONCLUSÃO FINAL 42
11 – FONTES DE INFORMAÇÃO 43
12 – QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA DO RESPONSÁVEL 44

LISTA DE TABELAS E QUADROS

TABELA 1: COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 8
TABELA 2: VIDA REFERENCIAL (IR) E VALOR RESIDUAL (R) 16
QUADRO 1: ESTADO DE CONSERVAÇÃO – EC 17
TABELA 3: COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE – K 18
QUADRO 2: CLASSIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS 19
TABELA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS 38
TABELA DE SANEAMENTO ESTATÍSTICO E VALOR DE MERCADO APURADO 39

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
FIGURA 2: ZONEAMENTO 7
FIGURA 3: FACHADA 10
FIGURA 4: FACHADA 11
FIGURA 5: PORTARIA 12
FIGURA 6: FACHADA – ELEMENTO 1 20
FIGURA 7: DESCRIÇÃO – ELEMENTO 1 21
FIGURA 8: ANÚNCIO – ELEMENTO 1 21
FIGURA 9: FACHADA – ELEMENTO 2 23
FIGURA 10: DESCRIÇÃO – ELEMENTO 2 24
FIGURA 11: ANÚNCIO – ELEMENTO 2 24
FIGURA 12: FACHADA – ELEMENTO 3 25
FIGURA 13: DESCRIÇÃO – ELEMENTO 3 26
FIGURA 14: ANÚNCIO – ELEMENTO 3 26
FIGURA 15: FACHADA – ELEMENTO 4 28
FIGURA 16: DESCRIÇÃO – ELEMENTO 4 29
FIGURA 17: ANÚNCIO – ELEMENTO 4 29
FIGURA 21: FACHADA – ELEMENTO 6 31
FIGURA 22: DESCRIÇÃO – ELEMENTO 6 32
FIGURA 23: ANÚNCIO – ELEMENTO 6 32
FIGURA 24: FACHADA – ELEMENTO 7 34
FIGURA 25: DESCRIÇÃO – ELEMENTO 7 35
FIGURA 26: ANÚNCIO – ELEMENTO 7 35
FIGURA 27: FACHADA – ELEMENTO 8 37
FIGURA 28: DESCRIÇÃO – ELEMENTO 8 38
FIGURA 28: ANÚNCIO – ELEMENTO 8 38

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

1 – OBJETIVOS

O presente laudo tem como objetivo apresentar a justa avaliação do imóvel denominado apartamento 52, situado na Rua Amazonas, 168, Bom Retiro, Distrito do Bom Retiro, Município de São Paulo / SP, objeto de penhora nos presentes autos.

2 – BREVE RESUMO DOS FATOS

O Banco Bradesco S/A ajuizou uma ação de Execução de Título Extrajudicial em face da empresa Different Brindes Promocionais Ltda ME e de seus garantidores solidários, Samuel Epstejn e Zilda Epstejn, fundamentada em uma Cédula de Crédito Bancário (Conta Garantida Aval PJ nº 227/3204492) firmada em 13 de fevereiro de 2012. Por meio deste contrato, o banco concedeu um limite de crédito de R$ 50.000,00 na conta corrente da pessoa jurídica. A lide originou-se da inadimplência dos executados, que não cumpriram o pactuado e deixaram de efetuar a cobertura do saldo devedor, resultando em uma dívida no valor de R$ 52.958,42 (apurada até agosto de 2012).

3 – INDICAÇÃO DOS METODOS E PROCEDIMENTOS

- Normas para avaliação de imóveis do IBAPE/SP: 2011
- Índice – Unidade Padronizadas do IBAPE/SP: 2019
- Norma Técnica de Avaliação de Bens – 14.653 – Parte 2: Imóveis Urbanos

4 – QUESITOS

4.1 - EXEQUENTE

Não Formulou.

4.2 - EXECUTADO

Não Formulou.

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

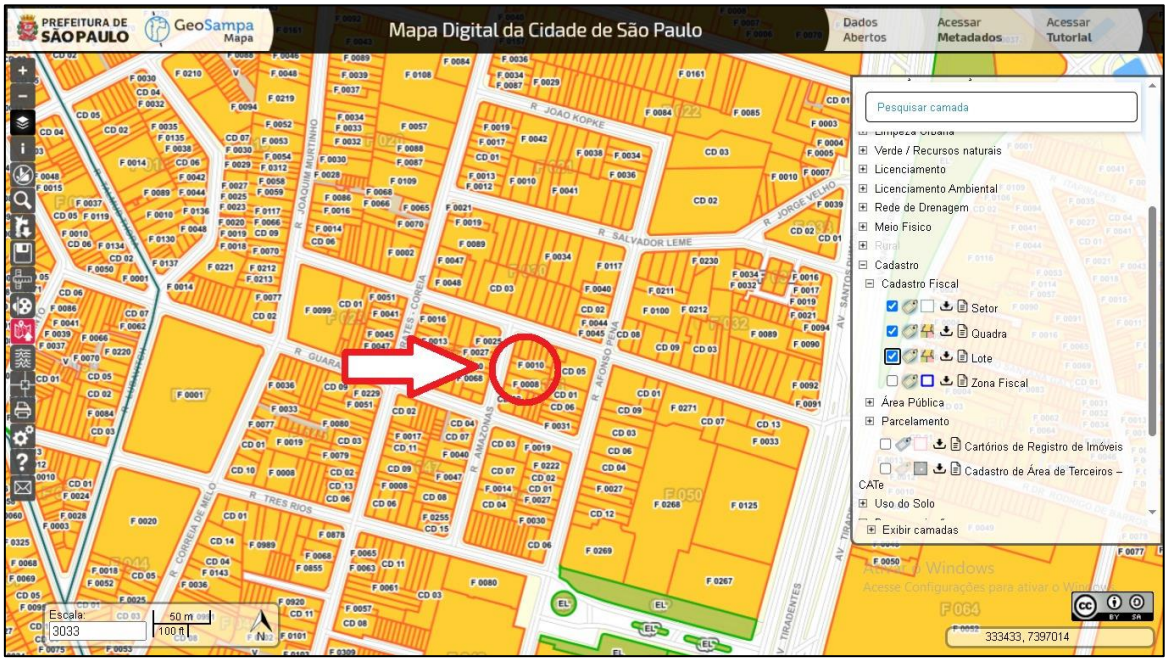
MR ENGENHARIA

5 – DESCRIÇÃO

5.1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tal imóvel encontra-se registrado sob matrícula de n° 62.087 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Figura 1 – Localização do Imóvel



Fonte: GeoSampa

5.2 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto de avaliação está localizado no quinto andar do Edifício Real, no qual é individualizado como apartamento 52. O Edifício Real, por sua vez, está situado na Rua Amazonas,168, bairro Bom Retiro, Distrito do Bom Retiro, Município de São Paulo / SP. Seu CEP é 08347-650.

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

5.3 – IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO

A ocupação circunvizinha é composta principalmente por edifícios de apartamentos, casas e de padrões médios, comércio e serviços diversificados. Nos arredores do condomínio há diversos pontos de interesse com destaque para Mas - Museu De Arte Sacra De São Paulo, Pinacoteca e o Parque da Luz. O imóvel se encontra a 2,5 km do Marco Zero do Município de São Paulo, em linha reta.

O logradouro tem fluxo local de veículos, tratando-se de via de pista única e topografia plana na altura do imóvel avaliado. O local é servido por linha de ônibus urbano.

O local apresenta os seguintes melhoramentos públicos usuais, para a data da vistoria:

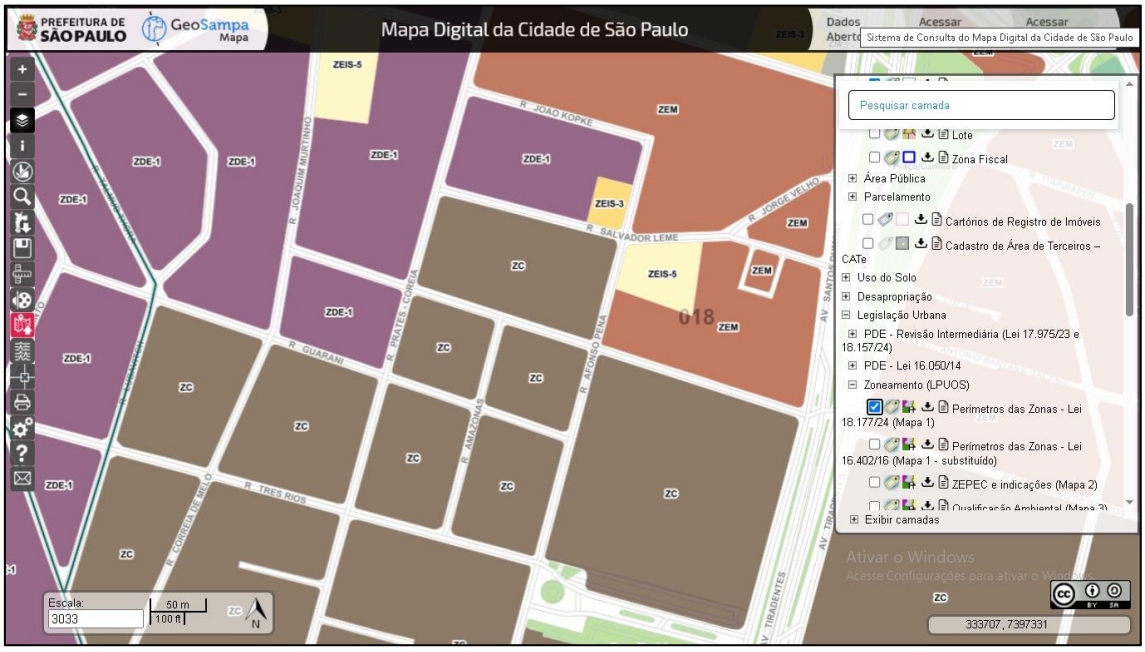
- pavimentação asfáltica;
- calçada;
- guia;
- sarjeta;
- drenagem;
- esgoto;
- energia elétrica domiciliar;
- energia elétrica urbana;
- serviço de água encanada;
- coleta de lixo;
- cobertura por telefonia celular;
- serviço de correios;
- TV a cabo;
- internet cabeada;
- iluminação pública;
- telefonia fixa;
- arborização.

