Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Sumário

1. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES** 3
2. **FINALIDADE** 3
3. **VISTORIA** 4
4. **TOUR VIRTUAL** 4
5. **DOCUMENTAÇÃO** 5
6. **LOCALIZAÇÃO** 7
7. **CONTEXTO URBANO** 13
8. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO** 15
9. **DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO** 64
10. **METODOLOGIA UTILIZADA** 65
11. **PESQUISA DE MERCADO** 66
12. **EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIAÇÃO** 66
13. **RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 1087** 68
14. **CONCLUSÃO** 72

Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em 04/04/2018, Luiz Gustavo da Graça Leite ("Exequente") iniciou o cumprimento de sentença contra Maluly Jr. Advogados ("Executado"), visando o recebimento do valor de R$ 202.990,89.

Às fls. 670/671[1], foi deferida a penhora da fração ideal correspondente a 22,22% do apartamento nº 71, com área privativa de 129,44 m², localizado no 7º andar do Edifício Tumiaru, situado na Rua Dona Ignácia Uchôa, nº 52, Vila Mariana, Capital/SP, inscrito sob a matrícula nº 14.238 do 1º Registro de Imóveis da Capital/SP ("Imóvel Avaliando").

Na r. decisão de fls. 1009[2], este subscritor foi honrosamente nomeado perito judicial para proceder à avaliação do imóvel penhorado.

2. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do Imóvel Avaliando para fins de comercialização. Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º[3] da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

---

[1] *"Fls. 648: Ante o disposto nos arts. 831; 835, V; e 845, § 1º, todos do Código de Processo Civil, defiro a penhora da fração ideal de 22,22% do imóvel descrito na matrícula nº 14.238 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (fls. 664/669), em nome de Waldemar Cury Maluly Junior."*

[2] *"Assim, nomeio perito o corretor de imóveis Rafael Fontes Blaskevicz, arbitrando seus honorários periciais em R$ 3.000,00, a serem depositados pelo credor em dez dias. Com o depósito, intime-se o perito para apresentação do laudo em trinta dias. Considerando-se a litigiosidade instalada, a diligência deverá ser acompanhada por oficial de justiça, autorizado o reforço policial, caso necessário.* ***O imóvel será levado a leilão em sua totalidade****, em razão de sua indivisibilidade, mas o valor atinente aos coproprietários será por estes levantado, já que a penhora incidiu apenas sobre a cota parte do devedor."*

[3] *"Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária."*

3. VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474 do CPC, a vistoria do Imóvel Avaliando foi agendada para o dia 18/02/2026, às 15h30min, conforme manifestação de fls. 1510/1511, tendo as partes sido devidamente intimadas. Na referida data, este perito compareceu ao imóvel, não sendo, contudo, possível a realização da vistoria, conforme e-mail acostado às fls. 1559.

Dessa forma, a vistoria foi reagendada para o dia 26/03/2026, às 11h30min, oportunidade em que compareceram este perito, o Sr. Oficial de Justiça, o assistente técnico e o patrono do Executado, o qual informou a existência de contrato de locação vigente e que os locatários se encontravam em viagem, solicitando a remarcação da diligência para a semana seguinte, o que foi aceito pelo Sr. Oficial de Justiça **(Anexo 1)**.

A vistoria foi, então, remarcada para o dia 31/03/2026, às 16h30min, comparecendo este perito, o Sr. Oficial de Justiça, o assistente técnico e o patrono do Executado, sendo franqueado o acesso ao imóvel pelo Sr. Gabriel Passos, CPF nº 112.510.297-79 **(Anexo 2)**, que se identificou como locatário da unidade. Na ocasião, o referido locatário informou que o valor mensal vigente da locação corresponde a R$ 5.050,00, além da cota condominial no importe de R$ 1.650,00.

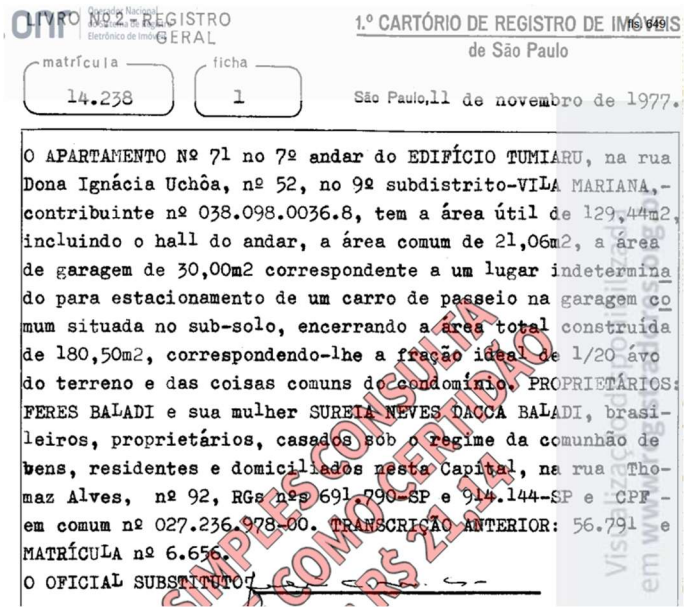
4. TOUR VIRTUAL

Além da vistoria presencial, foi realizado um vídeo do Imóvel Avaliando que está disponível como um *tour virtual*, que pode ser acessado por meio do link: **https://fontesblaskevicz.com.br/laudos/edificiotumiaru-vilamariana**, utilizando a senha 762018. A perícia esclarece que esse recurso tem como objetivo proporcionar maior clareza e segurança as Partes e eventuais interessados na aquisição do imóvel em hasta pública, permitindo uma visualização mais detalhada das condições do Imóvel Avaliando.

Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

5. DOCUMENTAÇÃO

A presente avaliação foi embasada na análise da matrícula nº 14.238, registrada perante o 1º Registro de Imóveis da Capital/SP, referente ao apartamento nº 71, localizado no 7º andar do Edifício Tumiaru, situado na Rua Dona Ignácia Uchôa, nº 52, Vila Mariana, Capital/SP, com área privativa de 129,44 m², além do direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, conforme se verifica do respectivo registro imobiliário:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo — fls. 649

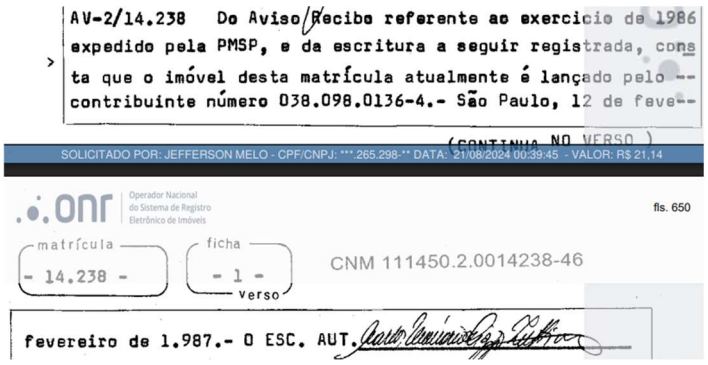
matrícula 14.238 — ficha 1 — São Paulo, 11 de novembro de 1977.

O APARTAMENTO Nº 71 no 7º andar do EDIFÍCIO TUMIARU, na rua Dona Ignácia Uchôa, nº 52, no 9º subdistrito-VILA MARIANA,- contribuinte nº 038.098.0036.8, tem a área útil de 129,44m2, incluindo o hall do andar, a área comum de 21,06m2, a área de garagem de 30,00m2 correspondente a um lugar indeterminado para estacionamento de um carro de passeio na garagem comum situada no sub-solo, encerrando a área total construída de 180,50m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/20 ávo do terreno e das coisas comuns do condomínio. PROPRIETÁRIOS: FERES BALADI e sua mulher SUREIA NEVES DACCA BALADI, brasileiros, proprietários, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Thomaz Alves, nº 92, RGs nºs 691.790-SP e 914.144-SP e CPF - em comum nº 027.236.978-00. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 56.791 e MATRÍCULA nº 6.656.

O OFICIAL SUBSTITUTO

SIPEF CONSULTA COMO CERTIFICADO RS 21,14
Visualização disponibilizada em www.ridigital.org.br

Consta, ainda, na Av. 2 da matrícula do Imóvel Avaliando, que a unidade passou a possuir o número de contribuinte municipal 038.098.0136-4, conforme abaixo:



AV-2/14.238 Do Aviso/Recibo referente ao exercício de 1986 expedido pela PMSP, e da escritura a seguir registrada, consta que o imóvel desta matrícula atualmente é lançado pelo -- contribuinte número 038.098.0136-4.- São Paulo, 12 de feve--

(CONTINUA NO VERSO)

SOLICITADO POR: JEFFERSON MELO - CPF/CNPJ: ***.265.298-** DATA: 21/08/2024 00:39:45 - VALOR: R$ 21,14

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis — fls. 650

matrícula - 14.238 - — ficha - 1 - verso — CNM 111450.2.0014238-46

fevereiro de 1.987.- O ESC. AUT.

Em consulta ao cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de São Paulo, vinculada ao contribuinte nº 038.098.0136-4, observa-se que o ano de construção do edifício corresponde a 1977, bem como constam os dados cadastrais do terreno e da edificação (**Anexo 3**):



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 038.098.0136-4

Local do Imóvel:
R DONA INACIA UCHOA, 52 - AP 71 AN 7
VILA MARIANA CEP 04110-020
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DONA INACIA UCHOA, 52 - AP 71 AN 7
VILA MARIANA CEP 04110-020

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	486	Testada (m):	13,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0500
Área total (m²):	486		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	181	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	233	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1977		

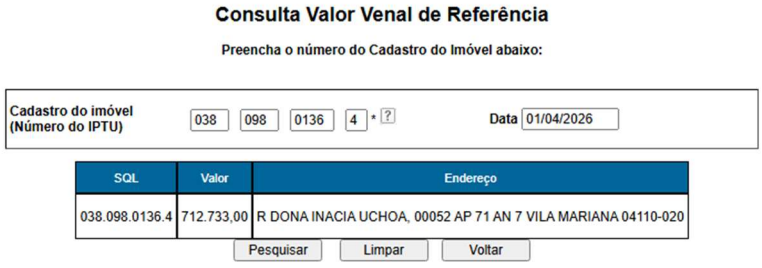
Valores de m² (R$):

- de terreno:	8.049,00
- da construção:	3.693,00

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

- da área incorporada:	312.946,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	274.058,00
Base de cálculo do IPTU:	587.004,00

Ademais, verificou-se que o valor venal de referência para o exercício de 2026, atribuído pela Prefeitura Municipal de São Paulo, corresponde a R$ 712.733,00, valor este utilizado para fins meramente tributários (**Anexo 4**):



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 038 098 0136 4 * Data 01/04/2026

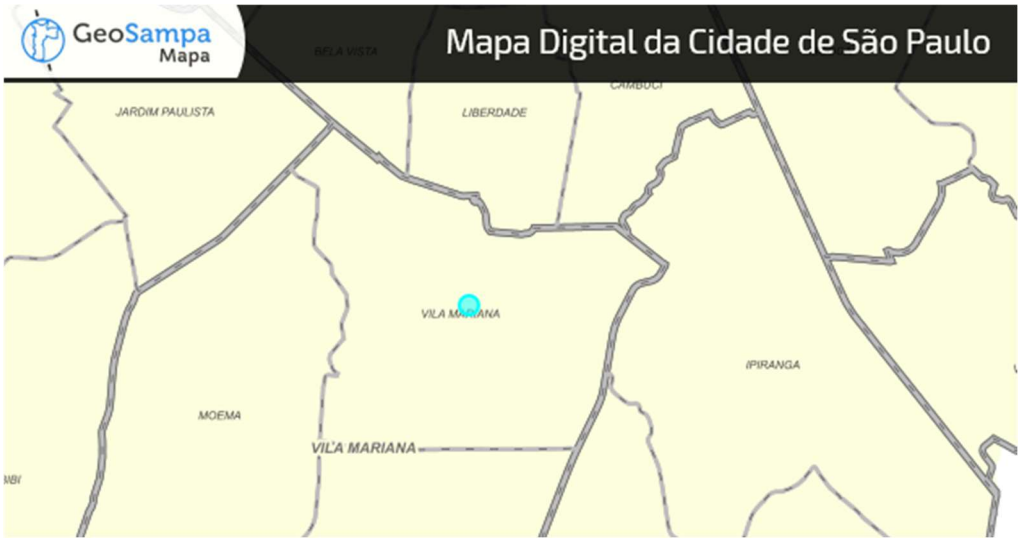
SQL	Valor	Endereço
038.098.0136.4	712.733,00	R DONA INACIA UCHOA, 00052 AP 71 AN 7 VILA MARIANA 04110-020

Pesquisar Limpar Voltar

Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

6. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Avaliando está situado na Rua Dona Ignácia Uchôa, nº 52, Vila Mariana, Capital/SP, conforme ilustrado nos mapas a seguir:



Fonte: GeoSampa



Fonte: GeoSampa

Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária



Fonte: GeoSampa



Fonte: Google Earth

Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 1: vista da Rua Dona Ignácia Uchôa



Figura 2: vista da Rua Dona Ignácia Uchôa



Figura 3: identificação do Edifício Tumiaru



Figura 4: fachada do Edifício Tumiaru



7. CONTEXTO URBANO

O Imóvel Avaliando está localizado no bairro Vila Mariana, zona sul do município de São Paulo/SP, em uma das regiões mais tradicionais, consolidadas e valorizadas da capital paulista, com predominância de uso residencial vertical de médio e alto padrão, coexistindo com relevante vocação comercial e de prestação de serviços.

Historicamente, a formação urbana da Vila Mariana remonta ao processo de expansão territorial da cidade de São Paulo no século XIX, a partir das antigas áreas da Chácara da Glória e dos núcleos então periféricos que se desenvolveram em direção ao sul da capital. A abertura da Estrada do Vergueiro, importante eixo de ligação entre São Paulo e Santos, representou marco fundamental para a ocupação e valorização da região, tendo o acesso às rotas comerciais impulsionado o adensamento urbano local.

A origem da denominação do bairro está tradicionalmente associada à Mariana Kuhlmann, esposa do engenheiro Alberto Kuhlmann, responsável pela implantação de linha de bondes que interligava a região à área central da cidade, fator que contribuiu decisivamente para o processo de urbanização e consolidação imobiliária do bairro.

