

Documento 123

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

06/03/2026 11:08:09

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

0003617-15.2021.8.26.0007

Sequência Evento:

113

ADRIANA CAMARGO GOMES

Engenheira Civil
Crea - 5069471690

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL VII - ITAQUERA - SP**

Nº de folhas: 15 (quinze)

Nº do Processo: 0003617-15.2021.8.26.0007

Requerente (s): Condomínio Melros III

Requerido (s): Luiz de Souza e outro

ADRIANA CAMARGO GOMES, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos autos do Processo em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o:

**LAUDO TÉCNICO
AVALIATÓRIO**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 DESENVOLVIMENTO	3
2.1 Vistoria.....	3
2.2 Localização.....	3
2.3 Caracterização do Imóvel	6
2.3.1 Junto ao Município	6
2.3.2 Junto ao Registro de Imóveis	8
2.4 Diagnósticos do Local	8
2.4.1 Benfeitorias e Estado da Edificação	8
2.4.2 Registros Fotográficos.....	9
2.4.3 Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação	11
2.4.4 Cálculo do Fator Obsolescência	12
2.4.5 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando	12
3 CONCLUSÕES	14
4 ENCERRAMENTO.....	15

1 INTRODUÇÃO

Este laudo tem como objetivo apurar o valor de venda do imóvel localizado no Condomínio Melros III, Rua Poesia do Sertão, nº 105, apartamento 13A, bairro Conjunto Residencial José Bonifácio, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 230.103.0091-1 e Matrícula nº 259.734 do 9º CRI de São Paulo.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Vistoria

No dia 27/11/2025, foi realizada a vistoria por esta signatária, conforme agendamento prévio de fls. 140 dos autos, acompanhada por: Alberto (filho do requerido).

2.2 Localização

Imóvel de nº 105 da Rua Poesia do Sertão, Condomínio Melros III, apartamento 13A, bairro Conjunto Residencial José Bonifácio, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 230.103.0091-1 e Matrícula nº 259.734 do 9º CRI de São Paulo.



A região é dotada dos principais melhoramentos urbanos e é ocupada por residências de padrão construtivo econômico/simples e por comércios locais.

Rua do Condomínio, onde está localizado o imóvel vistoriado.



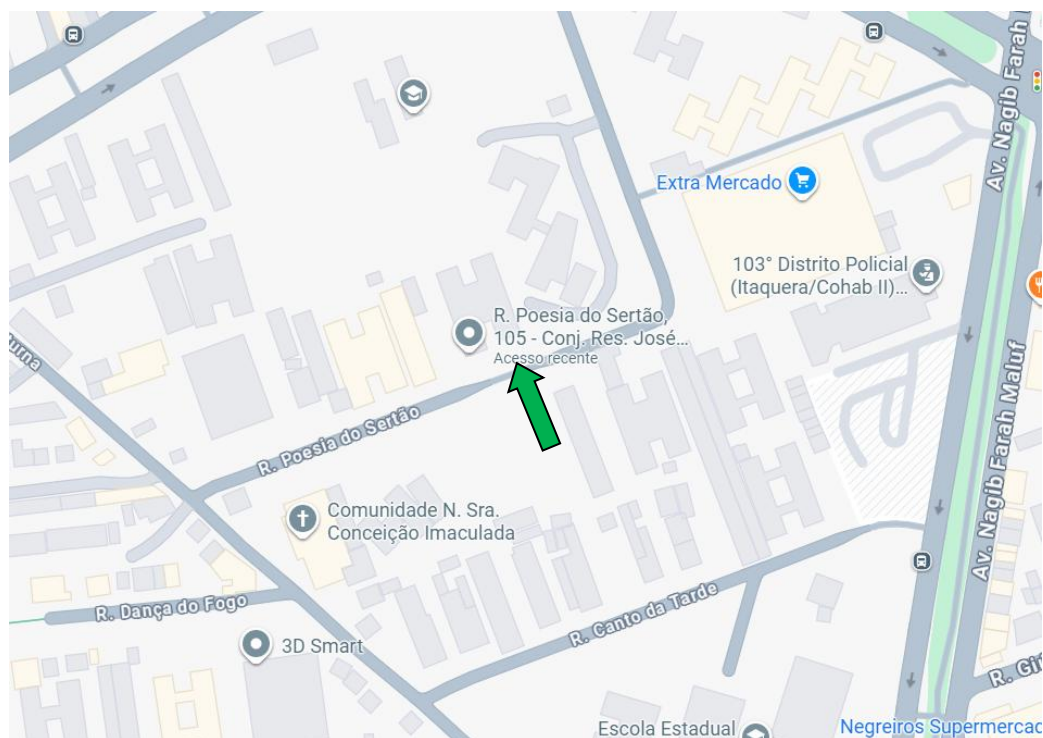
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Rua do Condomínio, onde está localizado o imóvel vistoriado.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Localização aproximada do condomínio, onde está localizado o imóvel vistoriado.



