

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 1061539-12.2021.8.26.0002

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BROOKLIN SQUARE** CONTRA **ORLANDO SCARPELLINI RIBEIRO E OUTRO**, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	6
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BROOKLIN SQUARE	8
III.2 – CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO	8
III.2.1 – ÁREAS	10
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO	10
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	13
V – AVALIAÇÃO	32
V.1 – METODOLOGIA	32
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA	33
V.3 – VALOR DO IMÓVEL	34
VI – CONCLUSÃO	36
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	37
VIII – ENCERRAMENTO	39

Preliminares

I.1 – Considerações preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 05 dos autos) solicitando, dentre outros motivos, a citação dos **REQUERIDOS** para que providenciassem o pagamento de dívida (valor principal acrescido de juros e correção monetária) contraída pela inadimplência de “cotas condominiais” inerentes à unidade autônoma em questão, conforme termos contemplados na exordial.

De acordo com os fatos narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do referido débito por parte dos **RÉUS**, a dívida em questão recaiu sobre o imóvel a ser avaliado, na forma de penhora (fls. 174 a 175 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 627 dos autos) para a respectiva avaliação do bem.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

I.2 – Objetivo do trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” da Unidade Autônoma designada **Apartamento nº 14**, parte integrante do Condomínio Edifício Brooklin Square, estando este localizado na Rua Guaraiúva nº 599, bairro Itaim Bibi, 30º Subdistrito Ibirapuera – São Paulo/SP.

Entendemos como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **setembro/2025**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Edifício Brooklin Square está localizado na Rua Guaraiúva nº 599, na quadra completada pelas Ruas Pensilvânia e Flórida, no bairro Itaim Bibi, 30º Subdistrito – Ibirapuera, município de São Paulo/SP.

O empreendimento em questão dista aproximadamente **10 km** do centro da cidade de São Paulo, localizado nas proximidades das Avenidas dos Bandeirantes e das Nações Unidas, que se evidenciam como importantes e principais corredores viários da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado, ocupado por **imóveis de médio padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, será considerado que o bairro em questão se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam as profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando, no momento da vistoria, encontrava-se **OCUPADO** pelo **CORREQUERIDO**, o Sr. Orlando Scarpellini Ribeiro.

II.3 – Mapa fiscal

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2025¹, o imóvel em questão situa-se na **Quadra 610 do Setor 085** e possui **Índice Fiscal 4.781,17**.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana**.

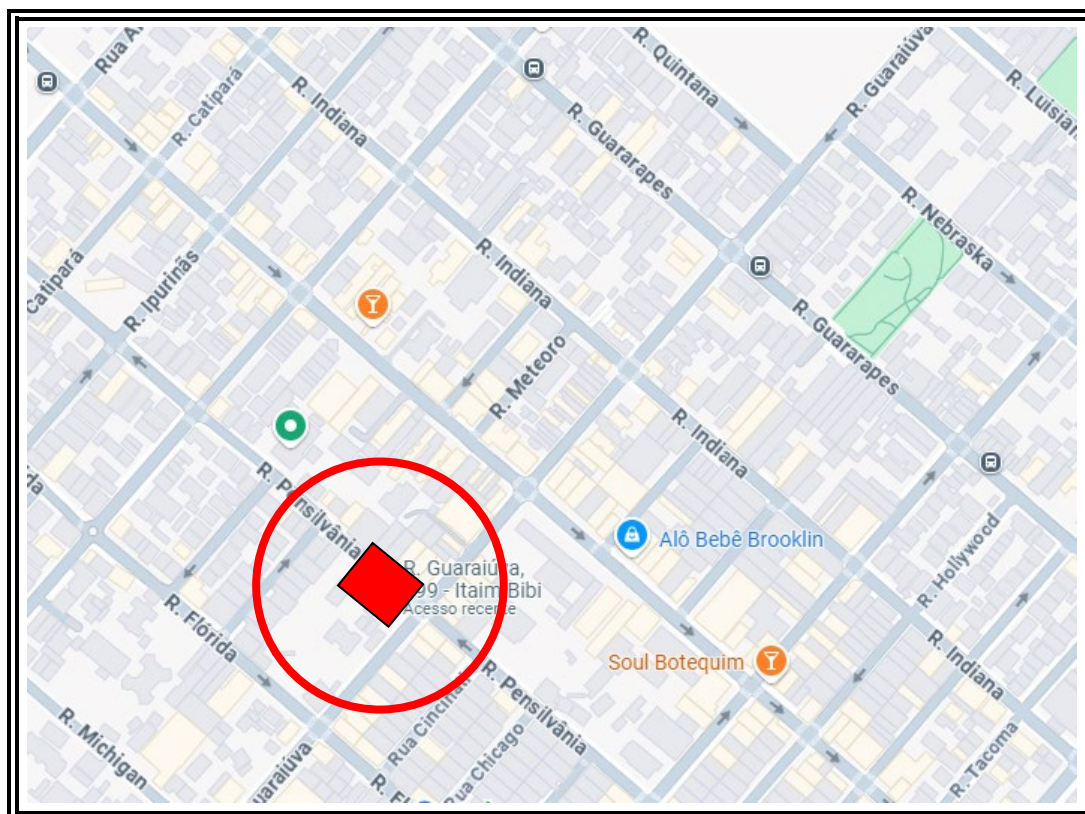
O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor. Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

¹ Planta genérica de 2022, com acréscimo acumulado de 15,10% referentes a 5,50% de 2022/2023 (conforme decreto municipal nº 62.085 de 26/12/2022), 4,30% a 2023/2024 (conforme decreto municipal nº 63.095 de 27/12/2023) e 4,60% de 2024/2025 (conforme decreto municipal nº 63.995 de 27/12/2024).

II.6 – Localização



**Mapa de localização do Condomínio Edifício Brooklin Square
(Fonte: Google Maps)**



Vistoria do Imóvel

III.1 – O Condomínio Edifício Brooklin Square

Em vistoria realizada no dia **01/09/2025**, verificou-se que o Edifício Brooklin Square apresenta as seguintes características:

Item	Características
Composição (16 pavimentos)	- <u>1º subsolo</u>: Garagem para veículos; - <u>Térreo</u>: Garagens para veículos, portaria e áreas comuns; - <u>1º ao 12º andar</u>: 04 apartamentos por andar; - <u>13º andar</u>: 04 apartamentos por andar, tipo duplex (cobertura).
Estrutura	Concreto.
Fachada	Argamassa sob pintura texturizada.
Circulação Vertical	02 (dois) elevadores, sendo 01 (um) social e 01 (um) de serviço, e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos.

