

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3.^a VARA CÍVEL,
FORO REGIONAL IV LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo n.º 1014192-40.2022.8.26.0004
Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil e de produção mecânico, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da ação supra, requerida pelo **Condomínio Barra Viva 3** em face de **Douglas Aparecido Barbosa e outro**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de agosto de 2025

Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
Engenheiro Civil
Engenheiro de Produção Mecânico
CREA-SP 0685084457
Associado ao IBAPE



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA – SP N.º 0685084457
E-mail. rodolfo@valorjusto.eng.br

Imóvel: Apartamento n.º 28, Torre B (Vida) no Condomínio Barra Viva 3

Localização: Rua Torres da Barra, n.º 347, Água Branca, São Paulo/SP

Data: 18 de agosto de 2025

CONTEÚDO

I Valor do Imóvel	3
II Introdução	3
III Objetivo	3
IV Descrição do Imóvel	3
V Avaliação	9
VI Conclusão	12
VII Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento .	12

Anexos:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização
- 2) Planta do Apartamento

I – Valor do Imóvel

Valor total do apartamento:

R\$ 235.000,00

Duzentos trinta mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de estimar o valor justo de mercado do apartamento n.º 28, Torre B (Vida) no Condomínio Barra Viva 3, localizado na Rua Torres da Barra, n.º 347, Água Branca, São Paulo, Estado de São Paulo.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão.

IV – Descrição do Imóvel

IV.1 - Documentação

O imóvel encontra-se matriculado no 10.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sob o n.º 148.420.

IV.2 – Água Branca

Água Branca é um bairro da cidade de São Paulo, localizado nos distritos da Barra Funda e da Lapa, na Zona Oeste da cidade. Administrado pela Subprefeitura da Lapa, faz divisa com a Freguesia do Ó, Perdizes, Lapa e Limão.

Neste bairro está localizado o Parque Estadual da Água Branca, o Estádio Allianz Parque (antigo Parque Antártica) da Sociedade Esportiva Palmeiras e os estúdios da TV Cultura. O nome “Água Branca” está relacionado ao córrego de águas límpidas que cortava o bairro e que hoje está canalizado sob a Avenida Sumaré. (Fonte Wikipédia).

IV.3 – Planta do imóvel

Croqui do apartamento encontram-se no Anexo n.º 2, com medidas tomadas no local.

IV.4 – Vistoria

A vistoria foi realizada em 14 de agosto de 2025, conforme agendado em petição juntada aos Autos.

A diligência foi acompanhada pela Sra. Raquel, zeladora do prédio.

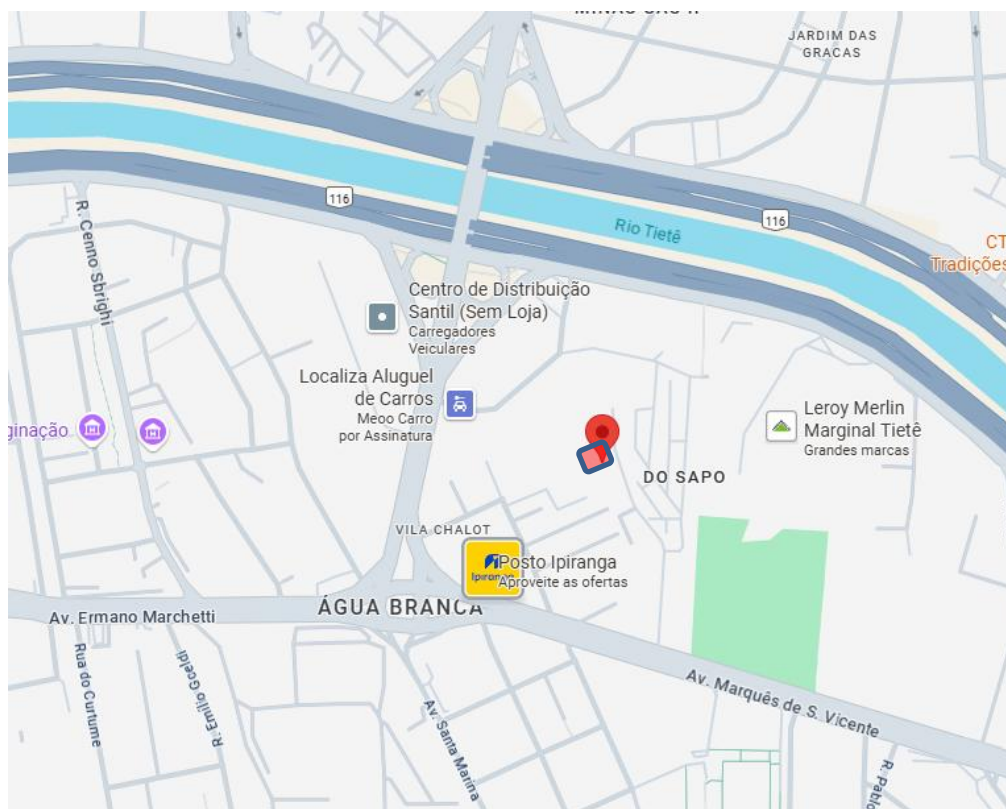
O apartamento similar visitado, unidade 186, não foi aquele em avaliação, pois o ocupante não estava presente no local.

