

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUIZA DE
DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL XV - BUTANTÃ DA CAPITAL-SP**

PROCESSO Nº 1008034-66.2023.8.26.0704

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Magic Place

Executado: Fidel Valdez da Silva

Andrea Cristina de Miranda, Arquiteta e Urbanista, registrada no CAU/SP, carteira nº A54321-7, Perita Judicial nomeada e compromissada nos Autos da Ação em epígrafe, em atenção à honrosa nomeação e determinação a fl. 235 vem, apresentar o **Laudo Pericial** referente a vistoria realizada no dia **31 de março de 2026 às 14h00**, no endereço **Rua João Avelino Pinho Mellão, nº 140, apartamento 101 – São Paulo**.

Na data da vistoria o Sr. Abraão Avelino de Souza Lima, funcionário do Condomínio, atendeu e acompanhou a vistoria. O primeiro contato interfonamos no apartamento 101 e não tivemos resposta, assim o Sr. Abraão ofertou visitarmos outra unidade desocupada no condomínio com o mesmo final da unidade. Realizada a visita no imóvel vizinho sugeri tentarmos a campainha e assim o Sr. Fidel Vadez nos atendeu liberando a vistoria no local.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE

IMÓVEIS

SOLICITANTE	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAGIC PLACE
OBJETIVO	VALOR DE MERCADO
FINALIDADE	VALOR DE VENDA
OBJETO	TERRENO PADRÃO
METODOLOGIA	COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO ESTATÍSTICA INFERENCIAL
ENDEREÇO	RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO, 140, APT. 101
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 308.500,00 (COMPRA/ VENDA)
DATA	31/03/2026
RESPONSÁVEL	ARQ. ANDREA CRISTINA DE MIRANDA

SUMÁRIO

1. ESCOPO	04
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	04
2.1 LOCALIZAÇÃO	04
2.2 ZONEAMENTO	05
2.3 CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	06
3. OBJETIVO	07
4. INTERESSADO	07
5. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO	07
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	08
7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	09
7.1. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (ANEXO A)	10
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
9. METODOLOGIA UTILIZADA	11
10. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	11
10.1 CONSIDERAÇÕES	12
10.2 PESQUISA	13
11. DOCUMENTAÇÃO.....	16
11. REGISTRO FOTOGRÁFICO	19

1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de venda do imóvel aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se “valor de mercado” como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a vistoria realizada no local em 31/03/2026, elementos fornecidos pelas partes e dados obtidos em fontes cadastrais, as características principais do objeto desta avaliação são as seguintes:

2.1 LOCALIZAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL	Lote – unidade em prédio vertical
ENDEREÇO	Rua João Avelino Pinho Mellão, 140, apt. 101
CLASSIFICAÇÃO	Residencial
BAIRRO	Fazenda Morumbi
MUNICIPIO	São Paulo
ESTADO	São Paulo

2.2 ZONEAMENTO

O imóvel está localizado no Mapa da Subprefeitura do Butantã, parte em área definida como **Zona de Centralidade (ZC)**, são aquelas conhecidas como centros comerciais, que são comuns aos moradores de um bairro e abrangem as ruas mais importantes da região e outra parte em **ZEIS-5**, são Zonas Especiais de Interesse Social em São Paulo, focadas na produção de novas habitações de interesse social (HIS) em áreas bem estruturadas, vazias ou subutilizadas. Destinam-se a famílias com renda de até 10 salários mínimos, visando promover moradia digna e reduzir o déficit habitacional com infraestrutura urbana.

