EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **MOGI GUAÇU,** ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º: **1009320-48.2017**.8.26.**0362**

Reqte.: **Banco do Brasil S/A**
Reqdo.: **Toninhos Cozinhas e Restaurantes Industriais Ltda e outros**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil, Mecânico, Agrônomo e de Segurança do Trabalho - CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP n.º 196044, Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I – OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO da PARTE IDEAL correspondente a 50% do **apartamento n.˚ 1806, localizado no 18˚ pavimento do Condomínio Next Home, situado na Rua Brigadeiro Tobias, n.˚ 600 e 624, esquina com a Rua Washigton Luís, n.˚ 98, Santa Efigênia, na cidade de São Paulo – Capital,** conforme descrição detalhada a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

> *"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."*

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram previamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. **1245** dos autos.

Cumprida às exigências legais, em **15 de agosto de 2025, às 09:00 horas,** foi realizada diligência técnica ao imóvel *sub-judice,* ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

I) Pelo Requerente – **Ninguém compareceu;**

II) Pelos Requeridos – **Ninguém compareceu;**

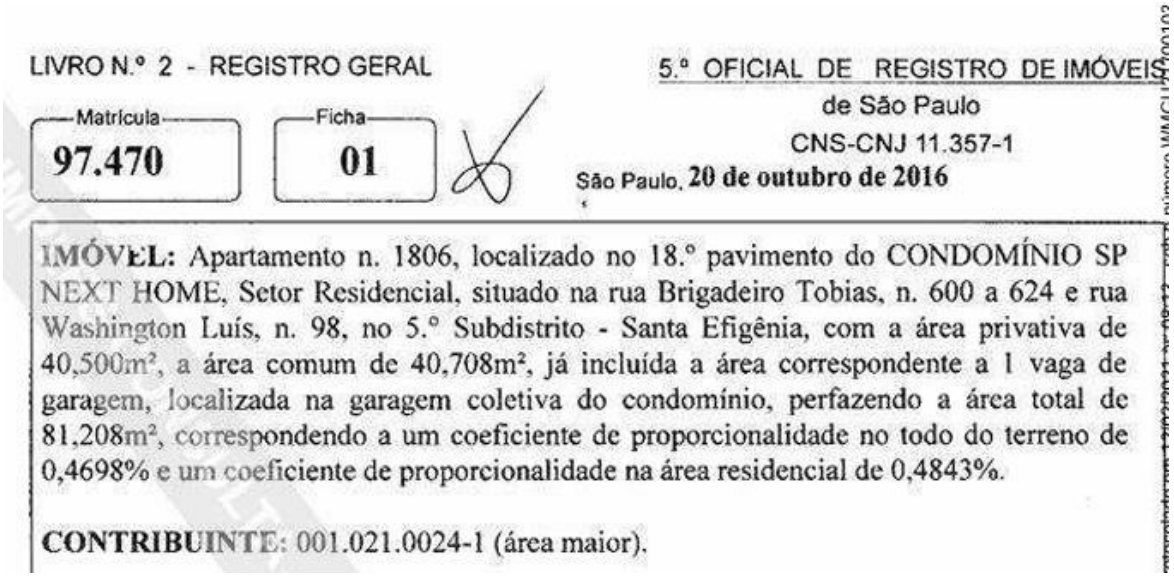
III) Terceiros (Condomínio) – **A diarista Fabrícia dos Santos e do síndico Ricardo Costa Almeida.**

III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

III.1 – Caracterização do Imóvel

Que o imóvel *sub-judice* é integrante da matrícula de n.º **97.470, do 5° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, juntada às fls. 830/831 dos autos**, na qual possui a seguinte descrição:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula 97.470 | Ficha 01

São Paulo, 20 de outubro de 2016

IMÓVEL: Apartamento n. 1806, localizado no 18.º pavimento do CONDOMÍNIO SP NEXT HOME, Setor Residencial, situado na rua Brigadeiro Tobias, n. 600 a 624 e rua Washington Luís, n. 98, no 5.º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área privativa de 40,500m², a área comum de 40,708m², já incluída a área correspondente a 1 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 81,208m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade no todo do terreno de 0,4698% e um coeficiente de proporcionalidade na área residencial de 0,4843%.

CONTRIBUINTE: 001.021.0024-1 (área maior).

Por meio da vistoria técnica realizada *in loco*, este Perito Judicial constatou que o bem objeto da presente avaliação corresponde ao Apartamento n.º 1806, localizado no 18.º pavimento do Condomínio Next Home, situado na Rua Brigadeiro Tobias, n.º 600 e 624, esquina com a Rua Washington Luís, n.º 98, Bairro Santa Efigênia, Município de São Paulo/SP, destinado exclusivamente ao uso residencial.

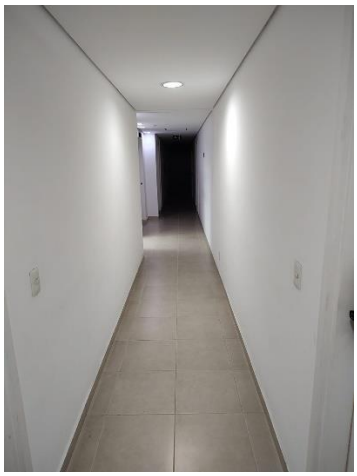
O apartamento é constituído por uma suíte, sala de estar, cozinha integrada à área de serviço, varanda e uma vaga de garagem situada em local indeterminado no subsolo, compondo unidade integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Next Home. O edifício apresenta 20 pavimentos tipo, além de térreo e cinco subsolos, conforme identificado durante a vistoria e evidenciado no registro fotográfico a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

No tocante às áreas e benfeitorias de uso comum, o condomínio dispõe de portaria com controle de acesso e vigilância 24 horas, sistema de monitoramento por câmeras, salão de festas, mini mercado, home office, sauna, piscina, espaço gourmet, solário e academia, configurando um empreendimento de padrão residencial moderno e completo em termos de comodidades e infraestrutura.

De um modo geral podemos classificar o apartamento *sub-judice* no padrão: "Apartamento Médio com Elevador (superior)", segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; Estado de Conservação "B" – Entre Novo e Regular; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente 09 anos, melhor demonstrado através do registro fotográfico a seguir.





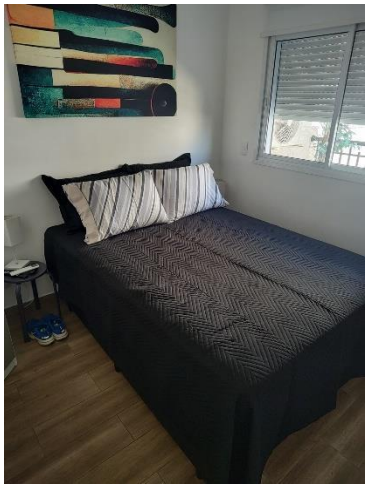


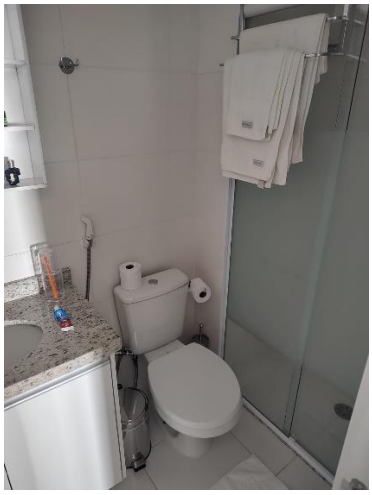


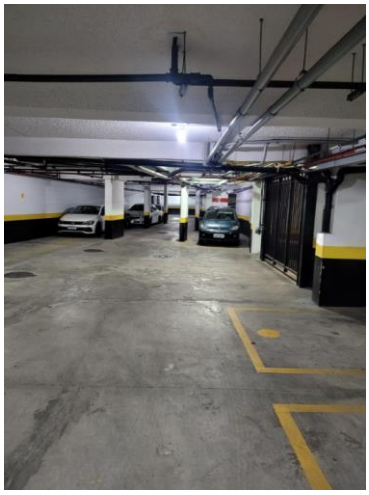




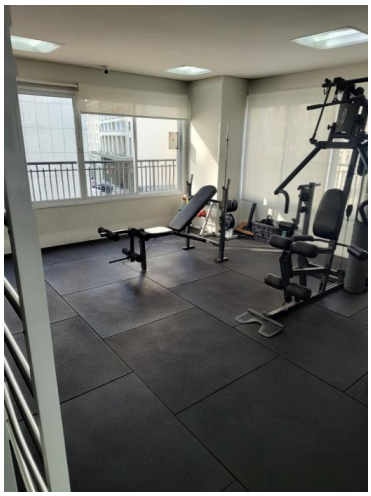
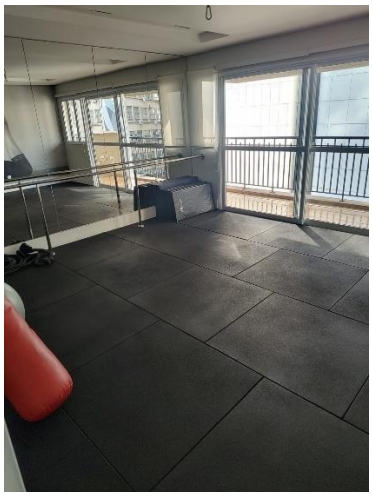
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

