

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DO
TATUAPÉ/SP

Ref.: Processo nº. 1012902-41.2023.8.26.0008

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES,
Engenheiro Civil, Crea nº 72.230/D, Perito Judicial, louvado nos autos da *Ação de Execução* requerida por **CONDOMÍNIO ESPORTE E VIDA TATUAPÉ** em face de **LUIS FERNANDO PEREIRA**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à **V. Exa.** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 23 de Fevereiro de 2026

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

L A U D O

CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da *Ação de Execução* requerida por **CONDOMÍNIO ESPORTE E VIDA TATUAPÉ** em face de **LUIS FERNANDO PEREIRA**.

Foi o signatário nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 233, tendo o **E. JULGADOR** fixado como ponto controvertido a ser esclarecido, o valor dos direitos que o executado detém sobre o bem penhorado.

O imóvel avaliando vem identificado às fls. 226/231, aqui no que interessa:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL	
matrícula	ficha	São Paulo, 20 de setembro de 2006	
199.776	01		
IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 122, localizado no 12º pavimento do BLOCO "01", parte integrante do "CONDOMÍNIO ESPORTE & VIDA TATUAPÉ", situado à Rua Serra de Bragança, número 953, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, contendo uma área real privativa coberta edificada de 58,420m2., área real comum coberta edificada de 31,908m2., área real total edificada de 90,328m2., área real comum descoberta de 9,560m2., área real total construída mais descoberta de 99,888m2. e uma fração ideal no terreno de 0,3513%. Na área comum do apartamento já está incluído o direito ao uso de UMA (01) vaga individual e indeterminada, na garagem coletiva do empreendimento situada no 1º ou 2º subsolo.			

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

Isto posto, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer à lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar o seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame técnico se aterá aos documentos existentes nos autos, todos analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

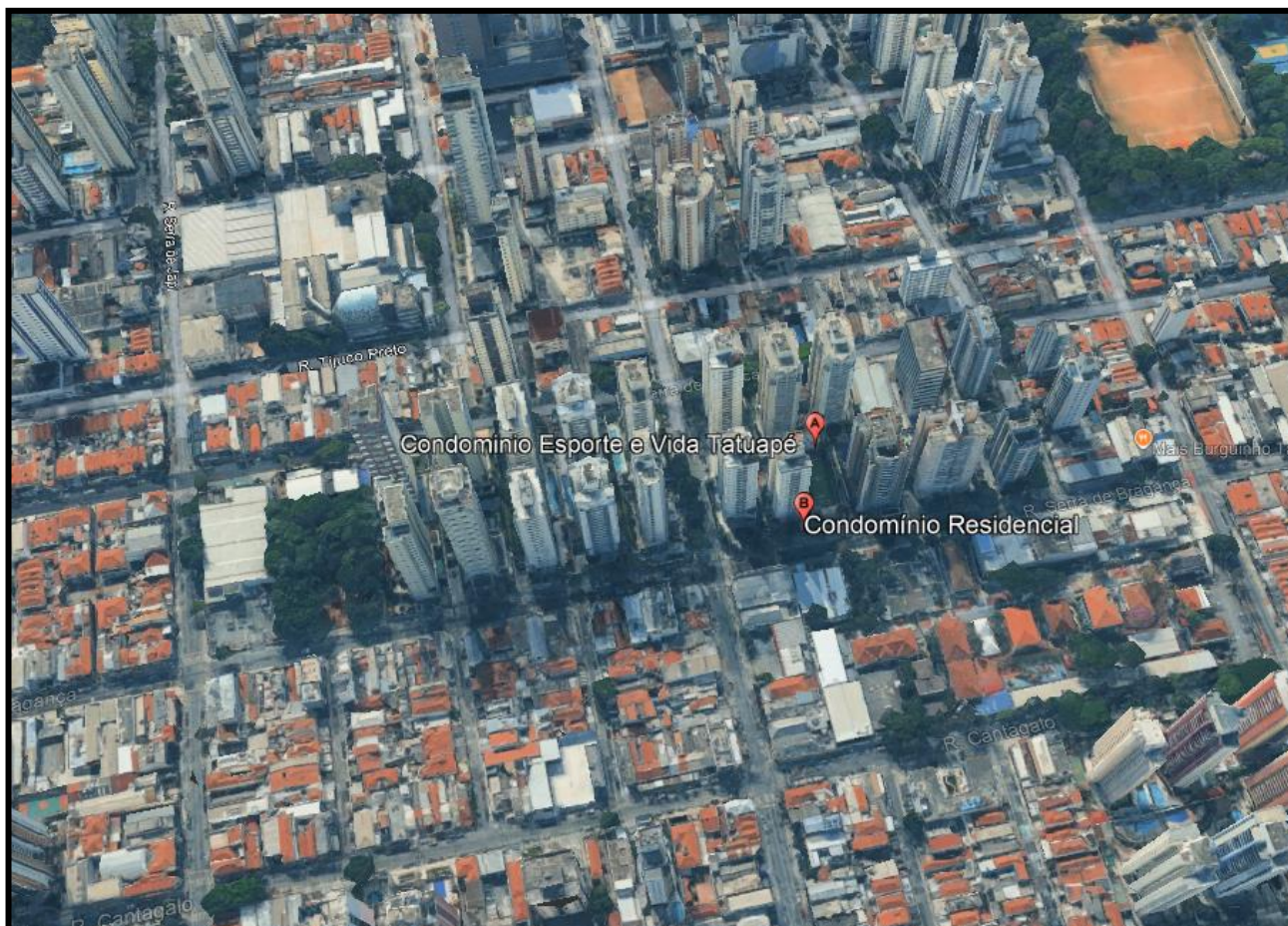
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem identificado como apartamento nº 122 do 12º pavimento, Bloco 01, Condomínio Esporte & Vida Tatuapé, sito na Rua Serra de Bragança, nº 953, perímetro urbano da Capital/SP, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea a seguir apresentada:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

