

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



- Condomínio Edifício Torreblanca.
- Apartamento nº 31 - matrícula do apartamento :**11.301** do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Vaga de garagem sob o número 54, matrícula: **113.564** do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP;
- Avenida Brás Leme, 2.241, Santana, São Paulo – SP.

SUMÁRIO

FOLHA RESUMO	1
2. Princípios e Ressalvas	5
3. Objeto da Perícia	6
4. Caracterização do Imóvel	6
4.1. Diligência Pericial	6
4.2. Documentação do Imóvel	6
4.3. Identificação do Imóvel	6
4.4. Região e Localização	6
4.5 – Localização	7
4.6 – Caracterização	8
4.6.1 Interior do imóvel avaliando:	10
4.6.2 Exterior do imóvel avaliando:	10
5. Metodologia Avaliatória	10
6. Grau de Fundamentação	11
7. Avaliações	11
7.1 Valor de mercado (venda)	11
8. Conclusão	12
9. Quesitos	12
9.1 - Quesitos do Réu: Sra Marlene Mantovan:	12
10. Encerramento	14
ANEXO I	15
Vistoria – Fotos do imóvel avaliando	15
ANEXO II	22
I – PARÂMETROS DE ENTRADA PARA O TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO	23
II – PESQUISA DE MERCADO (ELEMENTOS DA AMOSTRA)	25
III – RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA COM VALOR FATOR OFERTA	29
IV – TABELA RESUMO DOS CALCULOS / HOMOGENEIZAÇÃO	31
V - Verificação pelo método Comparativo Direto – Tratamento Fatores - Desvio Padrão Amostral – Método Chauvenet	32
VI - Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário	33
ANEXO III	35
QUADRO 1 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	36
QUADRO 2 – CLASSIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS	37

1. Introdução

O presente Laudo Pericial foi elaborado com as conformidades com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011.

2. Princípios e Ressalvas

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

2.1 Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis Aprovado pela Resolução COFECI nº 326/1992, com alterações promovidas pela Resolução COFECI 1404/2018.

2.2 Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;

2.3 O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia;

2.4 No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos de acordo com os padrões periciais;

2.5 Na presente avaliação, admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas foram de boa fé e por isso são confiáveis;

2.6 Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

3. Objeto da Perícia

Trata-se de avaliação de valor de mercado para a venda do imóvel Apartamento nº 31 e Vaga de garagem autônomo nº 54, situado no **Condomínio Edifício Torreblanca** situado à Avenida Brás Leme, 2.241, Santana, São Paulo, Matrícula 11.301 e vaga de garagem, matrícula **113.564** do 3º Oficial de Registro de Imóveis de SP.

4. Caracterização do Imóvel

4.1. Diligência Pericial

Preliminarmente, para fins de cumprimento do Art. 474 do CPC, foi dada ciência às partes, do horário, da data e do local para início à produção desta prova pericial.

O local de interesse foi vistoriado no dia 22/02/2025 (sábado), às 10:00 h.

Esteve presente na diligência pericial:

Do Autor: Síndico do condomínio: Sr. Alexandre Vedelago Veneziani.

Do Réu: Réu: Marlene Gonçalves Guerra.

4.2. Documentação do Imóvel

Estes documentos encontram-se anexados a este laudo.

4.3. Identificação do Imóvel

O **imóvel avaliado** trata-se de um apartamento unifamiliar, localizada na Avenida Brás Leme, 2241, Apto. 31, Santana, São Paulo.

4.4. Região e Localização

A região do bairro Santana (SP) possui uma utilização mista, com predominância residencial em algumas áreas. No entanto, não muito distante do imóvel avaliado, é possível encontrar diversos prestadores de serviços e instituições que compõem o entorno. A valorização do bairro é atribuída à excelente infraestrutura de comércio, serviços e lazer, além de sua proximidade com áreas verdes, como a Serra da Cantareira e o Horto Florestal, tornando-o uma opção atraente para empreendimentos de alto padrão

O referido logradouro público é servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- a) Vias revestidas com pavimentação asfáltica;
- b) Infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- c) Infraestrutura para distribuição de água potável;
- d) Infraestrutura para captação de águas pluviais e coleta de esgotos;
- e) Infraestrutura para comunicações (telefonía, tv a cabo e internet);
- f) Coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- g) Acesso por transporte público;
- h) Iluminação pública;
- i) Serviço postal;
- j) SESI – Vila Bianca, Galeria Center Santana;
- k) Aeroporto Campo de Marte;
- l) Instituto Madre Mazarello;
- m) Estação Santana e Terminal Santana;
- n) e diversos comércios locais.

4.5 – Localização

O imóvel está localizado na Avenida Braz Leme, 2.241, na quadra completada pela travessa Heliodora, Rua Capitão Manuel Novaes e Rua Dr. Cesar, cidade de São Paulo/SP.

A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Localização do imóvel avaliado

4.6 – Caracterização

O **Condomínio Edifício Torreblanca** é um condomínio residencial contendo 01 (uma) torre, térreo e dezesseis (16) pavimentos de apartamentos. Os pavimentos são distribuídos por quatro (4) apartamentos por andar, totalizando (64) unidades autônomas.

O imóvel enquadra-se no padrão superior, conforme a classificação das tipologias construtivas estabelecida na tabela do IBAPE-SP (vide Anexo).

O edifício dispõe de 02 (dois) elevador social e 01 (um) elevador serviço, onde um elevador social atende os apartamentos finais 1 e 2 e outro final 3 e 4, bem como portaria de 24 (vinte e quatro) horas.

As vagas de garagem privativas estão localizadas no pavimento térreo e subsolo.

O imóvel avaliando possui uma área útil de **95,21 m²**, e área comum de 36,64 m², totalizando área total de 131,85 m², correspondendo a fração ideal no terreno e coisas comuns do Edifício de 1,5397% (conforme Matrícula 11.301 – 3º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo e anexados aos autos).

CNM: 113282.2.0011301-84

IVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: - 11.301 - nota: - 01 -

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 17 de outubro de 19 77

IMÓVEL: O apartamento sob numero 31, localizado no 3º andar Bloco B, do Edifício Torreblanca, situado à Avenida Bras Leme, numero 2.241, no 8º Subdistrito - Santa-na desta Capital, com a área útil de 95,21 metros quadrados área comum de 36,64 metros quadrados, área total de 131,85-metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no ter-reño e coisas comuns do Edifício de 1,5397%.

Contribuinte municipal 073.266.0399-5.

PROPRIETARIOS: JOSE BAPTISTA GONÇALVES, RG nº 1.106.878, -- CPF numero 011.061.398-87, e sua mulher ESME RALDA FERREIRA GONÇALVES, RG nº 919.560, CPF numero 673.579.388-91, ambos brasileiros, residentes e domi-ciliados nesta Capital, à Rua Paderewsky, numero 210.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição numero 112.556, deste Carto-rio.

A Escrevente Habilitada, [Assinatura] (Arlene Pessoa)
O Oficial interino, [Assinatura] (José Simão).

R.1/11.301 - São Paulo, 17 de outubro de 1.977. Por instru-mento particular datado de 28 de setembro, os proprietários Transmitiram por venda feita a ARIQVALDO GONÇALVES GUERRA, -contabilista, RG numero 3.490.586, CPF numero 053.075.418/-49 e sua mulher MARLENE GONÇALVES GUERRA, secretária, RG nu-mero 9.000.206, CPF numero 093.492.438-49, ambos brasilei-ros, casados no regime da comunhão de bens, residentes e do miciliados nesta Capital, à Travessa Angelica P. Grios, nu-mero 159, pelo valor de Cr\$ 815.380,00 (oitocentos e quinze mil, trezentos e oitenta cruzeiros), o imóvel objeto da pre-sente matrícula - A Escrevente Habilitada [Assinatura]

- continua no verso -

E vaga de garagem nº54, objeto da matrícula nº 113.564 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, está localizado no piso térreo do **Condomínio Edifício Torreblanca**, possuindo **10,12 m²** de área útil privativa, **18,47 m²** área comum, totalizando **28,59 m²**, conforme reprodução da matrícula a seguir:

Certidão

CNM: 113282.2.0113564-09

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula
113.564

ficha
-01-

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

São Paulo, 11 de outubro de 2.004.-

IMÓVEL: A VAGA SOB N.º 54, para guarda de um carro de passeio de tamanho pequeno, na garagem localizada no andar térreo do "EDIFÍCIO TORREBLANCA", Bloco "B", situado à avenida Braz Leme, n.º 2.241, no 8º Subdistrito - Santana, contendo a área útil de 10,12 m2, área comum de 18,47 m2 e a área total de 28,59 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1736%.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: 073.266.0807-5.

PROPRIETÁRIOS: 1) JOSÉ BAPTISTA GONÇALVES, engenheiro civil, RG. 1.106.878-SP, CPF. 011.061.398-87, residente na avenida Braz Leme, n.º 2.500, apt.º 111; e,
2) ESMERALDA FERREIRA, que quando casada assinava, ESMERALDA FERREIRA GONÇALVES, professora, RG. 919.560-SP, CPF. 673.579.388-91, residente na rua Paderewsky, n.º 210, brasileiros, divorciados e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 112.556, de 22 de maio de 1.975 e matrícula n.º 1.095 de 11 de março de 1.976, ambas desta Serventia.- O Escrevente habilitado, (José Roberto Milla Ferraz de Campos).- O Escrevente autorizado, (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).

