

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO – DA COMARCA SÃO
PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 0014180-44.2025.8.26.0002

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

Diego Nunes Pinheiro, engenheiro, CREA nº 5070598642, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **GABRIEL DE LIMA NOVAES**, contra **MAURA JANES FARIA DE OLIVEIRA SOUSA**, tendo se inteirado do assunto em pauta e realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	6
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA LIRA CEARENSE, N° 458	8
III.1.1 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO	10
III.1.2 – ÁREAS	11
III.1.3 – PADRÃO CONSTRUTIVO	12
III.1.4 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	12
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	15
V – AVALIAÇÃO	34
V.1 METODOLOGIA	34
V.2 VALOR UNITÁRIO	35
V.3 VALOR DO IMÓVEL	35
VI – CONCLUSÃO	37
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	38
VIII – ENCERRAMENTO	40



Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O **Exequente** apresentou inicial (**fls. 1/5**) pleiteando que a **Executada** fosse intimada a providenciar o pagamento do valor da condenação nos exatos termos da r. sentença nos autos principais (1095240-56.2024.8.26.0002).

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte da executada, a referida dívida recaiu sobre o imóvel a ser avaliado, sendo este signatário honrado com sua nomeação **(297)** para a respectiva avaliação.

As partes não apresentaram quesitos nem não indicaram assistentes técnicos.

Informo ainda que, a convite deste Signatário, o Engenheiro Civil/Eletricista/Eletrônico/Segurança do Trabalho André Furukawa, registrado no CREA/SP sob o nº 5070578816, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

Na presente avaliação, assumem-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa-fé e são confiáveis.

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” da Unidade Autônoma, que o **EXECUTADO** possui sobre o imóvel,



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

estando este localizado no “CONDOMÍNIO VILA NOVA SINTRA”. Casa 33-b. Situado na Rua Lira Cearense, nº 458 – Jardim Santa Ifigênia, São Paulo/SP.

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

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **março/2026**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Condomínio Vila Nova Sintra está localizado na Rua Lira Cearense, nº 458 – Jardim Santa Ifigênia, São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **21 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das **Avenida Carlos Caldeira Filho e Estrada do Campo Limpo**, que se evidenciam como importantes corredores viários da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por imóveis de baixo a médio padrão construtivo.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Média – Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250 m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizada pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade - das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), possuindo $Fr = 10,00m$, $Pmi = 25,00 m$ e $Pma = 40,00$**



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

m.

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado por inquilinos, de acordo com o porteiro do condomínio Jorge.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo,

O imóvel em questão situa-se no Lote 0080 Quadra 322 do Setor 168. Possui Índice Fiscal de R\$ 1.787,00.

II.4 – Zoneamento

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

Deve-se, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmento ZM – Zona Mista.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

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

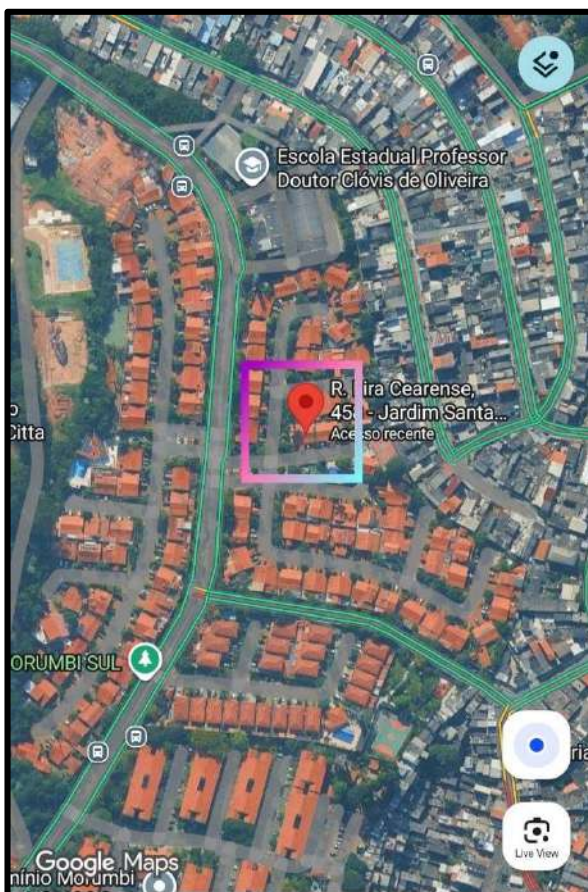
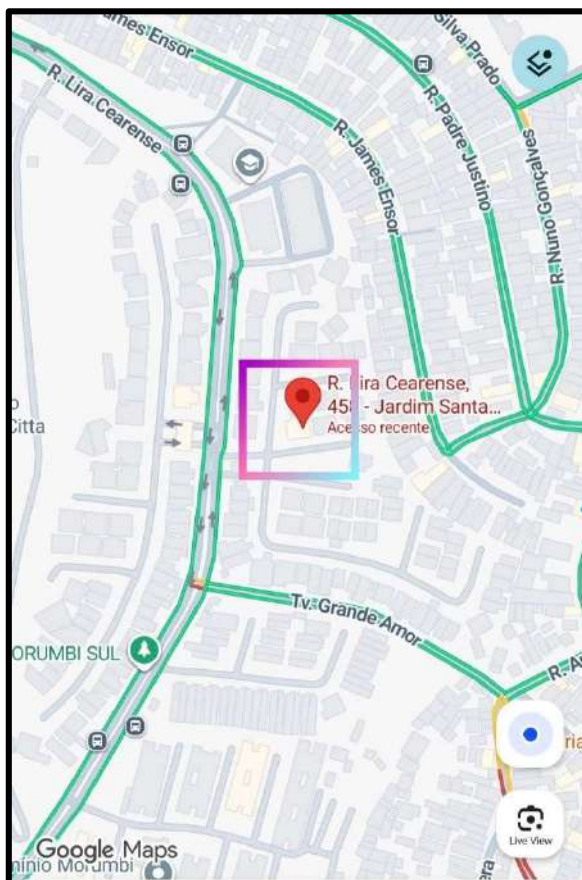


Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

II.6 – Localização





Vistoria do Imóvel

III.1 – Residencial Parque dos Pássaros

Aos vinte e seis de março de dois mil e vinte e seis, procedeu-se à vistoria do imóvel objeto da lide, segundo determinação judicial, para tomar conhecimento do local.

Verificou que se trata de um lote de meio de quadra com benfeitorias, topografia plana, formato regular, acessibilidade direta e consistência de solo seca com vagas de garagem no térreo.

Cabe esclarecer que não foi possível o acesso ao interior do imóvel objeto da avaliação, uma vez que o imóvel avaliando encontra-se ocupado por inquilinos que desconheciam o agendamento da vistoria e não franquearam a entrada. Ainda, segundo informação repassada pelo porteiro do condomínio Jorge, a Executada Maura Janes se mudou do imóvel em 2025.

Deste modo, para averiguação da tipologia e do estado de conservação das unidades padronizadas do condomínio, procedeu-se a vistoria das áreas externas e comuns do condomínio. Tal providência mostra-se adequada para dar andamento ao trabalho de avaliação, pois contribui, na opinião do signatário, para celeridade processual e serve, sobretudo para embasar os parâmetros adotados em relação à unidade avaliando.

Lembrando que a providência além de adequada, também, e,



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

principalmente, está totalmente de acordo com a NBR - 14653-2, como se demonstra:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

O Requerido, em caso de discordância, em relação ao estado físico do seu imóvel, deverá comprovar a eventual divergência ou caso entenda que, ainda assim, o perito deva vistoriar internamente a unidade objeto da lide, os trabalhos periciais serão onerados, consequentemente, pela necessidade de realização de revistoria e eventual correção do laudo.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas e das áreas comuns do edifício onde se localiza o imóvel avaliando e informações obtidas nos documentos acostados às **fls. 275/280** dos Autos (Matrícula de Registro de Imóveis nº 251.980 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo) e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2026. O imóvel é constituído por unidades padronizadas. O imóvel avaliando apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição	- Prejudicado
Estrutura	- Concreto.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Fachada	- Massa sob pintura.
Circulação Vertical	- Prejudicado

III.1.1 – Características da unidade autônoma avaliando

A casa nº 33-B está localizado com frente para a via interna de circulação denominada Alameda do Estoril, não sendo possível descrever suas características e constituição, uma vez que não foi possível o acesso ao mencionado imóvel.

Quanto ao acabamento interno, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Banheiro	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Cozinha	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Lavanderia	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Suítes e Quarto	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Banheiros das Suítes	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado

<u>Esquadrias e Vidros</u>	prejudicado
<u>Portas</u>	- prejudicado

III.1.2 – **Áreas**

De acordo a Matrícula de Registro de Imóveis nº 251.980 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 275/280), a unidade autônoma apresenta as seguintes áreas:



Contribuinte: **168.322.0080-2**

Área privativa: **124,34 m²**

Área de uso comum: **120,74 m²**

Área total: **245,08 m²**

Fração Ideal do Terreno: **1/62 do terreno**

NOTA 1: O levantamento topográfico cadastral para aferição das metragens não faz parte da avaliação, mesmo porque não existe verba para realização desse serviço.

III.1.3 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas de 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como **“Classe Residencial Horizontal, Grupo Casa Padrão Médio”**, com Intervalo de Fator Mínimo de padrão construtivo igual a **2,154** do valor R8N do SINDUSCON.

III.1.4 – Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando, pode ser considerado como **“Entre regular e necessitando de reparos simples”**, possuindo idade de construção de 34 anos (de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2025), vida útil de 70 anos e **fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação de 0,5926 (D-48 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física).**

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade em % da vida Referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0.9898	0.9866	0.9649	0.9097	0.8106	0.6612	0.4692	0.2455
4%	0.9792	0.9761	0.9545	0.9000	0.8020	0.6541	0.4641	0.2428
6%	0.9682	0.9651	0.9438	0.8899	0.7930	0.6468	0.4589	0.2401
8%	0.9568	0.9537	0.9327	0.8794	0.7836	0.6391	0.4535	0.2373
10%	0.9450	0.9420	0.9212	0.8685	0.7740	0.6313	0.4479	0.2344
12%	0.9328	0.9298	0.9093	0.8573	0.7640	0.6231	0.4421	0.2313
14%	0.9202	0.9173	0.8970	0.8458	0.7536	0.6147	0.4362	0.2282
16%	0.9072	0.9043	0.8843	0.8338	0.7430	0.6060	0.4300	0.2250
18%	0.8938	0.8909	0.8713	0.8215	0.7320	0.5971	0.4237	0.2217
20%	0.8800	0.8772	0.8578	0.8088	0.7207	0.5878	0.4171	0.2182
22%	0.8658	0.8630	0.8440	0.7958	0.7091	0.5784	0.4104	0.2147
24%	0.8512	0.8485	0.8297	0.7823	0.6971	0.5686	0.4035	0.2111
26%	0.8362	0.8335	0.8151	0.7686	0.6848	0.5586	0.3964	0.2074
28%	0.8208	0.8182	0.8001	0.7544	0.6722	0.5483	0.3891	0.2036
30%	0.8050	0.8024	0.7847	0.7399	0.6593	0.5377	0.3816	0.1996
32%	0.7888	0.7863	0.7689	0.7250	0.6460	0.5269	0.3739	0.1956
34%	0.7722	0.7697	0.7527	0.7097	0.6324	0.5158	0.3660	0.1915
36%	0.7552	0.7528	0.7362	0.6941	0.6185	0.5045	0.3580	0.1873
38%	0.7378	0.7354	0.7192	0.6781	0.6043	0.4929	0.3497	0.1830
40%	0.7200	0.7177	0.7019	0.6618	0.5897	0.4810	0.3413	0.1786
42%	0.7018	0.6996	0.6841	0.6450	0.5748	0.4688	0.3327	0.1740
44%	0.6832	0.6810	0.6660	0.6279	0.5595	0.4564	0.3238	0.1694
46%	0.6642	0.6621	0.6475	0.6105	0.5440	0.4437	0.3148	0.1647
48%	0.6448	0.6427	0.6286	0.5926	0.5281	0.4307	0.3056	0.1599
50%	0.6250	0.6230	0.6093	0.5744	0.5119	0.4175	0.2963	0.1550
52%	0.6048	0.6029	0.5896	0.5559	0.4953	0.4040	0.2867	0.1500
54%	0.5842	0.5823	0.5695	0.5369	0.4785	0.3902	0.2769	0.1449
56%	0.5632	0.5614	0.5490	0.5176	0.4613	0.3762	0.2670	0.1397
58%	0.5418	0.5401	0.5281	0.4980	0.4437	0.3619	0.2568	0.1344
60%	0.5200	0.5183	0.5069	0.4779	0.4259	0.3474	0.2465	0.1290
62%	0.4978	0.4962	0.4853	0.4575	0.4077	0.3325	0.2360	0.1235
64%	0.4752	0.4737	0.4632	0.4368	0.3892	0.3174	0.2252	0.1178
66%	0.4522	0.4508	0.4408	0.4156	0.3704	0.3021	0.2143	0.1121
68%	0.4288	0.4274	0.4180	0.3941	0.3512	0.2864	0.2033	0.1063
70%	0.4050	0.4037	0.3948	0.3722	0.3317	0.2705	0.1920	0.1004
72%	0.3808	0.3796	0.3712	0.3500	0.3119	0.2544	0.1805	0.0944
74%	0.3562	0.3551	0.3472	0.3274	0.2917	0.2379	0.1688	0.0883
76%	0.3312	0.3301	0.3229	0.3044	0.2713	0.2212	0.1570	0.0821
78%	0.3058	0.3048	0.2981	0.2811	0.2505	0.2043	0.1449	0.0758
80%	0.2800	0.2791	0.2729	0.2573	0.2293	0.1870	0.1327	0.0694
82%	0.2538	0.2530	0.2474	0.2333	0.2079	0.1695	0.1203	0.0629
84%	0.2272	0.2265	0.2215	0.2088	0.1861	0.1518	0.1077	0.0563
86%	0.2002	0.1996	0.1952	0.1840	0.1640	0.1337	0.0949	0.0496
88%	0.1728	0.1722	0.1684	0.1588	0.1415	0.1154	0.0819	0.0429
90%	0.1450	0.1445	0.1413	0.1333	0.1188	0.0969	0.0687	0.0360
92%	0.1168	0.1164	0.1139	0.1074	0.0957	0.0780	0.0554	0.0290
94%	0.0882	0.0879	0.0860	0.0811	0.0722	0.0589	0.0418	0.0219
96%	0.0592	0.0590	0.0577	0.0544	0.0485	0.0395	0.0281	0.0147
98%	0.0298	0.0297	0.0290	0.0274	0.0244	0.0199	0.0141	0.0074
100%	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valor



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

IV

Documentação Fotográfica



Rua Lira Cearense, sentido Rua Forte da Barra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Rua Lira Cearense, sentido Rua Nossa Senhora do Bom Conselho.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

