

EXMA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL

Processo nº: 0002923-63.2018.8.26.0100

Requerente: Condomínio Edifício Pacaembu

Requerido: Eugenio Rodrigues Campelo – espólio de Helena Cordeiro Campelo

LAURA TEIXEIRA PORTO REIS, arquiteta e urbanista, Cau: A62878-6 e engenheira civil Crea: 5063222621 nomeada nos autos de **Despesas Condominiais as fls. 212/213 e 272**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o presente **Laudo Pericial**, elaborado em conformidade com o artigo 465 do Código de Processo Civil, com observância das normas técnicas pertinentes e do compromisso de bem e fielmente desempenhar a função.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 16 de março de 2026



Arq. Laura Teixeira Porto Reis

Cau: A62878-6

Crea: 5063222621

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943

I. Considerações Preliminares

O presente trabalho foi elaborado de forma imparcial, observando-se a NBR 14653 – Avaliação de Bens e as Diretrizes do IBAPE/SP (2019), bem como demais normas técnicas aplicáveis.

A avaliação baseia-se em elementos documentais e vistorias realizadas, dentro dos limites das informações disponibilizadas nos autos e coletadas.

As análises foram conduzidas conforme o método do Comparativo Direto de Dados de Mercado, escolhido por ser o mais adequado diante da suficiência de amostras coletadas e do caso em análise.

Ressalta-se que eventuais limitações decorrentes da ausência de documentação histórica ou restrições de acesso ao imóvel não comprometem a consistência do resultado, mas podem influenciar no grau de fundamentação da avaliação.

II. O imóvel

O imóvel objeto da avaliação consiste em unidade autônoma do tipo apartamento, localizada no bairro da Barra Funda, Município de São Paulo, inserida em condomínio residencial de padrão construtivo simples. O condomínio apresenta infraestrutura básica, composta essencialmente por pavimentos de subsolo destinados a vagas de estacionamento, além de áreas livres com jardins e playground.

A unidade avalianda é composta por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, depósito e área de serviço.

Na data da vistoria, o imóvel apresentava estado de conservação precário, com evidentes sinais de ausência de manutenção. Foram observadas condições de abandono, com presença de objetos diversos acumulados no interior da unidade, além de sujeira generalizada, insetos mortos, umidade e ocorrência de mofo.

Laura Reis

LAURA@REISVALENTIE.COM.BR

11 99621 8943

Também foram constatadas patologias construtivas, incluindo pontos de infiltração e pequeno trecho com exposição de armadura em elemento de laje, indicando necessidade de intervenção e manutenção corretiva.

Dados do Imóvel:	
Identificação:	0002923-63.2018.8.26.0100
Endereço:	Rua Lavradio, 74
Bairro:	Barra Funda
Município:	São Paulo
Apartamento:	21
Condomínio:	Residencial Pacaembu II
Bloco:	B
Pavimento:	2
Área Privativa:	82,06
Área Comum:	18,09
Área Real Total:	100,15
Fração Ideal:	1,030%
Dormitórios:	2
Suítes:	-
Banheiros:	2
Vagas:	1
Área da Vaga:	0
Fração Ideal Vaga:	-
Transcrição:	57.833
Características do Imóvel:	
Idade do Imóvel:	54
Estado de Conservação:	G
Padrão:	Simplex Mínimo
% Vida:	90%
Idade Referencial	60
Coefficiente de Ross-Heidecke - k:	0,0687
IUP:	3,562
Foc:	0,254984

Laura Reis

LAURA@REISVALENTIE.COM.BR

11 99621 8943

III. Região

A Barra Funda caracteriza-se como bairro urbano consolidado, inserido em área com significativa infraestrutura urbana e boa oferta de serviços. A região apresenta ocupação heterogênea, composta por edificações residenciais verticais, condomínios residenciais, empreendimentos comerciais, estabelecimentos de serviços e equipamentos institucionais.

Destaca-se, ainda, a presença de importantes eixos viários e de transporte público, incluindo a proximidade com a estação Barra Funda, que integra os sistemas de metrô, trem metropolitano e terminal rodoviário urbano, proporcionando elevada acessibilidade à região.

A infraestrutura urbana local é considerada completa, com disponibilidade de redes públicas de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, drenagem e serviços de telefonia e internet. A região conta também com oferta de comércio local, supermercados, instituições de ensino, unidades de saúde e demais serviços de apoio à população.

Observa-se que, nas últimas décadas, o bairro passou por processo de renovação urbana, com implantação de novos empreendimentos residenciais e comerciais, contribuindo para a valorização e adensamento da região.

IV. Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 22/10/2025, ocasião em que foram observadas as condições gerais do imóvel, acabamento, padrão construtivo e ocupação.

Não estava presente nenhuma das partes, o zelador do condomínio abriu o imóvel e acompanhou a vistoria.

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943

V. Metodologia de Avaliação:

Optou-se pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com aplicação de fatores de homogeneização, conforme recomenda a NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Fatores de Homogeneização Utilizados

- **Fo – Fator de Oferta:** de acordo com a elasticidade da amostra (10%).
- **Foc – Fator de Obsolescência/Idade Aparente:** calculado pelo método de Ross-Heidecke.
- **Ic – Índice de Padrão Construtivo:** de acordo com o padrão do imóvel observado.
- **EC – Estado de Conservação:** conforme Quadro 1 do Índice de Unidades Padronizadas (UIP – 2019, IBAPE/SP).

A seguir serão demonstradas as fórmulas a serem utilizadas na elaboração da avaliação do imóvel observado.

Valor do Imóvel: $V = Au \times q$

Onde,

- Au – área útil em m²;
- q – valor unitário do apartamento do edifício em R\$/m².