Fonte: Google Maps.

Localização do condomínio, onde está situado o imóvel vistoriado.



Fonte: Geosampa, 2020.

2.3 Caracterização do Imóvel

2.3.1 Junto ao Município

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 230.103.0091-1

Local do Imóvel:

R POESIA DO SERTAO, 105 - AP 13A
CJ HAB JOSE BONIFACIO COND MELROS III CEP 08253-480
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R POESIA DO SERTAO, 105 - AP 13A
CJ HAB JOSE BONIFACIO COND MELROS III CEP 08253-480

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.483	Testada (m):	40,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0229
Área total (m²):	1.483		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	48	Padrão da construção:	2-A
Área ocupada pela construção (m²):	458	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	932,00
- da construção:	1.879,00

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

- da área incorporada:	49.060,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	20.745,00
Base de cálculo do IPTU:	69.805,00



Zoneamento de acordo com o Plano Diretor do Município, que define o uso e ocupação do solo. Classificação: **Zona Mista de Interesse Social (ZMIS)**.



Fonte: Geosampa, Lei 18.177/2024.

Setor, quadra e lote fiscal onde está localizado o imóvel vistoriado.



Fonte: Geosampa.

2.3.2 Junto ao Registro de Imóveis

O imóvel avaliando está inscrito na **Matrícula nº 259.734 do 9º CRI de São Paulo**, conforme imagem abaixo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL	
matrícula	ficha	Código(CNS)Nº 11.377-9	
259.734	01	São Paulo,	30 de outubro de 2014

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 13-A, localizado no 1º pavimento do "**CONDOMÍNIO MELROS III**", integrante do CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ BONIFÁCIO - ITAQUERA II/III, situado à Rua Poesia do Sertão, número 105, **no DISTRITO DE ITAQUERA**, com a área útil de 42,71m²., área comum de 5,34m²., área total de 47,05m²., e correspondendo-lhe uma quota parte ideal no terreno de 33,94m². ou 2,290%.

PROPRIETÁRIA:- **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP**, com sede nesta Capital, à Rua São Bento, número 405, 12ª ao 14ª andares, CNPJ/MF número 60.850.575/0001-25.

REGISTROS ANTERIORES:- R.01, feito em 21/11/1.977, nas Matrículas números 19.715 e 19.718 (Matrícula número 135.810 - FUSÃO), (**Especificação Condominial registrada sob nº 04, em 03/01/1994, na Matrícula número 136.745**), deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUINTE:- 230.103.0091-1

2.4. Diagnósticos do Local

2.4.1. Benfeitorias e Estado da Edificação

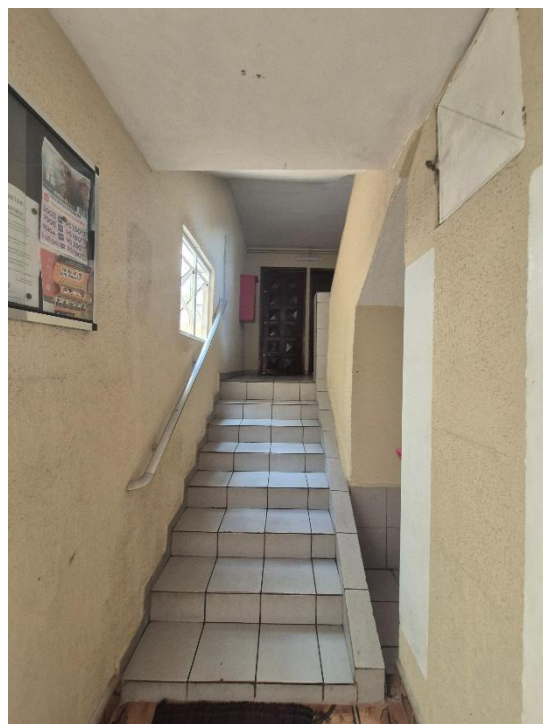
Existe um condomínio residencial com acesso através de escada, sendo cada unidade com: dois dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro. Possui a área útil de 42,71 m², área comum de 5,34 m² e fração ideal do terreno de 2,29 %. O condomínio possui Interfone.

De acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, do ano de 2019, as benfeitorias existentes no imóvel vistoriado, podem ser classificadas quanto ao seu estado de conservação como "**Necessitando de Reparos Simples a Importantes**". Já seu padrão construtivo se enquadra no grupo "**Apartamento Residencial Padrão Econômico**".

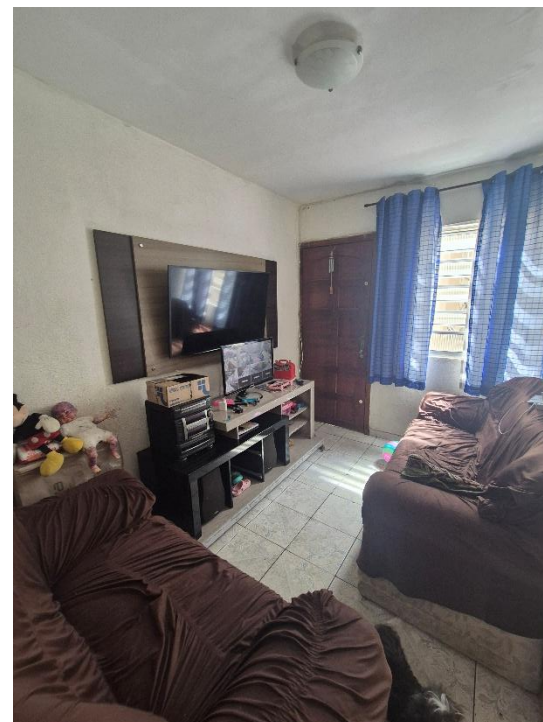
No dia da vistoria, esta signatária foi recebida pela requerida Sr. Alberto (filho do requerido), que reside no imóvel com sua família há mais de 6 anos.

2.4.2. Registros Fotográficos

Área comum.

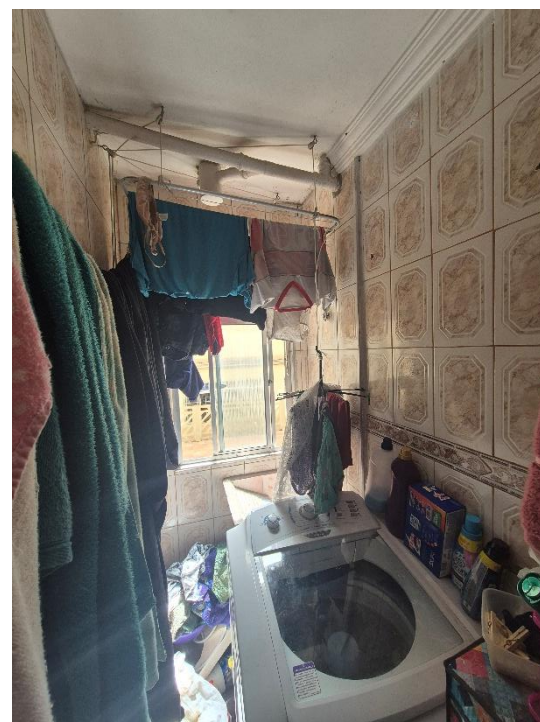


Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

2.4.3. Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação

Para o desenvolvimento do presente trabalho, foram adotados os estudos e normas relacionados abaixo:

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

Norma Básica para Perícias de Engenharia – IBAPE-SP

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II**.