III.2 – Características da unidade em avaliação

O **Apartamento nº 14** está localizado no 3º pavimento do Edifício Brooklin Square, sendo que o mesmo é composto por: sala de estar/jantar com sacada, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, dormitório de serviço e banheiro de serviço.

A unidade autônoma em questão possui direito a 02 (duas) vagas de garagem, atualmente localizadas no térreo do condomínio, em local indeterminado (rodízio de vagas anualmente).

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar/jantar	Cerâmica	Massa sob pintura	Laje sob pintura
Sacada		Massa texturizada sob pintura	
Dormitório 01 (suíte)	Cerâmica	Massa sob pintura	Gesso sob pintura
Banheiro do dormitório 01		Azulejo	
Dormitório 02		Massa sob pintura	Laje sob pintura
Dormitório 03			
Banheiro social		Azulejo	Perfil em PVC
Cozinha			Laje sob pintura
Área de serviço			
Dormitório de serviço		Massa texturizada sob pintura	
Banheiro de serviço		Azulejo	

Esquadrias e Vidros	- Alumínio com vidros tipo liso na sala de estar/jantar, dormitórios e cozinha; - Alumínio com vidros tipo boreal nos banheiros e área de serviço; - Os outros ambientes não possuem esquadrias.
Portas	- Madeira na sala de estar/jantar, dormitórios, cozinha e banheiros; - Alumínio com vidros liso na sacada; - Alumínio com vidros boreal na área de serviço; - Os outros ambientes não possuem portas.

III.2.1 – Áreas

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 128.389 (fls. 197 a 204 dos autos), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa	:	78,76 m ²
Área Comum	:	76,76 m ²
Área Total	:	155,52 m ²
Fração Ideal de Terreno	:	1,8425 %

III.2.2 – Padrão construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Índice – Unidades Padronizadas 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Médio**” e Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **5,075** do valor R₈N do SINDUSCON.

III.2.3 – Estado de conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV) e Matrícula de Registro de Imóveis nº 128.389 (fls. 197 a 204 dos autos), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como “regular”, possuindo **idade de construção de 33 anos**, vida útil de 60 anos, **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,647 (c-55)** de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física.

Não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral do Edifício Brooklin Square

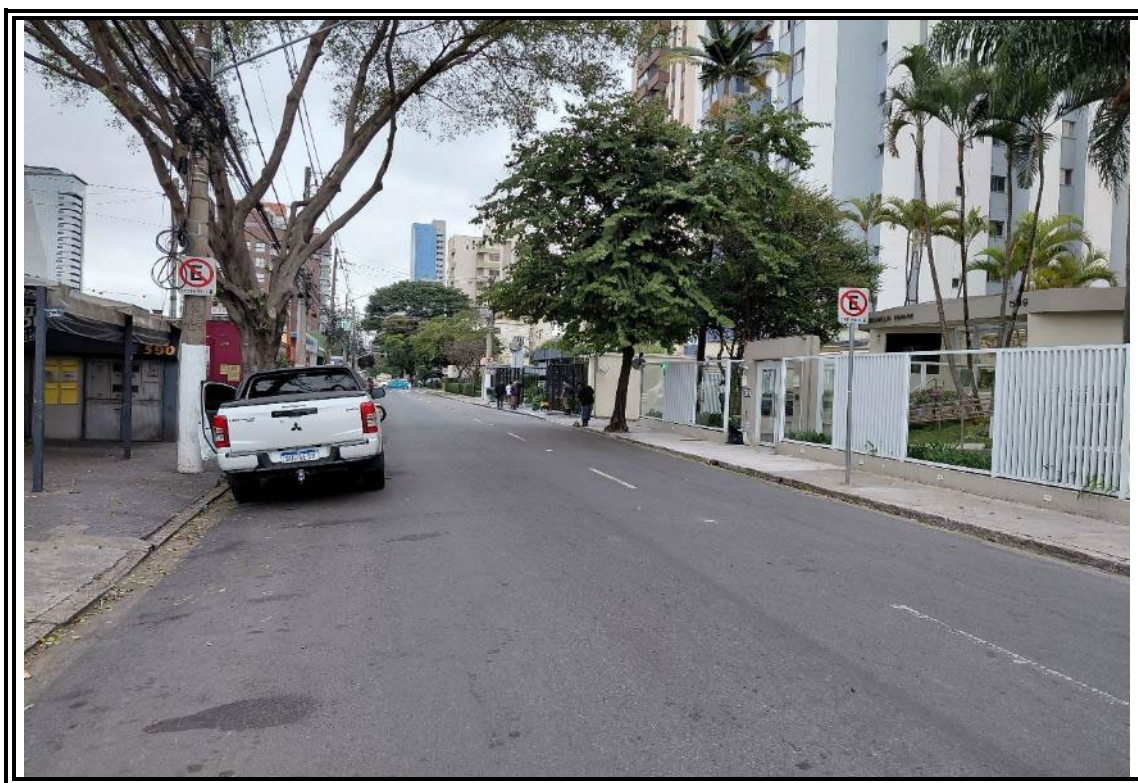


Foto nº 02: Vista da Rua Guaraiuva sentido Rua Pensilvânia



Foto nº 03: Vista da Rua Guaraiuva sentido Rua Flórida



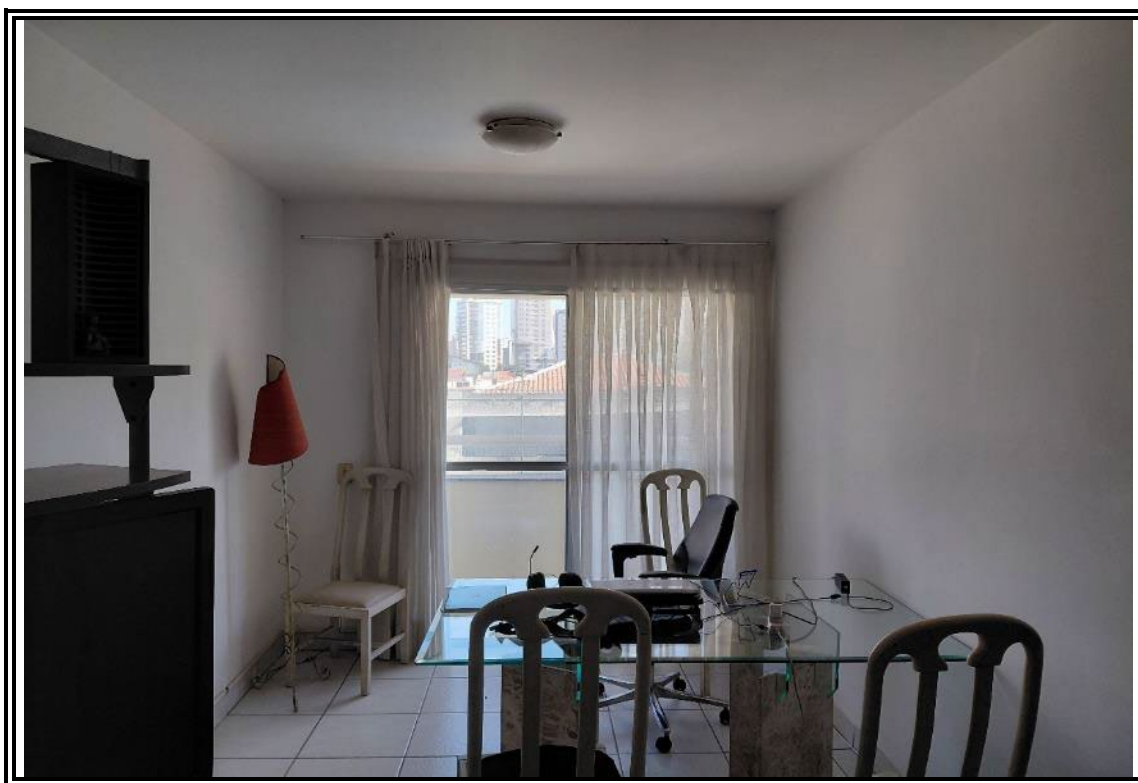
Foto nº 04: Vista da entrada do Edifício Brooklin Square



