

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO REGIONAL XII

Processo: 0002816-55.2024.8.26.0020 - Cumprimento Provisório de Sentença
Requerente Condomínio Edifício Salles Vanni
Requerido Mara Regina de Santana e Genival Jose de Santana

EDUARDO EIJI ARAKI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V.Exa.nos autos do processo em epígrafe, vem apresentar:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo um apartamento de número 151, no Edifício Isaura Vanni, integrante do Condomínio Salles Vanni, situado na Rua Tomas Antonio Vilani, número 394, Vila Santa Maria, São Paulo – SP.

2. METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela **NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil** (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito.

3. ZONEAMENTO

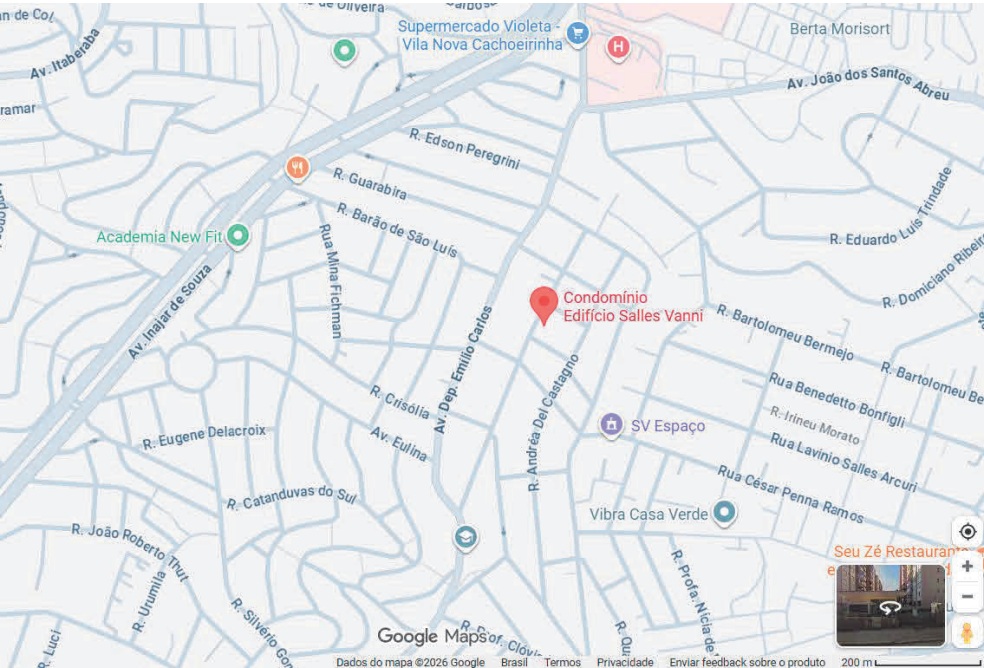


Figura 1. Localização - Google Maps

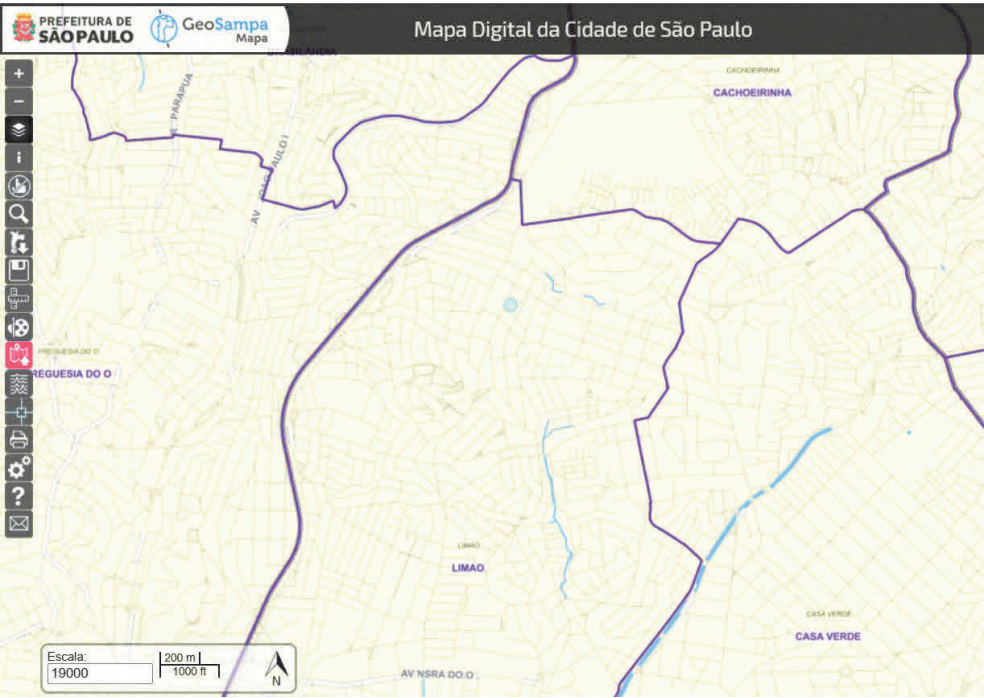


Figura 2. Imóvel no distrito Limão – Geosampa

O distrito do Limão, localizado na zona norte do município de São Paulo, é uma região tradicional da capital paulista, administrada pela Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha. Possui área aproximada de 6,3 km² e população estimada em cerca de 80 mil habitantes. A região apresenta perfil predominantemente residencial, com forte presença histórica de descendentes de italianos e portugueses, cuja ocupação contribuiu para a formação cultural e econômica do bairro. O distrito possui Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) considerado elevado, em torno de 0,847, índice acima da média nacional e compatível com regiões urbanas de boa infraestrutura e desenvolvimento social.

Em relação à renda e à economia local, o Limão apresenta predominância de famílias de classe média e média baixa, com atividade econômica baseada principalmente no comércio, na prestação de serviços e em pequenos e médios empreendimentos. O bairro possui importante corredor comercial distribuído ao longo de avenidas como Nossa Senhora do Ó, Engenheiro Caetano Álvares e Avenida Deputado Emílio Carlos, reunindo supermercados, bancos, farmácias, restaurantes, oficinas, lojas e empresas de diversos segmentos. Além disso, sua localização estratégica próxima à Marginal Tietê facilita o deslocamento para outras regiões da cidade e favorece a atividade econômica local.