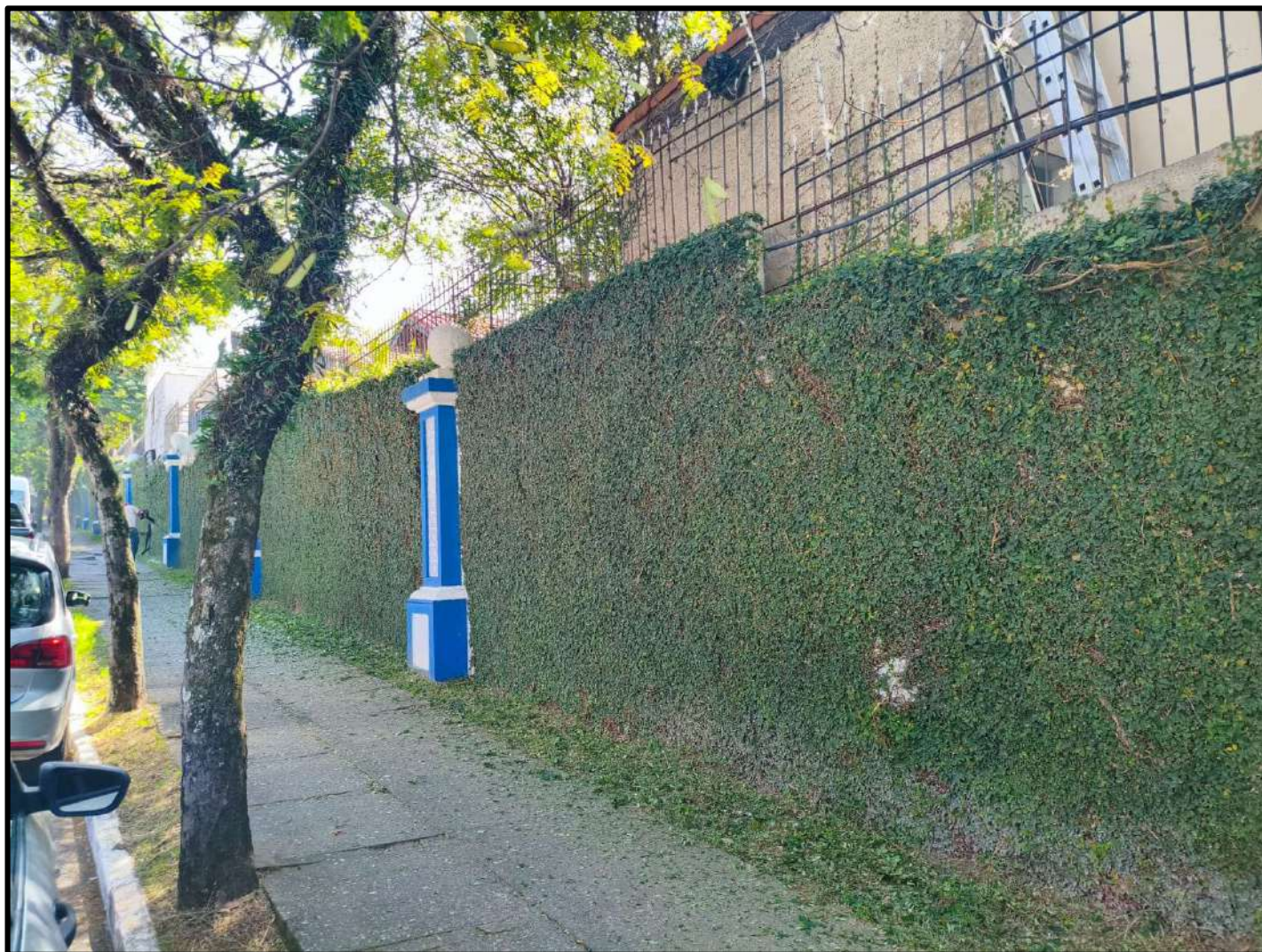


Portaria do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Muro frontal do Condomínio Vila Nova Sintra



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Saída de veículos do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Portaria do Condomínio Vila Nova Sintra, outro ângulo.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Entrada de veículos do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

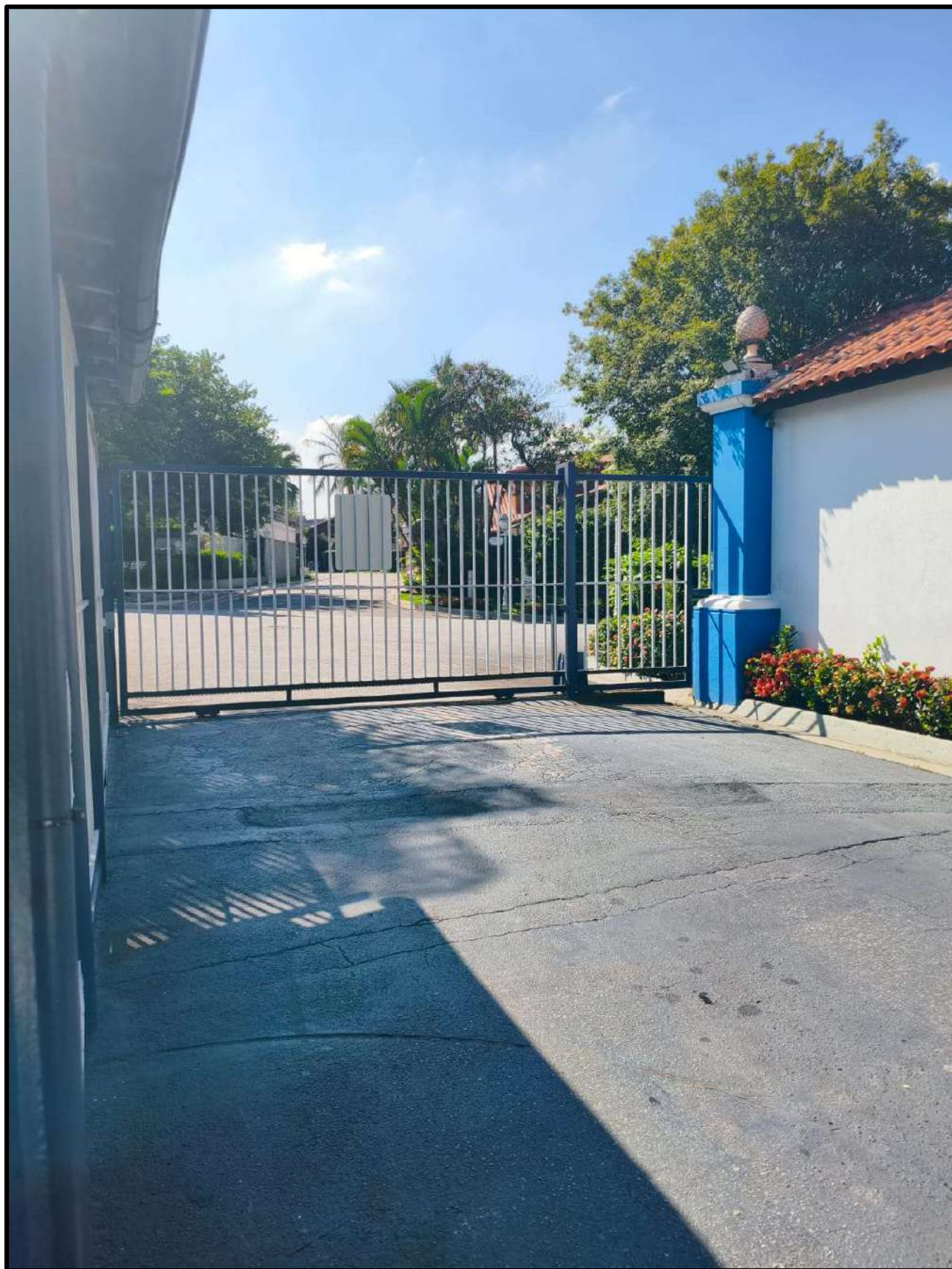


Entrada de pedestres visitantes do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Via de circulação interna do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Clausura na saída de veículos do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