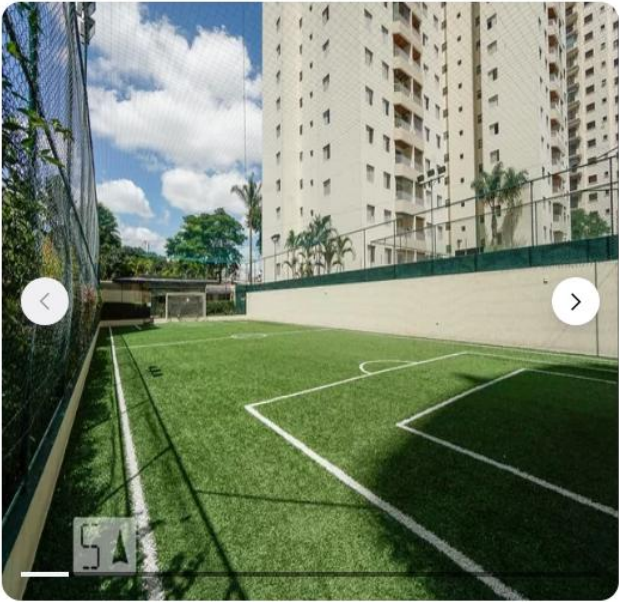
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - O CONDOMÍNIO

O Condomínio Esporte & Vida Tatuapé reflete o espírito vibrante de São Paulo, oferecendo uma ampla variedade de recursos para enriquecer a vida cotidiana, sendo ideal para quem busca o conforto e entretenimento.

Como é o Condomínio Esporte e Vida?



-  Apartamentos de 56 a 175m²
-  Apartamentos de 1 a 4 quartos
-  Apartamentos de 1 a 4 banheiros
-  Garagem com até 4 vagas
-  Próximo ao metrô
-  Portaria 24 horas
-  Elevador
-  Academia
-  Piscina
-  Quadra esportiva
-  Salão de festas
-  Gás encanado
-  Churrasqueira
-  Playground
-  Sauna

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

Conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” o edifício vem caracterizado como de padrão “MÉDIO”, sendo possuidor, como já mencionado, de todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie.

II.2.2 - A UNIDADE AVALIANDA

A unidade vistoriada, identificada pelo signatário para efeito de avaliação como “padrão”, apresenta as dependências normalmente observadas em apartamentos da espécie, tais como, sala, banheiro, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), cozinha e área de serviço.

A unidade avalianda abrange uma área privativa de 58,42 m² e possui uma vaga individual e indeterminada em garagem para a guarda de veículo.

Considerando que, embora a parte Autora tenha sido cientificada da vistoria, encontrou o Jurisperito a unidade fechada.

Foi então vistoriada uma unidade assemelhada, como assim recomenda o tópico 8.4 das NORMAS/IBAPE/SP, a saber:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.
Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

8



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAÇÃO AO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE VISTORIA



FOTO 01: Eis o Condomínio Esporte & Vida Tatuapé que abriga a unidade avalianda. Vista do acesso pela Rua Serra de Bragança, vindo apontadas as duas torres de apartamentos.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

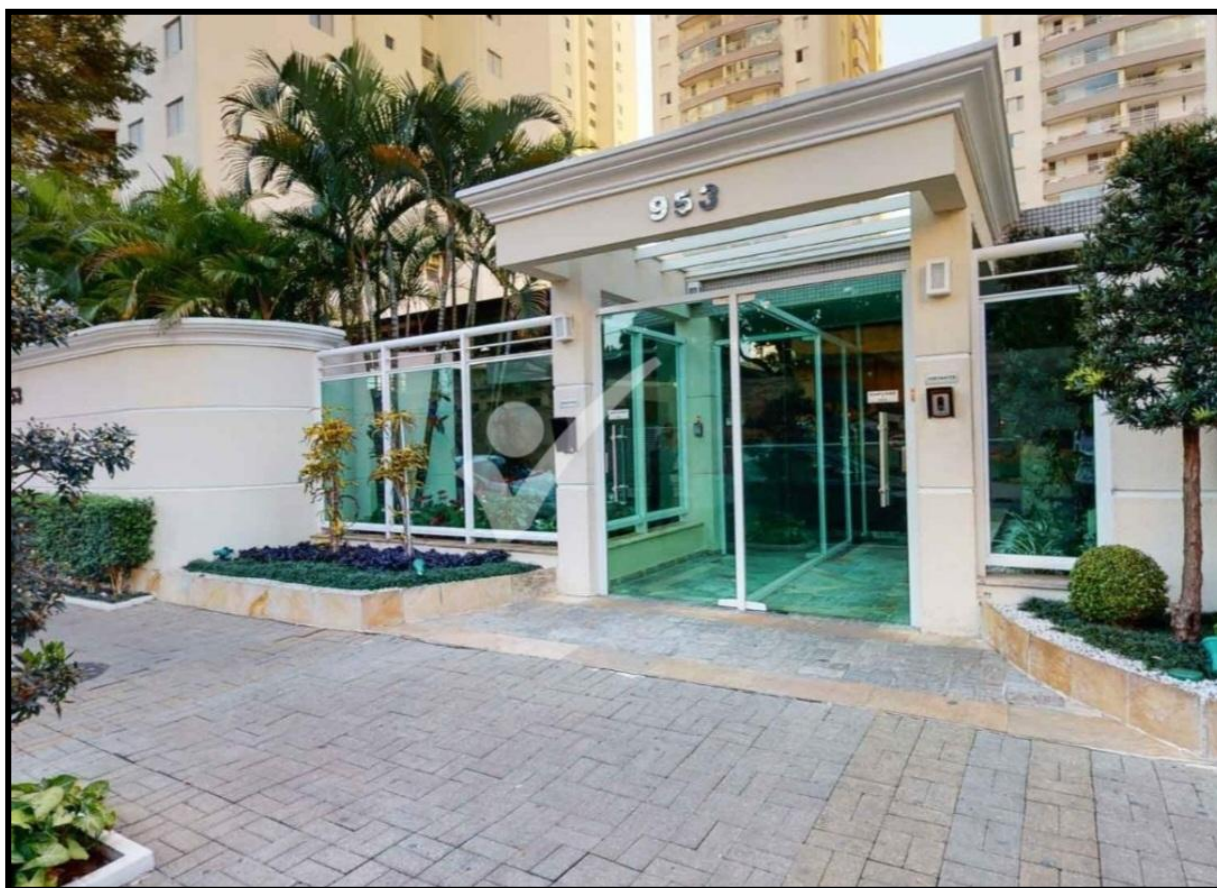


FOTO 02: Detalhe do acesso ao Condomínio Esporte & Vida Tatuapé pela Rua Serra de Bragança.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 03: Vista da sala.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