Av.1:- 05/05/2023 - Prenotação n.º 503.067 de 27/04/2023 -
Pela certidão expedida aos 27 de abril de 2023, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro Regional I - Santana, desta Capital, nos autos (processo n.º 0001652-59.2017.8.26.0001) da Ação de Execução Civil ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORREBLANCA, CNPJ. n.º 54.574.967/0001-06, em face de: 1) ARIIVALDO GONÇALVES GUERRA, CPF. n.º 053.073.418-49; e, 2) MARLENE GONÇALVES GUERRA, CPF. n.º 093.492.438-49, tendo como

Continua no verso.

Mod. 13

Padrão construtivo: Superior (tabela em anexo).

Estado de conservação: O imóvel avaliando encontra-se em estado de conservação conforme grupo B, (tabela em anexo).

Idade estimada/aparente do imóvel avaliando: 40 anos.

4.6.1 Interior do imóvel avaliando:

- O imóvel possui pé direito convencional;
- Sala possui piso madeira, paredes e teto com pintura a látex, a fachada frontal da sala é composta por janela em perfil de alumínio;
- Cozinha, com paredes revestidas com azulejos e piso cerâmico, armários e mobília sob medida, com porta em vidro;
- 03 (três) banheiros, com bancada em pedra, chuveiro a gás, box de vidro, paredes revestidas com azulejos e piso cerâmico;
- 03 (três) quartos, sendo 01 (um) suíte, pisos madeira, paredes e tetos com pintura a látex, janelas em alumínio/ferro, e guarda-roupas embutidos;
- Corredor de circulação dos dormitórios com piso laminado;
- Área de serviço, com paredes revestidas com azulejos e piso cerâmico;
- Dependência de serviço com pisos laminados, paredes e tetos com pintura a látex;

4.6.2 Exterior do imóvel avaliando:

O apartamento é distribuído pelas seguintes dependências externas:

- O imóvel possui entrada social;
- Uma quadra poliesportiva, localizado nos fundos do prédio;
- Salão de festas localizado no térreo;
- Área de churrasqueira no terraço;
- Piscina localizado no terraço;

5. Metodologia Avaliatória

Para o presente trabalho, elegeu-se o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, consoante previsto na **ABNT NBR 14.653 Parte 1 (2019) - Avaliação de bens - Procedimentos Gerais** e na **ABNT NBR 14.653 Parte 2 (2011) Avaliação de Imóveis Urbanos**. O tratamento dos dados amostrais será por fatores.

6. Grau de Fundamentação

O presente trabalho apresentou **Grau de Fundamentação II**, conforme a Norma da ABNT NBR 14653-2:2011. Conforme demonstrado no Anexo II.

7. Avaliações

7.1 Valor de mercado (venda)

Para a avaliação do terreno, será aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se todos os preceitos estabelecidos em suas normas.

O valor do imóvel avaliando será calculado com base na seguinte fórmula:

$$Vi = Vu \text{ homog} * Aa,$$

onde:

- Vi – Valor do imóvel avaliando
- Vu homog – Valor unitário homogeneizado: **R\$ 7.718,08 /m²**
- Aa – Área construída do avaliando: **95,21 m²**

Substituindo-se na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$$Vi = 7.718,08 \times 95,21 \rightarrow Vi = \text{R\$ } 734.838,40$$

Arredondamento	
Máximo 1%	742.186,78
Mínimo 1%	727.490,01

Portanto,

O VALOR COMERCIAL AVALIADO PARA O IMÓVEL NA PRESENTE DATA É:

R\$ 734.000,00

(setecentos e trinta e quatro mil reais)

***Anexo ao Laudo Pericial:** Pesquisa de mercado, fatores, cálculos de homogeneização e verificações.

8. Conclusão

Após as diligências realizadas, estudos, avaliações e todo o exposto/apresentado no presente Laudo Pericial, conclui-se que:

- Foi considerado todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho, espelha o valor de mercado praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em questão.

Portanto,

- O valor de mercado avaliado para o imóvel objeto, válido para a data do presente Laudo Pericial é: **R\$ 734.00,00** (setecentos e trinta e quatro mil reais).
- O presente trabalho apresentou **Grau de Fundamentação II**, conforme a Norma da ABNT NBR 14653-2:2011.

9. Quesitos

9.1 - Quesitos do Réu: Sra Marlene Mantovan:

Quesito 1 – Queira o Senhor Perito descrever o imóvel, apontando detalhes de sua exata localização; suas exatas dimensões; e indicando qual a construção erigida sobre o terreno e as respectivas áreas; especificando, ainda, qual(is) a(s) característica(s) construtiva(s) do imóvel;

Resposta: Vide o Laudo Pericial.

Quesito 2 – Queira o Senhor Perito descrever as características físicas, de acabamento, estado de conservação e bens móveis existentes no imóvel;

Resposta: Vide o Laudo Pericial.

Quesito 3 – Queira o Senhor Perito informar se tratar de imóvel de alto padrão em uma região altamente valorizada?

Resposta: Vide o Laudo Pericial.

Quesito 4 – Queira o Senhor Perito apontar quantas vagas de carro há para o imóvel?

Resposta: 64 vagas

Quesito 5 – Queira o Senhor Perito informar, considerando as características do imóvel avaliado, se o imóvel comporta divisão em caso de alienação;

Resposta: O imóvel avaliado trata-se de um apartamento, o qual não pode ser **fisicamente** dividido entre mais de um proprietário, pois se trata de uma unidade autônoma dentro de um condomínio edilício. O apartamento está vinculado à estrutura do prédio e às áreas comuns, tornando impossível sua divisão sem comprometer a edificação e contrariar normas urbanísticas e condominiais

Quesito 6 – Queira o Senhor Perito informar os equipamentos de infraestrutura do condomínio.

Resposta: Vide o Laudo Pericial.

Quesito 7 – Queira o Senhor Perito apontar o valor de mercado do imóvel, utilizando-se de elementos existentes no local.

Resposta: Vide o Laudo Pericial.

Quesito 8 – Queira o Senhor Perito obter 03 propostas de venda relativas a unidades do mesmo empreendimento. Poderia especificar a área (m²) destes apartamentos, e quantidades de vagas?

Resposta: Vide o Laudo Pericial (Amostras 1, 2, 3 e 4).

Quesito 9 – Queira o Senhor Perito informar qual o valor do imóvel com a vaga de garagem, e qual o valor do mesmo imóvel sem a composição da vaga de garagem?

Resposta: O valor do imóvel com vaga corresponde ao valor de mercado informado no laudo, enquanto o valor da garagem pode representar uma variação de aproximadamente 5% a 20% do valor total do imóvel.

Quesito 10 – Queira o Senhor Perito informar qual o valor médio atual de venda por metro quadrado deste empreendimento?

R: Vide o laudo

Quesito 11 – Queira o Senhor Perito informar sobre o valor do condomínio cobrado mensalmente, e sua composição, se equivalem às despesas e serviços oferecidos pelo condomínio, se estão adequados à média do mercado, e são condizentes ao condomínio?

Resposta: O objetivo da perícia é proceder à avaliação de valor de mercado dos imóveis

Quesito 12 – Queira o Senhor Perito informar quais são os melhoramentos públicos no imóvel?

Resposta: O objetivo da perícia é proceder à avaliação de valor de mercado dos imóveis, conforme a resposta do quesito 6.

Quesito 13 – Queira o Senhor Perito informar qual a predominância na circunvizinhança do imóvel?

Resposta: Vide o Laudo Pericial.

Quesito 14 – Queira o Senhor Perito informar se há facilidade no acesso ao imóvel?

Resposta: Sim, há facilidade no acesso ao imóvel.

Quesito 15 – Queira o Senhor Perito informar o método utilizado para identificação do valor médio do imóvel.

Resposta: Método Comparativo de Dados de Mercado, consoante previsto na ABNT NBR 14.653

Quesito 16 – Queira o Senhor Perito apontar todos os entendimentos que julgar necessários para a solução da contenda, ante o pedido de extinção de condomínio c.c. alienação judicial.

Resposta: Vide o Laudo Pericial.

10. Encerramento

Encerro o presente LAUDO PERICIAL em 14 (quatorze) folhas de formato A4, digitadas de um só lado, acompanhadas de fotografias enumeradas e legendas.

Neste termo em que,
pede juntada e deferimento.

EDUARDO SHIBATA
Perito Judicial - Corretor de Imóveis
CRECI-SP:218.933
CNAI: 033.516

Acompanham anexos:

Anexo I: Vistoria – Fotos Do Imóvel Avaliando;

Anexo II: Pesquisa de mercado, cálculos de homogeneização e grau de fundamentação (valor de mercado/venda);

Anexo: III: Quadro 1 – estado de conservação; Quadro 2 – classificação das tipologias construtivas

