

ADRIANA CAMARGO GOMES

Engenheira Civil
Crea - 5069471690

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL I - SANTANA - SP**

Nº de folhas: 15 (quinze)

Nº do Processo: 1037507-14.2019.8.26.0001

Requerente (s): Condomínio Residencial Horto I

Requerido (s): Milton Jorge Zamarrenho e outros

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	7
2.4 Diagnósticos do Local	7
2.4.1 Benfeitorias e Estado da Edificação	7
2.4.2 Registros Fotográficos.....	8
2.4.3 Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação	12
2.4.4 Cálculo do Fator Obsolescência	12
2.4.5 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando	13
3 CONCLUSÕES	15
4 ENCERRAMENTO.....	15

1 INTRODUÇÃO

Este laudo tem como objetivo apurar o valor de venda do imóvel localizado no Condomínio Residencial Horto I, Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, nº 25, Edifício Manacá, apartamento 56, bairro Vila Amélia, São Paulo – SP e Matrícula nº 51.121 do 3º CRI de São Paulo.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Vistoria

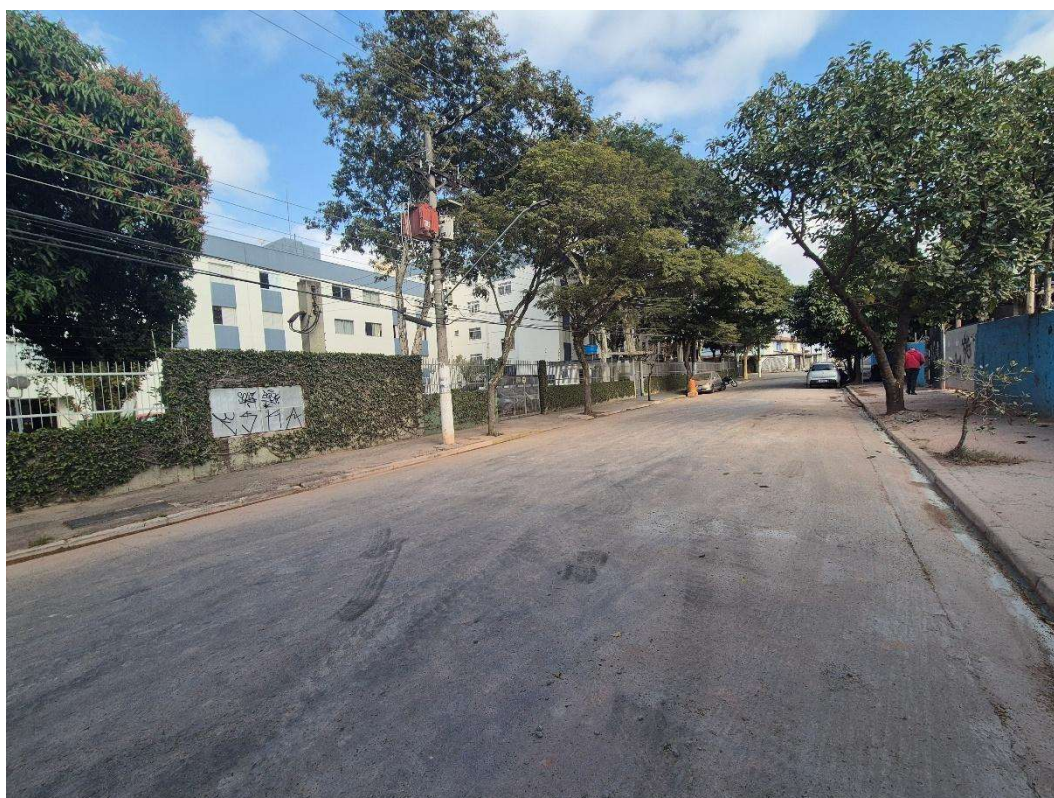
No dia 18/11/2025, foi realizada a vistoria por esta signatária, conforme agendamento prévio de fls. 223 dos autos, acompanhada por: Rita Lourdes (requerida) e Paulo (síndico).