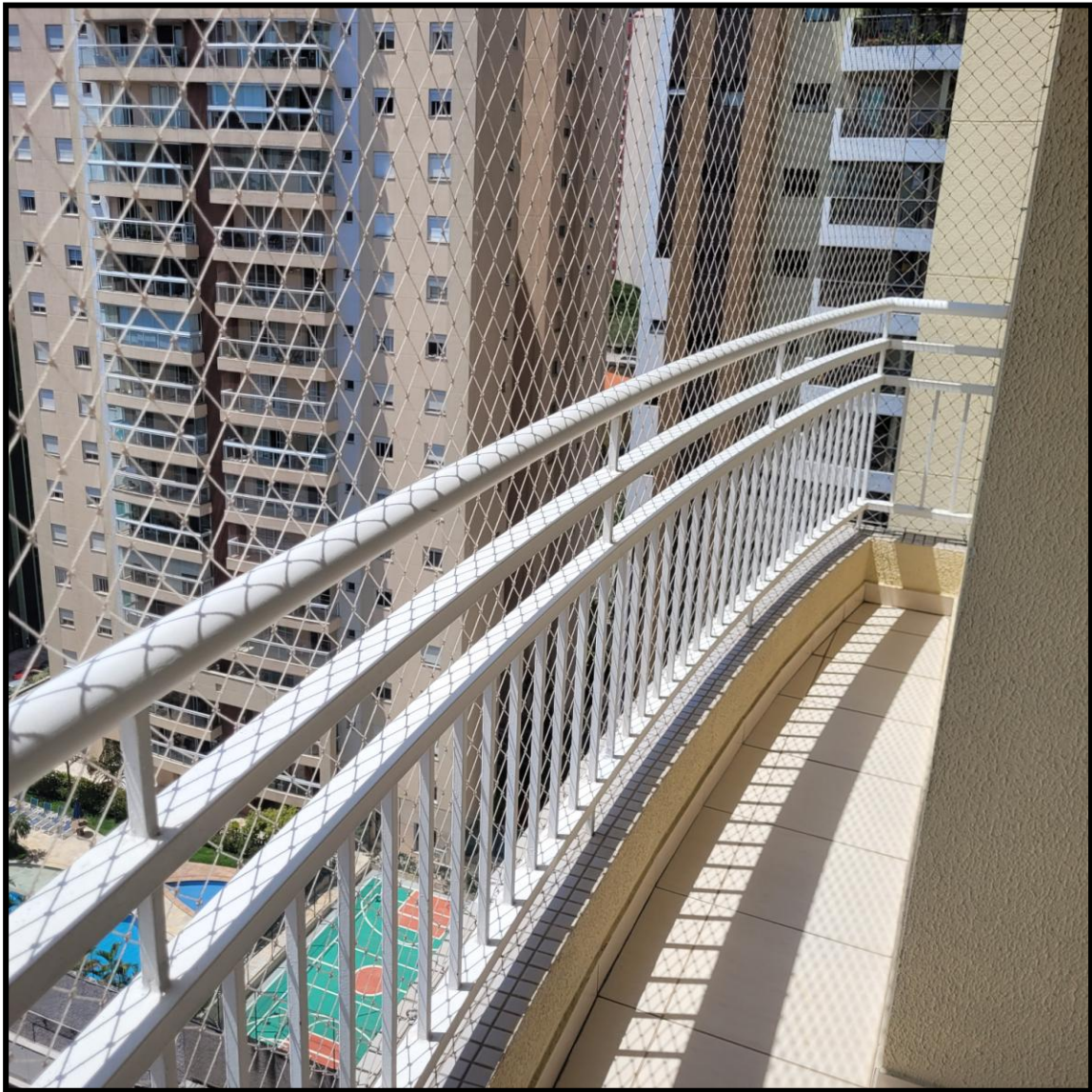


FOTO 04: Vista da varanda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 05: Outra vista da sala.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 06: Vista do banheiro.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 07: Um dos dormitórios.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 08: Outro dormitório (suíte).

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 09: O banheiro da suíte.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 10: Vista da cozinha na direção da área de serviço.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 11: Outra vista da cozinha.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