ANEXO I

Vistoria - Fotos do imóvel avaliando



Fachada do Edifício



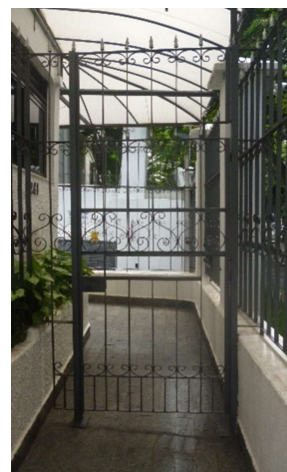
Fachada do Edifício



Entrada e Saida da Garagem 1



Entrada e Saida da Garagem 2



Entrada Social



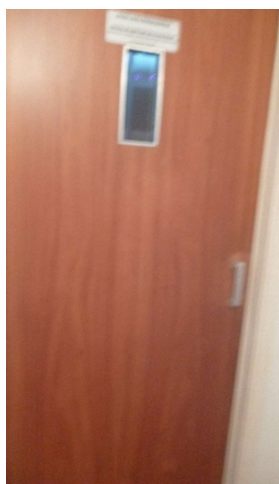
Entrada do condomínio



Hall de entrada



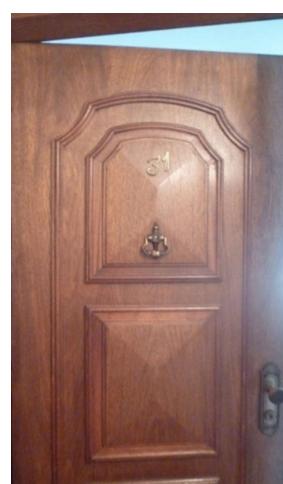
Hall de entrada



Elevador Social



Elevador Social



Entrada do apartamento 31



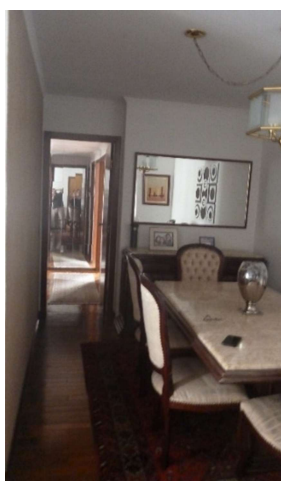
Sala 01



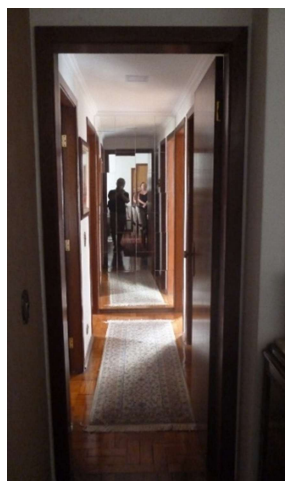
Sala 01



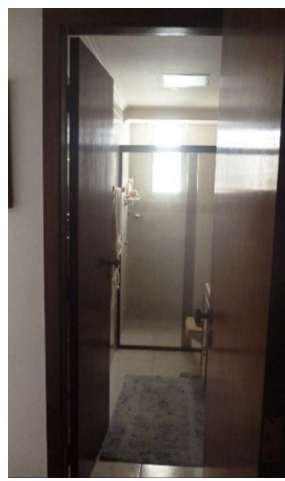
Sala 02



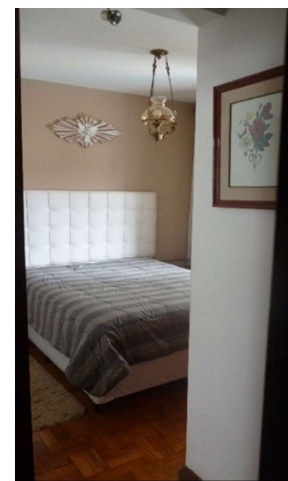
Sala 02



Corredor



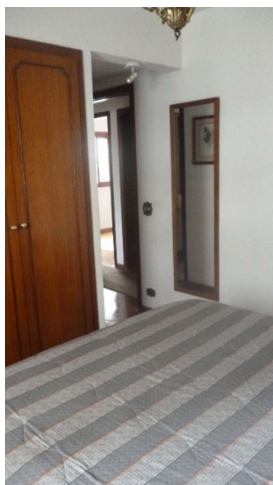
Banheiro (suite) 01



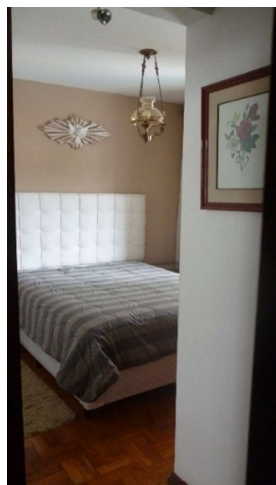
Quarto (suite) 01



Quarto (suite) 01



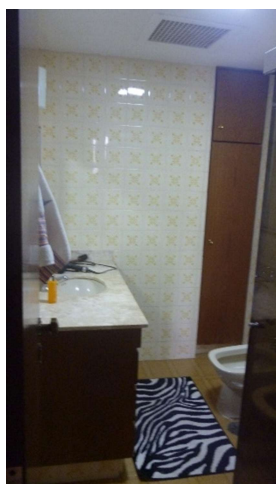
Quarto (suite) 01



Quarto (suite) 01



Banheiro 02



Banheiro 02



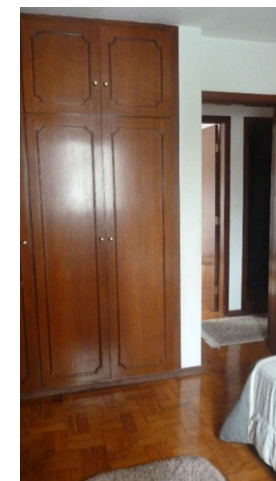
Banheiro 02



Quarto 02



Quarto 02



Quarto 02



Quarto 03



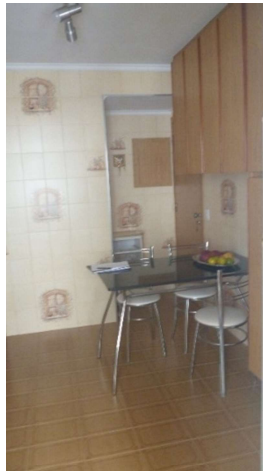
Quarto 03



Banheiro 03



Cozinha



Cozinha



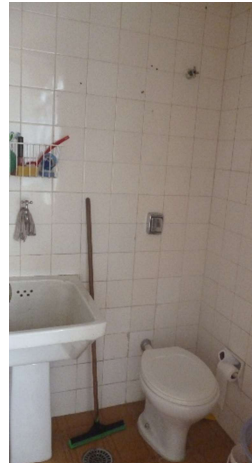
Área de Serviço



Banheiro 03



Banheiro 03



Banheiro 03



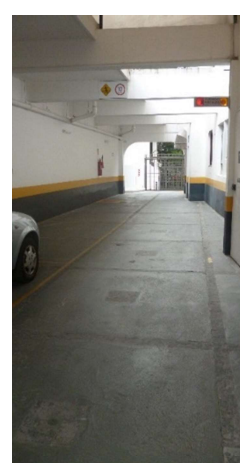
Porta da área de serviço



Porta da área de serviço



Elevador de serviço



Garagem



Garagem vaga nº 54



Garagem vaga nº 54



Garagem



Garagem



Quadra Poliesportiva



Quadra Poliesportiva



Sãlão de Festa



Sãlão de Festa



Sãlão de Festa



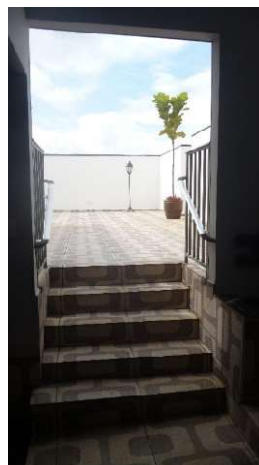
Sãlão de Festa



Corredor Sãlão de Festa



Area Comum Terraço



Escada para Churrasqueira



Banheiro Area Comum



Churrasqueira



Churrasqueira



Escada para Piscina



Piscina



Piscina

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO, CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (VALOR DE MERCADO/VENDA)

I - PARÂMETROS DE ENTRADA PARA O TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL (AVALIANDO):

- Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

- Variável dependente

A variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “Valor total”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

- Variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total” :

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m². A área útil do imóvel avaliando é de 95,21 m².

- Variável independente Características Físicas do Imóvel:

Representada pelo número de quartos, banheiros, número de vagas na garagem, etc.

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IUP”.

I.1 - Escolha do procedimento avaliatório

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, pesquisados das mais

diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet etc.), totalizando 14 elementos. Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da Tratamento por fatores (Estatística clássica) por apresentar amostra homogênea, elementos mais semelhantes possíveis ao avaliando.

I.II - Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de 14 elementos de apartamentos a venda na região.

As fontes de informação foram diversificadas, incluindo anúncios classificados na internet e consultas em sites de imobiliárias credenciadas, garantindo ampla pesquisa. A escolha por essa abordagem permite que todas as partes do processo possam conferir os dados com transparência. Todas as fontes foram identificadas e declinadas. Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de fevereiro de 2025. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90). A seguir tabela com os 14 elementos amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida:

II – PESQUISA DE MERCADO (ELEMENTOS DA AMOSTRA)

Amostra 01 – <https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-braz-leme-santana-sao-paulo-4-quartos-178m2/wwic46>



Apartamento à venda em Santana com 178 m², 4 quartos, 2 suítes, 2 vagas

Condomínio Edifício Torreblanca • Avenida Braz Leme • Santana • São Paulo-SP

Valor à vista: R\$ 1.800.000

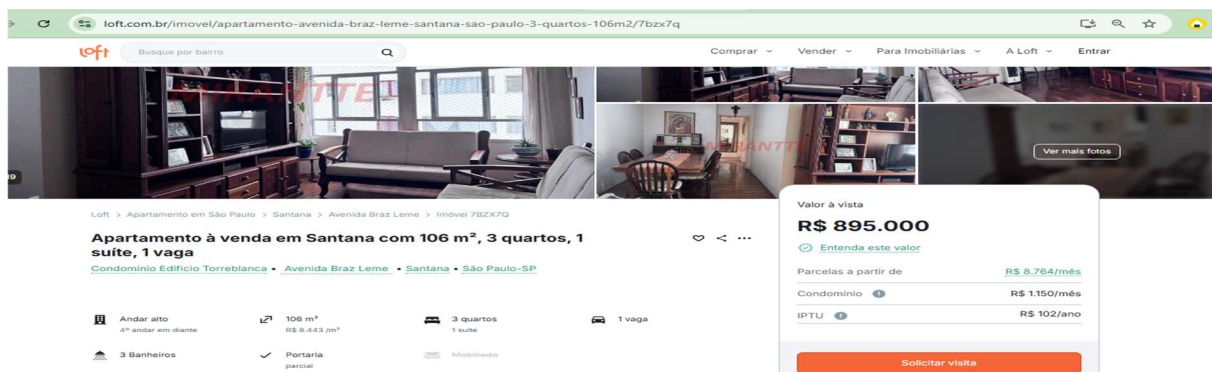
Parcelas a partir de: R\$ 17.601/mês

Condomínio: R\$ 2.200/mês

IPTU: R\$ 4.017/ano

Solicitar visita

Amostra 02 – <https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-braz-leme-santana-sao-paulo-3-quartos-106m2/7bzx7q>