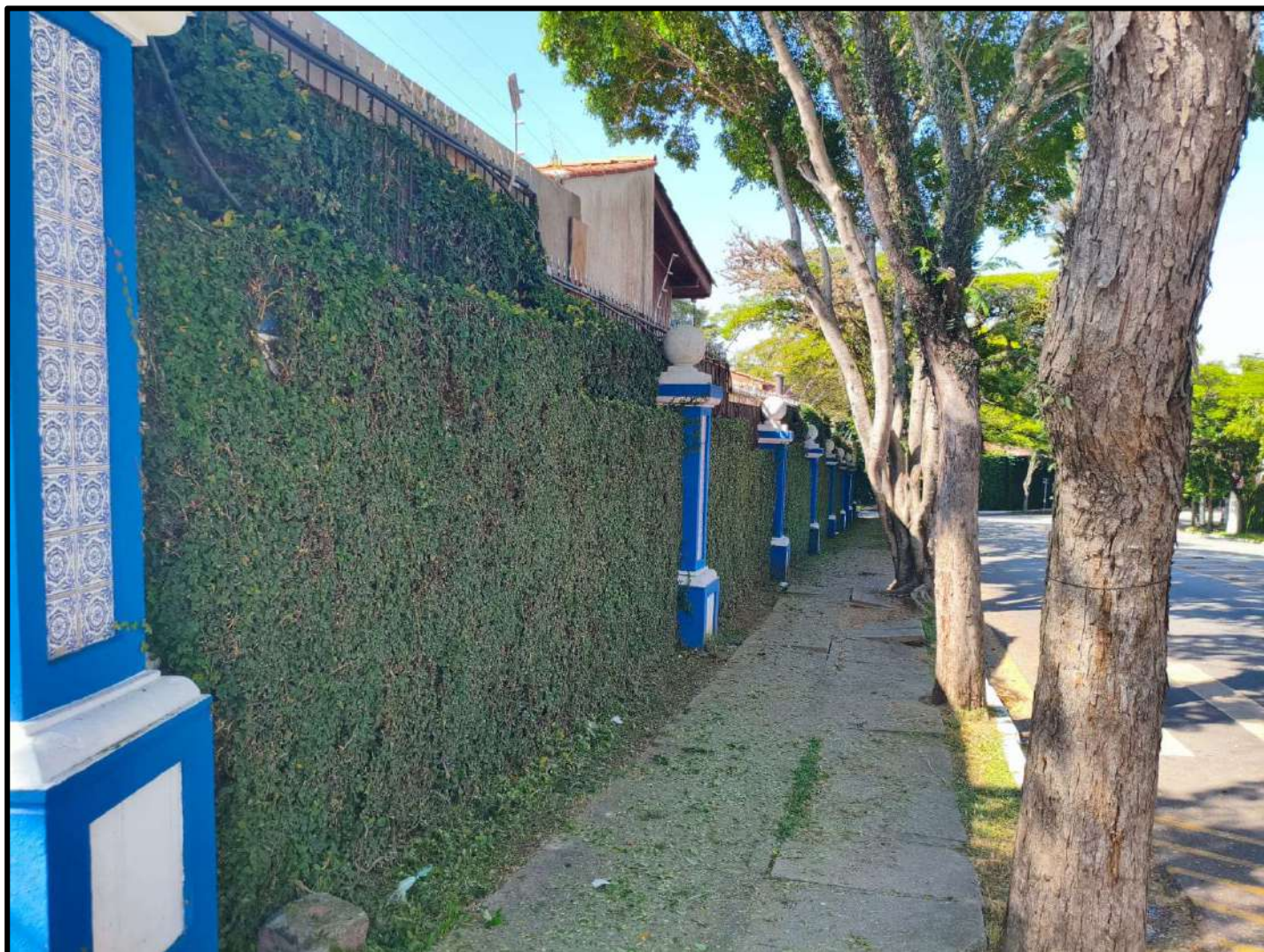


Entrada de veículos do Condomínio Vila Nova Sintra, outro ângulo.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

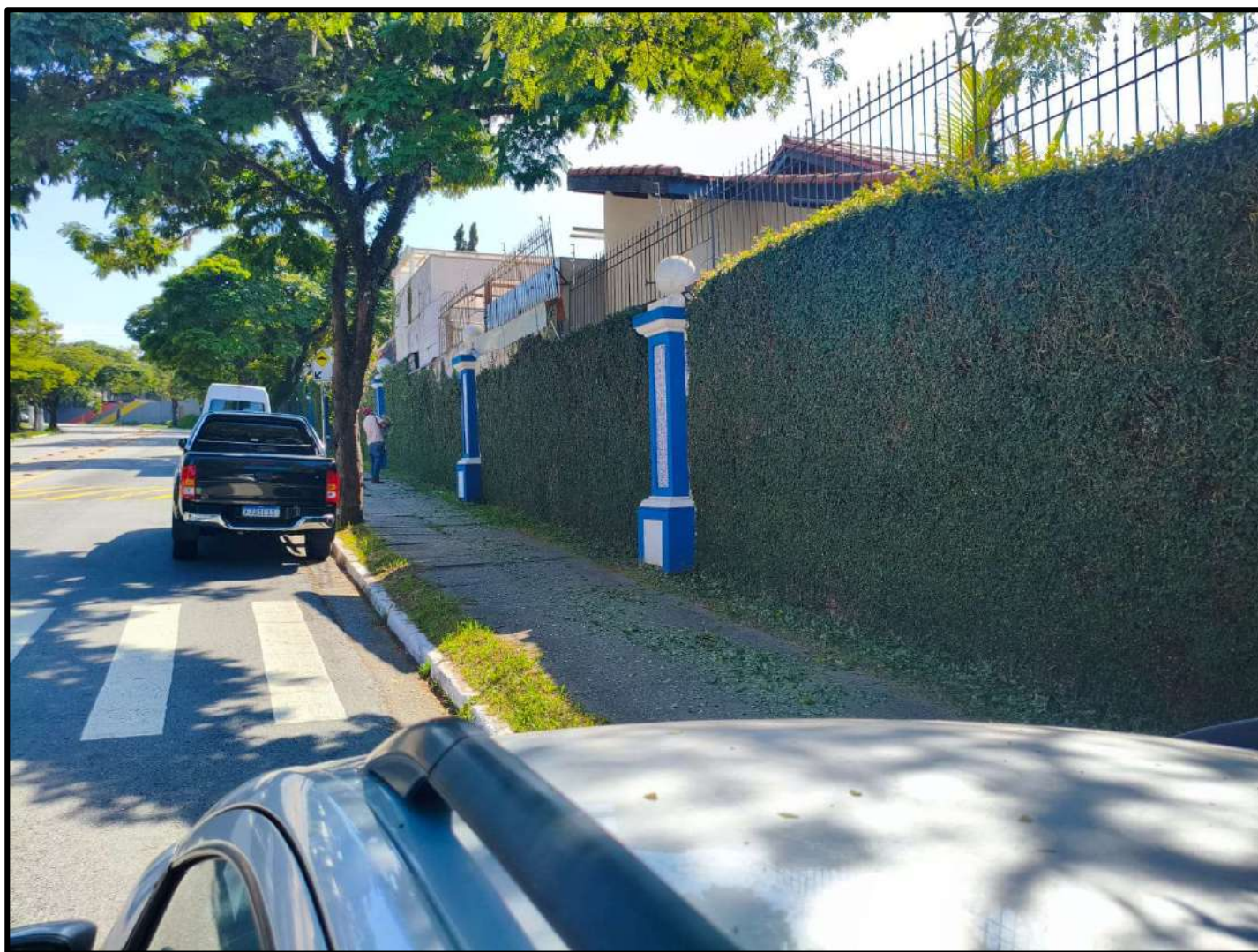


Muro frontal do Condomínio Vila Nova Sintra, outro ângulo.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