A infraestrutura urbana do distrito é considerada satisfatória, contando com ampla oferta de transporte público por ônibus, acesso facilitado às principais vias da capital e proximidade com bairros importantes da zona norte. A região dispõe de escolas públicas e privadas, unidades de saúde, supermercados, agências bancárias e equipamentos urbanos essenciais. O bairro também apresenta crescimento imobiliário nos últimos anos, com expansão de empreendimentos residenciais e valorização gradual do mercado local.

No aspecto cultural e de lazer, o distrito do Limão preserva características tradicionais de bairro paulistano, com forte presença de atividades comunitárias, festas populares e gastronomia diversificada. A região possui bares, restaurantes, pizzarias e estabelecimentos tradicionais frequentados pelos moradores locais, além de praças, centros esportivos e áreas de convivência. Sua proximidade com bairros como Casa Verde, Freguesia do Ó e Santana amplia o acesso da população a opções culturais, comerciais e de entretenimento da zona norte da capital.



Figura 3. Imóvel na Zona Mista - Geosampa

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Segue lista da distância aproximada do imóvel avaliando de locais relevantes:

- Escola mais próxima: Colégio Progresso. Aproximadamente 120m ou 1 minuto de carro;
- Shopping mais próximo: Tietê Plaza Shopping. Aproximadamente 7,0km ou 13 minutos de carro;
- Rede bancária mais próxima: Banco 24horas. Aproximadamente 190m ou 1 minuto de carro;
- Supermercado mais próximo: Rede Plus. Aproximadamente 190m ou 1 minuto de carro;
- Farmácia mais próxima: Ultrafarma. Aproximadamente 800m ou 2 minutos de carro;
- Hospital mais próximo: Hospital Geral de Vila Nova Cachoeirinha. Aproximadamente 600m ou 2 minutos de carro.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 23/04/2026 às 11:00.