Apartamento à venda em Santana com 106 m², 3 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio Edifício Torreblanca • Avenida Braz Leme • Santana • São Paulo-SP

Valor à vista: R\$ 895.000

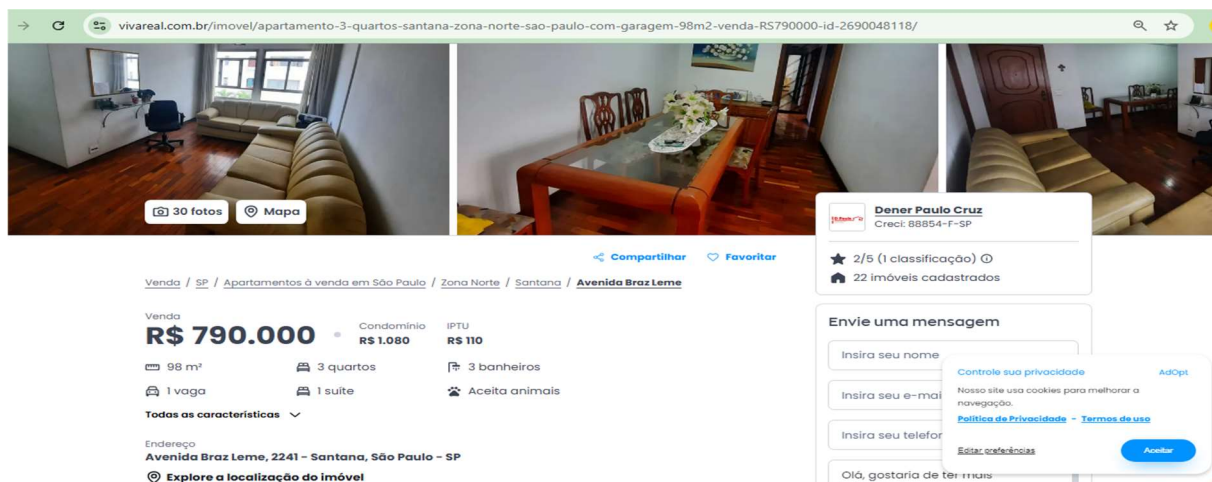
Parcelas a partir de: R\$ 8.764/mês

Condomínio: R\$ 1.150/mês

IPTU: R\$ 102/ano

Solicitar visita

Amostra 03 – [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-98m2-venda-R\\$790000-id-2690048118/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-98m2-venda-R$790000-id-2690048118/)



Venda: R\$ 790.000

Condomínio: R\$ 1.080

IPTU: R\$ 110

98 m²

3 quartos

3 banheiros

1 vaga

1 suíte

Aceita animais

Endereço: Avenida Braz Leme, 2241 - Santana, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Dener Paulo Cruz

2/5 (1 classificação)

22 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

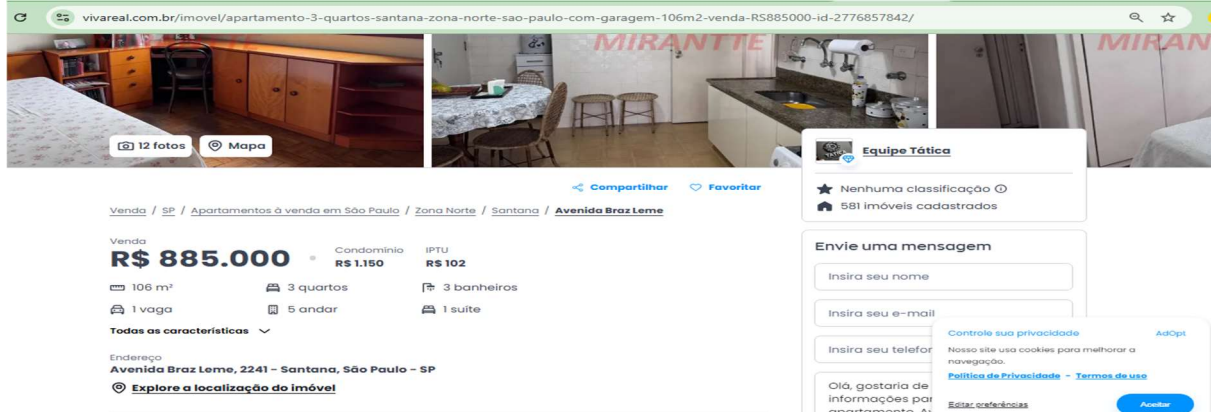
Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações

Amostra 04 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS885000-id-2776857842/>



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda R\$ 885.000 • Condomínio R\$ 1.150 • IPTU R\$ 102

106 m² • 3 quartos • 3 banheiros
1 vaga • 5 andar • 1 suite

Endereço
Avenida Braz Leme, 2241 – Santana, São Paulo – SP

Envie uma mensagem

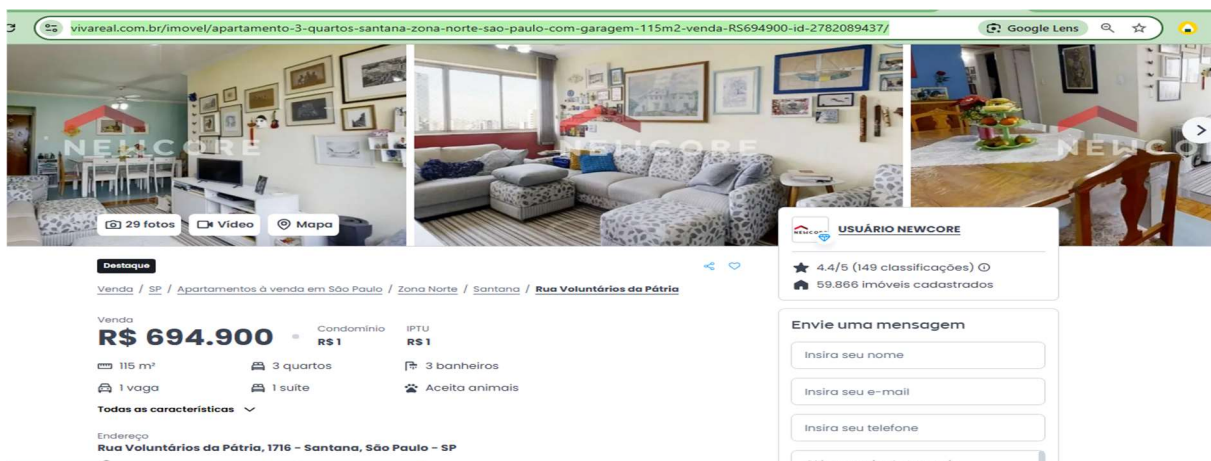
Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone

Equipe Tática
Nenhuma classificação
581 imóveis cadastrados

Controle sua privacidade
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) • [Termos de uso](#)

Adaptar

Amostra 05 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-115m2-venda-RS694900-id-2782089437/>



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Rua Voluntários da Pátria

Venda R\$ 694.900 • Condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 1

115 m² • 3 quartos • 3 banheiros
1 vaga • 1 suite • Aceita animais

Endereço
Rua Voluntários da Pátria, 1716 – Santana, São Paulo – SP

Envie uma mensagem

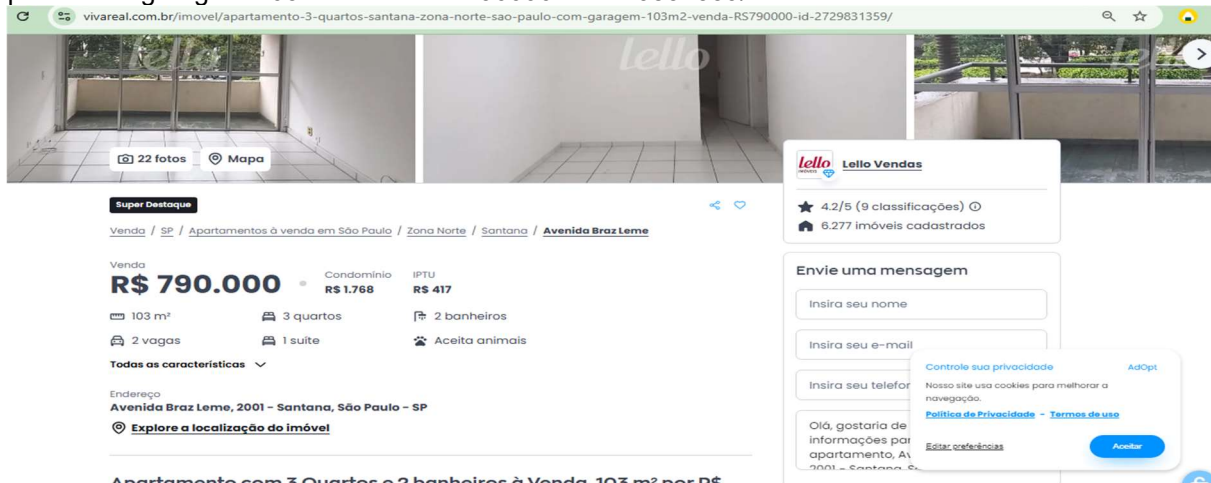
Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone

USUÁRIO NEWCORE
4.4/5 (149 classificações)
59.866 imóveis cadastrados

Controle sua privacidade
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) • [Termos de uso](#)

Adaptar

Amostra 06 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-103m2-venda-RS790000-id-2729831359/>



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda R\$ 790.000 • Condomínio R\$ 1.768 • IPTU R\$ 417

103 m² • 3 quartos • 2 banheiros
2 vagas • 1 suite • Aceita animais

Endereço
Avenida Braz Leme, 2001 – Santana, São Paulo – SP

Envie uma mensagem

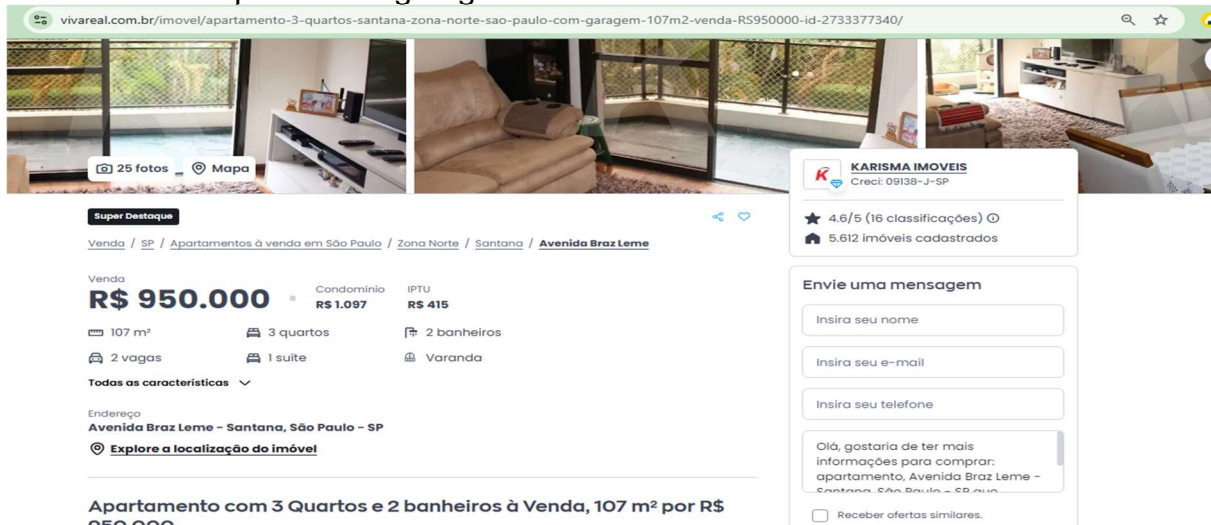
Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone

Lello Vendas
4.2/5 (9 classificações)
6.277 imóveis cadastrados

Controle sua privacidade
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) • [Termos de uso](#)

Adaptar

Amostra 07 - [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-R\\$950000-id-2733377340/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-R$950000-id-2733377340/)



Super Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda
R\$ 950.000

Condomínio R\$ 1.097 IPTU R\$ 415

107 m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suite Varanda

Todas as características

Endereço
Avenida Braz Leme - Santana, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 107 m² por R\$ 950.000

KARISMA IMOVEIS
Cred: 09138-J-SP

4,6/5 (16 classificações)

5.612 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Braz Leme - Santana, São Paulo - SP, av.

☐ Receber ofertas similares.

Amostra 08 - [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-R\\$873000-id-2753012101/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-R$873000-id-2753012101/)



Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda
R\$ 873.000

Condomínio R\$ 1.200 IPTU R\$ 200

83 m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga 1 suite Aceita animais

Todas as características

Endereço
Avenida Braz Leme, 2242 - Santana, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 83 m² por R\$ 873.000

Sh Prime Imóveis
Cred: 25618-J-SP

4,4/5 (20 classificações)

10.718 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

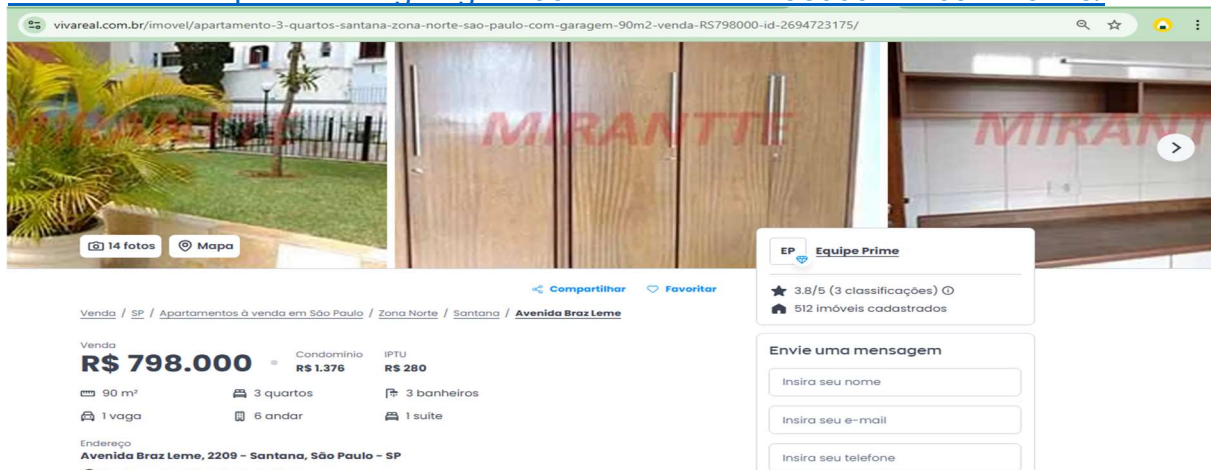
Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Braz Leme, 2242 - Santana, São Paulo - SP, av.

☐ Receber ofertas similares.

Amostra 09 - [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-R\\$798000-id-2694723175/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-R$798000-id-2694723175/)



Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda
R\$ 798.000

Condomínio R\$ 1.376 IPTU R\$ 280

90 m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga 6 andar 1 suite

Endereço
Avenida Braz Leme, 2209 - Santana, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Equipe Prime

3,8/5 (3 classificações)

512 imóveis cadastrados

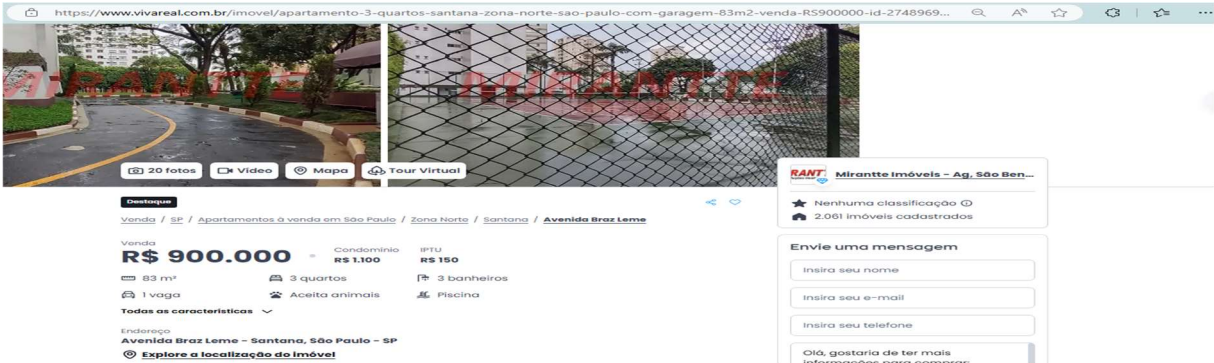
Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Amostra 10 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS900000-id-2748969653/>



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda R\$ 900.000 = Condomínio R\$ 1.100 IPTU R\$ 150

83 m² 3 quartos 3 banheiros
1 vaga Aceita animais Piscina

Todas as características

Endereço: Avenida Braz Leme - Santana, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

SOUSA NORTE IMOVEIS LTDA - E...
Creci: 22213-J-SP

5/5 (6 classificações) 3.044 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Braz Leme, 2322 - Santana, São Paulo - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

As clicar em "ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", este cliente concorda com os [Termos](#)

Amostra 11 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS800000-id-2778750647/>



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda R\$ 800.000 = Condomínio R\$ 1.050 IPTU Isento

96 m² 3 quartos 3 banheiros
1 vaga 1 suite Aceita animais

Todas as características

Endereço: Avenida Braz Leme, 2322 - Santana, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 96 m² por R\$ 800.000

(Código do anunciante: 36244 | Código no Viva Real: 2778750647)

Apartamento 96m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, sala para 2 ambientes, pisos em madeira, cozinha com armários, área de serviço com banheiro e despensa, 1 vaga de garagem.