2.2 Localização

Imóvel de nº 25 da Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, Condomínio Residencial Horto I, Edifício Manacá, apartamento 56, bairro Vila Amélia, São Paulo – SP e Matrícula nº 51.121 do 3º CRI de São Paulo.

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

Rua do Condomínio, onde está localizado o imóvel vistoriado.



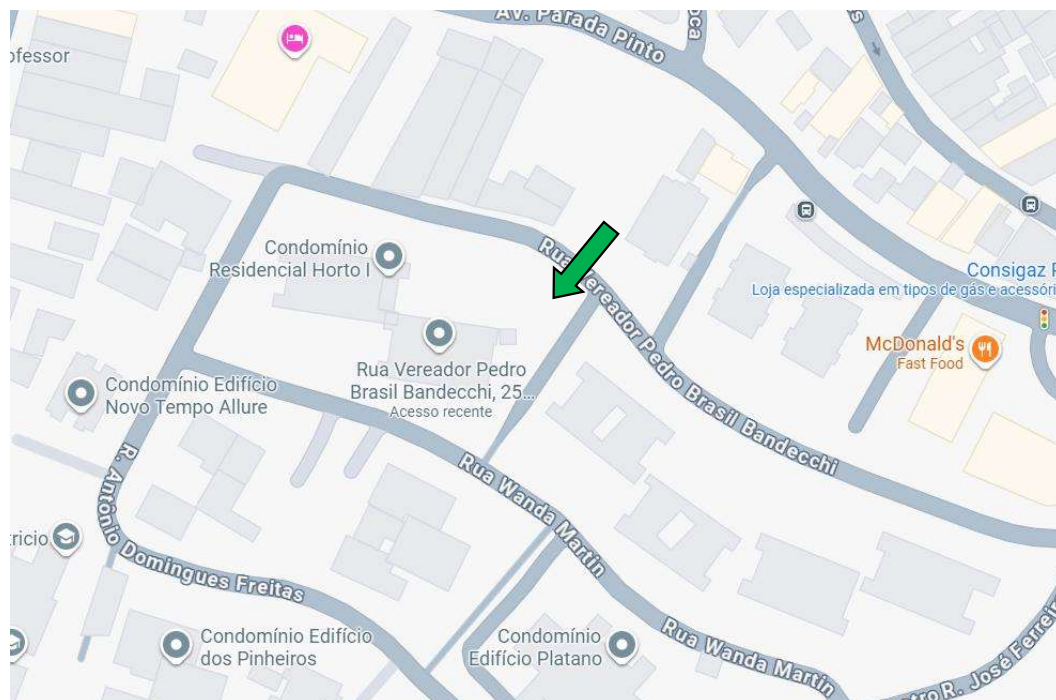
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Frente 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

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



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 51.121 do 3º CRI de São Paulo, conforme imagem abaixo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula -51.121- ficha -01-

São Paulo, 4 de setembro de 19 85

IMÓVEL: - O apartamento sob n.º 56 , tipo E , localizado no 3º pavimento posterior , do "EDIFÍCIO MANACÁ ", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORTO-SEÇÃO I, situado à rua Cinco, s/ número, ruas Três, Quatro e Viela Dois, na Vila Amélia, no 8.º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo, área útil ou privativa de 52,9147 metros quadrados, área comum de 32,0981 metros quadrados, e a área total construída de 85,01281 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,41006 % ou 59,5729 metros quadrados e uma vaga descoberta, para a guarda de um veículo, no pátio de estacionamento.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: - 305.090.0002-6 (A.M.)

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: um ou dois dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro. Possui a área útil de 52,9147 m², área comum de 32,0981 m² e vaga de garagem de 24,2636 m² e fração ideal do terreno de 1,41006 %. Os apartamentos possuem acesso a: Quadra, Interfone e Portaria 24h.

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**". Já seu padrão construtivo se enquadra no grupo "**Apartamento Residencial Padrão Simples**".

