



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I -
SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO : Nº 0020063-97.2010.8.26.0001
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE : INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA E OUTRO
EXECUTADO : ESPÓLIO - EDUARDO RODRIGUES DA FONSECA E OUTRO

CAIO PANTALEÃO, engenheiro, CREA Nº 5071045442, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O



CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Heloísa Pamplona, nº 720, esquina com a Rua Municipal, apartamento nº 14, localizado no 1º andar do Bloco 4 - "Edifício Turim" integrante do "Condomínio Villagio Felicitá", cidade e comarca de São Caetano do Sul, SP.

Data da avaliação: Junho de 2025

Valor do imóvel: R\$ 403.000,00
(quatrocentos e três mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 746, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano, localizado na Rua Heloísa Pamplona, nº 720, esquina com a Rua Municipal, apartamento nº 14, localizado no 1º andar do Bloco 4 - "Edifício Turim" integrante do "Condomínio Villagio Felicitá", cidade e comarca de São Caetano do Sul, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

Obs.: *A vistoria interna não foi realizada, em vista do ocupante do imóvel não estar presente no dia da vistoria, apesar de a data e o horário terem sido previamente agendados nos autos (fls. 870 / 871) e determinação do MM. Juízo (fls. 872). As características construtivas e disposições dos compartimentos da edificação do imóvel foram presumidas, conforme vistoria externa, valendo-se, este perito da prerrogativa do Capítulo 8 – Atividades básicas, item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando, da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP – 2011.*

“...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, apartamentos ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

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...”

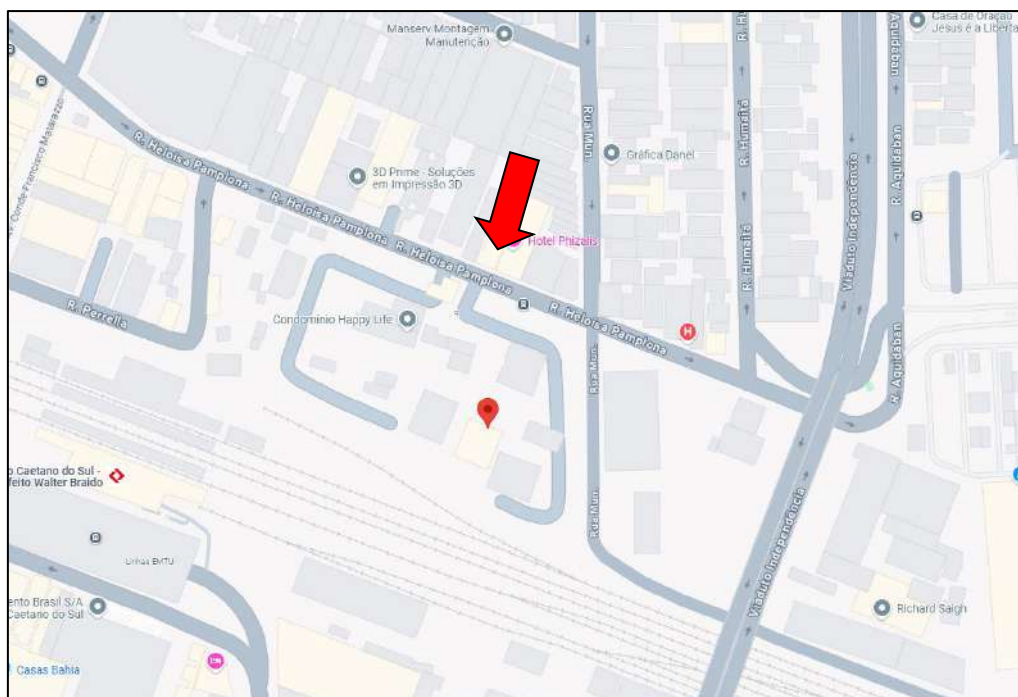


CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Heloísa Pamplona, n° 720, esquina com a Rua Municipal, apartamento n° 14, localizado no 1° andar do Bloco 4 - "Edifício Turim" integrante do "Condomínio Villagio Felicitá", cidade e comarca de São Caetano do Sul, SP.