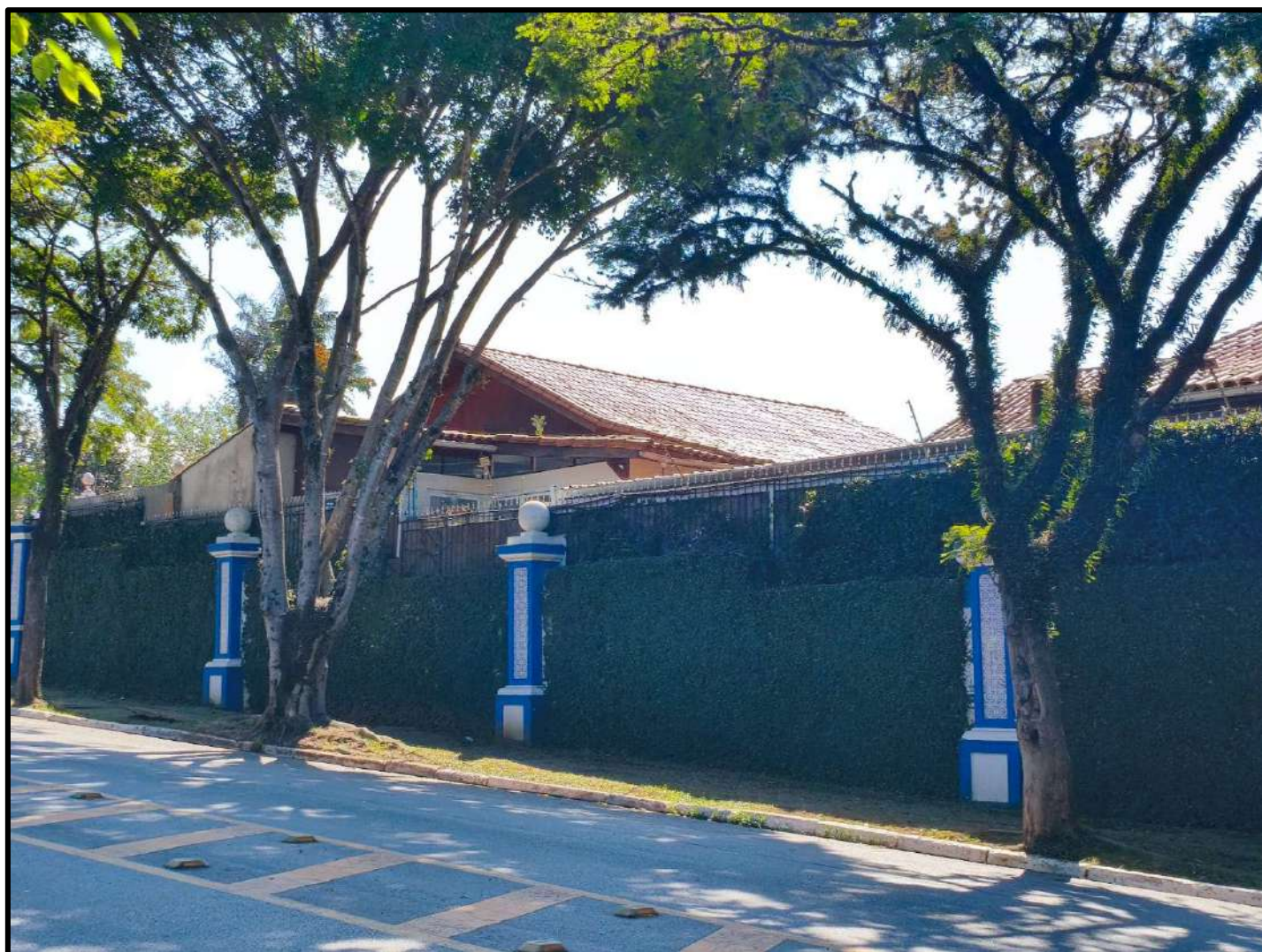


Muro frontal do Condomínio Vila Nova Sintra, outro ângulo.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