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Quanto ao zoneamento, o imóvel se situa em ZC (Zona de Centralidade), de acordo com a Lei 18.177, de 25 de julho de 2024, e com a Lei 16.402 de 22 de Março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo. Vide imagem a seguir da localização do imóvel, sobreposta ao mapa de zoneamento constante da ferramenta multifuncional GeoSampa.

Figura 2 - Zoneamento



Fonte: GeoSampa

As restrições quanto à ocupação do solo para as zonas ZC, constam do Quadro 3 da Lei 16.402, e estão indicadas na folha a seguir.

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Tabela 1 – Coeficiente de Aproveitamento

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento		
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4
		ZEUa	NA	1	2
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2
		ZEUPa (c)	NA	1	1
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)
		ZEMP	0,5	1	2 (e)
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2
		ZCa	NA	1	1
		ZC-ZEIS	0,5	1	2
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1
		ZCOR-2	0,05	1	1
		ZCOR-3	0,05	1	1
		ZCORa	NA	1	1
	ZM	ZM	0,3	1	2
		ZMa	NA	1	1
		ZMIS	0,3	1	2
		ZMISa	NA	1	1
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2
		ZDE-2	0,5	1	2
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5
		ZPI-2	NA	1	1,5
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1
	ZER	ZER-1	0,05	1	1
		ZER-2	0,05	1	1
		ZERa	NA	1	1
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1
		ZPDSr	NA	0,2	0,2
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (I)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)
		AVP-2	NA	1	1
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4
		AIa	NA	1	2
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6
		AC-2	NA	0,4	0,4

Fonte: GeoSampa

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

Segundo a definição constante da legislação, as ZC são:

"porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional".

O imóvel não está inserido em Área de Preservação Permanente, conforme Lei nº. 12.651 de 25 de maio de 2012 e alterações posteriores.

6 – VISTORIA

No dia 27 de Maio de 2026, este signatário diligenciou ao imóvel objeto deste Laudo para proceder aos trabalhos de vistoria técnica. Na ocasião, o porteiro do local, que não tinha ciência prévia da determinação judicial, contatou a responsável cadastrada pelo imóvel, Sra. Rachel Szapiro. A mesma se identificou como filha dos executados e garantidores solidários da presente ação, Sr. Samuel Epstejn e Sra. Zilda Epstejn. A referida senhora não autorizou o ingresso no imóvel para a realização dos registros fotográficos internos. Diante da recusa, este signatário deu prosseguimento aos trabalhos periciais adotando a modalidade de vistoria indireta, obtendo os elementos possíveis e necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

7 – MEMORIAL FOTOGRÁFICO

Figura 3: Fachada



Fonte: O Autor

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Figura 4: Fachada



Fonte: O Autor

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Figura 5: Portaria



Fonte: O Autor

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

8 – METODOLOGIA
8.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS

Os métodos de avaliação mais utilizados para avaliação de imóveis são:

- método comparativo direto (ou de dados de mercado);
- método do custo de reprodução de benfeitorias;
- método da renda;
- método da composição (ou evolutivo);
- método residual; e
- método involutivo.

O método comparativo direto (ou de dados de mercado) é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos por norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário. No caso do uso da inferência estatística, primeiramente deve-se identificar as características que se mostram mais significativas na formação do seu valor no mercado através de planilha de amostragem com os elementos comparativos coletados, cujos dados devem, quando possível, serem transformados em variáveis numéricas. Este é o método preferencialmente recomendado, e deve apenas ser descartado na impossibilidade de aplicação.
O método do custo de reprodução das benfeitorias é aquele que apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho executado. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsoletismo funcional das benfeitorias. Fontes tradicionais de custos para este método são o índice CUB R8N do SINDUSCON e os valores das tabelas Pini.

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

O método da renda é aquele em que o valor do bem é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista.
O método da composição (ou evolutivo) é aquele no qual o valor do imóvel é aquele definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.
O método residual é aquele em que o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações e benfeitorias existentes.
O método involutivo consiste na apuração do custo do bem cujo valor se deseja determinar através da receita total na venda de todas as unidades de projeto (hipotético ou não), deduzindo-se gastos de execução e respectivos lucros.

8.2 – MÉTODO A SER ADOTADO NESSA AVALIAÇÃO

Será adotado o método comparativo direto, para cálculo dos coeficientes foi utilizado as formulas e tabelas a seguir:

- *FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC):*

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

Onde:

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme *Tabela 2*.
K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

- *COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE (K):*

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [Ie/Ir + (Ie/ Ir)^2] / 2\}$$

Onde:

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme *Quadro 1*.
Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.
Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme *Tabela 2*.

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo são definidos na *Tabela 2*.

- *FATOR DE OFERTA:*

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral,extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Tabela 2 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão		Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico		60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Tabela 3 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.5 – Padrão Fino	
		1.1.6 – Padrão Luxo	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.5 – Padrão Fino	
		2.1.6 – Padrão Luxo	

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

9 – PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO 01

Informações Gerais:

Endereço: Rua Três Rios, 137
Área Útil: 180m²
Ano de Construção (CEDI_PMSP_LINK 1): 1971
Idade: 55 Anos
Vida Referencial: 60 Anos
Residual: 20%
Vida Transcorrida: 91,67%
Estado da Edificação (Segundo Quadro A): E - Necessitando de reparos simples
Fator K: 0,096
Fator FOC: 0,2766
Tipo da Construção: 1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo
Indice-PC: 4,354
Valor de Oferta: R$ 660.000,00
Fonte: Vide Figura 8

Figura 6: Fachada_Elemento1



Fonte: Google Maps_2026

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Figura 7: Descrição_Elemento1

Nro do Contribuinte: 018.048.0441-1

Local do Imóvel: R TRES RIOS,00137 APTO 20

CEP: 01123-001 Código do Logradouro: 19147-7

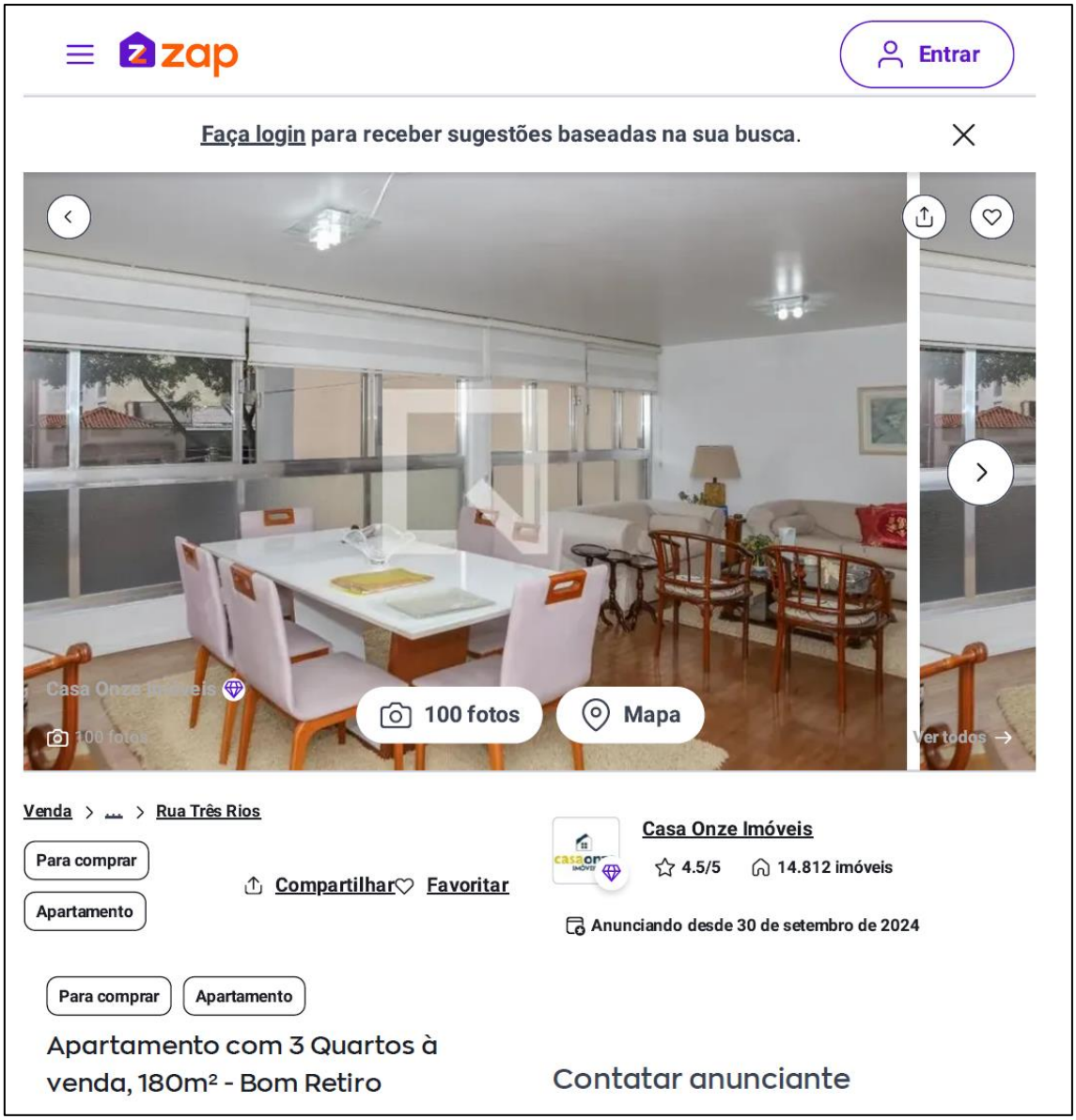
Mensagem: **Imóvel Regular no CEDI.**

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
11/06/1982		1971	1 -REGULAR	**********	11,10	444	225	0,0728
10/05/2017	L. 16.642/17	1971	1 -REGULAR	**********	11,10	444	225	0,0728