O REQUERIDO NÃO COMPARECEU À PERÍCIA E NÃO PERMITIU A VISTORIA DO IMÓVEL. DESTA MANEIRA ESTA AVALIAÇÃO FOI REALIZADA DE MODO INDIRETO.



Figura 4. Fachada



Figura 5. Portaria



Figura 6. Identificação condomínio



Figura 7. Área comum



Figura 8. Identificação Bloco A



Figura 9. Elevador

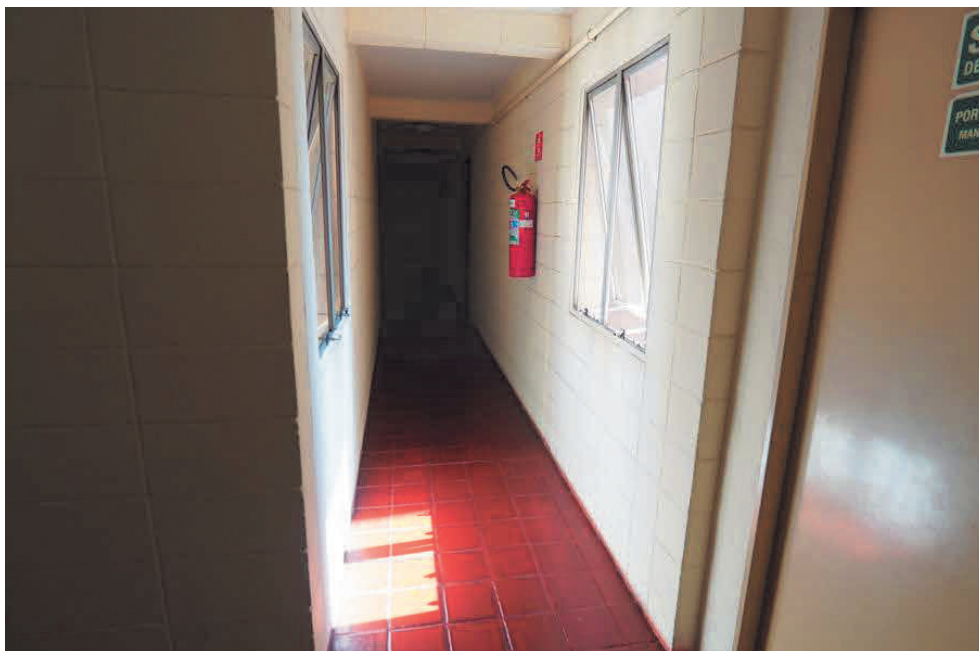


Figura 10. Hall

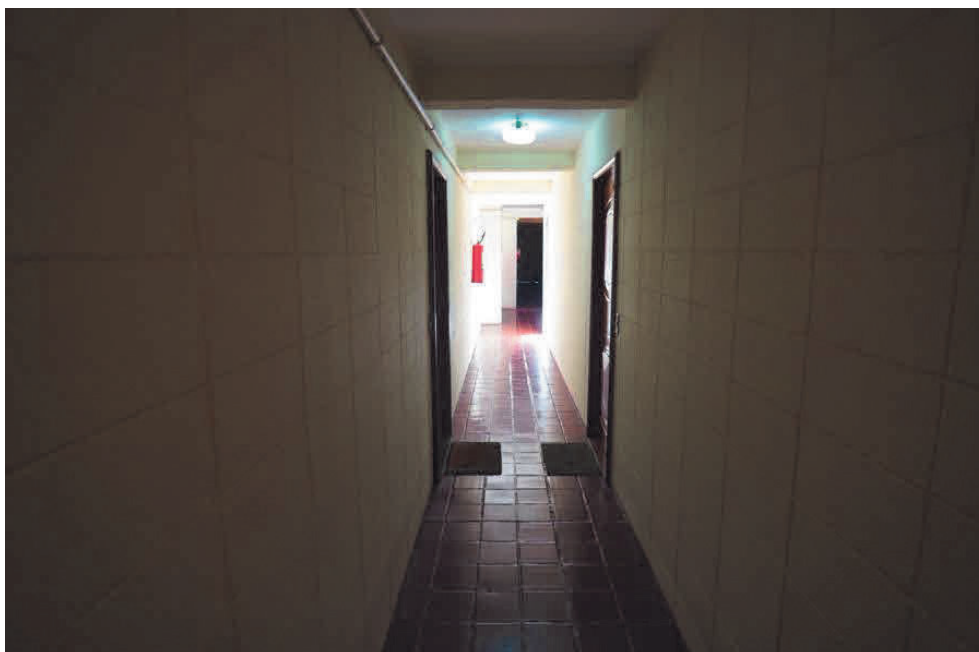


Figura 11. Hall

Como o Requerido não permitiu a vistoria do imóvel, utilizaremos uma unidade paradigma como referência para a avaliação.



Figura 12. Identificação numérica da unidade paradigma.



Figura 13. Sala da unidade paradigma.



Figura 14. Cozinha da unidade paradigma.



Figura 15. Varanda da unidade paradigma.



Figura 16. Quarto 1 da unidade paradigma.



Figura 17. Quarto 2 da unidade paradigma.



Figura 18. Banheiro da unidade paradigma.



Figura 19. Estacionamento



Figura 20. Estacionamento



Figura 21. Bicletário



Figura 22. Área comum



Figura 23. Piscina



Figura 24. Quadra poliesportiva



Figura 25. Salão de festas



Figura 26. Banheiro salão de festas

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis na mesma região que o imóvel avaliando.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m²
1	50,00	R\$ 320.000,00	R\$ 6.400,00
2	50,00	R\$ 320.000,00	R\$ 6.400,00
3	50,00	R\$ 330.000,00	R\$ 6.600,00
4	50,00	R\$ 340.000,00	R\$ 6.800,00
5	50,00	R\$ 315.000,00	R\$ 6.300,00
6	54,00	R\$ 325.000,00	R\$ 6.018,52

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o Grau de Fundamentação II, tratamento por fatores, o número de amostras de dados de mercado deverá ser de:

Grau I: N = 3

Grau II: N = 6

Grau III: N = 12

Então para mantermos o Grau de Fundamentação II devemos ter pelo menos 6 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos a quantidade suficiente de dados de mercado.