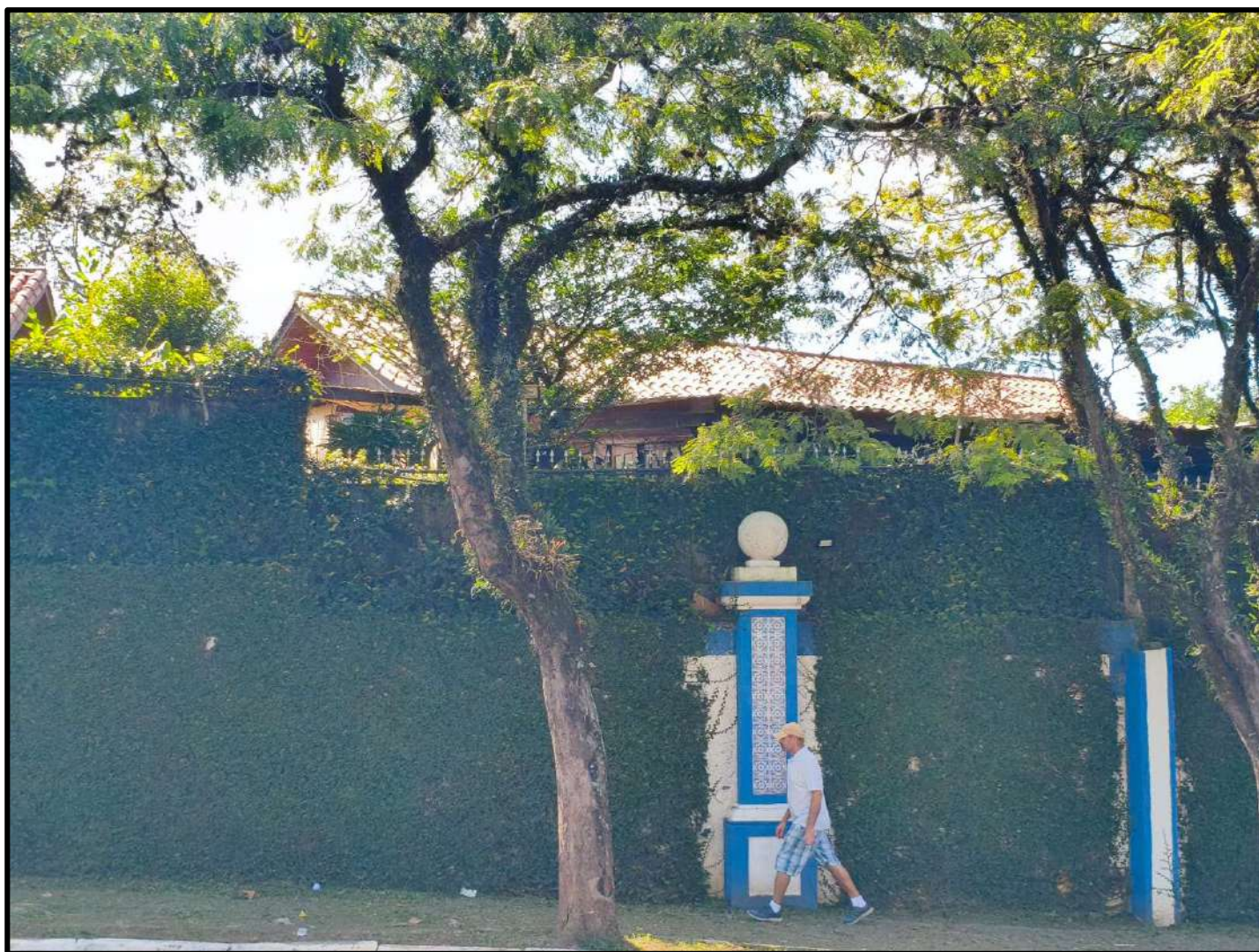


Imóveis do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

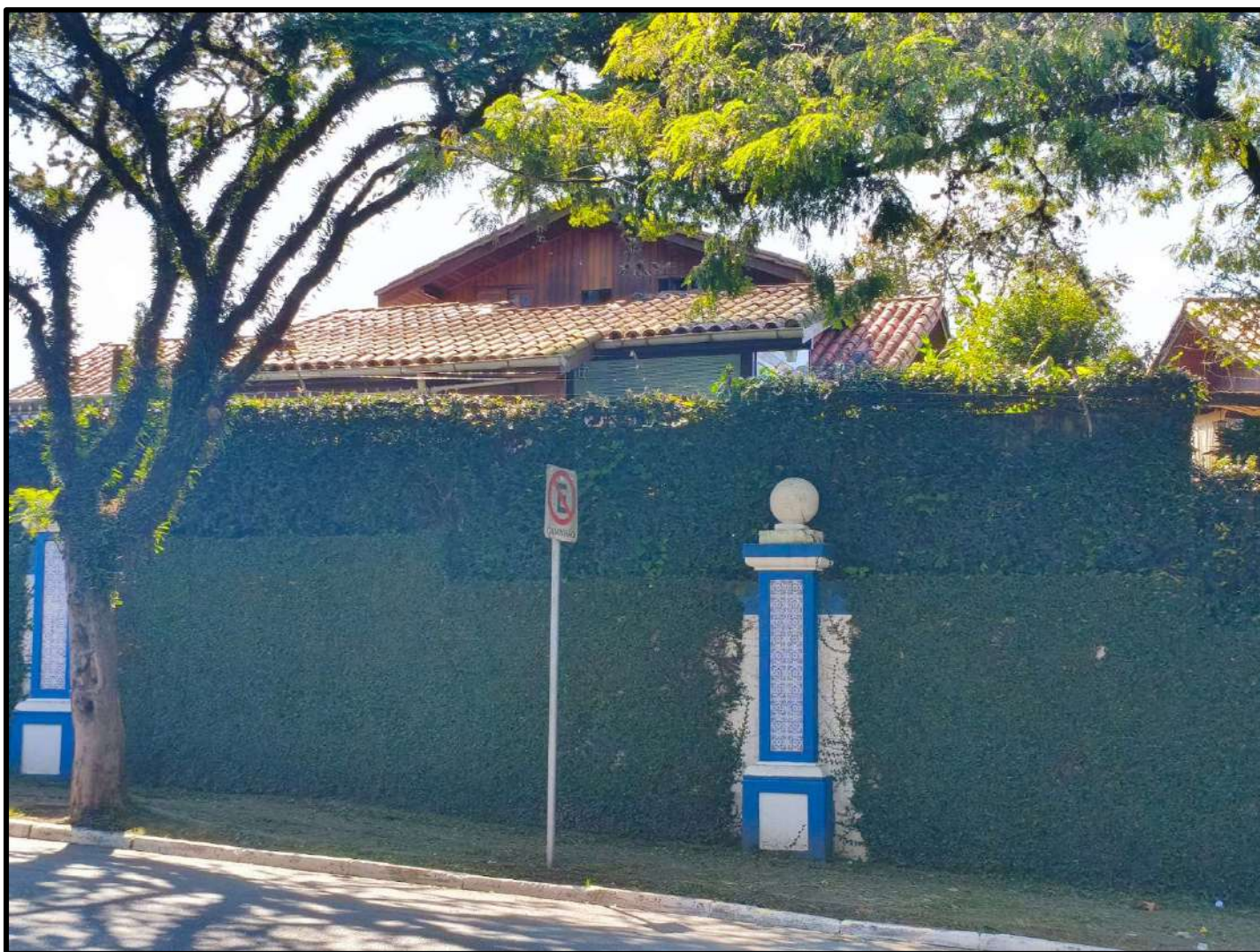


Imóvel do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Imóvel do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

