

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL – JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1181130-91.2023.8.26.0100

CONTROLE: 2023/003555

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OYAPOCK

REQUERIDO: NINA ROSA CAETANO DELCORE

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, requerida por Condomínio Edifício Oyapock, em face de Nina Rosa Caetano Delcore, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. RESUMO DO VALOR

2. OBJETIVO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

3.2. Matrícula

3.3. Mapa Fiscal – Certidão de Dados Cadastrais

3.4. Zoneamento

3.4. Melhoramentos Públicos

3.5. Circunvizinhança

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

4.2. Benfeitorias

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7. ENCERRAMENTO

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: ***Conjunto comercial nº 93, no 9º andar do Condomínio Edifício Oyapock, situado na Avenida Ipiranga, nº 877, 5º Subdistrito - Santa Efigênia, São Paulo/SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 122.000,00, para o mês de dezembro de 2025.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 292, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora na presente ação, a saber:

Conjunto comercial nº 93, no 9º andar do Condomínio Edifício Oyapock, situado na Avenida Ipiranga, nº 877, 5º Subdistrito - Santa Efigênia, São Paulo/SP



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Localização:	Avenida Ipiranga, nº 877
Número da matrícula:	nº 30.686 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	008.091.0058-4
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua dos Timbirás, Rua do Boticário, Rua Conselheiro Nébias e Avenida São João
Bairro:	República, Distrito de Santa Efigênia
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Matrícula

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
30.686

ficha
1

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 30 de setembro de 1980

IMÓVEL: O APARTAMENTO 93 no 9º andar do EDIFÍCIO OIAPOCK, situado na Avenida Ipiranga, 877, 5º SUBDISTRITO-SANTA EFIGENIA, ao qual corresponde uma quota-igual a 0,53616% do seu todo, com uma área construída de 33,00m2 aproximadamente.

CONTRIBUINTE: 008.091.0058-4

PROPRIETÁRIA: ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE BIBLIOTECÁRIOS, sociedade civil, com sede nesta Capital, na rua Treze de Maio, 1.100, 3º andar conj. 32, CGC/MF nº 62.634.. 118/0001-29.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Centralidade – ZC, nos termos da Lei 18.177, de 2024.



PREFEITURA DE

SÃO PAULO



GeoSampa

Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 008.091.0058-4

AV IPIRANGA,877

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 18209/2024

3.4. Mapa Fiscal – Certidão de Dados Cadastrais

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 008.

Quadra: 091.

Índice Fiscal: R\$ 14.761,00, para o exercício fiscal de 2025.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 008.091.0058-4

Local do Imóvel:
AV IPIRANGA, 877 - CJ 93
CEP 01039-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV IPIRANGA, 877 - CJ 93
CEP 01039-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	523	Testada (m):	13,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0054
Área total (m²):	523		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	40	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.761,00
- da construção:	3.209,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	66.701,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	38.508,00
Base de cálculo do IPTU:	105.209,00

3.5. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.6. Circunvizinhança

O Edifício Oyapock situa-se no bairro da República, inserido na região central de São Paulo, caracterizada por intensa atividade comercial, grande circulação de pedestres e fácil acesso a diversos serviços e modais de transporte.

O entorno imediato do Edifício Oyapock caracteriza-se por ser uma das áreas mais tradicionais e movimentadas do centro paulistano. A Avenida Ipiranga é uma via de grande relevância histórica e urbanística, conectando importantes pontos da cidade e abrigando edificações de valor arquitetônico e cultural. A região é marcada por um uso misto do solo, com predominância de edifícios comerciais, residenciais e institucionais, além de hotéis, restaurantes, galerias e centros de compras.

A infraestrutura urbana é consolidada, com calçadas largas, iluminação pública, sinalização viária e presença de mobiliário urbano. A acessibilidade é favorecida pela proximidade com estações de metrô como República (linhas 3-Vermelha e 4-Amarela), além de diversas linhas de ônibus que circulam pela avenida e ruas adjacentes. Há também disponibilidade de estacionamentos privados e pontos de táxi, o que facilita o deslocamento de moradores, trabalhadores e visitantes.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1.Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		X
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	

O terreno no qual foi implantado o Edifício Oyapock mede 13,80 m de frente para a Avenida Ipiranga, encerrando a área total de 523,00 m², segundo

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU. Está quase totalmente ocupado pela edificação.



4.2. Benfeitorias

O Edifício Oyapock foi construído há cerca de 55 anos e é composto por uma torre com quinze pavimentos de salas comerciais, mais piso térreo, com números variados de unidades por andar, sendo cinco conjuntos do 1º ao 8º andar, sete conjuntos do 9º ao 11º andar, quatro conjuntos do 12º ao 15º, e uma loja no térreo, totalizando 78 unidades autônomas.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	15 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	SEM GARAGEM	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	55 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	COMERCIAL/ ESCRITÓRIO/ MÉDIO	

O acesso para pedestres ao condomínio ocorre através da porta metálica com vidro, posicionada junto à calçada da Avenida Ipiranga. O controle de acesso se dá na portaria posicionada junto ao acesso, no hall do térreo.

A edificação está implantada sem manter recuos nas divisas do terreno. Suas paredes externas são revestidas por granito e cerâmica.

Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e acesso controlado na portaria.

O condomínio não dispõe de áreas de lazer e garagem, e conta com dois elevadores.

De acordo com a vistoria pericial realizada à unidade 93 do 9º andar, imóvel objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e

respectivos acabamentos:

SALA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso revestido por pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

LAVABO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica e divisória “Eucatex”;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira.

COPA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica e divisória “Eucatex”;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- janela de ferro com vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 30.686**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, o **conjunto comercial nº 93**, do 9º andar, do **Edifício Oyapock**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa (matrícula) = 33,00 m²;
Fração ideal de terreno = 0,53616%;
Área construída (IPTU) = 40,00 m².

Obs.: foi considerada a área de 40,00 m² para a presente avaliação.

De acordo com o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: Comercial
- Grupo: Escritório
- Padrão construtivo: Médio, com elevador, coeficiente mínimo, Pc = 4,745
- Idade: 55 anos (IPTU)
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), depreciação de 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsoletismo e Conservação: Foc = 0,2796

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do **Método Comparativo Direto** a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no Edifício Oyapock e seu entorno, obtidas junto a proprietários e

imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do Edifício Oyapock, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda, em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **dezembro de 2025**, o valor unitário de **R\$ 3.053,64 / m²** para a área construída privativa do imóvel em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times Vu$, onde:

V = valor do imóvel;

S = área do imóvel;

Vu = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$V = 40,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.053,64 / \text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 122.145,62$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL = R\$ 122.000,00
(CENTO E VINTE E DOIS MIL REAIS)
DEZEMBRO/2025

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 06

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

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,80 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos

obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao grau de precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 17 (dezessete) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I com fotos do edifício e da unidade vistoriada; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários e cálculo do valor unitário.

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 05. Vistas gerais do Edifício Oyapock, situado na Avenida Ipiranga, 877, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, São Paulo/SP, onde se localiza o imóvel objeto da avaliação.



Foto 01 – fachada

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 02 – acesso



Foto 03 – hall do térreo



Foto 04 – hall do 9º andar



Foto 05

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Fotos 06 a 15. Vistas gerais do Imóvel avaliando, cj. 93 do 9º andar.



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 10



Foto 11



Foto 12 – copa



Foto 13 – copa

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 14 – sanitário



Foto 15 – sanitário

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE CONJUNTOS COMERCIAIS – AVENIDA IPIRANGA, Nº 877, CJ. Nº 93, REPÚBLICA, 5º SUBDISTRITO DE SANTA EFIGÊNIA, SÃO PAULO/SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de conjuntos comerciais colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.7. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias *“devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,”* assim como os fatores referentes ao terreno *“devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno”*. Assim, os percentuais dos valores correspondentes às benfeitorias e ao terreno foram estimados com a utilização dos valores atribuídos pela municipalidade aos imóveis constantes deste trabalho.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$Vu = (Vo / A) \times 0,9 + [\%C \times (Fp - 1 + Foc - 1) + \%T \times (FI - 1)]$, onde:

Vu = valor unitário de m² do conjunto comercial pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

Vo = valor da oferta, em reais (R\$);

FI = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

%C = percentual correspondente à construção no valor do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

%T = percentual correspondente ao terreno no valor do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

Endereço: conjunto comercial nº 93 no 9º andar do Condomínio Edifício Oyapock, situado na Avenida Ipiranga, nº 877, 5º Subdistrito - Santa Efigênia, São Paulo/SP

Índice Fiscal: 14.761,00, para o exercício fiscal de 2025

Padrão construtivo: escritório médio, com elevador, coef. mínimo, Pc = 4,745

Idade: 55 anos (IPTU)

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), depreciação de 18,10%

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,2796

Área privativa: 33,00 m² (aproximadamente, segundo matrícula) / 40,00 m² (segundo IPTU – considerada na avaliação)

Vagas de garagem: sem vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Edifício Oyapock, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 01