Página: 1

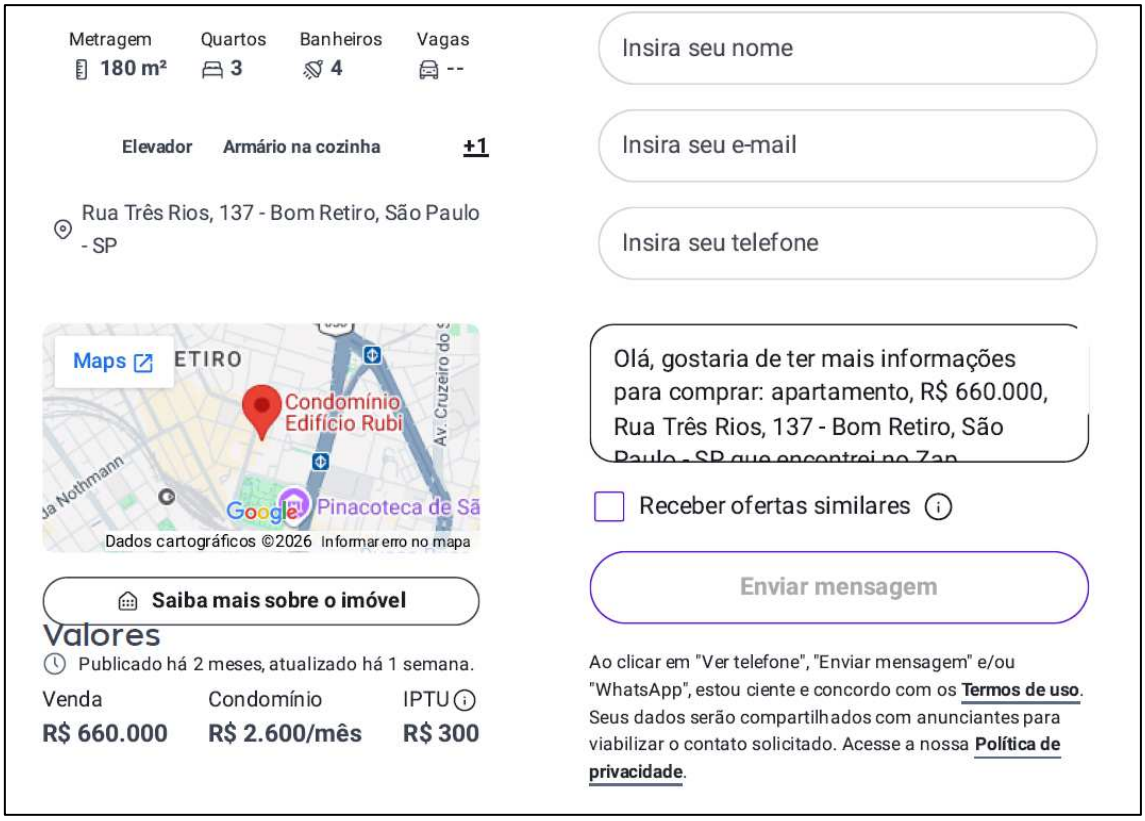
Fonte: CEDI_PMSP

Figura 8: Anuncio_1



GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA



Fonte: Site_Zap_Imoveis

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO 02

Informações Gerais:

Endereço: Rua Prates, 360 - apto. 11
Área Útil: 160m²
Ano de Construção (CEDI_PMSP_LINK 1): 1965
Idade: 61 Anos
Vida Referencial: 60 Anos
Residual: 20%
Vida Transcorrida: 101,67%
Estado da Edificação (Segundo Quadro A): E - Necessitando de reparos simples
Fator K: 0
Fator FOC: 0,20
Tipo da Construção: 1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo
Indice-PC: 4,354
Valor de Oferta: R$ 560.000,00
Fonte: Vide Figura 11

Figura 9: Fachada_Elemento2



Fonte: Google Maps_2026

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Figura 10: Descrição do Elemento2

Nro do Contribuinte:	018.048.0454-1
Local do Imóvel:	R PRATES - COREIA,00360 APTO 11
CEP:	01121-000
Código do Logradouro:	16581-6
Mensagem:	**Imóvel Regular no CEDI.**

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
01/01/1976		1965	1 -REGULAR	**********	8,80	414	160	0,0820
10/05/2017	L. 16.642/17	1965	1 -REGULAR	**********	8,80	414	160	0,0820

Página: 1

Fonte: CEDI_PMSP

Figura 11: Anuncio do Elemento2

08/07/2026, 20:03

Ficha do imóvel - Referencia: hidakaimoveisW33E4

HIDAKA IMÓVEIS

Rua Doutor Renato Paes de Barros, 618, Itaim Bibi - São Paulo/SP, 04530-000
(11) 93226-0097
(11) 97605-3728
(11) 98997-1102

Apartamento - Ref: hidakaimoveisW33E4

Rua Prates, 360 - Bom Retiro - São Paulo/SP | Complemento: 11

R$560.000,00/VENDA





Cômodos

✓ 3 Dormitórios ✓ 3 Banheiros

Áreas

✓ Área Privativa: 160m²

Características

✓ Depósito ✓ Permite animais ✓ Sacada

Fonte: Site Imobiliária Hidaka

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO 03

Informações Gerais:

Endereço: Rua Guarani, 73
Área Útil: 117m²
Ano de Construção (CEDI_PMSP_LINK 1): 1970
Idade: 56 Anos
Vida Referencial: 60 Anos
Residual: 20%
Vida Transcorrida: 93,33%
Estado da Edificação (Segundo Quadro A): E - Necessitando de reparos simples
Fator K: 0,0722
Fator FOC: 0,25776
Tipo da Construção: 1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo
Indice-PC: 4,354
Valor de Oferta: R$ 490.000,00
Fonte: Vide Figura 14

Figura 12: Fachada_Elemento3



Fonte: Google Maps_2026

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Figura 13: Descrição_Elemento3

Nro do Contribuinte: 008.043.0252-9

Local do Imóvel: R PRATES - COREIA,00209 A12 APTO 124

CEP: 01121-000 Código do Logradouro: 16581-6

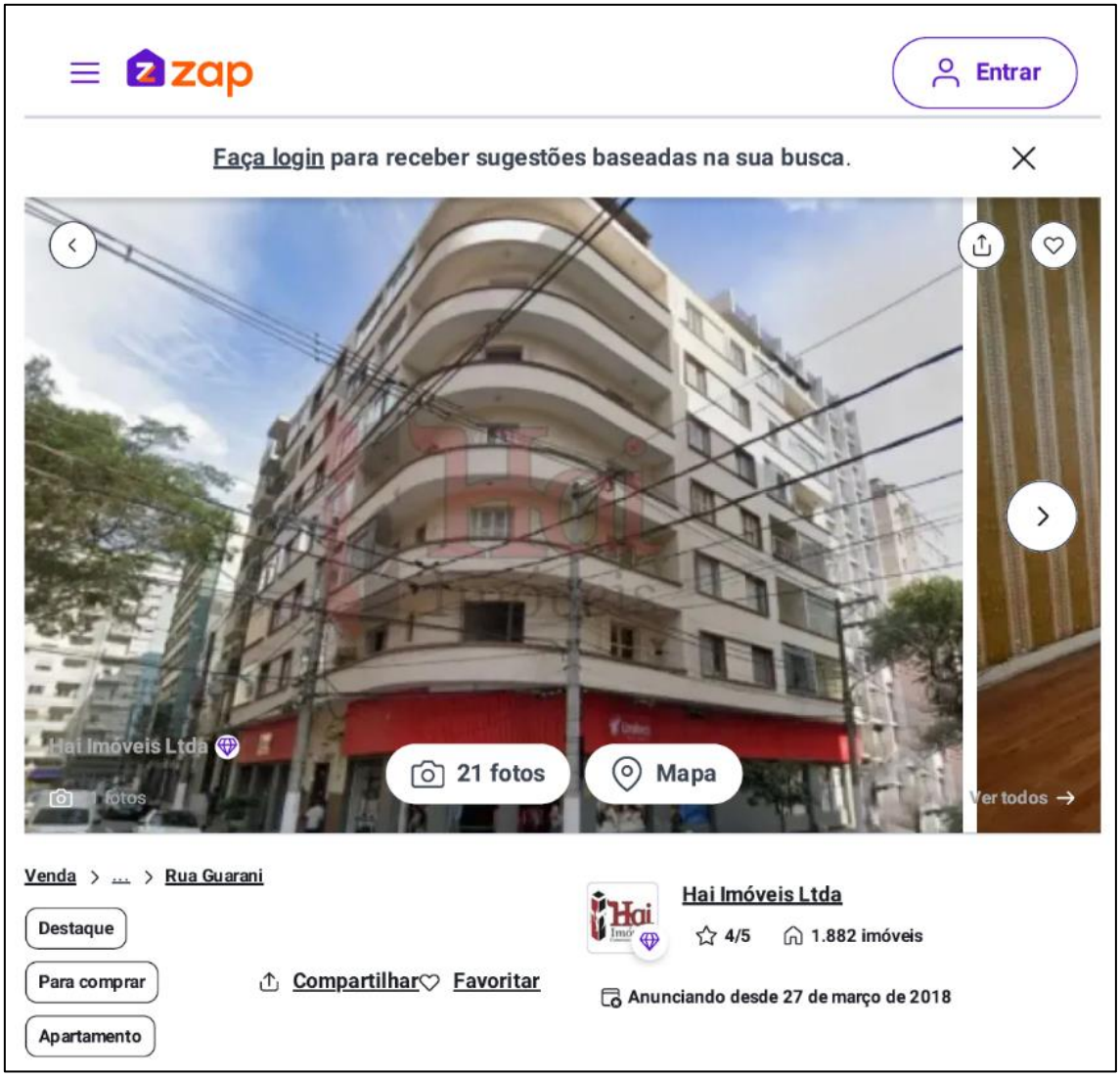
Mensagem: **Imóvel Regular no CEDI.**

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
01/01/1976		1956	1 -REGULAR	**********	20,00	680	155	0,0144
22/08/1987		1956	1 -REGULAR	**********	20,00	680	140	0,0154
04/07/1994	L 11.522/94	1956	1 -REGULAR	**********	20,00	680	140	0,0154

