

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR

Processo Digital nº 0045929-13.2024.8.26.0100

MAURICIO BENANI BARCELOS SILVA, CRECI nº **168762/SP**, RG nº 41.624.048-3, CPF nº 336.011.268-77, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ** move em face de **RENATA CARNEIRO DA CUNHA e outros** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado externamente o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 332/333 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 71.069 do 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo, a seguir transcrito:

IMÓVEIS: APARTAMENTO nº 6 localizado no 2º andar do “EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ”, situado à Praça Buenos Aires, nº752, no 7º SUBDISTRITO-CONSOLAÇÃO, contém a área total de 167,10m², excluídas as paredes externas e de contornos, cabendo-lhe no terreno a área de 60,670m², ou seja, 6,7627%.

ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

Mauricio Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial Tipo
LOCAL	APARTAMENTO nº 6 localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ", situado à Praça Buenos Aires , nº752
MATRÍCULA	nº 71.069 do 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
CONTRIBUINTE	011.101.0034-5
<u>QUADRO DE ÁREAS</u>	
Área Total..... 167,10m ²	
NOTA: Áreas extraídas da respectiva matrícula	
VALOR DE MERCADO: R\$1.828,849,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 30/05/2025	

3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel avaliando nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações etc.

Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**. Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança e no mesmo condomínio da unidade avaliada.

Os elementos comparativos foram coletados na região onde está localizado o imóvel avaliando, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos Ibape/Sp: 2011.

4.1 - Fator oferta

A Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 preconiza a aplicação do fator oferta, conforme segue.

“10.1 Fator oferta 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.”

Contudo, cumpre esclarecer que no decorrer de longos anos de trabalhos periciais, o signatário observou que o **desconto sobre o valor da oferta**, habitualmente ocorrido na negociação entre particulares, no processo de execução judicial corresponde ao **lance ofertado liberalmente pelo interessado na arrematação do imóvel**, cujo preço mínimo é fixado pelo juiz por ocasião da praça.

*Art. 885 CPC. “O juiz da execução estabelecerá o **preço mínimo**, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.” (destacamos)*

*Art. 890 CPC. “**Pode oferecer lance** quem estiver na livre administração de seus bens (...)” (destacamos)*

Nas hastas públicas a arrematação de imóveis habitualmente tem êxito somente na segunda ou terceira praça, quando, de modo geral, o **lance mínimo** é fixado pelo juiz em **70%** e, dependendo do caso, até **50% da avaliação**.

Assim, com a aplicação do **Fator Oferta** nas avaliações imobiliárias em executivos judiciais, constatamos a ocorrência de **dúplice depreciação do bem imóvel** (fator oferta de 10% e lance mínimo fixado em segunda praça entre 70% e 50% da avaliação), arremessando-o bem abaixo do valor de mercado por ocasião da arrematação, razão pela qual o referido fator não será aplicado no presente caso.

Mauricio Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

4.2 - Fator Padrão

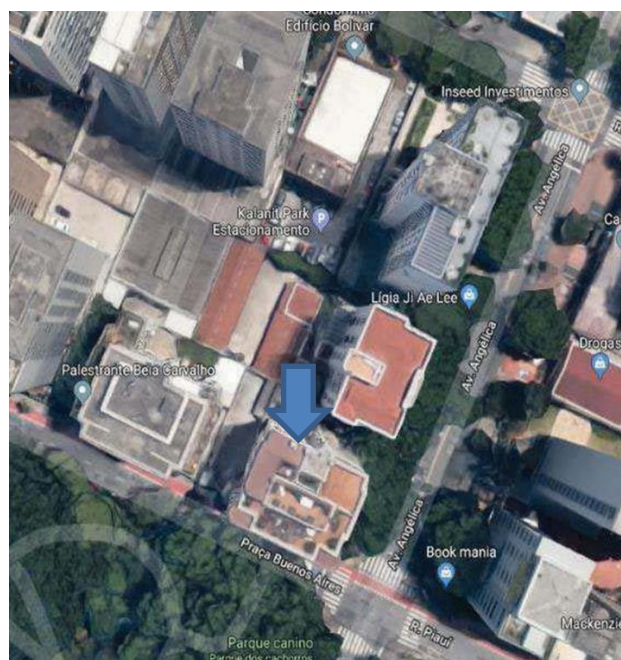
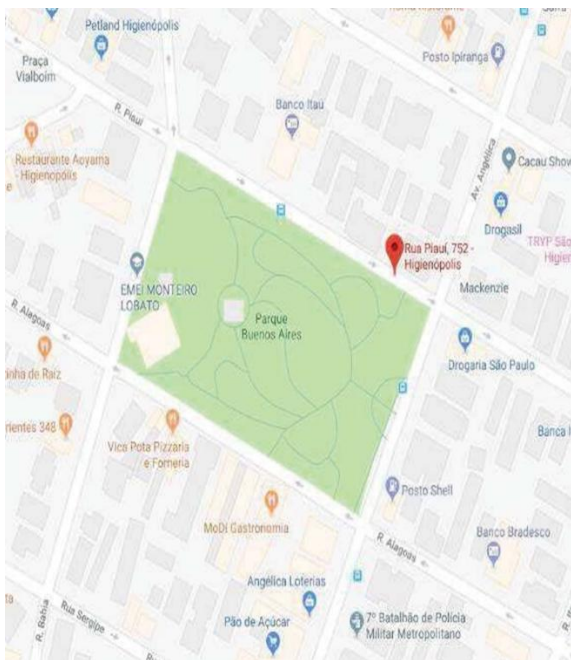
Será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos Ibape/SP:2017” para classificação das benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos pesquisados.

4.3 – Fator Vaga

Considerando que o imóvel paradigma possui 2 vagas de garagem, o fator vaga será aplicado na homogeneização dos elementos coletados conforme a tabela abaixo elaborada.

Vagas	Fator
2	1,00
1	1,05

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



Identificado no Cadastro Municipal de São Paulo como sendo do:

- Setor.....011
- Quadra.....101
- Ind. Fiscal.....5.255,00/14 p/Av. Angélica
- Ind. Fiscal.....4.817,00/14 p/Rua Piauí (Pça. Buenos Aires)
- Zona.....ZM3b (Zona Mista de alta Densidade).

Rua: Rio Claro nº 97 Jardim Bela Vista – Guarulhos/ SP CEP 07132-290
Telefone (11) 98112-4527

5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se à Praça Buenos Aires, nº752, CEP 11410-240, EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ, o signatário foi recepcionado pela Senhora Renata Carneiro da Cunha, que liberou sua entrada ao apartamento e às áreas comuns cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.

A) EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ

Torre única composta de pavimento térreo, 7 (sete) pavimentos tipo com 2 unidades por andar, pavimento térreo, 2 (dois) elevadores (social e serviço), com as seguintes especificações:

PAVIMENTO TÉRREO:– Jardins, acesso por escada, Portaria/Guarita, hall social e serviço, entrada para veículos e vagas de garagem.

PAVIMENTO TIPO:– 2 poços para elevador, ante-câmara, escada de acesso aos demais pavimentos e 2 (dois) apartamentos por pavimento.

ÁTICO:– Casa de máquinas, barrilete e escada de acesso aos demais pavimentos.

B) APARTAMENTO 6 - 2º andar

O apartamento penhorado é parte de uma unidade que ocupa todo andar, onde foram unificadas as unidades 5 e 6. A unidade 6 (objeto da avaliação), dotada de um dormitório com closet e banheiro privativo (suíte máster), 2(duas) salas, lavabo, living, hall (galeria) e escritório.

Áreas secas com piso de madeira, paredes com reboco fino e pintura à base de látex. Janelas em esquadrias de madeira acústica e porta de madeira. Áreas molhadas com piso cerâmico, banheiro com paredes com azulejos. Louças e metais de padrão superior. A unidade não tem vaga de garagem.

Mauricio Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

Foto 1 – Identificando o Edifício Santo André situado na Praça Buenos Aires, esquina da Av. Angélica – bairro Higienópolis, nesta capital.



Foto 2 – Aspecto geral do Edifício Santo André, visto pela Praça Buenos Aires.






Foto 3 – Vista geral do edifício Santo André pela Av. Angélica.



Mauricio Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO BENANI BARCELOS SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2025 às 22:37, sob o número WJMJ25414218137. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0045929-13.2024.8.26.0100 e código xApHj9e8.

<p>Foto 4 – Unidade 6, objeto da avaliação.</p>	
<p>Foto 5 – Hall (galeria) da unidade.</p>	
<p>Foto 6 – Sala (living).</p>	

Mauricio Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO BENANI BARCELOS SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2025 às 22:37, sob o número WJMJ25414218137. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0045929-13.2024.8.26.0100 e código xApHj9e8.

Foto 7 – Escritório.