No final do século XIX e início do século XX, a região experimentou significativo desenvolvimento urbano, com destaque para a instalação das oficinas da Ferro Carril, na Rua Domingos de Morais, e do antigo Matadouro Municipal, equipamento público que, posteriormente, deu lugar à atual Cinemateca Brasileira, importante referência cultural da cidade.

A partir do século XX, especialmente com a intensificação do crescimento urbano de São Paulo, a Vila Mariana consolidou-se como bairro predominantemente de classe média e média alta, caracterizado por forte

expansão imobiliária, verticalização progressiva e significativa valorização fundiária.

O entorno do Imóvel Avaliando apresenta infraestrutura urbana completa, contando com abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, calçamento, drenagem, coleta regular de resíduos sólidos, telefonia, internet e gás canalizado.

A localização mostra-se estratégica e altamente privilegiada, com fácil acesso às principais vias estruturais da capital, destacando-se a Rua Vergueiro, Rua Domingos de Morais, Avenida 23 de Maio, Avenida Dr. Ricardo Jafet e os corredores de ligação à região da Avenida Paulista, ao centro expandido e à zona sul.

Destaca-se, ainda, a excelente mobilidade urbana, estando o imóvel situado em posição próxima às estações Vila Mariana e Ana Rosa do Metrô, ambas pertencentes à Linha 1 – Azul, além da integração com a Linha 2 – Verde na estação Ana Rosa, circunstância que impacta positivamente a liquidez e o valor mercadológico da unidade.

O bairro conta com ampla oferta de equipamentos urbanos e serviços essenciais, tais como instituições de ensino de referência, universidades, hospitais, clínicas médicas, supermercados, farmácias, agências bancárias, restaurantes, academias, centros culturais e áreas de lazer, destacando-se a proximidade com a UNIFESP, o Colégio Arquidiocesano, o Liceu Pasteur, bem como diversos hospitais e centros médicos da região.

Trata-se, portanto, de região de elevada valorização imobiliária, forte demanda tanto para aquisição quanto para locação, consolidada como uma das áreas residenciais mais desejadas da cidade de São Paulo, circunstância que influencia diretamente a formação do valor de mercado do Imóvel Avaliando.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando corresponde a uma unidade autônoma residencial integrante de edifício multifamiliar vertical, situada na Vila Mariana, Município de São Paulo/SP, devidamente matriculada no respectivo Registro de Imóveis competente.

O empreendimento foi construído no ano de 1977, contando atualmente com aproximadamente 49 (quarenta e nove) anos de idade aparente, apresentando padrão construtivo compatível com empreendimentos residenciais verticais de padrão médio a médio superior existentes na região, notadamente em razão da reforma interna recente realizada na unidade avalianda.

O condomínio é composto por 10 (dez) pavimentos, contendo 02 (dois) apartamentos por andar, totalizando densidade construtiva compatível com a tipologia do empreendimento e com os padrões urbanísticos predominantes na região.

O sistema de circulação vertical é atendido por 02 (dois) elevadores, sendo 01 (um) elevador social e 01 (um) elevador de serviço, atendendo adequadamente às necessidades funcionais do edifício. No que se refere às áreas comuns, o condomínio dispõe de portaria remota, salão de festas e bicicletário.

A edificação possui garagem localizada em subsolo, coberta, constando na matrícula a informação de vaga indeterminada, com acesso controlado por portão automatizado, mediante acionamento por controle remoto pelo morador. Todavia, por ocasião da vistoria, verificou-se que, na prática, a vaga encontra-se determinada e devidamente demarcada sob o nº 71, circunstância esta considerada para fins de caracterização do imóvel.

Conforme informado, a unidade possui fornecimento individualizado de gás encanado e energia elétrica, estando o consumo de água incluído na cota condominial, em padrão compatível com edificações residenciais desta tipologia.

No que se refere à unidade autônoma avalianda, verifica-se distribuição interna funcional e compatível com apartamentos residenciais de padrão médio a médio superior, composta por sala para 02 (dois) ambientes, estar e jantar, cozinha, área de serviço, corredor de circulação, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte com closet, além de 01 (um) banheiro social, apresentando adequada organização espacial e bom aproveitamento da área privativa, cujas características construtivas, materiais e acabamentos serão descritos detalhadamente a seguir:

Sala de estar e jantar (ambientes integrados):

• **Piso:** Revestimento aparente em piso vinílico em réguas de grandes dimensões, com padronagem amadeirada em tonalidade clara, instalado de forma contínua e uniforme, em excelente estado aparente de conservação.

• **Paredes:** Acabamento em pintura lisa em tonalidade neutra, com destaque para parede lateral contendo molduras decorativas em relevo (boiseries) e painel ripado em acabamento amadeirado na área destinada ao home theater, conferindo padrão estético superior ao ambiente.

• **Teto:** Forro rebaixado em gesso, com acabamento liso, sancas perimetrais e detalhe central rebaixado, contendo iluminação embutida por spots de LED e luminária pendente decorativa sobre a área de jantar, em ótimo estado aparente de conservação.

• **Esquadrias:** Ampla janela em esquadria metálica com folhas de correr em vidro, proporcionando adequada iluminação e ventilação naturais ao ambiente.

• **Iluminação natural e ventilação:** Ambiente bem iluminado e ventilado, em razão da ampla abertura voltada para a fachada do edifício.

• **Marcenaria / elementos fixos:** Presença de painel ripado amadeirado com rack planejado na área de estar, em padrão contemporâneo e compatível com reforma recente.

• **Layout e funcionalidade:** Ambiente amplo e integrado, comportando adequadamente sala de jantar e sala de estar, com circulação funcional e setorização compatível com a tipologia residencial do imóvel.

Cozinha:

• **Piso:** Revestimento em placas de porcelanato de grandes dimensões, em tonalidade clara, acabamento acetinado, apresentando excelente estado aparente de conservação.

• **Paredes:** Revestidas com placas cerâmicas / porcelanato em tonalidade clara, assentadas até o teto, proporcionando facilidade de manutenção e adequado padrão de acabamento.

• **Teto:** Acabamento em laje com pintura lisa em tonalidade branca, contendo ponto de iluminação central de sobrepor, em ótimo estado aparente de conservação.

• **Bancadas:** Bancadas e frontões executados em pedra natural escura, do tipo granito ou similar, em ótimo estado de conservação.

• **Armários / marcenaria:** Presença de armários planejados sob medida, com módulos superiores e inferiores em acabamento laqueado / MDF de tonalidade verde oliva, padrão contemporâneo, com ferragens embutidas e boa capacidade de armazenamento.

• **Instalações:** Pia em cuba metálica embutida, torneira metálica, além de espaço adequado para eletrodomésticos de grande porte.

• **Ventilação e iluminação:** O ambiente conta com iluminação artificial adequada e ventilação natural por abertura voltada à área de serviço.

• **Layout e funcionalidade:** Cozinha em formato linear, com circulação longitudinal adequada, apresentando distribuição funcional compatível com a tipologia do imóvel e padrão superior em razão da reforma recente.

Área de serviço / lavanderia:

• **Piso:** Revestimento em placas de porcelanato em continuidade ao padrão da cozinha, em tonalidade clara, de grandes dimensões, em excelente estado aparente de conservação.

• **Paredes:** Revestidas com placas cerâmicas / porcelanato em tonalidade clara, assentadas até o teto, em bom padrão de acabamento e fácil manutenção.

• **Teto:** Acabamento em pintura lisa branca com moldura simples, em ótimo estado aparente de conservação.

• **Instalações:** Espaço destinado à máquina de lavar e secadora, tanque em louça / material sintético embutido, pontos hidráulicos e elétricos compatíveis com o uso.

• **Esquadrias:** Janela longitudinal em esquadria metálica com vidro canelado / translúcido, proporcionando adequada iluminação e ventilação naturais ao ambiente.

• **Equipamentos fixos:** Presença de aquecedor a gás individual instalado na área de serviço, compatível com a informação de sistema de gás encanado individualizado da unidade.

• **Funcionalidade:** Ambiente amplo e funcional, permitindo acomodação de equipamentos de lavanderia, varal suspenso e área de apoio / depósito, em padrão compatível com reforma recente.

Corredor / circulação:

• **Piso:** Revestimento em piso vinílico em réguas de grandes dimensões, padrão amadeirado em tonalidade clara, em continuidade aos ambientes sociais e íntimos do imóvel, apresentando excelente estado aparente de conservação.

• **Paredes:** Acabamento em pintura lisa em tonalidade neutra (cinza claro / bege acinzentado), em ótimo estado aparente de conservação.

• **Rodapés e guarnições:** Rodapés em acabamento branco, de perfil reto e altura média, bem conservados, com guarnições de portas no mesmo padrão, conferindo uniformidade estética ao ambiente.

• **Teto:** Forro rebaixado em gesso liso, com acabamento perimetral reto e pintura branca, em excelente estado aparente de conservação.

• **Iluminação:** Sistema de iluminação embutida por meio de spots / luminárias de embutir distribuídas ao longo do eixo longitudinal do corredor, proporcionando iluminação homogênea e compatível com o uso do ambiente.

• **Circulação e funcionalidade:** Ambiente com circulação linear e adequada largura, promovendo acesso funcional entre a área social, cozinha, dormitórios e instalações sanitárias, com setorização compatível com a tipologia residencial da unidade.

Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Dormitório 1:

• **Piso:** Revestimento em piso vinílico em réguas, padrão amadeirado em tonalidade clara, em excelente estado aparente de conservação, compatível com o acabamento empregado na circulação íntima do imóvel.

• **Paredes:** Acabamento em pintura lisa em tonalidade neutra (cinza claro / bege acinzentado), em ótimo estado aparente de conservação, sem indícios visíveis de patologias aparentes na vistoria.

• **Teto:** Acabamento em laje / forro liso com pintura branca, em excelente estado aparente de conservação.

• **Iluminação e ventilação:** O ambiente conta com iluminação natural e ventilação proporcionadas por esquadria metálica com folhas de correr, voltada para a fachada do edifício, além de ponto de iluminação central conjugado com ventilador de teto.

• **Esquadrias:** Janela em esquadria metálica, com folhas de correr em vidro, em bom estado aparente de conservação.

• **Armários / mobiliário fixo:** Observa-se armário embutido em alvenaria / marcenaria original, com portas pintadas em tonalidade cinza, ocupando trecho da parede lateral, em bom estado aparente de conservação e funcionalidade.

• **Dimensões e uso:** Dormitório com dimensões compatíveis para utilização como quarto de casal / dormitório secundário, armário embutido e circulação lateral adequada.

Dormitório 2:

• **Piso:** Revestimento em piso vinílico em réguas, padrão amadeirado em tonalidade clara, em excelente estado aparente de conservação, uniforme ao acabamento observado na circulação e demais dormitórios.

• **Paredes:** Acabamento em pintura lisa, com composição decorativa em duas tonalidades, sendo predominante o cinza claro nas paredes laterais e destaque em parede frontal na cor azul escuro, conferindo padrão estético contemporâneo ao ambiente. As superfícies se apresentam em excelente estado aparente de conservação.

• **Teto:** Acabamento em laje / forro liso com pintura branca, em ótimo estado aparente de conservação.

• **Iluminação e ventilação:** O cômodo conta com iluminação natural e ventilação proporcionadas por janela em esquadria metálica com folhas de correr em vidro, voltada para a fachada do edifício, além de iluminação artificial por ponto central de teto.

• **Esquadrias:** Janela em esquadria metálica, em bom estado aparente de conservação.

• **Armários / mobiliário fixo:** Observa-se armário embutido de padrão original / reformado, disposto ao longo de uma das paredes, com portas pintadas em tonalidade cinza clara, em bom estado aparente de conservação e funcionalidade.

• **Uso e configuração:** Ambiente atualmente utilizado como dormitório multifuncional / escritório, comportando estação de trabalho, sofá e equipamentos de atividade física, evidenciando dimensões adequadas e boa versatilidade de uso.

Banheiro social:

• **Piso:** Revestimento em porcelanato / piso cerâmico de grandes dimensões, acabamento acetinado, em tonalidade clara, apresentando excelente estado aparente de conservação.

• **Paredes:** Revestidas integralmente com porcelanato / revestimento cerâmico de grandes formatos, padrão marmorizado em tonalidade clara, conferindo acabamento contemporâneo e sofisticado ao ambiente, em excelente estado aparente de conservação.

• **Teto:** Forro / laje com acabamento liso e pintura branca, em ótimo estado aparente de conservação, dotado de ponto de iluminação embutido em painel LED quadrado.

• **Box / área de banho:** Área de banho delimitada por box em vidro temperado incolor, com porta de abrir e painel fixo, ferragens cromadas, piso nivelado e ralo linear, evidenciando reforma recente e padrão superior de acabamento.

• **Bancada e gabinete:** Bancada em pedra natural de tonalidade clara (granito), com cuba de apoio em louça branca, torneira metálica de bica alta e gabinete planejado inferior em acabamento cinza fosco, em excelente estado aparente de conservação.

• **Louças e metais:** Vaso sanitário em louça branca, em ótimo estado aparente, com metais e acessórios modernos compatíveis com o padrão do ambiente.

• **Espelho:** Espelho decorativo de formato orgânico / ovalado, fixado sobre a bancada, compondo acabamento contemporâneo.

• **Ventilação e iluminação:** Ventilação natural por janela alta em esquadria metálica com folhas basculantes / de correr em vidro, além de iluminação artificial por luminária embutida em LED.

Dormitório 3 (suíte com closet):

• **Piso:** Revestimento em piso laminado / vinílico amadeirado em tonalidade clara, em excelente estado aparente de conservação, mantendo uniformidade estética com os demais ambientes íntimos.

• **Paredes:** Acabamento em pintura lisa em tonalidade clara, com painel decorativo / cabeceira fixa em tom verde acinzentado na parede da cama, em ótimo estado aparente de conservação.

• **Teto:** Laje com acabamento liso e pintura branca, em ótimo estado aparente de conservação, dotado de ventilador de teto com luminária central.

• **Esquadrias:** Janela em esquadria metálica com vedação em vidro, proporcionando iluminação e ventilação naturais adequadas.

• **Mobiliário fixo:** O ambiente conta com armários planejados, bancada lateral e mobiliário sob medida, evidenciando reforma e personalização do espaço.

• **Closet:** Anexo ao dormitório, há closet amplo com marcenaria planejada em ambos os lados, composto por nichos, gaveteiros, cabideiros, maleiros superiores, iluminação embutida em LED e portas espelhadas, em excelente estado aparente de conservação, representando diferencial qualitativo relevante da unidade.

