

ADRIANA CAMARGO GOMES

Engenheira Civil
Crea - 5069471690

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL I - SANTANA - SP**

Nº de folhas: 17 (dezessete)

Nº do Processo: 0030173-73.2001.8.26.0001

Requerente (s): Construtora e Incorporadora Prado Noronha Ltda

Requerido (s): Luzenir Sudario Galvão

ADRIANA CAMARGO GOMES, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos autos do Processo em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o:

**LAUDO TÉCNICO
AVALIATÓRIO**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 DESENVOLVIMENTO	3
2.1 Vistoria.....	3
2.2 Localização.....	3
2.3 Caracterização do Imóvel	6
2.3.1 Junto ao Município	6
2.3.2 Junto ao Registro de Imóveis	8
2.4 Diagnósticos do Local	8
2.4.1 Benfeitorias e Estado da Edificação	8
2.4.2 Registros Fotográficos.....	9
2.4.3 Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação	14
2.4.4 Cálculo do Fator Obsolescência	14
2.4.5 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando	15
3 CONCLUSÕES	17
4 ENCERRAMENTO.....	17

1 INTRODUÇÃO

Este laudo tem como objetivo apurar o valor de venda do imóvel localizado no Condomínio Residencial Horto III, Edifício Jatobá, Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, nº 181, apartamento 71, bairro Vila Amélia, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 305.089.0246-8 e Matrícula nº 60.412 do 3º CRI de São Paulo.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Vistoria

No dia 24/07/2025, foi realizada a vistoria por esta signatária, conforme agendamento prévio de fls. 1131 dos autos, acompanhada por: Marcos (filho da Luzenir).

2.2 Localização

Imóvel de nº 181 da Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, Condomínio Residencial Horto III, Edifício Jatobá, apartamento 71, bairro Vila Amélia, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 305.089.0246-8 e Matrícula nº 60.412 do 3º CRI de São Paulo.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

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

Rua do condomínio, onde está localizado o imóvel vistoriado.



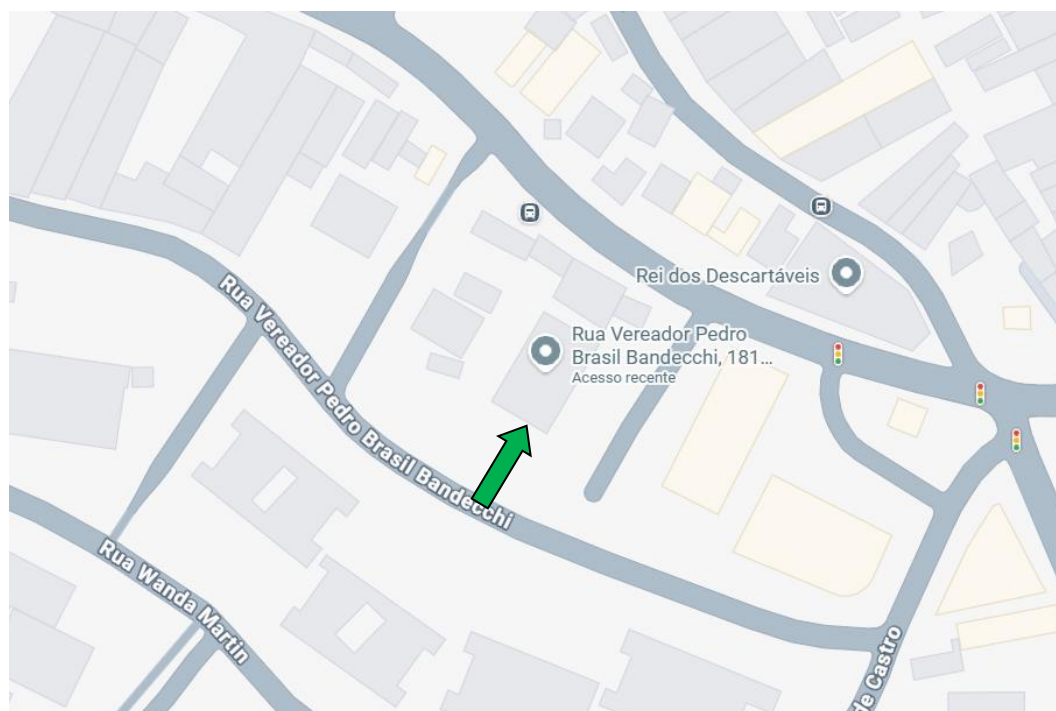
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Frente do condomínio, onde está localizado o imóvel vistoriado.