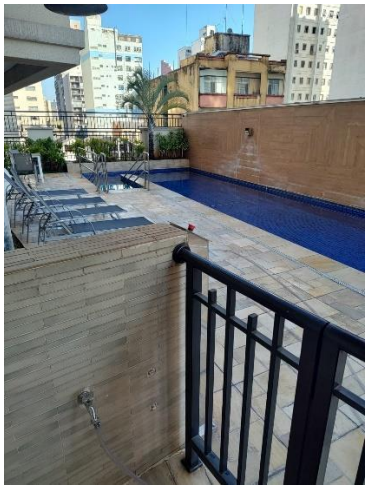
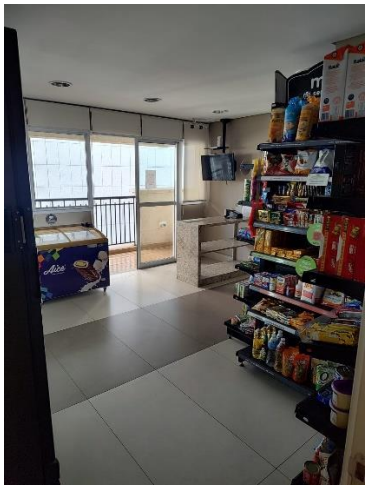
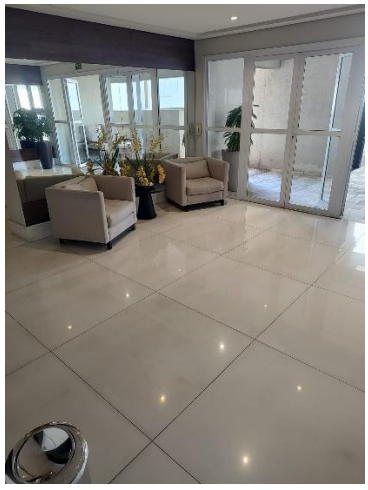




Fotos 01/12 – Vistas parciais do imóvel *sub-judice*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

Fotos 13/18 – Vistas parciais das áreas de uso comum do Condomínio, onde se situa o imóvel *sub-judice*

III.3 – CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO IMEDIATO

O imóvel objeto da presente avaliação/perícia está localizado no bairro Santa Efigênia, inserido na região central do município de São Paulo/SP, área caracterizada por alta densidade urbana, uso misto consolidado e ampla oferta de infraestrutura e serviços públicos. Trata-se de uma região tradicional da capital paulista, que abriga tanto edificações residenciais quanto um expressivo número de imóveis destinados a atividades comerciais, administrativas e de serviços especializados.

O entorno imediato apresenta perfil predominantemente comercial e institucional, com presença de lojas de eletroeletrônicos, estabelecimentos de assistência técnica, escritórios, hotéis e galerias comerciais, bem como edificações residenciais verticais modernas, reflexo do processo de requalificação urbana e adensamento habitacional da área central. A vizinhança é fortemente influenciada pela proximidade com importantes marcos urbanos, como a Praça da Luz, a Estação da Luz, a Rua 25 de Março e a Avenida São João, que concentram intenso fluxo de pedestres e veículos durante todo o dia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

O local é plenamente atendido por infraestrutura urbana completa, incluindo rede de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial, telefonia e internet de alta velocidade, além de serviços de coleta regular de resíduos sólidos. Há, ainda, farta disponibilidade de comércio e serviços essenciais, tais como supermercados, padarias, farmácias, agências bancárias, clínicas médicas, instituições de ensino e restaurantes.

A mobilidade urbana constitui um dos principais atributos do entorno, dada a proximidade com corredores de transporte público de alta capacidade, como a Avenida Prestes Maia, a Avenida Tiradentes e a Avenida do Estado, além da Estação da Luz (Linhas 1-Azul, 4-Amarela e 11-Coral da CPTM) e da Estação São Bento (Linha 1-Azul do Metrô), ambas situadas a curta distância. A região é igualmente servida por ampla rede de linhas de ônibus urbanos, permitindo fácil acesso a diferentes zonas da cidade.

Do ponto de vista ambiental e urbanístico, o bairro apresenta baixo índice de áreas verdes, porém conta com praças e largos históricos, como o Largo do Paissandu e o Parque Jardim da Luz, que contribuem para a amenização microclimática e preservação do patrimônio cultural. O processo de revitalização do centro tem promovido melhorias na segurança pública, acessibilidade e paisagem urbana, aspectos que tendem a impactar positivamente o valor dos empreendimentos residenciais verticais de padrão médio e superior.

Sob o aspecto mercadológico, a região central de São Paulo, especialmente nas imediações da Rua Brigadeiro Tobias, vem experimentando expressivo movimento de valorização imobiliária, impulsionado pela implantação de empreendimentos residenciais compactos e multifuncionais, voltados a profissionais e famílias que buscam proximidade aos eixos de transporte, centros empresariais e universidades. Tais características conferem ao imóvel avaliado elevada liquidez e potencial de valorização, compatíveis com imóveis de padrão médio a médio-alto no contexto urbano central.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

Em síntese, conclui-se que o entorno imediato do Condomínio Next Home oferece infraestrutura completa, excelente acessibilidade, ampla oferta de serviços e tendência de revalorização imobiliária, fatores que impactam positivamente a atratividade e o valor de mercado do bem avaliado.



Fotos 19/21 – Vista parcial da situação e das vias públicas onde se situa o apartamento *sub-judice*

III.3 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM;** rede de esgoto - **SIM;** rede elétrica – **SIM;** sistema telefônico **– SIM;** transporte público – **SIM;** coleta de lixo – **SIM;** meio fio (guias e sarjetas) **– SIM;** calçada **– SIM;** asfalto ou outro pavimento – **SIM.**

III.4 – Diagnóstico do Mercado

A região onde se insere o imóvel apresenta elevada atratividade para o mercado imobiliário local, caracterizando-se por uma ocupação mista, com usos residenciais e comerciais consolidados e plenamente servida por

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

infraestrutura urbana completa e serviços públicos essenciais. O entorno mantém uma dinâmica imobiliária estável, composta por empreendimentos verticais recentes que convivem com edificações tradicionais, resultando em um perfil de ocupação heterogêneo, porém coerente com o padrão urbanístico da região central de São Paulo.

De modo geral, o padrão construtivo predominante enquadra-se na faixa de médio padrão, com ocorrência de empreendimentos médio-altos, notadamente condomínios residenciais modernos e multifuncionais, voltados à demanda por unidades compactas, seguras e bem localizadas, próximas aos eixos de transporte, comércio e serviços.

No contexto atual, o mercado imobiliário regional apresenta-se moderadamente aquecido para imóveis com as características do bem avaliado, havendo oferta compatível com a demanda local. O volume expressivo de unidades disponíveis, contudo, modera a velocidade de absorção de novos imóveis, resultando em liquidez média estimada entre 3 e 6 meses para unidades similares, sob condições normais de comercialização.

O estudo de mercado tem por objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução na demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

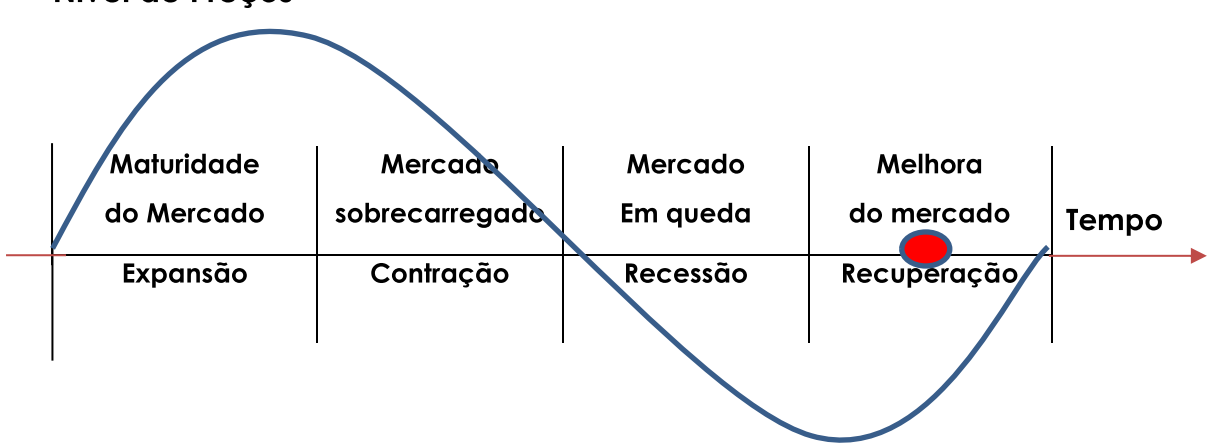
São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual.



