



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 1004049-56.2024.8.26.0348
Requerente: Gracieli Priscila Trindade da Cruz e outro
Requerido: AUC Arquitetura, Urbanismo e Construção Ltda – EPP
e outro

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 em referência, 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 250207

Apartamentos nº 43 – Bloco A e nº 44 – Bloco B



ÍNDICE

1. PRELIMINARES	pg 03
2. VISTORIA	pg 03
2.1. Localização e Mapa	pg 05
2.2. Zoneamento	pg 06
2.3. Características da Região	pg 06
2.4. Acessibilidade	pg 06
2.5. Descrição do Imóvel	pg 07
2.6. Equipamentos e Serviços Urbanos	pg 08
2.7. Características da Topografia	pg 09
3. AVALIAÇÃO	pg 09
3.1. Normas Aplicadas	pg 09
3.2. Metodologia	pg 09
3.3. Seleção	pg 10
3.4. Valor dos Imóveis Avaliandos	pg 10
4. CONCLUSÃO	pg 10
5. ENCERRAMENTO	pg 11



1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual dos imóveis – apartamentos nº 43 – Bloco A e nº 44 – Bloco B – do Condomínio Residencial Orval, matrícula nº 48.386 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP; situados a Rua São João, 396 (antigo 480) - Jardim Estrela – Mauá – SP.

O apartamento nº 43 – Bloco já foi arrematado em leilão – vide
NOTA no item 4.4 - CONCLUSÃO.

2. VISTORIA

Comparecemos ao local dos imóveis de acordo com o agendamento – 29 de janeiro de 2025 – 10:00h – os apartamentos estão em fase de conclusão, com execução dos acabamentos; fomos recebidos pela sra. Kelma Bertalha (celular 95866-7225), responsável pelos contatos de visitantes às obras, que informou que as obras agora estão sendo executadas pela EF Construtora Ltda. (CNPJ 02.387.682/0001-62).

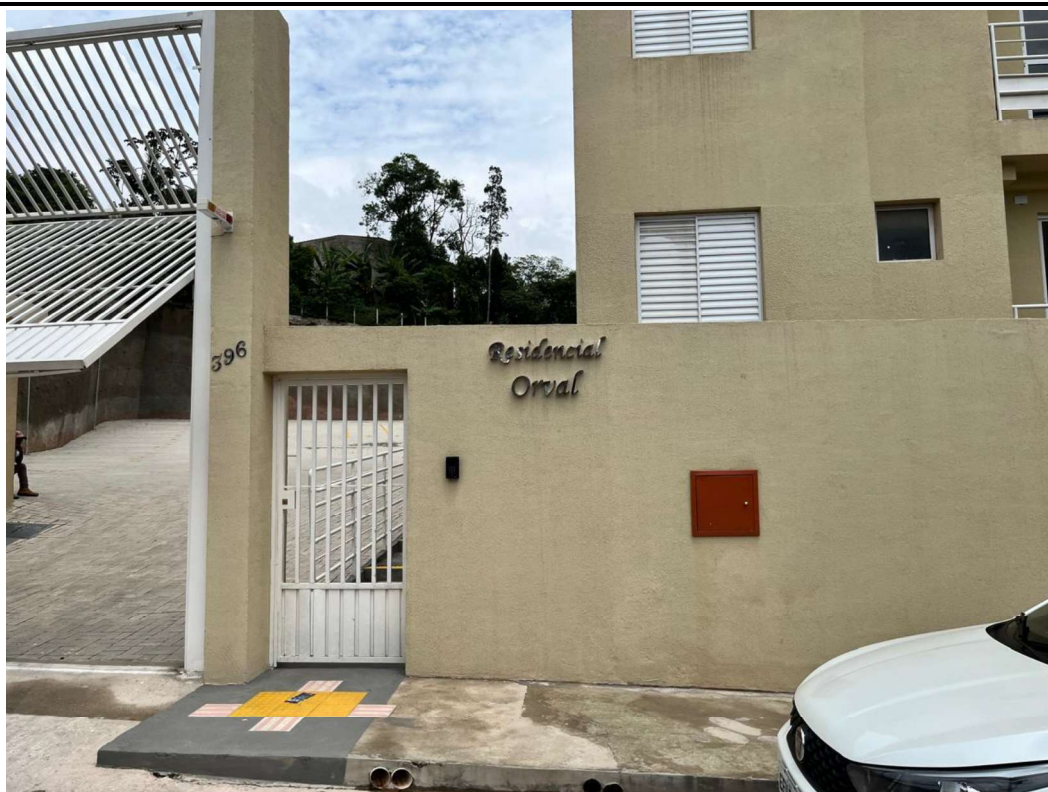
Não tivemos acesso às unidades por estarem em obras e ela não ter recebido comunicação autorizando, todavia, segundo informação da sra. Kelma, todas unidades são iguais, estão sendo entregues com o mesmo acabamento, com piso frio na cozinha, varanda, área de serviço e banheiro; na sala, corredor e quartos o acabamento é no contrapiso, ficando com o comprador a aplicação do acabamento; a parte elétrica é fornecida sem luminárias e parte hidráulica é completa.

