

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 14ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO
AMARO, DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

PROCESSO Nº 1065215-31.2022.8.26.0002

Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Condomínio
em Edifício**

Exequente: **Condomínio Bela Marajoara**

Executado: **Silvana de Almeida Pereira e Outro**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado do imóvel objeto de penhora, caracterizado pelo **Apartamento nº 96**, 9º andar do Bloco 02, **Condomínio Bela Marajoara**, situado na **Avenida Miguel Yunes, nº 735**, Usina Piratininga, São Paulo/SP.

1.2 - Às fls. 345 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos e executada no dia **10 de abril de 2025**, às 09:30 horas.

1.4 – O apartamento em questão nunca foi habitado, inclusive não dispõe de relógio medidor de energia elétrica. Encontra-se na mesma situação em que foi entregue pela construtora.

1.5 – A vistoria judicial foi devidamente acompanhada pelo zelador do condomínio, Sr. **Jonas dos Santos Silva**.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

Apartamento nº 96, 9º andar do Bloco 02, **Condomínio Bela Marajoara**, situado na **Avenida Miguel Yunes, nº 735**, Usina Piratininga, São Paulo/SP.

Trata-se de uma região bastante ativa na cidade de São, dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais térreos e de múltiplos andares e comerciais térreos. Comércio bem desenvolvido e atuante e com todos os melhoramentos públicos usuais e serviços.

O acesso ao local é bastante facilitado e conhecido, tendo-se em conta sua proximidade com a região central da cidade, sendo dotada de toda a infraestrutura convencional como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local amplo e variado.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2.2 - O “CONDOMÍNIO BELA MARAJOARA”:

O “CONDOMÍNIO BELA MARAJOARA” é constituído de 3 (três) blocos, numerados de 01 a 03, cada qual contendo: pavimento térreo mais 18 (dezoito) pavimentos tipo, com 8 (oito) apartamentos tipo por pavimento, inclusive o térreo.

Cada um dos blocos é servido por 2 (dois) elevadores e aparenta uma idade de 5 (cinco) anos. Conta ainda com portaria virtual, área de lazer com quadra de esporte, playground, espaço pet e academia ao ar livre. Cada bloco possui salão de festas com churrasqueira.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