IV – METODOLOGIA TÉCNICA

IV.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

A metodologia adotada neste trabalho pericial consiste na análise das características físicas da propriedade *sub-judice* e das diversas informações levantadas no mercado imobiliário local, que são devidamente tratadas com o objetivo de determinar o valor do imóvel em questão. Nestes termos, para a consecução do objetivo determinado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1 e 2 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

IV.2 – Definições da Norma Técnica

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

• **MÉTODO EVOLUTIVO**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• **MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO**

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

IV.3 – Critério Técnico Utilizado no Trabalho Pericial

No caso em tela, adotaremos a Método Comparativo de Dados do Mercado, com tratamento de fatores, conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, levando-se em consideração ofertas de imóveis na região geoeconômica do imóvel avaliando.

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

- **Tabela de Seleção dos Elementos de Pesquisa**

Pesquisa de Mercado				
Nº	Local	Preço (R$)	Área Útil (m²)	Vagas
1	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 350.000,00	40,00	1
2	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 395.000,00	41,00	1
3	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 425.000,00	40,00	1
4	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 450.000,00	41,00	1
5	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 490.000,00	41,00	1
6	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 340.000,00	37,00	1
7	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 508.000,00	40,00	1
8	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 400.000,00	41,00	1
9	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 435.000,00	40,00	1
10	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 470.000,00	41,00	1
11	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 450.000,00	40,00	1
12	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	R$ 420.000,00	40,00	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

• Enquadramentos dos Elementos de Pesquisa

Nº	Preço (R$)	Área útil (m²)	Fator oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada
Avaliando	-	40,50	-	-	Apartamento Padrão Médio c/elev. (+)	5,583	9
1	350.000,00	40,00	0,90	7.875,00	Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)	4,568	9
2	395.000,00	41,00	0,90	8.670,73	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	9
3	425.000,00	40,00	0,90	9.562,50	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	9
4	450.000,00	41,00	0,90	9.878,05	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	9
5	490.000,00	41,00	0,90	10.756,10	Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)	4,568	9
6	340.000,00	37,00	0,90	8.270,27	Apartamento Padrão Médio c/elev. (-)	4,568	9
7	508.000,00	40,00	0,90	11.430,00	Apartamento Padrão Simples c/elev. (+)	4,354	9
8	400.000,00	41,00	0,90	8.780,49	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	9
9	435.000,00	40,00	0,90	9.787,50	Apartamento Padrão Médio c/elev. (+)	5,583	9
10	470.000,00	41,00	0,90	10.317,07	Apartamento Padrão Médio c/elev. (+)	5,583	9
11	450.000,00	40,00	0,90	10.125,00	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	9
12	420.000,00	40,00	0,90	9.450,00	Apartamento Padrão Médio c/elev.	5,075	9

Vida Referencial	Idade (%)	Estado de conservação (IBAPE)	Depreciação	KD	Valor Residual [R]	Foc	Valor unitário de Venda das Edificações (R$/m²)	Valor de Venda das Edificações (R$)
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	10.931,81	442.738,400
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	8.944,39	357.775,524
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	9.937,12	407.421,969
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	9.937,12	397.484,848
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	9.937,12	407.421,969
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	8.944,39	366.719,912
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	8.944,39	330.942,360
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	8.525,36	341.014,587
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	9.937,12	407.421,969
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	10.931,81	437.272,494
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	10.931,81	448.204,306
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	9.937,12	397.484,848
60	15%	b	0,0032	0,9108	20,00%	0,9287	9.937,12	397.484,848

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

- **Homogeneização**

Parcela da Benfeitoria	Aplicado na Parcela das Benfeitorias					
	Fator de obsolescência da construção - FOC			Fator Padrão Construtivo - Fp		
	Sim	Variação Monetária Foc (R$)	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²) aplicado Foc	Sim	Variação Monetária Padrão Construtivo (R$)	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²) aplicado fator padrão
80%	1,000	0,00	7.875,00	1,222	1.399,85	9.274,85
80%	1,000	0,00	8.670,73	1,100	694,34	9.365,07
80%	1,000	0,00	9.562,50	1,100	765,75	10.328,25
80%	1,000	0,00	9.878,05	1,100	791,02	10.669,07
80%	1,000	0,00	10.756,10	1,222	1.911,99	12.668,08
80%	1,000	0,00	8.270,27	1,222	1.470,11	9.740,38
80%	1,000	0,00	11.430,00	1,282	2.581,07	14.011,07
80%	1,000	0,00	8.780,49	1,100	703,13	9.483,62
80%	1,000	0,00	9.787,50	1,000	0,00	9.787,50
80%	1,000	0,00	10.317,07	1,000	0,00	10.317,07
80%	1,000	0,00	10.125,00	1,100	810,80	10.935,80
80%	1,000	0,00	9.450,00	1,100	756,74	10.206,74
		Média	9.575,23		Média	10.565,63
		Desvio Padrão	1039,37		Desvio Padrão	1422,25
		Coef. de variação	10,85%		Coef. de variação	13,46%

Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)			Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
Fator Área (Abunahman) - Fa						
Sim	Variação Monetária Área (R$)	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²) aplicado fator área				
0,997	-24,42	7.850,58	1.375,43	9.250,43	1,175	9.250,43
1,003	26,64	8.697,37	720,98	9.391,71	1,083	9.391,71
0,997	-29,65	9.532,85	736,10	10.298,60	1,077	10.298,60
1,003	30,35	9.908,40	821,37	10.699,42	1,083	10.699,42
1,003	33,05	10.789,14	1.945,03	12.701,13	1,181	12.701,13
0,978	-184,78	8.085,49	1.285,33	9.555,60	1,155	9.555,60
0,997	-35,44	11.394,56	2.545,63	13.975,63	1,223	
1,003	26,98	8.807,46	730,11	9.510,59	1,083	9.510,59
0,997	-30,35	9.757,15	-30,35	9.757,15	0,997	9.757,15
1,003	31,70	10.348,77	31,70	10.348,77	1,003	10.348,77
0,997	-31,40	10.093,60	779,40	10.904,40	1,077	10.904,40
0,997	-29,30	9.420,70	727,44	10.177,44	1,077	10.177,44
	Média	9.557,17				10.235,93
	Desvio Padrão	1060,46			Desvio Padrão	982,91
	Coef. de variação	11,10%			Coef. de variação	9,60%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

• Saneamento

Elemento	Saneamento Amostral							
	Valores Unitários (R$/m²)							
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7
1	9250,43	9250,43	9250,43	9250,43	9250,43	9250,43	9250,43	9250,43
2	9391,71	9391,71	9391,71	9391,71	9391,71	9391,71	9391,71	9391,71
3	10298,60	10298,60	10298,60	10298,60	10298,60	10298,60	10298,60	10298,60
4	10699,42	10699,42	10699,42	10699,42	10699,42	10699,42	10699,42	10699,42
5	12701,13	12701,13	12701,13	12701,13	12701,13	12701,13	12701,13	12701,13
6	9555,60	9555,60	9555,60	9555,60	9555,60	9555,60	9555,60	9555,60
7	13975,63							
8	9510,59	9510,59	9510,59	9510,59	9510,59	9510,59	9510,59	9510,59
9	9757,15	9757,15	9757,15	9757,15	9757,15	9757,15	9757,15	9757,15
10	10348,77	10348,77	10348,77	10348,77	10348,77	10348,77	10348,77	10348,77
11	10904,40	10904,40	10904,40	10904,40	10904,40	10904,40	10904,40	10904,40
12	10177,44	10177,44	10177,44	10177,44	10177,44	10177,44	10177,44	10177,44
Média	**10.547,57**	**10.235,93**	**10.235,93**	**10.235,93**	**10.235,93**	**10.235,93**	**10.235,93**	**10.235,93**
Média + 30%	13.711,84	13.306,71	13.306,71	13.306,71	13.306,71	13.306,71	13.306,71	13.306,71
Média - 30%	7.383,30	7.165,15	7.165,15	7.165,15	7.165,15	7.165,15	7.165,15	7.165,15
Desvio padrão	1.429,59	982,91	982,91	982,91	982,91	982,91	982,91	982,91
Elementos	12	11	11	11	11	11	11	11