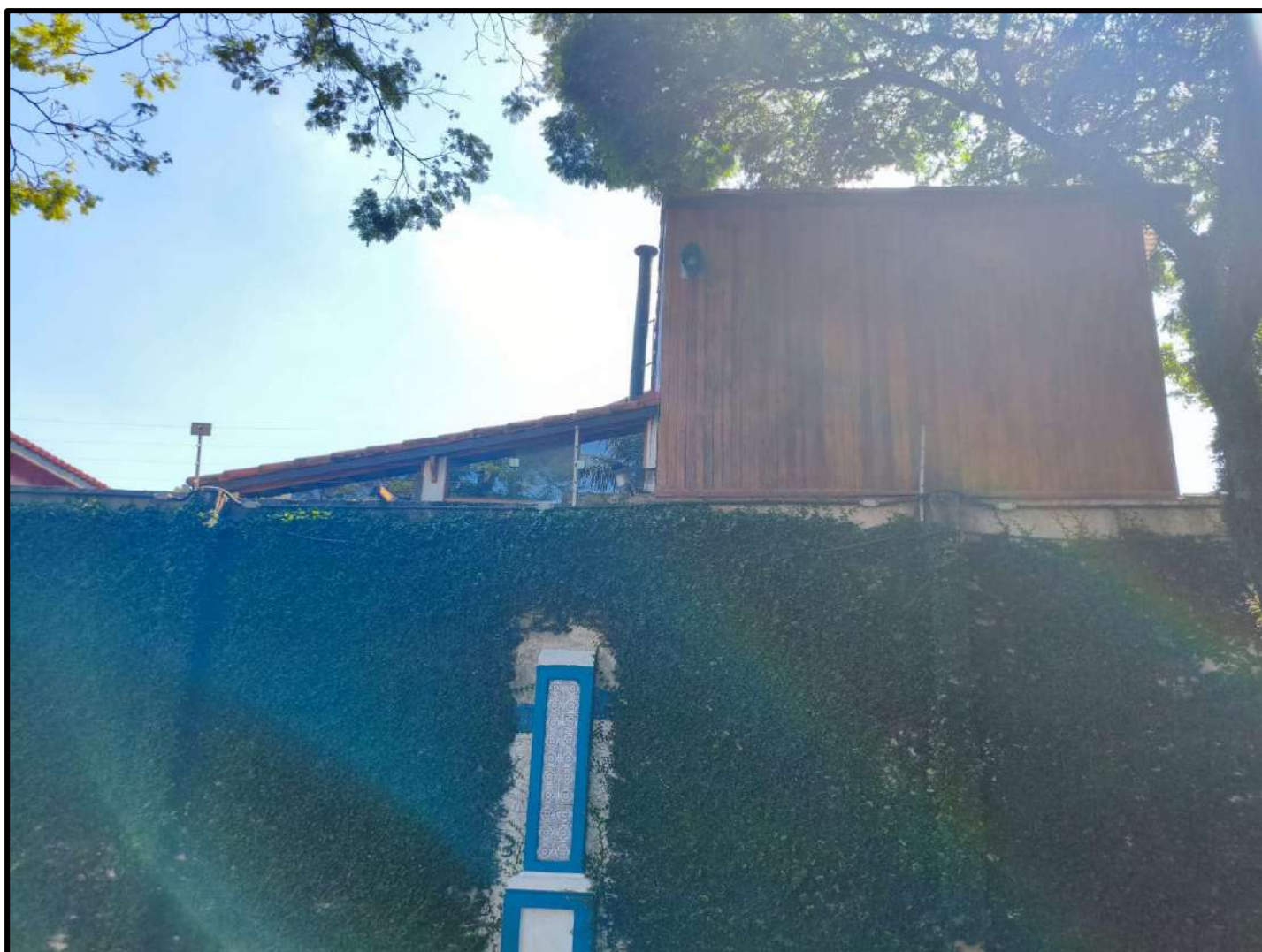


Imóvel do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

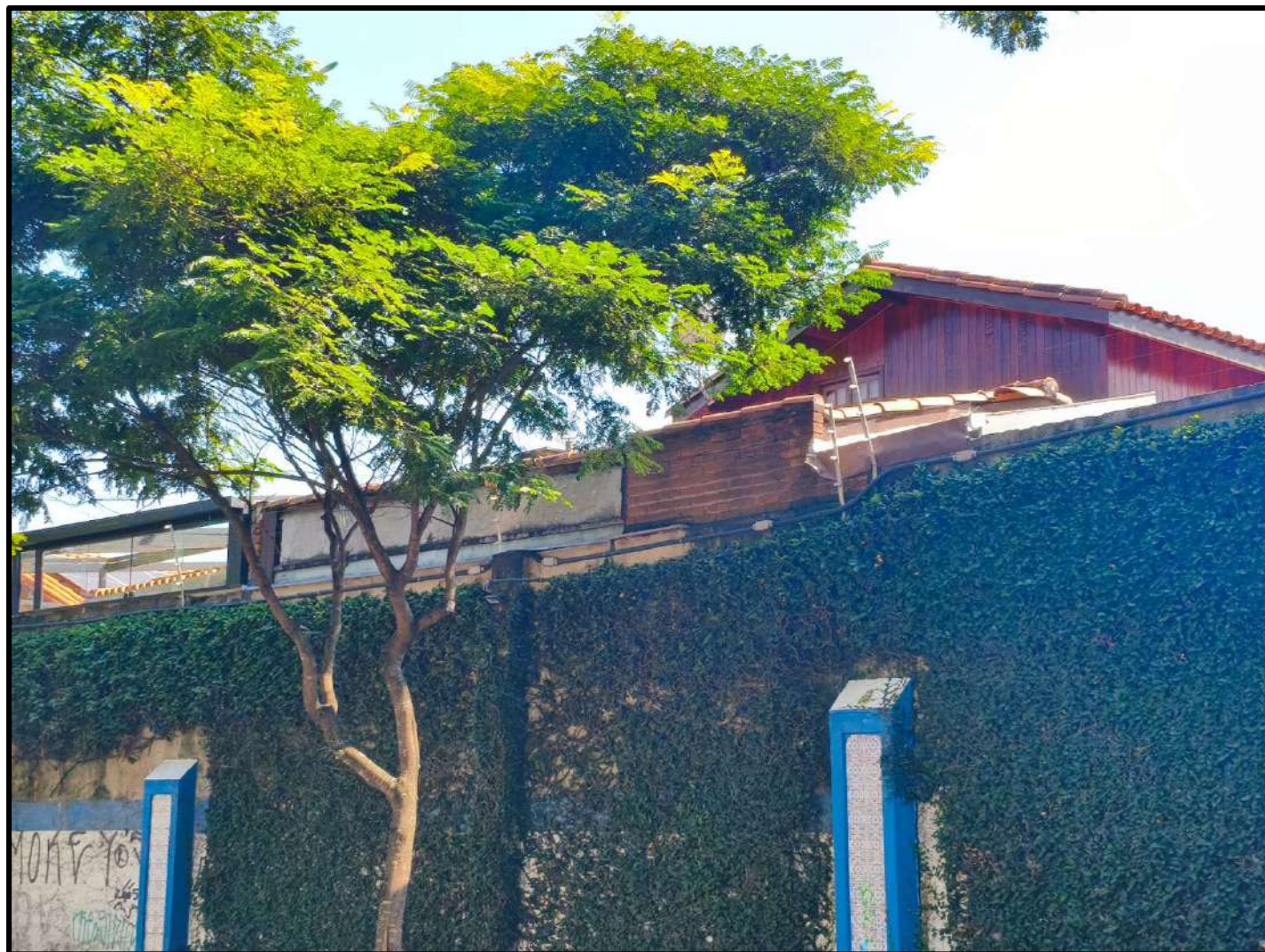


Imóvel do Condomínio Vila Nova Sintra.



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Imóvel do Condomínio Vila Nova Sintra.



Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 e NBR-12721 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), e a publicação do IBAPE – 2019: “Índice – Unidades Padronizadas, as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

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

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

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;



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

V.2 – Valor Unitário de Área Privativa

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

No **anexo I** (Pesquisas e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário do imóvel avaliando (na região) o fator “oferta”. Foi verificada também a influência dos fatores, “padrão construtivo” e “idade/estado de conservação”.

Referida pesquisa abrangeu **05 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 5.822,782 \text{ m}^2 \text{ de área privativa}$$

VI.3 – Valor da Unidade Autônoma

O valor de mercado para venda da unidade autônoma avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_i = V_{ut} \times A$$



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Onde:

V_{ut} : valor unitário de área privativa = R\$ 5.822,782/m²

A: área privativa do apartamento = 124,34 m²

$V_i = 5822,782 \times 124,34$

$V_i = \text{R\$ } 724.004,7139$

Ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 725.000,00$ março/2026

(Setecentos e vinte e cinco mil reais)



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

VI

Conclusão

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

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

$V_i = \text{R\$ } 725.000,00$ março/2026
(Setecentos e vinte e cinco mil reais)

OBS: Na presente avaliação não serão abordados aspectos de legalização de uso e ocupação, perante a municipalidade e não são consideradas eventuais verbas para regularização do imóvel.



VII

Considerações Finais

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

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



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP -Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de fevereiro de 2005).



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 40 (quarenta) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Anexo II: Documentos sobre o Imóvel obtidos no processo.

São Paulo, 31 de março de 2026.

ENGº Diego Nunes Pinheiro
Perito Judicial
CREA 5070598642



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Lira Cearense, nº 458, casa 33-b

TELEFONE:

SQL: 168.322.0080-2

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.787,00

DATA DE EVENTO: 03/2026

TERRENO: 15.751,00 m²

TESTADA: 68,56 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 2,154

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,67408 **D-48**

FATOR DE OFERTA: N/A

ÁREA PRIVATIVA: 123,34 m²



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Rua Lira Cearense, nº 458

FONTE: Luciana Bonifácio

– **Atendente:**

Luciana

TELEFONE: (11) 99371-0388

SQL: 168.322

ÍNDICE FISCAL: R\$

1.787,00

DATA DE EVENTO: 03/2026

TERRENO: 15.751,00 m²

TESTADA: 68,56 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 2,154

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,67408 **D-48**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 120,00 m²

PREÇO: R\$ 735.000,00

VALOR UNITÁRIO: $735000 \times 0,9 = 661500 \div 120 = 5512,5$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 5.512,5



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ELEMENTO 02

ENDEREÇO: Rua Lira Cearense, nº 458

FONTE: Luzmar Consultoria de Imóveis

– **Atendente:**

Marcelo

TELEFONE: (11) 94729-4298

SQL: 168.322

ÍNDICE FISCAL: R\$

1.787,00

DATA DE EVENTO: 03/2026

TERRENO: 15.751,00 m²

TESTADA: 68,56 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 2,154

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,67408 **D-48**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 125,00 m²

PREÇO: R\$ 790.000,00

VALOR UNITÁRIO: $790000 \times 0,9 = 711000 \div 125 = 5688$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 5.688,00



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ELEMENTO 03

ENDEREÇO: Rua Lira Cearense, nº 458

FONTE: Morumbi Haus Neg. Imob.

– Atendente:

Simone

TELEFONE: (11) 94030-0203

SQL: 168.322

ÍNDICE FISCAL: R\$

1.787,00

DATA DE EVENTO: 03/2026

TERRENO: 15.751,00 m²

TESTADA: 68,56 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 2,154

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,67408 **D-48**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 124,00 m²

PREÇO: R\$ 830.000,00

VALOR UNITÁRIO: $830000 \times 0,9 = 747000 \div 124 = 6024,2$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 6.024,2



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Rua Lira Cearense, nº 458

FONTE: CDO Empreendimentos Imob.

– **Atendente:**

Carla

TELEFONE: (11) 94012-3412

SQL: 168.322

ÍNDICE FISCAL: R\$

1.787,00

DATA DE EVENTO: 03/2026

TERRENO: 15.751,00 m²

TESTADA: 68,56 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 2,154

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,67408 **D-48**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 160,00 m²

PREÇO: R\$ 950.000,00

VALOR UNITÁRIO: $950000 \times 0,9 = 855000 \div 160 = 5343,75$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 5.343,75



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ELEMENTO 05

ENDEREÇO: Rua Lira Cearense, nº 458

FONTE: Libarino Imóveis

– Atendente:

Jéssica

TELEFONE: (11) 98635-8755

SQL: 168.322

ÍNDICE FISCAL: R\$

1.787,00

DATA DE EVENTO: 03/2026

TERRENO: 15.751,00 m²

TESTADA: 68,56 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 2,154

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,67408 **D-48**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 110,00 m²

PREÇO: R\$ 800.000,00

VALOR UNITÁRIO: $800000 \times 0,9 = 720000 \div 110 = 6.545,46$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 6.545,46



Valor Homogeneização

$$V_r \times \{1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + \dots + (F_n - 1)\}$$

Valor Real/ m²	Fator Padrão Construtivo	Fator Testada	Fator Profundidade	Fator Obsolescimento e estado de Conservação	Valor Homogeneizado
5512,5	1	N/A	N/A	1	5512,5
5688	1	N/A	N/A	1	5688
6024,2	1	N/A	N/A	1	6024,2
5343,75	1	N/A	N/A	1	5343,75
6545,46	1	N/A	N/A	1	6545,46

$$\text{Média} = \frac{5512,5 + 5688 + 6024,2 + 5343,75 + 6545,46}{5}$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 5.822,782$$

$$\text{Desvio Padrão} = \sqrt{\frac{(-310,282)^2 + (-134,782)^2 + (201,418)^2 + (-479,032)^2 + (722,678)^2}{5}}$$

$$\text{Desvio Padrão} = 425,86$$

$$\text{Limite Inferior: } 5822,782 \times 0,7 = 4075,95$$

$$\text{Limite Superior: } 5822,782 \times 1,3 = 7569,62$$

Observação: Todos os valores estão entre o limite inferior e o limite superior

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$\text{Xmax} = 5822,782 + 1,4759 \times \frac{(425,86)}{(\sqrt{4})} = 6137,05$$