Página: 1

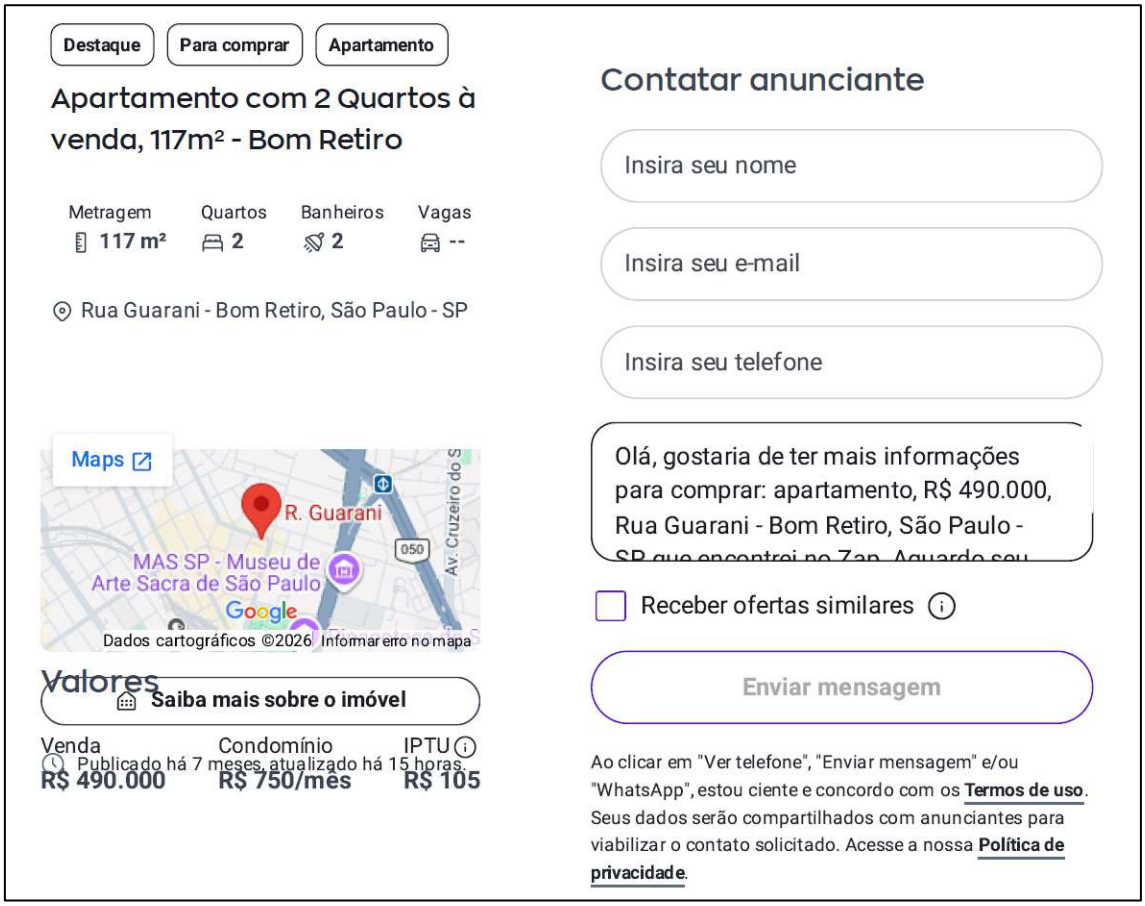
Fonte: CEDI_PMSP

Figura 14: Anuncio_Elemento3



GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA



Fonte: Site_Zap_Imoveis

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

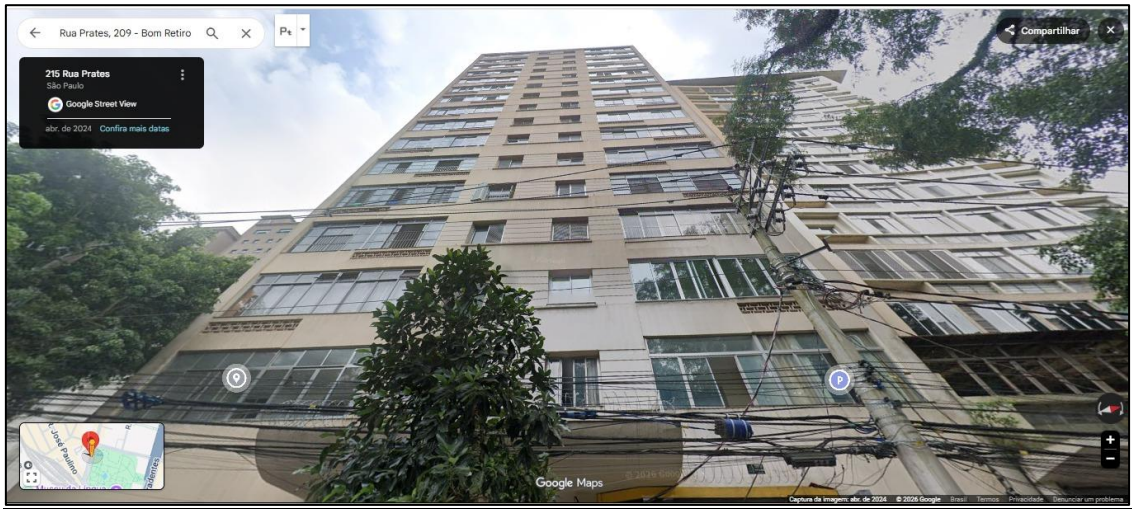
MR ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO 04

Informações Gerais:

Endereço: Rua Prates, 209
Área Útil: 188 m²
Ano de Construção (CEDI_PMSP_LINK 1): 1956
Idade: 70 Anos
Vida Referencial: 60 Anos
Residual: 20%
Vida Transcorrida: 116,67 %
Estado da Edificação (Segundo Quadro A): E - Necessitando de reparos simples
Fator K: 0,0
Fator FOC: 0,20
Tipo da Construção: 1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo
Indice-PC: 4,354
Valor de Oferta: R$ 790.000,00
Fonte: Vide Figura 17

Figura 15: Fachada_Elemento4



Fonte: Google Maps_2026

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Figura 16: Descrição_Elemento4

Nro do Contribuinte: 008.043.0205-7

Local do Imóvel: R PRATES - COREIA,00209 A1 APTO 11

CEP: 01121-000 Código do Logradouro: 16581-6

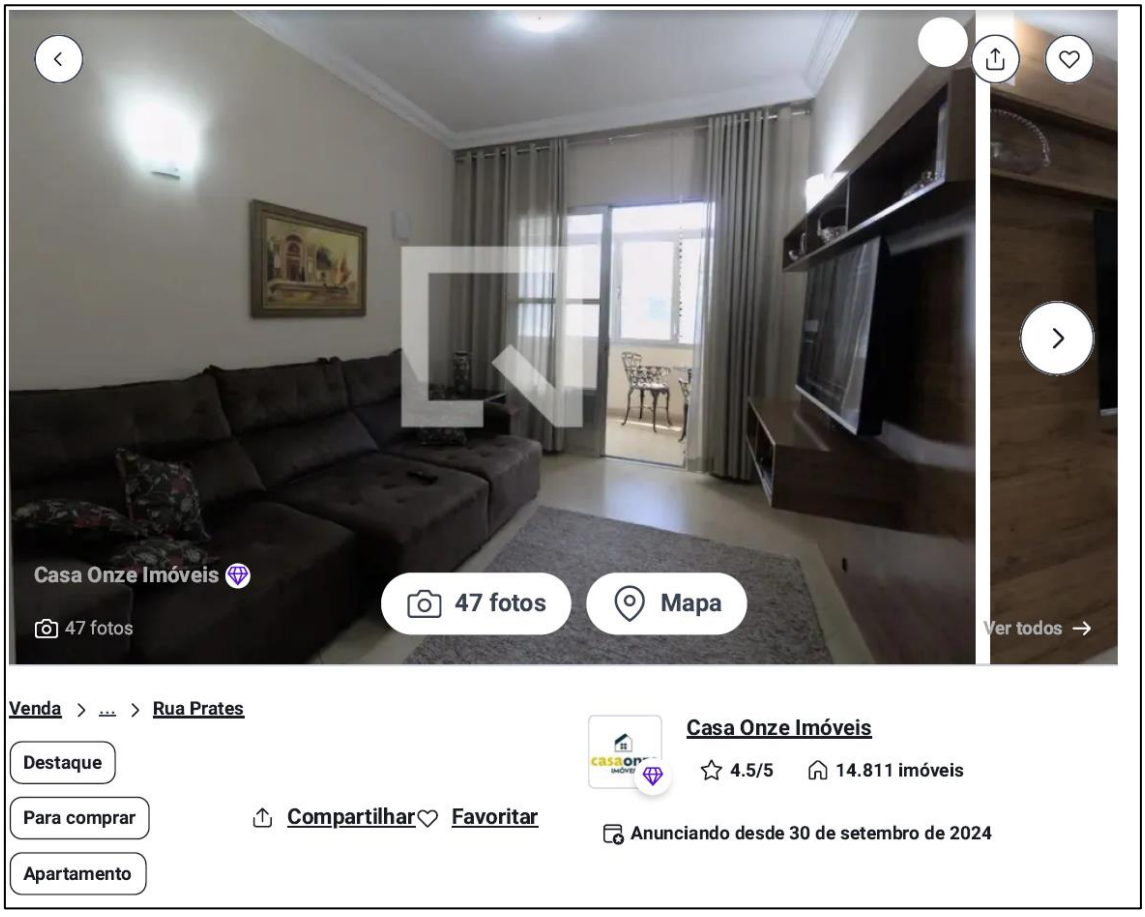
Mensagem: **Imóvel Regular no CEDI.**

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
01/01/1976		1956	1 -REGULAR	**********	20,00	680	185	0,0182
21/06/1986		1956	1 -REGULAR	**********	20,00	680	185	0,0198