• Apuração do Valor

Nº	Local	Preço	Fator Oferta	Área Útil (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)
1	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	350000,00	0,90	40,00	7875,00
2	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	395000,00	0,90	41,00	8670,73
3	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	425000,00	0,90	40,00	9562,50
4	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	450000,00	0,90	41,00	9878,05
5	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	490000,00	0,90	41,00	10756,10
6	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	340000,00	0,90	37,00	8270,27
7	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	508000,00	0,90	40,00	11430,00
8	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	400000,00	0,90	41,00	8780,49
9	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	435000,00	0,90	40,00	9787,50
10	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	470000,00	0,90	41,00	10317,07
11	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	450000,00	0,90	40,00	10125,00
12	Rua Brigadeiro Tobias, esq. Rua Washigton Luis, nro. 98, Santa Efigência, São Paulo	420000,00	0,90	40,00	9450,00

Fator Padrão - F.p	Fator de obsolescência da Construção - Foc	Fator de Área - F.a	Variação Monetária final (R$/m²)	Fator Resultante	Vu Final homogeneizado saneado (R$/m²)
1,222	1,000	0,997	1375,428	1,175	9250,43
1,100	1,000	1,003	720,980	1,083	9391,71
1,100	1,000	0,997	736,102	1,077	10298,60
1,100	1,000	1,003	821,370	1,083	10699,42
1,222	1,000	1,003	1945,031	1,181	12701,13
1,222	1,000	0,978	1285,330	1,155	9555,60
1,282	1,000	0,997	2545,627	1,223	
1,100	1,000	1,003	730,107	1,083	9510,59
1,000	1,000	0,997	-30,349	0,997	9757,15
1,000	1,000	1,003	31,696	1,003	10348,77
1,100	1,000	0,997	779,402	1,077	10904,40
1,100	1,000	0,997	727,442	1,077	10177,44

Média	10.235,93
Média + 30%	13306,71
Média - 30%	7165,15

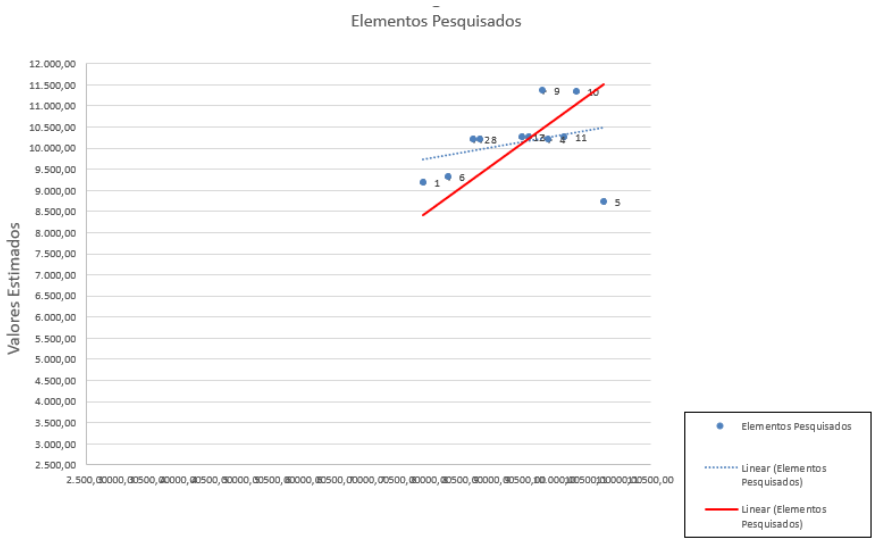
ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	10235,93
DP da Amostra	982,91
Elementos Usados	11
Graus de liberdade	10
Coef. De variação Final	10%
t student	1,37
Intervalo de Confiança 80% ABNT NBR 14.653-1	
Limite Mínimo	9829,27
Limite Máximo	10642,59
Amplitude	8%
Grau de Precisão	**III**

- **Valor Final**

VI = A x Vq

VI = Valor do Imóvel

A = Área do Imóvel

Vq = Valor unitário em R$ por m²

VI = 40,50 m² x R$ 10.235,93/m²

VL = R$ 414.555,16 (data base outubro de 2025).

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

Grau de Fundamentação - Método Comparativo Direto
Tratamento por Fatores (Tabela 3 - item 9.2.2 ABNT NBR 14.653-2)
(13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

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

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação **Tabela 4**

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

VII – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnica acima apresentados, resta a concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice* é de **R$ 414.555,16 (quatrocentos e quatorze mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e dezesseis centavos), e que a PARTE IDEAL correspondente a 50% do imóvel é de R$ 207.277,58 (duzentos e sete mil, duzentos e setenta e sete reais e cinquenta e oito centavos), data base outubro de 2025.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

VIII – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Salvo algum equívoco deste Perito, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

IX – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

IX.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "*AD CORPUS*".

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa-fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do Juízo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

IX.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

e- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

f- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

X – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **20 (vinte)** folhas, todas assinadas digitalmente, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

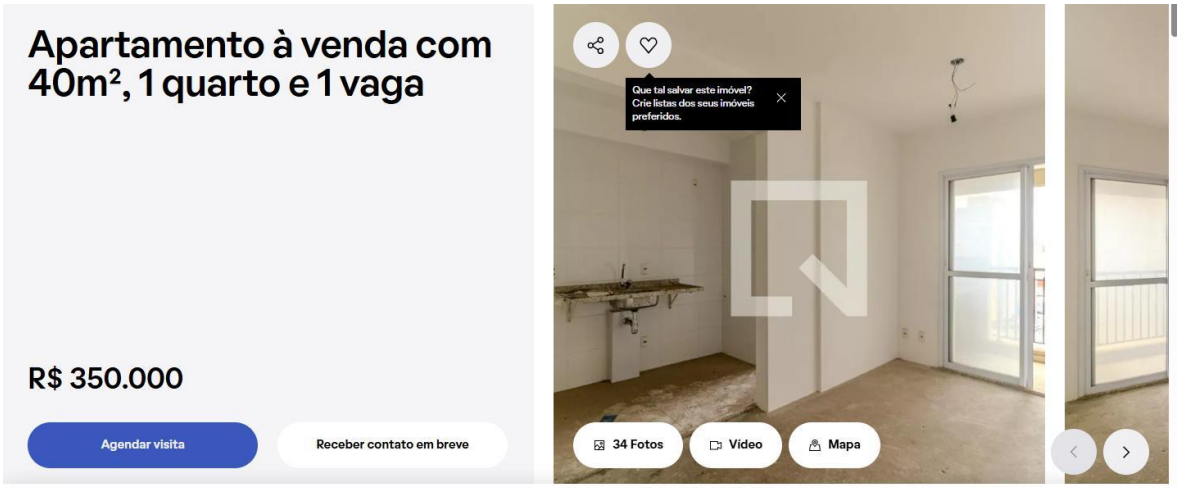
Termos em que
P. E. Deferimento.

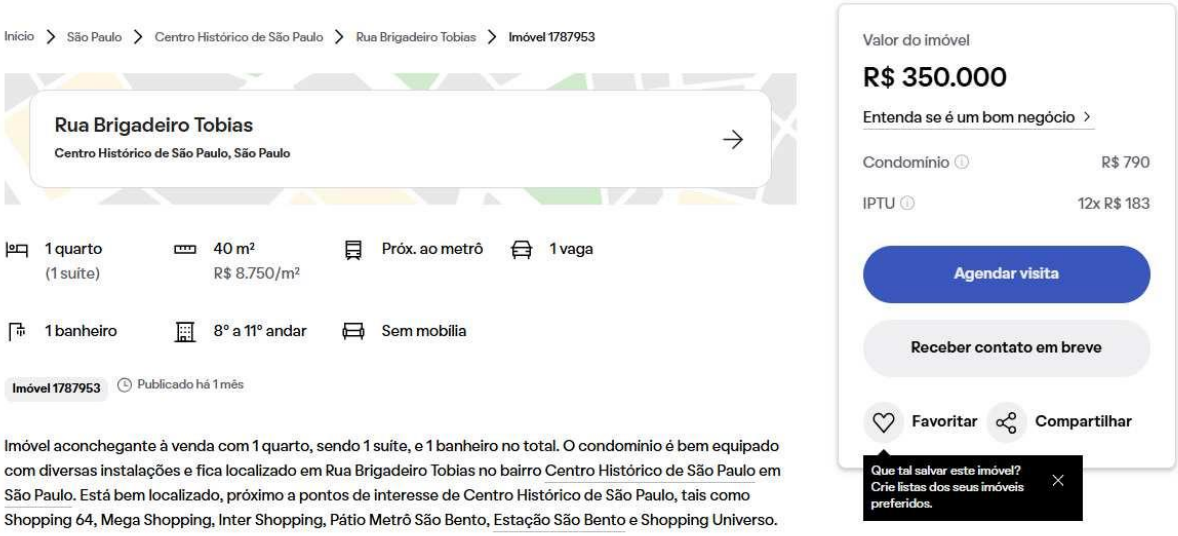
Mogi Guaçu, 30 de outubro de 2025.