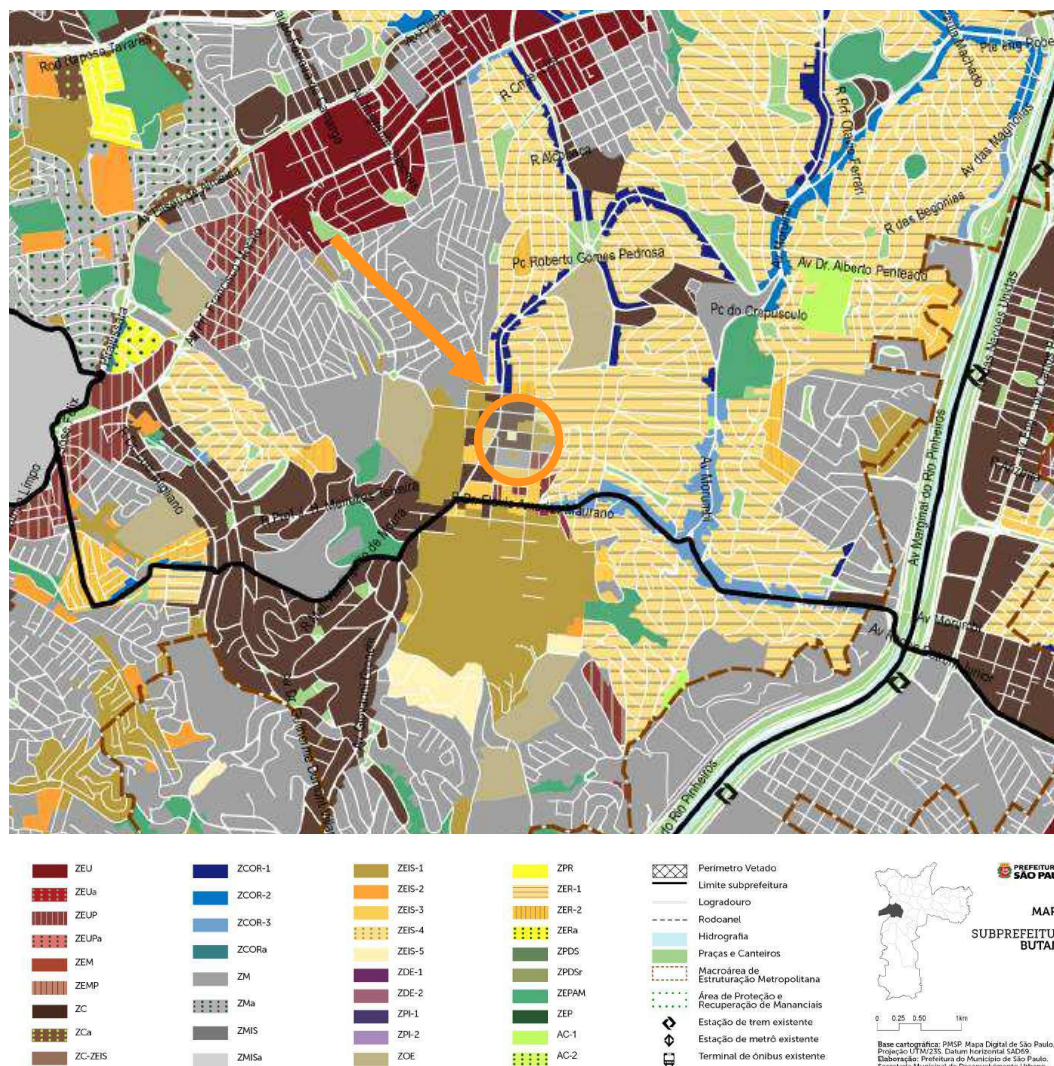


Figura 1 - Recorte ampliado do Mapa de Zoneamento Butantã indicando a localização do imóvel avaliando.

2.3 CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Logradouro	Rua João Avelino Pinho Mellão, 140,apt 101
Mão de direção	Mão dupla
Largura	8,50m
Traçado	Sem marcação
Tipo de Via	Via Local
Pavimento	Asfáltico
Calçada	Sim
Guias	Sim
Sarjeta	Sim
Quantidade de pistas de rolamento	01

Figuras 2 e 3 – imagens do logradouro de situação do imóvel avaliando.



Figura 2 - Fonte: www.google.com/maps

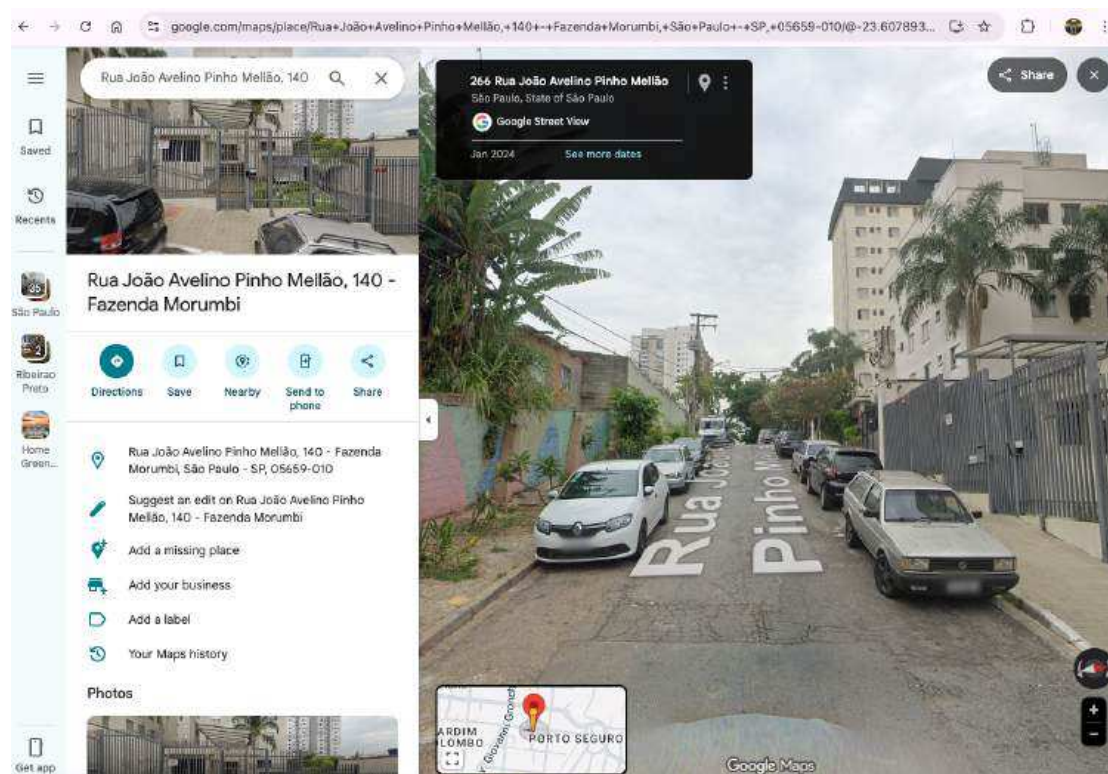


Figura 3 - Fonte: www.google.com/maps

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para venda.

4. INTERESSADO

O interessado **Condomínio Edifício Magic Place** solicita o laudo para a avaliação dos imóveis, com a finalidade de descrever seu preço de compra/venda, segundo as prescrições da NBR-14653 partes 1 e 2.

5. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO com NBR 14653 –

Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos e análises estatísticas aqui dispostas.

Nesta avaliação foi considerada a área do lote como sendo a apresentada na documentação em anexo. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análises jurídicas ou medições de campo, exceto estimativa “in loco”, para as benfeitorias e estimativa de áreas das construções. Não foram efetuadas medições para comprovação da área acima, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este ponto objetivo deste trabalho. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, **Valor de Mercado**, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

6. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial, comercial
Densidade de Ocupacional	Alta
Padrão Econômico	Médio
Distribuição da Ocupação	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes	Pontuais

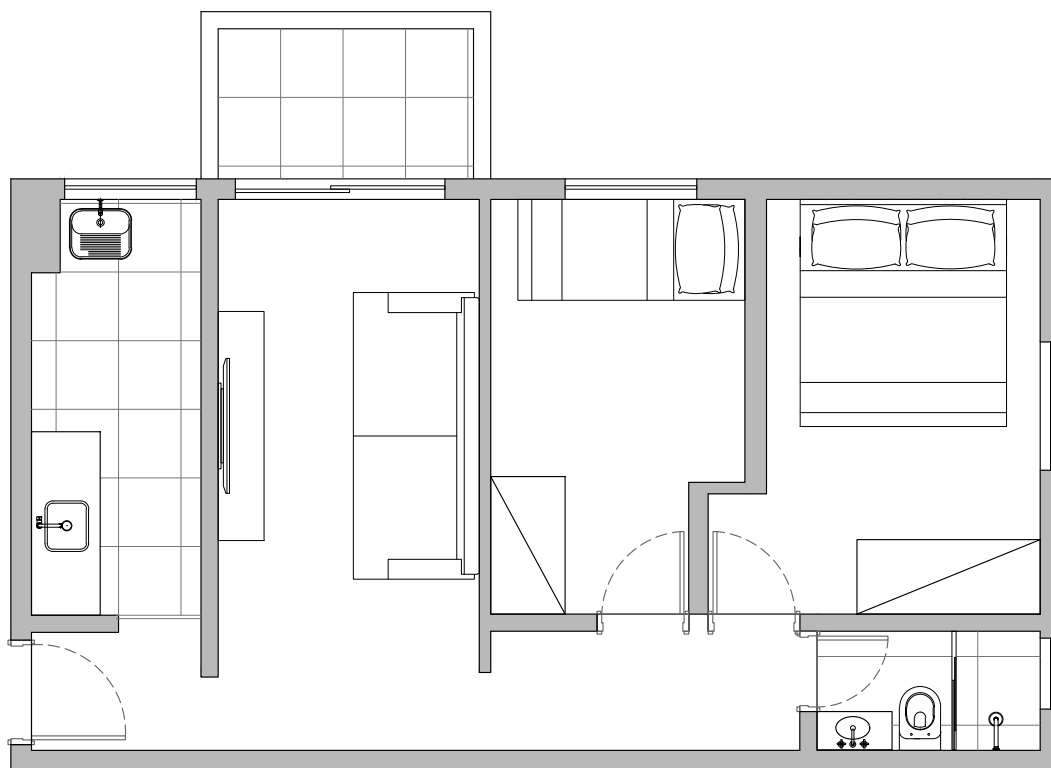
Melhoramentos Públicos	Água, esgoto, energia elétrica, telefone, asfalto, guias/ sarjetas, iluminação pública, transporte coletivo e águas pluviais
Transporte Coletivo	Ônibus e Metrô
Equipamento Comunitário	Lazer, Saúde e Educação
Intensidade de Tráfego	Médio
Nível de Escoamento	Médio
Principal Via de Acesso	Av. Giovanni Gronchi