• **Banheiro da suíte:** Banheiro privativo com padrão contemporâneo, apresentando piso e revestimento cerâmico / porcelanato em tons acinzentados e amadeirados, box em vidro temperado com esquadrias pretas, bancada em

superfície branca com cuba esculpida / integrada, metais em acabamento preto fosco e nicho embutido na área de banho. O conjunto revela reforma recente e padrão superior de acabamento.

• **Estado geral:** Ambiente em excelente estado aparente de conservação, com padrão de acabamento superior, compatível com imóvel reformado e bem mantido.

Com base nos padrões construtivos observados, nos materiais e acabamentos identificados, o Imóvel Avaliando pode ser classificado como de padrão construtivo médio[4], e conforme os critérios da Tabela de Classificação *Ross-Heidecke*, apresentando estado de conservação enquadrado na categoria "A - Nova":

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.

[4] *"1.3.3 PADRÃO MÉDIO Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada."*

Para melhor caracterização e exemplificação das condições físicas e construtivas do Imóvel Avaliando, segue, a seguir, o respectivo relatório fotográfico.

Figura 5: entrada do edifício



Figura 6: entrada do edifício



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 7: hall social



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 8: elevador social



Figura 9: elevador social



Figura 10: porta do imóvel avaliando



Figura 11: sala de jantar e estar



Figura 12: piso vinílico



Figura 13: sala de estar

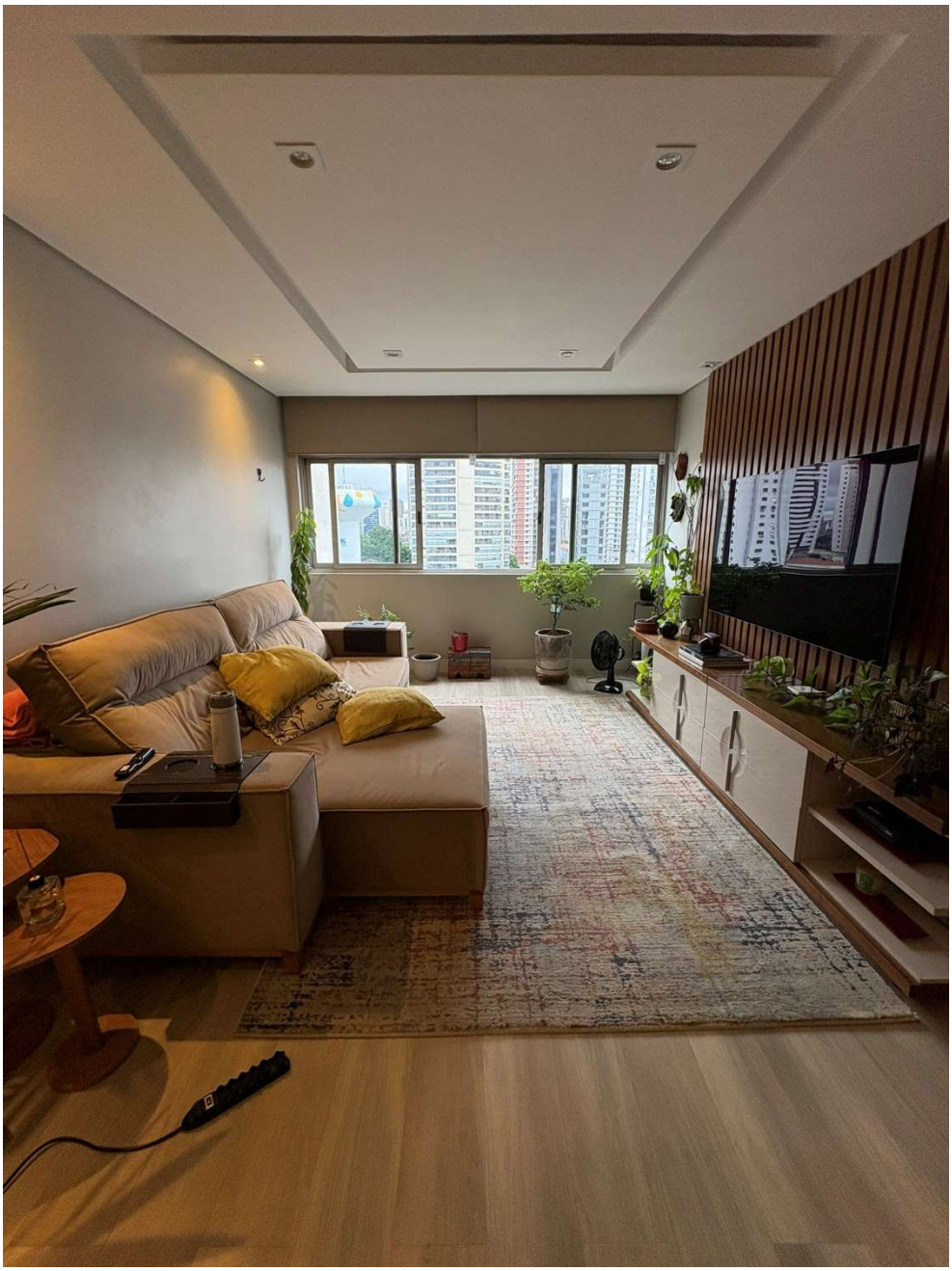


Figura 14: sala de estar e jantar



Figura 15: vista da sala



Figura 16: sala de jantar



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 17: sala de estar



Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 18: corredor de circulação



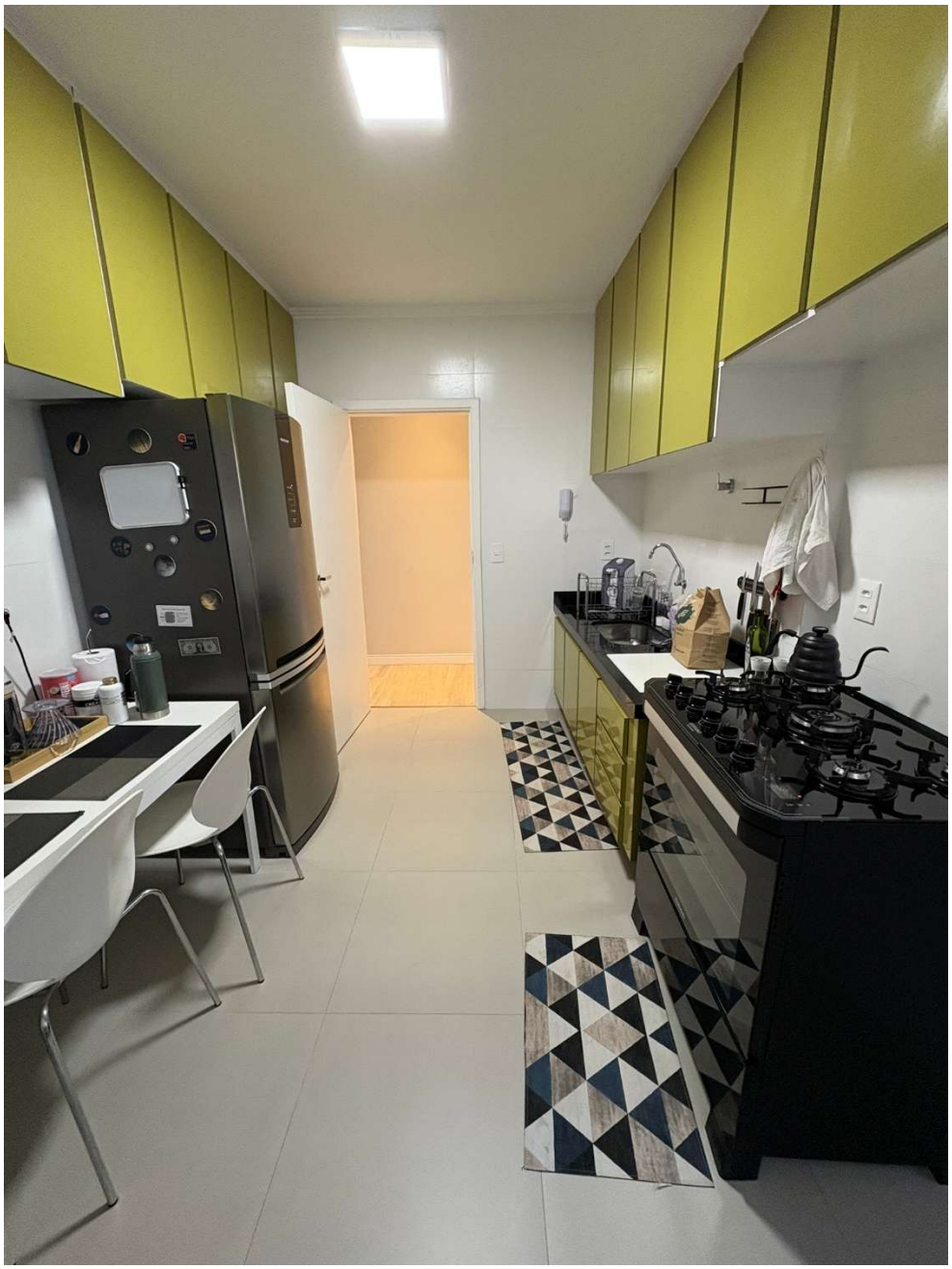
Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 19: cozinha



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 20: cozinha



Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200
(11) 96925-8957
www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 21: área de serviço