(assinado digitalmente)
M A T E U S G A L A N T E O L M E D O
Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

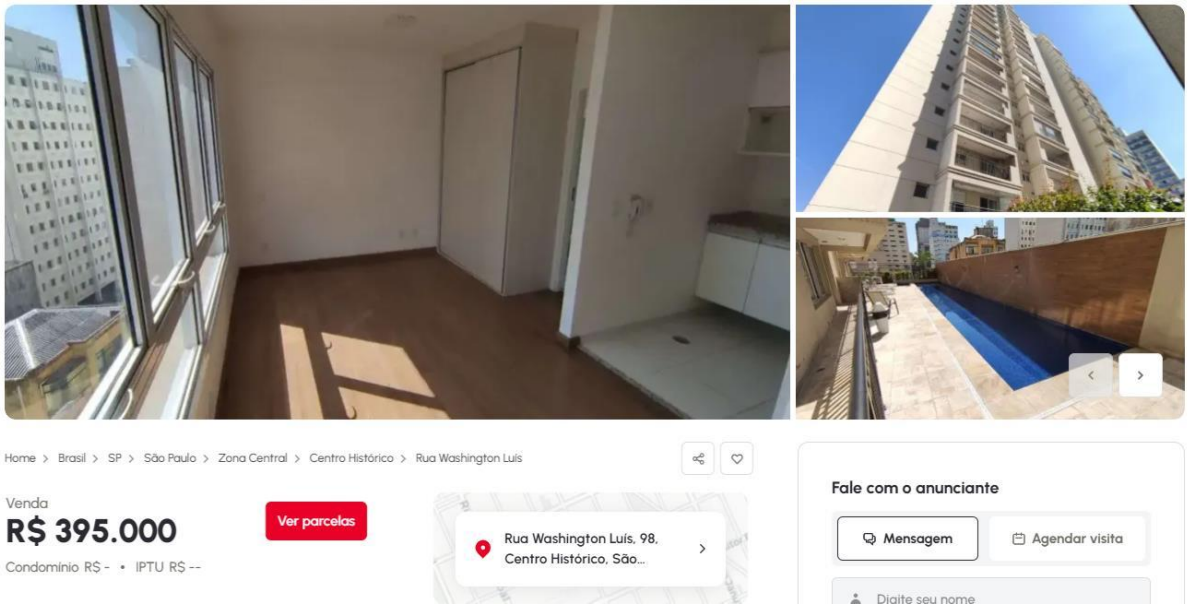
ANEXO 01 – ELEMENTOS DE PESQUISA





https://www.quintoandar.com.br/imovel/894487953/comprar/apartamento-1-quarto-centro-historico-de-sao-paulo-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



Apartamento

Apartamento com 1 dormitório à venda, 41 m² por r$ 395.000,00 - centro histórico de são paulo - são paulo/sp

Descrição

Última atualização: 11/10/2025 às 00:10h | Ref: AP2541

Excelente apartamento no NEXT HOME, armários embutidos, cozinha planejada, ar condicionado, condomínio com lazer completo, mercado, lavanderia coletiva, além da lavanderia do apto, vista deslumbrante, agende uma visita com um de nossos consultores.

Área privativa

- ✓ Alarme
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Cozinha
- ✓ Piso laminado
- ✓ Piscina
- ✓ Sauna

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-sp-sao-paulo-centro-historico-41m2-RS395000/id-35591276/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Centro > Rua Washington Luís

Venda
R$ 425.000
Condomínio R$ 723/mês • IPTU R$ --

Ver parcelas

Rua Washington Luís, Centro, São Paulo/SP

Fale com o anunciante
Mensagem | Agendar visita

Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Washington Luís, Centro, São Paulo

Descrição

Última atualização: 29/09/2025 às 17:23h | Ref: 390347

Apartamento aconchegante de 40 m², 1 dormitório (suíte), sala, cozinha, lavanderia e sacada. Excelente localização no centro de SP com vista para Cantareira e Av. Tiradentes. Ao lado do Palácio da Polícia e Prédio da Receita Federal, entrada para o metrô da Luz. Apropriado para quem busca lazer sem sair de casa pois o condomínio possui piscina, academia, sauna, lavanderia, espaço zen, espaço gourmet, churrasqueira, home office e salão de festas. Agende uma visita.

Área privativa

- ✓ Churrasqueira
- ✓ Cozinha
- ✓ Lavanderia
- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Sacada
- ✓ Varanda gourmet
- ✓ Elevador(es)

Área comum

- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓ Elevador(es)
- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Piscina
- ✓ Salão de festas
- ✓ Sauna

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-40m2-RS425000/id-16122983/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Centro > Rua Washington Luís

Venda
R$ 450.000
Condomínio R$ 659/mês • IPTU R$ 165

Ver parcelas

Rua Washington Luís, -
-, Centro, São Paulo/SP

Fale com o anunciante

Mensagem | Agendar visita

Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Washington Luís, --, Centro, São Paulo

Descrição

Última atualização: 02/10/2025 às 13:30h | Ref: 893544549

Este charmoso apartamento de 41 metros quadrados é uma excelente opção para quem busca conforto e praticidade. Com um quarto bem distribuído, o imóvel é ideal para solteiros, casais ou estudantes que procuram um espaço funcional e acolhedor. Ao entrar no apartamento, você é imediatamente recebido por uma atmosfera agradável, com um layout que maximiza cada metro quadrado disponível. A sala de estar é espaçosa e bem iluminada, sendo um ponto central para relaxar e receber visitas. A cozinha, integrada à área de estar, está equipada para atender às necessidades do dia a dia, proporcionando um ambiente perfeito para preparar suas refeições. O quarto é confortável e oferece um espaço tranquilo para suas noites de descanso, enquanto o banheiro completo atende a todas as suas necessidades com praticidade. Não perca a oportunidade de viver em um apartamento que oferece tudo o que você precisa em um espaço compacto e bem localizado!

Área privativa

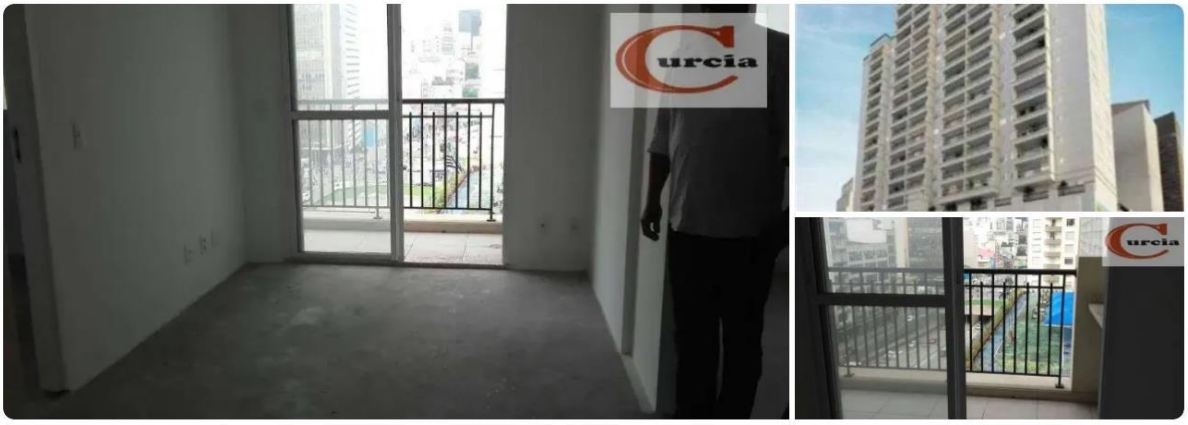
- ✓ Armário(s) embutido(s)

Área comum

- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓ Elevador(es)
- ✓ Piscina
- ✓ Playground
- ✓ Portaria 24h
- ✓ Sala de ginástica

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-RS450000/id-28724719/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Centro > Rua Washington Luís

Venda
R$ 490.000
Condomínio R$ 415/mês • IPTU R$ --

Ver parcelas

Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo/SP

Fale com o anunciante
Mensagem | Agendar visita
Digite seu nome

Área útil	Quartos	Banheiros	Garagens
41m²	1	1	1

Apartamento

Apartamento com 1 dormitório à venda, 41 m² por r$ 490.000,00 - centro - são paulo/sp

Descrição

Última atualização: 14/07/2025 às 11:05h | Ref: AP5187

Varanda gourmet e vista para Jardim .a pista e acesso para 23 de maio e 9 de Julho.
IMÓVEL. novo jamais habitado.
Churrasqueira, salão gourmet, piscina, solarium, sala ginástica, sauna.
Agende sua visita!!!

Área privativa

- ✓ Alarme
- ✓ Área de serviço
- ✓ Cozinha
- ✓ Sacada

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-RS490000/id-27113346/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.







Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Centro > Rua Washington Luis

Venda

R$ 340.000

Condomínio R$ 360/mês • IPTU R$ 114

Ver parcelas



Fale com o anunciante

Mensagem | Agendar visita

Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Washington Luís, Centro, São Paulo

Descrição

Última atualização: 01/10/2025 às 10:05h | Ref: 290135

Apto novo, com inquilino,ótima oportunidade para investidores, com vista maravilhosa para o centro e zona sul de São Paulo, com piso, armários na cozinha e banheiro com box blindex. Empreendimento com lazer completo e toda infra estrutura, ao lado da estação Luz do metro, e com tudo que você precisa ao seu alcance. Vale a pena conferir.

Área privativa

- ✓ Churrasqueira
- ✓ Cozinha
- ✓ Sacada
- ✓ Elevador(es)

Área comum

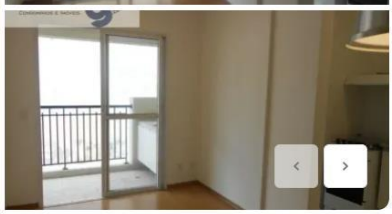
- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓ Elevador(es)
- ✓ Piscina
- ✓ Quadra de esporte
- ✓ Salão de festas
- ✓ Academia

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-37m2-RS340000/id-17165292/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.







Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Centro > Rua Washington Luís

Venda
R$ 508.000
Condomínio R$ 599/mês • IPTU R$ 252

Ver parcelas

Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo/SP

Fale com o anunciante

Mensagem | Agendar visita

Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 09:44h | Ref: GP15713

Apartamento com, 40m² AU, 1 dormitório, 1 vaga de garagem, com varanda.
Living para 2 ambientes com varanda envidraçada; cozinha americana com armários e equipada com eletrodomesticos; 1 dormitório com armário embutido, banheiro social completo. 1 vaga de garagem.
Piso laminado, aquecimento central a gás.
Empreendimento novo, com lazer, recepção, portaria 24 horas, mini mercado.
Próximo ao Parque da Luz, Pinacoteca, Sala São Paulo, Receita Federal, a 50m da entrada da estação Luz do metro. Luz e gás individualizados, não incluídos no condomínio.

Os valores acima e a disponibilidade do imóvel, estão sujeitos a alteração sem aviso prévio

Área privativa

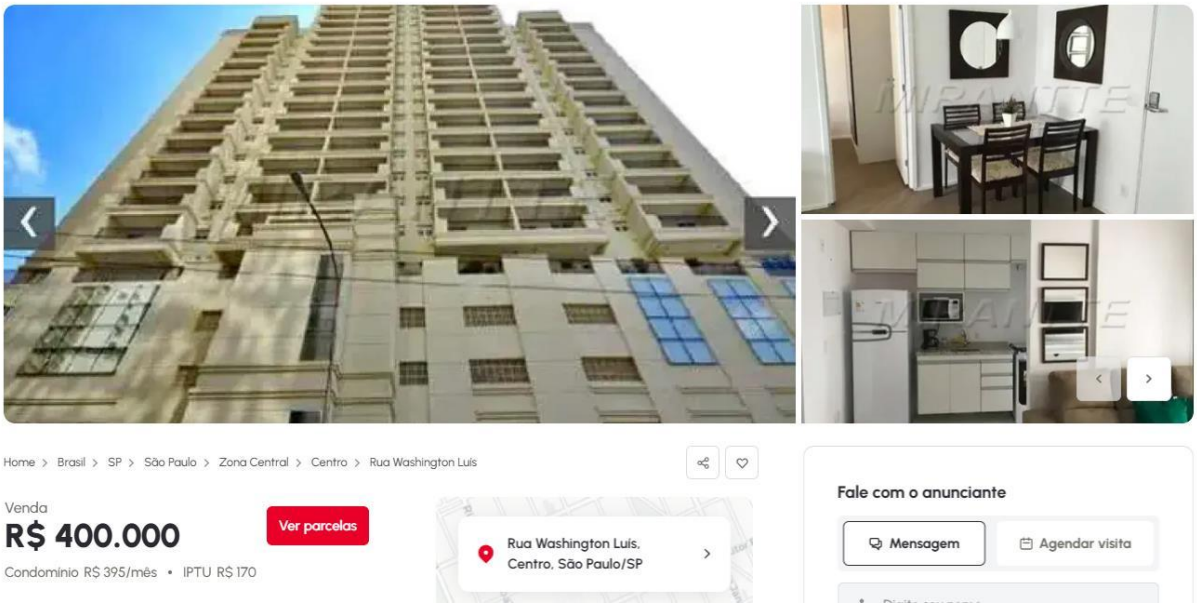
- ✓ Área de serviço
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Varanda
- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Vaga(s) de garagem coberta
- ✓ Área de lazer

Área comum

- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓ Piscina
- ✓ Portaria 24h
- ✓ Salão de festas
- ✓ Sauna
- ✓ Área de lazer

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-41m2-RS508000/id-21510020/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Washington Luís, Centro, São Paulo

Descrição

Última atualização: 31/07/2025 às 18:35h | Ref: 280343

Ótimo apartamento, com 1 suíte.Área de lazer completo; churrasqueira,piscina,salão de
(link removido)

óx. ao metrô estação Luz.

Área comum

- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓ Piscina
- ✓ Salão de festas
- ✓ Academia

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-41m2-RS400000/id-17160447/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Centro > Rua Washington Luís

Venda
R$ 435.000
Condomínio R$ 600/mês • IPTU R$ 200

Ver parcelas

Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo/SP

Fale com o anunciante
Mensagem | Agendar visita

Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo

Descrição

Última atualização: 24/05/2025 às 08:54h | Ref: GP7208

Apartamento de 40 mt², de frente ao metrô, piso em porcelanato, sala com luminárias, ampla varanda com gabinete e com fechamento envidraçado, banheiro com box, espelho e gabinete, dormitório com armário planejado, cozinha americana com armários, geladeira e fogão, área de serviço com aquecedor a gás e armário.
1 vaga de garagem coberta.
Condomínio com portaria 24 horas, administração, lavanderia coletiva, mercado de conveniência, home office, coleta seletiva de lixo.
Lazer completo: piscina, academia, sala de Pilates, sauna, churrasqueira, solarium, salão de festas, salão gourmet, pet place.
Prédio novo. Frente ao metrô (é só atravessar a rua), a 500 metros da rua 25 de Março, da rua São Caetano e da Pinacoteca do Estado.
Os valores acima e a disponibilidade do imóvel, estão sujeitos a alteração sem aviso prévio

Área privativa

- ✓ Churrasqueira
- ✓ Espaço gourmet

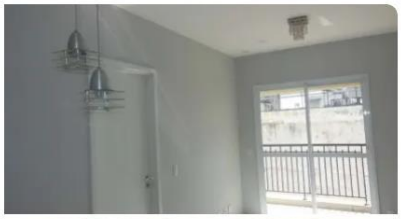
Área comum

- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓ Piscina
- ✓ Portaria 24h
- ✓ Salão de festas
- ✓ Sauna
- ✓ Academia

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-40m2-RS435000/id-24498591/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.







Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Centro > Rua Washington Luis

Venda
R$ 470.000
Condomínio R$ 599/mês • IPTU R$ 252

Ver parcelas

Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo/SP

Fale com o anunciante

Mensagem | Agendar visita

Área útil	Área total	Quartos	Suites	Banheiros	Garagens
41m²	41m²	1	1	1	1

Apartamento

Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo

Descrição

Última atualização: 06/06/2025 às 17:20h | Ref: GP17414

Apartamento com, 40m² AU, 1 dormitório, 1 vaga de garagem, com varanda.
Lindo , andar alto, com muito sol e vista livre! Living para 2 ambientes com varanda; cozinha americana com armários e gás encanado; 1 dormitório; banheiro social completo; lavanderia com aquecimento central a gás Piso de porcelanato , gás encanado, lustres e luminárias, varanda ensolarada, vista deslumbrante! 1 vaga de garagem indeterminada.
Empreendimento entregue em 2016, com , recepção, portaria 24 horas, segurança, mini mercado, espaço para homework.
Lazer com piscina, 2 churrasqueiras, salão de festas com espaço gourmet, piscina com raia, fitness, solarium e espaço para pilates.
Próximo ao Parque da Luz, Pinacoteca, Sala São Paulo, Receita Federal, a 50m da entrada da estação Luz do metro.