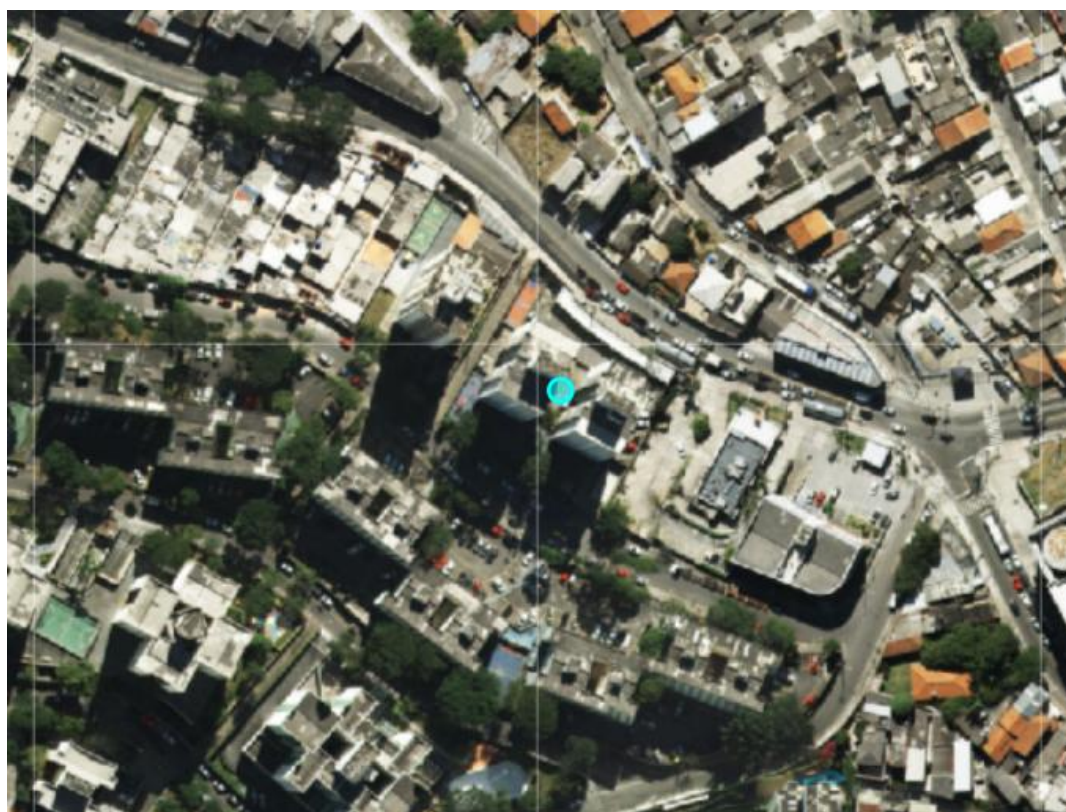
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Localização aproximada do condomínio, onde está localizado o imóvel vistoriado.



Fonte: Google Maps.

Localização do condomínio, onde está situado o imóvel vistoriado.



Fonte: Geosampa, 2020.

2.3 Caracterização do Imóvel

2.3.1 Junto ao Município

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 305.089.0246-8

Local do Imóvel:

R VER PEDRO BRASIL BANDECCHI, 181 - AP 71
VILA AMALIA ED JATOBA CEP 02615-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R VER PEDRO BRASIL BANDECCHI, 181 - AP 71
VILA AMALIA ED JATOBA CEP 02615-040

Contribuinte(s):

CPF 650.406.278-15 JOAQUIM GONCALVES DIAS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.575	Testada (m):	101,77
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0139
Área total (m²):	2.575		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	128	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	590	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.271,00
- da construção:	2.396,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	72.788,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	184.013,00
Base de cálculo do IPTU:	256.801,00



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo.

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



Fonte: Geosampa, Lei 18.177/2024.

Setor, quadra e lote fiscal onde está localizado o imóvel vistoriado.



Fonte: Geosampa.