Página: 1

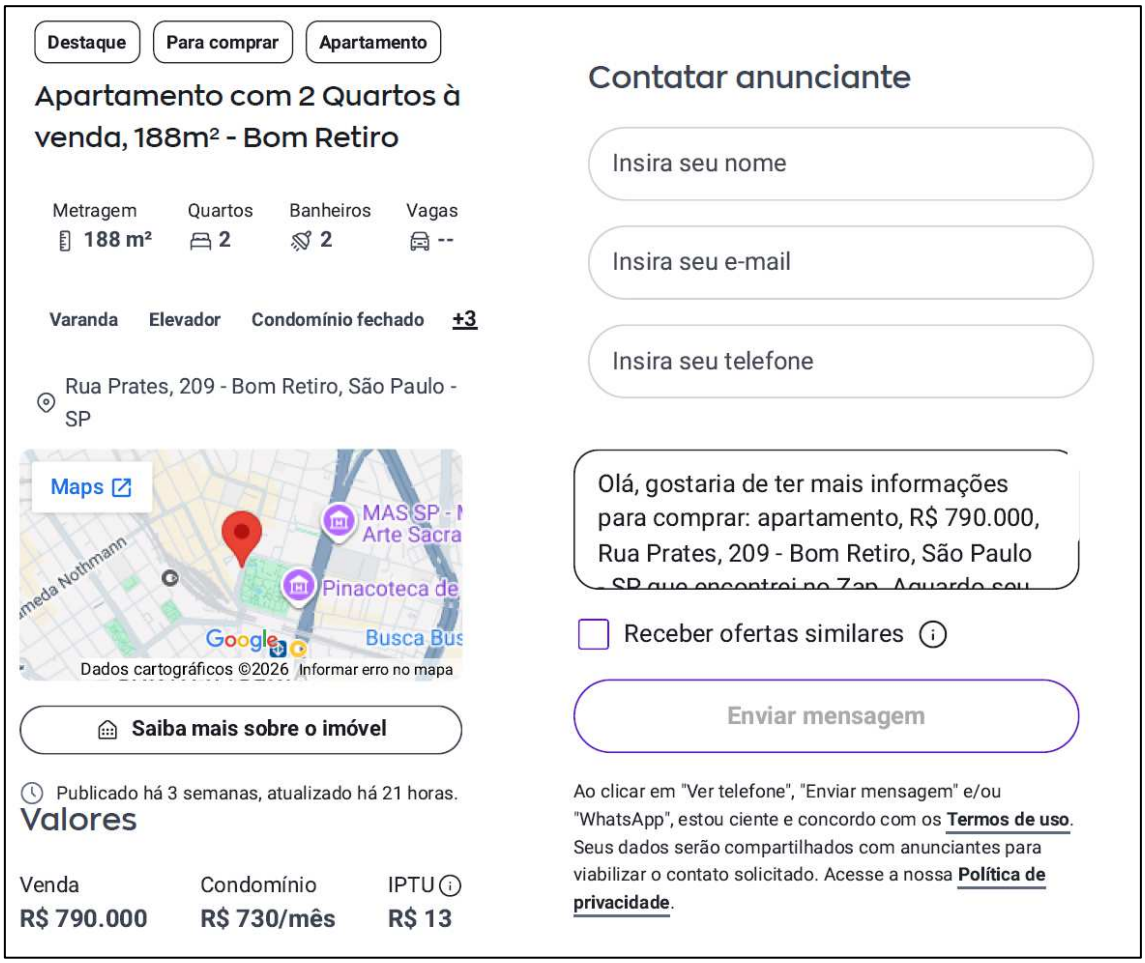
Fonte: CEDI_PMSP

Figura 17: Anuncio_Elemento4



GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA



Fonte: Site_Zap_Imoveis

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

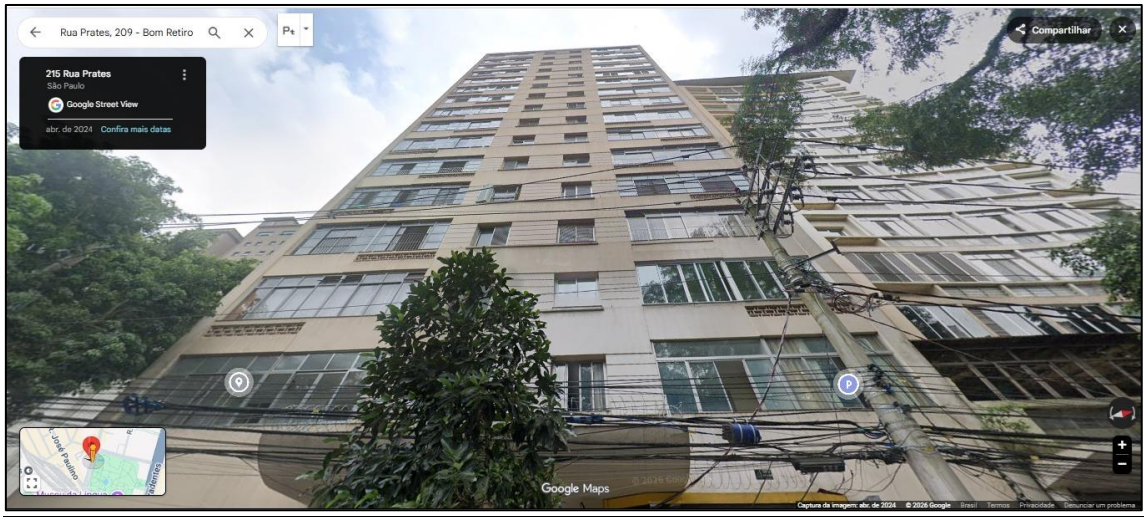
MR ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO 06

Informações Gerais:

Endereço: Rua Prates, 209
Área Útil: 125m²
Ano de Construção (CEDI_PMSP_LINK 1): 1956
Idade: 70 Anos
Vida Referencial: 60 Anos
Residual: 20%
Vida Transcorrida: 116,67%
Estado da Edificação (Segundo Quadro A): E - Necessitando de reparos simples
Fator K: 0,0
Fator FOC: 0,2
Tipo da Construção: 1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo médio
Indice-PC: 3,958
Valor de Oferta: R$ 490.000,00
Fonte: Vide Figura 23

Figura 21: Fachada_Elemento6



Fonte: Google Maps_2026

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Figura 22: Descrição_Elemento6

