



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

**Exmo(a) Doutor(a). Juiz(a) de Direito Da 32<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Central da Comarca da Cidade e Estado de São Paulo.**

**Autos nº 1095886-34.2022.8.26.0100**

**Pamella M. F. Ferreira Siqueira**, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.<sup>a</sup>, nomeada nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial – Despeças Condominiais** promovida pela **Condomínio Edifício Turquesa** em face de **Neusa Cristina da Silva**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## Laudo Judicial

Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. Ferreira Siqueira  
Cau/SP A 53213-4 | Ibape/SP, nº1636  
Creci/SP nº109912-F  
Pós-Graduada em Avaliações e Perícias  
Faap/Ibape

1

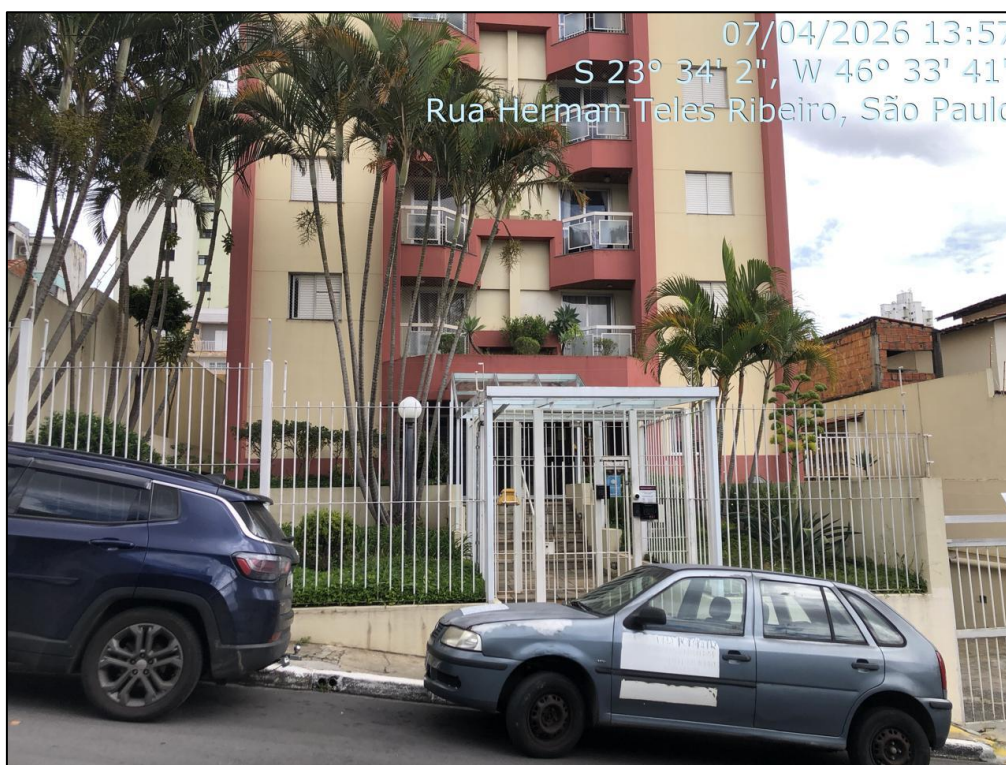


Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado da unidade de nº 32, localizado no 3º andar do Condomínio "Edifício Turquesa", situado na Rua Hermann Teles Ribeiro, nº 500, no bairro Alto da Mooca do 33º Subdistrito Alto da Mooca no município de São Paulo - SP, registrada na matrícula nº 65.828 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Fachada do Edifício " Turquesa", onde se localiza a unidade avalianda.



**Valor de mercado da unidade nº32**

**R\$ 359.160,00**

**(trezentos e cinquenta e nove mil e cento e sessenta mil reais)**

**Válido para maio/2026**



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 1. Considerações iniciais

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua Hermann Teles Ribeiro, nº 500, unidade de nº 32, do Condomínio “**Edifício Turquesa**”, bairro da Mooca no município de São Paulo – SP, válido para maio de 2026.

Através da decisão de fl. 268, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 07 de Abril de 2026.

Para a realização da presente avaliação, foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrícula 65.828 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (juntada às fls. 254/263 dos autos), referente a unidade nº 32 e documentos fornecidos pela prefeitura de São Paulo/SP.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

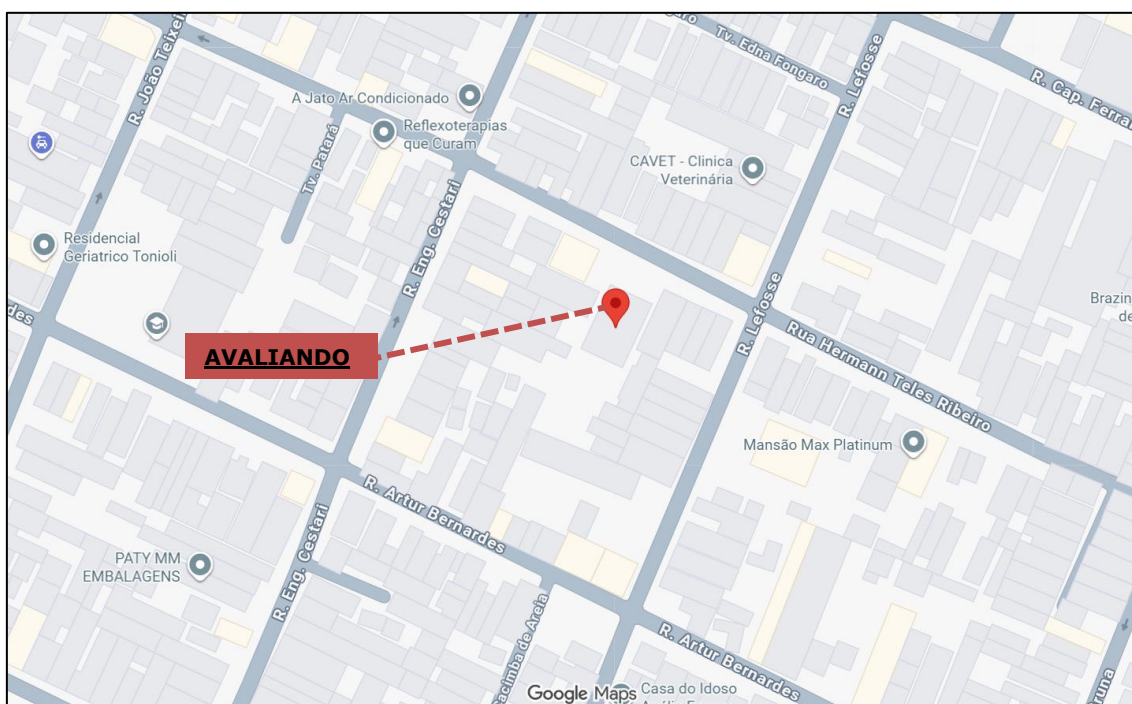
## 2. Vistoria

### 2.1 Características gerais da microrregião

#### 2.1.1 Localização

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se na Rua Hermann Teles Ribeiro, nº500, bairro Mooca na cidade de São Paulo – SP, na quadra completada pelas vias: Rua Artur Bernardes, Rua Eng. Cestari e Rua Lefossi, conforme ilustra a reprodução a seguir:

Imagem 01: Localização



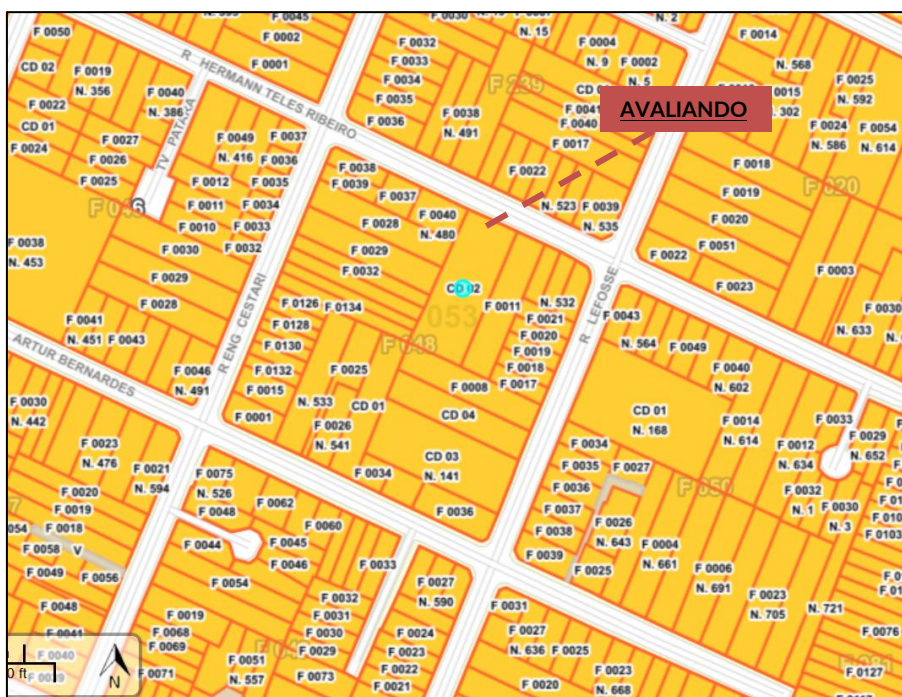


Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Imagem 02: Vista aérea



Imagem 03: Planta quadra extraída do site geosampa. Setor 053 - Quadra 048





Arq.<sup>a</sup> Pamela M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 2.1.2 Zoneamento

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

Zoneamento: ZM: I – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

Imagem 05: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

### 2.1.3 Melhoramentos públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

### 2.1.4 Atributos do local

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média e alta.

Na região constatou-se prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são médios e na sua maioria antigos (acima de 30 anos).

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

---

## 2.2 Do Terreno

Topografia: Plano;  
Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;  
Formato: Regular.

---

## 2.3 Do Edifício

Cabe a unidade avalianda a área de fração ideal de 3,1250% sobre o terreno do condomínio.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um condomínio, denominado Edifício **"Turquesa"**, composto por 10 pavimentos sendo 01 (um) subsolo de garagem, 01 (um) térreo, 8 (oito) pavimentos-tipo com 04 (quatro) unidades por andar.

O Edifício **"Turquesa"** é constituído por 01 (uma) entrada de garagem e de pedestre pela Rua Hermann Teles Ribeiro. O prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública, atualmente o condomínio é de aproximadamente R\$1.300,00 (mil e trezentos reais).

Nos subsolos estão localizados: hall de elevadores social, extintores, hidrantes, caixas de passagem, luzes de emergência, 01 (uma) escadaria, lixeira, rampa de acesso de veículos aos subsolos, quadro de luz e vagas para estacionamento de veículos de passeio sem auxílio de manobrista.

No andar térreo estão localizados: hall social / entrada e elevadores social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria com porta - corta fogo, caixas de passagem e uma piscina.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 2.4 Unidade avalianda

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada as 14:00hs no dia 07.04.26 e a vistoria foi acompanhada pela moradora Sra. Maria Clara Dias Guarita, filha da Ré.

A matrícula nº 65.828 descreve que o apartamento nº 32, localizado no 3º andar do “Edifício Turquesa”, situado na Rua Hermann Teles Ribeiro nº 500, no bairro Mooca do 33º Subdistrito Alto da Moóca, possui área útil de 55,43m<sup>2</sup>, área comum de 69,87 m<sup>2</sup>, já incluída uma vaga na garagem, totalizando a área construída de 125,30m<sup>2</sup> cabendo-lhe a fração ideal de 3,12% do terreno.

Contribuinte : 053.048.0056-7

A vaga de garagem é rotativa a cada 02 anos e atualmente é a de nº 06 conforme informado na vistoria .



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 2.4.1 IPTU do bem imóvel

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b>		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026</b>	
Cadastro do Imóvel: 053.048.0056-7			
<b>Local do Imóvel:</b> R HERMANN TELES RIBEIRO, 500 - AP 32 E VAGA EDIFÍCIO TURQUESA CEP 03348-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R HERMANN TELES RIBEIRO, 500 - AP 32 E VAGA EDIFÍCIO TURQUESA CEP 03348-010			
<b>Contribuinte(s):</b> INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0313
Área total (m²):	1.000		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	126	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	900	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1993		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.410,00		
- da construção:	2.528,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	107.948,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	210.229,00		
Base de cálculo do IPTU:	318.177,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/08/2026, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			

Imagem 07: Dados do IPTU pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

A unidade avalianda possui 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sala de tv, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) dormitórios e 01 (uma) vaga de garagem.

Com base na vistoria realizada em 07 de abril de 2026 e no condomínio e nas informações verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão “1.1.4 - Apartamento Padrão Médio – com elevador”, cuja idade é de 30 (trinta anos), enquadrando - se na referência C (Regular) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro 1, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019 do IBAPE/SP, é “Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

Descrição de ambientes da unidade avalianda					
Ambientes	Piso	Parede	Forro	Pintura	Esquadria
Sala des estar/jantar	cerâmico	massa corrida	laje	látex pva	alumínio
Cozinha	porcelanato	azulejo	laje	látex pva	alumínio
Área de serviço	porcelanato	azulejo	laje	látex pva	alumínio
Banheiros	cerâmico	cerâmico	laje	látex pva	alumínio
Quartos	cerâmico	massa corrida	laje	látex pva	alumínio

As características construtivas do Condomínio “Turquesa”, e da unidade residencial, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue no item a seguir:



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 2.5 Relatório fotográfico

As fotografias a seguir ilustram a diligência realizada no imóvel da Rua Hermann Teles Ribeiro, nº 500, unidade nº 32 do Condomínio “Edifício Turquesa”, e os aspectos gerais do condomínio e da unidade avaliada durante a vistoria:

Foto 01: Vista da Rua Hermann Teles, nº 500 no trecho onde se situa o imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 02: Vista da Fachada e do acesso ao Edifício “Turquesa”, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Hermann Teles Ribeiro.

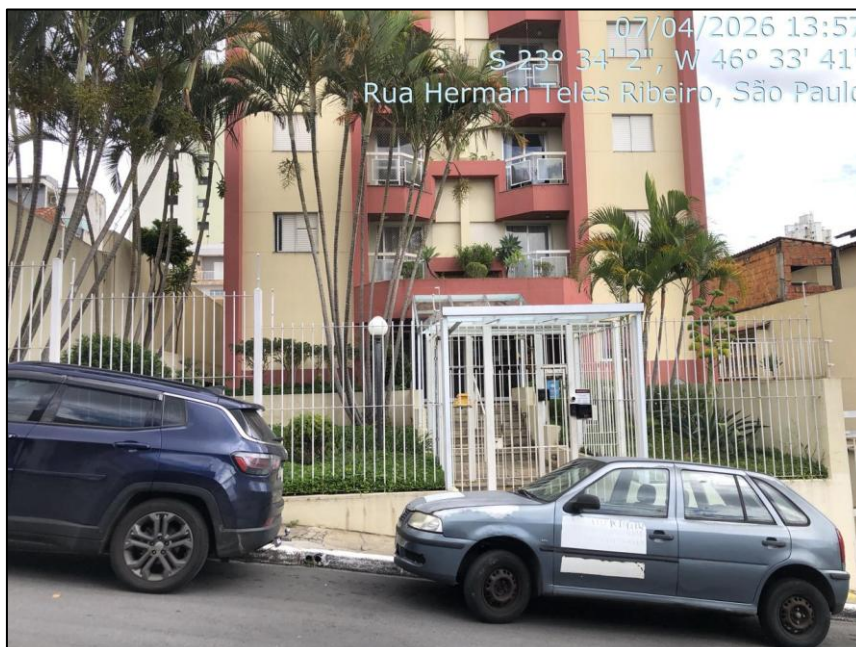
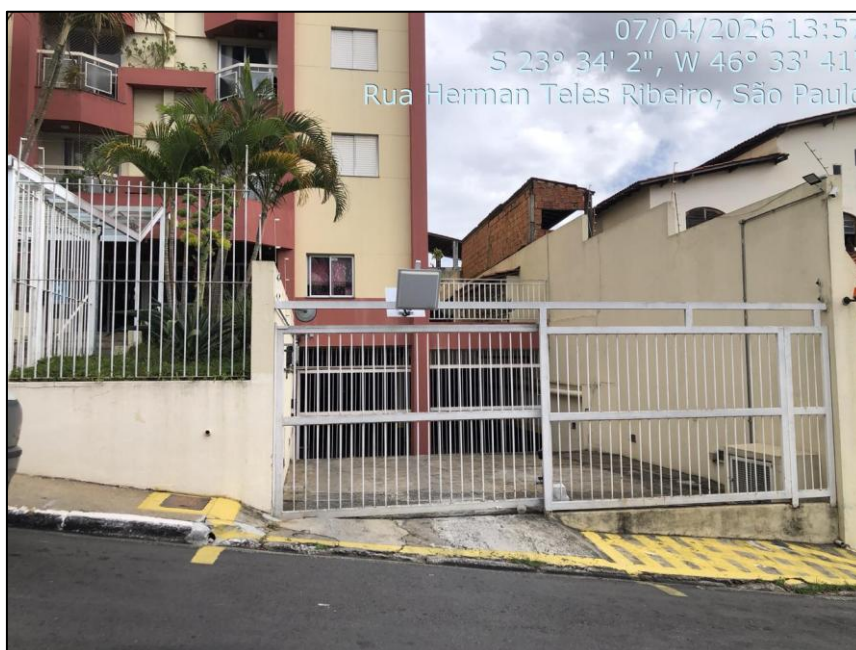


Foto 03: Vista do acesso de veículos ao Edifício “Turquesa”, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Hermann Teles Ribeiro.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 04: Vista da Fachada e do acesso ao Edifício “Turquesa”, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Hermann Teles Ribeiro.

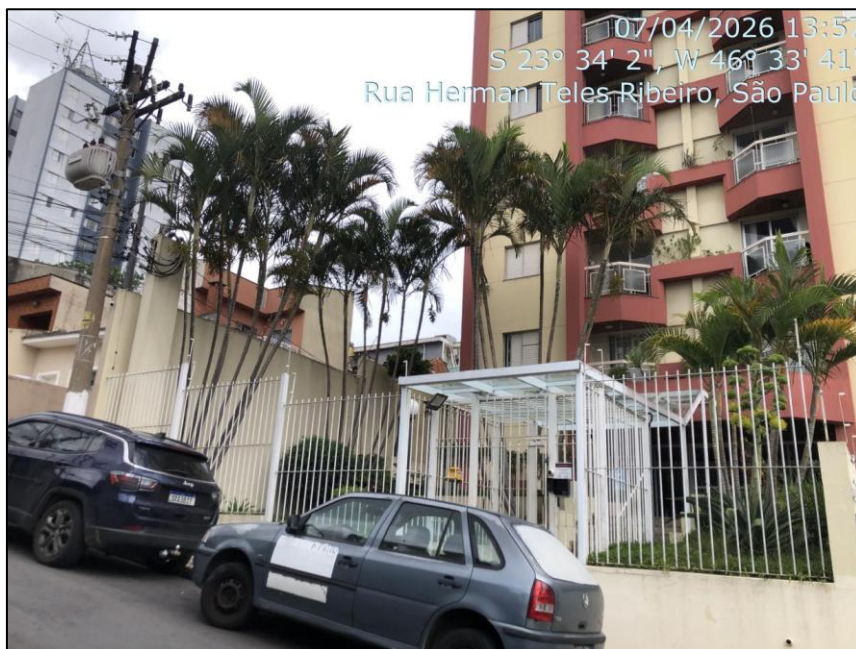


Foto 05: Vista da Fachada e do acesso ao Edifício “Turquesa”, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Hermann Teles Ribeiro.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 06: Vista do hall dos elevadores do acesso ao Edifício “Turquesa”, onde está a unidade avalianda.

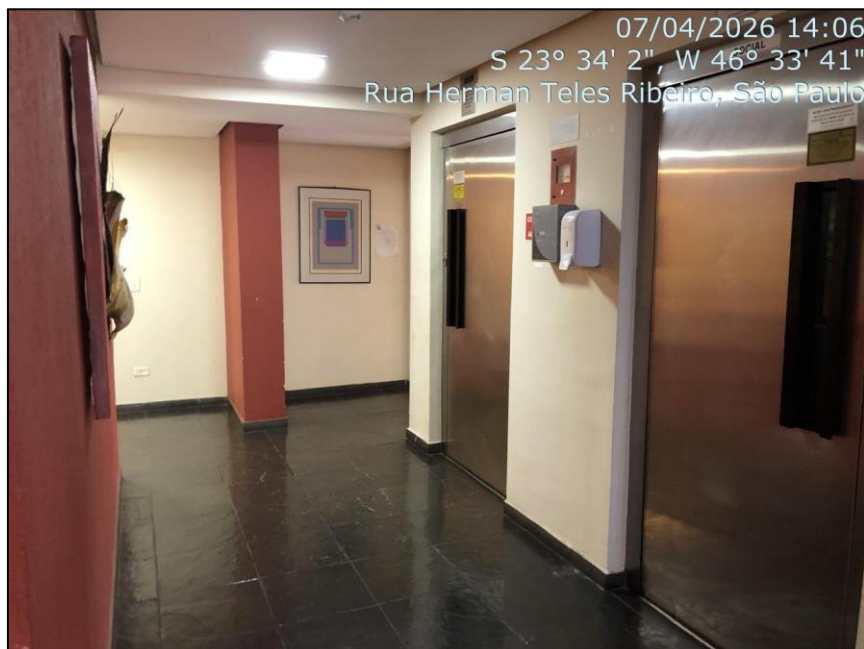


Foto 07: Vista da identificação e do acesso a unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício “Turquesa”.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 08: Vista da cozinha da unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício “Turquesa”.



Foto 09: Vista da área de serviço da unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício “Turquesa”.



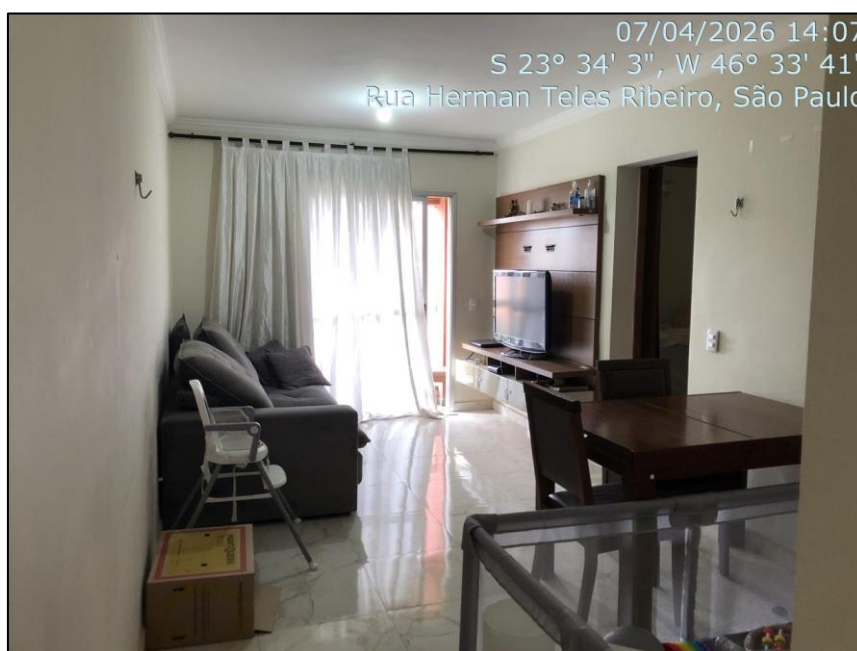


Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 10: Outra vista da cozinha da unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício  
“Turquesa”.



Foto 11: Vista da sala de estar e tv da unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício  
“Turquesa”.



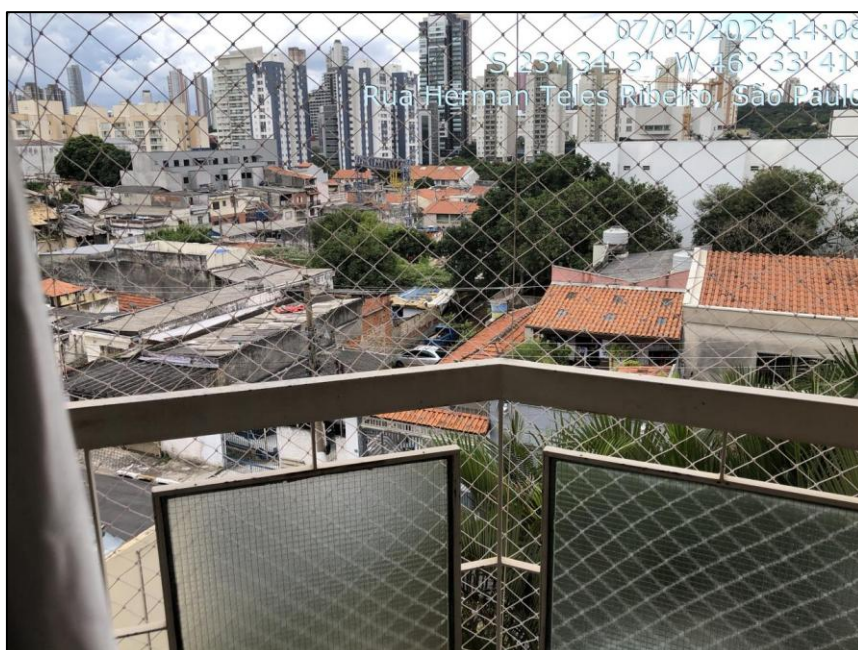


Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 12: Outra vista da sala de estar e tv da unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício “Turquesa”.



Foto 13: Vista da sacada da sala da unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício “Turquesa”.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 14: Vista do primeiro dormitório da unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício  
“Turquesa”.

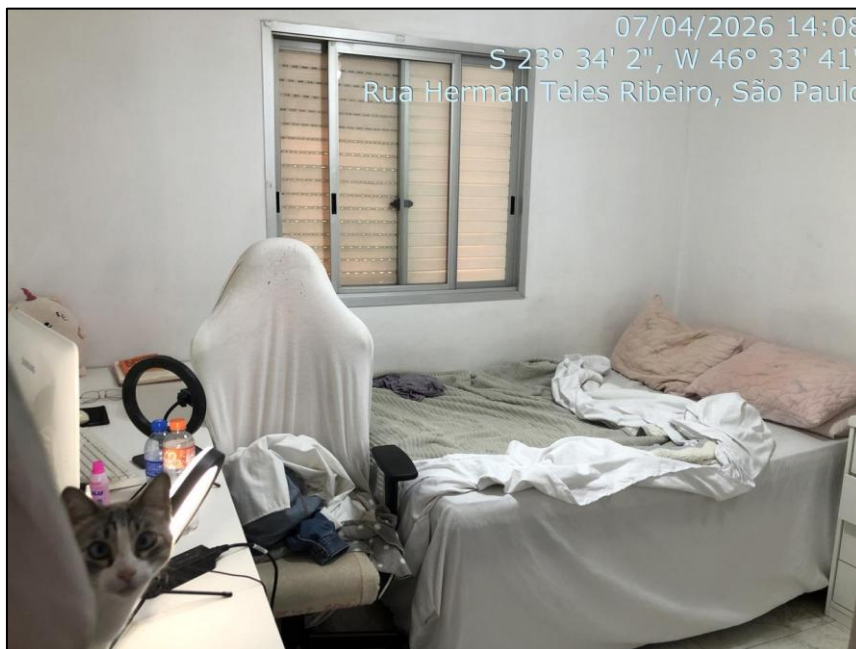


Foto 15: Vista do banheiro social da unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício  
“Turquesa”.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 16: Vista do segundo dormitório da unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício “Turquesa”.

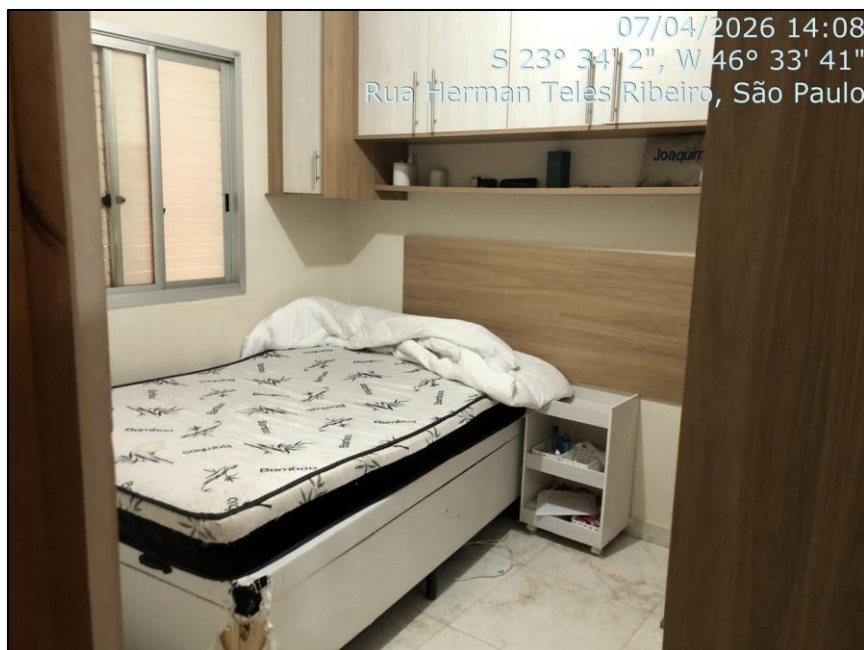


Foto 17: Vista da atual localização da vaga de garagem nº 06 destinada a unidade nº 32 avalianda localizada no Edifício “Turquesa”. Trata-se de vaga rotativa a cada 02 anos informado na vistoria.



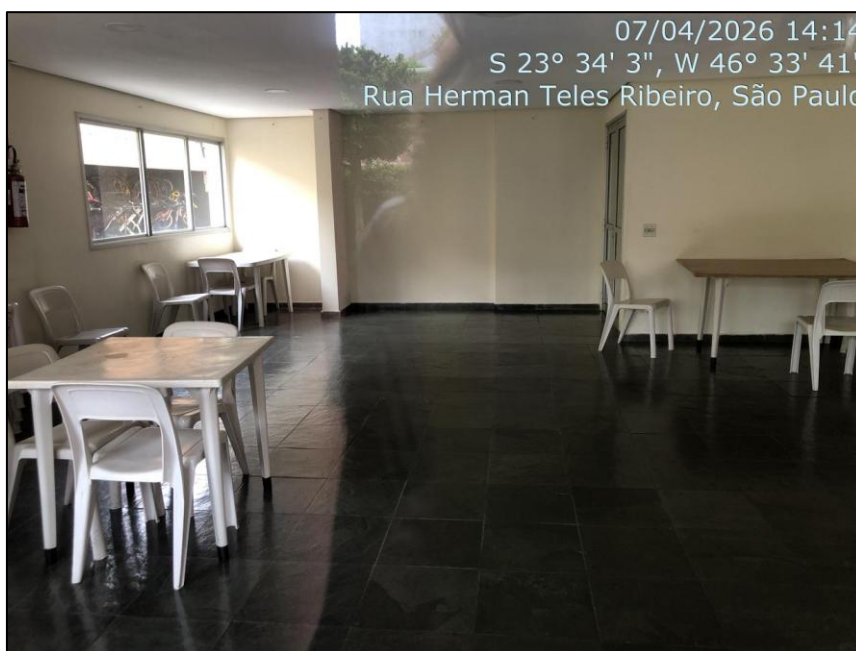


Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 18: Vista do hall social ao Edifício “Turquesa”, onde está a unidade avaliada, tomada pela Rua Hermann Teles Ribeiro.



Foto 19: Vista do salão de festas do Edifício “Turquesa”, onde está a unidade avaliada, tomada pela Rua Hermann Teles Ribeiro.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 20: Vista da piscina do Edifício “Turquesa”, onde está a unidade avaliada, tomada pela Rua Hermann Teles Ribeiro.





### 3. Metodologia de avaliação

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006/2017/2019”.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Estado de conservação

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

- **Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios).** No caso de o imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.

- **Fator Padrão Construtivo:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2017/2019”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.4 – APARTAMENTO PADRÃO MEDIO”, adotando-se o valor unitário igual a 5,075 (com elevador).

**Quadro A6 – Índice Mínimo, Médio e Máximo**

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
			Com elevador	6,144	<b>6,827</b>	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	<b>7,410</b>	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	<b>8,683</b>	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
			Com elevador	5,768	<b>6,371</b>	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	<b>7,929</b>	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	<b>10,376</b>	-		

- **Fator Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação):** O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

O coeficiente de depreciação (Foc - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

**K** = Coeficiente de Ross/Heidecke;

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	<b>Regular</b>
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples
F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

O fator "K" é obtido da tabela de Estado de Conservação.

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local, pela planta genérica de valores de São Paulo/ SP.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 4. Avaliação

### 4.1 Determinação do valor de mercado

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando) da unidade:

#### Paradigma (avaliando) – apartamento nº 32:

Área privativa = 55,43 m<sup>2</sup> (Conforme matrícula nº 65.828)

Padrão Construtivo = 1.1.3 – Apartamento Padrão médio

Idade estimada = 30 anos

Conservação = Regular (C)

Andar = 3º andar

#### Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 6.494,68/m <sup>2</sup>
2	R\$ 6.981,78/m <sup>2</sup>
3	R\$ 6.251,13/m <sup>2</sup>
4	R\$ 6.803,59/m <sup>2</sup>
5	R\$ 5.866,03/m <sup>2</sup>

Número de elementos = 5

Média geral = R\$ 6.479,44/m<sup>2</sup>

Limite inferior (-30%) = R\$ 6.279,66/m<sup>2</sup>

Limite superior (+30%) = R\$ 6.782,76/m<sup>2</sup>

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

fatores de fonte, padrão construtivo e depreciação obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

**Valor Unitário Médio**

**R\$ 6.479,44/m<sup>2</sup>**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para maio de 2026, um Valor de Mercado:

**Valor de mercado da unidade nº 32**

**R\$ 359.160,00**

**(trezentos e cinquenta nove mil e cento e sessenta reais)**

**Válido para maio/2026**



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 4.2 Especificação da avaliação

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

### 4.2.1 Grau de precisão com o uso de tratamento de fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

#### 4.2.2 Grau de fundamentação com o uso de tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	<b>0,50 a 2,00</b>	0,40 a 2,50 *a
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	<b>Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I</b>	<b>Todos, no mínimo, no grau I</b>



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 5. Conclusão

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para a unidade de nº 32, localizado no 3º andar do Condomínio “Edifício Turquesa”, situado na Rua Herman Teles Ribeiro, nº 500, no bairro Alto da Mooca do 33º Subdistrito Alto da Mooca no município de São Paulo – SP, registrada na matrícula nº 65.828 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

**Valor de mercado da unidade nº 32**

**R\$ 359.160,00**

**(trezentos e cinquenta nove mil e cento e sessenta reais)**

**Válido para maio/2026**



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 6. Encerramento

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 39 (trinta e nove) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 12 de maio de 2026

**PAMELLA M.F. FERREIRA SIQUEIRA**  
CAU/SP A 53213-4 - IBAPE/SP, sob o nº 1636  
Pós-graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia  
Ibape/Faap




Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Anexo I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados




Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Elementos - Homogeneização


<b>Avaliando</b>		<b>Código:</b>		<b>Data:</b> 07/05/2026	
<b>Empreendimento:</b>		Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa			
<b>Endereço:</b>		Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa			
<b>Bairro:</b>	Mooca	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP
<b>Fonte:</b>		<b>Contato:</b>		<b>Telefone:</b>	
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio
<b>Área Privativa (m²):</b>	55,43	<b>Andar:</b>	3º	<b>Idade:</b>	30
<b>Índice Fiscal:</b>	1.755,00	<b>Setor:</b>		<b>Distância do avaliando:</b>	0
<b>Zoneamento:</b>		<b>Nº de vagas:</b>	1	<b>Status:</b>	-
<b>Preço de Venda:</b>		<b>R\$/m²:</b>			0,00
<b>Obs.:</b>	02 (dois) dormitórios, 01 sala de estar e jantar com sacada, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 banheiro social.				

<b>ELEMENTO 1</b>		<b>Código:</b> AP0052		<b>Data:</b> 07/05/2026	
<b>Endereço:</b>		Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa			
<b>Bairro:</b>		Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa			
<b>Bairro:</b>	Mooca	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP
<b>Fonte:</b>	Elias Imóveis	<b>Contato:</b>	Elias Imóveis	<b>Telefone:</b>	(11) 99256-8704
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio
<b>Área Privativa (m²):</b>	55,43	<b>Andar:</b>	12º	<b>Idade:</b>	30
<b>Índice Fiscal:</b>	1.755,00	<b>Setor:</b>		<b>Distância do avaliando:</b>	0
<b>Zoneamento:</b>		<b>Nº de vagas:</b>	1	<b>Status:</b>	Oferta
<b>Preço de Venda:</b>	R\$400.000,00	<b>R\$/m²:</b>			7.216,31
<b>Obs.:</b>	02 (dois) dormitórios, 01 sala de estar e jantar com sacada, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 banheiro social.				


<b>ELEMENTO 2</b>		<b>Código:</b> BC14779		<b>Data:</b> 07/05/2026	
<b>Empreendimento:</b>		Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa			
<b>Endereço:</b>		Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa			
<b>Bairro:</b>	Mooca	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP
<b>Fonte:</b>	Bella Casa Imóveis	<b>Contato:</b>	Bella Casa Imóveis	<b>Telefone:</b>	(11) 2081-1461
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio
<b>Área Privativa (m²):</b>	55,43	<b>Andar:</b>	4º	<b>Idade:</b>	30
<b>Índice Fiscal:</b>	1.755,00	<b>Setor:</b>		<b>Distância do avaliando:</b>	0
<b>Zoneamento:</b>		<b>Nº de vagas:</b>	1	<b>Status:</b>	Oferta
<b>Preço de Venda:</b>	R\$430.000,00	<b>R\$/m²:</b>			7.757,53
<b>Obs.:</b>	02 (dois) dormitórios, 01 sala de estar e jantar com sacada, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 banheiro social.				



Arq.<sup>a</sup> Pamela M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

<b>ELEMENTO</b>		<b>3</b>		<b>Código:</b>		SP479		<b>Data:</b>		07/05/2026	
<b>Empreendimento:</b>		Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa									
<b>Endereço:</b>		Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa									
<b>Bairro:</b>	Mooca	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP						
<b>Fonte:</b>	Castan Imóveis	<b>Contato:</b>	Bella Casa Imóveis	<b>Telefone:</b>	(11) 2694-0655						
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular				
<b>Área Privativa (m²):</b>	55,43	<b>Andar:</b>	10º	<b>Idade:</b>	30		anos				
<b>Índice Fiscal:</b>	1.755,00	<b>Setor:</b>		<b>Quadra:</b>		<b>Distância do avaliando:</b>	0				
<b>Zoneamento:</b>		<b>Nº de vagas:</b>	1		<b>Status:</b>	Oferta					
<b>Preço de Venda:</b>	R\$385.000,00		<b>R\$/m²:</b>	6.945,70							
<b>Obs.:</b>	02 (dois) dormitórios, 01 sala de estar e jantar com sacada, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 banheiro social.										

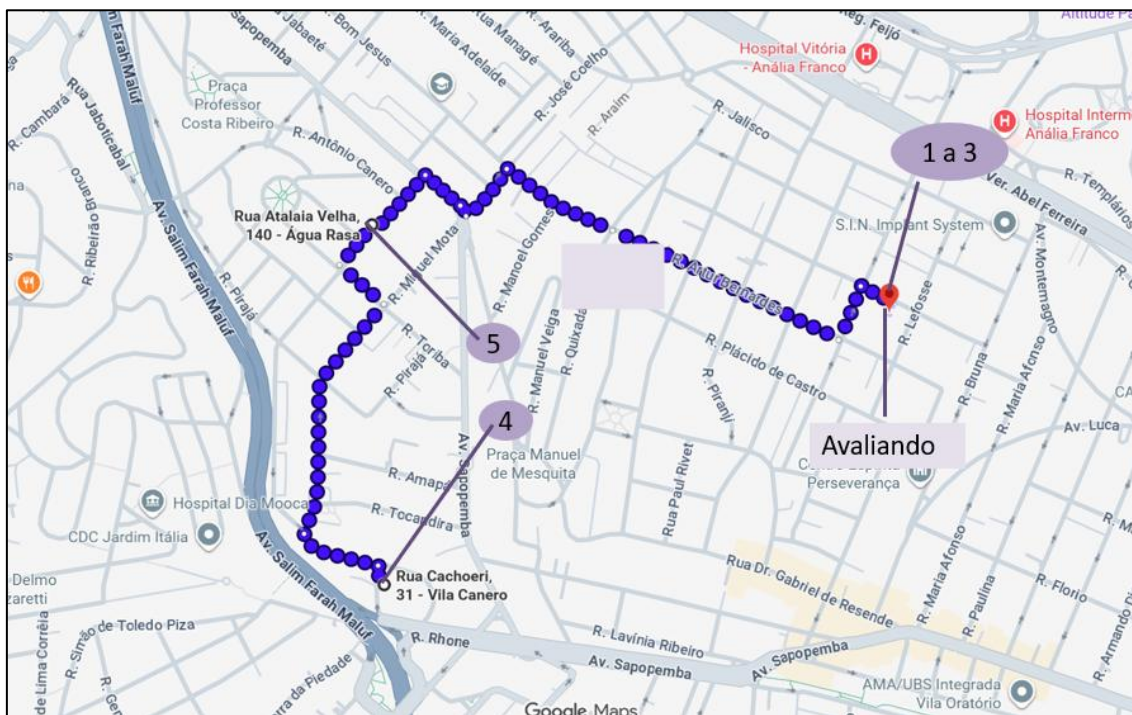
<b>ELEMENTO</b>		<b>4</b>		<b>Código:</b>		MT007		<b>Data:</b>		07/05/2026	
<b>Endereço:</b>		Rua Cachoeira, 31									
<b>Endereço:</b>		Rua Cachoeira, 31									
<b>Bairro:</b>	Mooca	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP						
<b>Fonte:</b>	Castan Imóveis 2	<b>Contato:</b>		<b>Telefone:</b>	(11) 2694-0655						
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular				
<b>Área Privativa (m²):</b>	74,00	<b>Andar:</b>	5º	<b>Idade:</b>	40		anos				
<b>Índice Fiscal:</b>	1.914,00	<b>Setor:</b>		<b>Quadra:</b>		<b>Distância do avaliando:</b>	0				
<b>Zoneamento:</b>		<b>Nº de vagas:</b>	3		<b>Status:</b>	Oferta					
<b>Preço de Venda:</b>	R\$450.000,00		<b>R\$/m²:</b>	6.081,08							
<b>Obs.:</b>	02 (dois) dormitórios, 01 sala de estar e jantar com sacada, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 banheiro social.										

<b>ELEMENTO</b>		<b>5</b>		<b>Código:</b>		TM171		<b>Data:</b>		07/05/2026	
<b>Endereço:</b>		Rua Atalaia Velha, 140									
<b>Endereço:</b>		Rua Atalaia Velha, 140									
<b>Bairro:</b>	Mooca	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP						
<b>Fonte:</b>	Castan Imóveis 2	<b>Contato:</b>		<b>Telefone:</b>	(11) 2694-0655						
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular				
<b>Área Privativa (m²):</b>	58,00	<b>Andar:</b>	2º	<b>Idade:</b>	25		anos				
<b>Índice Fiscal:</b>	1.889,00	<b>Setor:</b>		<b>Quadra:</b>		<b>Distância do avaliando:</b>	0				
<b>Zoneamento:</b>		<b>Nº de vagas:</b>	1		<b>Status:</b>	Oferta					
<b>Preço de Venda:</b>	R\$415.000,00		<b>R\$/m²:</b>	7.155,17							
<b>Obs.:</b>	02 (dois) dormitórios, 01 sala de estar e jantar com sacada, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 banheiro social.										



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

### Mapa de localização dos elementos



### Fatores Utilizados na Homogeneização

Amostra	Endereço	Valor Pedido de Venda	Área privativa (m²)	Índice Fiscal	Índice Padrão Construtivo	Coefficiente de Depreciação	Coefficiente x	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	
Avaliando	Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa		55,43	1.755,00	5,075	0,6872	1,00				
1	Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa	400.000,00	55,43	1.755,00	5,075	0,6872	1,00	7.216,31	0,90	6.494,68	
2	Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa	430.000,00	55,43	1.755,00	5,075	0,6872	1,00	7.757,53	0,90	6.981,78	
3	Rua Hermann Teles, nº 500 - Edifício Turquesa	385.000,00	55,43	1.755,00	5,075	0,6872	1,00	6.945,70	0,90	6.251,13	
4	Rua Cachoeri, 31	450.000,00	74,00	1.914,00	5,075	0,5528	1,00	6.081,08	0,90	5.472,97	
5	Rua Atalaia Velha, 140	415.000,00	58,00	1.889,00	5,075	0,7544	1,00	7.155,17	0,90	6.439,66	
								<b>Média</b>	R\$ 7.031,16		R\$ 6.328,04
								<b>Desvio Padrão</b>	609,76		548,78
								<b>Coef. Variação</b>	8,67%		8,67%



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Homogeneização

Fator Transposição			Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator x			Fator de Homogeneização (somatória)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Saneado
Fator Transp	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Padrão Construtivo	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Depreciação	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Andar	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²			
			5,075			0,687								
1,00	0,00	6.494,68	1,000	0,00	6.494,68	1,000	0,00	6.494,68	1,00	0,00	6.494,68	1,00	6.494,68	6.494,68
1,00	0,00	6.981,78	1,000	0,00	6.981,78	1,000	0,00	6.981,78	1,00	0,00	6.981,78	1,00	6.981,78	6.981,78
1,00	0,00	6.251,13	1,000	0,00	6.251,13	1,000	0,00	6.251,13	1,00	0,00	6.251,13	1,00	6.251,13	6.251,13
0,92	-454,65	5.018,32	1,000	0,00	5.472,97	1,243	1.330,62	6.803,59	1,00	0,00	5.472,97	1,16	6.348,94	6.348,94
0,93	-456,81	5.982,85	1,000	0,00	6.439,66	0,911	-573,63	5.866,03	1,00	0,00	6.439,66	0,84	5.409,22	5.409,22
		R\$ 6.145,75			R\$ 6.328,04			R\$ 6.479,44			R\$ 6.328,04	Média =	R\$ 6.297,15	R\$ 6.297,15
		729,63			548,78			443,299			548,784		570,298	570,298
		11,87%			8,67%			6,84%			8,67%		9,06%	9,06%

Não houve a validação do fator localização.

## Homogeneização

Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator x			Fator de Homogeneização (somatória)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Saneado
Fator Padrão Construtivo	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Depreciação	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Andar	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²			
		5,075			0,687						
1,000	0,00	6.494,68	1,000	0,00	6.494,68	1,00	0,00	6.494,68	1,00	6.494,68	6.494,68
1,000	0,00	6.981,78	1,000	0,00	6.981,78	1,00	0,00	6.981,78	1,00	6.981,78	6.981,78
1,000	0,00	6.251,13	1,000	0,00	6.251,13	1,00	0,00	6.251,13	1,00	6.251,13	6.251,13
1,000	0,00	5.472,97	1,243	1.330,62	6.803,59	1,00	0,00	5.472,97	1,24	6.803,59	6.803,59
1,000	0,00	6.439,66	0,911	-573,63	5.866,03	1,00	0,00	6.439,66	0,91	5.866,03	5.866,03
		R\$ 6.328,04			R\$ 6.479,44			R\$ 6.328,04	Média =	R\$ 6.479,44	R\$ 6.479,44
		548,78			443,299			548,784		443,299	443,299
		8,67%			6,84%			8,67%		6,84%	6,84%



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Saneamento – Determinação da precisão da avaliação

<b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
Número de elementos:	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>6.479,44</b>
Limite superior (+30% ):	8.423,27
Limite inferior (-30% ):	4.535,61
Intervalo Proposto	30%
<b>SANEAMENTO</b>	
Nº de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>6.479,44</b>
Desvio Padrão:	443,30
Coefficiente (Desvio/Média):	6,84%
Distr. "t" Student:	1,53
Limite superior:	6.782,76
Limite inferior:	6.279,66
Amplitude do Intervalo de Confiança:	7,76%
<b>FORMAÇÃO DE VALORES</b>	
édio (R\$/m <sup>2</sup> ):	6.479,44
Área privativa (m <sup>2</sup> ):	55,43
<b>VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL</b>	<b>359.160,00</b>



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados