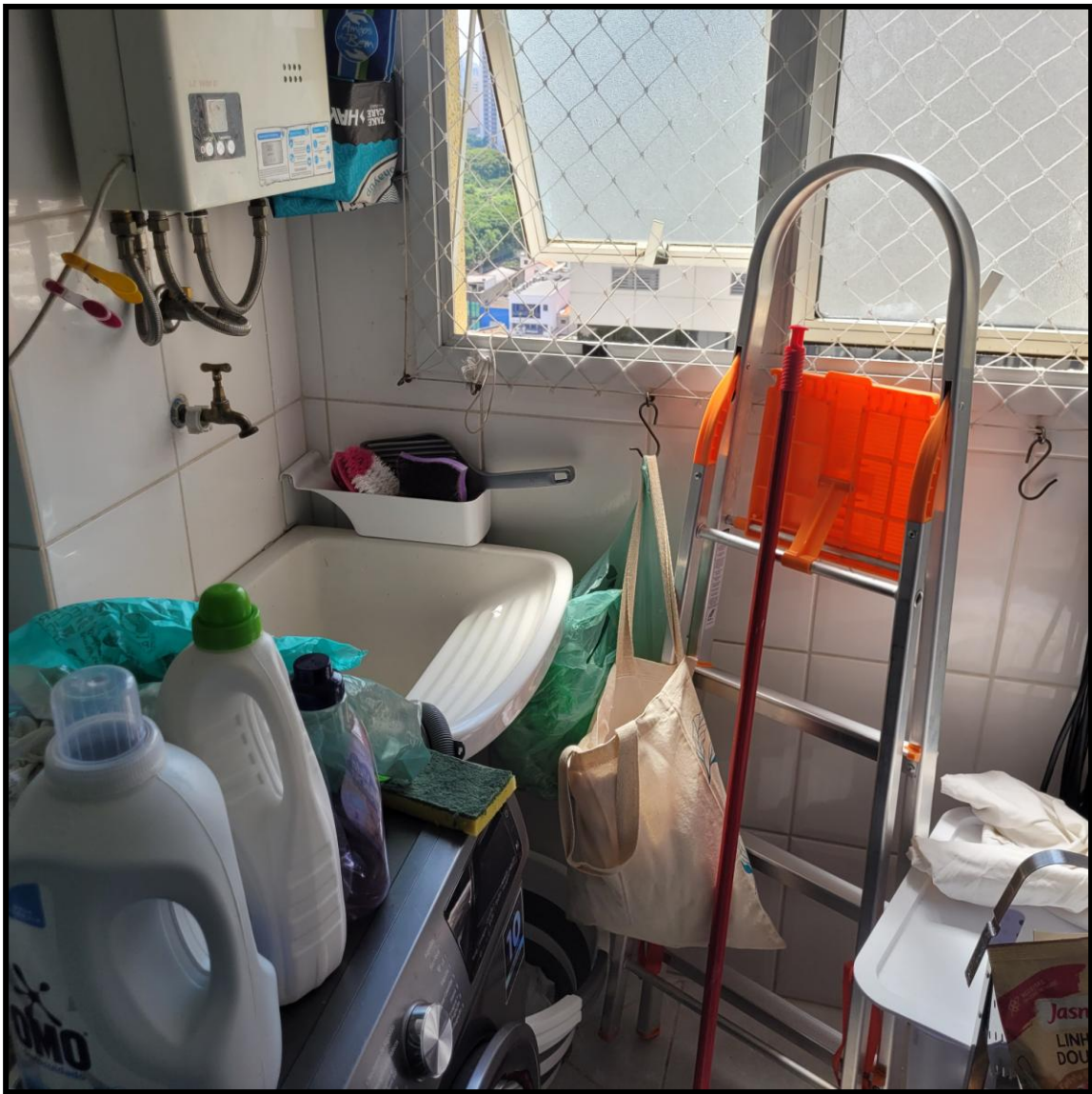


FOTO 12: Vista da área de serviço.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO III

AVALIAÇÃO DA UNIDADE

III.1- APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Com o fito de subsidiar a correta apuração do valor unitário de venda da unidade em comento o signatário adotará o Método Comparativo de Dados de Mercado, contemplado na NBR 14653, norma que rege a matéria de avaliações de imóveis.

O Método Comparativo fundamenta-se na comparação, como o nome já indica, com imóveis ofertados no livre mercado, guardando-se, obviamente, as diferenças entre eles.

Para tal foram eleitos dados de 13 (treze) elementos comparativos, procurando o signatário fixar para análise tão somente unidades situadas no próprio condomínio que abriga a avalianda, tudo com o fito de que fossem utilizados uma quantidade mínima de fatores de homogeneização.

Foram então eleitos na avaliação:

- **FATOR FONTE**: Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural;

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **IDADE APARENTE**: Após análise detida dos elementos pesquisados, entendeu o signatário por não adotar tal fator, haja vista que todos os comparativos apresentam uma mesma idade aparente;
- **PADRÃO DE CONSTRUÇÃO**: Após análise detida dos elementos pesquisados, entendeu o signatário por não adotar tal fator, haja vista que todos os comparativos apresentam características edilícias assemelhadas;
- **VALOR M2**: Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;
- **COMPARATIVO CONCLUSO**: Aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Tem-se a pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada pela aplicação dos fatores eleitos, a saber:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 01

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 780.000,00
INFORMANTE : Quinto Andar
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894455919/comprar/apartamento-2-quartos-vila-gomes-cardim-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = (R\$ 780.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q1 = R\$ 12.016,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 02

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 750.500,00
INFORMANTE : Quinto Andar
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895215043/comprar/apartamento-2-quartos-vila-gomes-cardim-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = (R\$ 750.500,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$
$$q2 = R\$ 11.562,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 03

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 735.000,00
INFORMANTE : Quinto Andar
https://www.quintoandar.com.br/imovel/895211975/comprar/apartamento-2-quartos-vila-gomes-cardim-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_3 = (R\$ 735.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q_3 = R\$ 11.323,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 04

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 650.000,00
INFORMANTE : Quinto Andar
https://www.quintoandar.com.br/imovel/892985600/comprar/apartamento-2-quartos-vila-gomes-cardim-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q4 = (R\$ 650.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q4 = R\$ 10.014,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 05

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 649.000,00
INFORMANTE : Imobiliária Tatuapé – Tel. 011-99984-5179

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_5 = (R\$ 649.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q_5 = R\$ 9.998,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 06

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 680.000,00
INFORMANTE : Loft.
<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-serra-de-braganca-vila-gomes-cardim-sao-paulo-2-quartos-57m2/be89zxr5?tipoTransacao=venda>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_6 = (R\$ 680.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q_6 = R\$ 10.476,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 07