Nro do Contribuinte: 008.043.0252-9

Local do Imóvel: R PRATES - COREIA,00209 A12 APTO 124

CEP: 01121-000 Código do Logradouro: 16581-6

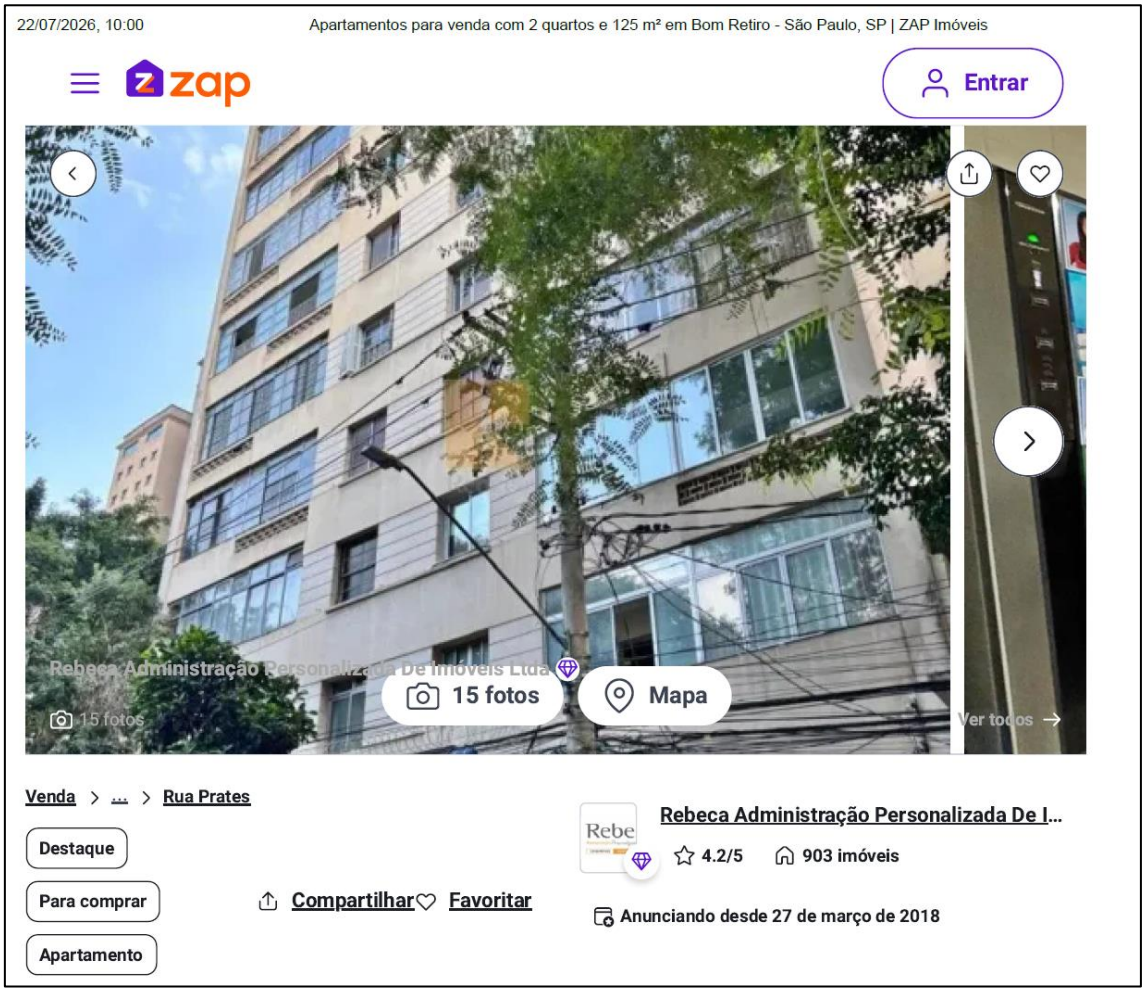
Mensagem: **Imóvel Regular no CEDI.**

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
01/01/1976		1956	1 -REGULAR	**********	20,00	680	155	0,0144
22/08/1987		1956	1 -REGULAR	**********	20,00	680	140	0,0154
04/07/1994	L 11.522/94	1956	1 -REGULAR	**********	20,00	680	140	0,0154

Página: 1

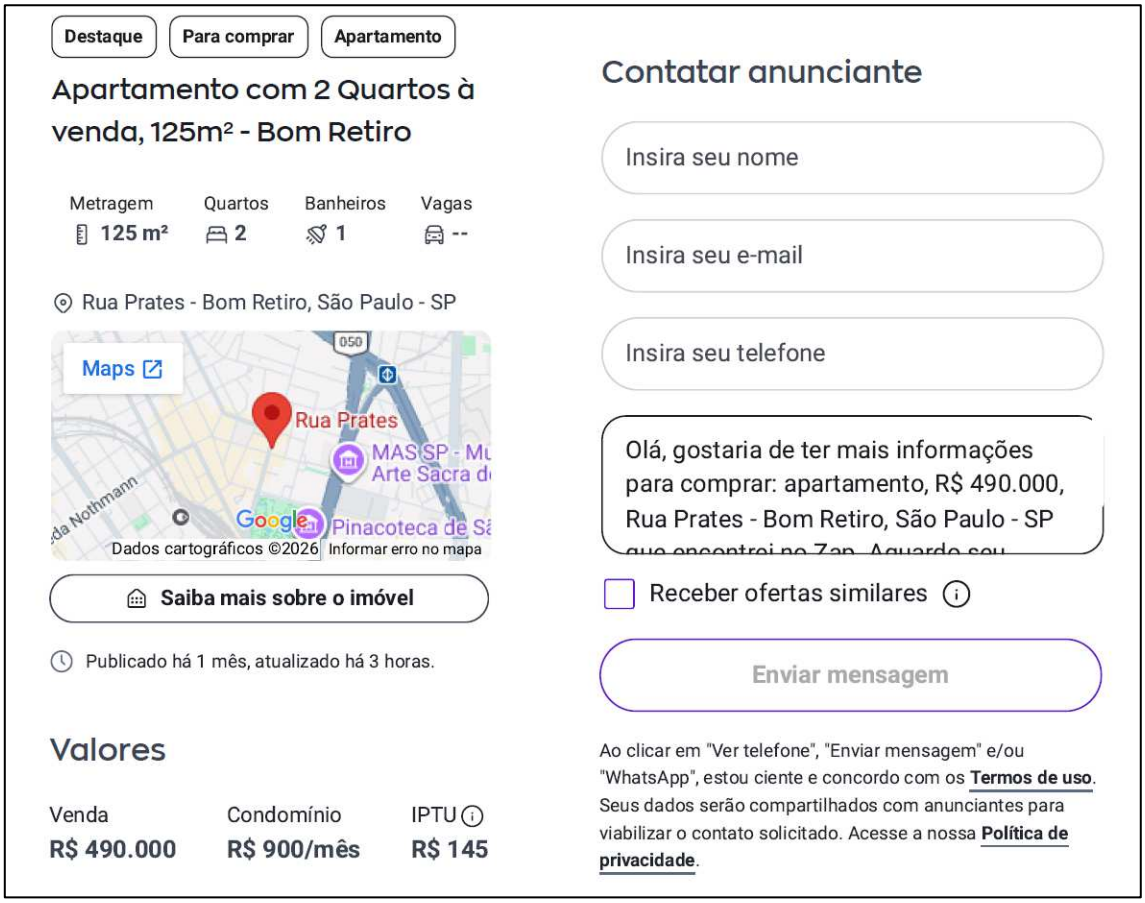
Fonte: CEDI_PMSP

Figura 23: Anuncio_6



GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA



Fonte: Site_Zap_Imoveis

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO 07

Informações Gerais:

Endereço: Rua Lubavitch, 187
Área Útil: 197 m²
Ano de Construção (CEDI_PMSP_LINK 1): 1973
Idade: 53 Anos
Vida Referencial: 60 Anos
Residual: 20%
Vida Transcorrida: 88,33 %
Estado da Edificação (Segundo Quadro A): E - Necessitando de reparos simples
Fator K: 0,1722
Fator FOC: 0,33776
Tipo da Construção: 1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo
Indice-PC: 4,354
Valor de Oferta: R$ 1.300.000,00
Fonte: Vide Figura 26

Figura 24: Fachada_Elemento7



Fonte: Google Maps_2026

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Figura 25: Descrição_Elemento7



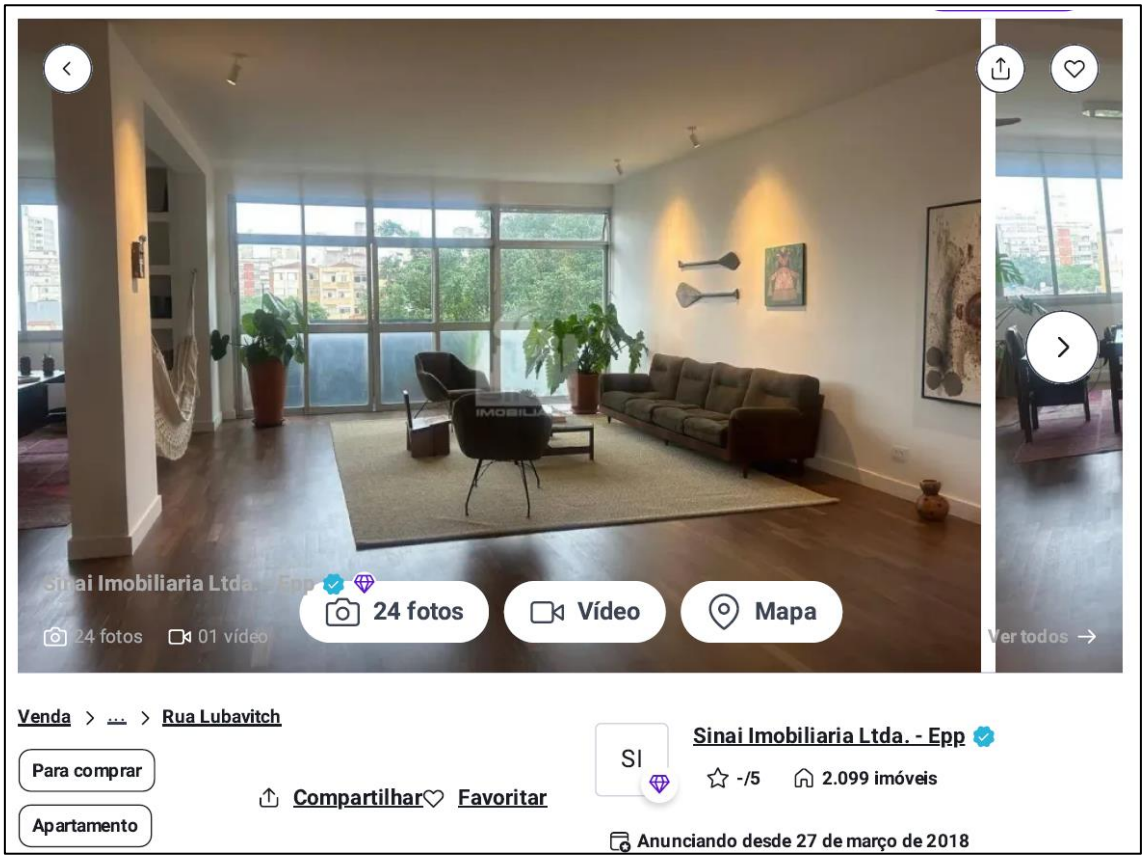
Nro do Contribuinte:	001.021.0190-6
Local do Imóvel:	R WASHINGTON LUIS,00098 AP 915
CEP:	01033-010
Código do Logradouro:	19932-0
Mensagem:	**Imóvel Regular no CEDI.**

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
11/12/2016		2016	1 -REGULAR	0-201620016938	0,00	1600	45	0,0029