$$\text{Xmin} = 5822,782 - 1,4759 \times \frac{(425,86)}{(\sqrt{4})} = 5508,52$$

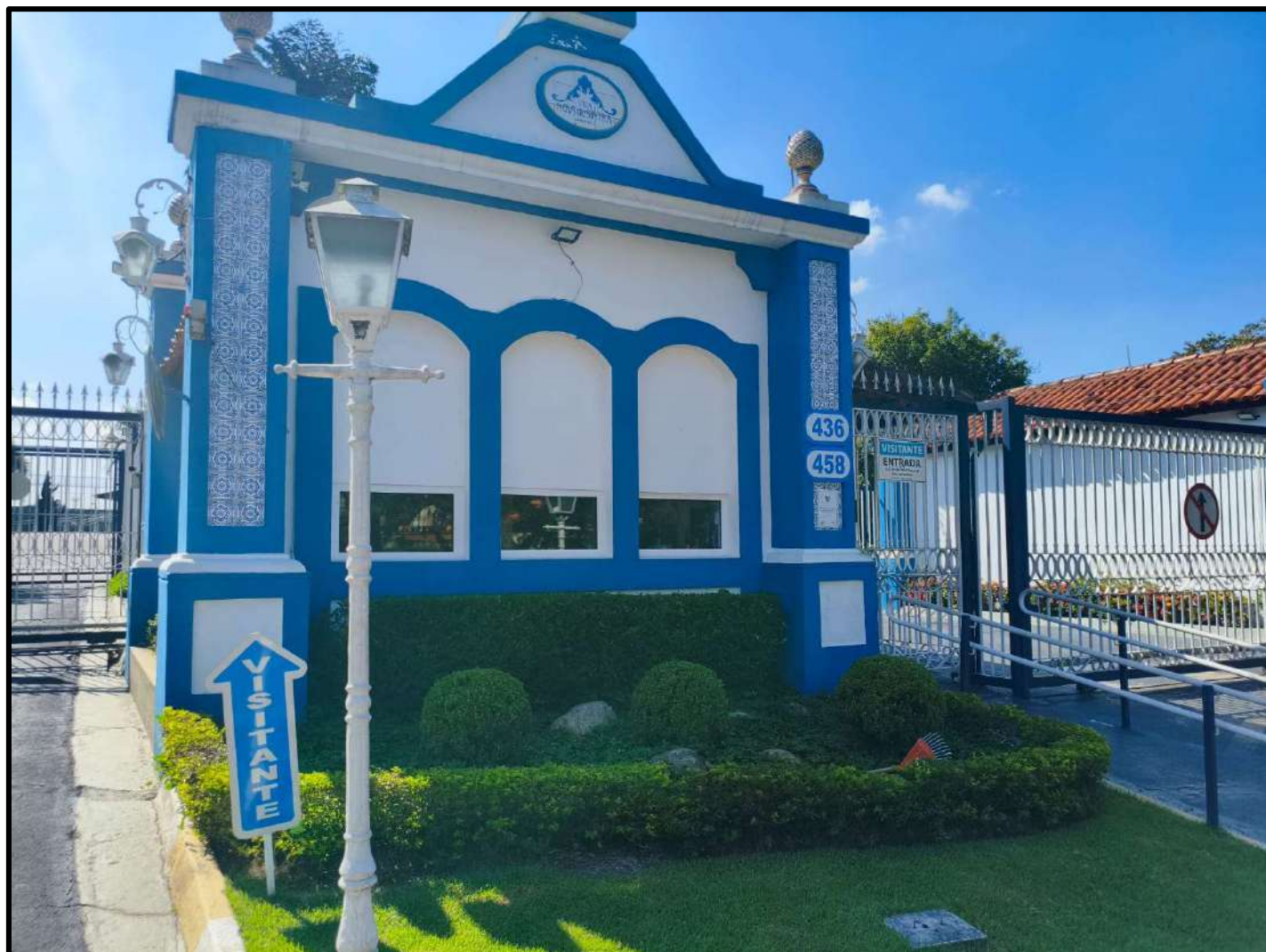
$$(\text{Xmax} - \text{Xmin}) \div \text{Média} = (6137,05 - 5508,52) \div 5822,782 = 10,8\%$$



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

Elementos 1, 2, 3, 4 e 5





Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a 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.				

Intervalo Admissível de Ajuste para o Conjunto de Fatores

- 1) $5512,5 \div 5512,5 = 1$
- 2) $5688 \div 5688 = 1$
- 3) $6024,2 \div 6024,2 = 1$
- 4) $5343,75 \div 5343,75 = 1$
- 5) $6545,46 \div 6545,46 = 1$

Obs: Todos dentro do intervalo de 0,80 a 1,25

Tipo documento: **CAPA PROCESSO**

Evento: **abertura**

PROCESSO

Nº 0014180-44.2025.8.26.0002



Diego Nunes Pinheiro

Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	11	II	Grau II

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

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

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

Grau de Precisão

$$(X_{\max} - X_{\min}) \div \text{Média} = (6137,05 - 5508,52) \div 5822,782 = 10,8\%$$

$$\underline{10,8\% < 30\%}$$



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

ANEXO II

DOCUMENTOS SOBRE O IMÓVEL OBTIDOS NO PROCESSO



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias

fls. 275



Valide aqui
este documento



11RI 01608162

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0251980-51

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

251.980

1

São Paulo, 28 de dezembro de 1992.

IMÓVEL:- CASA 33-B com frente para a via interna de circulação denominado Alameda do Estoril, integrante do CONDOMÍNIO VILA NOVA DE SINTRA-B, com entrada pela Travessa Grande Amor esquina com a Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, no loteamento Morumbi Sul, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa real de 124,34m², a área comum de 120,74m², perfazendo a área total de 245,08m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1/62 do terreno condominial e um terreno de uso exclusivo com 124,34m². O empreendimento imobiliário foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 8 feito na matrícula nº 244.924. Contribuintes:- 168.322.0004-7/0005-5/0006-3 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- GAFISA PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CGC sob o nº 34.177.279/0001-03, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.100, 20º, 21º e 22º andares.

REGISTROS ANTERIORES:- R.1/26.565 e R.1/26.566 (Ms.68.152, 151.493, 151.494 e 151.495) (M.244.924) deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.1/251.980:- a) conforme registro nº 3 feito em 05/11/91 na matrícula nº 244.924, nos termos da escritura de 16/10/91 do 9º Cartório de Notas desta Capital, livro 5.425-folhas 18, o imóvel, em área maior, juntamente com outros, acha-se HIPOTECADO ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede nesta Capital, na Praça Antonio Prado nº 6, CGC nº 61.411.633/0001-87, para garantia da dívida de Cr\$1.377.705.000,00, pagáveis em 16/04/93, com juros à taxa nominal de 12,28% ao ano e efetiva de 13,00% ao ano, na forma do título, prevista a multa de 10%; e b) conforme averbação nº 4 feita em 5/11/91 na matrícula nº 244.924, nos termos da escritura mencionada no item "a", a proprietária cedeu fiduciariamente ao credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, os seus direitos creditórios decorrentes da alienação ou promessa de alienação das unidades.
Data da matrícula.

PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.2/251.980:- Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço.
Data da matrícula.

PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

"continua no verso"

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

cri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO AUGUSTO MENEZES, protocolado em 22/09/2025 às 19:10, sob o número WST25709141917. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014180-44.2025.8.26.0002 e código nek5x6qt.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZBCZH-MW943-YVSFZ-EZPFE>

Programa de Circunscrição Imobiliária
o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde
07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

01608162

Pág:00001 /00006



Diego Nunes Pinheiro
Engenheiro Civil

Perícias e Avaliações Imobiliárias



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 168.322.0080-2

Local do Imóvel:

R LIRA CEARENSE, 458 - CASA 33 B
MORUMBI SUL V N SINTRA B CEP 05763-450
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R LIRA CEARENSE, 458 - CASA 33 B
MORUMBI SUL V N SINTRA B CEP 05763-450

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	15.751	Testada (m):	68,56
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0161
Área total (m²):	15.751		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.802	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.787,00
- da construção:	1.603,00

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

- da área incorporada:	203.812,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	128.240,00
Base de cálculo do IPTU:	332.052,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/06/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/03/2026