IV.5 – Características gerais do Condomínio

O Condomínio Água Viva 3 é composto por 2 torres de apartamentos. Foi construído em 2018. As unidades têm 31,2 m² de área privativa.

As torres possuem térreo comum ocupado pela entrada, controle de acesso, áreas comuns como parquinho, churrasqueira, bicicletário, sala de ginástica, salão de festas, brinquedoteca e quadra.

A torre A tem 17 andares e a B, 18 andares. Os pavimentos têm 8 unidades por andar. As torres são servidas por 3 elevadores.



Mapa de Localização



Vista da torre B desde a Rua



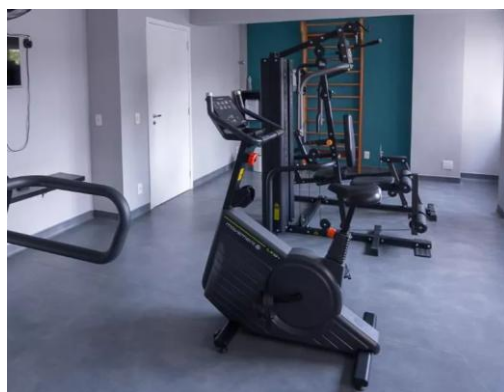
Entrada



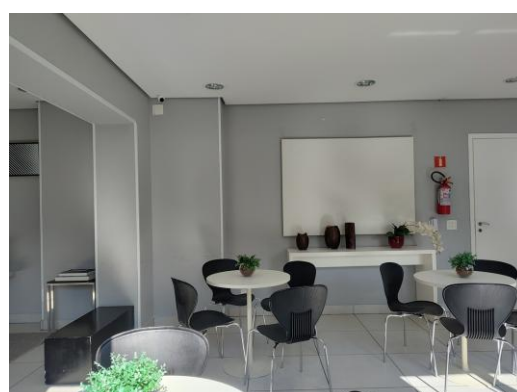
Parquinho



Bicicletário



Sala de ginástica



Salão de festas



Brinquedoteca



Quadra



Garagem coletiva



Churrasqueira

IV.6 - Descrição do apartamento

Trata-se de um apartamento localizado no 2.º andar da torre B, composto por: sala, cozinha, lavanderia, dormitório e banheiro.

A área privativa do apartamento é de 31,200 m², área comum de 20,410 m², área real total 51,610 m².

O apartamento é definido como de padrão construtivo simples, segundo o “Índice de Unidades Padronizadas”, produzido e publicado pelo IBAPE-SP. A conservação da unidade é definida pelo critério de Ross-Heidecke em “B – entre novo e regular”.

B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
---	----------------------	------	--

Não é possível apresentar os acabamentos, uma vez que a unidade visitada não foi a penhorada.

A unidade não possui vaga de estacionamento.

IV.7 – Fotografias de apartamento similar obtidas em anúncio na internet



Sala



Cozinha e lavanderia



Dormitório



Banheiro

V – Avaliação

V.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

V.2 – Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para a aferição do valor de venda do apartamento seja o Método Comparativo Direto, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP – 2011”, item 9.2 é aquele que:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

No caso de apartamentos, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, padrão construtivo, estado de conservação e localização. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR DE VENDA do apartamento avaliando, cuja definição adotada é a seguinte.