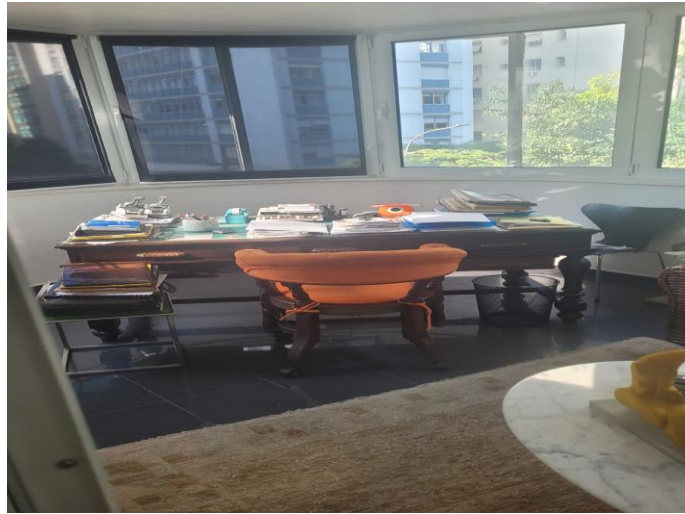


Foto 8 – Sala (anexo).



Foto 9 – Lavanderia



Foto 10 – Lavabo.

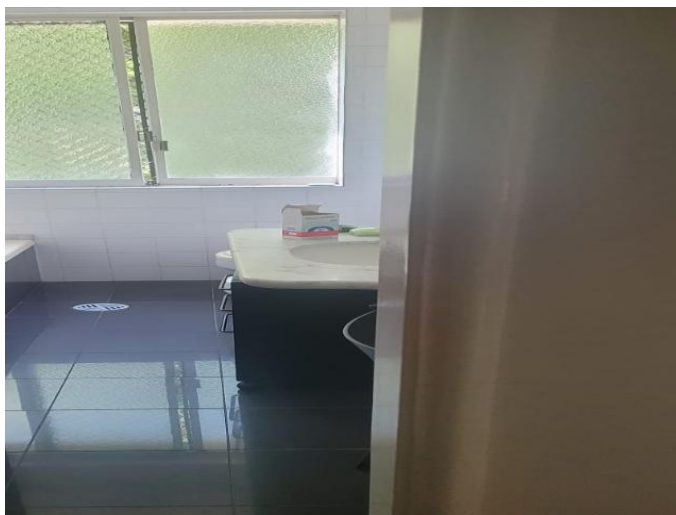


Foto 11 – Cozinha



Foto 12 – Quarto



5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A Av. Angélica e a Praça Buenos Aires (Rua Piauí) no trecho onde entesta o Edifício Santo André são dotadas de todos os melhoramentos públicos, como asfalto, guias, sarjetas, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades.

Região com predominância de uso misto, construções residenciais, comerciais, farmácia, agências bancárias, Shopping Pátio Higienópolis, Hospital Samaritano e outros, distante 2,5Km da Praça da Sé e posiciona-se no quadrante Oeste.

6.0– DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1 a 4.3), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

B – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo.

Maurício Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	
ENDEREÇO: RUA PIAUÍ 752 - HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO - SP	
EDIFÍCIO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ	
SETOR/QUADRA:	
OFERTA: R\$ 2.375.000	Unitário de Partida: R\$ 17.724/m ²
FONTE https://www.quintoandar.com.br/condominio/santo-andre-higienopolis-sao-paulo-jdjrslvq2k#informacoes-gerais , Imóvel 1989561	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Alto Padrão
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	134,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Apto 2 no térreo Rua Piauí 752. Tem 1 suíte 1 dormitório com banheiro, 1 suíte de serviço, 1 lavabo. 2 terraços. 1 garagem transformada em estúdio e 2 vagas de garagem disponíveis.

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = (R\$ 7.692,30 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00)$$

$$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_p \quad F_v$$

$$V_{u1} = \mathbf{R\$ 17.724,00/m^2}$$

Maurício Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	
ENDEREÇO: PRAÇA BUENOS AIRES, 752 - HIGIENÓPOLIS, SAO PAULO - SP	
EDIFÍCIO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ	
SETOR/QUADRA:	
OFERTA: R\$ 2.500.000	Unitário de Partida: R\$10.162,60
FONTE: Sh Prime Imóveis – Master https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-higienopolis-3003054305.html Código do anunciante: 1176969 Cód. Imovelweb: 3003054305	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Alto Padrão
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	246,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Descubra seu novo lar em Higienópolis, São Paulo! Este espaçoso apartamento de 246 m ² oferece 2 dormitórios, sendo 1 suíte, lavabo, 3 banheiros, sala para 3 ambientes com terraço, dando para o jardim do condomínio privativo ao apto, ideal para quem valoriza conforto e estilo.