2.3.2 Junto ao Registro de Imóveis

O imóvel avaliando está inscrito na **Matrícula nº 60.412 do 3º CRI de São Paulo**, conforme imagem abaixo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	São Paulo, 12 de Agosto de 1988	
-60.412-	-01-		
IMÓVEL: - O APARTAMENTO sob n.º <u>71</u>, localizado no <u>7.º</u> andar do EDIFÍCIO "<u>JATOBÁ</u>", integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL HORTO III, situado à rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, n.º 181, na Vila Amélia, 8.º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo área útil de <u>71,7090</u> m²; área comum de <u>55,7508</u> m² (inclusive 01 vaga indeterminada, para estacionamento de um automóvel de passeio, de tamanho médio, na garagem do edifício, localizada no nível da rua ou no sub-solo); área total de <u>127,4598</u> m²; e, fração ideal no terreno de <u>1,3897</u> % ou <u>35,78</u> m².- CONTRIBUINTE MUNICIPAL: 305.089-0152-6/0156-9 e 0171-2/0175-5 (AM.)			

2.4. Diagnósticos do Local

2.4.1. Benfeitorias e Estado da Edificação

Existe um condomínio residencial, composto de duas torres (Buriti e Jatobá) e acesso através de elevador social e de serviço, sendo cada unidade com: dois dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, banheiro e varanda. Possui a área útil de 71,7090 m² e área comum de 55,7508 m². Os apartamentos possuem uma vaga de garagem localizada indeterminada e acesso a: Quadra, Playground, Salão de Festas, Interfone e Portaria 24h.

De acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, do ano de 2019, as benfeitorias existentes no imóvel vistoriado, podem ser classificadas quanto ao seu estado de conservação como "**Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**". Já seu padrão construtivo se enquadra no grupo "**Apartamento Residencial Padrão Médio**".

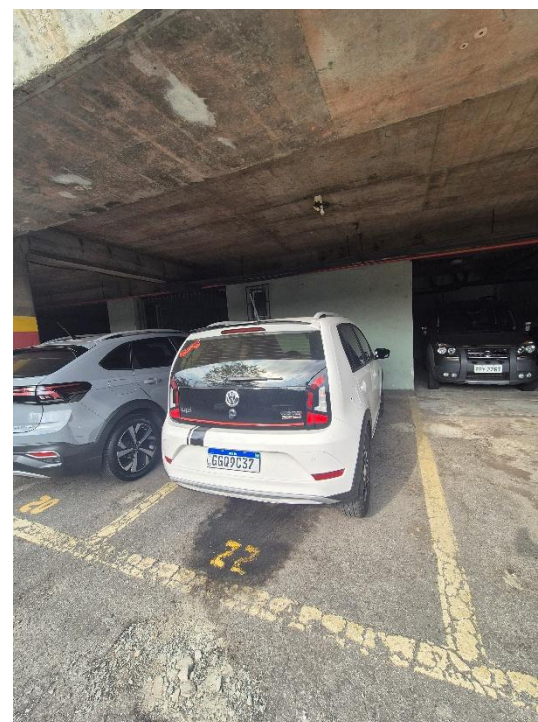
No dia da vistoria, esta signatária foi recebida pelo Sr. Marcos (filho da Luzenir Sudário), que informou residirem no imóvel desde 1988.

2.4.2. Registros Fotográficos

Fachada do condomínio.

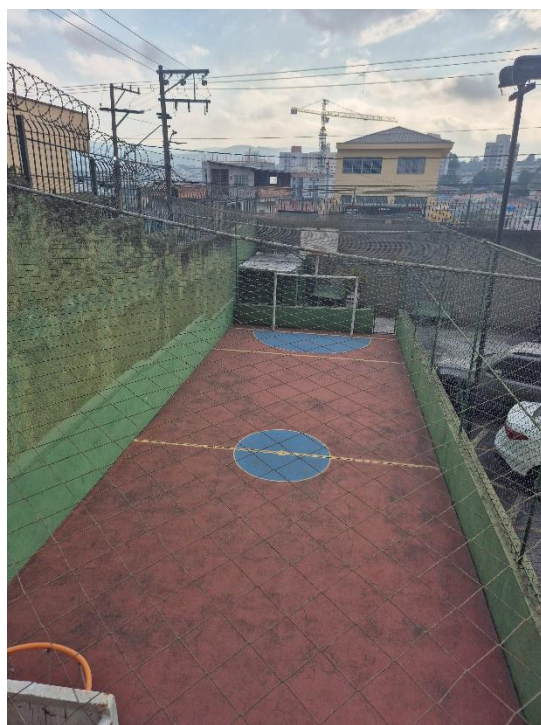


Área da garagem e vaga do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Quadra e Playground.



Salão de Festas.