Os valores acima e a disponibilidade do imóvel, estão sujeitos a alteração sem aviso prévio

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-41m2-RS470000/id-31045941/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Centro > Rua Washington Luis

Venda
R$ 450.000
Condomínio R$ 723/mês • IPTU R$ 210

Ver parcelas

Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo/SP

Fale com o anunciante
Mensagem | Agendar visita

Apartamento com 1 dormitório à venda, 40 m² por r$ 450.000,00 - centro - são paulo/sp

Descrição

Última atualização: 28/10/2025 às 11:55h | Ref: AP6482

Apartamento com 1 dormitório à venda, Condomínio Next Home - Centro - São Paulo

Ao ligar mencione a referência: AP6482

Trata-se de um apartamento semi mobiliado no condomínio Next Home a 10m do metrô Luz

O apartamento possui;
Cozinha com Armários planejados
Área de serviço com armário e aquecedor a gás
Sala com painel para TV
Banheiro com armário e box de vidro
Varanda com fechamento em vidro
1 vaga de garagem

Condomínio possui;
Piscina
Academia
Salão de festas
Mini Mercado
Lavanderia
Portaria 24hs

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-40m2-RS450000/id-29968752/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Centro > Rua Washington Luís

Venda

R$ 420.000

Condomínio R$ 600/mês • IPTU R$ 200

Ver parcelas

Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo/SP

Fale com o anunciante

Mensagem | Agendar visita

Apartamento com 1 quarto à venda na Rua Washington Luís, 98, Centro, São Paulo

Descrição

Última atualização: 17/07/2025 às 06:50h | Ref: 819888

Imóvel amplo à venda com 1 quarto e 1 banheiro no total. Este imóvel está bem equipado O condomínio é bem equipado com diversas instalações, apropriado para quem busca lazer sem sair de casa e fica localizado em Rua Washington Luis no bairro Centro em São Paulo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Centro, tais como ETEC Santa Ifigênia, Estação Luz, Pinacoteca, Lam. Gaucha, Sesc Odontologia e Galeria Continetal. APARTAMENTO ZERADO CONTRA PISO 1 DORMITÓRIO 1 VAGA AO LADO DA ESTAÇÃO LUZ DE METRO.. Pontos de Interesse mais Próximos: Metrô LUZ a 122m. Ponto de onibus a 80m. Ciclovia CENTRO - ETAPA 1, com extensão de 105m a uma distância de 185m.

Área privativa

- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Playground
- ✓ Medidor individual
- ✓ Brinquedoteca

Área comum

- ✓ Brinquedoteca
- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓ Elevador(es)
- ✓ Espaço gourmet
- ✓ Piscina
- ✓ Playground
- ✓ Portaria 24h
- ✓ Salão de festas
- ✓ Jardim
- ✓ Espaço fitness

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-sao-paulo-centro-40m2-RS420000/id-27057730/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 10:35 , sob o número WMGU25700991675
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código sLYSyNJv.

P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *Mateus Galante Olmedo*
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **MOGI GUAÇU,** ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º: **1009320-48.2017.**8.26.**0362**

Reqte.: **Banco do Brasil S/A**

Reqdo.: **Toninhos Cozinhas e Restaurantes Industriais Ltda e outros**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil, Mecânico, Agrônomo e de Segurança do Trabalho – CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias, Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Avaliações Patrimoniais de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para atuar nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente à ilustre presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao despacho de fls. 1317 dos autos, apresentar os devidos esclarecimentos, conforme segue:

Insurge a Executada pela impugnação ao Laudo Pericial, sustentando, em tese, que o valor atribuído ao imóvel (R$ 414.555,16, correspondente a R$ 10.235,93/m²) estaria abaixo do efetivo valor de mercado, resultando assim, em subavaliação do bem.

Como fundamento técnico, a Executada afirma que realizou pesquisa de mercado em plataformas imobiliárias, identificando anúncios de unidades supostamente idênticas, localizadas no mesmo Condomínio Next Home, cujos valores de oferta variam entre R$ 430.000,00 e R$ 508.000,00. Segundo a manifestação, essa diferença ultrapassaria 20% em relação ao valor apurado na perícia, evidenciando possível inadequação da amostra comparativa utilizada pelo Perito Judicial e justificando a necessidade de revisão da avaliação.

Pois, senão vejamos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2026 às 10:36 , sob o número WMGU26700406943
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código PDYfWd5O.

Inicialmente, verifica-se que a impugnação apresentada pela Executada não aponta qualquer erro metodológico, violação às normas técnicas da ABNT ou inconsistência nos cálculos desenvolvidos no Laudo Pericial, limitando-se a confrontar o valor encontrado por este Perito Judicial com valores constantes de anúncios imobiliários extraídos de plataformas eletrônicas, sustentando, por essa única razão, que teria ocorrido suposta subavaliação do imóvel.

Entretanto, tal alegação não merece prosperar.

O trabalho pericial foi elaborado rigorosamente em observância às disposições da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2, tendo sido adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores, metodologia expressamente prevista pela norma técnica para avaliação de imóveis urbanos. A metodologia empregada, os critérios adotados, os fatores de homogeneização e os cálculos avaliatórios encontram-se detalhadamente descritos no laudo pericial.

Importante destacar que a avaliação judicial busca identificar o valor de mercado, e não o preço pretendido pelos vendedores em anúncios imobiliários. Os valores divulgados em plataformas digitais representam meras ofertas públicas, sujeitas à negociação e, por consequência, normalmente superiores aos efetivos valores de transação. Tal circunstância é amplamente reconhecida pela Engenharia de Avaliações, razão pela qual a própria ABNT admite a utilização de dados de oferta desde que submetidos ao devido tratamento técnico, exatamente como ocorreu no presente caso.

Aliás, chama atenção o fato de que a própria Executada utiliza como fundamento da impugnação anúncios imobiliários, os quais, em sua maioria, coincidem justamente com a mesma fonte de pesquisa utilizada por este Perito Judicial na elaboração do laudo.

Outro aspecto que merece destaque é que a Executada afirma que o Perito teria deixado de considerar imóveis do próprio Condomínio Next Home. Todavia, tal alegação não corresponde à realidade dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2026 às 10:36 , sob o número WMGU26700406943
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código PDYfWd5O.

Conforme demonstrado na Tabela de Seleção dos Elementos de Pesquisa constante do laudo pericial, foram utilizados doze elementos comparativos, todos localizados no próprio Condomínio Next Home, situado na Rua Brigadeiro Tobias, esquina com a Rua Washington Luís, exatamente o mesmo empreendimento imobiliário onde se encontra inserido o imóvel avaliando. Assim, o principal fundamento da impugnação mostra-se incompatível com o próprio conteúdo do laudo técnico.

Verifica-se, inclusive, que dentre os elementos de pesquisa utilizados existem imóveis anunciados, pelos valores de R$ 508.000,00, R$ 490.000,00, R$ 470.000,00, R$ 450.000,00, R$ 435.000,00, R$ 425.000,00, R$ 420.000,00, R$ 400.000,00, R$ 395.000,00, R$ 350.000,00 e R$ 340.000,00, evidenciando que o estudo mercadológico contemplou toda a amplitude dos preços então praticados no condomínio, inclusive aqueles apontados pela própria impugnante.

Após a coleta dos elementos de pesquisa, todos os dados foram submetidos ao indispensável processo de homogeneização, mediante aplicação dos fatores técnicos previstos na ABNT NBR 14.653 e nos estudos do IBAPE/SP, considerando diferenças de área útil, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, fator de oferta, depreciação física e demais atributos capazes de influenciar o valor unitário dos imóveis comparáveis. Somente após esse tratamento técnico foi possível determinar o valor unitário representativo do mercado e, consequentemente, o valor final do imóvel objeto da perícia.

Cumpre observar que a Executada simplesmente compara o valor final da avaliação com alguns anúncios de maior valor, desconsiderando por completo os anúncios de menor valor igualmente existentes na amostra e ignorando todo o tratamento técnico realizado. Em outras palavras, pretende substituir a metodologia científica prevista na norma técnica por mera comparação isolada de preços anunciados, procedimento que não encontra qualquer respaldo na Engenharia de Avaliações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2026 às 10:36 , sob o número WMGU26700406943
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código PDYfWd5O.

Também não procede a alegação de que existiria diferença superior a 20% apta, por si só, a demonstrar incorreção da perícia. Em avaliações imobiliárias, a simples existência de imóveis anunciados por valores superiores não significa que o imóvel avaliado possua necessariamente o mesmo valor, pois cada unidade apresenta características próprias relacionadas à posição solar, andar, vista, padrão de acabamento interno, estado de conservação, existência de móveis planejados, tempo de exposição ao mercado, estratégia comercial do vendedor e margem de negociação, fatores estes que justificam diferenças entre imóveis aparentemente semelhantes.

Ademais, o laudo não foi elaborado com base em único elemento comparativo, mas sim mediante análise conjunta de ampla amostra de mercado, observando-se os critérios técnicos de saneamento, homogeneização e tratamento dos dados, exatamente como recomendado pela ABNT NBR 14.653.

Assim, a mera apresentação de anúncios imobiliários contendo preços superiores ao valor encontrado pelo Perito Judicial não possui força técnica suficiente para invalidar a metodologia empregada nem para demonstrar eventual erro na avaliação.