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\frac{\text{R\$ } 5.617,97}{V_u \text{ de partida}} \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \right)$$

$$V_{u2} = \text{R\$}10.162,60/\text{m}^2$$

Mauricio Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	
ENDEREÇO: RUA PIAUI 752	
EDIFÍCIO: CONDOMINIO EDIFÍCIO SANTO ANDRE	
SETOR/QUADRA:	
OFERTA: R\$ 2.800.000	Unitário de Partida: R\$ 9.333,33
FONTE: JAIME IMOBILIARIA https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-apartamento-em-frente-ao-parque-buenos-2941408492.html Código do anunciante: JA12574 Cód. Imovelweb: 2941408492	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Alto Padrão
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	300,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Excelente apartamento em frente ao parque Buenos aires! Edifício tradicional do bairro de Higienópolis, vista para a praça Villa Boim. Apartamento muito bem conservado. As informações contidas neste anúncio, tais como valor do imóvel, do condomínio e IPTU, poderão sofrer alterações. O Bairro de Higienópolis atrai muitas pessoas pelo seu charme e benefícios que possui, tais como o encanto do Parque Buenos Aires níveis.

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = (R\$18.656,71 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05)$$

$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_p \quad F_v$

$V_{u3} = R\$ 9.333,33/m^2$

Mauricio Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	
ENDEREÇO: RUA PIAUI, 1121 - CONSOLAÇÃO, SÃO PAULO - SP	
EDIFÍCIO: CONDOMINIO EDIFÍCIO PRINCESA IMPERIAL	
SETOR/QUADRA:	
OFERTA: R\$1.850,000	Unitário de Partida: R\$9.250,00
FONTE: www.vivareal.com.br CÓDIGO DO ANUNCIANTE: PU1CXQYF4 CÓDIGO 2771802733 FRAGATA PRIVATE BROKERS CRECI: 31489-J-SP TEL:1136730046	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Alto Padrão
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	210,00m ²
CARACTERÍSTICAS	O imóvel possui sala para 2 ambientes, banheiro e quarto de empregada, cozinha, área de serviço. 2 vagas de garagem.

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = (R\$ 9.250,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00)$$

$$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_p \quad F_v$$

$V_{u4} = R\$ 9.250,00/m^2$

Maurício Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	
ENDEREÇO: RUA PIAUI, 595 - CONSOLAÇÃO, SÃO PAULO - SP	
EDIFÍCIO: CONDOMINIO EDIFÍCIO PRINCESA IMPERIAL	
SETOR/QUADRA:	
OFERTA: R\$ 1.890,000	Unitário de Partida: R\$ 8.253,27
FONTE: www.vivareal.com.br CÓDIGO DO ANUNCIANTE: PU1ATCH9J 2771515549 FRAGATA PRIVATE BROKERS CRECI: 31489-J-SP TEL:1136730046	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Alto Padrão
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	229,00m ²
CARACTERÍSTICAS	Este imóvel conta com área construída de 229m ² , oferecendo 3 quartos, sendo 1 suíte, 1 banheiro e 2 vagas de garagem.

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = (R\$ 8.253,27 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05)$$

V_u de partida F_o F_p F_v

$V_{u5} = R\$ 8.253,27/m^2$

Mauricio Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

6.1– TABELA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 17.724,00	R\$ 17.724,00
2	R\$10.162,60	R\$10.162,60
3	R\$ 9.333,33	R\$ 9.333,33
4	R\$ 9.250,00	R\$ 9.250,00
5	R\$ 8.253,27	R\$ 8.253,27
Soma	R\$ 54.723,20	R\$ 54.723,20
n. elementos	05	05
Média	R\$ 10.944,64	R\$ 10.944,64

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

6.2– CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_{ap} = A \times q$$

Onde:

V_{ap} = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente

A = Área útil/exclusiva do imóvel em metro quadrado

q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R\$/m²

Para obtenção do valor unitário médio de imóveis em oferta de venda semelhantes ao avaliando, foi realizada pesquisa de mercado na mesma região do avaliando e posterior homogeneização dos dados, que resultou no valor unitário médio de **R\$ 10.944,64/m²**

$$V_{ap} = 167,10m^2 \times R\$ 10.944,64m^2$$

$$V_{ap} = \mathbf{R\$1.828,849,00}$$

Maurício Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168762

7.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando o

APARTAMENTO Nº 6 LOCALIZADO NO 2º ANDAR DO “EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ”, SITUADO À PRAÇA BUENOS AIRES , Nº752, em

R\$ 1.830,000,00
(UM MILHÃO OITOCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

8.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 17 (dezessete) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 18 de junho de 2025


Maurício Benani Barcelos Silva
Perito Avaliador Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR

Processo nº 0045929-13.2024.8.26.0100

MAURICIO BENANI BARCELOS SILVA, CRECI nº 168762/SP, RG nº 41.624.048-3, CPF nº 336.011.268-77, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ** move em face de **RENATA CARNEIRO DA CUNHA e outros** vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **PRESTAR ESCLARECIMENTOS**, conforme segue.

1.0 – DA IMPUGNAÇÃO APRESENTADA PELA REQUERIDA E SEUS ESCLARECIMENTOS

A parte requerida **Renata Carneiro da Cunha e outros** por meio de seu advogado, ofereceu impugnação ao laudo de avaliação de fls. 458/474, sob as seguintes alegações.

1.1 - *“Desta forma, merece ser esclarecido pelo Sr. Vistor se há ou não a impossibilidade de envio a leilão de uma só unidade, considerando a indivisibilidade do apartamento que é composto por duas unidades. Ou seja, sendo o apartamento composto por dois imóveis, torna-se bem indivisível, devendo assim o Sr. Perito atestar a impossibilidade da remessa de apenas um deles à leilão, o que merece ser por ele esclarecido.*”

Esclarecimento:

Reportando-se ao item 5.1, letra B, do laudo oficial, o signatário esclarece ter sido informado pela Sra. Renata Carneiro da Cunha que as unidades nº 5 e nº 6, originariamente independentes, foram fisicamente unificadas através de substancial reforma, fato este constatado na vistoria técnica.

Cumprе esclarecer que o imóvel objeto da avaliação, **Apartamento nº 6, localizado no 2º andar do Edifício Santo André, Matrícula nº 71.069, do 5º ORI/SP**, foi descrito em sua composição nos seguintes termos: *“A unidade 6 (objeto da avaliação), dota da de um dormitório com closet e banheiro privativo (suíte máster), 2(duas) salas, lavabo, living, hall (galeria) e escritório.”*

No entendimento do signatário, a separação física dos apartamentos nº 5 e nº 6 e sua reversão ao estado anterior poderia ser viabilizada através de reforma, todavia, quanto à possibilidade ou não de referida unidade ser levada à leilão é indagação que extrapola ao mister para o qual foi nomeado.

1.2 – *“Desta forma, deve ser complementado o laudo, para que o Sr. Vistor discrimine e aponte as benfeitorias incorporadas ao imóvel e que representam monetariamente em acréscimo ao seu valor, tudo a fim de que o resultado da perícia seja o mais próximo da realidade, o que se requer.”*

Esclarecimento:

Conforme explanado no item 4.0 do laudo, na avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**.

Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados 5 (cinco) elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança e estado de conservação do imóvel avaliado, sendo 3 (três) deles, inclusive, no mesmo condomínio, não havendo que se falar na superioridade do avaliando face aos demais dados amostrais.

Ademais, a impugnante não demonstrou qualquer falha técnica nos cálculos avaliatórios apresentados no laudo de avaliação.

2.0 – DA AVALIAÇÃO PARTICULAR APRESENTADA

A requerida insurgiu-se contra o laudo oficial, alicerçando parte de sua irresignação em “Avaliação de Imóvel” que não atende aos mínimos preceitos da ABNT/NBR 14653-2, sendo desprovida de validade técnica e subsídios seguros e consistentes que infirmem as conclusões do laudo oficial, razão pela qual, com a devida vênia, não merece acolhimento.

Além de que, no referido parecer foram avaliados conjuntamente os apartamentos 5 e 6 e não somente o apartamento 6, objeto da avaliação, conforme cópia parcial que segue:

“Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto à sua localização, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão da Construção Identificado pela Prefeitura de São Paulo, seu tipo, idade da construção e estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização, nesta data, em:

*Rua Piauí, nº 752 – 2º Andar – **Apartamentos 5 e 6** - R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais).”* (destacamos)

2.0 - ENCERRAMENTO

Assim, com a devida vênia, a impugnação formulada pela requerida evidencia seu caráter tecnicamente infundado, razão pela qual pugna o signatário pela manutenção do valor atribuído ao imóvel no laudo de avaliação oficial.

Sendo o que me cumpria esclarecer, manifesto-me em 03 (três) folhas, impressas somente no avverso.

São Paulo, 13 de novembro de 2025

Maurício Benani Barcelos Silva
Perito-Avaliador Judicial