Situação: Sala comercial com 2 salas e 1 banheiro, sem vaga, no Condomínio Edifício Oyapock

Área Privativa: 40,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 140.000,00, à vista

Informante: Strutura Imóveis S/S Ltda - (11) 3170-3444

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu1 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.150,00/m²



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 02

Situação: Conjunto Comercial nº 112, com 3 salas e 2 banheiros, sem vaga, no Condomínio Edifício Oyapock

Área Privativa: 65,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 220.000,00, à vista

Informante: Sa Lopes Administração e Intermediação de Imóveis Ltda - (11) 95127-5613

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu2 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.046,15 /m²



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 03

Situação: Conjunto Comercial com 1 banheiro e 1 copa, sem vaga, no Condomínio Edifício Oyapock

Área Privativa: 50,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 180.000,00, à vista

Informante: Sa Lopes Administração E Intermediação De Imóveis Ltda - (11) 95127-5613

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu3 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.240,00 /m²



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 04

Situação: Sala comercial com 2 banheiros e uma copa, sem vaga, no Condomínio Edifício Oyapock

Área Privativa: 42,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 230.000,00, à vista

Informante: Revenda Imóveis - (11) 27686261 / (11) 943131335

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu4 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.928,57 /m²



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 05

Situação: Sala Comercial com 3 salas e 2 banheiros, sem vaga, no Condomínio Edifício Oyapock

Área Privativa: 65,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 220.000,00, à vista

Informante: SP CENTRO IMÓVEIS - (11) 3107-2129

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu5 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.046,15 /m²



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 06

Situação: sala comercial com 1 sala, 1 banheiro, copa, sem vaga, no Condomínio Edifício Oyapock

Área Privativa: 40,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 120.000,00, à vista

Informante: ARMIS (11) 2928-0509

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu6 original (descontado do fator oferta): R\$ 2.700,00 /m²



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 07

Situação: sala comercial com sala grande, depósito pequeno e lavabo, sem vaga, no Condomínio Edifício Oyapock

Área Privativa: 43,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 150.000,00, à vista

Informante: SP CENTRO IMÓVEIS - (11) 3107-2129

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu7 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.139,53 /m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Amostra Saneada (R\$)	
Avaliando	40,00					
1	140.000,00	40,00	0,9	3.150,00	1	3.150,00
2	220.000,00	65,00	0,9	3.046,15	1	3.046,15
3	180.000,00	50,00	0,9	3.240,00	1	3.240,00
4	230.000,00	42,00	0,9	4.928,57	0	-
5	220.000,00	65,00	0,9	3.046,15	1	3.046,15
6	120.000,00	40,00	0,9	2.700,00	1	2.700,00
7	150.000,00	43,00	0,9	3.139,53	1	3.139,53
Média				3.321,49		
Desvio padrão				729,12		
CV				22,0%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 2.325,04
lim. superior: +30% =	R\$ 4.317,93
Média Saneada =	R\$ 3.053,64
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.137,55
lim. superior: +30% =	R\$ 3.969,73
Desvio Padrão: s =	187,92
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	113,23
Lim Min =	R\$ 2.940,41
Lim. Max =	R\$ 3.166,87
Coef. de Variação =	6,2%
Coef. Student: t =	1,476
Amplitude (e) =	7,4%

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.150,00/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 3.046,15/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.240,00/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.928,57/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 3.046,15/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 2.700,00/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 3.139,53/m²

Média = R\$ 3.321,49 /m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 3.969,73 /m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.137,55 /m²

Por ultrapassar os limites acima, o elemento nº 04 deve ser excluído da média final, resultando na média saneada de **R\$ 3.053,64 /m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 187,92 / \text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 187,92 / \text{m}^2 / \text{R\$ } 3.053,64 / \text{m}^2 = 6,2\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(5), (10\%) = 1,476$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 187,92 / \text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 113,23 / \text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 3.053,64 / \text{m}^2 \pm \text{R\$ } 113,23 / \text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do conjunto comercial da situação, para o mês de **dezembro/2025** e pagamento à vista, será de **R\$ 3.053,64 /m²**.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL – SÃO PAULO – SP.**

Processo Digital nº: 1181130-91.2023.8.26.0100

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Oyapock

Executado: Nina Rosa Caetano Delcore

HEITOR FERREIRA TONISSI, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, após a conclusão e entrega do seu Laudo de Avaliação vem mui respeitosamente requerer o levantamento dos seus honorários definitivos arbitrados e depositados a fls. 320.

Para tanto, vem juntar a seguir o formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico devidamente preenchido.

Nada mais a expor, este perito agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de dezembro de 2025



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997