SOUSA NORTE IMOVEIS LTDA - E...
Creci: 22213-J-SP

5/5 (6 classificações) 3.044 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Braz Leme, 2322 - Santana, São Paulo - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

As clicar em "ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", este cliente concorda com os [Termos](#)

Amostra 12 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS870000-id-2740083663/>



Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda R\$ 870.000 = Condomínio R\$ 1.391 IPTU R\$ 320

96 m² 3 quartos 3 banheiros
1 vaga 1 suite Mobiliado

Todas as características

Endereço: Avenida Braz Leme - Santana, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 96 m² por R\$

SOUSA NORTE IMOVEIS LTDA - E...
Creci: 22213-J-SP

5/5 (6 classificações) 3.044 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Braz Leme - Santana, São Paulo - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

As clicar em "ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", este cliente concorda com os [Termos](#)

Amostra 13 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS1050000-id-2776933720/>

Destaque

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda
R\$ 1.050.000 * Condomínio R\$ 1.500 IPTU R\$ 130

106 m² 3 quartos 3 banheiros
1 vaga 1 suíte Aceita animais

Todas as características

Endereço
Avenida Braz Leme, 2428 - Santana, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 3 Banheiros à Venda, 106 m² por R\$ 1.050.000

Sh Prime Imóveis
Creci: 25618-J-SP

★ 4.4/5 (20 classificações) 10.718 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Braz Leme, 2428 - Santana, São Paulo - SP, av...

☐ Receber ofertas similares.

Amostra 14 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS795000-id-2509599101/>

Google Lens

[vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS795000-id-2509599101/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS795000-id-2509599101/)

Compartilhar **Favoritar**

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda
R\$ 795.000 * Condomínio R\$ 1.100 IPTU R\$ 1.060
Preço abaixo do mercado

120 m² 3 quartos 3 banheiros
1 vaga 2 andar 1 suíte

Todas as características

Endereço
Avenida Braz Leme, 2428 - Santana, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

MGP IMOBILIARIA LTDA
Creci: 30678-J-SP

★ 4.4/5 (9 classificações) 4.442 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Avenida Braz Leme, 2428 - Santana, São Paulo - SP, av...

III – RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA COM VALOR FATOR OFERTA

Item	Endereço	Valor Ofertado	Valor Oferta	Referencia
1	Avenida Bras Leme, 2241	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.620.000,00	https://loft.com.br/imovel/apartament-o-avenida-braz-leme-santana-sao-paulo-4-quartos-178m2/wwic46
2	Avenida Bras Leme, 2241	R\$ 895.000,00	R\$ 805.500,00	https://loft.com.br/imovel/apartament-o-avenida-braz-leme-santana-sao-paulo-3-quartos-106m2/7bzx7q
3	Avenida Bras Leme, 2241	R\$ 790.000,00	R\$ 711.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-98m2-venda-RS790000-id-2690048118/
4	Avenida Bras Leme, 2241	R\$ 885.000,00	R\$ 796.500,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS885000-id-2776857842/
5	Rua Voluntários da Pátria, 1716	R\$ 694.900,00	R\$ 625.410,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-115m2-venda-RS694900-id-2782089437/
6	Avenida Braz Leme, 2001	R\$ 790.000,00	R\$ 711.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-103m2-venda-RS790000-id-2729831359/
7	Avenida Braz Leme, 2001	R\$ 950.000,00	R\$ 855.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-RS950000-id-2733377340/
8	Avenida Braz Leme, 2242	R\$ 873.000,00	R\$ 785.700,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS873000-id-2753012101/
9	Avenida Braz Leme, 2209	R\$ 798.000,00	R\$ 718.200,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS798000-id-2694723175/
10	Avenida Braz Leme, 2242	R\$ 900.000,00	R\$ 810.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS900000-id-2748969653/
11	Avenida Braz Leme, 2322	R\$ 800.000,00	R\$ 720.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS800000-id-2778750647/
12	Avenida Braz Leme, 2239	R\$ 870.000,00	R\$ 783.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS870000-id-2740083663/
13	Avenida Braz Leme, 2428	R\$ 1.050.000,00	R\$ 945.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS1050000-id-2776933720/
14	Avenida Braz Leme, 2428	R\$ 795.000,00	R\$ 715.500,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/a-partamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS795000-id-2509599101/

IV – TABELA RESUMO DOS CALCULOS / HOMOGENEIZAÇÃO

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais, homogeneização do valor de venda do imóvel:

Item	Valor Ofertado	Área Uteis	Quartos	Banheiros	Garagem	Valor Fator Oferta	Quartos	Banheiros	Garagem	Valor Homogenio
1	R\$ 1.800.000,00	178	4	3	2	R\$ 1.620.000,00	-R\$ 83.000,00		-R\$ 80.000,00	R\$ 1.457.000,00
2	R\$ 895.000,00	106	3	3	1	R\$ 805.500,00				R\$ 805.500,00
3	R\$ 790.000,00	98	3	3	1	R\$ 711.000,00				R\$ 711.000,00
4	R\$ 885.000,00	106	3	3	1	R\$ 796.500,00				R\$ 796.500,00
5	R\$ 694.900,00	115	3	3	1	R\$ 625.410,00				R\$ 625.410,00
6	R\$ 790.000,00	103	3	2	2	R\$ 711.000,00		R\$ 50.000,00	-R\$ 80.000,00	R\$ 681.000,00
7	R\$ 950.000,00	107	3	2	2	R\$ 855.000,00		R\$ 50.000,00	-R\$ 80.000,00	R\$ 825.000,00
8	R\$ 873.000,00	83	3	3	1	R\$ 785.700,00				R\$ 785.700,00
9	R\$ 798.000,00	90	3	3	1	R\$ 718.200,00				R\$ 718.200,00
10	R\$ 900.000,00	83	3	3	1	R\$ 810.000,00				R\$ 810.000,00
11	R\$ 800.000,00	96	3	3	1	R\$ 720.000,00				R\$ 720.000,00
12	R\$ 870.000,00	96	3	3	1	R\$ 783.000,00				R\$ 783.000,00
13	R\$ 1.050.000,00	106	3	3	1	R\$ 945.000,00				R\$ 945.000,00
14	R\$ 795.000,00	120	3	3	1	R\$ 715.500,00				R\$ 715.500,00

Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise visa as condições atuais de venda no mercado.

- Dados do imóvel periciado:
- Area Uteis:
- Quartos: 3
- Banheiros: 3
- Vagas Garagem: 1

V - Verificação pelo método Comparativo Direto – Tratamento Fatores - Desvio Padrão Amostral – Método Chauvenet

Teste com 14 amostras:

Item	Área Uteis	Valor Homogêneo	PU = Valor Homog/m ²	Diferença (PU - média homologada)	Elev. Quadrado	Diferença / Desvio Padrão	Método Chauvenet	Menor < 2,100
1	178	R\$ 1.457.000,00	R\$ 8.185,39	467,31	218381,21	0,39	Dentro	
2	106	R\$ 805.500,00	R\$ 7.599,06	119,02	14166,69	0,10	Dentro	
3	98	R\$ 711.000,00	R\$ 7.255,10	462,98	214349,06	0,38	Dentro	
4	106	R\$ 796.500,00	R\$ 7.514,15	203,93	41587,27	0,17	Dentro	
5	115	R\$ 625.410,00	R\$ 5.438,35	2279,73	5197181,09	1,89	Dentro	
6	103	R\$ 681.000,00	R\$ 6.611,65	1106,43	1224187,39	0,92	Dentro	
7	107	R\$ 825.000,00	R\$ 7.710,28	7,80	60,84	0,01	Dentro	
8	83	R\$ 785.700,00	R\$ 9.466,27	1748,18	3056149,24	1,45	Dentro	
9	90	R\$ 718.200,00	R\$ 7.980,00	261,92	68601,82	0,22	Dentro	
10	83	R\$ 810.000,00	R\$ 9.759,04	2040,96	4165499,92	1,69	Dentro	
11	96	R\$ 720.000,00	R\$ 7.500,00	218,08	47559,11	0,18	Dentro	
12	96	R\$ 783.000,00	R\$ 8.156,25	438,17	191992,51	0,36	Dentro	
13	106	R\$ 945.000,00	R\$ 8.915,09	1197,01	1432842,12	0,99	Dentro	
14	120	R\$ 715.500,00	R\$ 5.962,50	1755,58	3082062,91	1,45	Dentro	
		Média Homologada	R\$ 7.718,08	Soma Elev. Quadrado	18954621,17			
		Amostra	14	Variancia (Soma/amostra-1)	1458047,78			
				Desvio Padrão	1207,496494			

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.

Tabela de critérios de Chauvenet	
Qtd	T
3	1.383
4	1.534
5	1.645
6	1.732
7	1.803
8	1.863
9	1.915
10	1.960
11	2.000
12	2.037
13	2.070
14	2.100
15	2.128
16	2.154
17	2.178
18	2.200
19	2.222
20	2.241

Assim, o critério de Chauvenet demonstra que os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética, desvio-padrão e coeficiente de variação, conforme os valores encontrados

Tabela de Chauvenet		
d/s = 2,10 para 14 amostras		
maior valor - média desvio padrão	d superior 1,89	(maior que d/s) ok
média-menor valor desvio padrão	d inferior 0,01	(menor que d/s) ok

VI - Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico do Imóvel é igual a R\$ 7.718,08 / m², os limites impostos são:

Intervalo de elementos homogêneos	
Limite Inferior (- 30%)	R\$ 5.402,66
Limite Superior (+30%)	R\$ 10.033,50

Elemento Crítico Inferior	R\$ 5.438,35	OK
Elemento Crítico Superior	R\$ 9.759,04	OK

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolados os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, encontrou-se os seguintes resultados para o valor unitário básico de área (média), desvio-padrão e coeficiente de variação. Observe os resultados:

Média	7.718,08
Desv. Padrão	1207,50
CV (%)	15,65%

VII – Graus de Fundamentação e de Precisão;

a) Graus de fundamentação no tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	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 o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a 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	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

Conforme a Norma NBR 14653-2:2011, no tocante a fundamentação, a avaliação enquadra-se no Grau II.