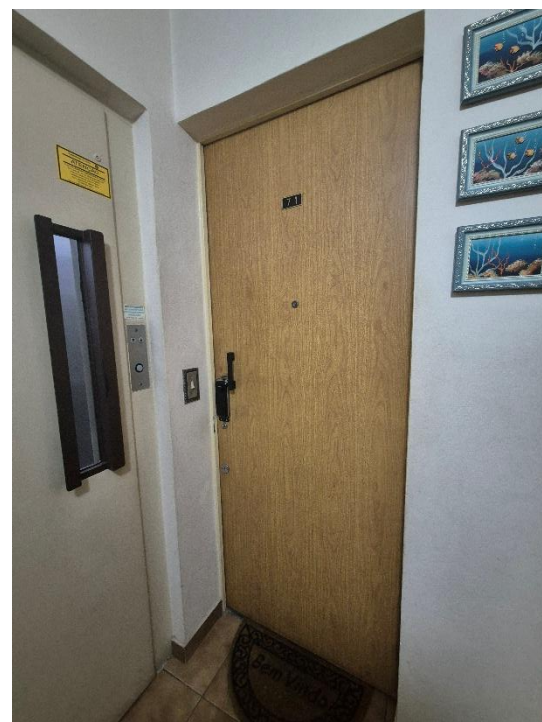


Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Hall de entrada.

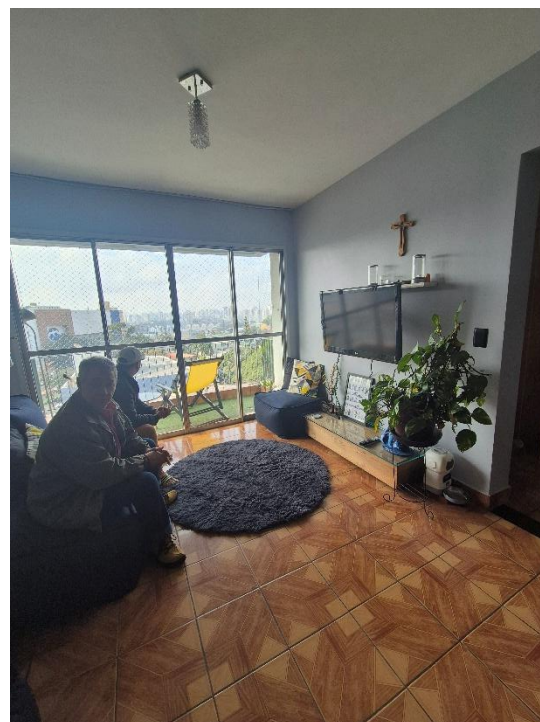


Elevador e entrada do imóvel avaliando.



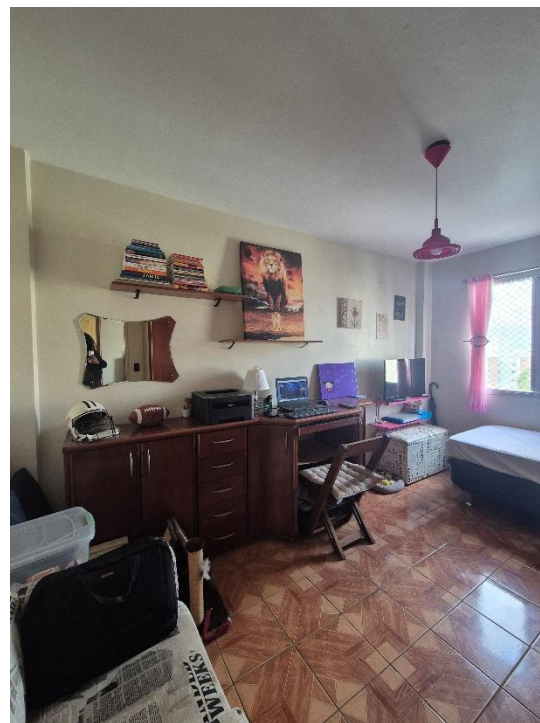
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

2.4.3. Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação

Para o desenvolvimento do presente trabalho, foram adotados os estudos e normas relacionados abaixo:

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

Norma Básica para Perícias de Engenharia – IBAPE-SP

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II**.