7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base na vistoria realizada em 31/03/2026, se verificou tratar de um imóvel localizados na Rua João Avelino Pinho Mellão, 140, apt. 101, no bairro Fazenda Morumby. A edificação caracterizada como apartamento faz parte do condomínio Magic Place. Terreno de acentuação, com calçada em piso cimentício, energia elétrica, água encanada, esgoto, telefone, tv a cabo, asfalto, iluminação pública.

O **imóvel de n.º 101** vistoriado, possui sala de estar e jantar, varanda, cozinha, lavanderia, banheiro e 02 dormitórios, totalizando 51,77m². Está em perfeito estado de conservação com piso vinílico de acabamento amadeirado nas áreas secas (cozinha, sala, corredor e dormitórios), piso porcelanato e azulejo nas alvenarias correspondentes as áreas molhadas (cozinha, lavanderia, banheiro e varanda). O imóvel possui também uma vaga de garagem coletiva sendo adotada a forma de rodízio, mudando a cada ano.

Planta baixa do imóvel n.º 101:



7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (ANEXO A)

Matrícula	219.515
Número Contribuinte	170.176.0546-1
Mapa de Zoneamento	Zona Centralidade e ZEIS 5

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode se considerar o mercado imobiliário como tendo performance ativa, nível de oferta de comportamento alto.

9. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia avaliatória utilizada é pautada em pesquisas de mercado envolvido, além de preços comercializados e ou ofertados, as demais características e qualidades que representam influência no valor do imóvel avaliado. **O Método Comparativo Direto de Dados do Mercado** foi utilizado com base nas recomendações para avaliações de imóveis urbanos do Instituto de Avaliações de Perícias de Engenharia – IBAPE/ SP.

10. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL COMPRA/ VENDA

ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL	51,77 m ²
TOPOGRAFIA DO TERRENO	1 - ACLIVE
ÍNDICE FISCAL	NÃO INFORMADO

IMÓVEL 01	R\$ 315.000,00
IMÓVEL 02	R\$ 290.000,00
IMÓVEL 03	R\$ 320.000,00
IMÓVEL 04	R\$ 250.000,00
VALOR MÉDIO ATRIBUÍDO (TOTAL)	R\$ 308.500,00
VALOR MÉDIO ATRIBUÍDO (POR M²)	R\$ 6.049,00

10.1 CONSIDERAÇÕES

O valor total adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, contatos com corretores, imobiliárias atuantes e sites. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) **Equivalência de situação:** Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socio-econômica, da mesma região e zoneamento;
- b) **Equivalência de tempo:** Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

c) Equivalência de característica: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto de avaliação no tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

Foram coletadas amostras nas quais se desenvolveram análises de 04 (quatro) imóveis para compra/venda em diferentes plataformas, com sua pesquisa selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de interferência estatística permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a teste de hipóteses. De acordo com o estabelecido enquadramento ao item 9,2,1 da NBR 14.653 da ABNT, foi adotada para os tratamentos estatísticos das amostras e estimativas as seguintes variáveis:

V1 = Área (m²) = variável numérica quantitativa em m²

Definição: A medida que aumenta a área aumenta-se o valor total

V2 = Topografia do terreno (un.) = variável código alocado em un.

Definição: Situação conforme sua topografia.

Variação amostral: 3- Plano / 2- Declive / 1- Active.

V3 = Valor unitário (R\$/m²) = Dependente

Definição: Valor por metro quadrado do terreno

V4 = Índice fiscal SP (R\$/m²) = independente proxy

Definição: Valor por metro quadrado referência PMSP (PGV)

10.2 PESQUISA

Consulta ao valor venal de referência do imóvel em 31/03/2026:

O número de cadastro informado na matrícula consta como inexistente no site de consulta do valor venal de referência.

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do Imóvel (Número do IPTU) 170 176 0546 1 Data 31/03/2026

Mensagem: Número do cadastro inexistente em 31/03/2026. Favor informar o número do cadastro do imóvel existente a época da transação. Caso tenha dúvidas agende atendimento no seguinte link: <http://atendimento@prefeitura.sp.gov.br> Assunto: IPTU - Plantão Fiscal. Serviço: Pesquisa de SQL p/ Imo de IPTU

Pesquisar Limpar Voltar

Fonte: https://itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/frm_tvm_consulta_valor.aspx

Consulta de imóveis com características similares na região:

a) Imóvel – 01 Compra/ Venda R\$ 315.000,00

Busca: www.quintoandar.com.br

Características: Imóvel de 55m² de área útil

QuintoAndar.com.br

Apartamento à venda com 55m², 2 quartos e 1 vaga

R\$ 315.000

Agendar visita Converse conosco agora

41 Fotos Vídeo Mapa

Rua João Avelino Pinho Melião

Valor do imóvel R\$ 315.000

Entenda se é um bom negócio

Crédito Imob R\$ 645

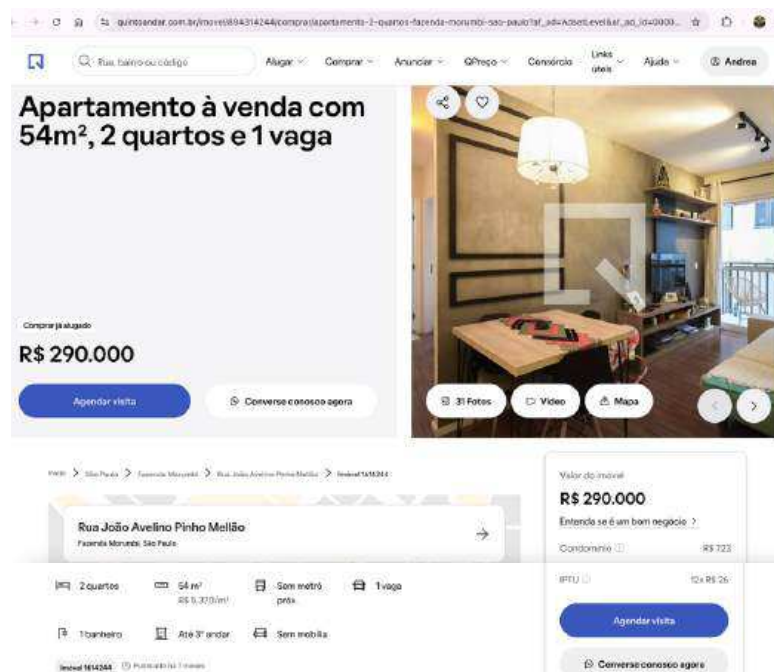


<https://www.quintoandar.com.br/imovel/894716537/comprar/apartamento-2-quartos-fazenda-morumbi-sao-paulo>

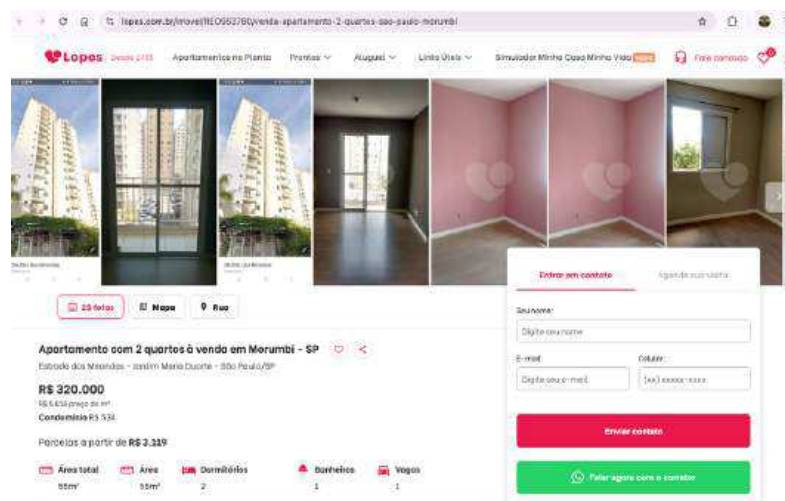
b) Imóvel – 02 Compra/ Venda R\$ 290.000,00

Busca: www.quintoandar.com.br

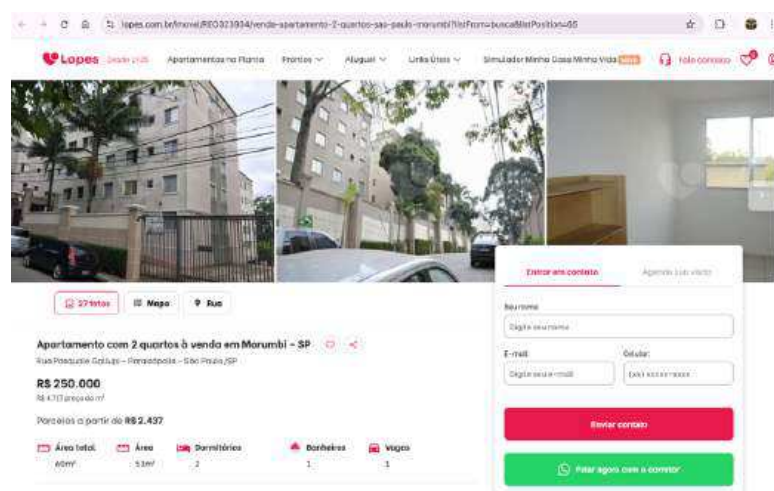
Características: Imóvel de 54m² de área útil



Fonte: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894314244/comprar/apartamento-2-quartos-fazenda-morumbi-sao-paulo?af_ad=AdsetLevel&af_ad_id=000000&af_adset=ZEBRA.sale.act.nonorg.na.d.webretargeting.criteo.All_Cities.Go&af_adset_id=485028&af_c_id=796154&af_click_lookback=30d&af_reengagement_window=30d&c=ZEBRA.sale.act.nonorg.na.d.webretargeting.criteo.All_Cities.Go&cto_pld=jL393ngGAQAswdhcKKUGHQ&is_retargeting=true&pid=criteonew_int&utm_ad=000000&utm_campaign=ZEBRA.sale.act.nonorg.na.d.webretargeting.criteo.All_Cities.Go&utm_content=AdsetLevel&utm_id=796154&utm_medium=retargeting&utm_source=criteo&utm_term=ZEBRA.sale.act.nonorg.na.d.webretargeting.criteo.All_Cities.Go

c) Imóvel – 03 Compra/ Venda R\$ 320.000,00**Busca:** www.lopes.com.br**Características:** Imóvel de 54m² de área útil

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO953780/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-morumbi>

d) Imóvel – 04 Compra/ Venda R\$ 250.000,00**Busca:** www.lopes.com.br**Características:** Imóvel de 53m² de área útil

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO323934/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-morumbi?listFrom=busca&listPosition=65>

ANDREA CRISTINA DE MIRANDA

ARQUITETA E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP

Nº A54321-7



Valide aqui
este documento

CODIGO NACIONAL DE SERVENTES
R-11.192-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 219.015 R-11: 03

DECIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Suely de Menezes Carvalho
São Paulo, 02 de janeiro de 2025

Au 05 em 02 de janeiro de 2025.
Prenotação 945.136 de 06 de dezembro de 2024.

PENHORA SOBRE DIREITOS DO FIDUCIANTE – ONLINE

Procede-se a presente averbação, à vista da Certidão emitida em 6 de dezembro de 2024, por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Thiago Surkua Forni do 2º Vara Civil do Foro Regional XV – Butantã, desta Capital, tendo como Escrivão/Diretor, Tatiana Aparecida Salvati, extraída dos autos de ação Execução Civil (Processo 10080346620238260704), movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAGIC PLACE, CNPJ nº 23.597.079/0001-85, contra o detentor dos direitos aquisitivos pelo R.2, FIDEL VALDEZ DA SILVA, para constar que os direitos desonerados do contrato de alienação fiduciária objeto do R.3, desta matrícula, FORAM PENHORADOS, tendo sido nomeado depositário o executado, já qualificado, dando-se à causa o valor de R\$16.406,48.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 11132831ST021452469FF254

fls. 189



Valide aqui
este documento

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO SURKUA FORNI, liberado nos autos em 17/01/2025 às 14:46. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008034-66.2023.8.26.0704 e código mdh0a1.



Valide aqui
este documento

CERTIFICADO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 10 da Lei 8.015/73. CNM: 111328.2.0219515-32

Emolumentos:

At. Oficial:	R\$ 42,32	At. Estado:	R\$ 12,00
At. Insp.:	R\$ 6,21	At. Serv.:	R\$ 2,22
At. T.J.:	R\$ 2,80	At. SSDN:	R\$ 5,84
At. M.P.:	R\$ 2,33	TOTAL:	R\$ 79,44

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da H. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assento.

São Paulo, 2 de janeiro de 2025

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO.

Escriventes Substitutos

() Marlene P. Menezes Lagos	() Mauricio Gonçalves de Alvim
() Niliane Pinto Biqueira	() Rodrigo Di Sessa Passina
() Sara Francoez	() Sergio Dias dos Santos
() Suely de Menezes Carvalho	() Maria Ap. Cavalcante Silva
() Ludmilla Soares de Oliveira	() Claudio Marcio de Queiroz Alves

Escriventes Autorizados

() Silvana Alves Batista	() Gabriela Chagas Kato
() Adinei de Almeida	() Raphael Menezes Lagos
() Eduardo Melo da Costa	() Julio da Costa Neves Neto
() Mauricio Paparelli	() André Assunção Silva

1

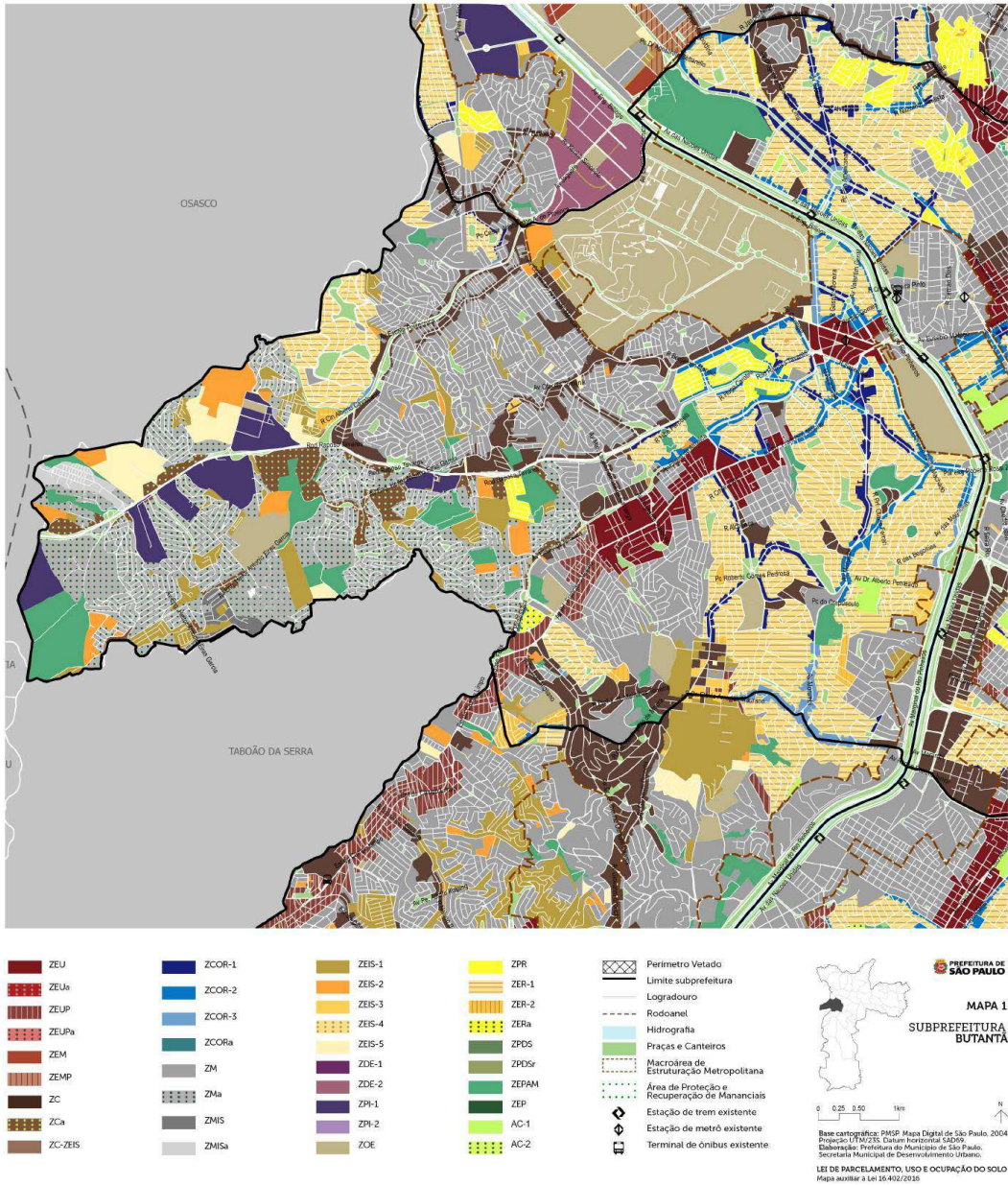
fls. 190



Valide aqui
este documento

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO SURKUA FORNI, liberado nos autos em 17/01/2025 às 14:46. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008034-66.2023.8.26.0704 e código mdh0a1.

Mapa de Zoneamento Butantã



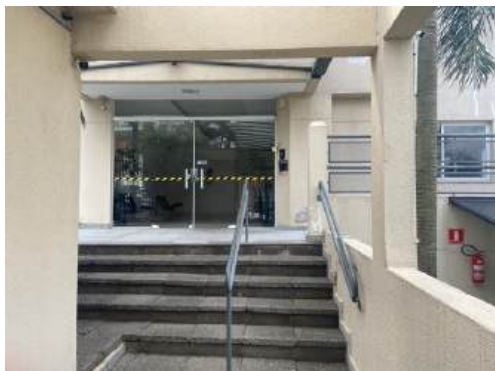
11. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Entrada do Condomínio Magic Place



Foto 02 – Hall do Condomínio, área comum



Foto 03 – Salão de festas – área comum



Foto 04 – Academia, área comum



Foto 05 – Porta de entrada da unidade 101



Foto 06 – Cozinha e lavanderia

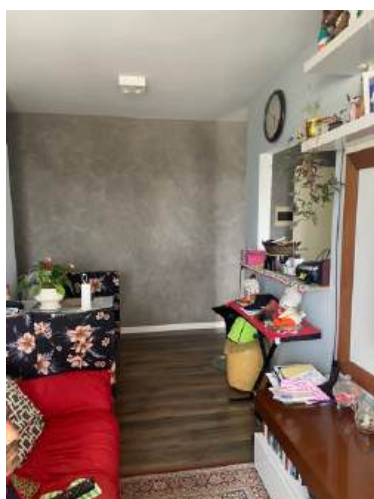


Foto 07 – Sala tv/ sala jantar

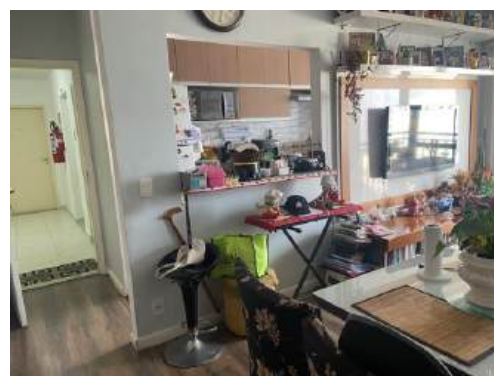


Foto 08 – Sala jantar/ cozinha



Foto 09 – Sala de jantar/ corredor



Foto 10 – Dormitório 01



Foto 11 – Dormitório 02



Foto 12 – Banheiro

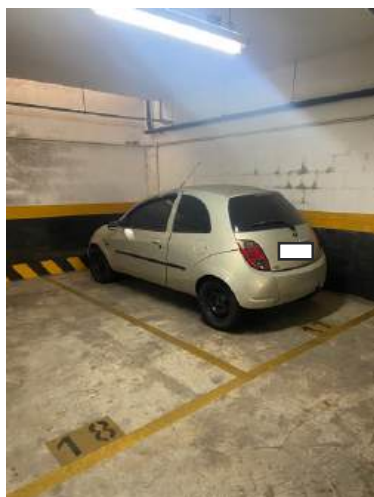


Foto 13 – Vaga de garagem

Nada mais a expor, a signatária agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de abril de 2026.