ANEXO III

QUADRO 1 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO; QUADRO 2 – CLASSIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS

QUADRO 1 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

QUADRO 2 – CLASSIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6- Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8- Padrão Luxo
			1.3.1- Padrão Econômico
			1.3.2- Padrão Simples
			1.3.3- Padrão Médio
			1.3.4- Padrão Superior
			1.3.5- Padrão Fino
			1.3.6- Padrão Luxo
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	Sem elevador Com elevador
			Sem elevador Com elevador
			Sem elevador Com elevador
			Sem elevador Com elevador
			Sem elevador Com elevador
			Sem elevador Com elevador

1.3.5 PADRÃO FINO

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.
- **Instalações hidráulicas:** completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar-condicionado.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.3.5- Padrão Fino	2.2	2.5	2.8

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I – SANTANA - COMARCA DE
SÃO PAULO.**

Processo n. 0001652-59.2017.8.26.0001

Pelo presente Instrumento, referente à **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais** para se determina o valor do imóvel situado na Avenida Brás Leme, 2241, Santana, São Paulo – SP, movida por **Condomínio Edifício Torreblanca** contra **Arioaldo Gonçalves Guerra e outro**, vem apresentar as considerações quanto a manifestação da parte.

I – Inicialmente, vale ressaltar o conceito de Laudo Pericial, que no ambiente técnico trata-se do documento balizador que auxilia o convencimento dos Magistrados nas decisões de lides estritamente técnicas.

É de suma importância afirmar que os princípios basilares das Normas Técnicas devam sempre serem respeitadas, a fim de proporcionar ao poder decisório, o devido conforto em seus julgados.

Neste sentido é primordial informar que todas as Normas relativas ao tema foram seguidas, **quais sejam, a NBR 14.653-1 e 14.653-2**, para a verificação do valor de locação, na metodologia comparativa direta, e apresentadas no Laudo Pericial

II – Sobre o pedido de esclarecimento do requerido:

- Percebe-se claramente que a manifestação do Réu não deve prosperar, primeiramente que informa o desconsiderados os anúncios públicos disponíveis no site Quinto Andar, porem podemos verificar que os imóveis publicados no site Quinto Andar (Anexo I) são os mesmos que divulgados no site (www.vivareal.com.br), e que o Réu demonstrou nas folhas 707-712, utilizando o site www.vivareal.com.br.

- Ao julgar os valores das amostras (03, 04 e 08) o Réu não se atentou ao fator oferta, que foi informado no Anexo II item I- Variável dependente apresentado no laudo pericial.

- Ao considerar imóveis em uma área mais ampla e não apenas do mesmo prédio, garante-se uma amostragem suficiente para eliminar distorções que possam surgir de circunstâncias especiais que afetam um único edifício. Um conjunto de dados amplo melhora a representatividade e confiabilidade da avaliação, mitigando tendências pontuais de superestimação ou subestimação.

- Referente ao valor vaga de estacionamento, reitero que a avaliação inicial considerou a importância da vaga de garagem como parte integrante e significativa do valor do imóvel.

O percentual da vaga de garagem pode representar entre 5% a 20% do valor total da unidade, no qual foi aplicado no cálculo final, referindo-se às condições específicas do mercado local e da própria estrutura do imóvel e do condomínio. Por exemplo, em regiões onde há escassez de vagas, a valoração pode estar mais próxima do limite superior sugerido, dependendo da quantidade de vagas e da facilidade de acesso.

A metodologia de avaliação utilizada, ressaltando que seguiu as diretrizes das normas ABNT e que levou em conta a proporcionalidade e outros aspectos técnicos regulamentados.

As pesquisas e as referências de mercado utilizadas na avaliação já contemplam essa realidade e que a precisão do laudo busca diretamente refletir essa condição, ainda que não tenha detalhado separadamente em números percentuais o valor exclusivo da vaga no relatório.

III - Assim, após apresentar os devidos esclarecimentos, **RATIFICO INTEGRALMENTE** o que foi apresentado no Laudo Pericial:

Valor de Mercado R\$ 734.000,00 (setecentos e trinta e quatro mil reais)

Por fim, e por não haver mais nada que este **Perito Judicial possa esclarecer, contribuir ou acrescentar** neste processo, Requeiro:

Que seja realizado o devido depósito desses honorários na conta do Perito Judicial,

Banco do Brasil
Ag.: 1267-X
C.C.: 2751858-2
CPF: 127.066.568-59

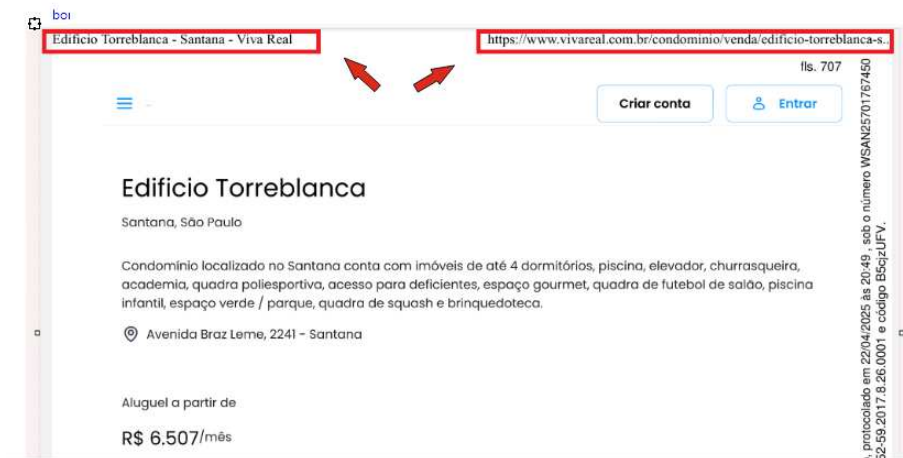
Termos em que peço deferimento,

São Paulo, 04 de maio de 2025.

EDUARDO SHIBATA
Perito Judicial

Assinado eletronicamente

Anexo I



Documento apresentado no processo pelo Réu nas folhas 707-712

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA
5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I – SANTANA - COMARCA
DE SÃO PAULO.**

Processo n.: 0001652-59.2017.8.26.0001

Vara: 5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I – SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO

Requerente: Condomínio Edifício Torreblanca.

Requerido: Ariovaldo Gonçalves Guerra e S/M Marlene Gonçalves Guerra

Perito: Eduardo Shibata

Retificação do Laudo Técnico Pericial

Eu, Eduardo Shibata, nomeado como Perito Judicial nos autos do processo em epígrafe, venho, respeitosamente, apresentar a **RETIFICADORA DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, apresentado nas fls. 658 a 694, pelos motivos a seguir expostos:

1. OBJETIVO DA RETIFICAÇÃO

Retifica-se a informação constante na fl.669, referente ao quesito 4, no qual constou " **Resposta: 64 vagas**", sendo o correto: " **Resposta: 01 vaga para o imóvel**".

2. FUNDAMENTO DA RETIFICAÇÃO

A correção se faz necessária em razão de solicitação da parte autora, às fls. 700 e 701, constatado posteriormente à entrega do laudo.

3. IMPACTO NAS CONCLUSÕES

Ressalta-se que a presente retificação **NÃO ALTERA** as conclusões técnicas anteriormente apresentadas.

4. CONCLUSÃO

Desta forma, apresenta-se a presente retificação para complementação e correção do laudo técnico pericial, em observância aos princípios da boa-fé, da precisão técnica e do dever de colaboração com o Juízo.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

São Paulo, 04 de agosto de 2025

EDUARDO SHIBATA
Perito Judicial
CRECI-SP:53.977
CNAI: 033.516

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA
5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I – SANTANA - COMARCA
DE SÃO PAULO.**

Processo n. 0001652-59.2017.8.26.0001

Requerente: Condomínio Edifício Torre Blanca

Requeridos: Ariovaldo Gonçalves Guerra e s/m Marlene Gonçalves Guerra

Eduardo Shibata, já qualificado nos autos, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar **RESPOSTA AO QUESTIONAMENTO** apresentada nas fls. 736 a 739, com base nos pontos levantados, conforme segue:

I. BREVE RESUMO:

Apresenta a resposta ao questionamento interposta pela parte Marlene Mantovani, sobre questões pertinentes à avaliação do imóvel e da vaga de garagem.

O presente documento visa esclarecer e fundamentar especificamente cada ponto levantado, apoiando-se nas normas técnicas apropriadas e na jurisprudência vigente, reafirmando a exatidão e a justiça da avaliação já apresentada.

Com base nos documentos técnicos e nos estudos de mercado realizados, busca-se reforçar a imparcialidade e a conformidade da perícia realizada, assegurando que o procedimento siga de maneira clara e objetiva, respeitando todos os requisitos legais e normativos, bem como os princípios processuais.

II. DAS MANIFESTAÇÕES DA EXECUTADA (fls. 702 a 712 e fls. 716 a 720)

Em Manifestações da parte, questiona-se acerca da metodologia científica aprovada e das bases para avaliação. Em esclarecimento, a avaliação foi realizada com base nos critérios técnicos, utilizando-se do método comparativo direto de mercado, conforme as normas da ABNT NBR 14653-1, considerando parâmetros como localização, área privativa, padrão construtivo, bem como a valorização específica da vaga de garagem quando matriculada separadamente.

Portanto, o questionamento apresentado, que aponta falta de fundamentação técnica, carece de respaldo técnico, uma vez que todo processo avaliativo possuiu rigor metodológico.

III. DA VALORAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM

Em atenção ao procedimento judicial, esclarece-se que há clara distinção entre o valor do apartamento e o valor da vaga de garagem, respeitando a autonomia matricular da vaga e sua individualidade econômica em Tabela IV –

Tabela Resumo dos Cálculos/ Homogeneização (fls. 688). O questionamento que alega indistinção ou avaliação genérica não condiz com os documentos técnicos apresentados, que evidenciam a separação clara e fundamentada dos valores. Entretanto, aqui novamente se apresenta que o valor da garagem, especificamente é avaliado em R\$80.000,00.