1. Avenida Miguel Yunes e a identificação do Condomínio Bela Marajoara (nº 735).

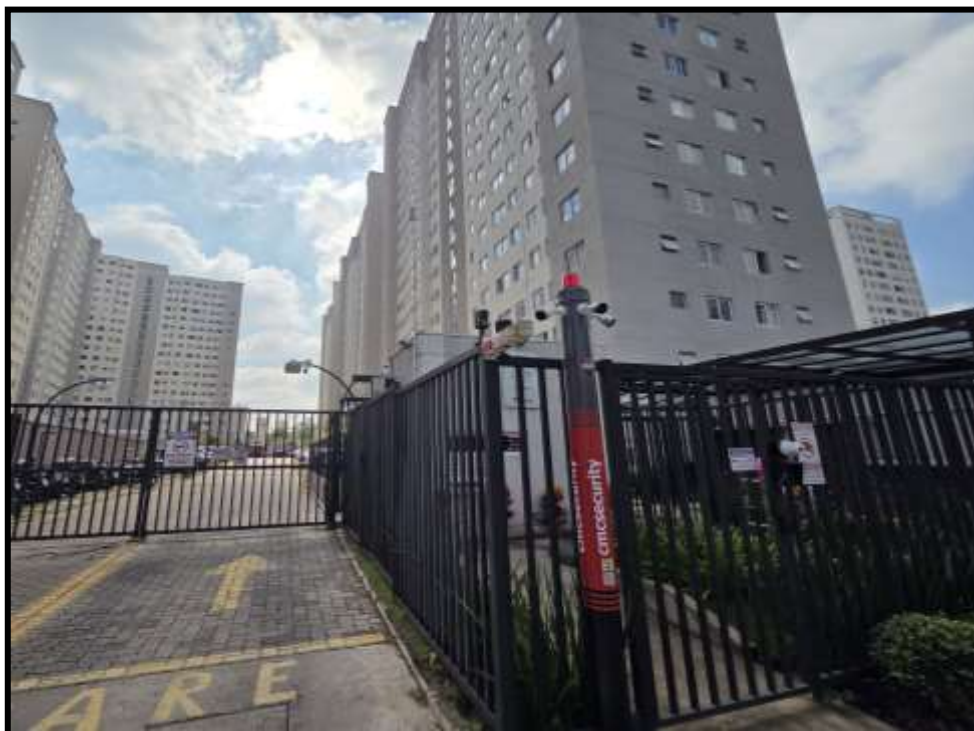


2. Portaria e identificação do condomínio.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



3. Vista geral do condomínio, feito da Avenida Miguel Yunes.



4. Vista interna do condomínio.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



5. Vista interna do condomínio no sentido da portaria.



6. Vista interna do condomínio no sentido da portaria.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



7. Vista interna do condomínio e do espaço ao livre (academia).

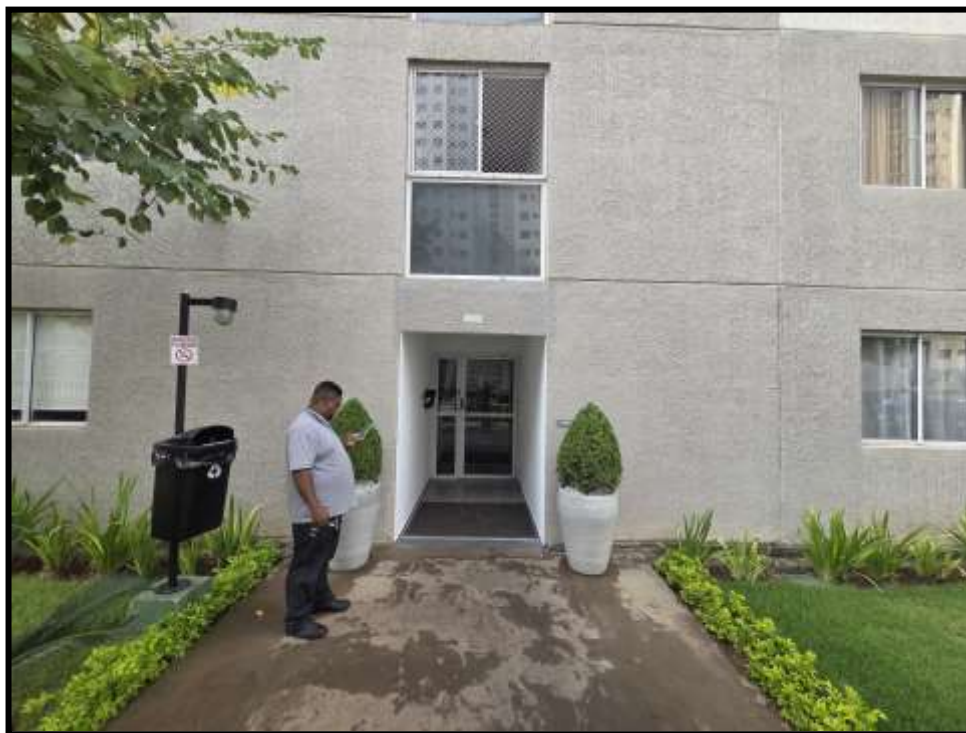


8. Vista interna do condomínio e do estacionamento com vagas rotativas.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



9. Acesso ao Bloco/Torre 02, onde se situa o imóvel sub judice (Apartamento nº 96).



10. Identificação da Torre 02.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O **Apartamento nº 96**, situa-se no 9º andar do **Bloco/Torre 02**, do **Condomínio Bela Marajoara** e encontra-se matriculado sob nº 479.841, 11º RI de São Paulo/SP (fls. 157 ss)).

O **Apartamento nº 96 – Bloco 02** é constituído de: *sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha conjugada com a área de serviço e 2 dormitórios,*.

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 96-BL 02
Área privativa	42,100 m ²
Área de Uso Comum	27,659 m ²
Área Total	54,281 m ²
Fração Ideal de Terreno	0,002144 %

- **Idade aparente:** 5 anos
- **Estado de Conservação - externo:** Bom estado geral, sem acabamentos encontra-se da mesma forma como foi entregue pela construtora, sem habitação).

Detalhes nas ilustrações juntadas a seguir.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

matrícula	ficha	
479.841	01	São Paulo, 20 de abril de 2022.
<p>IMÓVEL - APARTAMENTO nº 96, localizado no 9º pavimento do BLOCO 2, integrante do empreendimento denominado "BELA MARAJOARA", situado na Rua Miguel Yunes, nº 735, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 42,100m², a área comum de 27,659m², (sendo 12,181m² de área coberta e 15,478m² de área descoberta), área total edificada de 54,281m², perfazendo a área total de 69,759m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002144. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.367, feito na matrícula nº 451.817, deste Serviço Registral.</p> <p>CONTRIBUINTE: 162.001.3312-2, em área maior.</p> <p>PROPRIETÁRIA: SILVANA DE ALMEIDA PEREIRA, RG nº 406969607-SSP/SP, CPF/MF nº 360.828.888-04, brasileira, solteira, maior, técnica de laboratório e raios X, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua dos Mandubis, nº 111, Baileário São Francisco.</p>		



11. Identificação da Torre 02.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



12. Hall dos elevadores.

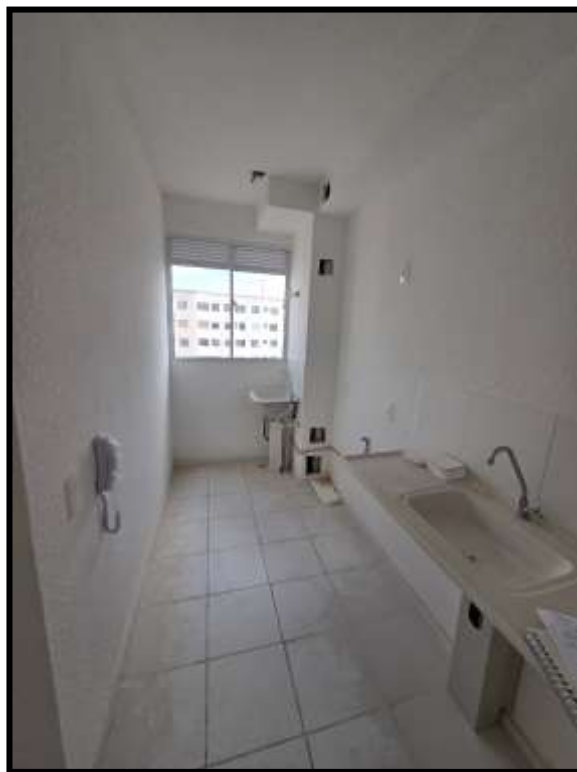


13. 9º Pavimento e a identificação do Apartamento nº 96.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



14. Vista interna da sala e da cozinha que é conjugada com a área de serviço.



15. Vista interna da cozinha que é conjugada com a área de serviço e banheiro.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



16. Vista interna da saa no sentido da cozinha, banheiro e dormitórios.



17. Vista interna do banheiro e dos dois dormitórios.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



18. Dormitório 1.



19. Dormitório 2.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

O Método Comparativo é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

3.2 - VALOR DO IMÓVEL:

O **valor do imóvel** (apartamento e vaga de garagem), obtido por meio de pesquisa de imóveis similares (**Anexo 01** do laudo), embasada em 12 (doze) elementos comparativos, resultou em:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA	DORM.	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
					OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	RE0969314	42,10	2	0,90	295.000,00	265.500,00	6.306,41
2	4771	42,10	2	0,90	310.000,00	279.000,00	6.627,08
3	AP1174	42,10	2	0,90	296.000,00	266.400,00	6.327,79
4	AP0281	42,10	2	0,90	295.000,00	265.500,00	6.306,41
5	2735	42,10	2	0,90	350.000,00	315.000,00	7.482,19
6	SO2867	42,10	2	0,90	350.000,00	315.000,00	7.482,19
7	AP0173	42,10	2	0,90	320.000,00	288.000,00	6.840,86
8	894637361	42,10	2	0,90	310.000,00	279.000,00	6.627,08
9	BM42C	42,10	2	0,90	280.000,00	252.000,00	5.985,75
10	BI24487	42,10	2	0,90	300.000,00	270.000,00	6.413,30
11	AP39965PLTA	42,10	2	0,90	310.000,00	279.000,00	6.627,08
12	LU3004-200225	42,10	2	0,90	330.000,00	297.000,00	7.054,63
			SOMATÓRIO			3.371.400,00	80.080,76
			MÉDIA ARITMÉTICA (MA)			280.950,00	6.673,40
			DESVIO PADRÃO (DSPV)			19.736,05	468,79
			LIMITE SUPERIOR (MA + DSPV)			300.686,05	7.142,19
			LIMITE INFERIOR (MA - DSPV)			261.213,95	6.204,61
			MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MAS)			276.600,00	6.570,07

VIMÓVEL - ABRIL/2025 = R\$ 277.000,00
(DUZENTOS E SETENTA E SETE MIL REAIS)

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**12 de abril de 2025**), em números inteiros, é de:

V_{IMÓVEL - ABRIL/2025} = R\$ 277.000,00
(DUZENTOS E SETENTA E SETE MIL REAIS)

5 – QUESITOS

Nada consta dos autos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 30 (trinta) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

- laudo de avaliação (fls. 1 a 19);
- pesquisa de valor de mercado de apartamentos
Situados na Avenida Miguel Yunes, Usina Piratininga, São Paulo/SP (fls. 20 a 30).

São Paulo, 12 de abril de 2025.


LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP Nº 060087686.1

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO 01

PESQUISA DE APARTAMENTOS A VENDA NA AVENIDA MIGUEL YUNES, USINA PIRATININGA, SÃO PAULO/SP

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Localização:	Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante:	Lopes Barão 3 - fone (11) 99908.9437
Fonte:	imovelweb (site)
Código do Imóvel:	RE0969314
Data	abril/2025
Área Privativa:	42,10 m ²
Características:	2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço:	R\$ 295.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

Localização:	Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante:	Gedor Negócios Imobiliários - fone (11) 94071.4909 e 5660.6062
Fonte:	imovelweb (site)
Código do Imóvel:	4771
Data	abril/2025
Área Privativa:	42,10 m ²
Características:	2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço:	R\$ 310.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Localização:	Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante:	Outlook Imóveis - fone (11) 97810.5056
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP1174
Data	abril/2025
Área Privativa:	42,10 m ²
Características:	2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem rotativa.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Preço: R\$ 296.000,00

Fator Fonte (oferta): 0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Localização: Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante: Destra Imóveis - fone (11) 99983.3305
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: AP0281
Data: abril/2025
Área Privativa: 42,10 m²
Características: 2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço: R\$ 295.000,00
Fator Fonte (oferta): 0,90 (oferta)



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Localização:	Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante:	Queiroz Imóveis - fone (11) 96499.1850
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	2735
Data	abril/2025
Área Privativa:	42,10 m ²
Características:	2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço:	R\$ 350.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Localização:	Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante:	SPO Imóveis - fone (11) 98635.2973
Fonte:	Zapimóveis (site)
Código do Imóvel:	SO2867
Data	abril/2025
Área Privativa:	42,10 m ²
Características:	2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Preço: rotativa.
 R\$ 350.000,00
Fator Fonte (oferta): 0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

Localização: Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante: Roberto Imóveis - fone (11) 94767.7864
Fonte: Zapimóveis (site)
Código do Imóvel: AP0173
Data: abril/2025
Área Privativa: 42,10 m²
Características: 2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço: R\$ 320.000,00
Fator Fonte (oferta): 0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

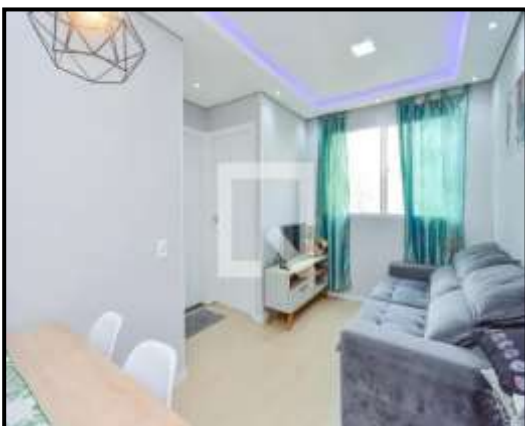
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

Localização: Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante: RI Imobiliária Digital - fone (11) 94313.1335
Fonte: Zapimóveis (site)
Código do Imóvel: 894637361
Data: abril/2025
Área Privativa: 42,10 m²
Características: 2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço: R\$ 310.000,00
Fator Fonte (oferta): 0,90 (oferta)



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

Localização:	Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante:	Cleber O. Dantas - fone (11) 94928.8228
Fonte:	Zapimóveis (site)
Código do Imóvel:	BM42C
Data	abril/2025
Área Privativa:	42,10 m ²
Características:	2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço:	R\$ 280.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

Localização:	Avenida Miguel Yunes, nº 735, Condomínio Bela Marajoara, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante:	Baluarto Imóveis - fone (11) 99369.1000
Fonte:	Zapimóveis (site)
Código do Imóvel:	BI24487
Data	abril/2025
Área Privativa:	42,10 m ²