No dia da vistoria, esta signatária foi recebida pela requerida Sra. Rita Lourdes, que não autorizou a entrada no imóvel avaliando.

Sendo assim, conforme Decisão de fls. 217 dos autos, **será feita a avaliação de forma indireta, conforme item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, Avaliação de Bens de Imóveis Urbanos**, uma vez que não foi possível o acesso ao interior do imóvel apesar de tentativa.

Será utilizado como referência o imóvel de nº 48 do Edifício Manacá, o qual foi possível acessar no dia da vistoria.

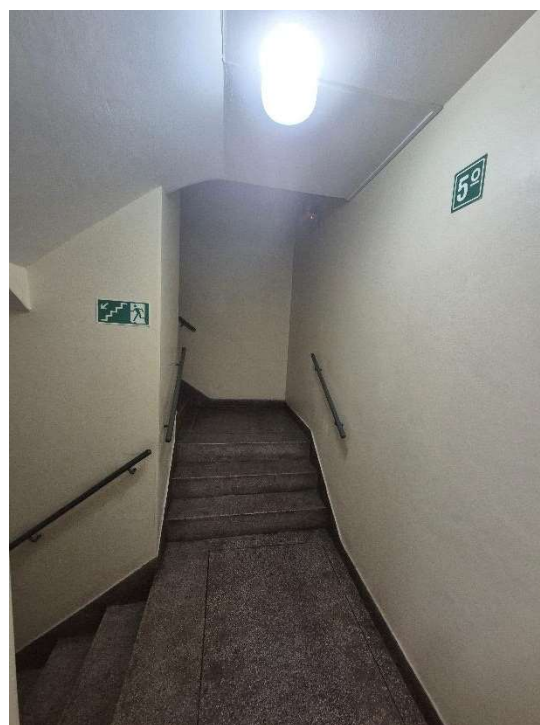
2.4.2. Registros Fotográficos

Área comum e vagas de garagem.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Hall de entrada e escada de acesso aos apartamentos.

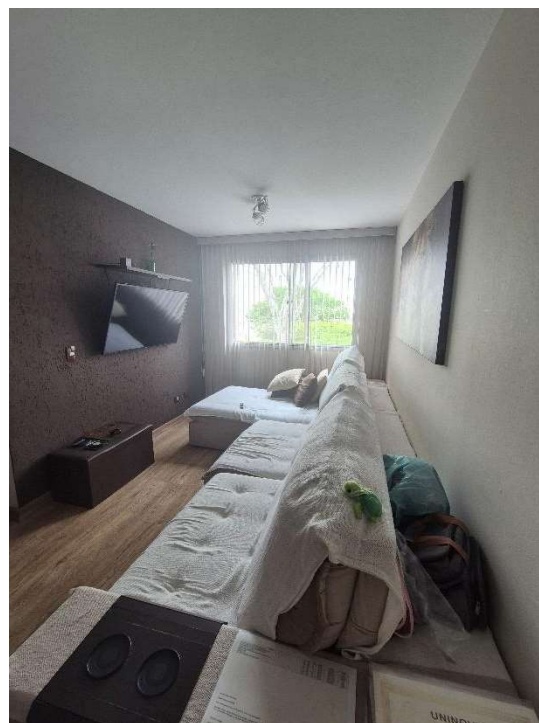
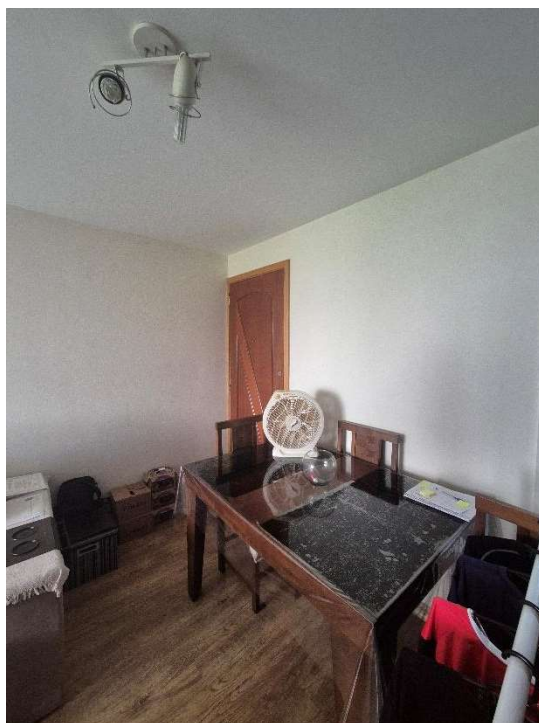


Vista interna do imóvel de nº 48 – semelhante ao imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel de nº 48 – semelhante ao imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel de nº 48 – semelhante ao imóvel avaliando.



Área comum e de garagem e quadra.



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: **52,9147 m²**

Idade da Construção: 40 anos

Padrão Construtivo: “1.1.2 - *Apartamento Residencial Padrão Simples – índice Médio, sem elevador* = **3,533**”

Estado de Conservação: “E – *Necessitando de Reparos Simples – Depreciação* = **18,10 (%)**”

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	Condomínio Edifício Horto II	R\$ 270.000,00	Carlos Ferrari Imóveis - (11) 2287-6666	CF40261	Apartamento Padrão Simples	E	52,91
2	Condomínio Edifício Horto I	R\$ 265.000,00	VMX Imóveis - (11) 2631-9494	VX15289	Apartamento Padrão Simples	E	52,91
3	Condomínio Edifício Horto I	R\$ 266.000,00	PC Imóveis - (11) 2579-6684	3551	Apartamento Padrão Simples	D	52,91
4	Condomínio Edifício Horto I	R\$ 302.000,00	Pleno Imobiliária - (11) 2235-2443	AP1190_PLENO	Apartamento Padrão Simples	D	52,91

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	1.1.2 Padrão Simples	3,533	52,91	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	E	18,10%	0,364	0,4912
1	1.1.2 Padrão Simples	3,533	52,91	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	E	18,10%	0,364	0,4912
2	1.1.2 Padrão Simples	3,533	52,91	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	E	18,10%	0,364	0,4912
3	1.1.2 Padrão Simples	3,533	52,91	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	D	8,09%	0,408	0,5268
4	1.1.2 Padrão Simples	3,533	52,91	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	D	8,09%	0,408	0,5268

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2			Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)
					Fator Padrão Construtivo - Fp			Fator Obsolescismo - Fo			
					Padrão Construtivo	Fator Padrão	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	FOC	Fator Obsolescismo	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	A	Vo	Pc	Fp	Vu12	Foc	Fo	Vu2	Vu
Avaliando					3,53			0,49			
1	270.000,00	0,9	52,91	4.592,30	3,53	1,0000	4.592,30	0,49	1,0000	4.592,30	4.592,30
2	265.000,00	0,9	52,91	4.507,25	3,53	1,0000	4.507,25	0,49	1,0000	4.507,25	4.507,25
3	266.000,00	0,9	52,91	4.524,26	3,53	1,0000	4.524,26	0,53	0,9324	4.218,59	4.218,59
4	302.000,00	0,9	52,91	5.136,57	3,53	1,0000	5.136,57	0,53	0,9324	4.789,53	4.789,53
Média				4.690,10			4.690,10			4.526,92	4.526,92
										Limite Sup.	5.884,99
										Limite Inf.	3.168,84

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\$ 4.526,92/m² para março de 2026.

Área do imóvel avaliando: 52,9147 m²

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do imóvel = 52,9147 m² x 4.526,92 R\$/m² = R\$ 239.540,61

Em números redondos, **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais – data base março de 2026)

3. CONCLUSÕES

O valor de venda apurado para o imóvel localizado no Condomínio Residencial Horto I, Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, nº 25, Edifício Manacá, apartamento 56, bairro Vila Amélia, São Paulo – SP e Matrícula nº 51.121 do 3º CRI de São Paulo, é de:

Valor de Venda = R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta 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