Dessa forma, permanece íntegro o laudo pericial apresentado, porquanto elaborado em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, mediante criteriosa vistoria do imóvel, levantamento de mercado, tratamento técnico dos elementos comparativos e fundamentação suficientemente detalhada, inexistindo qualquer elemento objetivo capaz de justificar sua revisão ou complementação.

Por todo o exposto, este Perito Judicial ratifica integralmente as conclusões constantes do Laudo Técnico Pericial anteriormente apresentado, entendendo que a impugnação formulada pela Executada não trouxe qualquer fundamento técnico apto a infirmar a metodologia adotada ou o valor de mercado apurado, razão pela qual opina pelo integral acolhimento do laudo pericial, tal como originalmente apresentado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2026 às 10:36 , sob o número WMGU26700406943
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código PDYfWd5O.

RESPOSTAS AOS QUESITOS COMPLEMENTARES

1. Esclareça os critérios de seleção dos imóveis utilizados como comparativos, detalhando se todos pertencem ao mesmo condomínio, se há variações de padrão, idade, vista, andar, benfeitorias e vaga de garagem.
Resposta: Os imóveis comparativos foram selecionados com base na similitude com o imóvel avaliando, observando-se localização, tipologia, área útil, padrão construtivo, destinação residencial, existência de vaga de garagem e inserção no mesmo mercado geoeconômico. Registra-se que os elementos de pesquisa utilizados pertencem ao próprio Condomínio Next Home, situado na Rua Brigadeiro Tobias, esquina com a Rua Washington Luís, no mesmo empreendimento do imóvel avaliando. As eventuais variações de área, padrão, estado de conservação, benfeitorias, idade aparente e demais atributos mercadológicos foram considerados no processo de homogeneização da amostra, nos termos da ABNT NBR 14.653.

2. Informe como foi realizada a homogeneização dos dados da amostra, especificando os fatores de ajuste aplicados para igualar as características dos imóveis comparados.
Resposta: A homogeneização foi realizada mediante aplicação de tratamento por fatores, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653, Partes 1 e 2, e critérios técnicos do IBAPE/SP. Foram considerados, entre outros, fator de oferta, área útil, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, depreciação física, vida referencial, valor residual e fator de comercialização. O objetivo da homogeneização foi equalizar as diferenças existentes entre os imóveis comparativos e o imóvel avaliando, permitindo a obtenção de valor unitário tecnicamente representativo do mercado.

3. Justifique a escolha de não incluir imóveis de outros condomínios similares na região central de São Paulo.
Resposta: A opção técnica adotada foi priorizar elementos comparativos do próprio Condomínio Next Home, por apresentarem maior grau de semelhança com o imóvel avaliando, sobretudo quanto à localização, padrão construtivo, infraestrutura condominial, tipologia, área aproximada e quantidade de vagas. A utilização de imóveis do mesmo condomínio reduz a necessidade de ajustes por localização e padrão de empreendimento, conferindo maior precisão ao resultado. Somente seria necessária a inclusão de imóveis de outros condomínios caso inexistisse amostra suficiente no próprio empreendimento, o que não ocorreu no presente caso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2026 às 10:36 , sob o número WMGU26700406943
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código PDYfWd5O.

4. Detalhe os critérios objetivos utilizados para classificação do estado de conservação "B" e para estimativa da idade aparente do imóvel.

Resposta: A classificação do estado de conservação "B" decorreu da vistoria técnica realizada *in loco*, na qual foram observados os acabamentos, pisos, revestimentos, pintura, instalações aparentes, conservação das áreas internas, conservação das áreas comuns e padrão geral da edificação. O imóvel apresentou condições compatíveis com a classificação "Entre Novo e Regular", segundo critérios usualmente empregados em avaliações imobiliárias e referências do IBAPE/SP. A idade aparente foi estimada em aproximadamente 09 anos, considerando as características construtivas, estado físico observado, conservação geral e padrão do empreendimento.

5. Esclareça se foram considerados fatores de liquidez, sazonalidade ou conjuntura econômica na avaliação do valor de mercado.

Resposta: Sim. O diagnóstico de mercado constante do laudo considerou a dinâmica imobiliária da região central de São Paulo, a oferta e demanda de imóveis compactos, a liquidez média das unidades semelhantes, a conjuntura de valorização da região, a infraestrutura urbana disponível e o comportamento do mercado imobiliário local. Também foi considerado que anúncios imobiliários representam valores de oferta, sujeitos à negociação, razão pela qual foi aplicado fator de oferta no tratamento dos dados.

6. Apresente o cálculo detalhado do valor unitário do m², incluindo o tratamento estatístico dos dados (média, mediana, desvio padrão, intervalo de confiança) e a exclusão de eventuais outliers.

Resposta: O cálculo do valor unitário do metro quadrado foi apresentado no laudo pericial por meio da tabela de seleção dos elementos de pesquisa, enquadramento dos elementos, homogeneização, saneamento e apuração do valor. Foram utilizados doze elementos comparativos, com preços variando conforme as características de cada unidade, todos submetidos ao tratamento técnico por fatores. Após o desconto do fator de oferta e a aplicação dos fatores de homogeneização, foi obtido o valor unitário representativo de mercado de R$ 10.235,93/m², aplicado à área privativa de 40,50 m², resultando no valor de mercado de R$ 414.555,16. Os elementos destoantes foram tecnicamente analisados no saneamento da amostra, não se adotando simples escolha dos maiores valores anunciados, mas sim o valor médio homogeneizado e compatível com o conjunto da amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2026 às 10:36 , sob o número WMGU26700406943
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código PDYfWd5O.

7. Justifique a ponderação dos valores finais em relação aos imóveis da amostra que apresentam valores superiores ao avaliado.

Resposta: Os imóveis anunciados por valores superiores foram considerados na amostra, inclusive aqueles com preços de R$ 470.000,00, R$ 490.000,00 e R$ 508.000,00. Todavia, tais valores correspondem a preços de oferta, e não necessariamente a valores efetivos de transação. Além disso, cada elemento possui particularidades próprias, como padrão interno, mobiliário, posição, andar, conservação, estratégia comercial do vendedor e margem de negociação. Por essa razão, os valores superiores não foram descartados, mas tratados tecnicamente dentro da amostra, evitando-se superavaliação por adoção isolada de anúncios mais elevados.

8. Detalhe as limitações técnicas que podem impactar o valor apurado, conforme reserva técnica mencionada no laudo.

Resposta: As principais limitações técnicas referem-se à natureza dos dados de mercado disponíveis, uma vez que os valores pesquisados decorrem de anúncios imobiliários e, portanto, representam preços pretendidos pelos vendedores, sujeitos à negociação. Também podem impactar o valor fatores específicos nem sempre integralmente informados nos anúncios, como vista, orientação solar, pavimento exato, mobiliário incluso, estado real de conservação, urgência de venda e condições comerciais. Tais limitações foram mitigadas mediante vistoria *in loco*, utilização de amostra do próprio condomínio e aplicação de tratamento técnico por fatores.

9. Esclareça quais documentos e fontes foram utilizados para comprovar os valores de mercado dos imóveis comparativos, informando se houve contato com corretores ou visitas aos imóveis anunciados.

Resposta: Os valores de mercado foram obtidos por meio de pesquisa em plataformas imobiliárias e anúncios públicos disponíveis no mercado, referentes a unidades similares localizadas no próprio Condomínio Next Home. Tais elementos foram utilizados como dados de oferta e, por essa razão, receberam o devido fator de ajuste. A avaliação judicial não exige visita interna a todos os imóveis comparativos quando se utiliza pesquisa de mercado por ofertas públicas, desde que os dados sejam tecnicamente tratados, o que foi realizado no presente caso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2026 às 10:36 , sob o número WMGU26700406943
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código PDYfWd5O.

10. Esclareça se, na avaliação do imóvel, foram considerados os móveis planejados existentes no apartamento, indicando de que forma tais benfeitorias impactaram (ou não) o valor final atribuído ao bem. **Resposta: Os móveis planejados existentes foram observados durante a vistoria técnica e considerados dentro do contexto geral do estado de conservação, padrão de acabamento e atratividade do imóvel. Contudo, em avaliação imobiliária judicial, o objeto principal é o bem imóvel, e não bens móveis ou itens removíveis. Assim, eventual influência dos móveis planejados foi absorvida de forma indireta na análise do padrão interno e conservação da unidade, sem atribuição autônoma e destacada de valor, por não se tratar de benfeitoria estrutural inseparável do imóvel.**

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que.

P. E. Deferimento.

Mogi Guaçu, 27 de junho de 2026.

(assinado digitalmente)
M A T E U S G A L A N T E O L M E D O
Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/06/2026 às 10:36 , sob o número WMGU26700406943
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009320-48.2017.8.26.0362 e código PDYfWd5O.