Página: 1

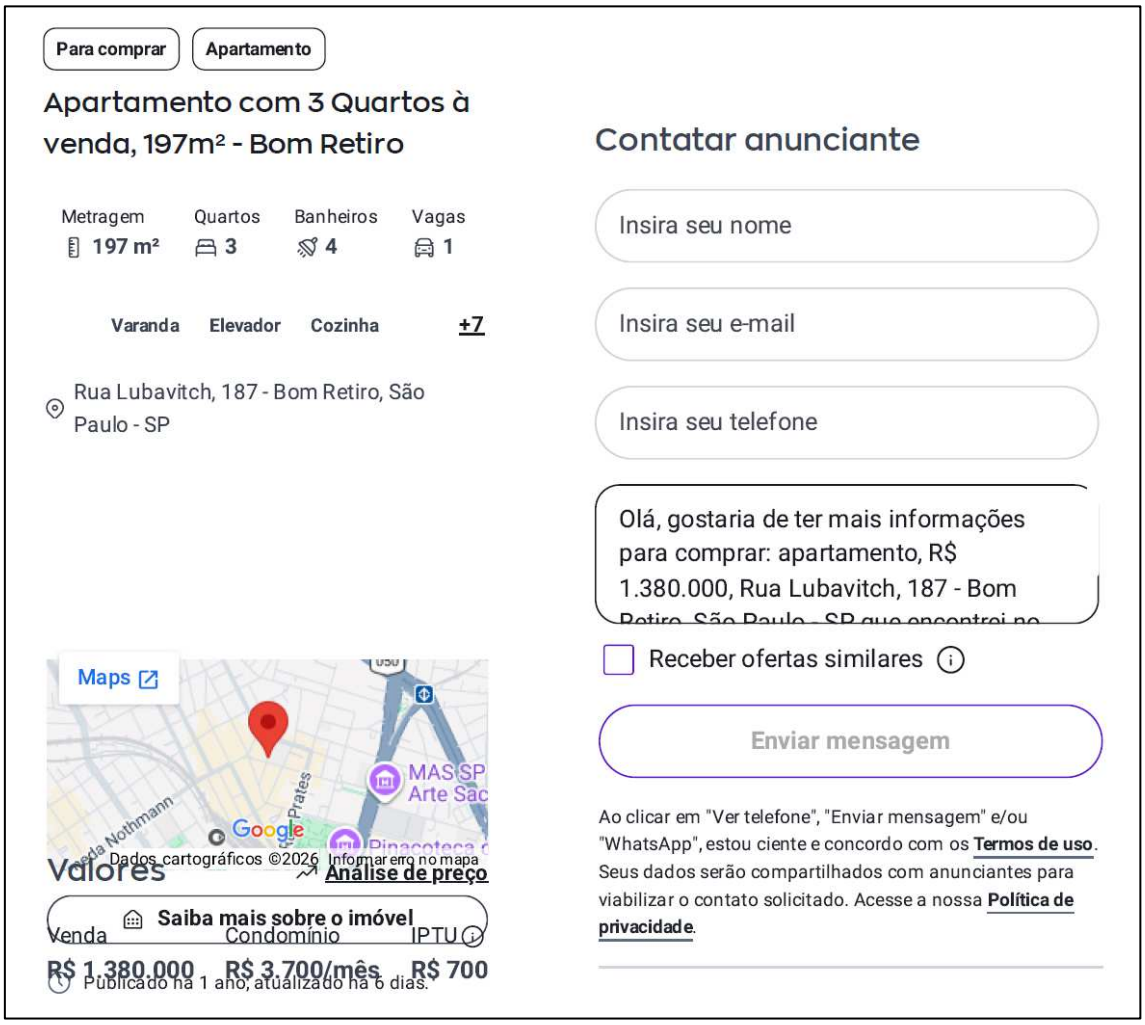
Fonte: CEDI_PMSP

Figura 26: Anuncio_Elemento7



GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA



Fonte: Site_Zap_Imoveis

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO 08

Informações Gerais:

Endereço: Rua Ribeiro de Lima, 236
Área Útil: 132 m²
Ano de Construção (CEDI_PMSP_LINK 1): 1962
Idade: 64 Anos
Vida Referencial: 60 Anos
Residual: 20%
Vida Transcorrida: 106,67 %
Estado da Edificação (Segundo Quadro A): E - Necessitando de reparos simples
Fator K: 0,0
Fator FOC: 0,20
Tipo da Construção: 1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo mínimo
Indice-PC: 3,562
Valor de Oferta: R$ 600.000,00
Fonte: Vide Figura 29

Figura 27: Fachada_Elemento8



Fonte: Google Maps_2026

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

Figura 28: Descrição_Elemento8



Nro do Contribuinte: 018.062.0050-3

Local do Imóvel: R RIBEIRO DE LIMA,00236 A4 APTO 42

CEP: 01122-000 Código do Logradouro: 17060-7

Mensagem: Imóvel Regular no CEDI.

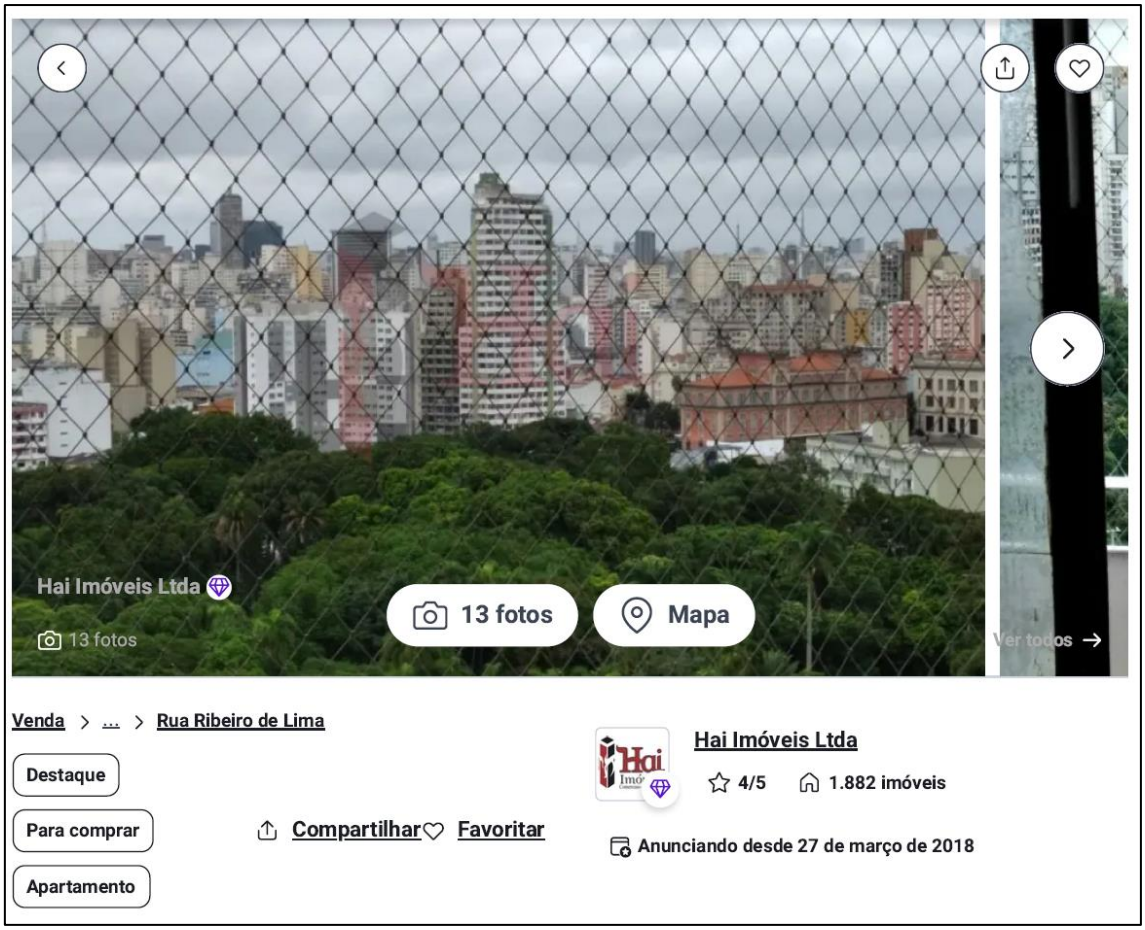
Mensagem.

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
01/01/1976		1962	1 -REGULAR	**********	35,65	550	132	0,0123
04/07/1994	L 11.522/94	1962	1 -REGULAR	**********	35,65	550	132	0,0123