Considerando que as amostras consideradas estão localizadas no mesmo Condomínio, todas unidades do mesmo padrão, se tornou desnecessário vistoriar os imóveis.

Fotos da fachada do condomínio.



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580



Entrada do condomínio

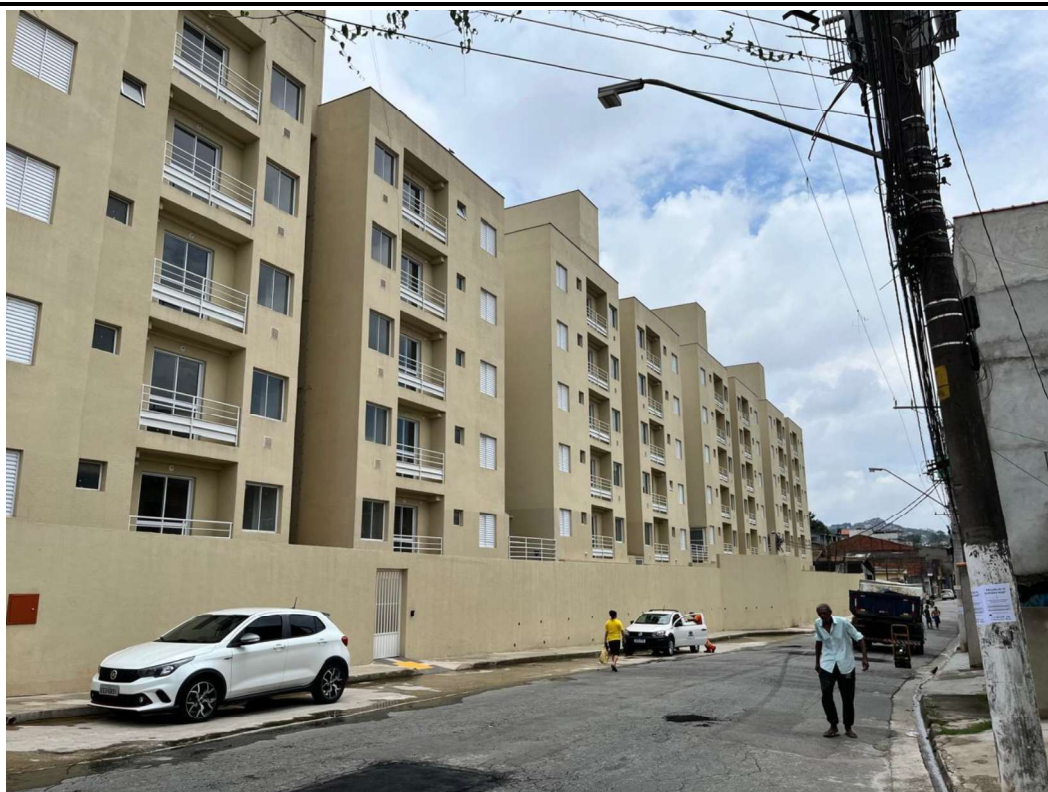


Fachada principal – parte 1



Eng. Amilton Pegoraro

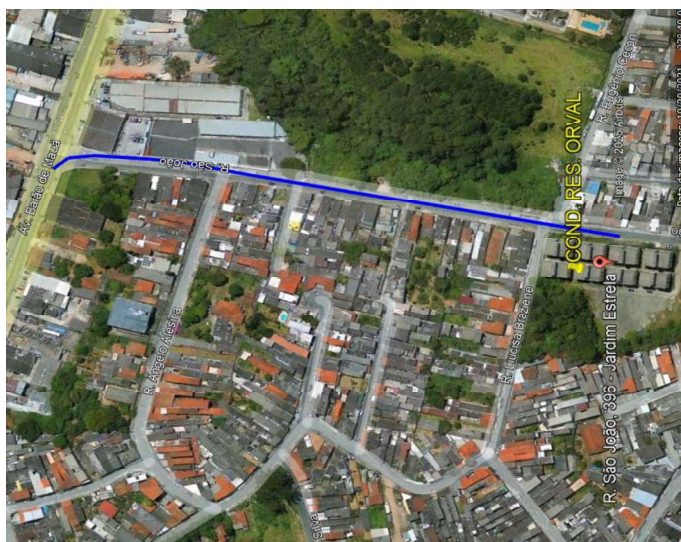
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580



Fachada principal – parte 2

2.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados no Condomínio Residencial Orval, situado a Rua São João nº 396 (antigo nº 480) – Jardim Estrela – Mauá – SP, o acesso a esta rua é diretamente da Av. Barão de Mauá.





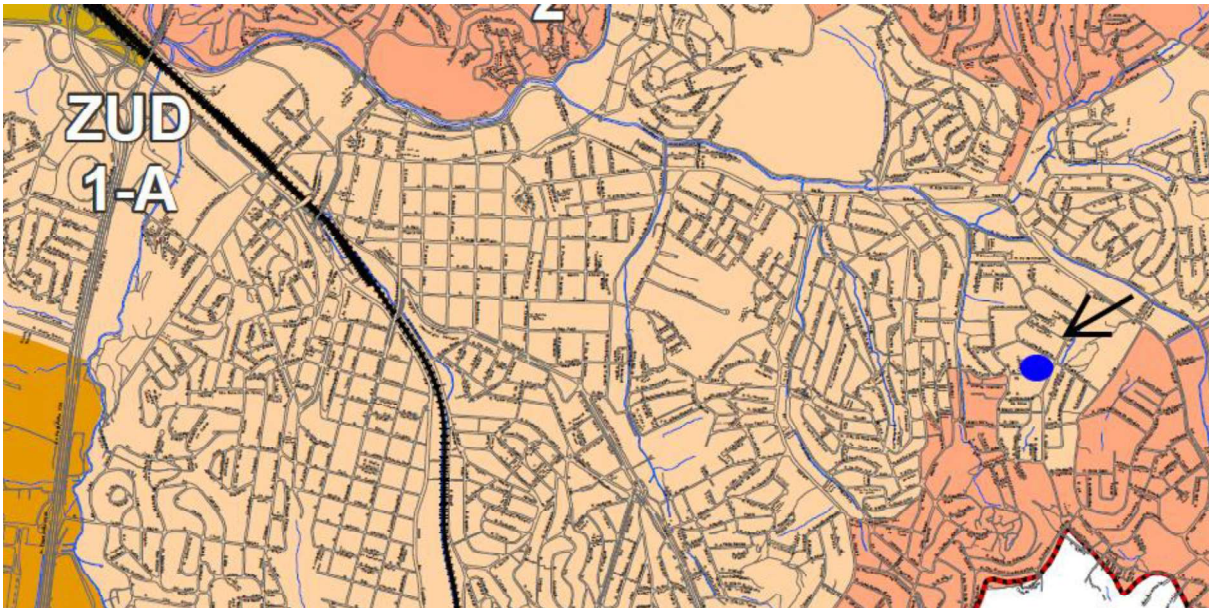
Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

2.2. Zoneamento

O Condomínio Residencial Orval 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 – parte do Anexo II - o círculo AZUL representa o local do Condomínio.



2.3. Características da Região

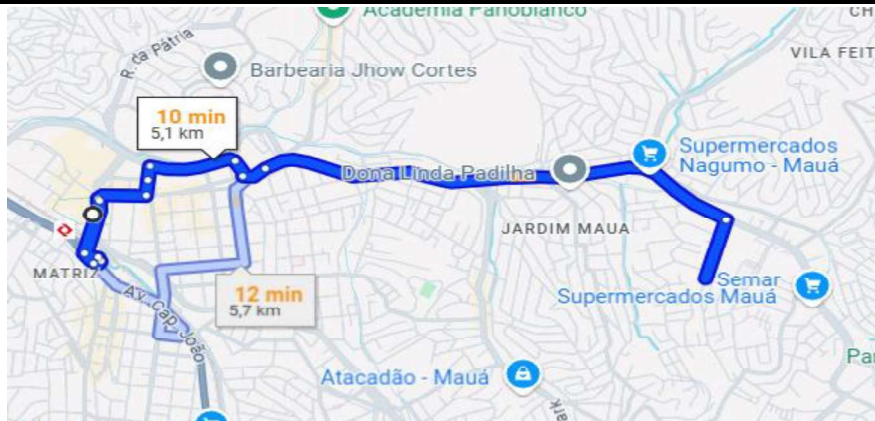
Região composta por residências unifamiliares, casas térreas e assobradadas; edifícios residenciais; comércio e prestadoras de serviços: farmácias, padarias, academia de ginástica, lanchonetes, mercados e outros; construções de padrão construtivo econômico, simples e médios, necessitando de manutenções,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

2.4. Acessibilidade

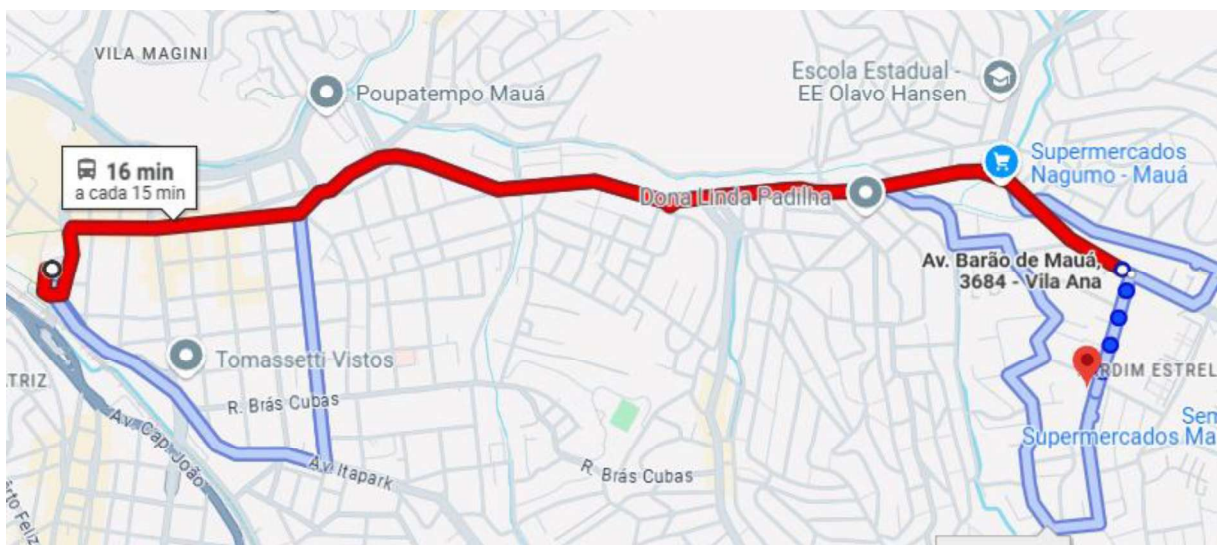
Veículo Particular: Considerando-se o ponto de partida o centro da cidade – Praça 22 de Novembro – até Rua São João nº 396, o trajeto é de 5,1km.



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580



Transporte coletivo: considerando o mesmo ponto de partida – Praça 22 de Novembro (Rodoviária Central) – o tempo de percurso é cerca de 16 minutos, utilizando-se da linha nº 131 – Itapeva – 10 minutos, e caminhando da Av. Barão de Mauá, esquina com Rua São João até o Residencial – 6 minutos.



2.5. Descrição dos imóveis

De acordo com dados da Matrícula nº 48.386, fichas 3 a 4 verso temos:

- Apartamento: área privativa real de 50,050m², 10,350m² de área real comum não proporcional, totalizando uma área real construída de 68,637m². correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,62500%, e terão direito de uso



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

de vaga de garagem (uma por apartamento) para veículos de passeio, coberta. Todas as unidades autônomas, apartamentos, terão as seguintes dependências: dois dormitórios, banheiro completo, sala de jantar/estar, varanda, cozinha, área de serviço e corredor de circulação.

- Condomínio: constituído por oito torres, em estrutura mista, em concreto armado no térreo e em alvenaria estrutural nos demais pavimentos, de destinação estritamente residencial, com apartamentos e garagens, com total de 8.548,57m². No nível da rua será composto de faixa de desaceleração para acesso de veículos, paralelo ao alinhamento da Rua São João, acesso de pedestres, lixeira, áreas de circulação de pedestres e de circulação e manobras de veículos. No pavimento térreo será composto de acesso de veículos e de pedestres, portaria com WC, circulação que confere acesso à caixa de escadas, espaço para futura implantação do poço de elevador, playground, área de preservação, 163 vagas para veículos, com 160 vagas para veículos médios, 02 vagas para veículos de PNE (portador de necessidades especiais) e 01 vaga de veículo de carga/descarga, de emergência e de serviços; áreas de circulação de pedestres e veículos.

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 São João a cerca de 700m;
- Escola Municipal Cora Coralina a cerca de 500m;
- Escola Estadual Olavo Hansen a cerca de 1,1km.



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

3.1. Normas Aplicadas

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

* Norma para avaliação IBAPE/SP: 2011

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

3.2 Metodologia

A avaliação é de apartamentos padrão médio; com amostras situadas no mesmo Condomínio, facilitando a pesquisa.

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

- *tipologia;*
- *idade da construção;*
- *estado de conservação;*
- *fator de oferta (os imóveis estão em oferta no mesmo período, sem conclusão de negócios – foi considerado fator 0,90 – desconto de 10%).*

Adotou-se somente o Fator de Oferta para descontar a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios).



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

Na seleção das amostras foi considerada importante as condições iguais entre amostras e imóveis avaliando, não sendo necessário aplicação de fatores homogeneizantes.

AMOSTRAGEM: no **ANEXO I** é apresentada a amostragem e os valores de cada amostra, sendo todos iguais considerou-se a média aritmética entre os valores para definir o valor dos imóveis avaliandos – aplicando-se tão somente o Fator de Comercialização com desconto de 10,0%.

- R\$240.625,00

Aplicando o Fator de Comercialização – desconto de 10,0% o valor dos imóveis avaliando é de:

R\$216.562,50

4. CONCLUSÃO

Conforme demonstrativo e fundamentado em pesquisa de valores em sites de vendas de imóveis semelhantes na região, concluímos que o valor dos apartamentos 43 – Bloco A e apartamento nº 44 – Bloco B, Matrícula nº 48.386 - Cartório de Registro de Imóveis de Mauá - SP é em valores redondos:



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

R\$216.600,00

(duzentos e dezesseis mil e seiscentos reais)

Base: Janeiro de 2025

NOTA: Em pesquisa sobre informações no Google, foi encontrado informação de que o apartamento nº 43 – Bloco A – foi arrematado em leilão no dia 30 de maio de 2023, às 14:00h – processo nº 0003224-56.2018.8.26.0602 – 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba – SP. Vide Anexo II – Auto de Arrematação.

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 11 (onze) folhas e com 05 folhas de Anexos, ao final datado e assinado pelo perito nomeado.

ANEXO I – Amostragem (3 folhas).

ANEXO II – Auto de Arrematação (02 folhas).

Mauá, 08 de fevereiro de 2.025

Engº AMILTON PEGORARO
CREA-SP 0600422580



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Laudo 250207 – Anexo I - Amostragem

item	foto	valor	site
01		R\$235.000,00	Selectimob
02		R\$235.000,00	Selectimob
03		R\$240.000,00	Selectimob



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

04		R\$240.000,00	Chaves na Mão
05		R\$235.000,00	Chaves na Mão
06		R\$260.000,00	Chaves na Mão



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

07		R\$235.000,00	Chaves na Mão
08		R\$245.000,00	Mercado Livre
Valor Médio		R\$240.625,00	

Sites consultados em 31/jan/2025

https://selectimob.com.br/empreendimento/COND1135_SELECT/condominio-residencial-orval/

<https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/sp-maua/bairros/rua-sao-joao/>

<https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-5246000540-residencial-orvalmaua-sp- JM>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 216.600,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/01/2025 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

516 dias

1,075682

Percentual correspondente

516 dias

7,568217 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 232.992,76

Sub Total

(=)

R\$ 232.992,76

Valor total

(=)

R\$ 232.992,76[Retornar](#) [Imprimir](#)