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 22: área de serviço



Figura 23: corredor de circulação

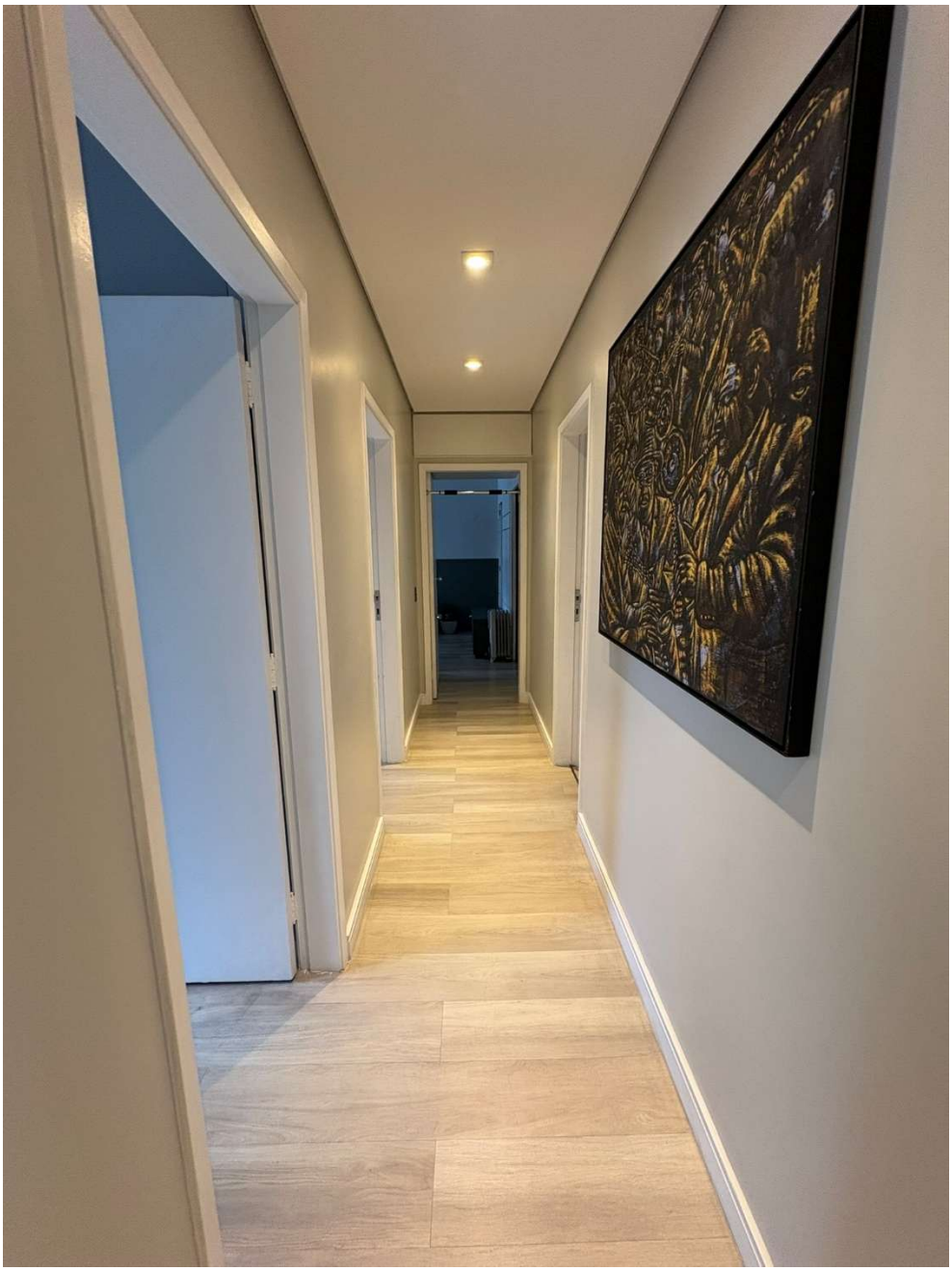


Figura 24: dormitório 01



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 25: dormitório 01



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 26: dormitório 01



Figura 27: dormitório 02



Figura 28: dormitório 02



Figura 29: dormitório 02



Figura 30: banheiro social



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 31: banheiro social



Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 32: dormitório 03



Figura 33: dormitório 03 - closet



Figura 34: dormitório 03

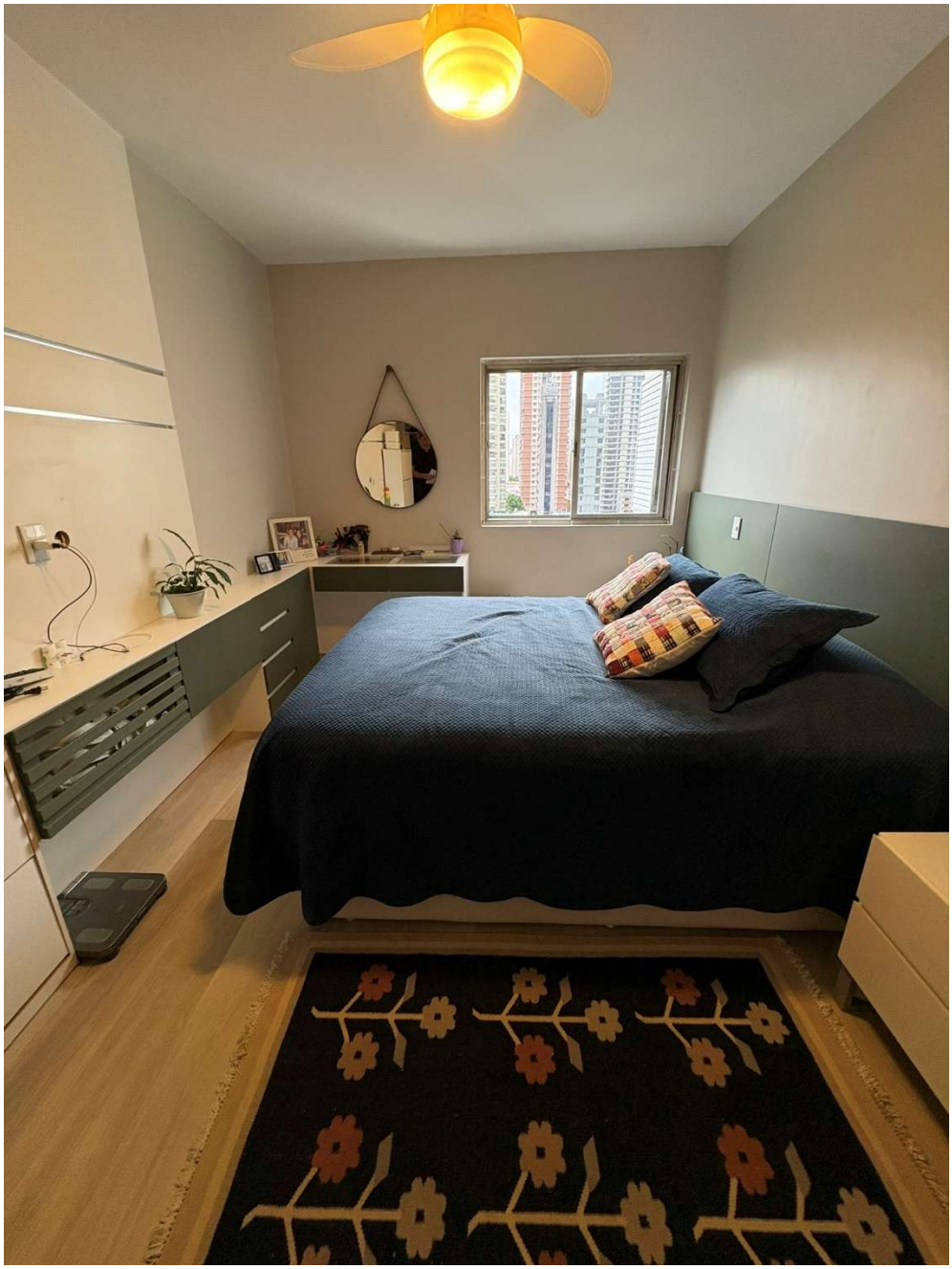


Figura 35: dormitório 03



Figura 36: dormitório 03 - banheiro



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 37: dormitório 03 - banheiro



Figura 38: dormitório 03 – banheiro – teto com marca aparente de umidade



Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Figura 39: dormitório 03 - banheiro

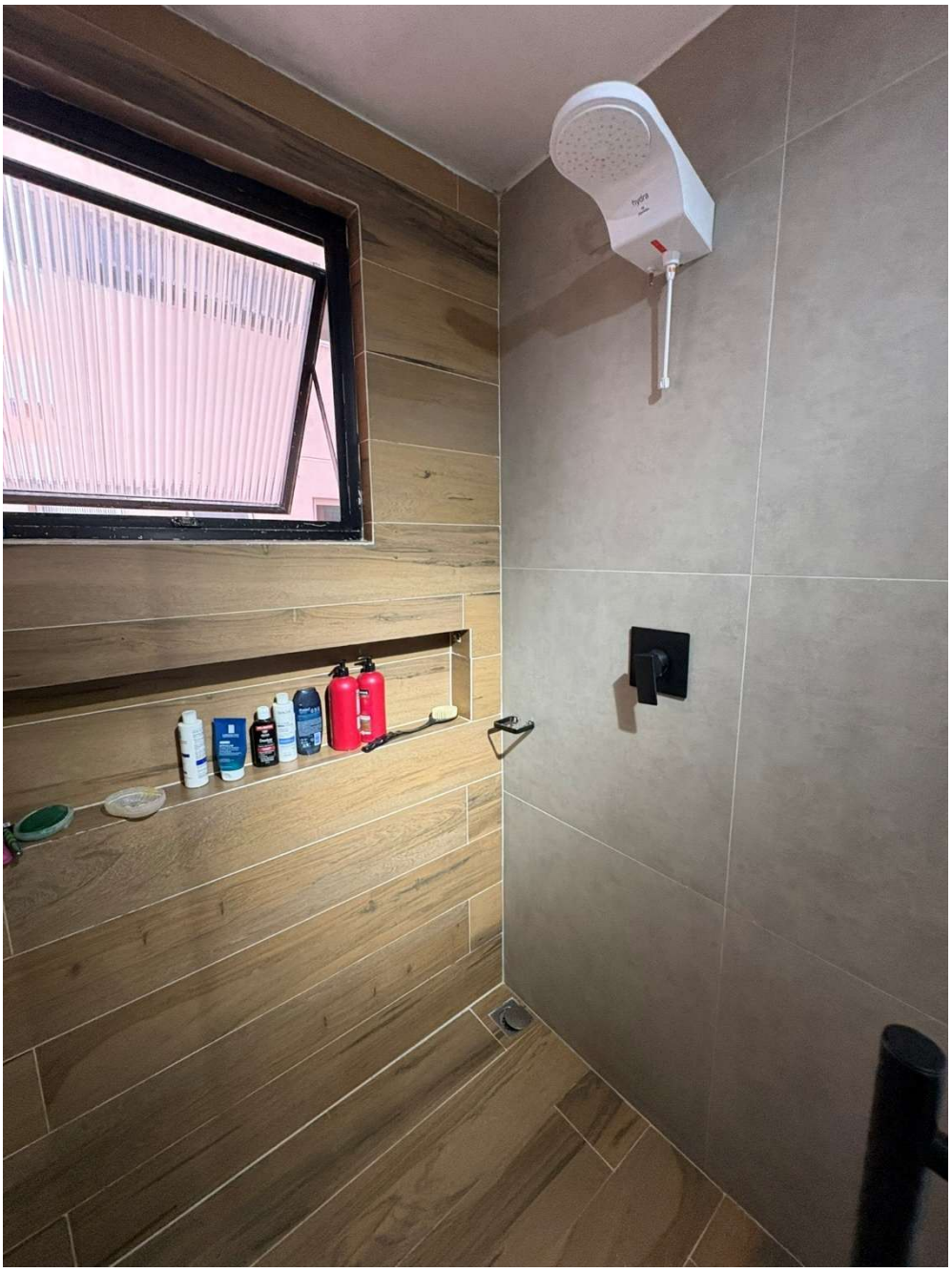


Figura 40: dormitório 03 - banheiro



Figura 41: vaga de garagem

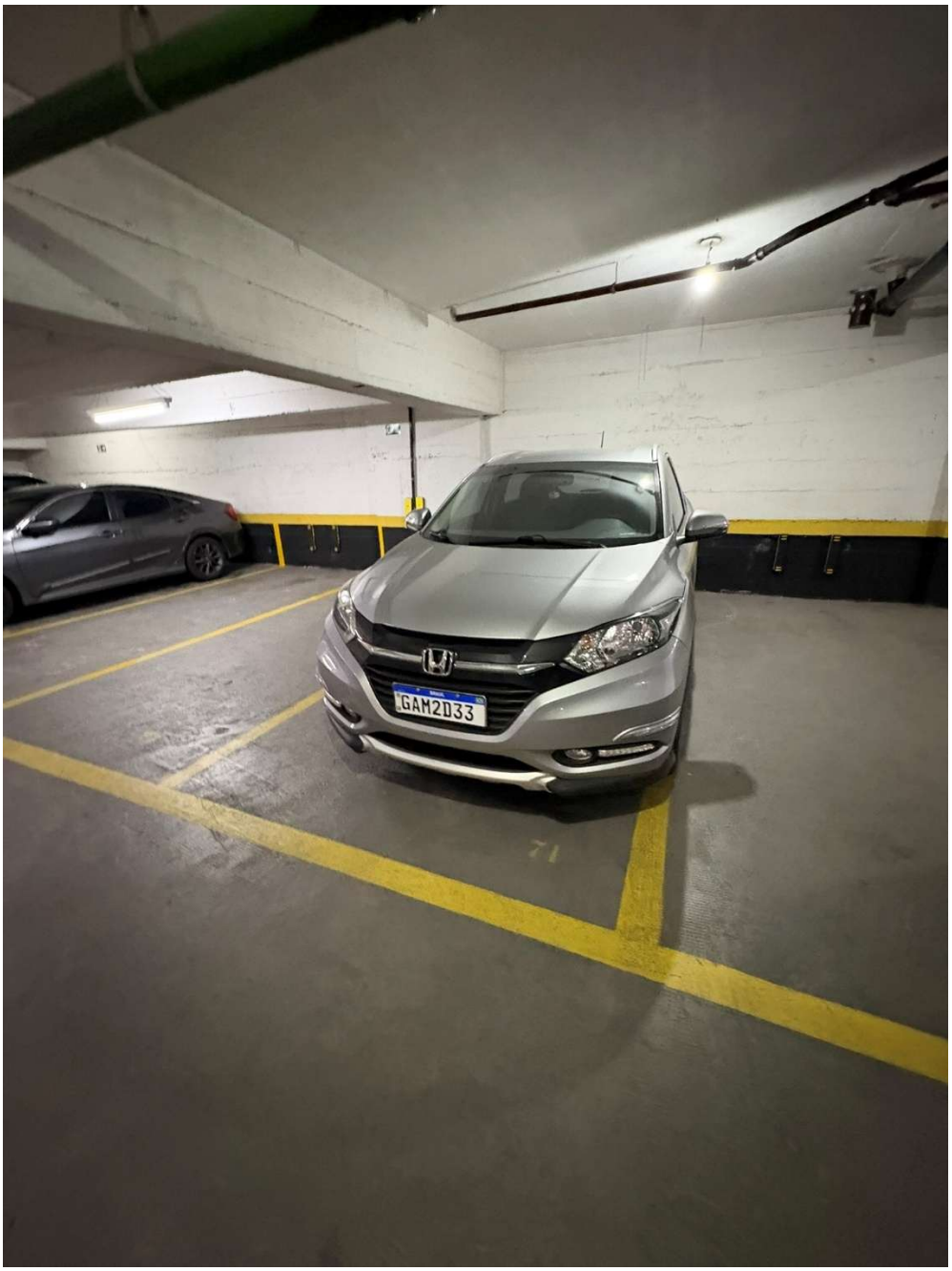
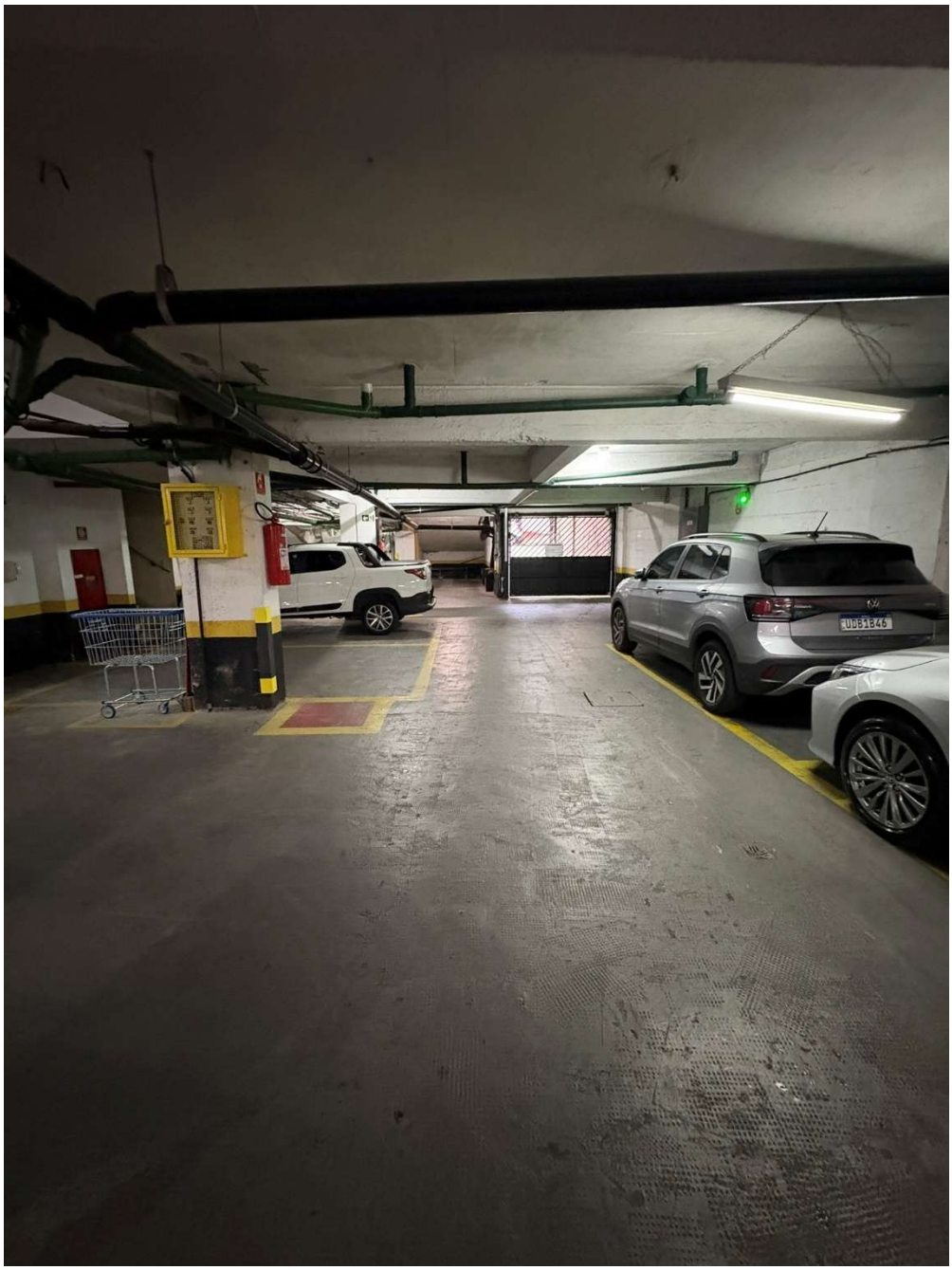


Figura 42: identificação n° 71



Figura 43: demais vagas de garagem e portão eletrônico



9. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista.