Foto nº 05: Vista do hall de entrada do Edifício Brooklin Square



Foto nº 06: Vista do hall de entrada do imóvel avaliando



Fotos nº 07 e 08: Vista da sala de estar/jantar





Foto nº 09: Detalhe da sacada



Foto nº 10: Vista do dormitório 01 (suíte)

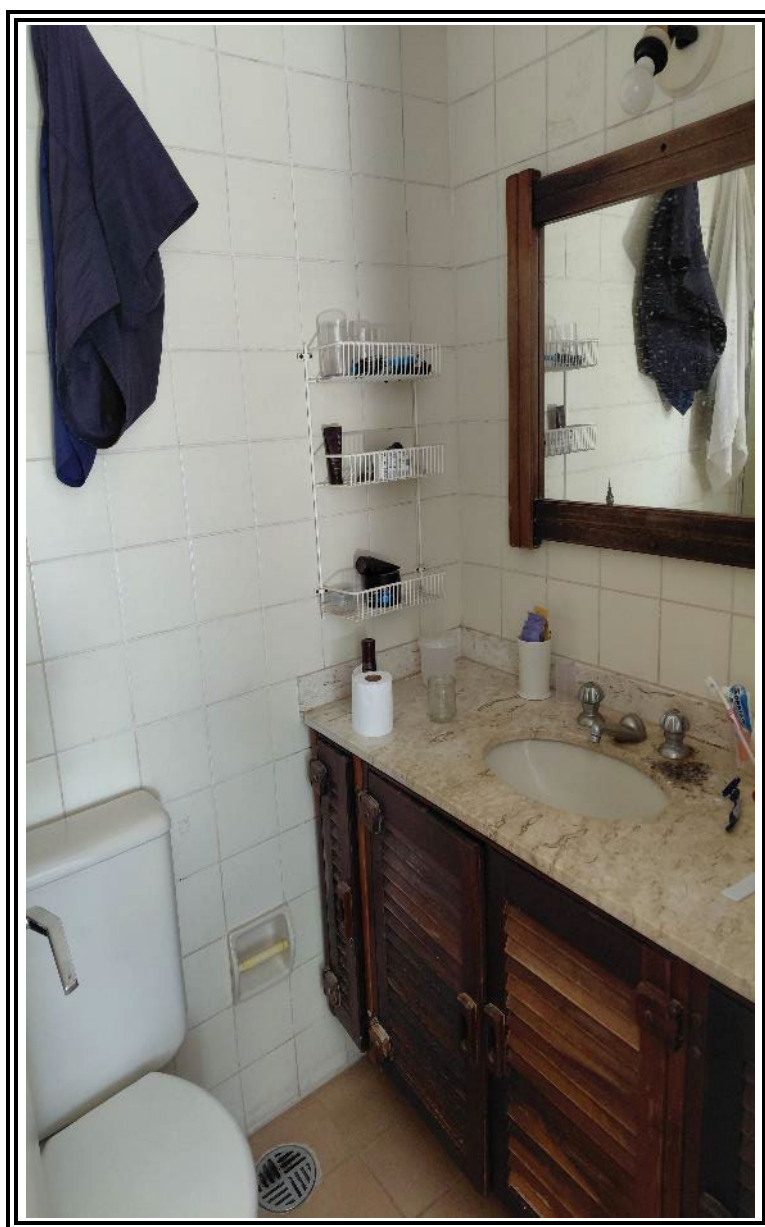


Foto nº 11: Vista do banheiro do dormitório 01

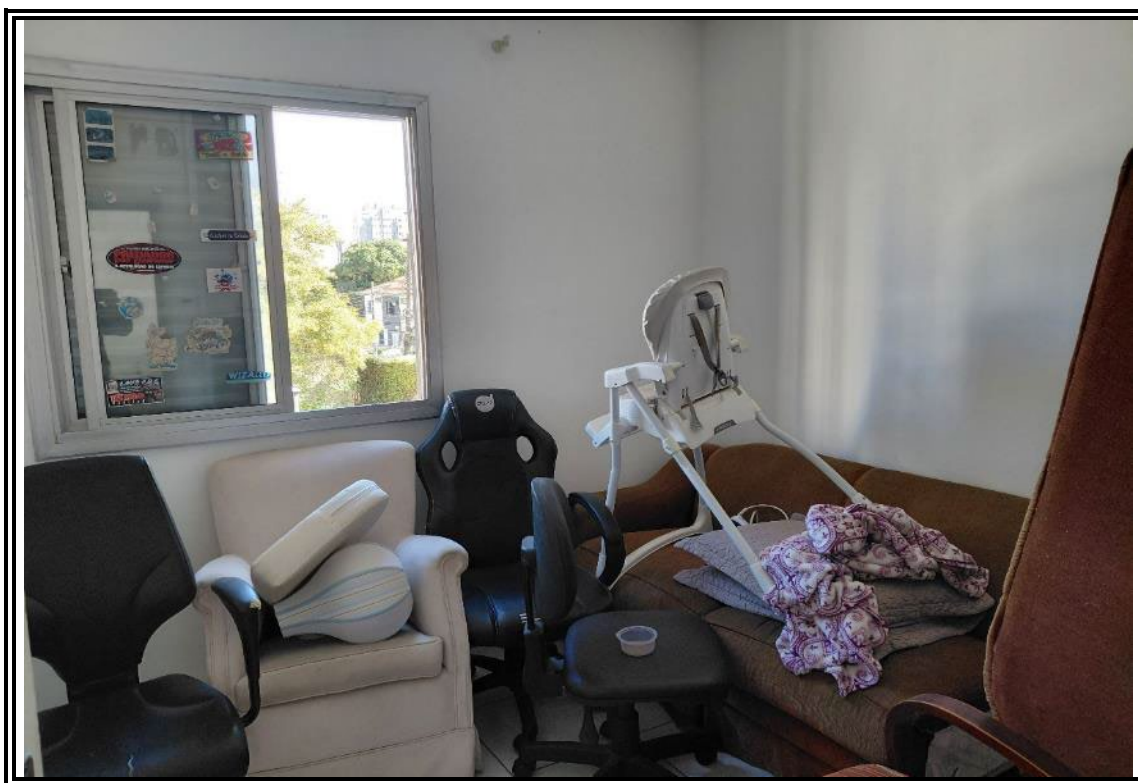


Foto nº 12: Vista do dormitório 02

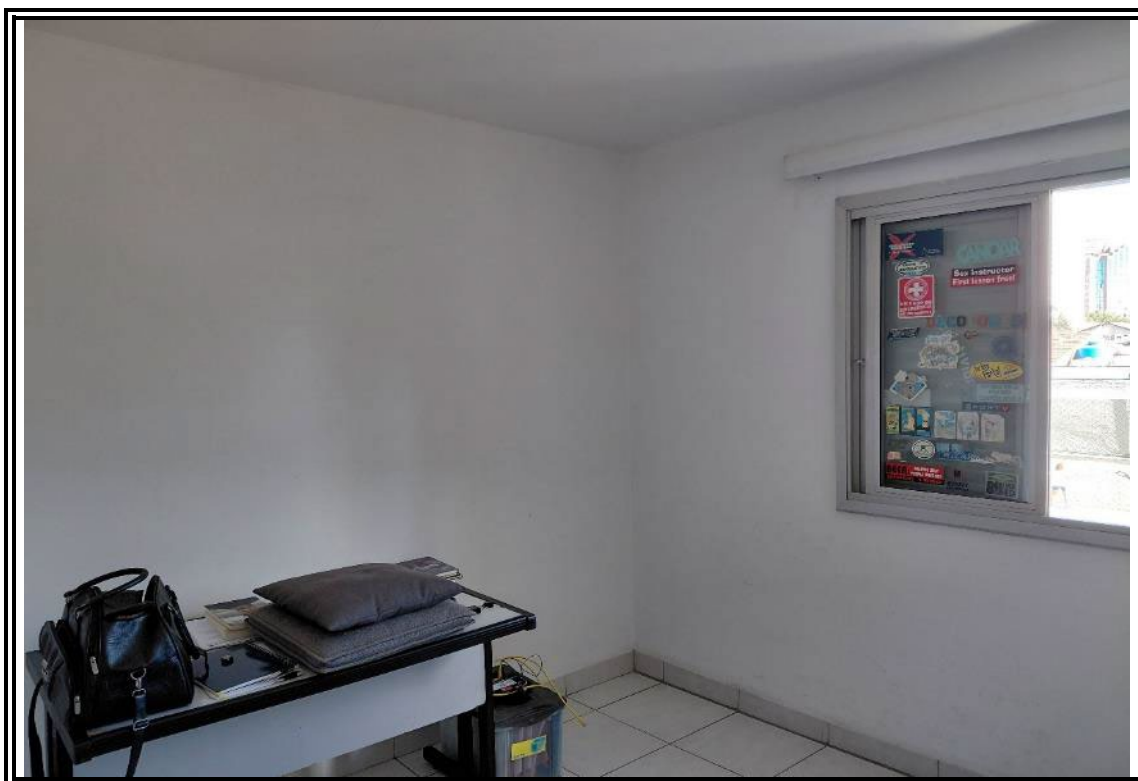


Foto nº 13: Vista do dormitório 03



Foto nº 14: Vista do banheiro social



Fotos nº 15 e 16: Vista da cozinha





Foto nº 17: Vista da área de serviço

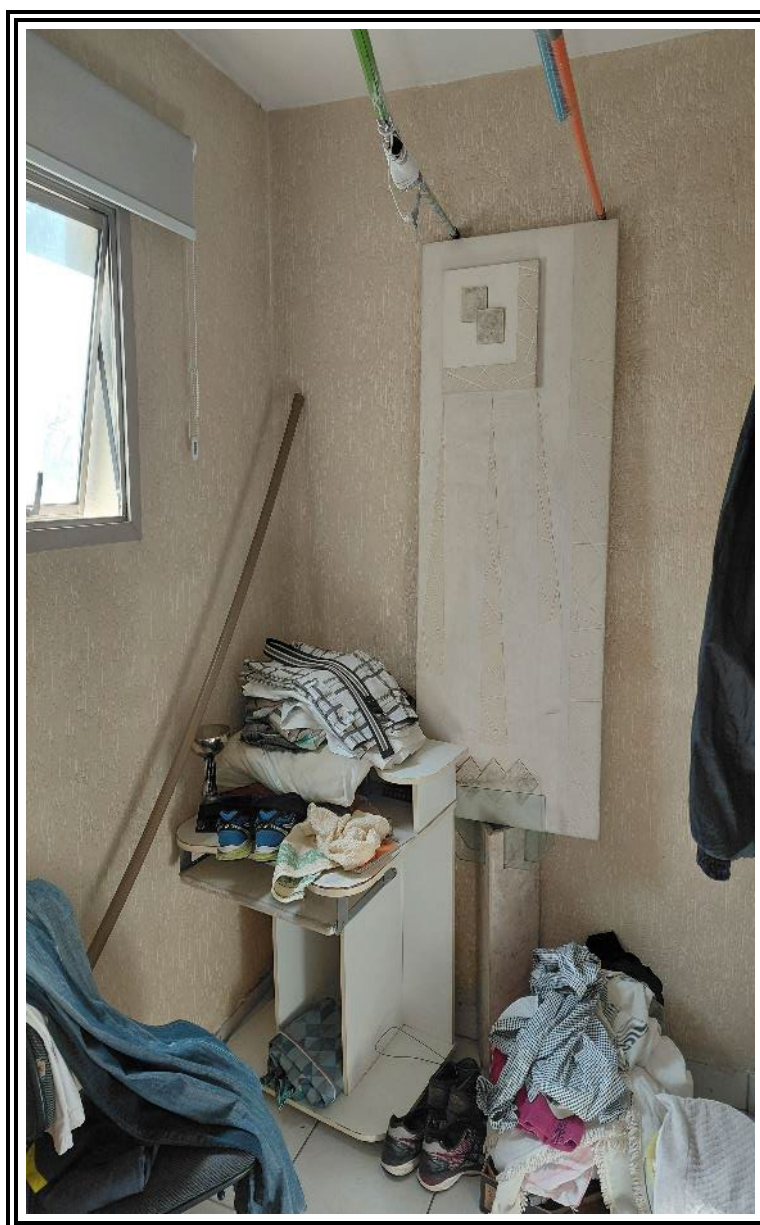


Foto nº 18: Vista do dormitório de serviço



Foto nº 19: Vista do banheiro de serviço



Foto nº 20: Vista da garagem no pavimento térreo do Edifício Brooklin Square



Foto nº 21: Vista da garagem no subsolo do Edifício Brooklin Square



Foto nº 22: Detalhe das vagas de garagem do imóvel avaliando

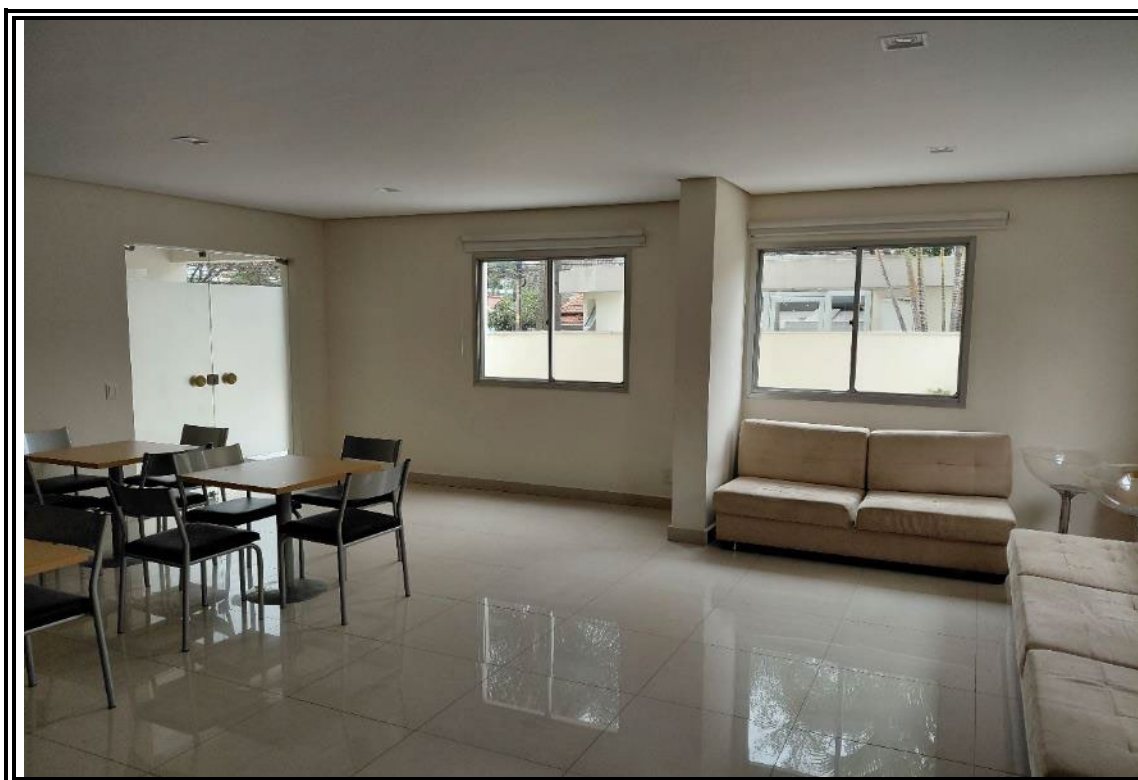


Foto nº 23: Vista do salão de festas do Edifício Brooklin Square



Foto nº 24: Vista da sauna do Edifício Brooklin Square



Foto nº 25: Vista da brinquedoteca do Edifício Brooklin Square



Foto nº 26: Vista da piscina do Edifício Brooklin Square



Foto nº 27: Vista da quadra poliesportiva do Edifício Brooklin Square