Em seguida realizamos a homogeneização dos valores unitários dos imóveis pesquisados. Para isso utilizamos a metodologia de tratamento por fatores, conforme preconizada na NBR 14.653 – Avaliação de imóveis e também utilizamos a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 2 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Área

Fator Oferta (Fo)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator Área (Fa)

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, deve ser calculado pela seguinte equação:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})^{1/4}} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

OU,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})^{1/8}} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 320.000,00	50,00	R\$ 6.400,00	1,000	0,90	R\$ 5.762,24
2	R\$ 320.000,00	50,00	R\$ 6.400,00	1,000	0,90	R\$ 5.762,24
3	R\$ 330.000,00	50,00	R\$ 6.600,00	1,000	0,90	R\$ 5.942,31
4	R\$ 340.000,00	50,00	R\$ 6.800,00	1,000	0,90	R\$ 6.122,38
5	R\$ 315.000,00	50,00	R\$ 6.300,00	1,000	0,90	R\$ 5.672,21
6	R\$ 325.000,00	54,00	R\$ 6.018,52	1,020	0,90	R\$ 5.535,73
Valor médio:						R\$ 5.799,52

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} \text{Área do imóvel} * \text{Valor Unitário médio} &= \text{Valor do imóvel} \\ 49,93\text{m}^2 * \text{R\$ } 5.799,52 &= \text{R\$ } 289.570,03 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$290.000,00
(Duzentos e noventa mil reais)

6. ANEXOS E APÊNDICES

Apêndice 1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.

Desta maneira damos por encerrado este laudo pericial. Ficamos à disposição para maiores informações e esclarecimentos que V.Exa. queira solicitar.

São Paulo, 10 de maio de 2026

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil - CREASP 5060572201
eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002

APÊNDICE 1

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

MATRÍCULA 49.352

Rua Thomaz Antonio Vilani, 394,

Bloco A, apartamento 151

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 49.352

1)

Endereço: Rua Thomaz Antônio Villani 394, Vila Santa Maria, São Paulo

Área: 50m²

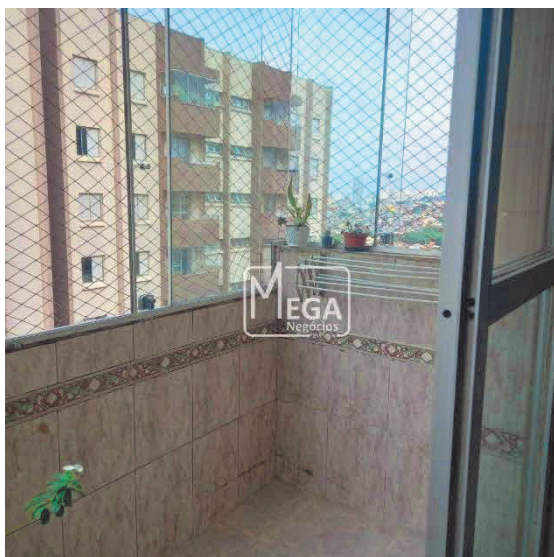
Preço: R\$320.000,00

Anunciante: Mega Negócios Participações Ltda.

Contato: (11) 4706-2133

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-50-m-por-r\\$-320.000-00-vila-3006558014.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-50-m-por-r$-320.000-00-vila-3006558014.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1)

Data: 10/05/2026



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 49.352

2)

Endereço: Rua Thomaz Antônio Villani 394, Vila Santa Maria, São Paulo

Área: 50m²

Preço: R\$320.000,00

Anunciante: Mega Negócios Participações Ltda.

Contato: (11) 4706-2133

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-60-m-por-r\\$-320.000-00-vila-3006557656.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-60-m-por-r$-320.000-00-vila-3006557656.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2)

Data: 10/05/2026



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 49.352

3)

Endereço: Rua Thomaz Antônio Villani 394, Vila Santa Maria, São Paulo

Área: 50m²

Preço: R\$330.000,00

Anunciante: Lupa Prime

Contato: (11) 2813-7000

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-50-m-a-venda-na-vila-santa-maria-2996225012.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5

Data: 10/05/2026



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 49.352

4)

Endereço: Rua Thomaz Antônio Villani,, Vila Santa Maria, São Paulo

Área: 50m²

Preço: R\$340.000,00

Anunciante: Barioni Imóveis

Contato: (11) 3998-7022

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-padrao-para-venda-em-limao-sao-paulo-sp-3034866708.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=8

Data: 10/05/2026



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 49.352

5)

Endereço: Rua Thomaz Antônio Villani, Vila Santa Maria, São Paulo

Área: 50m²

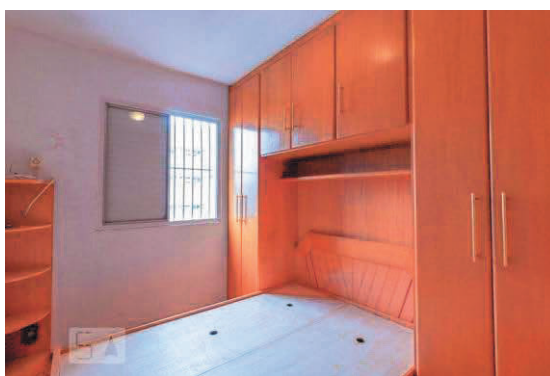
Preço: R\$315.000,00

Anunciante: Quinto Andar

Contato: via site

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-vila-santa-maria-2-quartos-50-2960456188.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=9

Data: 10/05/2026



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 49.352

6)

Endereço: Rua Thomaz Antônio Villani - Vila Santa Maria, Vila Santa Maria, São Paulo

Área: 54m²

Preço: R\$325.000,00

Anunciante: FOXTER IMOBILIÁRIA - SP

Contato: (11) 5198-0818

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-dormitorios-54-m-em-vila-santa-maria-3015852147.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=10

Data: 10/05/2026