Não menos importante, a avaliação não é uma ciência exata e por esse motivo não se ajusta às regras próprias destas, ainda que reproduzindo em sala (ou laboratório) as mesmas condições, o que se têm observado em campo não sempre se chegam às mesmas conclusões. Trata-se basicamente de um juízo de valor sobre um determinado bem que poderá variar caso se modifiquem as condições que o rodeiam ou, também, com o transcurso do tempo.

Sobre o tema, oportuno apresentar que: *"A avaliação serve, em definitivo, para formular um juízo de valor sobre feitos presentes ou passados, sobre a base do princípio de permanência das condições assumidas no momento a que se refere à avaliação e elencando adequadamente as magnitudes técnicas e econômicas.[5]"*

Em diversas bibliografias[6] apresentam-se diversos tipos de valores, às vezes de forma exaustiva. Na realidade, pode-se falar de dois grandes grupos de valores: o valor de mercado e os restantes, havendo muitas vezes estes como referência meditada.

A NBR 14.653-1, define que: *"3.44 valor de mercado: **Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."***

[5] "Ruiz, 1986. Normas Internacionais de Avaliação. 7ª ed. 2005)
[6] "Fernandéz, S. (1988); Roca, J. (1987); McMichael (1946); IVSC – Conselho Internacional de Normas de Avaliação (2005), entre outros.

Por divagações, às vezes fictícias e interessadas é que se originou o conceito de valor de mercado, em certas ocasiões já se denominou "real valor de mercado", que faz referência parcial a sentença número 209/2000, editada pelo Tribunal Superior de Justiça de Castilla – La Mancha: *"Como não existe nem sentido jurídico e nem técnico do vocábulo "real" onde refere-se ao sentido usual, entendo por "real" existente, o verdadeiro, esta é a estimação econômica o preço verdadeiro, não ilusório. E o caminho lógico para estabelecer o valor real, como expressão do preço normal e verdadeiro que se presume ocultado, sendo o preço normal de mercado, único termo referência possível. Por eles em sua sentença de 1/12/1993 declarou que o verdadeiro valor de um vem é o preço que está disposto mercado a pagar por ele, sendo este também seu valor real"*

10. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se Norma ABNT NBR-14.653-2 – "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Neste método, a determinação do valor do Imóvel Avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

11. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 imóveis semelhantes ao avaliando, conforme relatório elementos da avaliação **(Anexo 5)**. Destaca-se que, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária, pesquisou-se junto às empresas do ramo imobiliário os valores ofertados para venda na região.

12. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIAÇÃO

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (Fator de Oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo oferta.

Além disso, foi calculada a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação, inclusive, levando em consideração o estado de conservação do Imóvel Avaliando, ou seja, imóvel com aproximadamente 49 (quarenta e nove) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como padrão médio[7], em estado de conservação que pode ser caracterizado como “A – Novo[8]”.

---

[7] *“1.3.3 PADRÃO MÉDIO Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.”*

[8] *“A – Nova: Edificação nova ou com reforma geral e substancia, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.”*

Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

Após o término do levantamento dos fatores acima mencionados, a perícia utilizou o software "GeoAvaliar" para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média:

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves ,737	10.565,22	11.858,18	1,1224
☒ 2	Rua Dona Ignácia Uchoa ,52	6.188,20	7.631,57	1,2332
☒ 3	Rua Dona Ignácia Uchoa ,52	6.396,79	8.035,31	1,2561
☒ 4	Rua Eça de Queiroz ,288	8.181,82	10.064,84	1,2301
☒ 5	Rua Eça de Queiroz ,308	9.233,04	11.386,61	1,2332
☒ 6	Rua Gaspar Lourenço ,65	7.633,93	9.041,55	1,1844

Com as pesquisas de elementos estabelecidas, foram realizados os cálculos do valor médio praticado na região:

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.033,16
Desvio Padrão : 1.680,13
- 30% : 5.623,21
+ 30% : 10.443,11
Coeficiente de Variação : 20,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.669,68
Desvio Padrão : 1.738,57
- 30% : 6.768,77
+ 30% : 12.570,58
Coeficiente de Variação : 17,9800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 9.669,68
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 9.669,68000
VALOR TOTAL (R$) : 1.251.643,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.622,06
INTERVALO MÁXIMO : 10.717,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.622,06
INTERVALO MÁXIMO : 10.717,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Portanto, conforme pesquisa de mercado, chegou-se ao valor unitário de R$ 9.669,69 (nove mil, seiscentos e sessenta e nove reais e sessenta e nove centavos) em abril de 2026.

Para a avaliação do apartamento, aplica-se a equação:

Vi = Vu x Au onde,
VI = Valor do Imóvel
Vu = Valor unitário: R$ 9.669,69/m²
Au = Área privativa: 129,44m²
ou seja: Vi = R$ 9.669,69/m² x 129,44m²
Vi = R$ 1.251.644,67

Com isso, temos que o valor de mercado arredondado do Imóvel Avaliando é de **R$ 1.250.000,00** (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais) **em abril de 2026.**

13. RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 1087

1. Qual é a localização exata do imóvel objeto da avaliação (endereço completo, quadra, lote, matrícula imobiliária), confirmando se corresponde ao constante na matrícula apresentada?
Resposta: *Data venia*, vide itens 5 e 6 do laudo.

2. Considerando que a avaliação será realizada com base em imóveis similares localizados na mesma região e no condomínio, descreva os critérios técnicos utilizados para seleção dos imóveis comparados (localização, metragem, padrão construtivo, estado de conservação, etc.).
Resposta: *Data venia*, vide item 11 do laudo.

3. Queira o Sr. Perito descrever as características físicas, estruturais e funcionais dos imóveis similares selecionados para comparação: presença de portaria,

segurança; equipamentos coletivos: salão de festas, playground, academia, elevadores, vagas para visitantes; Sistema de segurança e acessibilidade.
Resposta: *Data venia*, vide item 8 do laudo.

4. Queira o Sr. Perito informa acerca da existência de obras, reformas ou melhorias aprovadas ou em execução no condomínio que possam impactar no valor do imóvel.
Resposta: *Data venia*, vide item 8 do laudo.

5. Avalie se há algum ônus, restrição urbanística, ambiental ou administrativa que possa impactar o valor do imóvel objeto da avaliação ou dos imóveis comparados.
Resposta: *Data venia*, vide item 11 do laudo.

6. Avalie detalhadamente se os imóveis similares utilizados para comparação apresentam características que possam valorizar ou depreciar o imóvel objeto da avaliação, como localização, acessibilidade, infraestrutura urbana, condições de saneamento, transporte, segurança, entre outros.
Resposta: *Data venia*, vide item 11 e 12 do laudo.

7. Informe o Sr. Perito se há necessidade de reparos, manutenção corretiva ou preventiva que possam interferir no valor de mercado do imóvel.
Resposta: Não.

8. O imóvel avaliado possui benfeitorias adicionais que agreguem valor econômico? Em caso positivo, descreva claramente cada benfeitoria identificada e indique o valor monetário que essas benfeitorias representam na avaliação global.
Resposta: *Data venia*, vide itens 8, 11 e 12 do laudo.

Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

9. Indique claramente a média do valor de mercado apurado para os imóveis similares e o valor estimado para o imóvel objeto da avaliação, explicitando a margem de variação e a confiabilidade da avaliação realizada por comparação.
Resposta: *Data venia*, vide itens 11 e 12 do laudo.

10. O imóvel avaliado está sujeito a quaisquer restrições urbanísticas, ambientais, administrativas ou legais que possam limitar significativamente seu uso ou disposição? Caso afirmativo, descreva tais restrições e mensure objetivamente seu impacto sobre o valor avaliado.
Resposta: *Data venia*, não foram constatadas restrições aparentes capazes de impactar no valor do imóvel.

11. Considerando que o imóvel objeto da avaliação está atualmente alugado e não foi possível realizar vistoria presencial, avalie como essa ocupação pode influenciar positiva ou negativamente o valor estimado com base na análise dos imóveis similares.
Resposta: *Data venia*, vide item 3 do laudo.

12. Avalie as condições gerais de acessibilidade e infraestrutura do entorno, incluindo vias públicas, transporte, redes de saneamento, energia elétrica, iluminação pública e telecomunicações, esclarecendo especificamente se essas condições valorizam ou depreciam o imóvel em relação à média regional.
Resposta: *Data venia*, itens 6 e 7 do laudo.

13. Com base na documentação analisada, especialmente a matrícula e escritura pública, é possível afirmar com segurança que a titularidade do imóvel se encontra claramente definida e atualizada?
Resposta: *Data venia*, salvo melhor juízo, não é objeto da perícia.

14. Existe previsão, notícia ou risco iminente de desapropriação, obras públicas ou intervenções urbanísticas relevantes nas proximidades que possam impactar o valor do imóvel avaliado?
Resposta: *Data venia*, vide itens 9 e 10 do laudo.

15. Qual é o valor de mercado atualizado do imóvel na data da perícia, levando-se em conta sua condição geral de conservação, benfeitorias identificadas e contexto imobiliário atual, conforme verificação presencial?
Resposta: *Data venia*, vide item 14 do laudo.

16. Considera-se tecnicamente necessário ou recomendável realizar algum laudo complementar (ambiental, estrutural, técnico especializado, entre outros) que ultrapasse o escopo desta perícia para assegurar maior precisão e segurança na avaliação apresentada?
Resposta: Para os fins da presente avaliação mercadológica, os elementos constantes dos autos, a vistoria realizada e os dados de mercado coletados mostram-se suficientes.

17. Há conhecimento formal ou informal sobre projetos de revitalização urbana ou intervenções planejadas pela Administração Pública ou pelo setor privado na região da Vila Mariana que possam influenciar substancialmente o valor do imóvel objeto da perícia?
Resposta: *Data venia*, não há informação concreta sobre projetos específicos capazes de influenciar substancialmente o valor do imóvel.

18. O imóvel em análise encontra-se integralmente adequado às normas municipais e estaduais relativas ao uso do solo, zoneamento, e licenciamento? Em caso negativo, esclareça detalhadamente quais pontos apresentam desconformidade e como estes podem afetar a valorização do bem
Resposta: *Data venia*, vide item 6 e 7 do laudo.

Fontes
Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

14. CONCLUSÃO

Pelo exposto, após efetuadas todas as análises e diligências, e com base nos fatos e informações apresentados no corpo deste laudo, conclui-se que o **valor de mercado do Imóvel Avaliando** importa em **R$ 1.250.000,00** (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais) **em abril de 2026,** admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos.

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, inscrito no CRECI/SP n° 161.153, com registro no CNAI n° 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

São Paulo, 02 de abril de 2026.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP N° 161.153
CNAI N° 17.333

ANEXO 1

Fontes
Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária

ATA DE VISTORIA

Local: R. Dona Inácia Uchoa, 52, apto 71, Ed. Tumiaru

Data: 26/03/26 **Horário de início:** 11h30min **Término:** 12h

Documentos solicitados:

Participantes:

Estive presente no local do imóvel acompanhado do Sr. Oficial de Justiça, bem como dos demais que assinam o presente a/c. Foi informado pelo Dr. Diego que o imóvel já desocupado (orgulino. O Sr. Oficial de Justiça pretende reagendar a vistoria para a próxima semana, hoje não que não há ninguém no imóvel. Aguardando o contato do Dr. Diego.

PERITO OFICIAL

ASSISTENTE TÉCNICO

ADVOGADO EXECUTADO

ANEXO 2

Fontes
Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária

ATA DE VISTORIA

Local: R. Dona Ignacia Ucloc 52, cp 171.

Data: 31/03/26 **Horário de início:** 16h30min **Término:** 17h02min

Documentos solicitados:

Participantes:

Estive presente no imóvel sendo permitido a entrada pelo Gabriel que se identificou como locatário do imóvel. Informou ainda que o valor mensal do locação é R$ 5.054,00.

- Gabriel Passos Suzano

CPF: 112.510.297-79

-

ANEXO 3

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 038.098.0136-4

Local do Imóvel:
R DONA INACIA UCHOA, 52 - AP 71 AN 7
VILA MARIANA CEP 04110-020
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DONA INACIA UCHOA, 52 - AP 71 AN 7
VILA MARIANA CEP 04110-020

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	486	Testada (m):	13,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0500
Área total (m²):	486		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	181	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	233	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1977		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	8.049,00
- da construção:	3.693,00

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

- da área incorporada:	312.946,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	274.058,00
Base de cálculo do IPTU:	587.004,00

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 30/06/2026, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 01/04/2026
Número do Documento: 2.2026.001079224-9
Solicitante: RAFAEL FONTES BLASKEVICZ (CPF 383.192.108-36)

ANEXO 4

prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 038 098 0136 4 *

Data 01/04/2026

SQL	Valor	Endereço
038.098.0136.4	712.733,00	R DONA INACIA UCHOA, 00052 AP 71 AN 7 VILA MARIANA 04110-020

Pesquisar Limpar Voltar

ANEXO 5

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Conselheiro Rodrigues Alves **NÚMERO :** 737

COMP.: **BAIRRO :** Vila Mariana **CIDADE:** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE:** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,160 **CONSERVAÇÃO :** a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,353 **IDADE:** 52 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 115,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 5 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.350.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : GRPQA Ltda.

CONTATO : **TELEFONE:** (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895268755/comprar/apartamento-3-quartos-vila-mariana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22391ab627-cdff-4a46-a431-53eaabd887f6%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A18%2C%22personalization%22%

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	10.565,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.292,97	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	11.858,18
PADRÃO Fp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1224
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

DATA DA PESQUISA : 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

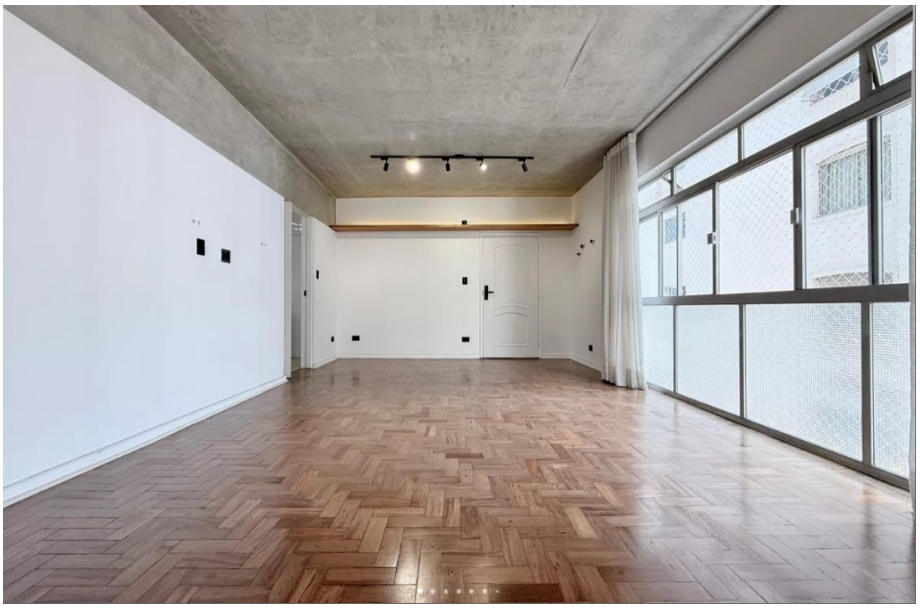


FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4



FOTO Nº 5



FOTO Nº 6



FOTO Nº 7



FOTO Nº 8

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dona Ignácia Uchoa **NÚMERO :** 52

COMP.: **BAIRRO :** Vila Mariana **CIDADE:** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE:** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 1,692 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,401 **IDADE:** 49 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 129,44 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 129,44

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 3 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 890.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : GRPQA Ltda.

CONTATO : **TELEFONE:** (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/892899358/comprar/apartamento-3-quartos-vila-mariana-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.188,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	74,07	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.631,57
PADRÃO Fp :	1.369,30	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2332
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/04/2026

SETOR :

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

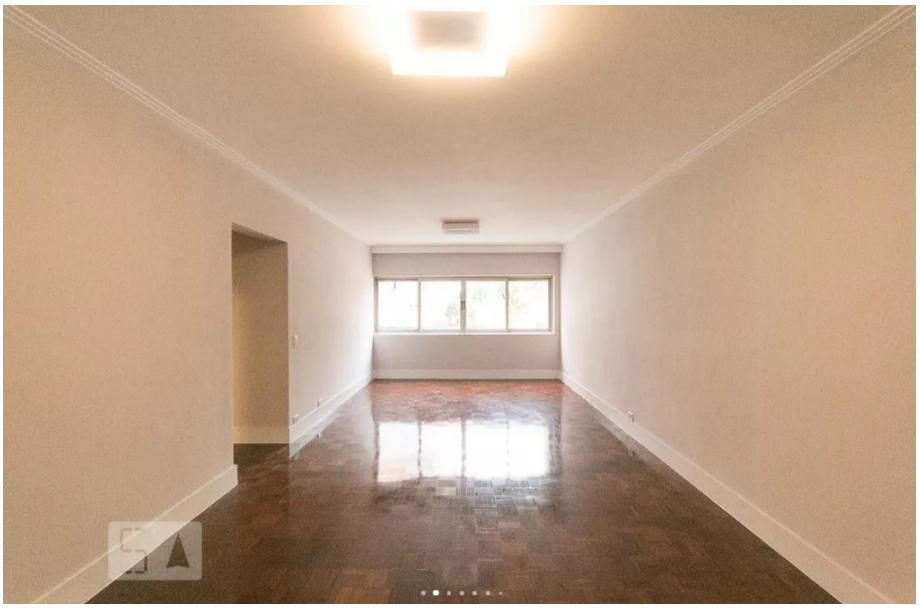


FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

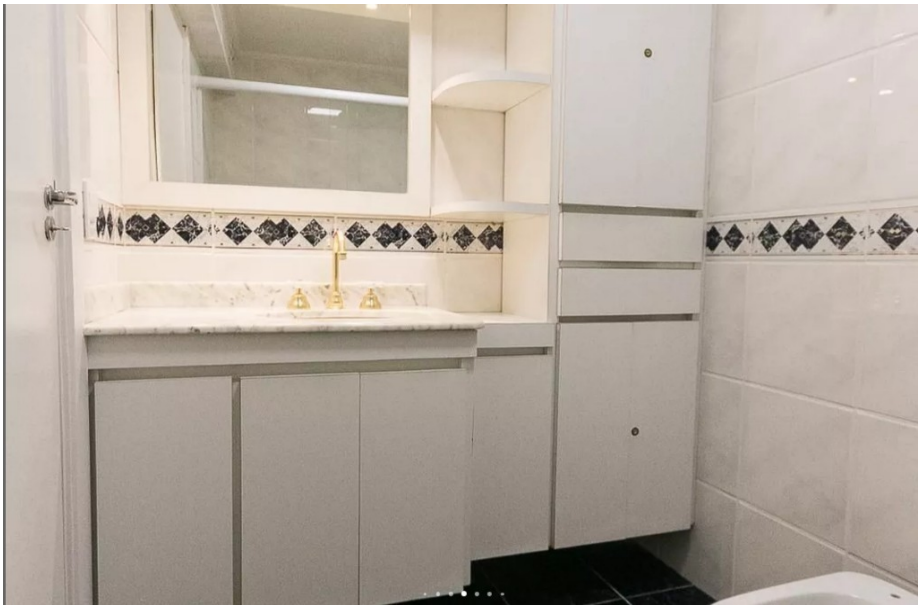


FOTO Nº 5

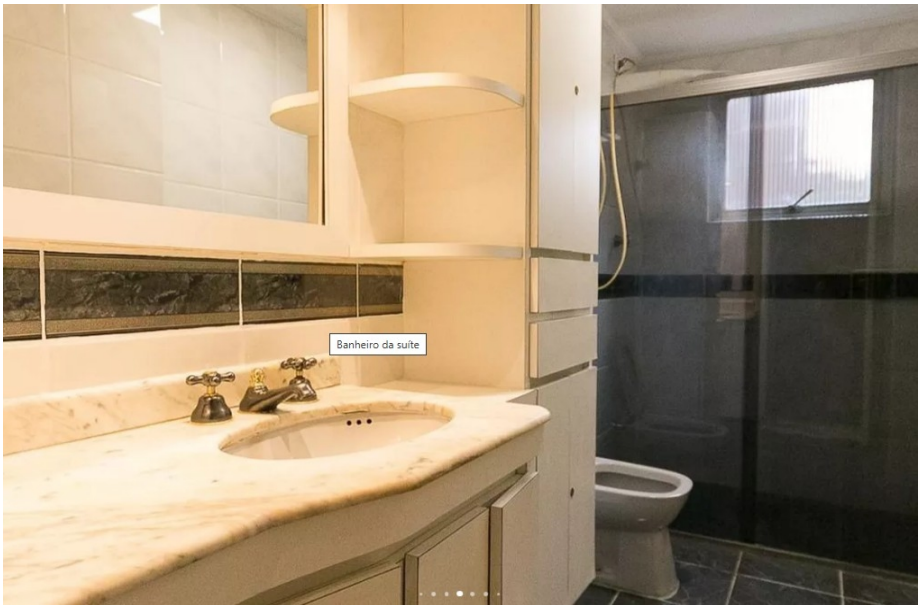


FOTO Nº 6

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dona Ignácia Uchoa **NÚMERO :** 52

COMP.: **BAIRRO :** Vila Mariana **CIDADE:** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE:** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 1,692 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,390 **IDADE:** 49 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 129,44 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 129,44

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 5 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 920.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : GRPQA Ltda.

CONTATO : **TELEFONE:** (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893630078/comprar/apartamento-3-quartos-vila-mariana-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	6.396,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	223,07	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	8.035,31
PADRÃO Fp :	1.415,46	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,2561
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

DATA DA PESQUISA : 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

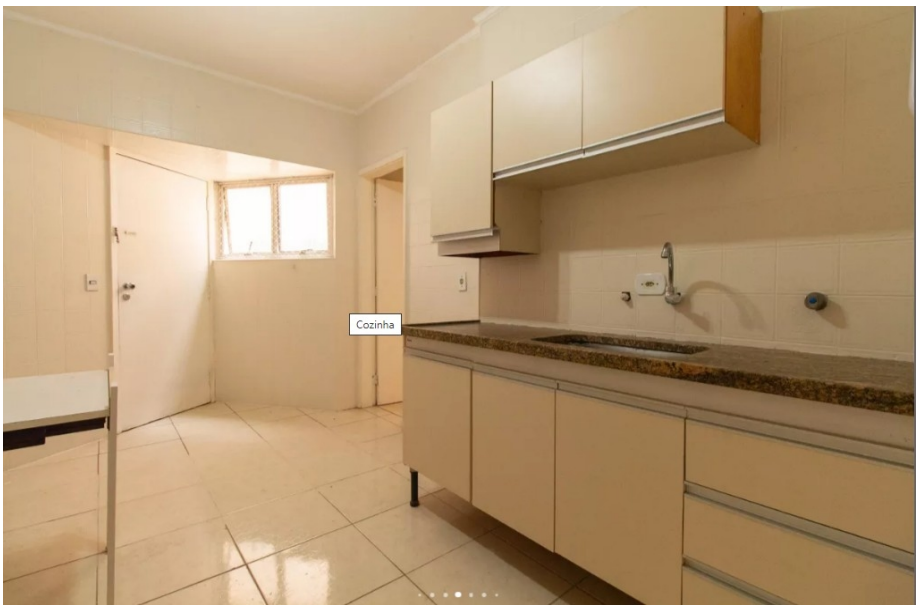


FOTO Nº 2

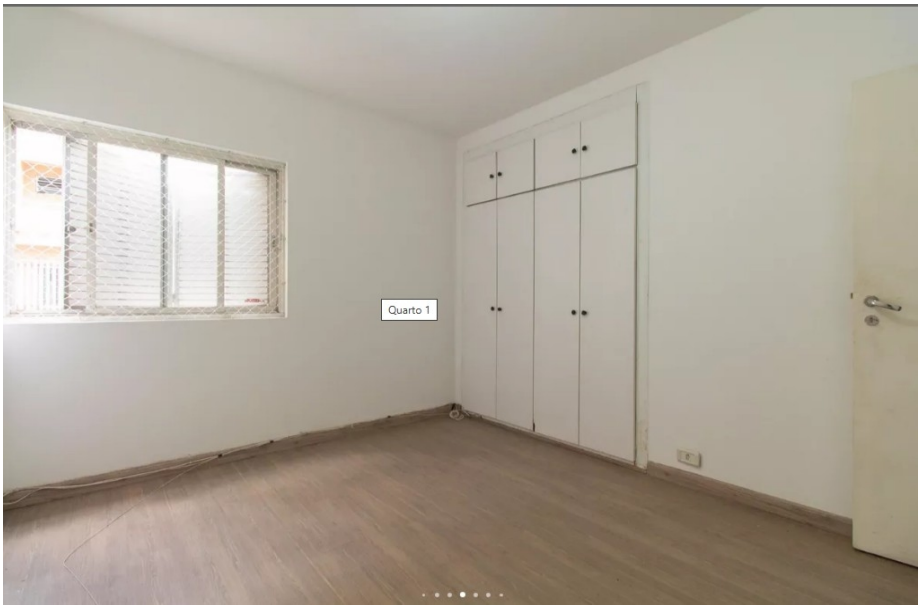


FOTO Nº 3

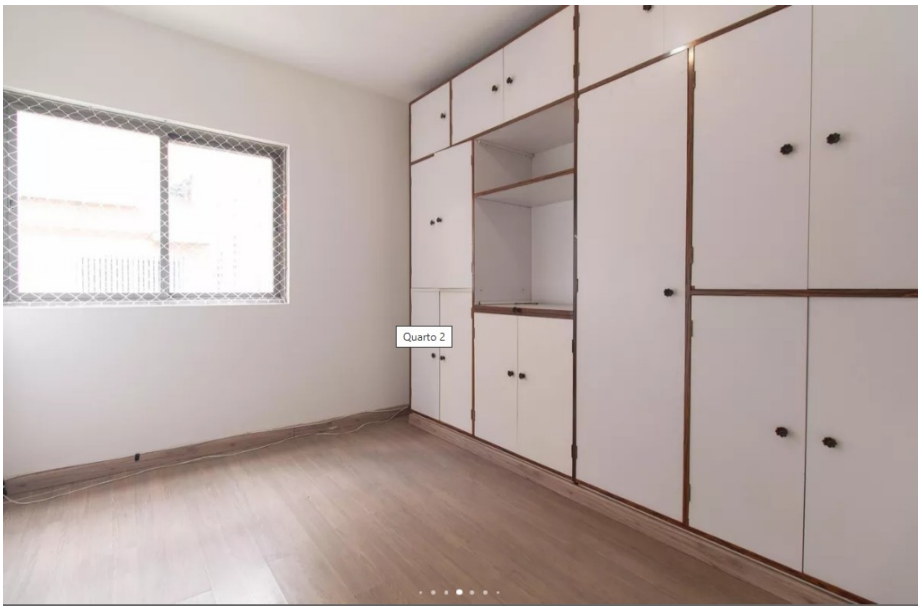


FOTO Nº 4



FOTO Nº 5



FOTO Nº 6

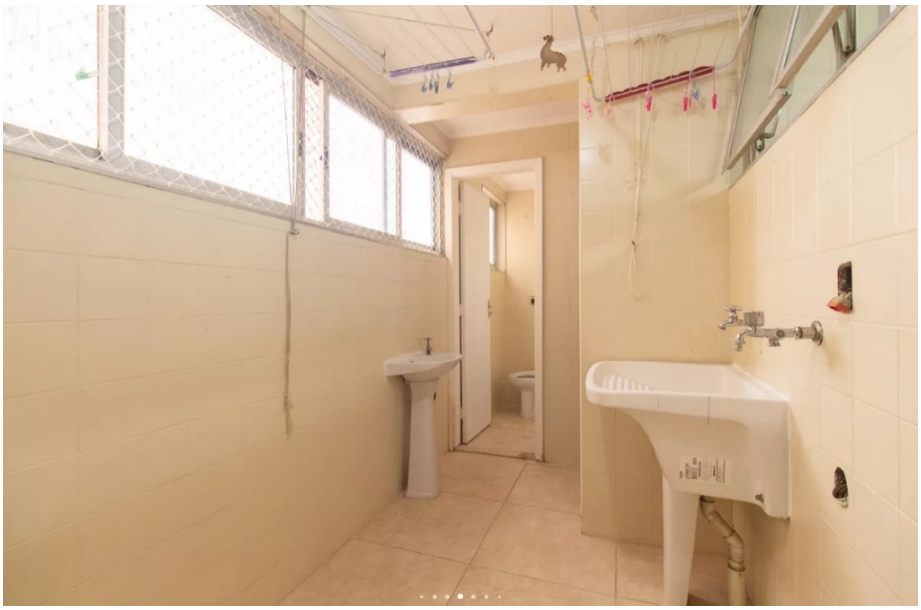


FOTO Nº 7

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eça de Queiroz **NÚMERO :** 288

COMP.: **BAIRRO :** Vila Mariana **CIDADE:** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE:** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,349 **IDADE:** 52 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 11 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : GRPQA Ltda.