2.4.4 Cálculo do Fator Obsolescência

Será utilizado para o cálculo do Fator Obsolescência o método baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas – SP – Atualização 2.019”, onde:

Área útil: **42,71 m²**

Idade da Construção: 30 anos

Padrão Construtivo: “1.1.1 - *Apartamento Residencial Padrão Econômico – Índice Médio* = **2,748**”

Estado de Conservação: “*F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes – Depreciação* = **33,20 (%)**”

2.4.5 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando

Será utilizado para o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel avaliando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, praticado na região geoeconômica próxima a localização da área vistoriada. Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos elementos comparativos em relação ao avaliando. Foram realizadas pesquisas na região do imóvel visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Fatores Utilizados:

Fator Padrão Construtivo: Reflete as características das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos;

Fator Obsolescência: Determinado através de funções compostas por: estado de conservação, idade da edificação, vida referencial, valor residual e coeficiente de Ross-Heidecke, todas detalhadas nos estudos e metodologias já citadas;

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 0,90, a fim de compensar a superestimativa da oferta.

Pesquisa de Mercado

Amostra	Localização	Valor de Venda	Ofertante	Código da Oferta	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Área Construída (m²)
1	Rua Poesia do Sertão, nº 91	R\$ 199.900,00	Catita Imóveis - (11) 2741-5050	AP14070	Apartamento Padrão Econômico	E	42,71
2	Rua Poesia do Sertão, nº 163	R\$ 185.000,00	DF Casa Imóveis - (11) 3571-6696	AP13426	Apartamento Padrão Econômico	F	42,71
3	Rua Poesia do Sertão, nº 91	R\$ 205.000,00	Casa Nova Imóveis - (11) 2949-5255	CN6112	Apartamento Padrão Econômico	E	42,71
4	Rua Poesia do Sertão, nº 115	R\$ 190.000,00	Nipo Imóveis - (11) 2339-2554	AP3249	Apartamento Padrão Econômico	E	42,71

Elemento	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
Avaliando	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	42,71	60,00	20%	30,00	50,0%	0,625	F	33,20%	0,418	0,5340
1	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	42,71	60,00	20%	30,00	50,0%	0,625	F	33,20%	0,418	0,5340
2	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	42,71	60,00	20%	30,00	50,0%	0,625	E	18,10%	0,512	0,6095
3	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	42,71	60,00	20%	30,00	50,0%	0,625	E	18,10%	0,512	0,6095
4	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	42,71	60,00	20%	30,00	50,0%	0,625	E	18,10%	0,512	0,6095

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
					Fator Padrão Construtivo - Fp			Fator Obsolescimento - Fo			
					Padrão Construtivo	Fator Padrão	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	FOC	Fator Obsolescimento	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	A	Vo	Pc	Fp	Vu12	Foc	Fo	Vu2	Vu
Avaliando					2,75			0,53			
1	199.900,00	0,9	42,71	4.212,36	2,75	1,0000	4.212,36	0,53	1,0000	4.212,36	4.212,36
2	185.000,00	0,9	42,71	3.898,38	2,75	1,0000	3.898,38	0,61	0,8761	3.415,48	3.415,48
3	205.000,00	0,9	42,71	4.319,83	2,75	1,0000	4.319,83	0,61	0,8761	3.784,73	3.784,73
4	190.000,00	0,9	42,71	4.003,75	2,75	1,0000	4.003,75	0,61	0,8761	3.507,79	3.507,79
Média				4.108,58			4.108,58			3.730,09	3.730,09
										Limite Sup.	4.849,12
										Limite Inf.	2.611,06

Todos os elementos se encontram dentro do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando será de R\$ 3.730,09/m² para março de 2026.

Área do imóvel avaliando: 42,71 m²

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do imóvel = 42,71 m² x 3.730,09 R\$/m² = **R\$ 159.312,14**

Em números redondos, **R\$ 159.000,00** (cento e cinquenta e nove mil reais – data base março de 2026)

3. CONCLUSÕES

O valor de venda apurado para o imóvel localizado no Condomínio Melros III, Rua Poesia do Sertão, n.º 105, apartamento 13A, bairro Conjunto Residencial José Bonifácio, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 230.103.0091-1 e Matrícula n.º 259.734 do 9º CRI de São Paulo, é de:

Valor de Venda = R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais – data base março de 2026)

4. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, esta signatária dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 15 (quinze) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 06 de março de 2026.

ADRIANA CAMARGO GOMES

Perita Judicial / Engenheira Civil