A alegação sobre a valoração da vaga de garagem é insuficiente, uma vez que o valor atribuído foi calculado **no percentual de 11% do valor total do imóvel** (R\$ 734.000,00), que se encontra estimado no intervalo entre 5% a 20%, conforme as condições locais e a própria margem de avaliação indicada pela parte. Tal valoração está alinhada com estudos de mercado que indicam que a participação da vaga de garagem no valor total do imóvel em São Paulo costuma variar, em média, entre 6% e 7%, podendo atingir até cerca de 20% em algumas regiões.

Ainda, essa valoração da vaga foi fundamentada considerou dados de transações recentes e imóveis similares na região, justificando o valor atribuído com base em práticas consolidadas e aceitas no mercado imobiliário local.

Em atenção ao questionamento acerca da apresentação das planilhas discriminadas e memória de cálculo específica – assim como, do valor específico referente a vaga de garagem – observa-se que foram apresentados tais especificações no **Anexo II do laudo técnico**, em **fls. 688 a 690**. Ainda, esclarece-se que o referido anexo contém as planilhas detalhadas e as memórias de cálculo pertinentes a todas as análises realizadas, devidamente organizadas para garantir a transparência e possibilitar a conferência técnica por quaisquer interessados.

Ademais, a metodologia utilizada para a elaboração das planilhas atende aos requisitos técnicos e legais aplicáveis, preservando a fidedignidade e integridade das informações expostas no laudo.

IV. DA EXATIDÃO E COMPLETUDE DO LAUDO

É importante reafirmar que o laudo pericial apresentado é exato e completo, abrangendo todos os aspectos relevantes para a determinação precisa do valor de mercado do imóvel e utilizando requisitos técnicos específicos de um expert. Os apontamentos indicados pela parte carecem de fundamentação técnica e desconsideram documentos e pesquisas realizadas para a avaliação do referente imóvel, que compõe a robustez técnica do documento e rigorosamente as normas técnicas e os procedimentos adotados pela ABNT. Assim, o laudo realizado foi elaborado com base em métodos reconhecidos e convencionais, garantindo sua validade e confiabilidade para fins judiciais e mercadológicos.

Ainda, assegura-se que o trabalho do perito foi conduzido em estrita conformidade com os princípios processuais através das práticas de rigor e imparcialidade, seguindo todos os parâmetros exigidos pelas normas de

avaliação vigentes, não existindo evidências que corroborem para identificar práticas realizadas de forma parcial ou que comprometem suas conclusões. A integridade e a objetividade do laudo permanecem intactas, sustentando sua aceitação no processo.

V. CONCLUSÃO

Em atenção ao questionamento apresentado, esclarece-se que o laudo pericial está fundamentado em conformidade com as normas técnicas e legais vigentes, apresentando embasamento técnico sólido, inclusive com a exposição detalhada das planilhas e memórias de cálculo no Anexo II.

Dessa forma, requer-se a continuidade da execução nos termos inicialmente apresentados, uma vez que o laudo atende aos requisitos necessários para sua validade e eficácia.

Termos em que peço deferimento,
São Paulo, 03 de novembro de 2025.

EDUARDO SHIBATA
Perito Judicial – Analista de Sistema - Corretor de Imóveis
CRECI-SP:53.977

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I – SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO.

Processo n.: 0001652-59.2017.8.26.0001

Vara: 5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I – SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO

Requerente: Condomínio Edifício Torreblanca.

Requerido: Ariovaldo Gonçalves Guerra e S/M Marlene Gonçalves Guerra

Perito: Eduardo Shibata

MANIFESTAÇÃO E ESCLARECIMENTOS DO PERITO JUDICIAL

Eu, Eduardo Shibata, nomeado como Perito Judicial nos autos devidamente qualificado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à manifestação da parte executada e aos quesitos complementares formulados, apresentar os seguintes **ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS**, nos termos do art. 477, §2º, do CPC, estritamente no âmbito técnico de sua área de atuação, como auxiliar do Juízo.

I. DOS LIMITES DA ATUAÇÃO PERICIAL E DA IMPARCIALIDADE

Inicialmente, cumpre esclarecer que o Perito Judicial **não possui interesse no resultado da demanda**, tampouco atua como parte, limitando-se a exercer função técnica auxiliar, conforme art. 156 do CPC.

A expressão constante em manifestação anterior, referente ao “*prosseguimento da execução*”, **não teve natureza de requerimento processual**, mas sim caráter **técnico-linguístico**, decorrente da inexistência de óbices técnicos à utilização do valor apurado como referência avaliativa constatada após a conclusão pericial, possuindo exclusivamente o intuito conclusivo para a continuidade do processo.

Ressalta-se que não houve pedido formal, juízo de valor jurídico e nem a tentativa de influenciar decisão judicial. Eventual interpretação diversa decorre de **equivoco semântico**, o que ora se esclarece expressamente, afastando qualquer alegação de parcialidade ou suspeição.

II. DOS DOCUMENTOS APONTADOS (FLS. 164 A 190)

O perito **confirma que procedeu à leitura integral dos autos**, incluindo os documentos mencionados às fls. 164 a 190.

Todavia, tecnicamente, tais documentos **não foram utilizados como base direta para a avaliação**, pelos seguintes motivos:

1. Tratam-se de **avaliações unilaterais**, produzidas fora do contraditório técnico pericial;
2. Não seguem, de forma integral, os critérios metodológicos exigidos pelas normas técnicas aplicáveis (ABNT NBR 14.653);
3. Não possuem caráter vinculante para a perícia judicial, que deve se basear em **vistoria direta, método comparativo de mercado e dados atualizados**.

Assim, a não menção expressa a tais documentos **não configura omissão**, mas sim **opção técnica justificada**, conforme a autonomia do perito prevista no art. 473 do CPC.

III. DA METODOLOGIA ADOTADA E DA VAGA DE GARAGEM

A avaliação foi realizada conforme as **normas técnicas vigentes**, especialmente a **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**, considerando:

- O contexto mercadológico;
- A funcionalidade do bem;
- A liquidez e a vinculação econômica entre as unidades.

Embora a vaga possua matrícula própria, analisando do **ponto de vista mercadológico**, a sua valoração foi considerada **em conjunto com o imóvel principal**, prática comum quando a vaga está funcionalmente vinculada ao apartamento, sobretudo em condomínios residenciais.

Ressalta-se que a metodologia adotada é reconhecida pela avaliações de imóveis, observando que a autonomia registral **não impede** análise conjunta do objeto pericial – vaga de garagem e apartamento – visto que não houve desconsideração do valor econômico da vaga, mas sim sua **integração ao conjunto patrimonial**.

Ainda, tal procedimento considera exclusivamente os critérios técnicos imobiliários, não adentrando questões jurídicas, tampouco legislativas e jurisprudências.

IV. DA ALEGAÇÃO DE DÚVIDA FUNDADA SOBRE O VALOR

A divergência entre valores apresentados pelas partes **não caracteriza, por si só, dúvida fundada**, nos termos do art. 873, II, do CPC.

Reafirma-se que o laudo foi elaborado com Vistoria técnica específica (realizada em 22/02/2025), pesquisa mercadológica atualizada e aplicação de método consagrado, conforme já justificado nos itens II e IV da manifestação de fls. 743/745.

A discordância da parte configura **mero inconformismo**, o que não invalida a prova técnica produzida.

V. DOS QUESITOS COMPLEMENTARES

Os requisitos formulados pela parte exequente em fls. 756 questionam a atividade de análise e elaboração do laudo pericial exigindo justificativas que extrapolam a competência do perito técnico.

Ao indagar sobre a análise das avaliações técnicas apresentadas pela parte em fls. 164/190 – bem como questionar a leitura e utilização desses documentos – a parte exige esclarecimentos que não se enquadram como questionamentos técnicos sobre a atuação do próprio perito, de forma que até mesmo interferem na imparcialidade da atuação processual. O mesmo ocorre ao questionar sobre o item 5 acerca da exigência da citação de fundamento legal.

De toda forma, apresenta que todos os documentos acostado aos autos pelas partes foram analisados e apenas constados em laudos aqueles necessários para a avaliação do objeto de perícia, como matrícula dos imóveis (fls.59/75 e 613/620).

Por fim, acerca da avaliação da vaga de garagem com matrícula própria, foi apresentado a metodologia utilizada para a sua valoração no item III da manifestação de fls. 743/745, que segue a ABNT NBR 14.653, em que considera critérios mercadológicos e funcionais, que permitem análise integrada de bens vinculados economicamente, independentemente da autonomia registral.

Assim, reafirma que a majoração do valor do imóvel seguiu a determinação da Vossa Excelência – a fls. 609 – no qual estabelece como objeto da perícia judicial os imóveis penhorados, os quais em decisões anteriores se especificam como sendo o “apartamento e vaga vinculada/acessória”, conforme as fls. 250/251 e fls. 196/197.

VI. CONCLUSÃO

Portanto, o presente perito reafirma:

- Sua **imparcialidade**;
- O **cumprimento integral do encargo**;
- A **regularidade técnica do laudo**; e
- A inexistência de omissões relevantes ou vícios metodológicos.

Ainda, coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos adicionais que entender necessários, nos estritos limites da função pericial.

São Paulo, 11 de janeiro de 2026.

EDUARDO SHIBATA
Perito Judicial
CRECI-SP:53.977
CNAI: 033.516