CONTATO : **TELEFONE:** (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894785146/comprar/apartamento-3-quartos-vila-mariana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22391ab627-cdff-4a46-a431-53eaabd887f6%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A19%2C%22personalization%22%

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	8.181,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.087,78	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	10.064,84
PADRÃO Fp :	795,24	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,2301
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 4

DATA DA PESQUISA : 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO Nº 3

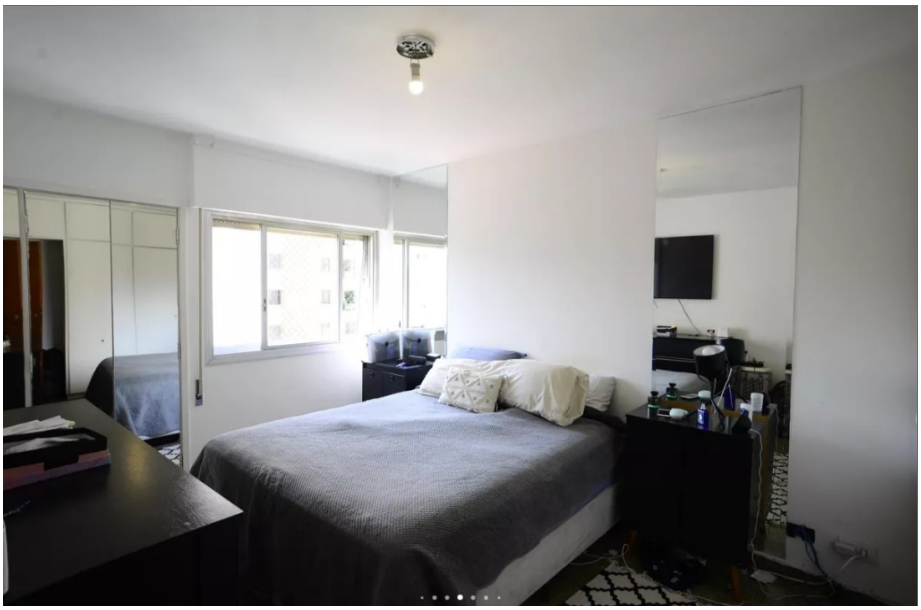


FOTO Nº 4



FOTO Nº 5

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eça de Queiroz **NÚMERO :** 308

COMP.: **BAIRRO :** Vila Mariana **CIDADE:** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE:** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 1,692 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,401 **IDADE:** 49 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 112,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 7 **SUB-SOLOS :** 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.149.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : GRPQA Ltda.

CONTATO : **TELEFONE:** (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895355589/comprar/apartamento-3-quartos-vila-mariana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%22391ab627-cdff-4a46-a431-53eaabd887f6%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A1%2C%

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.233,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	110,52	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.386,61
PADRÃO Fp :	2.043,05	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2332
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/04/2026

SETOR :

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

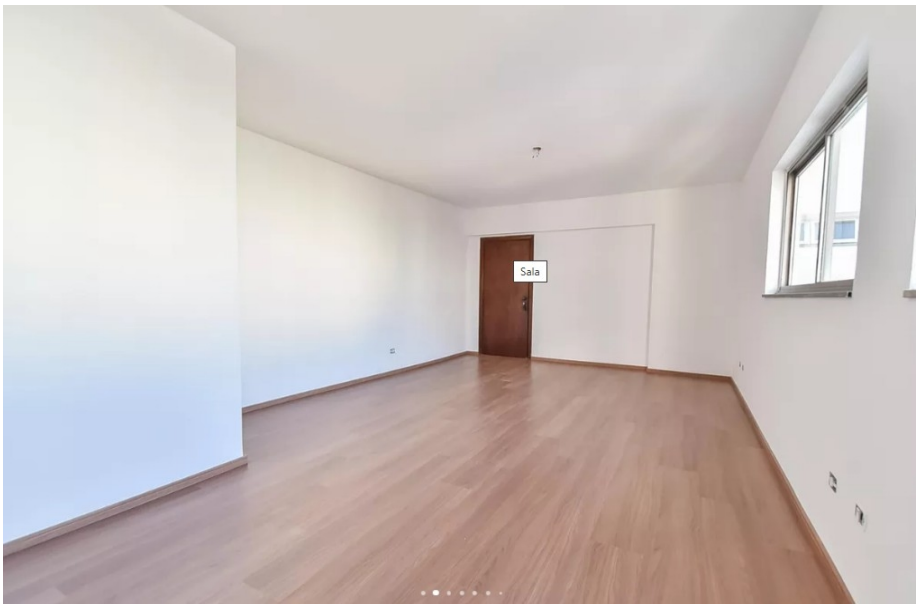


FOTO Nº 1

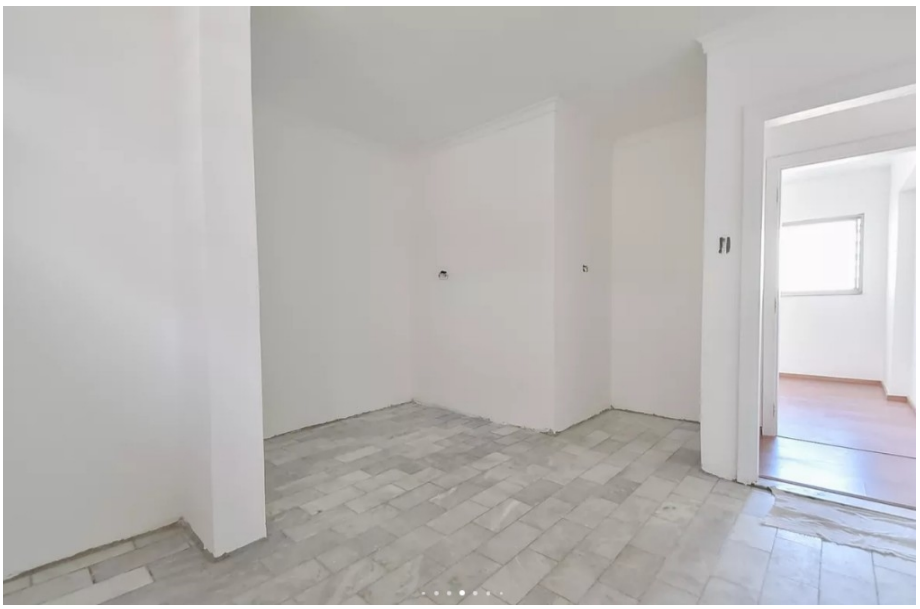


FOTO Nº 2



FOTO Nº 3

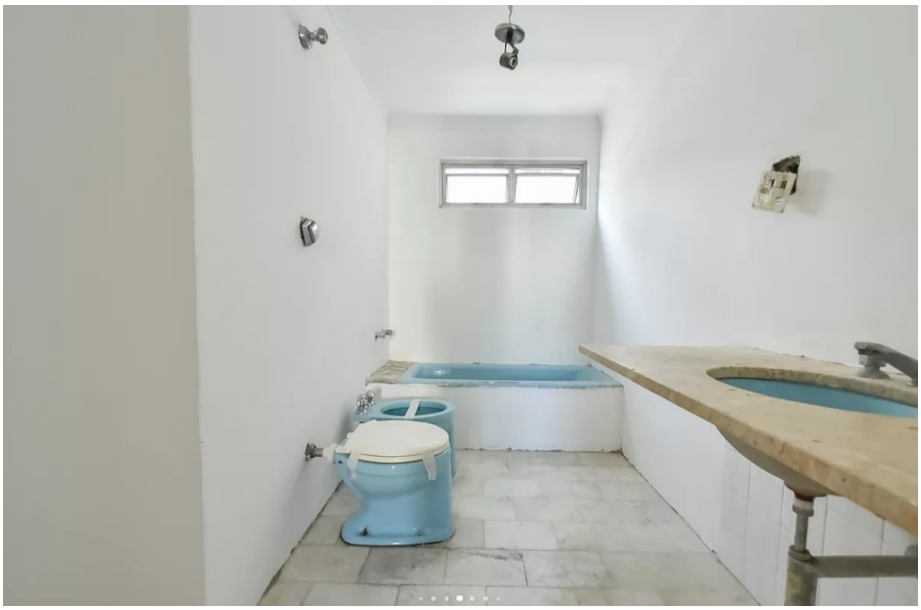


FOTO Nº 4



FOTO Nº 5

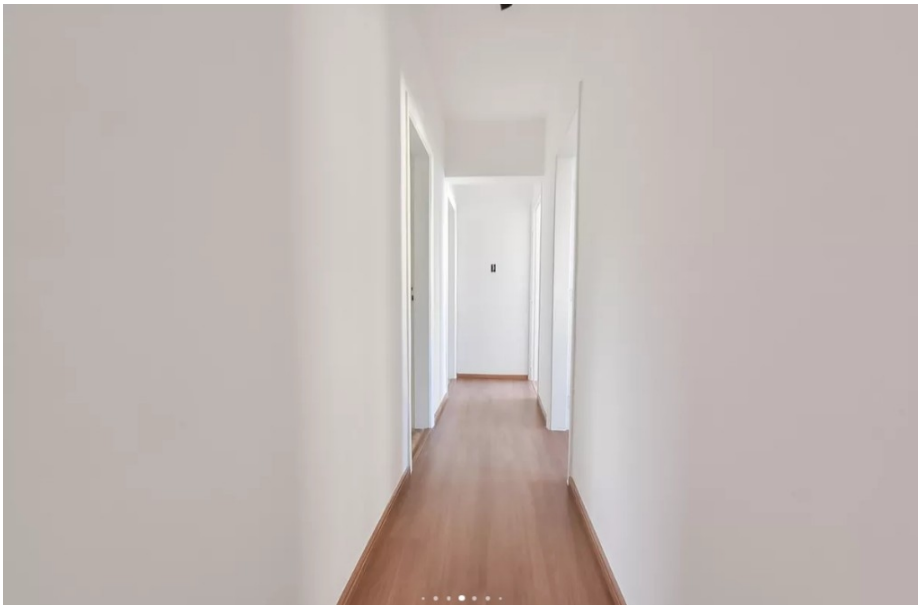


FOTO Nº 6

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gaspar Lourenço **NÚMERO :** 65

COMP.: **BAIRRO :** Vila Mariana **CIDADE:** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE:** Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,367 **IDADE:** 51 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 112,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 12 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	**ADICIONAL02:**	1,00	**ADICIONAL03:**	1,00
ADICIONAL04:	1,00	**ADICIONAL05:**	1,00	**ADICIONAL06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 950.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : GRPQA Ltda.

CONTATO : **TELEFONE:** (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893085577/comprar/apartamento-3-quartos-vila-mariana-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%222943f83a-6244-410d-9a0c-04ece6aec6b9%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A5%2C%22personalization%22%

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	7.633,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	665,63	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	9.041,55
PADRÃO Fp :	741,99	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1844
VAGAS	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 6

DATA DA PESQUISA : 01/04/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

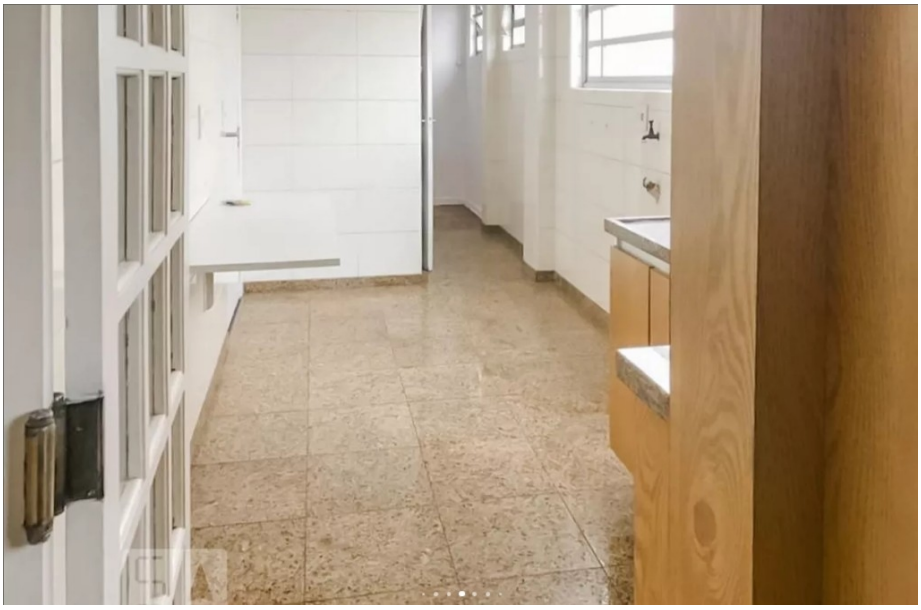


FOTO Nº 3

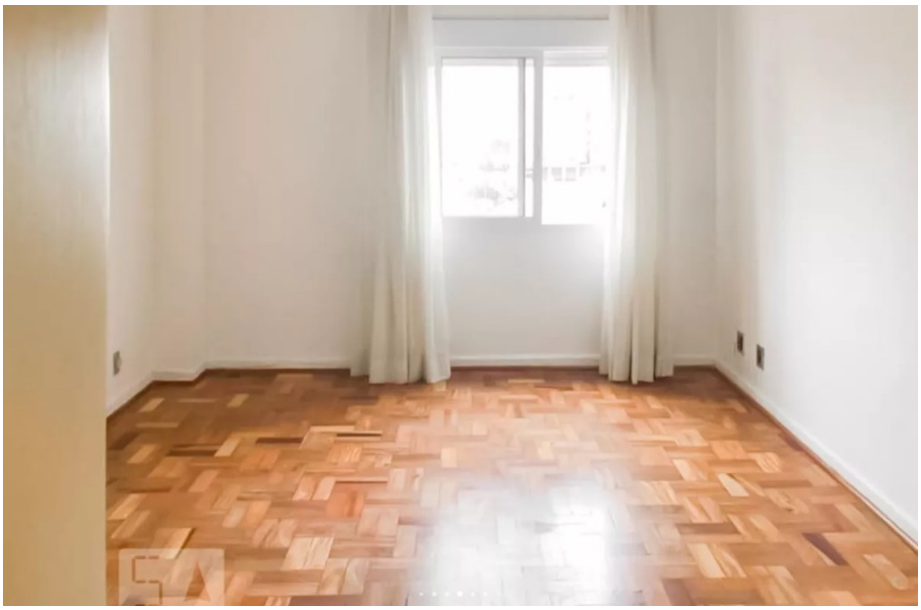


FOTO Nº 4

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Processo nº 0010650-76.2018.8.26.0002 **DATA :** 02/04/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : Método Comparativo Direto