Foto nº 28: Vista da churrasqueira do Edifício Brooklin Square

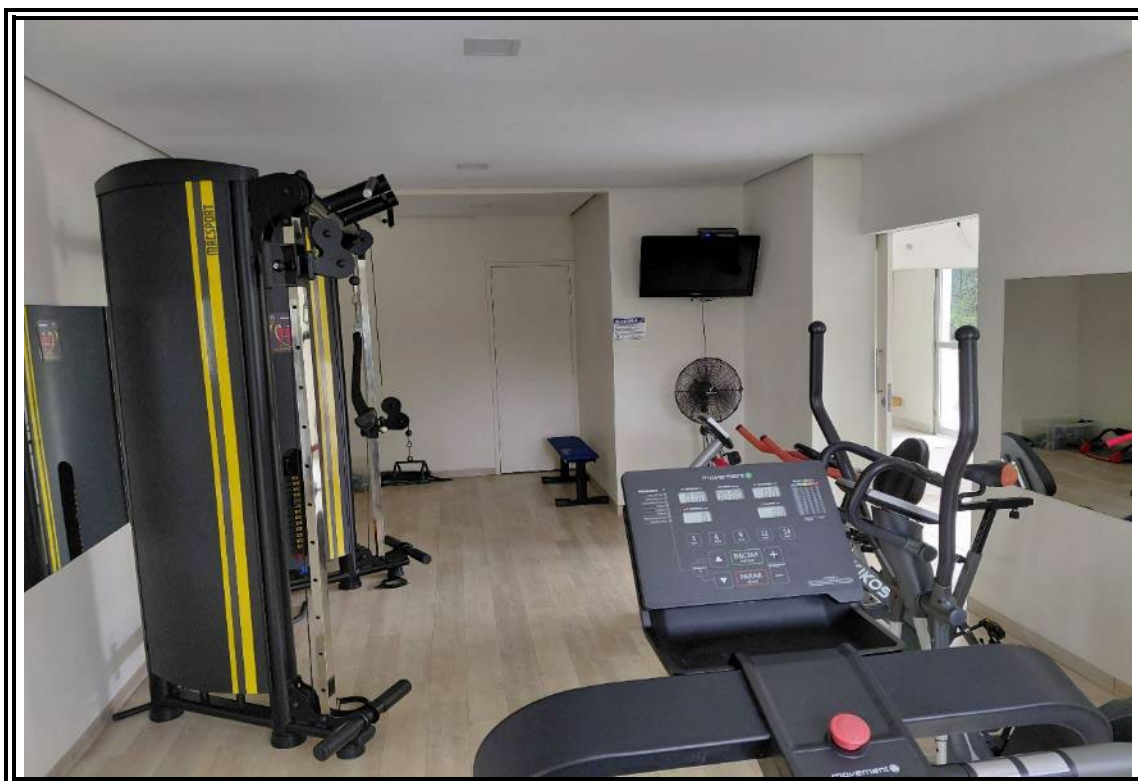
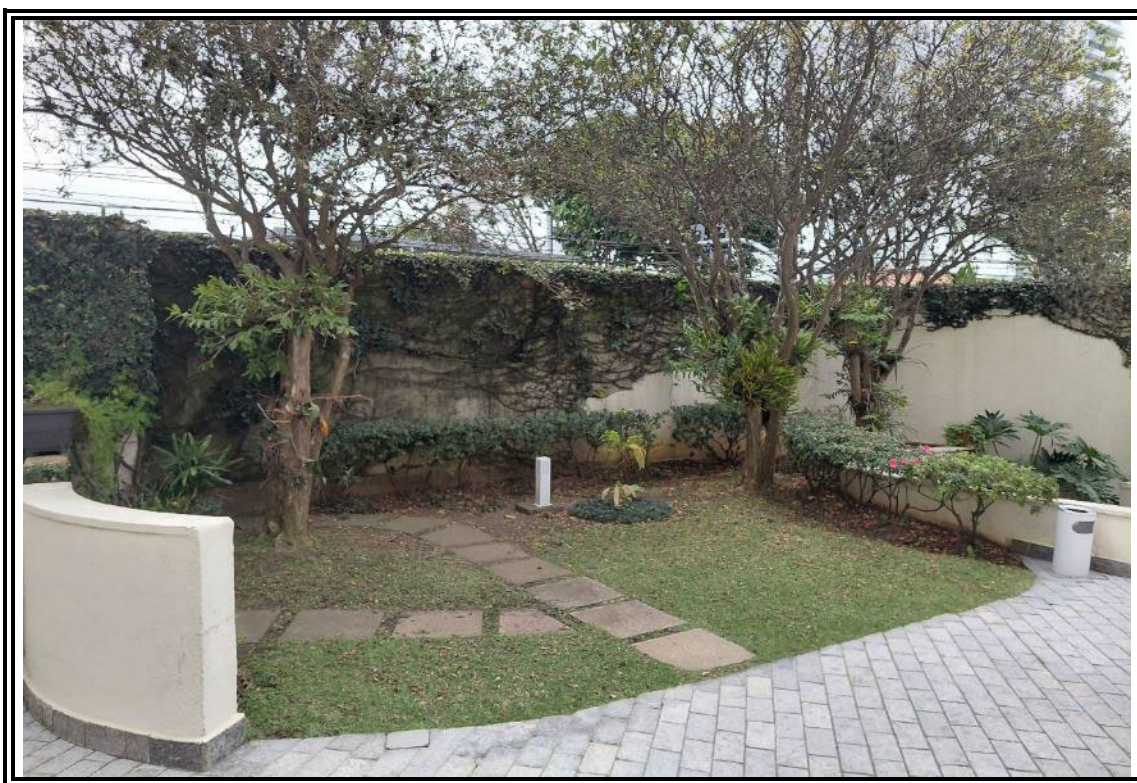


Foto nº 29: Vista da academia do Edifício Brooklin Square



Fotos nº 30 e 31: Vista do paisagismo do Edifício Brooklin Square





Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

V.2 – Valor unitário da área privativa

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade. A pesquisa foi realizada no mês de setembro de 2025.

Os elementos pesquisados são homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Localização: corrige as discrepâncias de localização entre os imóveis através dos índices fiscais da PGV/2025 da PMSP;

Padrão: corrige a diferença entre os padrões, conforme Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), limitado a parcela do capital benfeitoria;

Vagas: considera a diferença entre os números de vagas de garagem dos imóveis em análise, conforme observado no mercado local;

Idade: pondera as diferenças entre as idades dos imóveis comparativos e avaliando, limitados à parcela do capital benfeitoria, pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke;

Área: razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$F.A. = (\text{área comparativo}/\text{área avaliando})^x,$$

onde: $x = 0,250$ - diferenças entre áreas até 30%