Características do Imóvel:	
Idade do Imóvel:	54
Estado de Conservação:	G
Padrão:	Simples Mínimo
% Vida:	90%
Idade Referencial	60
Coefficiente de Ross-Heidecke - k:	0,0687
IUP:	3,562
Foc:	0,254984

Figura 3: Características do Imóvel

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943

A porcentagem de vida é dada pela classificação da tipologia do imóvel e verificação da idade referencial a ele atribuída. Conforme tabelas do **Ibape-SP, Índice de Unidades Padronizadas e/ou Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**.

Porcentagem Vida
$\% \text{ de Vida} = \frac{54}{60} = 90\%$

Figura 4: Porcentagem de Vida

O **Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)** foi obtido pelo **método de Ross-Heidecke**, que relaciona a idade aparente da edificação à sua vida útil econômica, resultando em coeficiente que expressa a fração de vida remanescente. Tal procedimento, previsto na **NBR 14653** e nas **Diretrizes do IBAPE/SP**, permite quantificar depreciação física e ajustar os valores unitários de mercado à condição real do imóvel avaliando.

Cálculo de Foc
$Foc = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0 \times (1-0,20) = 0,2550$

Figura 5: Cálculo de FOC

O **Padrão Construtivo (IC)** corresponde à classificação qualitativa da edificação, definida a partir de seus elementos arquitetônicos, estruturais e de acabamento, sendo aferido conforme os critérios estabelecidos pela **NBR 14653** e pelo **Índice de Unidades Padronizadas (IBAPE/SP, 2019)**. Este fator reflete a qualidade intrínseca da construção e permite homogeneizar os valores unitários de mercado, assegurando que imóveis de diferentes níveis construtivos sejam comparados em bases técnicas equivalentes.

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	IUP			
					Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	2.473	2.748	3.023	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%	3.180	3.533	3.827
			Com elevador	60	20%	3.562	3.958	4.354
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%	3.828	4.218	4.640
			Com elevador	60	20%	4.568	5.075	5.583
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%	5.377	5.974	6.572
			Com elevador	60	20%	6.144	6.827	7.089
1.1.5 – Padrão Fino		50	20%	7.090	7.410	7.983		
1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%	7.984	8.683	9.551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	2.081	2.313	2.544	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%	3.378	3.753	4.013
			Com elevador	70	20%	3.742	4.158	4.573
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%	4.014	4.330	4.763
			Com elevador	60	20%	4.745	5.273	5.767
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%	5.206	5.784	6.363
			Com elevador	60	20%	5.768	6.371	7.072
2.1.5 – Padrão Fino		50	20%	7.073	7.929	8.722		
2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%	9.935	10.376	-		

Figura 6: Padrão Construtivo

O Estado de Conservação (EC) representa o grau de manutenção e preservação da edificação em relação à sua condição original de projeto, sendo aferido conforme parâmetros técnicos definidos pela **NBR 14653** e pelo **Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP (2019)**. Este fator expressa, de forma objetiva, a influência do desgaste físico e das intervenções de manutenção ou reforma no valor do bem, permitindo a homogeneização das amostras de mercado em conformidade com a realidade do imóvel avaliando.

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

O **Fator K** é o coeficiente obtido a partir da **Tabela 2 do Índice de Unidades Padronizadas (IBAPE/SP, 2019)**, destinado a quantificar o peso relativo de cada componente construtivo dentro do padrão global da edificação. Esse índice traduz a equivalência entre diferentes tipologias construtivas e acabamentos, permitindo a padronização dos elementos comparativos e a adequada homogeneização dos valores unitários de mercado, em conformidade com a **NBR 14653**.

VI. Valor do Imóvel (VI):

Sendo assim o valor do imóvel para **março de 2026**:

Valor do Imóvel	
Au X q	
82,06 m ² X R\$4.889,10	/m ²
R\$	401.199,42
Valor:	\$ 400.000,00

Portanto o valor do imóvel é **R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)** em março de 2026.

VII. Considerações Finais:

O presente laudo contém 10 (dez) folhas e anexos, incluindo pesquisa de mercado, tabelas de fatores e relatório fotográfico.

Foi elaborado em estrita observância das normas técnicas, com imparcialidade, boa-fé e compromisso pericial, atendendo ao disposto no art. 473 do CPC.

São Paulo, 16 de março de 2026.



Arq. Laura Teixeira Porto Reis

Cau: A62878-6

Crea: 5063222621

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943

Anexos –
Pesquisa de Elementos
Tabela de Fatores

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943

Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada



Foto 2: Vista da rua

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943



Foto 3: Identificação do edifício



Foto 4: Lateral esquerda

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943



Foto 5: Elevadores



Foto 6: Pavimento do imóvel

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943



Foto 7: Identificação do imóvel



Foto 8: Cozinha

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943



Foto 9: Sala



Foto 10: Corredor

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943



Foto 11: Quarto



Foto 12: Banheiro

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943



Foto 13: Quarto



Foto 14: Quarto

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943



Foto 15: Area de serviço



Foto 16: Depósito

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943



Foto 17: Infiltração e danos na laje



Foto 18: Comodo inacessível

Laura Reis
LAURA@REISVALENTIE.COM.BR
11 99621 8943

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

31ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail:

upj31a35cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0002923-63.2018.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edificio Pacaembu**
 Executado: **Eugenio Rodrigues Campelo - espólio e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mariana de Souza Neves Salinas

Vistos.

Diante da ausência de impugnação, homologo o laudo pericial que avaliou o imóvel penhorado em R\$ 400.000,00 (março/2026).

Expeça-se mandado de levantamento do depósito de fls. 357/358, 366/367 e saldo remanescente de fls. 370/371, em favor da perita.

Após, tornem conclusos para apreciação de fls. 539.

Intime-se.

São Paulo, 06 de maio de 2026.

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