



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
2ª VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE MAUÁ – SP

Processo nº 0008486-70.2018.8.26.0348
Requerente: Condomínio Irineu Evangelista de Souza
Requerido: Cooperativa Habitacional Nosso Teto

AMILTON PEGORARO, Engenheiro Civil, registro nº 0600422580 no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA-SP, perito judicial nomeado nos autos do processo Classe – Assunto, Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, fls. 440/441, dando por finalizada as diligências, vistorias e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar o laudo conforme segue.

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 250821

Apartamento 51 – Bloco 08

Condomínio Irineu Evangelista de Souza



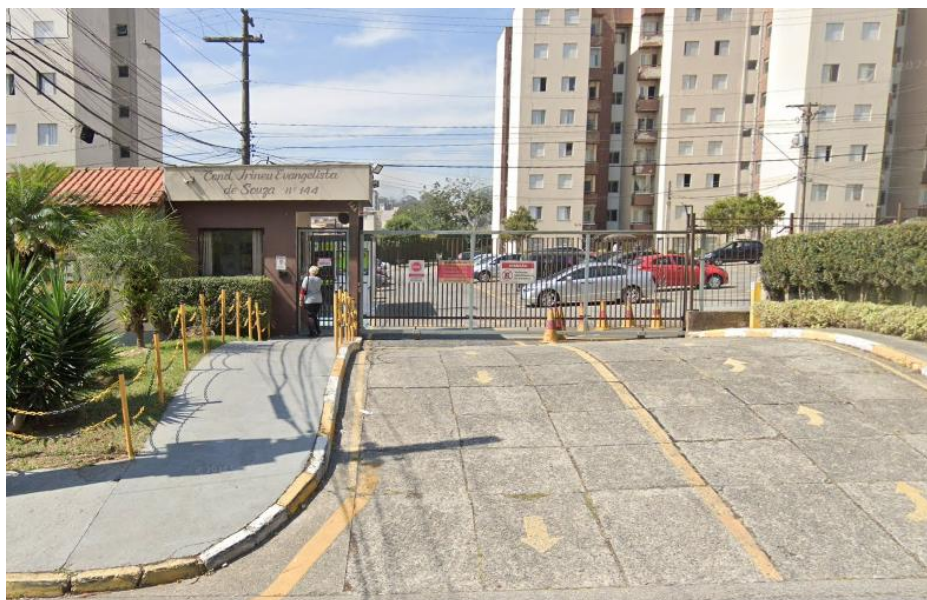
1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor dos direitos sobre o imóvel – apartamentos nº 51 – Bloco 08 – Bloco B – do Condomínio Irineu Evangelista de Souza, matrícula geral nº 35.184 do Serviço de Registro de Imóveis de Mauá – SP; situado a Rua Valdemar Celestino da Silva, nº 144 – Parque São Vicente – Mauá – SP.

2. VISTORIA

Vistoria realizada conforme agendamento, dia 30 de julho de 2025 – 10:00h, estando presentes:

- Moradores:
 - Henrique Gomes da Silva
 - Camille Fernando dos Santos
- Síndico: Ademir Henrique Ferrare