$x = 0,125$ - diferenças entre áreas acima 30%.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais **“Normas de Avaliações do IBAPE-SP” (Tratamento por Fatores)**. No modelo apresentado, mostraram-se eficientes para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores “localização”, “idade/estado de conservação” e “área. Foi verificada também a influência dos fatores “padrão construtivo” e “vagas de garagem”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu **09 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel em avaliação, sendo datados da época da avaliação, que, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$\diamond V_u = \text{R\$ } 10.125,45/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor do imóvel

O valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_i = V_u \times A$$

Onde:

- V_u : valor unitário de área privativa = R\$ 10.125,45/m²

- A : área privativa do imóvel = 78,76 m²

$$\diamond V_I = 10.125,45 \times 78,76$$

$$\diamond V_I = \text{R\$ } 797.480,44$$

Ou em números redondos:

$V_I = \text{R\$ } 800.000,00/\text{setembro}/2025$
(Oitocentos mil reais)

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1-) O “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_1 = \text{R\$ } 800.000,00/\text{setembro}/2025$
(Oitocentos mil reais)

VIII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas;
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 13 de setembro de 2011).

VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 39 (trinta e nove) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa, memória de cálculos e grau de fundamentação do Laudo.

São Paulo, 22 de setembro de 2025.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Elementos Comparativos

1		
Dados Gerais	data	Set_ 2025
	endereço	Rua Guaraiúva nº 599 - 6º andar
	setor	085
	quadra	610
	índice local	4.781,17
	valor do imóvel	850.000,00
	imobiliária	Corretor autônomo
	contato	Sr. Felipe
	fone	(11) 98662-4001
	natureza	oferta
Construção	área privativa	78,76
	idade estimada	33
	estado conservação	c - regular
	padrão	apartamento médio c/ elev.
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	1
	custo base	
	coef. padrão	5,075
	coef. depreciação	0,647
	valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



Elementos Comparativos

			2
Dados Gerais		data	Set_ 2025
		endereço	Rua Guaraiúva nº 599 - 12º andar
		setor	085
		quadra	610
		índice local	4.781,17
		valor do imóvel	1.000.000,00
		imobiliária	Corretor autônomo
		contato	Sr. Felipe
		fone	(11) 98662-4001
		natureza	oferta
Construção		área privativa	78,76
		idade estimada	33
		estado conservação	a - novo
		padrão	apartamento médio c/ elev.
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,075
		coef. depreciação	0,659
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