2.4.4 Cálculo do Fator Obsolescência

Será utilizado para o cálculo do Fator Obsolescência o método baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas – SP – Atualização 2.019”, onde:

Área útil: **71,709 m²**

Idade da Construção: 37 anos

Padrão Construtivo: “1.1.3 - *Apartamento Residencial Padrão Médio – índice Mínimo, com elevador* = **4,568**”

Estado de Conservação: “D – *Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples* – Depreciação = **8,09 (%)**”

2.4.5 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando

Será utilizado para o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel avaliando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, praticado na região geoeconômica próxima a localização da área vistoriada. Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos elementos comparativos em relação ao avaliando. Foram realizadas pesquisas na região do imóvel visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Fatores Utilizados:

Fator Padrão Construtivo: Reflete as características das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos;

Fator Obsolescência: Determinado através de funções compostas por: estado de conservação, idade da edificação, vida referencial, valor residual e coeficiente de Ross-Heidecke, todas detalhadas nos estudos e metodologias já citadas;

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 0,90, a fim de compensar a superestimativa da oferta.

Pesquisa de Mercado

Amostra	Localização	Valor de Venda	Ofertante	Código da Oferta	Padrão Construtivo	Estado de Conservação
1	Condomínio Residencial Horto III	R\$ 400.000,00	MPI Imobiliária - (11) 5627-6767	AP3246	Apartamento Padrão Médio	D
2	Condomínio Residencial Horto III	R\$ 375.000,00	MPI Imobiliária - (11) 5627-6767	AP4187	Apartamento Padrão Médio	D
3	Condomínio Residencial Horto III	R\$ 373.000,00	Karisma Imóveis - (11) 2984-4441	KS7242	Apartamento Padrão Médio	E
4	Condomínio Residencial Horto III	R\$ 326.000,00	Quinto Andar	2046214	Apartamento Padrão Médio	E
5	Condomínio Residencial Horto III	R\$ 310.000,00	Quinto Andar	577161	Apartamento Padrão Médio	E

Elemento	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
Avaliando	1.1.3 Padrão Médio	4,568	71,71	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	D	8,09%	0,461	0,5688
1	1.1.3 Padrão Médio	4,568	71,71	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	D	8,09%	0,461	0,5688
2	1.1.3 Padrão Médio	4,568	71,71	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	D	8,09%	0,461	0,5688
3	1.1.3 Padrão Médio	4,568	71,71	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	E	18,10%	0,411	0,5286
4	1.1.3 Padrão Médio	4,568	71,71	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	E	18,10%	0,411	0,5286
5	1.1.3 Padrão Médio	4,568	71,71	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	E	18,10%	0,411	0,5286

Homogeneização dos valores											
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
					Fator Padrão Construtivo - Fp			Fator Obsolescimento - Fo			
					Padrão Construtivo	Fator Padrão	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	FOC	Fator Obsolescimento	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	A	Vo	Pc	Fp	Vu12	Foc	Fo	Vu2	Vu
Avaliando					6,83			0,57			
1	400.000,00	0,9	71,71	5.020,29	6,83	1,0000	5.020,29	0,57	1,0000	5.020,29	5.020,29
2	375.000,00	0,9	71,71	4.706,52	6,83	1,0000	4.706,52	0,57	1,0000	4.706,52	4.706,52
3	373.000,00	0,9	71,71	4.681,42	6,83	1,0000	4.681,42	0,53	1,0760	5.037,11	5.037,11
4	326.000,00	0,9	71,71	4.091,54	6,83	1,0000	4.091,54	0,53	1,0760	4.402,41	4.402,41
5	310.000,00	0,9	71,71	3.890,73	6,83	1,0000	3.890,73	0,53	1,0760	4.186,34	4.186,34
Média				4.478,10			4.478,10			4.670,53	4.670,53
										Limite Sup.	6.071,69
										Limite Inf.	3.269,37

Todos os elementos se encontram dentro do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando será de R\$ 4.670,53 /m² para setembro de 2025.

Área do imóvel avaliando: 71,71 m²

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do imóvel = 71,71 m² x 4.670,53 R\$/m² = R\$ 334.923,71

Em números redondos, **R\$ 335.000,00** (trezentos e trinta e cinco mil reais – data base setembro de 2025)

3. CONCLUSÕES

O valor de venda apurado para o imóvel localizado no Condomínio Residencial Horto III, Edifício Jatobá, Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi, nº 181, apartamento 71, bairro Vila Amélia, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 305.089.0246-8 e Matrícula nº 60.412 do 3º CRI de São Paulo, é de:

Valor de Venda = R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais – data base setembro de 2025)

4. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, esta signatária dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 17 (dezesete) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 09 de setembro de 2025.

ADRIANA CAMARGO GOMES

Perita Judicial / Engenheira Civil

CREA/SP - 5069471690