Entrada do condomínio



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580



Bloco 08



Entrada do Bloco 08

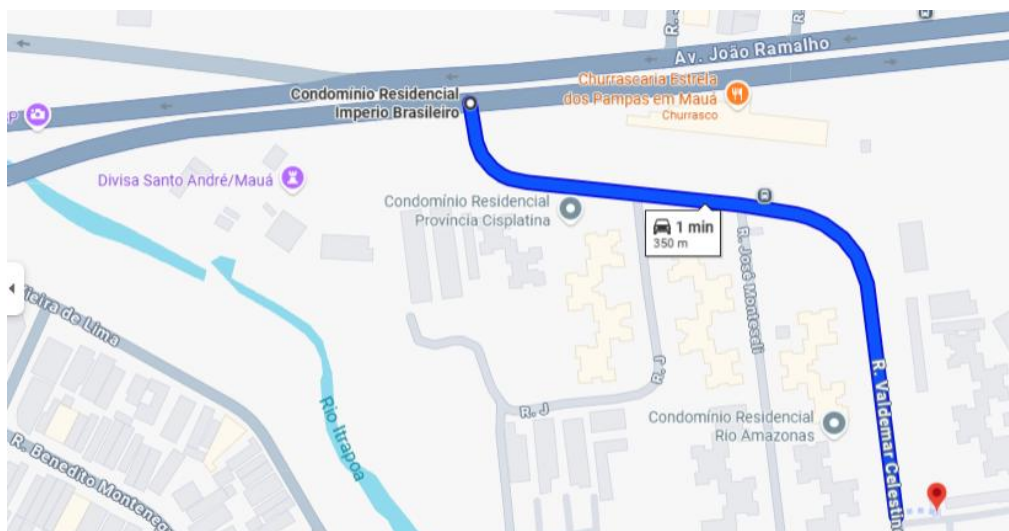


Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

2.1. LOCALIZAÇÃO

Rua Valdemar Celestino da Silva, 144 – Parque São Vicente –
Mauá - SP

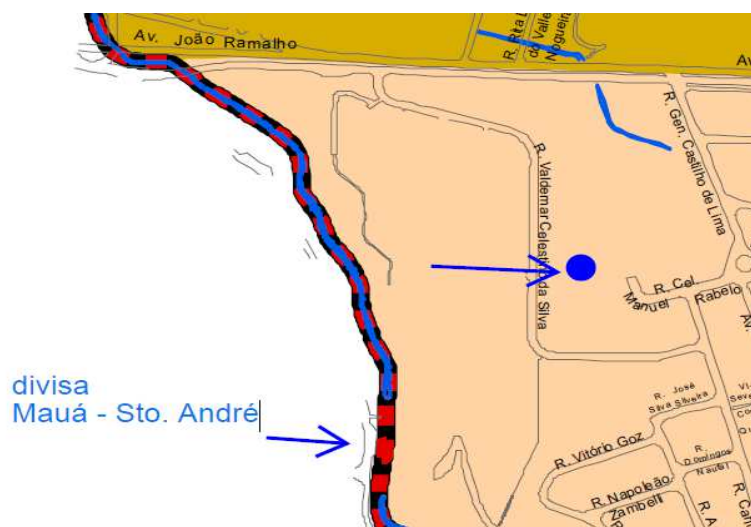


Condomínio localizado a 350m da Av. João Ramalho – Mauá.

2.2. Zoneamento

O Condomínio está localizado em área pertencente à ZUD-1A – Zona de Uso Diversificado, de acordo com Anexo II da Lei Municipal nº 5167, de 01 de julho de 2016.

No mapa a seguir, o círculo AZUL representa o local do Condomínio.





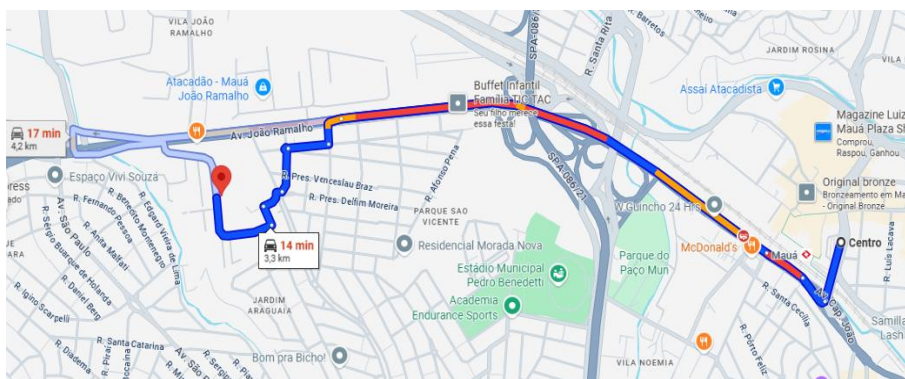
2.3. Características da Região

Região composta por residências unifamiliares, casas térreas e assobradadas; edifícios residenciais; comércio e prestadoras de serviços: farmácias, padarias, academia de ginástica, lanchonetes, mercados e outros; construções de padrão construtivo econômico, simples e médios, necessitando de manutenções, especialmente pintura.

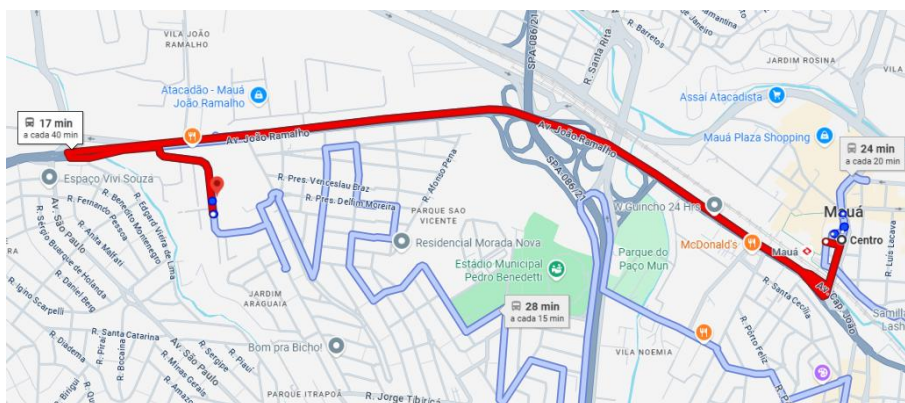
2.4. Acessibilidade

Veículo Particular: Considerando-se o ponto de partida o centro da cidade – Praça 22 de Novembro – até o Condomínio.

Trajetória é de 3,4km, cerca d 15 minutos.



Transporte coletivo: ponto de partida – Praça 22 de Novembro (Rodoviária Central) – o tempo de percurso é cerca de 17 minutos, utilizando-se linha nº 30 e caminhada de 60 metros.





2.5. Descrição do imóvel

De acordo com dados da Matrícula nº 35.184, Registro Geral – Serviço de Registro de Imóveis de Mauá - SP:

Edifício composto por 08 andares, sendo 04 unidades por pavimento; servido por elevador. Apartamento composto por 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, corredor de circulação, cozinha e área de serviço conjugadas, sala e terraço, com área privativa de 55,85m²; área comum no prédio 9,03m²; área comum de estacionamento 4,45m²; área comum livre no terreno 4,82m²; área comum da unidade 18,30m²; área total da unidade 74,15m²; fração ideal de terreno 45,4169m² ou 0,390625%; correspondendo a cada apartamento uma vaga descoberta para estacionamento de veículo de passeio, em local indeterminado, já incluída na área comum.

NOTA: Em matrícula foram regularizadas as vendas somente dos Blocos 01, 02 e 03, os demais 05 blocos construídos não foram regularizados – inclusive o Bloco 08, onde se encontra o imóvel avaliando – apartamento 51.

2.6. Equipamentos e Serviços Urbanos

A região é servida pelos Serviços de Coleta de Lixo, Água/Esgoto, Rede de Energia Elétrica, Iluminação Pública e Rede de Telefonia/Internet.

Vias pavimentadas em asfalto, com calçadas em frente aos imóveis.

- UBS Parque São Vicente a cerca de 1,7km;
- Escola Municipal Alice Tulio a cerca de 650m;
- Escola Estadual Prof. Paulino de Faria Jr a cerca de 1,6km.



2.7. Características Topografia

A região tem relevo levemente ondulado que serviu para que na urbanização se utiliza-se o fundo de vales para construir amplas Avenidas.

3. AVALIAÇÃO

3.1. Normas Aplicadas

A Avaliação teve por base as seguintes Normas:

* NBR 14653-1 Avaliação de bens – parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14653-2 Avaliação de bens.

* Norma para avaliação IBAPE/SP: 2011 – atualizada em 2015.

Os valores têm como base o mês de **agosto de 2025**.

3.2 Metodologia

A avaliação é de apartamento padrão econômico; com amostras situadas no Residencial Baronesa, situado na mesma via, nº 101.

Foram utilizadas amostras semelhantes ao imóvel avaliado, em todas as suas características:

- *tipologia;*
- *idade da construção;*
- *fator de oferta (elasticidade dos negócios) – foi considerado fator 0,90 – desconto de 10%.*
- *estado de acabamento e conservação, dos condomínios e das amostras – tomando como base o imóvel avaliando e o condomínio onde se situa;*

Fator calculado considerando a relação entre índices Pc (mínimo, médio e máximo) da Norma IBAPE-SP para apartamentos padrão médio – tendo como base o índice mínimo adotado para o imóvel avaliando.



Cabe expor que foram aceitas como de boa-fé as informações prestadas por pessoas e empresas que apresentaram dados da pesquisa.

3.3. Seleção

Na seleção das amostras foi considerada importante as condições semelhantes entre amostras e imóveis avaliando, sendo necessário aplicação de fator de acabamento e conservação, tanto para as amostras quanto para o condomínio.

AMOSTRAGEM: no **ANEXO I** é apresentada a amostragem e a média aritmética após aplicação dos fatores de homogeneização - comercialização e de acabamento / conservação das amostras e dos condomínios.

VALOR MÉDIO POR METRO QUADRADO:

- R\$ 3.209,77

3.4. Valor dos direitos sobre o imóvel avaliando:

- Área: 55,85m²
- Valor: 55,85 * R\$ 3.209,77
- VALOR: R\$179,265,81

4. CONCLUSÃO

Conforme demonstrativo e fundamentado em pesquisa de valores em sites de vendas de imóveis semelhantes na região, considerada as normas e seus parâmetros, concluímos que o valor dos direitos sobre o apartamento 51 – Bloco 08 – Condomínio Irineu Evangelista de Souza, situado na Rua



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Valdemar Celestino da Silva nº 144 – Parque São Vicente – Mauá – SP; Matrícula nº 35.184 – Registro Geral - Serviço de Registro de Imóveis de Mauá - SP é em valores em redondos:

R\$ 179.500,00

(cento e setenta e nove mil e quinhentos reais)

Base: Agosto de 2025

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 09 (nove) folhas e com 05 folhas de Anexos.

ANEXO I – Dados das Amostras

ANEXO II – Fotos

Mauá, 21 de agosto de 2025

Engº AMILTON PEGORARO

CREA-SP 0600422580



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

ANEXO I - DADOS DAS AMOSTRAS - proc. 0008486-70.2018

IMÓVEL	Amostra 01	Amostra 02
FOTOS		
		
endereço	Residencial Baronesa Rua Valdemar C. da Silva nº 101	Residencial Baronesa Rua Valdemar C. da Silva nº 101
imobiliária	VIVA REAL https://www.vivareal.com.br/condominio/venda/residencial-baronesa	VIVA REAL https://www.vivareal.com.br/condominio/venda/residencial-baronesa
valor	R\$ 225.000,00	R\$ 228.000,00
área constr. [m²]	56	56
fator acabamento e conservação	economico - mínimo	economico - médio
	1	1,14
fator conservação condomínio	1,05	1,05
fator oferta	0,90	0,90
valor unit [R\$/m²]	R\$ 3.443,88	R\$ 3.061,22
valor médio [R\$/m²]	R\$ 3.209,77	
desvio padrão	R\$ 164,12	
coef.variação	5,1%	
limites inf / sup	todas amostras estão dentro dos limites de 30% - para mais e para menos	

NOTA: Fotos de cozinha e WC demonstram o padrão de acabamento e conservação das amostras



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

ANEXO I - DADOS DAS AMOSTRAS - proc. 0008486-70.2018

IMÓVEL	Amostra 03	Amostra 04
FOTOS		
		
endereço	Residencial Baronesa Rua Valdemar C. da Silva nº 101	Residencial Baronesa Rua Valdemar C. da Silva nº 101
imobiliária	VIVA REAL https://www.vivareal.com.br/condominio/venda/residencial-baronesa	VIVA REAL https://www.vivareal.com.br/condominio/venda/residencial-baronesa
valor	R\$ 235.000,00	R\$ 265.000,00
área constr. [m²]	56	56
fator acabamento e conservação	economico - médio	economico - superior
	1,14	1,276
fator conservação condomínio	1,05	1,05
fator oferta	0,90	0,90
valor unit [R\$/m²]	R\$ 3.155,21	R\$ 3.178,78
valor médio [R\$/m²]		
desvio padrão		
coef.variação		
limites inf / sup		



Laudo 250821 – proc. 0008486-70.2018 – ANEXO II – Fotos



entrada



sala



sala e varanda



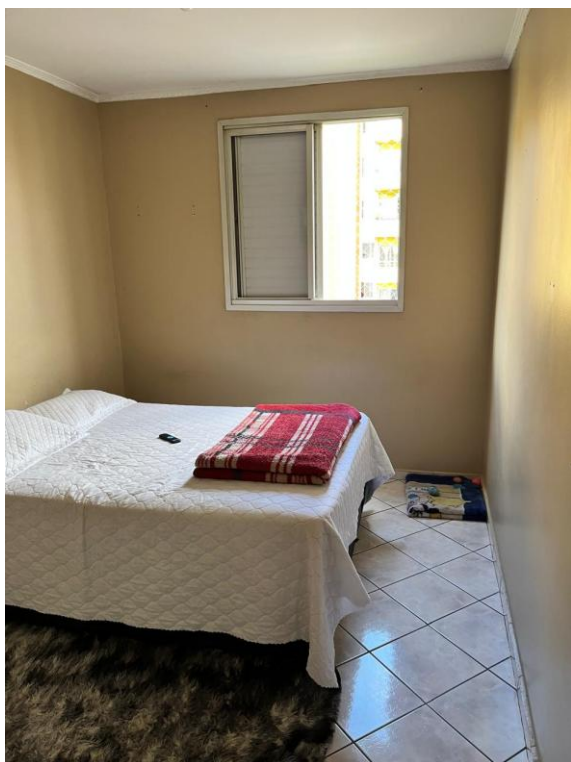
corredor



cozinha



cozinha



quarto 01



quarto 02



banheiro



banheiro