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : -10% **PARCELA DE BENFEITORIA :**

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
Localização	
☒ **Obsolescência**	**Idade** 49
	Estado de Conservação A - NOVO
☒ **Padrão**	apartamento médio c/ elev. (+)
☒ **Vagas**	**Vagas** 1
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves ,737	10.565,22	11.858,18	1,1224
☒ 2	Rua Dona Ignácia Uchoa ,52	6.188,20	7.631,57	1,2332
☒ 3	Rua Dona Ignácia Uchoa ,52	6.396,79	8.035,31	1,2561
☒ 4	Rua Eça de Queiroz ,288	8.181,82	10.064,84	1,2301
☒ 5	Rua Eça de Queiroz ,308	9.233,04	11.386,61	1,2332
☒ 6	Rua Gaspar Lourenço ,65	7.633,93	9.041,55	1,1844

unidesk

GeoAvaliarPro

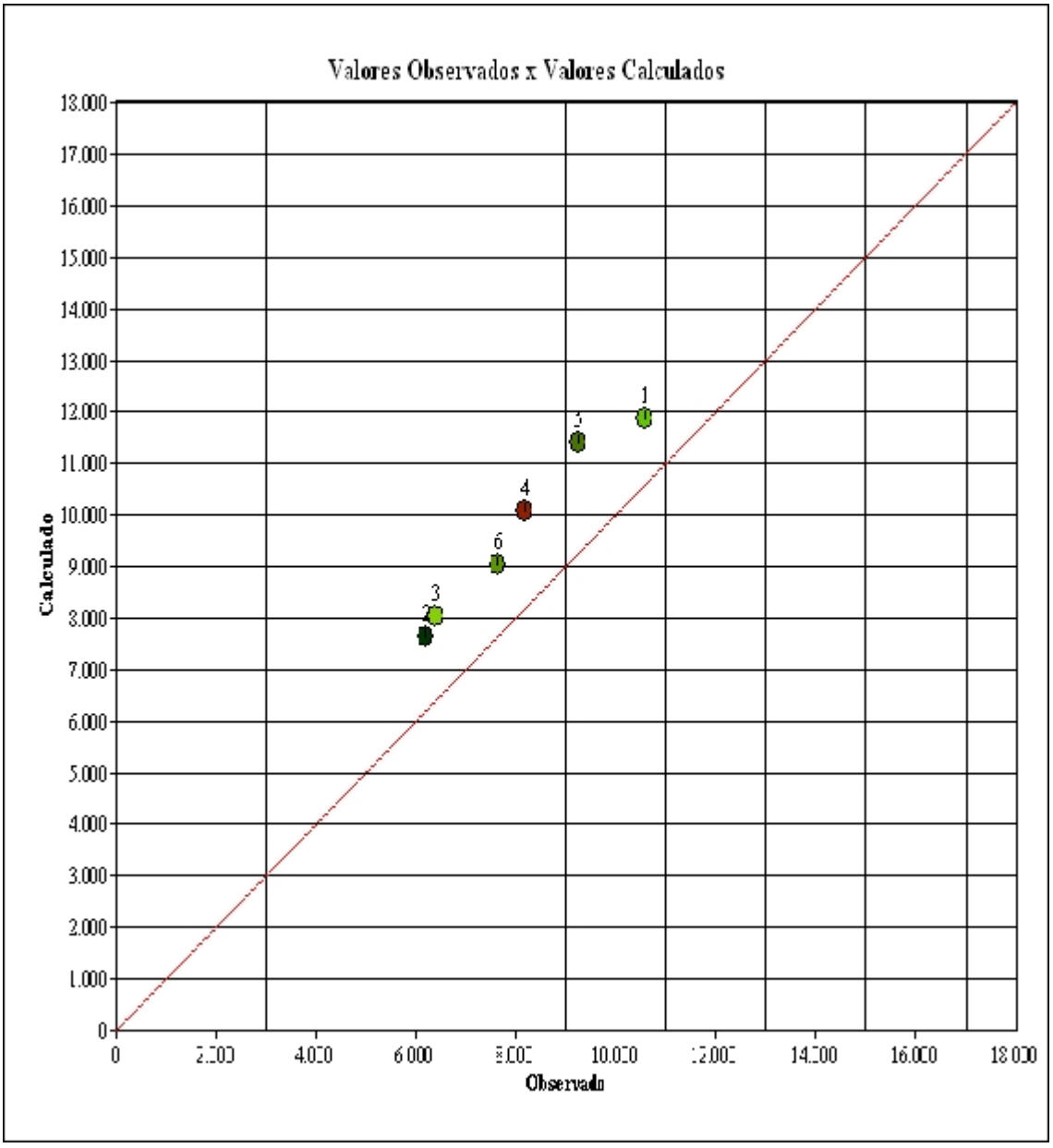
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.565,22	11.858,18
2	6.188,20	7.631,57
3	6.396,79	8.035,31
4	8.181,82	10.064,84
5	9.233,04	11.386,61
6	7.633,93	9.041,55

unidesk

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



unidesk

GeoAvaliarPro

PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Dona Ignacia Uchoa 52 71 Vila Mariana SAO PAULO - SP **Data :** 02/04/2026

Cliente : 1ª Vara Cível de Santo Amaro

Área terreno m² : **Edificação m² :** 129,44 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.033,16
Desvio Padrão : 1.680,13
- 30% : 5.623,21
+ 30% : 10.443,11
Coeficiente de Variação : 20,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.669,68
Desvio Padrão : 1.738,57
- 30% : 6.768,77
+ 30% : 12.570,58
Coeficiente de Variação : 17,9800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU I I I		GRAU I I		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 9.669,68

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 9.669,68000 **VALOR TOTAL (R$) :** 1.251.643,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.622,06
INTERVALO MÁXIMO : 10.717,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.622,06
INTERVALO MÁXIMO : 10.717,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Fontes Blaskevicz
Perícia e Avaliação Imobiliária

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS DO PROCESSO Nº 0010650-76.2018.8.26.0002

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ, perito judicial avaliador de imóveis, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que tramita perante esse MM. Juízo e R. Ofício, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento à r. decisão do evento 644, apresentar esclarecimentos, nos seguintes termos.

Os Executados apresentaram impugnação ao laudo pericial no evento 619, acompanhada de parecer técnico elaborado por seu Assistente Técnico, alegando, em síntese, que: ***(i)*** o laudo teria subavaliado o imóvel ao não considerar adequadamente o *retrofit* integral realizado em novembro de 2023, bem como as benfeitorias e melhorias incorporadas à unidade; ***(ii)*** os elementos comparativos utilizados na pesquisa de mercado seriam inadequados e não guardariam equivalência técnica com o imóvel avaliando após a reforma, especialmente quanto ao padrão de acabamento, estado de conservação e grau de modernização; ***(iii)*** a análise da microlocalização e da infraestrutura do entorno teria sido superficial, deixando de considerar fatores de valorização relacionados à localização do imóvel na Vila Mariana, tais como mobilidade urbana, oferta de serviços, instituições de ensino, proximidade ao Parque Ibirapuera e liquidez imobiliária da região; e ***(iv)*** o laudo teria deixado de ponderar adequadamente outros fatores relevantes para a formação do valor de mercado, como o impacto econômico do *retrofit*, a maior atratividade e liquidez

de imóveis reformados, bem como o custo de reprodução das benfeitorias realizadas, concluindo o Assistente Técnico que o valor de mercado do imóvel corresponderia a R$ 1.500.000,00, em contraposição ao montante de R$ 1.250.000,00 apurado pela perícia judicial.

Data venia à impugnação apresentada, inicialmente, quanto à alegação de que a perícia teria desconsiderado a reforma integral realizada na unidade avalianda, observa-se que essa afirmação não corresponde ao efetivamente consignado no laudo pericial.

Conforme descrito nos itens 8, 10 e 12 do laudo pericial, a perícia realizou vistoria interna do Imóvel Avaliando, procedendo à análise detalhada dos ambientes, acabamentos, benfeitorias e características construtivas da unidade. Inclusive, foi expressamente consignado que o apartamento apresenta reforma interna recente, circunstância considerada na caracterização do imóvel e na formação do valor de mercado apurado.

Cumpre salientar que a **idade da edificação** e o **estado de conservação** constituem **variáveis técnicas distintas**. O fato de o edifício ter sido construído no ano de 1977 não impede que determinada unidade apresente excelente estado de conservação em razão de reformas, modernizações e melhorias posteriormente realizadas.

Em outras palavras, a reforma realizada no apartamento **não altera a idade** cronológica da edificação, a qual permanece sendo aquela constante dos registros cadastrais e da documentação analisada pela perícia. Todavia, referida **reforma influencia** diretamente o **estado de conservação**, o padrão dos acabamentos e a atratividade mercadológica da unidade, circunstâncias que foram devidamente observadas e consideradas quando da elaboração do laudo pericial.

No caso concreto, verifica-se que o Imóvel Avaliando foi classificado pela perícia com estado de conservação “a”, justamente em razão das características constatadas durante a vistoria, tais como a reforma recente, a modernização dos ambientes, os acabamentos contemporâneos e o excelente estado geral de conservação da unidade. Assim, não há qualquer incompatibilidade técnica entre a idade da edificação e o enquadramento do apartamento em excelente estado de conservação, tratando-se de variáveis independentes.

Da mesma forma, não procede a alegação de que os elementos comparativos utilizados pela perícia seriam inadequados ou incompatíveis com as características do Imóvel Avaliando.

Conforme descrito no item 11 do laudo pericial e respectivo Anexo 5, foram pesquisados e utilizados 06 (seis) elementos comparativos localizados na mesma região do Imóvel Avaliando, todos devidamente identificados e apresentados no trabalho pericial, com indicação de endereço, área, valor ofertado e respectivo valor unitário.

Além disso, observa-se da própria **matriz de homogeneização** constante do laudo pericial que a perícia não se limitou à simples comparação dos valores anunciados, mas procedeu aos ajustes técnicos necessários para compatibilização dos elementos pesquisados com as características específicas do Imóvel Avaliando.

Nesse sentido, verifica-se que foram consideradas as **diferenças** existentes entre os imóveis comparados, inclusive quanto ao respectivo **estado de conservação**, padrão de acabamento e demais características relevantes para a formação do valor de mercado.

Tanto é assim que os **valores unitários** originais dos elementos comparativos foram objeto de **homogeneização**, resultando em valores unitários **superiores aos originalmente** observados em diversos **elementos da amostra**, justamente para adequá-los às características do Imóvel Avaliando, que apresenta estado de conservação superior em razão da reforma realizada.

Portanto, *data venia*, a perícia não ignorou as melhorias existentes no apartamento, ao contrário, referidas características foram consideradas quando da homogeneização dos elementos comparativos, refletindo diretamente na formação do valor unitário adotado para a conclusão da avaliação.

No tocante às alegações relacionadas à localização do imóvel, infraestrutura urbana, mobilidade e demais aspectos da região, observa-se que tais fatores também foram devidamente analisados pela perícia.

Conforme descrito nos itens 6 e 7 do laudo pericial, foram examinadas as características locacionais do Imóvel Avaliando, sua inserção urbana, a infraestrutura disponível, a proximidade com equipamentos urbanos, serviços, instituições de ensino, hospitais, centros comerciais e estações de metrô, bem como os demais fatores que influenciam a formação do valor de mercado de imóveis situados na região da Vila Mariana.

Além disso, a metodologia utilizada pela perícia consistiu justamente na adoção de elementos comparativos localizados na mesma região de mercado do Imóvel Avaliando, circunstância que permite que as características locacionais e mercadológicas da região sejam naturalmente refletidas nos valores unitários observados e posteriormente homogeneizados.

Por essa razão, *data venia*, a perícia não desconsiderou fatores relacionados à localização ou ao contexto urbano da região, haja vista que tais

aspectos foram expressamente descritos no laudo e, sobretudo, encontram-se incorporados aos próprios dados de mercado utilizados na avaliação.

Por fim, quanto à alegação de que a perícia não teria considerado adequadamente a valorização decorrente do *retrofit* realizado na unidade, observa-se que essa circunstância foi efetivamente considerada, haja vista que as vantagens mercadológicas decorrentes da reforma realizada já se encontram refletidas nas características efetivamente observadas pela perícia e consideradas na avaliação, especialmente no estado de conservação atribuído ao imóvel, no padrão dos acabamentos constatados durante a vistoria e nos fatores de homogeneização aplicados aos elementos comparativos.

Data venia, a atribuição de valorização adicional e autônoma a título de "atratividade do *retrofit*", além daquela já refletida nas características físicas efetivamente observadas e consideradas pela perícia, importaria em dupla valoração da mesma circunstância, sem respaldo na metodologia adotada.

Com efeito, o método comparativo direto de dados de mercado busca reproduzir o comportamento efetivo do mercado imobiliário a partir da comparação com imóveis semelhantes, sendo justamente por meio da seleção e homogeneização dos elementos comparativos que são refletidas as diferenças relacionadas ao estado de conservação, padrão de acabamento e grau de modernização dos imóveis analisados.

Pelo exposto, este Perito ratifica integralmente as conclusões do laudo pericial, permanecendo à disposição deste MM. Juízo para prestar quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 19 de junho de 2026.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP N° 161.153 e CNAI N° 17.333

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11
(11) 96925-8957
www.fontesblaskevicz.com.br