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Características:	2 quartos, sala estar/jantar, cozinha com área de serviço integrada, banheiro e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço:	R\$ 300.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)



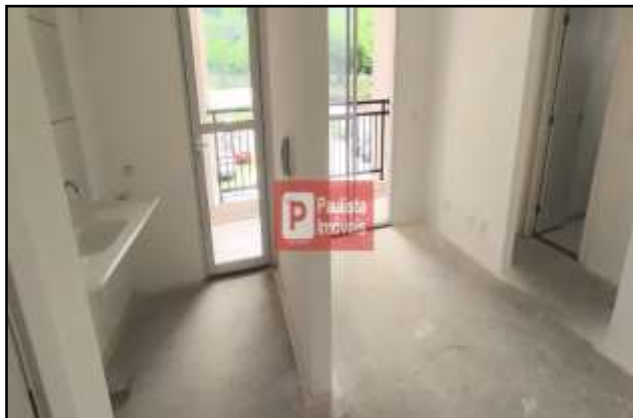
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

Localização:	Avenida Miguel Yunes, nº 1.030, Condomínio Dez Miguel Yunes, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante:	Imobiliária Paulista Imóveis - fone (11) 5090.7070
Fonte:	Vivareal (site)
Código do Imóvel:	AP36965PLTA
Data	abril/2025
Área Privativa:	42,10 m ²
Características:	2 quartos, sala estar/jantar, varanda, cozinha com área de serviço integrada, 2 banheiros e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço:	R\$ 310.000,00
Fator Fonte (oferta):	0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12

Localização: Avenida Miguel Yunes, nº 1.030, Condomínio Dez Miguel Yunes, Usina Piratininga, São Paulo/SP.
Informante: Luciana Bonifácio - fone (11) 96190.6453
Fonte: vivareal (site)
Código do Imóvel: LU3004-2002251
Data: abril/2025
Área Privativa: 42,10 m²
Características: 2 quartos, sala estar/jantar, varanda, cozinha com área de serviço integrada, 2 banheiros e 1 vaga de garagem rotativa.
Preço: R\$ 330.000,00
Fator Fonte (oferta): 0,90 (oferta)



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

QUADRO RESUMO – VALOR DO IMÓVEL

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA	DORM.	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
					OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	RE0969314	42,10	2	0,90	295.000,00	265.500,00	6.306,41
2	4771	42,10	2	0,90	310.000,00	279.000,00	6.627,08
3	AP1174	42,10	2	0,90	296.000,00	266.400,00	6.327,79
4	AP0281	42,10	2	0,90	295.000,00	265.500,00	6.306,41
5	2735	42,10	2	0,90	350.000,00	315.000,00	7.482,19
6	SO2867	42,10	2	0,90	350.000,00	315.000,00	7.482,19
7	AP0173	42,10	2	0,90	320.000,00	288.000,00	6.840,86
8	894637361	42,10	2	0,90	310.000,00	279.000,00	6.627,08
9	BM42C	42,10	2	0,90	280.000,00	252.000,00	5.985,75
10	BI24487	42,10	2	0,90	300.000,00	270.000,00	6.413,30
11	AP39965PLTA	42,10	2	0,90	310.000,00	279.000,00	6.627,08
12	LU3004-200225	42,10	2	0,90	330.000,00	297.000,00	7.054,63
			SOMATÓRIO			3.371.400,00	80.080,76
			MÉDIA ARITMÉTICA (MA)			280.950,00	6.673,40
			DESVIO PADRÃO (DSPV)			19.736,05	468,79
			LIMITE SUPERIOR (MA + DSPV)			300.686,05	7.142,19
			LIMITE INFERIOR (MA - DSPV)			261.213,95	6.204,61
			MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MAS)			276.600,00	6.570,07



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
14ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541- 8184, São Paulo-SP - E-mail:
upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1065215-31.2022.8.26.0002**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
Exequente: **Condomínio Bela Marajoara**
Executado: **Silvana de Almeida Pereira e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ADRIANA DEL COMPARI MAIA DA CUNHA**

Vistos.

Diante da manifestação das partes, homologo o laudo pericial do imóvel no valor de R\$ 277.000,00 (aos 12/04/2025).

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 05 (cinco) dias.

No silêncio, arquivem-se os autos independentemente de nova intimação, aguardando manifestação do interessado, e passando a correr o prazo de prescrição intercorrente.

Intime-se.

São Paulo, 29/09/2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**