2. Planta de localização



3. Acessibilidade

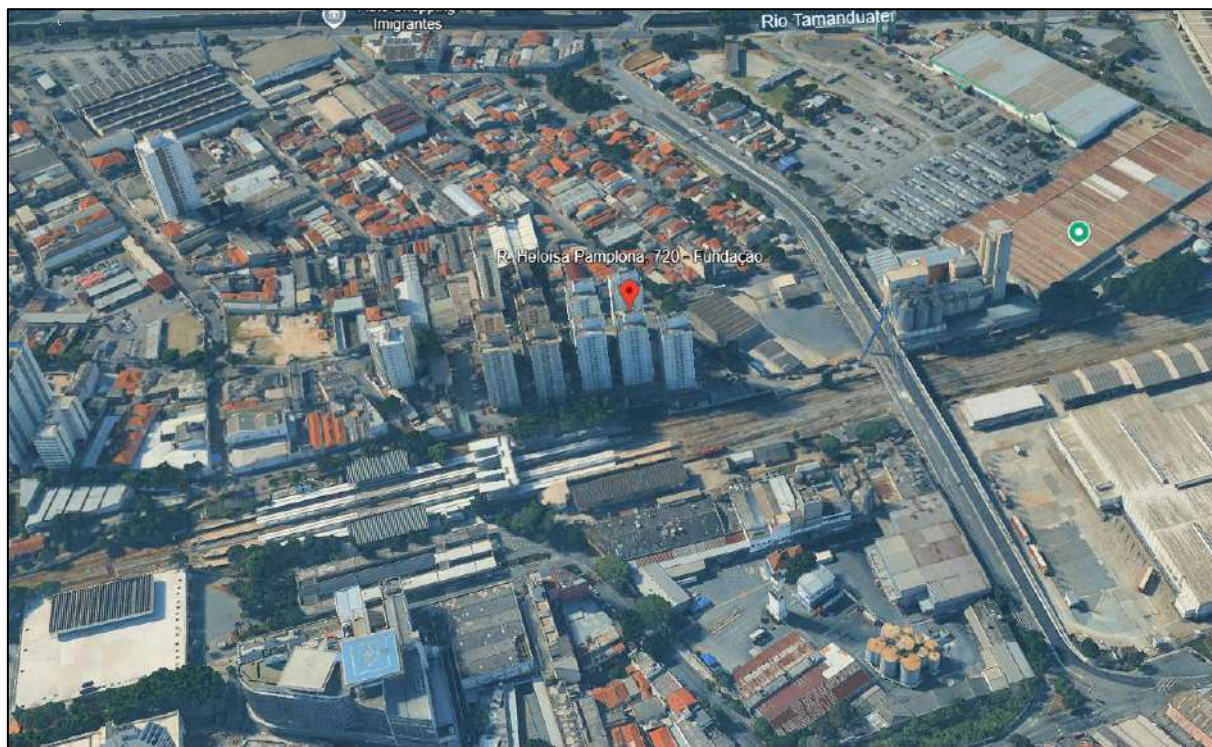
O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Heloísa Pamplona.

4. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Heloísa Pamplona.



5. Foto Aérea



6. Ilustração fotográfica externa



Vista panorâmica dos edifícios



Vista da Rua Heloísa Pamplona que lhe dá acesso

7. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.



9. Características do Edifício Turim integrante do Condomínio Villagio Felicitá

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Nº de pavimentos	15 (quinze) pavimentos
Sistema de segurança	Interfonia, guarita, portaria 24h e câmeras de segurança
Área de Lazer	Academia, quadra poliesportiva, brinquedoteca, salão de festas, churrasqueira e playground.

10. Características construtivas do apartamento

Idade real	21 (vinte e um) anos		
Estado do apartamento	Regular		
Áreas construídas do apartamento	Privativa	Comum	Total
	60,130m²	39,160m ²	99,290m ²

Obs.:

- a) As áreas construídas do apartamento foram resultado da análise da Matrícula nº 31.334 do 2º Oficial de Registro de Imóveis – Comarca de São Caetano do Sul / São Paulo (fls. 702);



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóvel Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo III), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de junho de 2025, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.188,99 / \text{m}^2$$



3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_{cp}), \text{ sendo:}$$

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 6.188,99 / m^2)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (65,13 m^2)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (60,13 m^2)

N = Número de vagas de garagem (1)

A_{cg} = Área construída útil da vaga de garagem (10,00 m^2)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [60,13 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 65,13m^2$$

$$V_a = (6.188,99 \times 65,13)$$

V_a = R\$ 403.088,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ 403.000,00}$$