			3
Dados Gerais		data	Set_ 2025
		endereço	Rua Guaraiúva nº 599 - 2º andar
		setor	085
		quadra	610
		índice local	4.781,17
		valor do imóvel	890.000,00
		imobiliária	Corretor autônomo
		contato	Sr. Felipe
		fone	(11) 98662-4001
		natureza	oferta
Construção		área privativa	78,76
		idade estimada	33
		estado conservação	c - regular
		padrão	apartamento médio c/ elev.
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,075
		coef. depreciação	0,647
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

			4
Dados Gerais	data		Set_ 2025
	endereço		Rua Guaraiúva nº 599 - 11º andar
	setor		085
	quadra		610
	índice local		4.781,17
	valor do imóvel		800.000,00
	imobiliária		Europa Real State
	contato		Sr. João
	fone		(11) 95430-0078
Construção	natureza		oferta
	área privativa		78,76
	idade estimada		33
	estado conservação		e - reparos simples
	padrão		apartamento médio c/ elev.
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		5,075
	coef. depreciação		0,576
	valor calculado		0,00
	valor arbitrado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



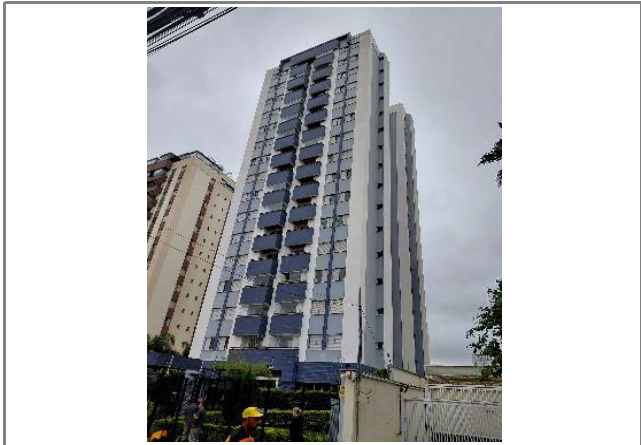
Elementos Comparativos

			5
Dados Gerais		data	Set_ 2025
		endereço	Rua Guaraiúva nº 599 - andar baixo
		setor	085
		quadra	610
		índice local	4.781,17
		valor do imóvel	890.000,00
		imobiliária	Chimento Imóveis
		contato	Sr. André
		fone	(11) 4438-1012 / 94122-4890
Construção		natureza	oferta
		área privativa	78,76
		idade estimada	33
		estado conservação	c - regular
		padrão	apartamento médio c/ elev.
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,075
		coef. depreciação	0,647
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



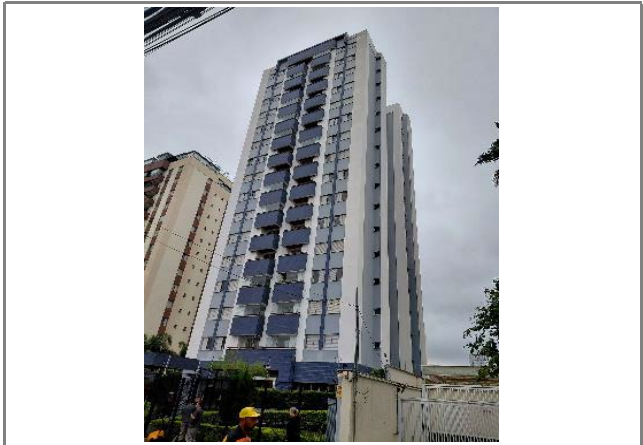
Elementos Comparativos

			6
Dados Gerais	data		Set_ 2025
	endereço		Rua Guaraiúva nº 553 - andar baixo
	setor		085
	quadra		610
	índice local		4.781,17
	valor do imóvel		720.000,00
	imobiliária		Foxter Imobiliária
	contato		Sr. Flavio
	fone		(11) 5198-0818
	natureza		transação
Construção	área privativa		75,00
	idade estimada		30
	estado conservação		e - reparos simples
	padrão		apartamento médio c/ elev.
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		5,075
	coef. depreciação		0,610
	valor calculado		0,00
	valor arbitrado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

7		
Dados Gerais	data	Set_ 2025
	endereço	Rua Guaraiúva nº 553 - 3º andar
	setor	085
	quadra	610
	índice local	4.781,17
	valor do imóvel	830.000,00
	imobiliária	City Brokers Consultoria Imobiliária
	contato	Sr. Igor
	fone	(11) 98942-9323
	natureza	oferta
Construção	área privativa	75,00
	idade estimada	30
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples
	padrão	apartamento médio c/ elev.
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	1
	custo base	0,00
	coef. padrão	5,075
	coef. depreciação	0,660
	valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



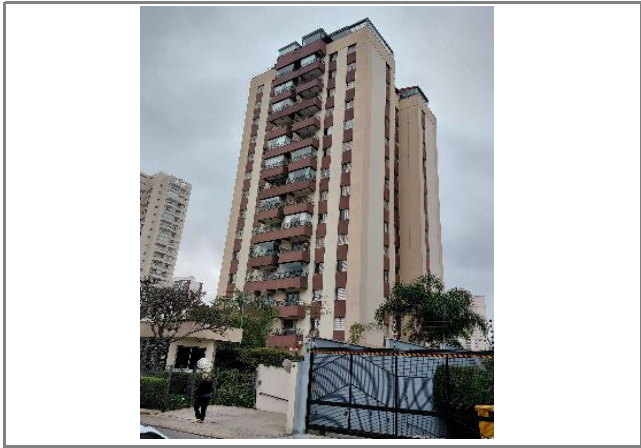
Elementos Comparativos

			8
Dados Gerais		data	Set_ 2025
		endereço	Rua Guaraiúva nº 457 - 5º andar
		setor	085
		quadra	168
		índice local	4.636,15
		valor do imóvel	1.000.000,00
		imobiliária	SH Prime Imóveis
		contato	Sr. Daniel
		fone	(11) 4750-2300 / 97652-0442
Construção		natureza	oferta
		área privativa	100,00
		idade estimada	36
		estado conservação	c - regular
		padrão	apartamento médio c/ elev.
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,075
		coef. depreciação	0,606
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

			9
Dados Gerais	data		Set_ 2025
	endereço		Rua Guaraiúva nº 531 - andar baixo
	setor		085
	quadra		610
	índice local		4.781,17
	valor do imóvel		920.000,00
	imobiliária		Gunter Consultoria
	contato		Sr. Giulio
	fone		(11) 3431-0103 / 98075-0103
Construção	natureza		oferta
	área privativa		85,00
	idade estimada		34
	estado conservação		c - regular
	padrão		apartamento médio c/ elev.
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		5,075
	coef. depreciação		0,634
	valor calculado		0,00
	valor arbitrado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Tratamentos