“O valor mais alto, em termos de dinheiro, que a venda do apartamento alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma negociação justa, na qual as partes procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o valor não seria afetado por estímulos indevidos.”

V.3 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor unitário de venda do apartamento, realizamos pesquisa de mercado no mesmo Condomínio do imóvel avaliando e em empreendimentos similares próximos. Os imóveis em oferta pesquisados encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) Redução de oferta: foi feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme norma do IBAPE-SP.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças no padrão construtivo, conservação e obsolescência, e área entre os elementos comparativos e o avaliando.

- A influência do Padrão foi estimada pela Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE, aplicada apenas sobre a fração de 70% do valor do imóvel, cota parte estimada para a construção.

- A influência da Conservação e Obsolescência foi estimada pelo cálculo do FOC (fator de obsolescência e conservação) pela fórmula $Foc = R + K \times (1 - R)$, sendo R (residual de 20%) e K coeficiente de Ross Heidecke, aplicada apenas sobre a fração de 70% do valor do imóvel, cota parte estimada para a construção.

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação, aplicada apenas sobre a fração de 30% do valor do imóvel, cota parte estimada para o terreno.

$$\text{Fator Local} = (IFe / IFa)$$

V.4 – Mercado Imobiliário

Última análise publicada pelo CRECI-SP.

No mês de Junho, o CRECISP realizou um estudo com 1.750 imobiliárias de todo o Estado de SP, com o intuito de revelar como estão as vendas e locações de casas e apartamentos residenciais usados em todo o Estado. O levantamento mostrou que, na comparação com maio, houve queda de 5,76% no volume de vendas e redução de 0,77% nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (49,1%) e pelos demais bancos (16,5%) responderam por 65,6% dos negócios realizados em Junho em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas à vista, com 18,5%, os negócios parcelados diretamente pelos proprietários, com 14,4%, e as transações por meio de consórcios, com 1,4%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 43% das vendas eram de casas e 57% de apartamentos, de acordo com as imobiliárias consultadas. Os compradores buscaram, preferencialmente, por imóveis na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

Tanto as casas quanto os apartamentos mais vendidos nesse período tinham 2 dormitórios e no que se refere à área útil, ela variou entre 50 m² e 100 m² para casas e até 50m² para apartamentos. A maioria dos imóveis negociados (46,1%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

V.5 - Valor de venda do imóvel

O valor de venda do apartamento e vagas é dado pela multiplicação do valor médio unitário da pesquisa homogeneizada pela área privativa.

$$V_A = S \times V_u$$

Onde: V_A = Valor do Apartamento
 S = Área privativa do Imóvel = 31,2 m²
 V_u = Valor Unitário = R\$ 7.516,14 / m²

$$V_A = 31,2 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.516,14 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 234.503,57$$

Em números comerciais:

R\$ 235.000,00

V.6. Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.

VI – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor justo de mercado do apartamento totaliza **R\$ 235.000,00** (duzentos trinta e cinco mil reais), com valor referente ao mês de agosto de 2025.

VII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento


Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas documentais.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com o Autores ou Réus da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 17 folhas, todas timbradas, sendo esta datada e assinada, incluindo os anexos n.ºs 1 e 2, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 18 de agosto de 2025

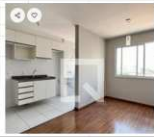


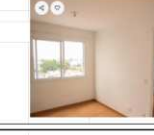
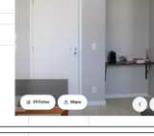



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil - CREA N° 0685084457
Associado ao IBAPE- SP



ANEXO N° 1

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS						
LOCAL	Barra Viva 3			DATA BASE: agosto-25		
N°	DESCRIÇÃO	VALOR PEDIDO (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR DESC. OFERTA (R\$)		
1	BARRA VIVA 3 - BLOCO B - VIDA - ap. 113	280.000,00	1,000	280.000,00		
	Fonte: Prefeitura de São Paulo					
	Obs.: Apartamento com 3 Dormitórios (1 Suite), 1 Vaga com valor de R\$ 40.000 ja descontado	31,2 m²				
2	BARRA VIVA 3 - BLOCO A - SONHO - ap. 8	235.000,00	1,00	235.000,00		
	Fonte: Prefeitura de São Paulo					
	Obs.: Apartamento com 3 Dormitórios (1 Suite), 2 Vagas	31,2 m²				
3	BARRA VIVA 3 - BLOCO A - SONHO - ap. 172	202.000,00	1,00	202.000,00		
	Fonte: Prefeitura de São Paulo					
	Obs.: Apartamento com 3 Dormitórios (1 Suite), 2 Vagas	31,2 m²				
4	BARRA VIVA 3 - BLOCO B - VIDA - ap. 144	206.806,00	1,00	206.806,00		
	Fonte: Prefeitura de São Paulo					
	Obs.: Apartamento com 3 Dormitórios (1 Suite), 2 Vagas	31,2 m²				
5	BARRA VIVA	249.000,00	0,90	224.100,00		
	Fonte: Quinto Andar					
	Obs.: Apartamento com 1 Dormitório, sem vaga	31,2 m²				
6	BARRA VIVA	245.000,00	0,90	220.500,00		
	Fonte: Quinto Andar					
	Obs.: Apartamento com 1 Dormitório, sem vaga	31,2 m²				
7	BARRA VIVA	300.000,00	0,90	270.000,00		
	Fonte: Quinto Andar					
	Obs.: Apartamento com 1 Dormitório, sem vaga	31,2 m²				
8	BARRA VIVA	260.000,00	0,90	234.000,00		
	Fonte: Quinto Andar					
	Obs.: Apartamento com 1 Dormitório, sem vaga	31,2 m²				
9	BARRA VIVA	295.000,00	0,90	265.500,00		
	Fonte: Quinto Andar					
	Obs.: Apartamento com 1 Dormitório, sem vaga	31,2 m²				
10	BARRA VIVA	310.000,00	0,90	279.000,00		
	Fonte: Quinto Andar					
	Obs.: Apartamento com 1 Dormitório, sem vaga	31,2 m²				



Homogeneização dos valores

Elemento	Descrição	Valor Pedido	Fator Fonte	Área Privativa (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final saneado (R\$/m²)	Fator final resultante
						Fator Padrão - FP						
						Padrão	1 / FP	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)			
Avaliando				31,20		3,900	Médio					
1	BARRA VIVA 3 - BLOCO B - VIDA - ap. 113	280.000,00	1,00	31,20	8.974,36	4,200	0,9286	-448,72	8.525,64	8.525,64	8.525,64	0,95
2	BARRA VIVA 3 - BLOCO A - SONHO - ap. 8	235.000,00	1,00	31,20	7.532,05	3,900	1,0000	0,00	7.532,05	7.532,05	7.532,05	1,00
3	BARRA VIVA 3 - BLOCO A - SONHO - ap. 172	202.000,00	1,00	31,20	6.474,36	3,900	1,0000	0,00	6.474,36	6.474,36	6.474,36	1,00
4	BARRA VIVA 3 - BLOCO B - VIDA - ap. 144	206.806,00	1,00	31,20	6.628,40	3,900	1,0000	0,00	6.628,40	6.628,40	6.628,40	1,00
5	BARRA VIVA	249.000,00	0,90	31,20	7.182,69	4,300	0,9070	-467,71	6.714,98	6.714,98	6.714,98	0,93
6	BARRA VIVA	245.000,00	0,90	31,20	7.067,31	4,100	0,9512	-241,32	6.825,98	6.825,98	6.825,98	0,97
7	BARRA VIVA	300.000,00	0,90	31,20	8.653,85	4,300	0,9070	-563,51	8.090,34	8.090,34	8.090,34	0,93
8	BARRA VIVA	260.000,00	0,90	31,20	7.500,00	3,900	1,0000	0,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	1,00
9	BARRA VIVA	295.000,00	0,90	31,20	8.509,62	3,900	1,0000	0,00	8.509,62	8.509,62	8.509,62	1,00
10	BARRA VIVA	310.000,00	0,90	31,20	8.942,31	4,300	0,9070	-582,29	8.360,02	8.360,02	8.360,02	0,93
Média					7.746,49				7.516,14	7.516,14	7.516,14	
Desvio Padrão					948,55				819,21	819,21	819,21	
CV					12,2%				10,9%	10,9%	10,9%	

5.261,30	-30%
9.770,98	+30%



ANEXO N° 2

PLANTA DO APARTAMENTO

Medidas tomadas no local