(quatrocentos e três mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 10 (dez) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 27 de junho de 2025

CAIO PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóvel Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices locais, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, a do apartamento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóvel urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$



4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato do imóvel não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico do apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores



Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Médio (4,568)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	21 (vinte e um) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	60,13m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[60,13 + (1 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	65,13m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,796	
Índice local	100,00	
Data-base	Junho de 2025	



ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Curatolo Imóveis – Sr. Walter
	Tel.: (11) 99994-5590
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Heloísa Pamplona, nº 720 – 4º Andar BL. 3
04. Índice Local	100,00
05. Área útil ponderada / vagas	60,13m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,075)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = [(470.000,00 / 65,13) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 5.845,87 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretor autônomo - Sr. Marco Antônio Soares
	Tel.: (11) 97035-7852 (11) 99593-6634
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Heloísa Pamplona, nº 720 – 5º Andar BL.3
04. Índice Local	100,00
05. Área útil ponderada / vagas	60,13m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 430.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = [(430.000,00 / 65,13) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 5.941,96 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Hidaka Imóveis – Sr. Caique
	Tel.: (11) 98997-1102 (11) 93226-0097
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Heloísa Pamplona, nº 720 – 2º Andar BL.4
04. Índice Local	100,00
05. Área útil ponderada / vagas	60,13m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 480.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = [(480.000,00 / 65,13) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 6.632,89 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Castan Imóveis – Sra. Ruth
	Tel.: (11) 2694-0655
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Heloísa Pamplona, nº 720 – 3º Andar
04. Índice Local	100,00
05. Área útil ponderada / vagas	60,13m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 446.500,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = [(446.500,00 / 65,13) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 6.169,97 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Metrópolis Brokers Imóveis – Sra. Caroline
	Tel.: (11) 3565-3530
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Heloísa Pamplona, nº 720 – 4º Andar BL.3
04. Índice Local	100,00
05. Área útil ponderada / vagas	60,13m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,075)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 501.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = [(501.000,00 / 65,13) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 6.231,45 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Taurus Imóveis – Sra. Tatiana
	Tel.: (11) 97421-8222 (11) 95030-1337
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Heloísa Pamplona, nº 720 – 1º Andar BL. 1
04. Índice Local	100,00
05. Área útil ponderada / vagas	63,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 470.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u6} = [(470.000,00 / 68,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,011 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 6.289,01 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Hoffman Imóveis – Sra. Julia
	Tel.: (11) 4228-7222 (11) 95953-9015
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Heloísa Pamplona, nº 720 – 4º Andar BL. 4
04. Índice Local	100,00
05. Área útil ponderada / vagas	63,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,762
10. Valor de oferta de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u7} = [(450.000,00 / 68,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,011 + 1,000 + 1,045 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 6.287,15 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Corretor autônomo - Sr. Marco Antônio Soares
	Tel.: (11) 97035-7852 (11) 99593-6634
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Heloísa Pamplona, nº 720 – 3º Andar
04. Índice Local	100,00
05. Área útil ponderada / vagas	63,00m² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u8} = [(450.000,00 / 68,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,011 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 6.021,40 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

01. Fonte de informação	Maia Imóveis – Sra. Rosangela
	Tel.: (11) 4223-8888
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Heloísa Pamplona, nº 720 – 3º Andar BL. 2
04. Índice Local	100,00
05. Área útil ponderada / vagas	60,13m ² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,075)
07. Idade do prédio	21 (vinte e um) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,796
10. Valor de oferta de venda	R\$ 505.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u9} = [(505.000,00 / 65,13) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u9} = \text{R\$ } 6.281,20 / \text{m}^2$$