Fatores

F _f		Oferta	fator	paradigma	0,90
sim	Floc	Localização	índice	avaliando	4.781,17
sim	Fob	Idade	idade		33
			estado		c - regular
sim	Fpad	Padrão	padrão		apartamento médio c/ elev.
não	Fpos	Posicionamento	avaliando		
sim		Área	área		78,76
sim		Vagas	vagas		2
			acréscimo		5%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1,0000

Modelo

Fatores

a	1	Localização
b	2	Idade
c	0	nenhum
d	5	Área
e	0	nenhum
f	0	nenhum

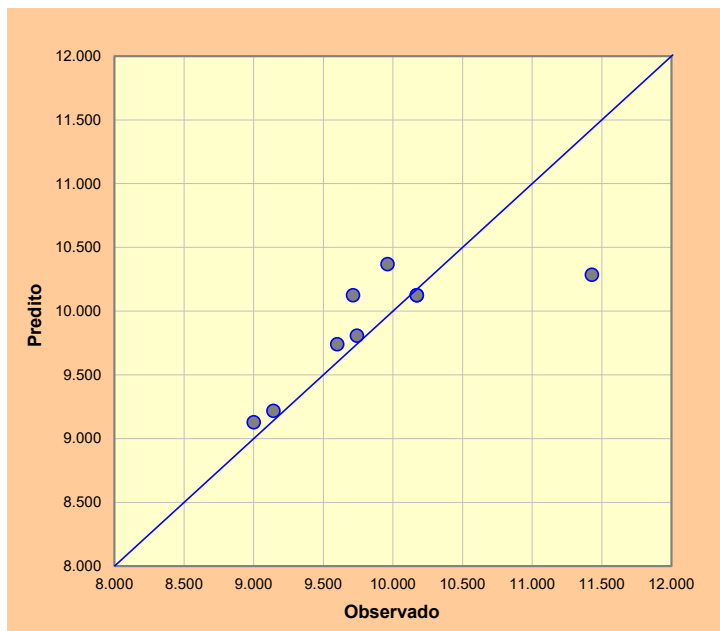
Homogeneização

		Unitário Original						Homogeneização			Var.
		1	2	3	4	5	6	1	2	3	
1	sim	9.713,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.713,05	9.713,05	9.713,05	1,00
2	sim	11.427,12	0,00	-160,46	0,00	0,00	0,00	11.266,66	11.266,66	11.266,66	0,99
3	sim	10.170,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.170,14	10.170,14	10.170,14	1,00
4	sim	9.141,70	0,00	908,10	0,00	0,00	0,00	10.049,80	10.049,80	10.049,80	1,10
5	sim	10.170,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.170,14	10.170,14	10.170,14	1,00
6	sim	9.600,00	0,00	477,98	0,00	-93,35	0,00	9.984,63	9.984,63	9.984,63	1,04
7	sim	9.960,00	0,00	-146,38	0,00	-96,85	0,00	9.716,77	9.716,77	9.716,77	0,98
8	sim	9.000,00	56,31	498,41	0,00	442,86	0,00	9.997,58	9.997,58	9.997,58	1,11
9	sim	9.741,18	0,00	169,16	0,00	149,97	0,00	10.060,31	10.060,31	10.060,31	1,03
10	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
		9.880,37						Média Aritmética	10.125,45	10.125,45	10.125,45
		708,29						Desvio Padrão	459,57	459,57	459,57
		6.916,26						- 30%	7.087,82	7.087,82	7.087,82
		12.844,48						+ 30%	13.163,09	13.163,09	13.163,09
		7,17%						Coef. Variação	4,54%	4,54%	4,54%

Variações

Mínimo	Coef. de	Fatores	
13	variação	combinados	
1	7,08%	a	1 Localização
2	4,96%	b	2 Idade
3	7,17%	c	0 nenhum
4	6,61%	d	5 Área
5	7,17%	e	0 nenhum
6	7,17%	f	0 nenhum
7	4,88%	a, b	
8	7,08%	a, c	
9	4,96%	b, c	
10	4,88%	a, b, c	
11	6,56%	a, d	
12	4,56%	b, d	
13	4,54%	a, b, d	
14	6,61%	c, d	
15	6,56%	a, c, d	
16	4,56%	b, c, d	
17	4,54%	a, b, c, d	
18	7,08%	a, e	
19	4,96%	b	
20	4,88%	a, b, e	
21	7,17%	c, e	
22	7,08%	a, c, e	
23	4,96%	b, c, e	
24	4,88%	a, b, c, e	
25	6,61%	d, e	
26	6,56%	a, d, e	
27	4,56%	b, d, e	
28	4,54%	a, b, d, e	
29	6,61%	c, d, e	
30	6,56%	a, c, d, e	
31	4,56%	b, c, d, e	
32	4,54%	a, b, c, d, e	
33	7,08%	a, f	
34	4,96%	b, f	
35	4,88%	a, b, f	
36	7,17%	c, f	
37	7,08%	a, c, f	
38	4,96%	b, c, f	
39	4,88%	a, b, c, f	
40	6,61%	d, f	
41	6,56%	a, d, f	
42	4,56%	b, d, f	
43	4,54%	a, b, d, f	
44	6,61%	c, d, f	
45	6,56%	a, c, d, f	
46	4,56%	b, c, d, f	
47	4,54%	a, b, c, d, f	
48	7,17%	e, f	
49	7,08%	a, e, f	
50	4,96%	b, e, f	
51	4,88%	a, b, e, f	
52	7,17%	c, e, f	
53	7,08%	a, c, e, f	
54	4,96%	b, c, e, f	
55	4,88%	a, b, c, e, f	
56	6,61%	d, e, f	
57	6,56%	a, d, e, f	
58	4,56%	b, d, e, f	
59	4,54%	a, b, d, e, f	
60	6,61%	c, d, e, f	
61	6,56%	a, c, d, e, f	
62	4,56%	b, c, d, e, f	
63	4,54%	a, b, c, d, e, f	

Fatores	Coef. de	Modelo
	variação	
nenhum	7,17%	original
a, b, d	4,54%	mínimo
a, b, d,	4,54%	escolhido *
* após saneamento		



Avaliação

Dados	tipo	apartamento
	modalidade	venda
	data	Set_2025
	local	Rua Guaraiúva nº 599 - Apto. nº 14 - Bairro Itaim Bibi - São Paulo/SP
	cliente	5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área construída	78,76 m2
Média Saneada	10.125,45 R\$ / m²
Intervalo de Confiança	(9911,47 - 10339,42)
Valor Total	797.480,44 R\$
Grau de Precisão	III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



desenvolvimento
MERCATTO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

METODO COMPARATIVO DIRETO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	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
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	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

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	11	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.