Página: 1

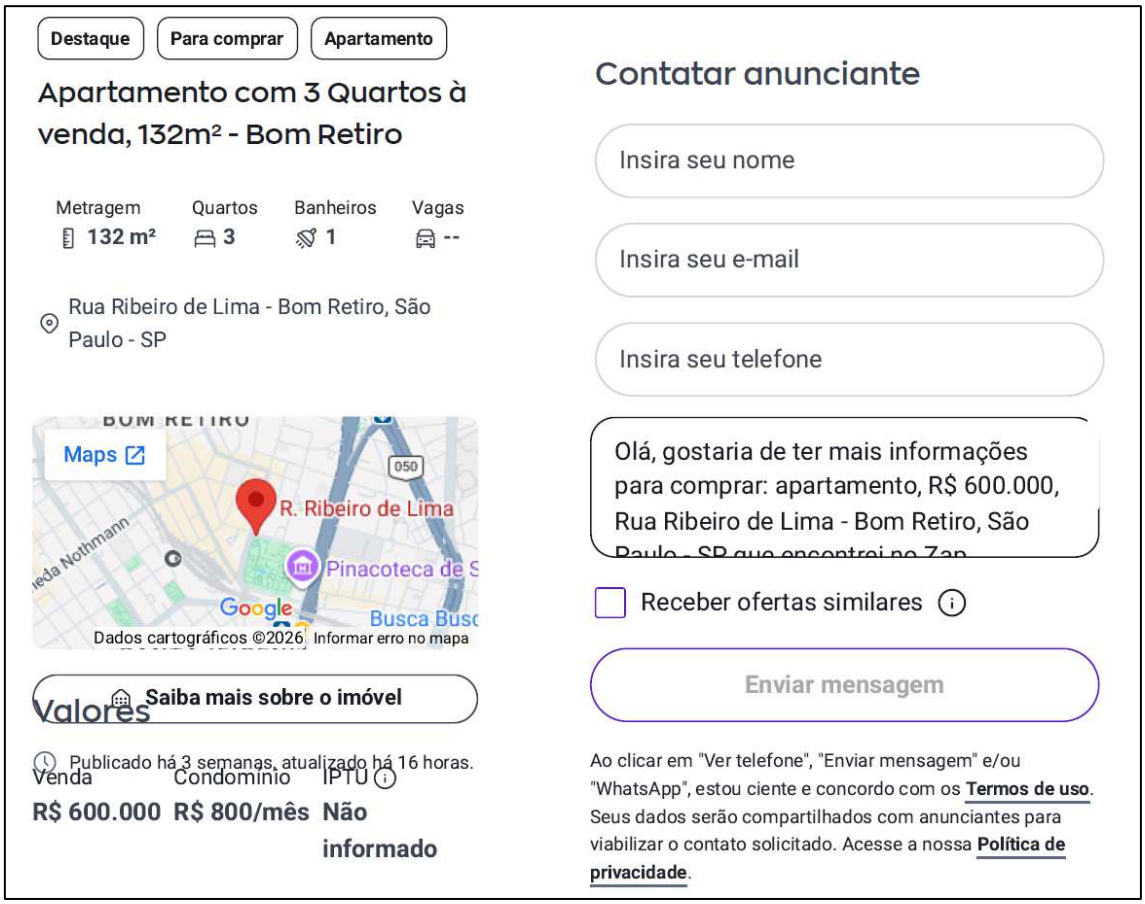
Fonte: CEDI_PMSP

Figura 29: Anuncio_Elemento8



GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA



Fonte: Site_Zap_Imoveis

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

TABELA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS																		
ELEMENTO	ENDEREÇO	VALOR DE OFERTA	ÁREA UTIL (m²)	ANO	IDADE	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL	RESIDUAL (%)	ÍNDICE - PC	ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Ec	VIDA TRANSCORRIDA (%)	K	Foc	VALOR INICIAL (R$ / m2)	FATOR DE OFERTA	CORREÇÃO OFERTA	CORREÇÃO PADRÃO	CORREÇÃO FOC	UNITÁRIO
BASE	**Rua Amazonas,168 - Apto. 52**	**-**	**160**	**1965**	**61**	**1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo**	**60**	**20**	**4,354**	**E - Necessitando de reparos simples**	**101,67**	**0**	**0,2000**				**4,568**	**0,2**	
COMP. 01	Rua Três Rios, 137	R$ 660.000,00	180	1971	55	1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo	60	20	4,354	E - Necessitando de reparos simples	91,67	0,0957	0,2766	R$ 3.666,67	0,9	R$ 3.300,00	R$ 706,20	-R$ 252,65	R$ 3.753,55
COMP. 02	Rua Prates, 360 - apto. 11	R$ 560.000,00	160	1965	61	1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo	60	20	4,354	E - Necessitando de reparos simples	101,67	0,0000	0,2000	R$ 3.500,00	0,9	R$ 3.150,00	R$ 674,10	R$ 0,00	R$ 3.824,10
COMP. 03	Rua Guarani, 73	R$ 490.000,00	117	1970	56	1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo	60	20	4,354	E - Necessitando de reparos simples	93,33	0,0722	0,2578	R$ 4.188,03	0,9	R$ 3.769,23	R$ 806,62	-R$ 217,71	R$ 4.358,14
COMP. 04	Rua Prates, 209	R$ 790.000,00	188	1956	70	1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo	60	20	4,354	E - Necessitando de reparos simples	116,67	0,0000	0,2000	R$ 4.202,13	0,9	R$ 3.781,91	R$ 809,33	R$ 0,00	R$ 4.591,24
COMP. 05	Rua Guarani, 133	R$ 480.000,00	96	1970	56	1.1.3 - Padrão simples com elevador - intervalo máximo	60	20	4,354	E - Necessitando de reparos simples	93,33	0,0722	0,2578	R$ 5.000,00	0,9	R$ 4.500,00	R$ 963,00	-R$ 259,92	R$ 5.203,08
COMP. 06	Rua Prates, 209	R$ 490.000,00	125	1956	70	1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo médio	60	20	3,958	E - Necessitando de reparos simples	116,67	0,0000	0,2000	R$ 3.920,00	0,9	R$ 3.528,00	R$ 2.152,08	R$ 0,00	R$ 5.680,08
COMP. 07	Rua Lubavitch, 187	R$ 1.300.000,00	197	1973	53	1.1.4 – Padrão superior com elevador - intervalo médio	60	20	4,354	E - Necessitando de reparos simples	88,33	0,1722	0,3378	R$ 6.598,98	0,9	R$ 5.939,09	R$ 1.270,96	-R$ 818,17	R$ 6.391,88
COMP. 08	Rua Ribeiro de Lima, 236	R$ 600.000,00	132	1962	64	1.1.2 - Padrão simples com elevador - intervalo mínimo	60	20	3,562	E - Necessitando de reparos simples	106,67	0,0000	0,2000	R$ 4.545,45	0,9	R$ 4.090,91	R$ 4.115,45	R$ 0,00	R$ 8.206,36

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

1º	
NÃO SANEADO	CALCULO (50%)
R$ 3.753,55	R$ 3.753,55
R$ 3.824,10	R$ 3.824,10
R$ 4.358,14	R$ 4.358,14
R$ 4.591,24	R$ 4.591,24
R$ 5.203,08	R$ 5.203,08
R$ 5.680,08	R$ 5.680,08
R$ 6.391,88	R$ 6.391,88
R$ 8.206,36	R$ 8.206,36
MÉDIA R$ 5.251,05	R$ 5.251,05
LIMITE INFERIOR	R$ 2.625,53
LIMITE SUPERIOR	R$ 7.876,58

DESCARTADO ACIMA DO LIMITE SUPERIOR

2º	
CALCULO (30%)	CALCULO (30%)
R$ 3.753,55	R$ 3.753,55
R$ 3.824,10	R$ 3.824,10
R$ 4.358,14	R$ 4.358,14
R$ 4.591,24	R$ 4.591,24
R$ 5.203,08	R$ 5.203,08
R$ 5.680,08	R$ 5.680,08
R$ 6.391,88	R$ 6.391,88
R$ 8.206,36	R$ 8.206,36
MÉDIA R$ 4.828,87	R$ 4.568,37
INFERIOR R$ 3.380,21	R$ 3.197,86
SUPERIOR R$ 6.277,53	R$ 5.938,87

DESCARTADO ACIMA DO LIMITE SUPERIOR

VALOR DE MERCADO APURADO » R$ 731.000,00 (Setecentos e Trinta e Um Mil Reais)

**1) Descarte inicial = mais que 50% de variação para a média*

**2) Descarte = mais que 30% de variação para a média*

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

10 – CONCLUSÃO FINAL

Com base nos levantamentos técnicos realizados, na pesquisa de elementos comparativos de mercado situados na mesma região do imóvel avaliando – bairro do Bom Retiro, Município de São Paulo/SP – e na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) e das Normas para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, este perito judicial apurou o valor de mercado do imóvel objeto de penhora nos presentes autos, correspondente ao apartamento nº 52 do Edifício Real, situado na Rua Amazonas, nº 168, Bom Retiro, São Paulo/SP, registrado sob a matrícula nº 62.087 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.
Para a formação da amostra, foram pesquisados oito elementos comparativos ofertados na região, aos quais se aplicaram os fatores de correção pertinentes: fator de oferta (0,9), fator de padrão construtivo e fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC), este último calculado pelo coeficiente de Ross-Heidecke.

Em atendimento aos critérios de saneamento estatístico da amostra, foram desconsiderados os elementos cujo valor unitário corrigido apresentou variação superior a 30% em relação à média amostral.

Após o saneamento da amostra, chegou-se ao valor unitário médio de R$ 4.568,37/m², que, aplicado à área útil de 160,00 m² do imóvel avaliando, resulta no seguinte valor de mercado, para a data-base da vistoria (27 de maio de 2026):

≈ R$ 731.000,00 (Setecentos e Trinta e Um mil Reais)

Registra-se que, em razão da não autorização de ingresso no imóvel pela responsável nele encontrada por ocasião da diligência, a vistoria foi realizada de forma indireta, com base nos elementos documentais, cartográficos e fotográficos externos disponíveis. Dessa forma, o estado de conservação interno da unidade foi estimado a partir do padrão construtivo predominante na região, da idade da edificação e dos elementos visuais externos colhidos, não tendo sido possível a inspeção interna da unidade avaliada.

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

11 - FONTES DE INFORMAÇÃO

LINK 1 – CEDI PMSP - https://cediconshistorico.prefeitura.sp.gov.br/forms/consultarhistorico.aspx

LINK 2 – SITE ZAPIMOVEIS – ww.zapimoveis.com.br

LINK 3 – GEOSAMPA – www.geosampa.com.br

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP

MR ENGENHARIA

12 - QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA DO RESPONSÁVEL

Guilherme Henrique Martins Ramos, Engº Civil inscrito no CREA/SP sob o 5070608387, perito judicial nomeado por este Egrégio Juízo à fl. 466 do processo em epígrafe, tendo acatado vossa intimação e realizado as diligências necessárias para o desenlace da lide, vem mui respeitosamente apresentar nesta data a perícia judicial assinada e datada com todas as folhas rubricadas.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de Agosto de 2026

Guilherme Henrique Martins Ramos
Perito Judicial
Engenheiro Civil

GUILHERME RAMOS
ENG. CIVIL
CREA 5070608387-SP