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 698.000,00
INFORMANTE : Imovelweb.
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/-esporte-e-vida-tatuape-oportunidade-excelente-3002303323.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/-esporte-e-vida-tatuape-oportunidade-excelente-3002303323.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2)

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q7 = (R\$ 698.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q7 = R\$ 10.753,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 08

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 780.000,00
INFORMANTE : Imovelweb.
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-2-dormitorios-no-tatuape-2994970050.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-2-dormitorios-no-tatuape-2994970050.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5)

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q8 = (R\$ 780.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q8 = R\$ 12.016,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 09

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 760.000,00
INFORMANTE : Imovelweb.
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-tatuape-3-dmts-2-vagas-2983494017.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=7](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-tatuape-3-dmts-2-vagas-2983494017.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=7)

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_9 = (R\$ 760.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q_9 = R\$ 11.708,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 10

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 680.000,00
INFORMANTE : Imovelweb.
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-a-venda-no-tatuape-semi-mobiliado-01-vaga-de-2933613554.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=8](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-a-venda-no-tatuape-semi-mobiliado-01-vaga-de-2933613554.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=8)

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{10} = (R\$ 680.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$
$$q_{10} = R\$ 10.476,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 11

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 680.000,00
INFORMANTE : Lello Imóveis.
https://www.elloimoveis.com.br/imovel/181419/apartamento-2-dorms- vila_gomes_cardim-sao_paulo-venda/

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{11} = (R\$ 680.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q_{11} = R\$ 10.476,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 12

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 715.000,00
INFORMANTE : Visão Global Imóveis
<https://visaoglobalimoveis.com.br/imovel/ap004266-apartamento-venda-tatuape-sao-paulo-sp/>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{12} = (R\$ 715.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q_{12} = R\$ 11.015,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 13

LOCAL : Condomínio Esporte & Vida Tatuapé
OFERTA : Apartamento padrão com 01 vaga em garagem
ÁREA : 58,42 m²
VALOR : R\$ 700.000,00
INFORMANTE : Alset Imóveis
<https://www.alsetimoveis.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-2-quartos-58-m/AP1925-ALSG>

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{13} = (R\$ 700.000,00 \times 0,90) / 58,42 \text{ m}^2$$

$$q_{13} = R\$ 10.784,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber, em retrospecto:

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m2)</u>
01	12.016,00
02	11.562,00
03	11.323,00
04	10.014,00
05	9.998,00
06	10.476,00
07	10.753,00
08	12.016,00
09	11.708,00
10	10.476,00
11	10.476,00
12	11.015,00
13	<u>10.784,00</u>
TOTAL	142.617,00

O signatário calcula:

A) **MÉDIA GERAL**: $R\$ 142.617,00 / 13 = R\$ 10.971,00 / m^2$;

B) **FAIXA DE VALOR**: Variação de 30% da média geral.

Mínimo: $R\$ 10.971,00 \times 0,70 = R\$ 7.680,00 / m^2$

Máximo: $R\$ 10.971,00 \times 1,30 = R\$ 14.262,00 / m^2$

C) **ELEMENTOS DISCREPANTES**: Por se afastarem da faixa supra

Não há

D) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO**:

$$q = R\$ 10.971,00 / m^2$$

DEZ MIL NOVECENTOS E SETENTA E HUM REAIS POR METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

III.2 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

O valor da unidade avalianda será obtido de acordo com a seguinte expressão:

$$Vu = Su \times q$$

Onde :

- Vu = Valor da unidade = ?
- Su = Área privativa = 58,42 m²
- q = Valor unitário básico = R\$ 10.971,00/m²

Logo :

$$Vu = 58,42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.971,00/\text{m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 640.926,00$$

SEISCENTOS E QUARENTA MIL NOVECENTOS E
VINTE E SEIS REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 11-999755526
EMAIL : fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 37 (trinta e sete) folhas enumeradas, vindo a primeira e a última identificadas e datadas.

São Paulo, 23 de Fevereiro de 2.026

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES