



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 0002966-56.2023.8.26.0348
Requerente: Condomínio Nações Unidas
Requerido: Ria de Cássia Chagas

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, fl 88, Cumprimento de sentença – Despesas Condominiais, dando por finalizada as diligências, vistorias e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar o laudo conforme segue.

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 250415



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

ÍNDICE

1. PRELIMINARES	pg 03
2. VISTORIA	pg 03
2.1. Localização e Mapa	pg 05
2.2. Zoneamento	pg 05
2.3. Características da Região	pg 06
2.4. Acessibilidade	pg 07
2.5. Descrição do Imóvel	pg 08
3. AVALIAÇÃO	pg 09
3.1. Normas Aplicadas	pg 09
3.2. Metodologia	pg 09
3.3. Seleção	pg 09
3.4. Valor médio das amostras	pg 10
3.5. Valor do Imóvel Avaliando	pg 10
4. CONCLUSÃO	pg 10
5. ENCERRAMENTO	pg 10



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual dos imóvel – apartamento nº 12 – Edifício Peru - Bloco 24, do Condomínio Nações Unidas, matrícula nº 34.420 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP; situado na Rua Barão de Mauá, 3.832 – Jardim Estrela - Mauá – SP. Entrada pela Rua Ipê nº 300.

2. VISTORIA

Vistoria no dia 02 de abril de 2025, às 10:00h, conforme agendamento, acompanhada por representantes da:

- Autora: Gisele Bellieri Manoel de Paul – zeladora do condomínio
- Requerida: Célia Regina Chagas (irmã) e Aparecido Gualdieri (cunhado)

Realizada reportagem fotográfica do imóvel, interna e externamente, de forma a caracterizar as condições do mesmo.

Entrada do condomínio – Rua Ipê, 300





Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Fachada do edifício Peru - Bloco 24 e garagens





Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

2.1. Localização

O Condomínio Nações Unidas tem endereço na Av. Barão de Mauá nº 3.832 – Jardim Estrela – Mauá – SP, com entrada pela Rua Ipê nº 300.



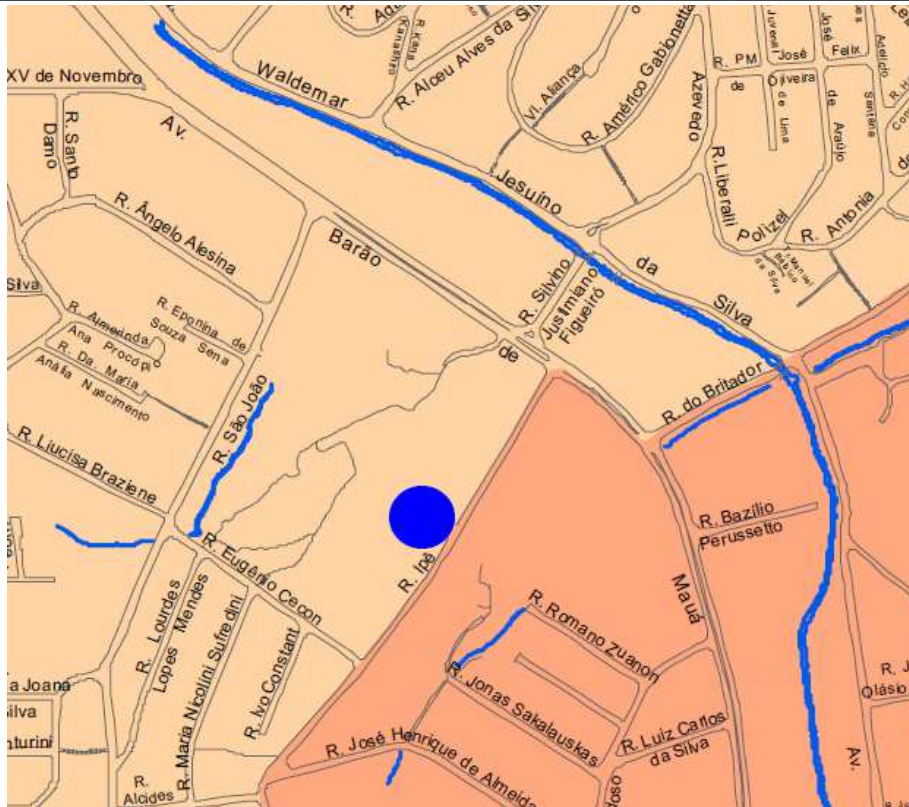
2.2. Zoneamento

O Condomínio Nações Unidas 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, que alterou parte da Lei Municipal nº 4.968.

No mapa a seguir – parte do Anexo II - o círculo AZUL representa o local do Condomínio.



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580



- Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1)
- Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD 2)

2.3. Características da Região

Uso predominante:	Residencial, comércio de diversos segmentos (supermercados, açougues, lojas de roupa e calçados) e oficinas mecânicas.
Padrão Econômico:	Classe média
Distribuição da ocupação:	Casas térreas ou assobradadas, com recentes construções de edifícios apartamentos.
Topografia:	Relevo ondulado, não sujeito a inundações.



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

Melhoramentos públicos: água, esgoto, energia elétrica, telefone/internet, vias asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, transporte coletivo.

UBS São João a cerca de 700m;

Escola Municipal Cora Coralina a cerca de 500m;

Escola Estadual Olavo Hansen a cerca de 1,1km.

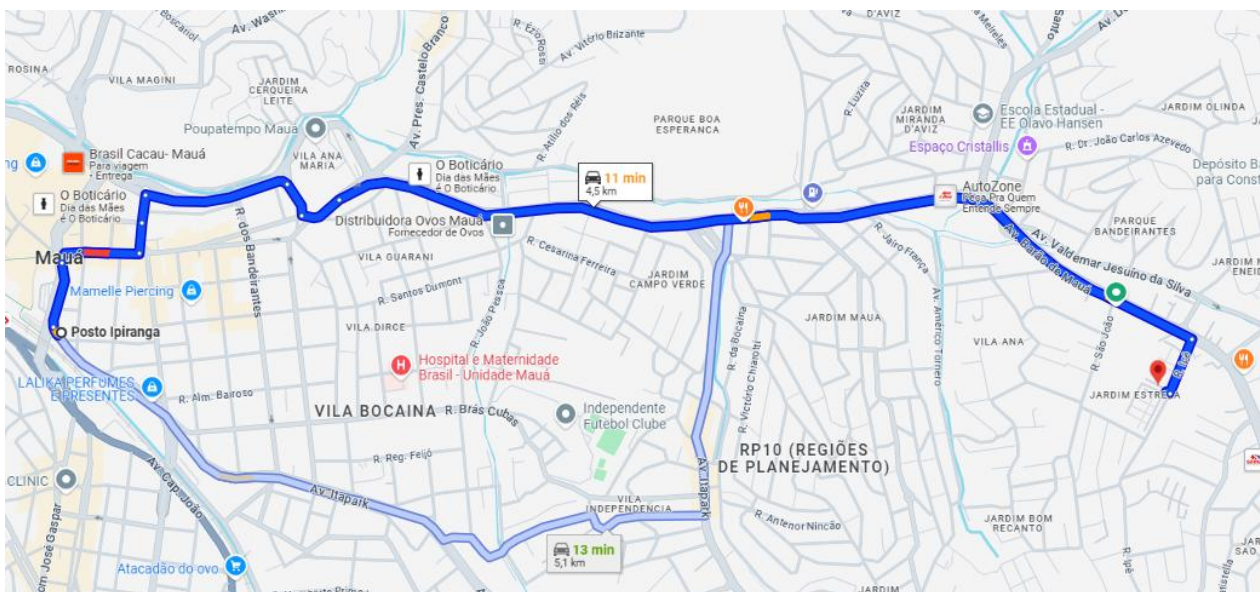
Transporte coletivo: ônibus

Equipamentos comunitários: Lazer, posto de saúde e escolas.

Intensidade de trânsito: baixo, somente local.

2.4. Acessibilidade

Veículo Particular: Considerando-se o ponto de partida o centro da cidade – Praça 22 de Novembro – até Rua Ipê nº 300, o trajeto é de 4,5 km, cerca de 11 minutos.

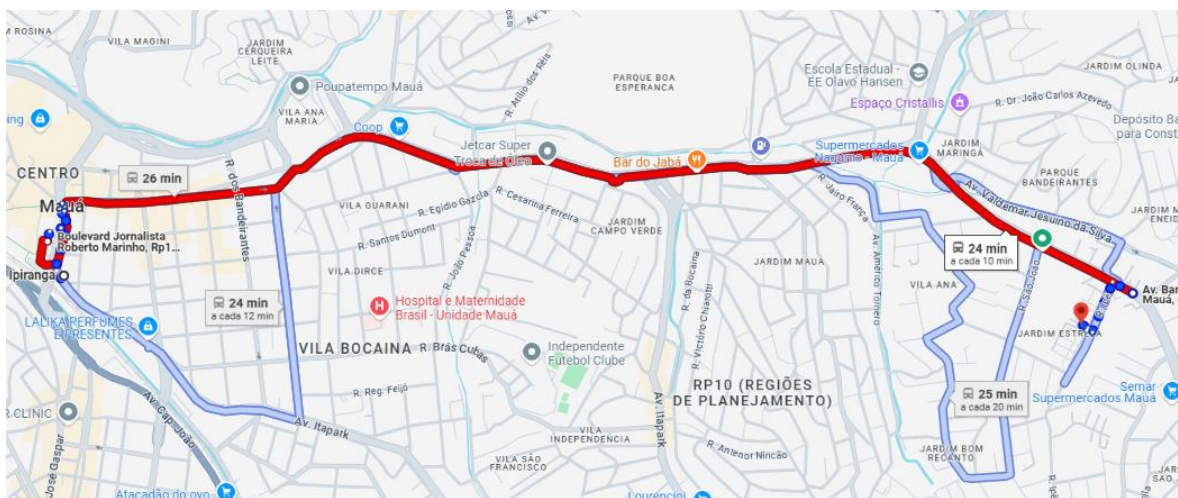




Eng. Amilton Pegoraro

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 17 minutos, utilizando-se da linha nº 131 – Itapeva – 11 minutos, e caminhando da Av. Barão de Mauá nº 4.000, até Rua Ipê nº 300, cerca de 320 metros – 6 minutos.



2.5. Descrição dos imóveis

De acordo com dados da Matrícula nº 34.420, temos:

IMÓVEL: Apartamento nº.22, situado no 2º. andar, do "Edifício Perú", Bloco 24, integrante do Condomínio Nações Unidas, o qual localiza-se na Avenida Barão de Mauá, 3832, Sítio Carmelita, perímetro urbano, possuindo o apartamento dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil ou privativa de 50,1425m²., e 3,660625m²., de área comum do respectivo edifício, e mais 68,27112m²., de área comum proporcional nas áreas construídas, comuns do condomínio (partes externas dos edifícios pertencentes aos condôminos de todo o condomínio, inclusive as áreas descobertas, na qual inclui-se inclusive o estacionamento), perfazendo, assim, a área construída total de 122,07425m²., correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal de 0,125%, equivalente a 80,026126m²., do terreno de todo o condomínio. Referida unidade autônoma confina, pela frente com o hall de acesso às unidades autônomas do pavimento e com a área de acesso ao edifício, pelo lado esquerdo, com terreno condominial (recuo em relação do bloco 23 - Edifício Venezuela), pelo lado direito, com apartamento de final 01, e com área de claridade existente entre os apartamentos de final 01 e 02, e nos fundos, confina com terreno condominial (recuo em relação ao bloco 28 - Edifício Panamá). Cabe ao referido apartamento uma vaga indeterminada na garagem do edifício; inscrição fiscal nº.19.010.003-2 (área maior).



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

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

Os valores têm como base o mês de abril 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 – elasticidade de negócios (os imóveis estão em oferta no mesmo período, sem conclusão de negócios – foi considerado fator 0,90 – desconto de 10%).*

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, as condições entre amostras e imóvel avaliando são semelhantes, exceto que o imóvel já tem cerca de 28 anos, estando em bom estado de conservação,



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

necessitando de reparos simples (apenas reparos de eventuais fissuras e pintura), pelo que foi considerado fator de Conservação igual a 0,90, aplicado sobre o valor médio das amostras.

3.4. Valor médio das amostras – ver Anexo I.

- R\$ 207.500,00

3.5. Valor do imóvel avaliando:

Aplicando o fator de Oferta – desconto de 10,0% e o fator Estado de Conservação/Idade – desconto de 10,0%, sobre valor da média das amostras, o valor do imóvel avaliando é de:

- R\$ 168.075,00

4. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de valores de imóveis similares na região, concluímos que o valor do apartamento 22 – Bloco 24 – Edifício Peru, matrícula nº 34.420 - Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP é em valores redondos:

R\$ 168.000,00

(cento e sessenta e oito mil reais)

Base: abril de 2025

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 11 (onze) folhas e com 02 folhas de Anexo.



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

ANEXO I – Amostragem (2 folhas)

Mauá, 15 de abril de 2.025

Engº AMILTON PEGORARO
CREA-SP 0600422580