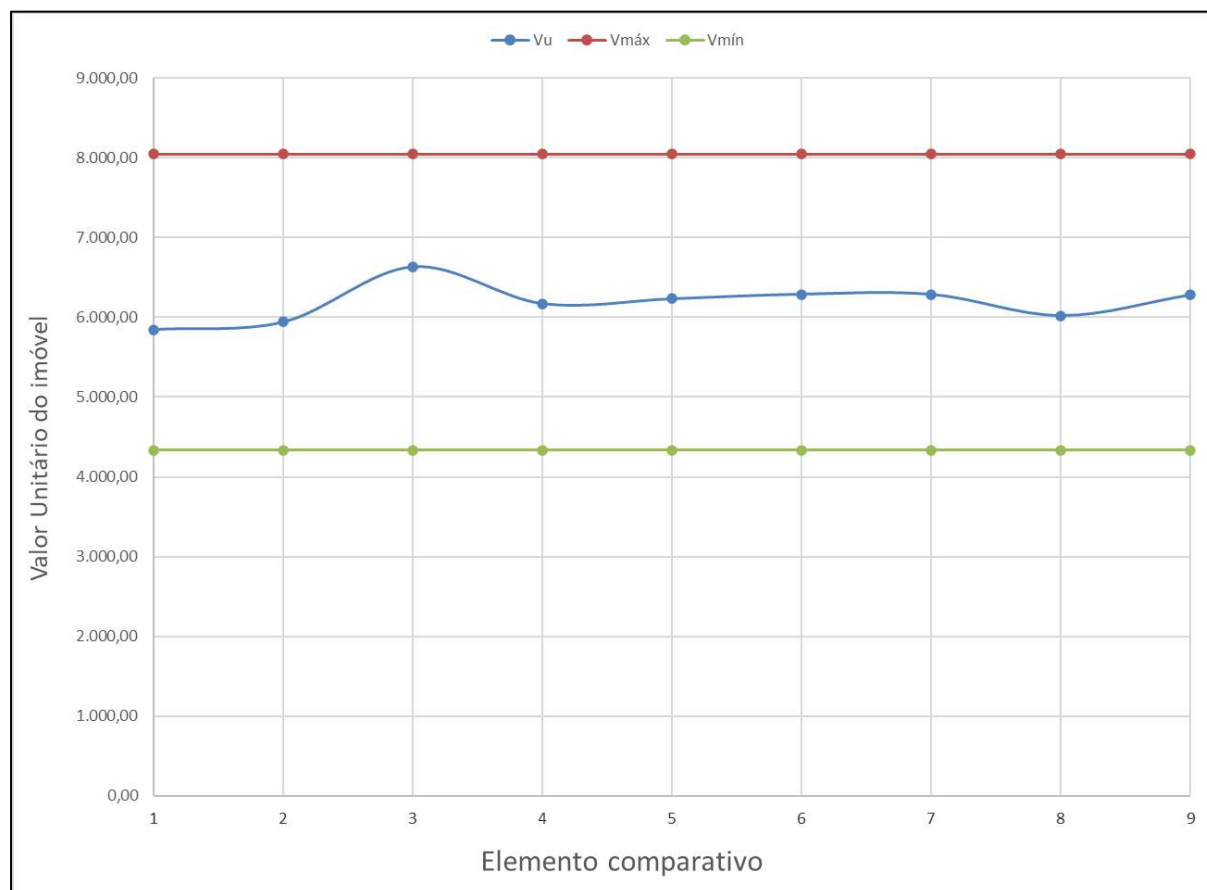


ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{pc}	F _{ir}	n	V _u
01	470.000,00	0,90	1,000	65,13	65,13	1,000	0,900	4	5.845,87
02	430.000,00	0,90	1,000	65,13	65,13	1,000	1,000	4	5.941,96
03	480.000,00	0,90	1,000	65,13	65,13	1,000	1,000	4	6.632,89
04	446.500,00	0,90	1,000	65,13	65,13	1,000	1,000	4	6.169,97
05	501.000,00	0,90	1,000	65,13	65,13	1,000	0,900	4	6.231,45
06	470.000,00	0,90	1,000	68,00	65,13	1,011	1,000	4	6.289,01
07	450.000,00	0,90	1,000	68,00	65,13	1,011	1,000	4	6.287,15
08	450.000,00	0,90	1,000	68,00	65,13	1,011	1,000	4	6.021,40
09	505.000,00	0,90	1,000	65,13	65,13	1,000	0,900	4	6.281,20





ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	5.845,87
V_{u2}	5.941,96
V_{u3}	6.632,89
V_{u4}	6.169,97
V_{u5}	6.231,45
V_{u6}	6.289,01
V_{u7}	6.287,15
V_{u8}	6.021,40
V_{u9}	6.281,20

$$MA = (55.700,90 / 9) = R\$ 6.188,99 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.332,29 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.045,69 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 6.188,99 / m^2}$$