

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP**

**Processo Digital: 0070324-16.2017.8.26.0100**

**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **AMILCAR SANDRI**, contra **ANNA MASSINI FRANÇA**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 16º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e reverência, apresentar:

**LAUDO**

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### RESUMO DA AVALIAÇÃO

TABELA 1: Resumo

IDENTIFICAÇÃO	
Nome	Edifício Conde de Ipanema
Endereço	Rua Muniz de Souza, nº 914 - 9º andar - nº 92
Bairro	Aclimação
Cidade-UF	São Paulo - SP

PROPRIEDADE	
Proprietário	Anna Massini França
Documento	Matrícula de número 104.450
Registro de Imóveis	16º Ofício de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo
Status atual	Ocupado
Tipo de ocupação	Locatário

ÁREA DO TERRENO			
Matrícula		104.450	---
Área privativa		79,19	m2
Área comum		11,893	m2
Área de uso comum		1,7715	%
Área total construída		91,083	m2

CARACTERÍSTICAS GERAIS		
Sala de estar		01
Cozinha		01
Quartos	03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte	03
Varanda		01
Banheiros		02
Portaria	24 horas	01
Elevador		02
Garagem	vaga coberta em local determinado	01

VALOR	
Valor	R\$ 464.203,07
	(Quatrocentos e sessenta e quatro mil, duzentos e três reais e sete centavos)

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### VALOR DO IMÓVEL

Para o apartamento nº 92 - 9º andar, Edifício Conde de Ipanema, com uma vaga de garagem, situado à Rua Muniz de Souza, nº 914 - Aclimação, São Paulo -SP, CEP 01534-000, matriculado sob o número 104.450, resulta o seguinte valor:

**R\$ 464.203,07**

\*\*\*Maio / 2021\*\*\*

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## Perícia Judicial

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### 1. ESCOPO

Trata o presente caso da avaliação de um apartamento residencial, e sua respectiva vaga de garagem, localizados à Rua Muniz de Souza, nº 914 – unidade de nº 92 do 9º andar, do Edifício Conde de Ipanema – Aclimação, São Paulo, SP. Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local, onde em vistoria realizada, pôde observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

#### 2. SOLICITANTE

Amilcar Sandri

#### 3. PROPRIETÁRIO

Anna Massini França

#### 4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial

#### 5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado do objeto citado, bem como avaliar o estado atual do mesmo.

#### 6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel registrado junto ao 16º Oficial Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº 104.450, cito à Rua Muniz de Sousa, nº 914 - nº 92 - 9º andar, Edifício Conde de Ipanema – Aclimação – São Paulo – SP

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## Perícia Judicial

### 7. PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES

#### 7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias. Desta forma, os documentos constantes dos Autos são considerados corretos, bem como as informações prestadas aqui.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

#### 7.2 RESSALVAS

- O imóvel de matrícula nº 104.450 encontra-se alugado neste presente momento por inquilino.
- Não foram disponibilizados carnês de IPTU para verificar atualizações.
- A planta do imóvel não foi disponibilizada.

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## Perícia Judicial

- A proprietária não informou ao locatário acerca do processo em trâmite no ato da locação, tampouco sobre os trabalhos periciais agendados segundo informado pelo mesmo, que não estava no local na data e horário pré-estabelecidos, motivo este pelo qual, os trabalhos foram feitos em dia e horário posteriores, cito em 27 de abril de 2021, data na qual a perícia foi então realizada, as 14h30.

### 7.3 – FATORES CONDICIONANTES

A avaliação se baseia:

- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo, na planta do imóvel fornecida e carnê de IPTU, no entanto os itens: Planta do imóvel e IPTU não foram disponibilizados.
- Nas informações constatadas “in loco”, quando da vistoria do imóvel, realizada na data de 27 de abril de 2021.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos.

Sendo que:

- Serão apontadas as diferenças entre a documentação e a realidade do imóvel.
- Será realizada uma pesquisa de mercado apurada, para investigar valores de mercado, serão apontadas benfeitorias feitas no local que possam valorizar o imóvel, aceitando-se diferenças de até 5%. E Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou -10%.

### 8.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado em área de expansão urbana preferencial, de acordo com a Lei de Zoneamento. Região com características residencial e comercial. Situado à uma distância média de 210m do Parque da Aclimação e da Biblioteca Raul Bopp.

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### 8.1 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

O “EDIFÍCIO CONDE DE IPANEMA” possui área construída total de **91,083m<sup>2</sup>**, assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº **104.450** do 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, está situado à Rua Muniz de Souza, nº 914, no bairro da Aclimação, nesta Capital /SP. Situado no quarteirão formado pelos seguintes logradouros: Rua Almeida Tôrres; Rua Albina Barbosa; Rua Paes de Andrade; Rua Macarai e Rua Baturité. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do edifício, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth

FIGURA 1: Mapa de satélite



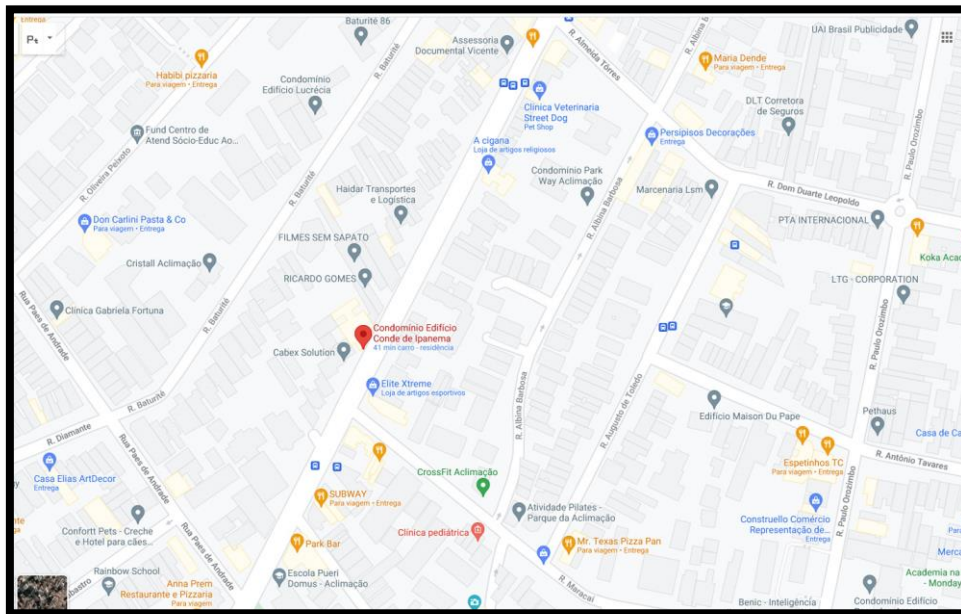
Fonte: Google Maps em 01/05/2021

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

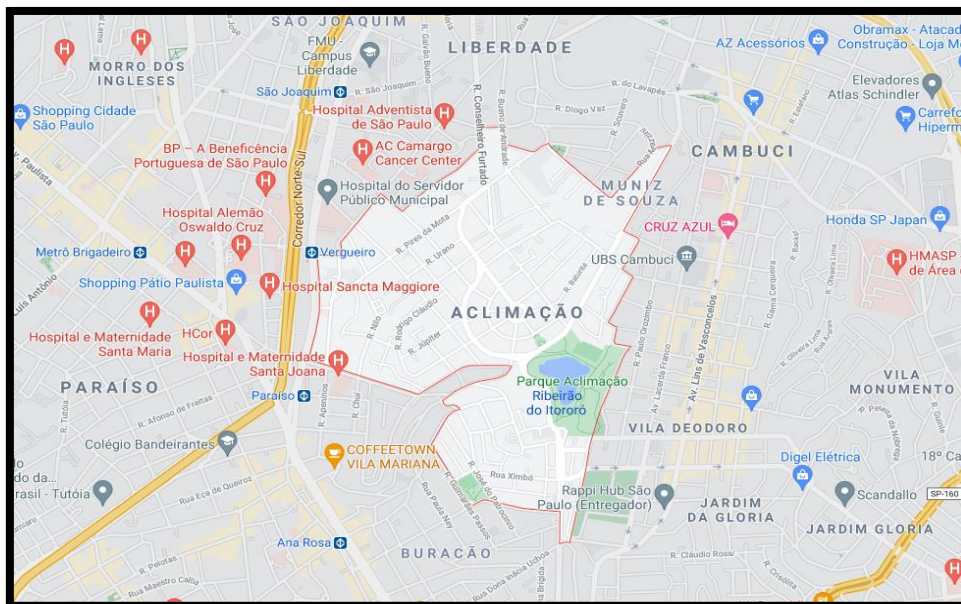
### 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

FIGURA 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 01/05/2021

FIGURA 3: Mapa do entorno



Fonte: Google Maps em 01/05/2021

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

Tabela 2 - Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Vertical
Intensidade de Tráfego:	Considerado médio para vias residenciais
Principais Polos de Influência:	Parque da Aclimação
Principais Vias de Acesso:	Corredor Norte-Sul; Avenida Teresa Cristina
Uso Predominante:	Residencial / Comercial

### 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DA REGIÃO

Tabela 3 - Características da região

#### OCUPAÇÃO

Meio de quadra ✓	Meio de quadra/ 1 frente	Meio de quadra/ 2 frentes
Esquina	Duas esquinas	Quadra inteira
Duas entradas ✓	Acesso por servidão	Encravado

#### TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua ✓	Plano - acima do nível	Plano - abaixo do nível
Aclive - leve	Aclive - moderado	Aclive - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado
Ondulado	Escarpado	Em platôs

#### SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

Rede de água ✓	Rede telefônica ✓
Energia elétrica ✓	Rede de internet ✓
Rede de esgoto ✓	Rede de águas pluviais ✓
Iluminação pública ✓	Transporte coletivo ✓
Guias e sarjetas ✓	Gás canalizado ✓
Pavimentação ✓	Coleta de lixo ✓
Segurança pública ✓	Posto de saúde pública ✓
Área de Cultura ✓	Ecoponto ✓

#### SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE ATÉ 2 KM

Comércio e serviços vicinais ✓	Metrô / Trem ✓
Shopping center ✓	Hospital ✓
Posto de abastecimento ✓	Rede bancária/ Casa lotérica ✓

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

Terminal urbano		Estabelecimento de Ensino	✓
Correio	✓	Hotel / pousada	✓
Transportes Coletivos	✓	Parque / Área verde	✓

## RESTRIÇÕES

Restrição de faróis e faixa de pedestre (Pouca quantidade)	✓
Área de preservação ambiental no entorno da edificação (Não há)	
Logradouro com trânsito de mão dupla (Sim)	✓
Sujeito a inundação: (Não há informações de inundações anteriores)	

## 9.0 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL COLETADAS NA PERÍCIA

O APARTAMENTO Nº 92:

*“O presente trata-se de um condomínio de apartamentos residenciais, sediado ao nº 914 da Rua Muniz de Souza, localizado no 9º andar do Edifício Conde de Ipanema, que apresenta idade aproximada de 37 (trinta e sete) anos, segundo informado “in loco,” possuindo 4 (quatro) unidades por andar, composto por 1 (uma) torre. A construção possui 16 (dezesesseis) andares e 2 (dois) subsolos de garagem, alcançando o número de 64 (sessenta e quatro) unidades de apartamentos. Não foi disponibilizada a planta original do condomínio. No caso do imóvel em tela, fora observado ainda 1 (uma) sala de estar com acesso à varanda, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, 2 (dois) banheiros e 3 (três) quartos sendo uma suíte. Com área útil de 79,19 m² e área construída total de 91,083m², assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº 104.450 do 16º Cartório de Registro de Imóveis deste Município.”*

Quanto às características de construção e acabamento, observadas na vistoria realizada “in loco”, temos:

### EDIFÍCIO:

**Fachada frontal:** revestida com massa fina e pintura à tinta látex colorido.

**Fachada posterior:** idem, idem.

**Entrada Social** (área livre): piso em cerâmica; porta interna com fechamento

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## Perícia Judicial

central, e vidros; portão externo com fechamento central e abertura automática, controlado por abertura eletrônica.

**Elevadores:** quantidade: 2 (dois) ; capacidade para 11 (onze) pessoas ou 770 kg.

**Hall social:** piso em cerâmica; paredes em massa corrida e pintura a látex.

**Estacionamento:** Entrada e saída são pelo mesmo acesso; dispõe de 2 (dois) portões, sendo 1 (um) portão interno e 1 (um) portão externo; com 1 (um) andar ao nível da rua e mais 1 (um) subsolo; pouca iluminação local; piso em bom estado de conservação, com acabamento em cimento queimado.

### HALL DOS ANDARES:

**Estado geral:** em bom estado de conservação

**Piso:** revestimento em cerâmica

**Paredes:** revestida com massa fina e pintura à tinta látex colorido.

**Iluminação:** satisfatória para o ambiente; possui 3 (três) pontos de iluminação.

**Itens de segurança obrigatórios:** extintor de pó químico: 1 (um) no andar; extintor de água: 1 (um) no andar; quadro de incêndio 1 (um) no andar; extintores dentro do prazo de vistoria e validade.

**Corredor:** de uso comum; livre de itens; fácil acesso à escada de incêndio.

**Escadas:** com janelas; com corrimão; com iluminação; sem porta corta fogo; em bom estado de conservação.

**Elevador:** 2 (dois) elevadores; manutenção dentro da validade; em funcionamento.

### DO APARTAMENTO:

**Acessos:** possui 2 (duas) portas de entrada e saída; localizadas na sala de estar e na cozinha; ambas dão acesso para o hall do andar.

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### SALA DE ESTAR:

**Estado geral:** em bom estado de conservação

**Piso:** revestimento de madeira, em bom estado de conservação.

**Paredes:** revestidas com massa fina e pintura à látex e revestidas com papel de parede colocados pelo atual locatário.

**Forro:** revestida com massa fina e pintura à tinta látex ;revestimento de gesso; revestimento de sanca com iluminação embutida.

**Iluminação:** possui iluminação embutida; em funcionamento.

**Janela:** ampla; de vidro; com boa entrada de luz; com acesso à varanda, em bom estado de conservação.

**Vista da varanda:** vista para a Rua Muniz de Souza.

### VARANDA:

**Estado geral:** em razoável estado de conservação.

**Piso:** com revestimento cerâmico; em mal estado de conservação, o rejunte e piso estão desgastados; escoamento de água favorável.

**Teto:** de laje, revestido com massa fina e pintura a látex.

**Paredes:** revestido com massa fina e pintura a látex.

**Iluminação:** possui 1 (um) ponto de iluminação; em funcionamento.

**Janela:** tipo deslizante; ampla; quádrupla; de vidro fosco; com boa entrada de luz; com acesso à varanda; em bom estado de conservação;

**Vista da varanda:** vista para a Rua Muniz de Souza.

### CORREDOR DE DISTRIBUIÇÃO:

**Estado geral:** em bom estado de conservação.

**Piso:** revestimento de madeira, em bom estado de conservação.

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## **Perícia Judicial**

**Paredes:** revestidas com massa fina e pintura à látex.

**Janelas:** não há.

**Iluminação:** possui 1 (um) ponto de iluminação embutida; moldura de gesso no teto que comporta as lâmpadas; em funcionamento.

**Acessos:** à sala de estar, ao banheiro social; aos quartos de número um, dois e três.

### **BANHEIRO NÚMERO 1 - SOCIAL:**

**Estado geral:** em bom estado de conservação.

**Paredes:** com revestimento cerâmico, em bom estado de conservação, porém pois apresenta rejuntas um tanto desgastados.

**Piso:** com revestimento cerâmico; em razoável estado de conservação, pois apresenta rejuntas um tanto desgastados; com bom nivelamento e favorável escoamento de água.

**Teto:** de laje, revestido com massa fina e pintura a látex; acabamento com molduras de gesso.

**Janela:** de vidro fosco; com moldura em alumínio; abertura para fora; abertura e fechamento favoráveis; vista para a área de lavanderia do próprio imóvel.

**Bancada:** 1 (uma) bancada com gavetas que ampara 1 (uma) pia com lavatório; circulação de água no lavatório satisfatória e sem vazamento observável.

**Box:** de vidro temperado incolor; com porta de correr; roldanas deslizantes em bom estado; suporte superior em alumínio.

**Chuveiro:** 1 (um) chuveiro em bom estado de funcionamento; sem vazamento observável.

**Descarga:** 1 (uma) caixa de descarga, modelo acoplado; em bom estado de funcionamento; sem vazamento observável.

**Outros:** tomadas (em bom estado de funcionamento).

### **BANHEIRO NÚMERO 2 - SUÍTE:**

**Estado geral:** em bom estado de conservação.

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## Perícia Judicial

**Paredes:** com revestimento cerâmico; em bom estado de conservação.

**Piso no exterior do box:** com revestimento cerâmico em razoável estado de conservação, pois apresenta rejuntas desgastados; nivelamento do piso aparentemente satisfatório, com bom escoamento de água.

**Piso no interior do box:** com revestimento cerâmico em razoável estado de conservação, pois apresenta rejuntas bastante desgastados; nivelamento aparente satisfatório e razoável escoamento de água.

**Teto:** de laje, revestido com massa fina e pintura a látex; acabamento com molduras de gesso.

**Janela A:** de vidro com moldura em alumínio; com filme que reduz a entrada da luz; abertura tipo deslizante; vista para a área da lavanderia do próprio imóvel; abertura e fechamento favoráveis.

**Janela B:** de vidro fosco com moldura em alumínio; abre para fora; abertura e fechamento favoráveis; vista para a área da lavanderia do próprio imóvel;

**Bancada:** 1 (uma) bancada com gavetas que ampara 1 (uma) pia com lavatório; 1 (uma) bancada com tampa de vidro e com gaveteiro.

**Box:** de vidro temperado incolor; com porta de correr; roldanas deslizantes em bom estado de conservação; suporte superior em alumínio.

**Chuveiro:** 1 (um) chuveiro em bom estado de funcionamento; sem vazamento observável.

**Descarga:** 1 (uma) caixa de descarga, modelo acoplado em bom estado de funcionamento, sem vazamento observável.

**Outros:** tomadas (em bom estado de funcionamento).

### DORMITÓRIO NÚMERO 01

**Estado geral:** em bom estado de conservação.

**Paredes:** revestidas com massa corrida e pintura à látex.

**Piso:** revestimento de madeira, em bom estado de conservação.

**Teto:** de laje; revestido com massa fina e pintura a látex; acabamento com molduras de gesso.

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## **Perícia Judicial**

**Porta:** de madeira com pintura à óleo; abertura e fechamento satisfatórios; artefatos (fechadura, puxador e chaves) em bom estado.

**Janela:** janela externa tipo veneziana com moldura em alumínio; abertura e fechamento favoráveis, porém apresenta sinais de desgaste nas ferragens; janela interna com moldura em alumínio e com vidro, abertura e fechamento favoráveis; persiana com acabamento em madeira; vista para a rua.

**Iluminação:** possui 1 (um) ponto de iluminação acoplado ao ventilador de teto; em funcionamento.

**Itens sob medida:** 1 (um) armário embutido de madeira com três portas e maleiro e 1 (uma) escrivaninha de madeira. Adendo: Prateleiras instaladas pelo locatário, segundo informado.

**Outros itens:** tomadas; ventilador de teto (em funcionamento).

## **DORMITÓRIO NÚMERO 02**

**Estado geral:** em bom estado de conservação.

**Paredes:** revestidas com massa corrida e pintura à látex.

**Piso:** revestimento de madeira; em bom estado de conservação.

**Teto:** de laje, revestido com massa fina e pintura a látex; acabamento com molduras de gesso.

**Porta:** de madeira com pintura à óleo; abertura e fechamento satisfatórios; artefatos (fechadura, puxador e chaves) em bom estado.

**Janela:** janela externa tipo veneziana com moldura em alumínio; abertura e fechamento favoráveis, porém apresenta sinais de desgaste nas ferragens; janela interna com moldura em alumínio e com vidro; abertura e fechamento favoráveis; persiana com acabamento em madeira; vista para a rua.

**Iluminação:** possui 1 (um) ponto de iluminação acoplado ao ventilador de teto; em funcionamento.

**Itens sob medida:** 1 (um) armário embutido de madeira com três portas e maleiro.

**Outros itens:** tomadas; ventilador de teto (em funcionamento).

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### DORMITÓRIO NÚMERO 03 (SUÍTE)

**Estado geral:** em bom estado de conservação

**Paredes:** paredes revestidas com massa corrida e pintura à látex, exceto uma que está revestida com papel de parede, colocado pelo locatário.

**Piso:** revestimento de madeira; em bom estado de conservação.

**Teto:** de laje, revestido com massa fina e pintura a látex; acabamento com molduras de gesso.

**Porta de acesso ao quarto:** de madeira com pintura à óleo; abertura e fechamento satisfatórios; artefatos (fechadura, puxador e chaves) em bom estado.

**Porta de acesso ao banheiro:** de madeira; com pintura à óleo; no modelo camarão; com vidro; abertura e fechamento satisfatórios; artefatos (fechadura, puxador e chaves) em bom estado.

**Janela:** 1(uma) unidade; de madeira; com pintura à óleo; com vidros; abertura para fora; com vista para a área de lavanderia do próprio imóvel; em bom estado

**Iluminação:** possui 1 (um) ponto de iluminação acoplado ao ventilador de teto; em funcionamento.

**Itens embutidos:** (1) um guarda-roupas com 3 portas e maleiro embutido.

**Outros itens:** tomadas; ventilador de teto (em funcionamento)

### COZINHA:

**Estado geral:** em bom estado de conservação.

**Paredes:** com revestimento cerâmico; em bom estado de conservação.

**Piso:** com revestimento cerâmico; em razoável estado de conservação, pois o rejunte de boa parte deste quesito necessita de reparos.

**Teto:** de laje, revestido com massa fina e pintura a látex; acabamento com molduras de gesso.

**Janela:** dupla; de vidro fosco com moldura de alumínio; abertura e fechamento

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## Perícia Judicial

favoráveis, com boa entrada de luz; abre para fora, vista para os fundos do edifício.

**Porta de acesso ao ambiente sala de estar:** não há.

**Porta de acesso ao ambiente lavanderia:** 1(uma) porta divisória, modelo deslizante (colocada pelo locatário)

**Iluminação:** possui 2 (dois) pontos de iluminação; em funcionamento.

**Torneira:** 1 (uma) torneira em bom estado de funcionamento; sem vazamento observável.

**Outros Itens:** quadro de distribuição de energia; tomadas; registro para contenção de água; 1 (um) interfone ao lado da porta de entrada/ saída; todos os itens estão em funcionamento.

**Acesso ao exterior:** cozinha possui 1 (uma) porta de acesso ao hall do andar.

### ÁREA DE SERVIÇO:

**Estado geral:** em bom estado de conservação.

**Paredes:** com revestimento cerâmico; em bom estado de conservação.

**Piso:** com revestimento cerâmico; em razoável estado de conservação, pois o rejunte necessita de reparos.

**Teto:** de laje, revestido com massa fina e pintura a látex; acabamento com molduras de gesso.

**Janela:** de vidro fosco, com moldura de alumínio; quadrupla, com boa entrada de ar; favorável entrada de luz; abertura tipo deslizante; abertura e fechamento favoráveis; vista para fora.

**Torneira:** 1 (uma) torneira em bom estado de funcionamento; sem vazamento observável.

**Iluminação:** possui 1 (um) ponto de iluminação; em funcionamento.

**Outros:** Janela do banheiro 1 “social”: (abertura para a área de serviço)

**Outros:** Janela A e B do banheiro 2 “suíte” (abertura para a área de serviço)

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## Perícia Judicial

**Outros:** Janela do quarto 3 (abertura para a área de serviço)

### 10. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características particulares do local de seu entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos do edifício e da unidade em tela, foram obtidas diversas fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a ser expostas:

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 1- VISTA FRONTAL DO EDIFÍCIO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 2: POSICIONAMENTO DO EDIFÍCIO

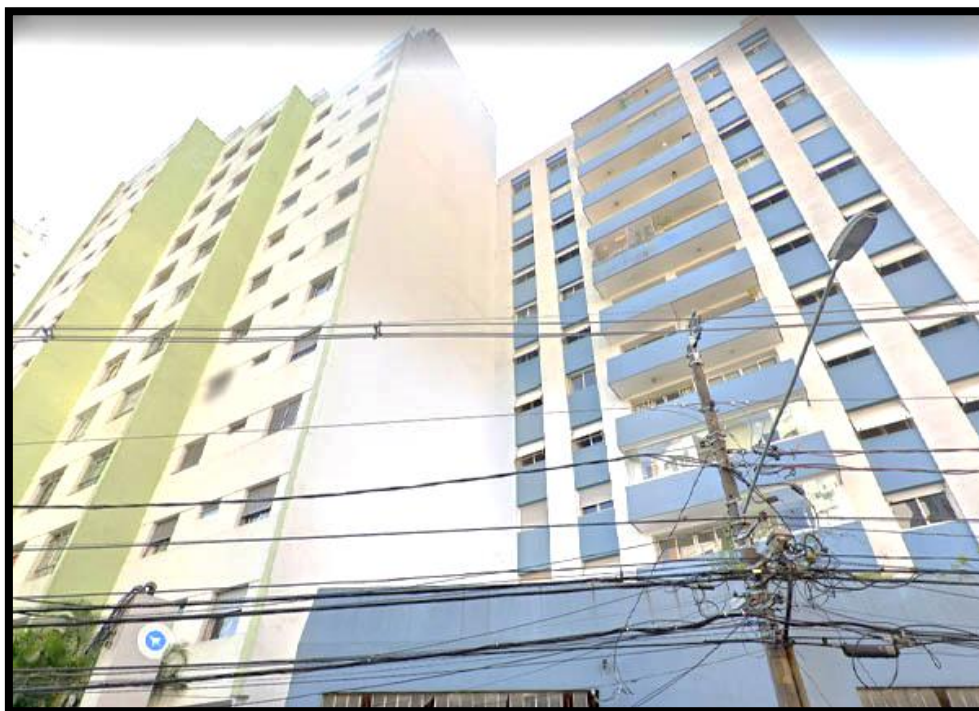


IMAGEM 3- IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 4- ENTRADA DO EDIFÍCIO, VISTA DO PORTÃO EXTERNO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 5 - VISTA CALÇADA EM FRENTE AO EDIFÍCIO

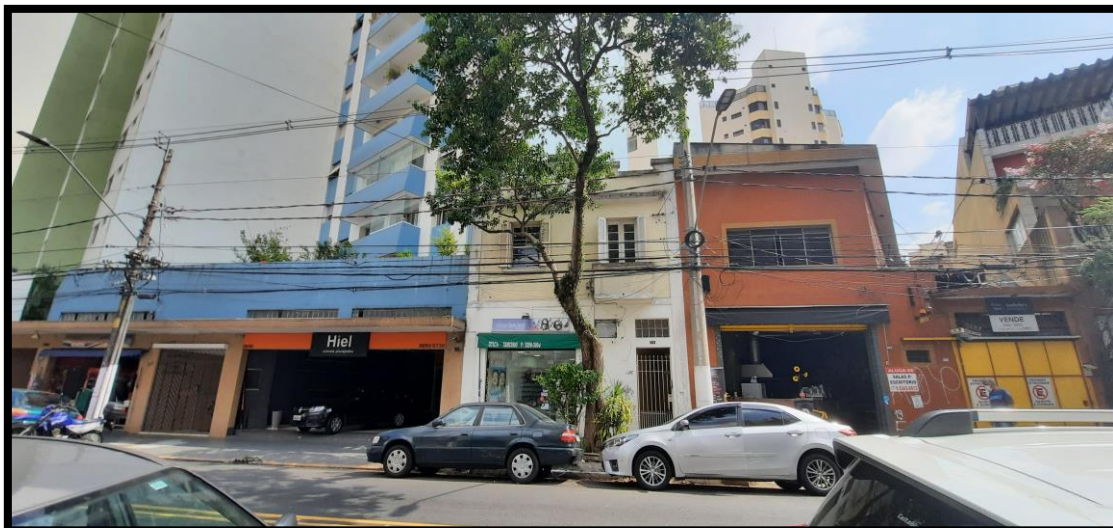
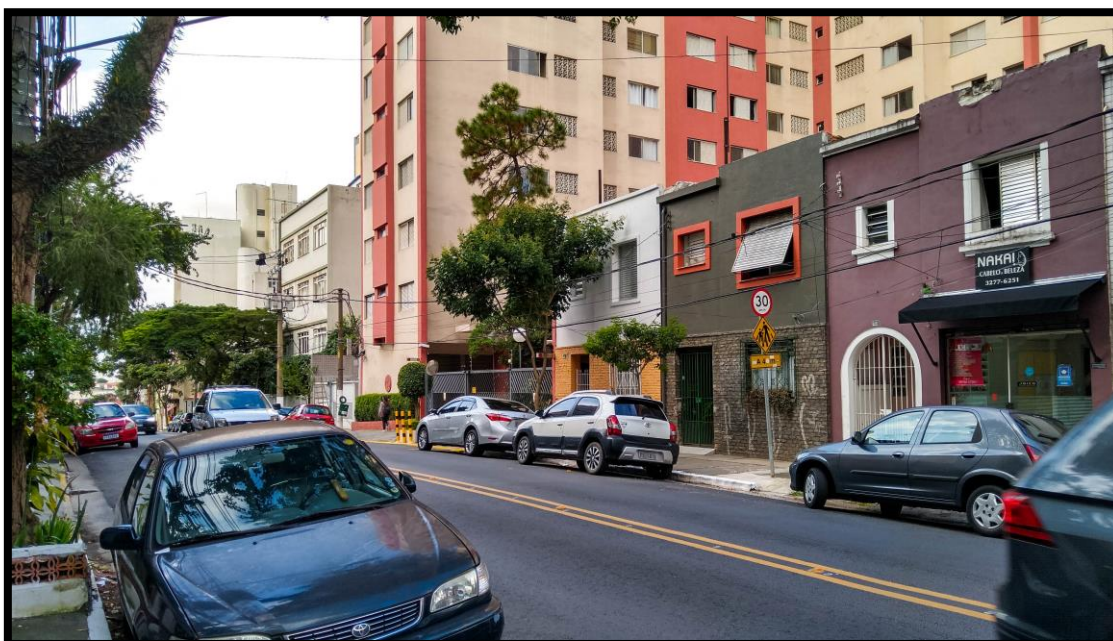


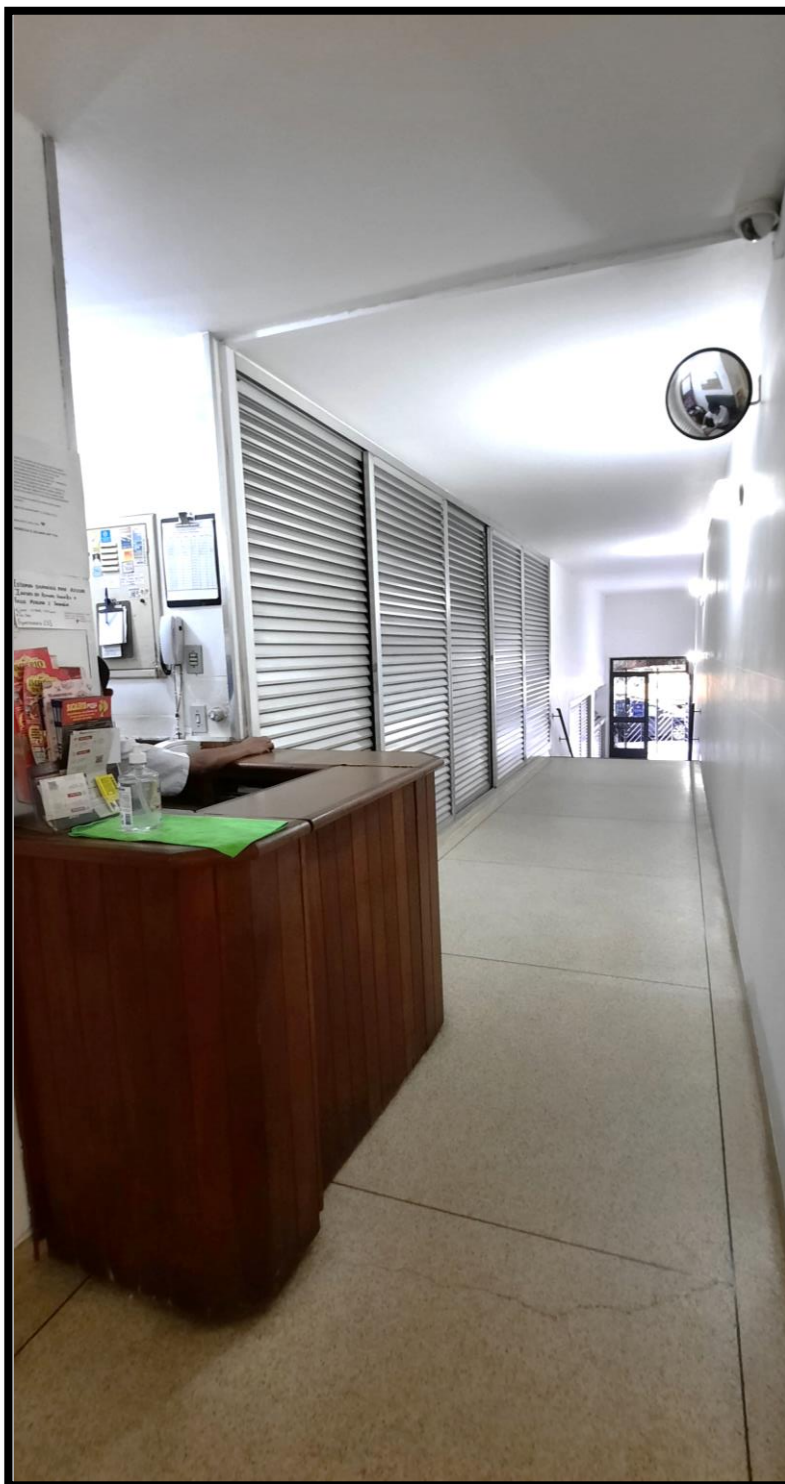
IMAGEM 6 - VISTA DA CALÇADA DO LADO OPOSTO DA RUA



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

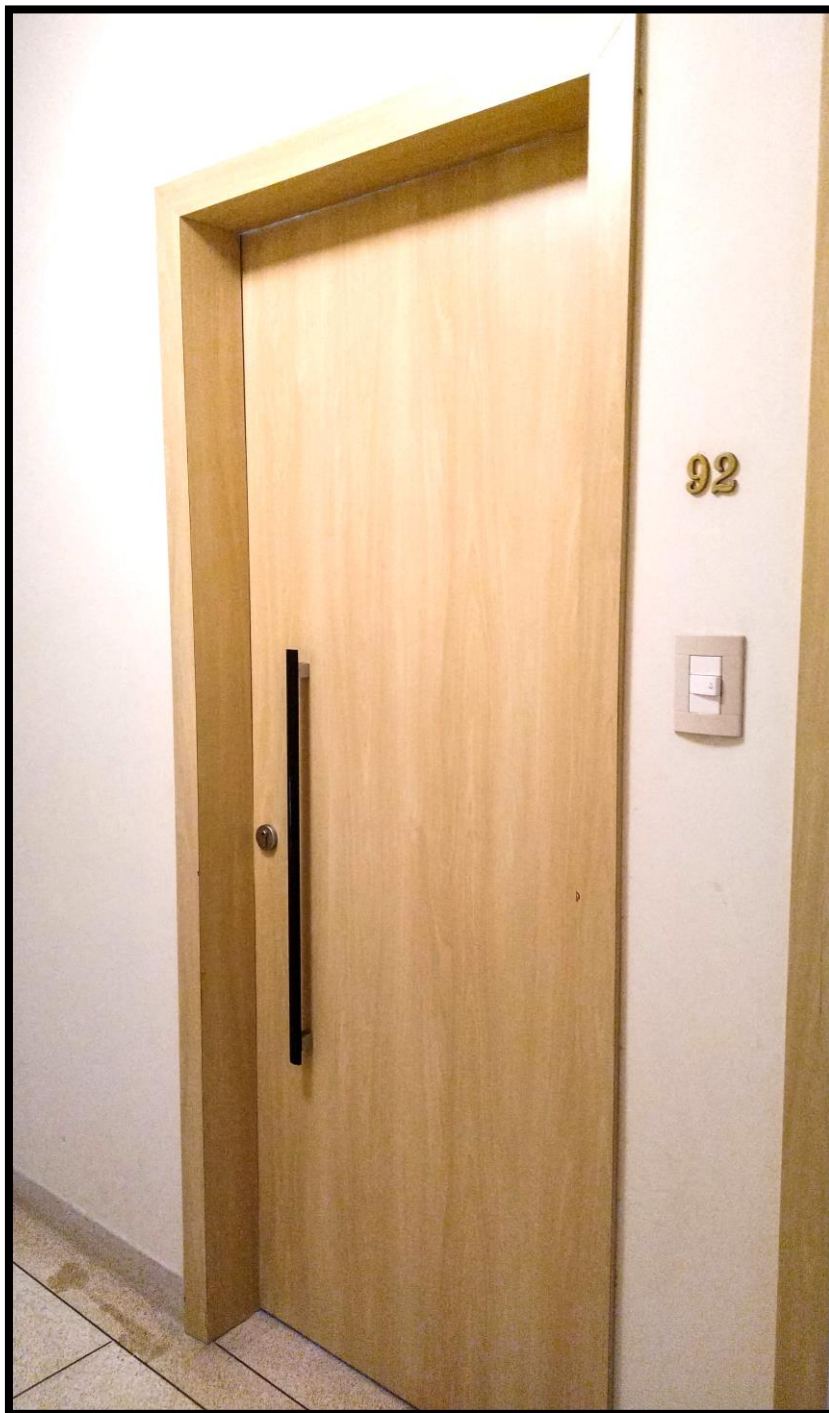
IMAGEM 7- HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO (ÁREA DE USO COMUM)



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

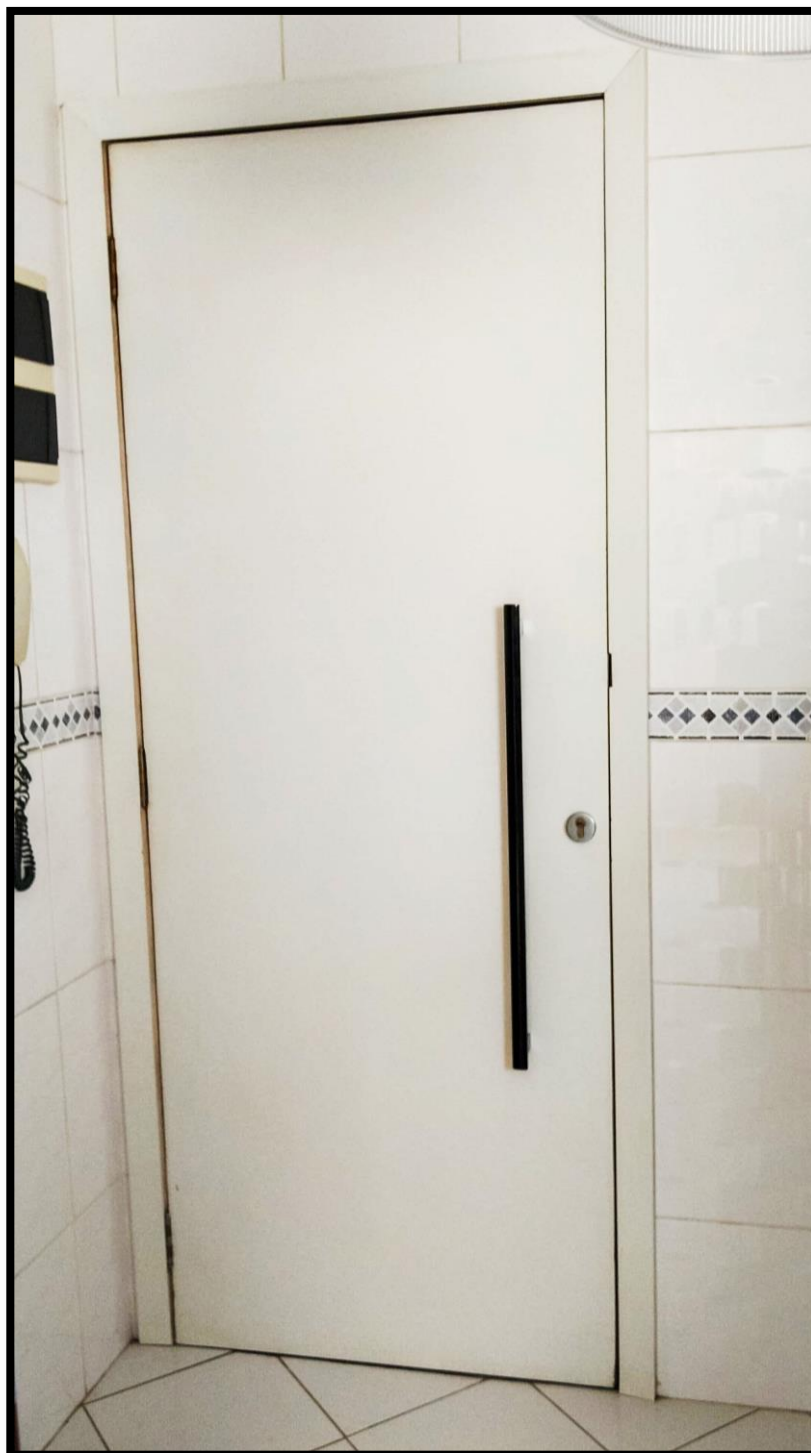
IMAGEM 8 –PORTA DE ACESSO PRINCIPAL À UNIDADE “92”. ENTRADA PELA SALA DE ESTAR.



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 9- PORTA DE ACESSO LATERAL Á UNIDADE "92". ENTRADA PELA COZINHA.



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 10- VISTA DA COZINHA EM DIREÇÃO À PORTA DE ACESSO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 11- VISTA DA COZINHA EM DIREÇÃO À ÁREA DE SERVIÇO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 12- INTERFONE E QUADRO DE LUZ (LOCALIZADOS NA ENTRADA DA COZINHA)



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 13- VISÃO GERAL DA ÁREA DE SERVIÇO



IMAGEM 14- JANELA DA ÁREA DE SERVIÇO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 15- VISÃO DO FUNDO DA ÁREA DE SERVIÇO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 16- PORTA DIVISÓRIA ENTRE ÁREA DE SERVIÇO E COZINHA



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 17- PAREDE DIVISÓRIA ENTRE ÁREA DE SERVIÇO E COZINHA



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 18- VISTA DA LAVANDERIA DA ÁREA DE SERVIÇO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### IMAGENS DAS JANELAS QUE SE ABREM PARA A ÁREA DE SERVIÇO

IMAGEM 19: JANELA DO QUARTO 3

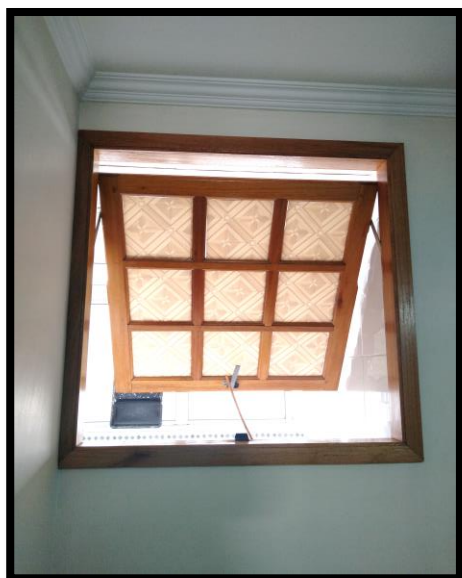


IMAGEM 20: BANHEIRO 1



IMAGEM 21: BANHEIRO 2

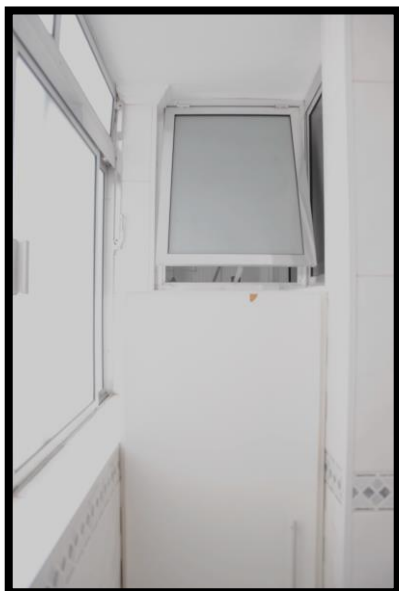
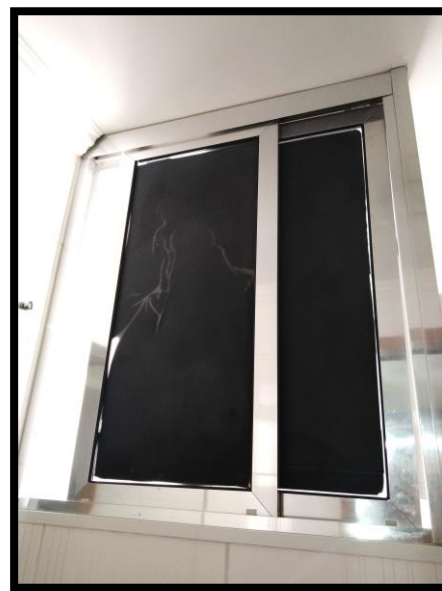


IMAGEM 22: BANHEIRO 2



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

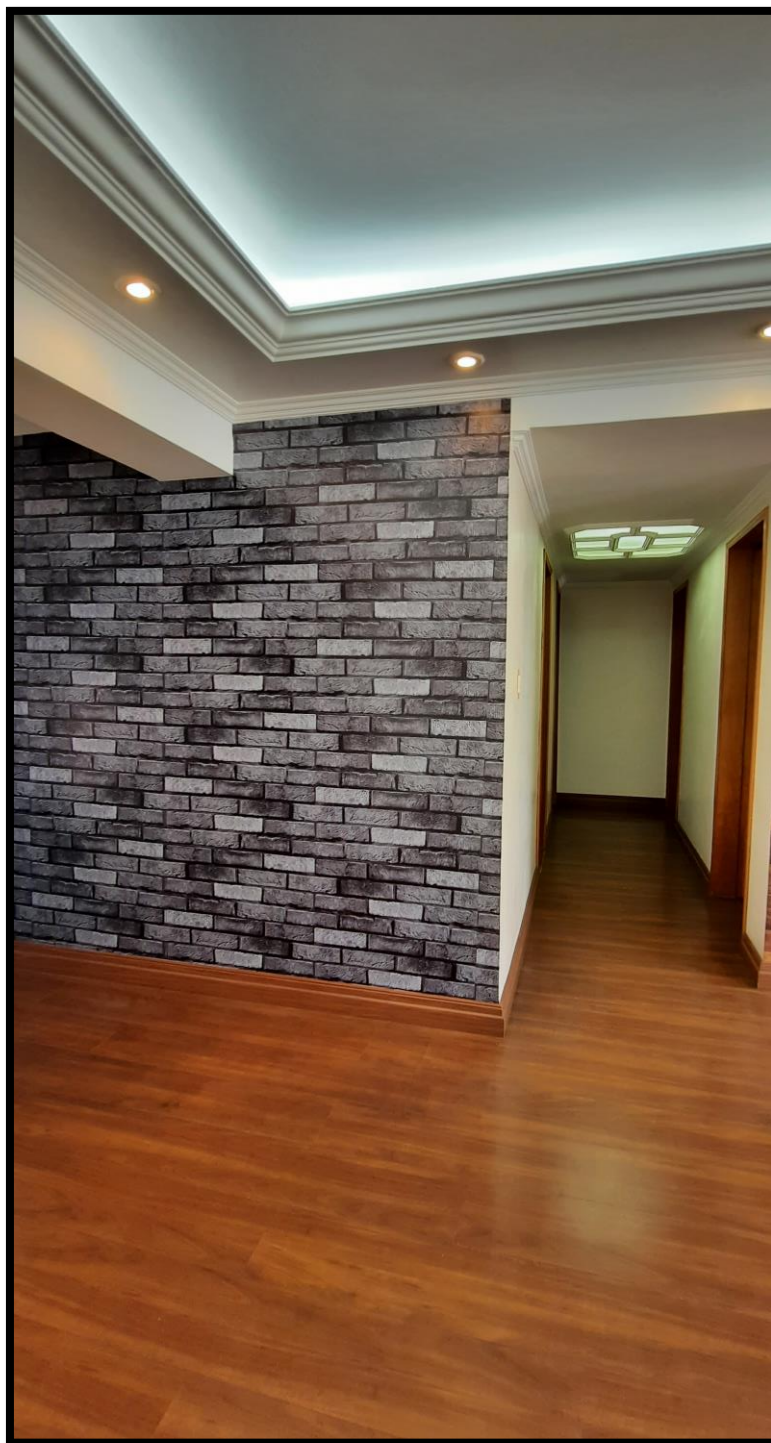
IMAGEM 23- VISÃO DA SALA DE ESTAR EM DIREÇÃO A VARANDA E DO ACABAMENTO EM GESSO/ SANCA



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 24- VISÃO DA SALA DE ESTAR VOLTADA PARA O CORREDOR DE DISTRIBUIÇÃO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 25- VISÃO DA SALA DE ESTAR VOLTADA PARA A PORTA DE ENTRADA E PARA A COZINHA



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 26- VISÃO DA JANELA DA SALA DE ESTAR COM VISTA PARA A VARANDA



IMAGEM 27- VISÃO DO FORRO DE SANCA COM ILUMINAÇÃO DA SALA DE ESTAR



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 28 - VISÃO DA VARANDA I



IMAGEM 29 - VISÃO DA VARANDA II



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 30- VISTA DA VARANDA PARA A RUA MUNIZ DE SOUZA

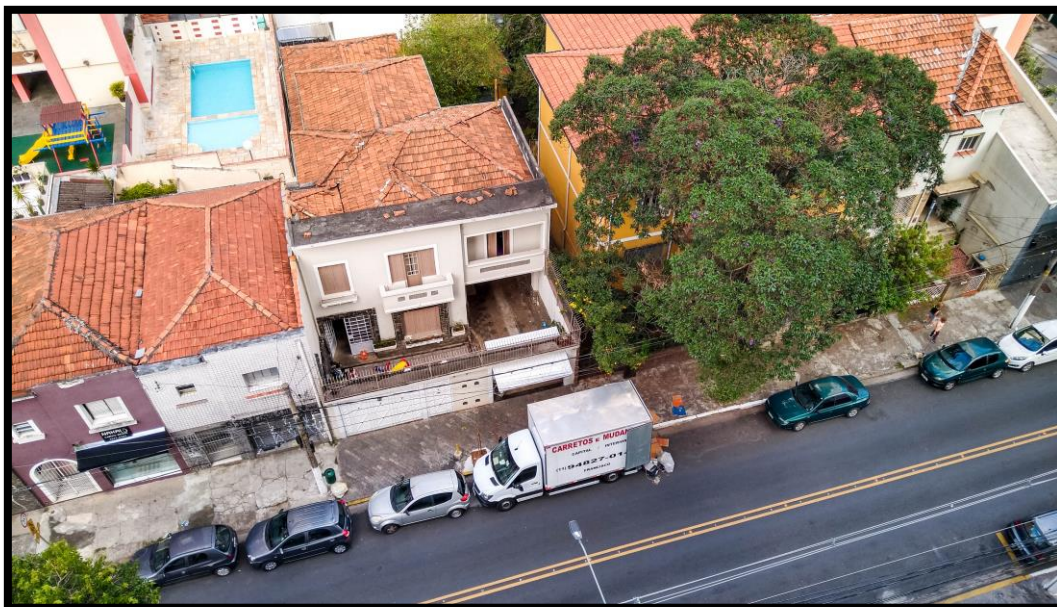
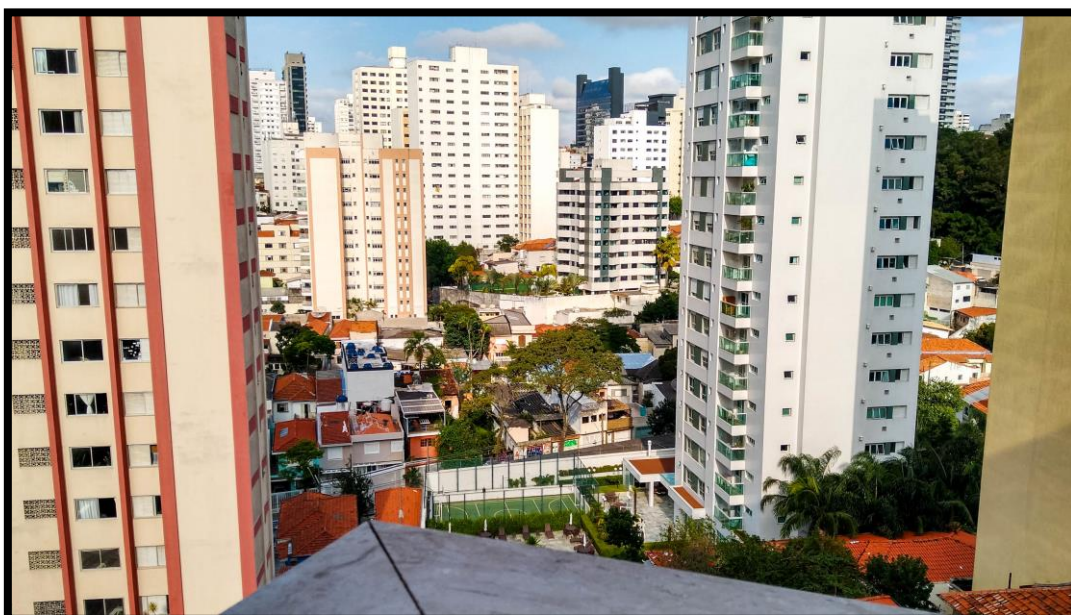


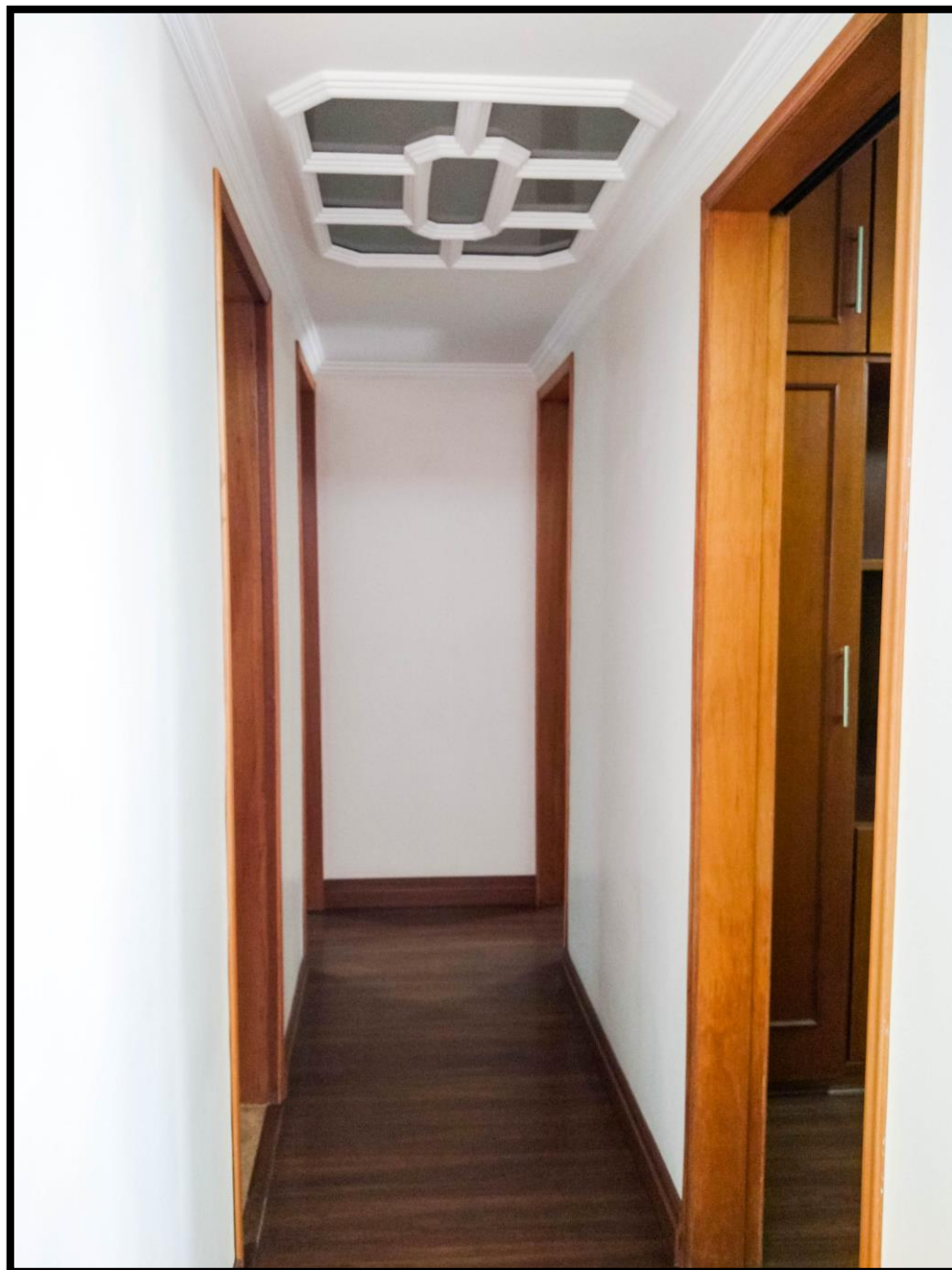
IMAGEM 31 - VISTA DA VARANDA PARA O HORIZONTE



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 32 - CORREDOR DE DISTRIBUIÇÃO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 33-QUARTO NÚMERO 1



IMAGEM 34- QUARTO NÚMERO 1/PORTA



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 35- BANHEIRO-SOCIAL I

IMAGEM 36- BANHEIRO-SOCIAL II

\*VISTA DE DENTRO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 37- BANHEIRO-SOCIAL III

IMAGEM 38- BANHEIRO-SOCIAL IV

\*VISTA DE FORA



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 39 -QUARTO NÚMERO 2 / VISÃO GERAL



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 40- QUARTO NÚMERO 2 -DETALHES DA MOBILIA EMBUTIDA



IMAGEM 41-ESCRIVANINHA



IMAGEM 42- GUARDA ROUPA



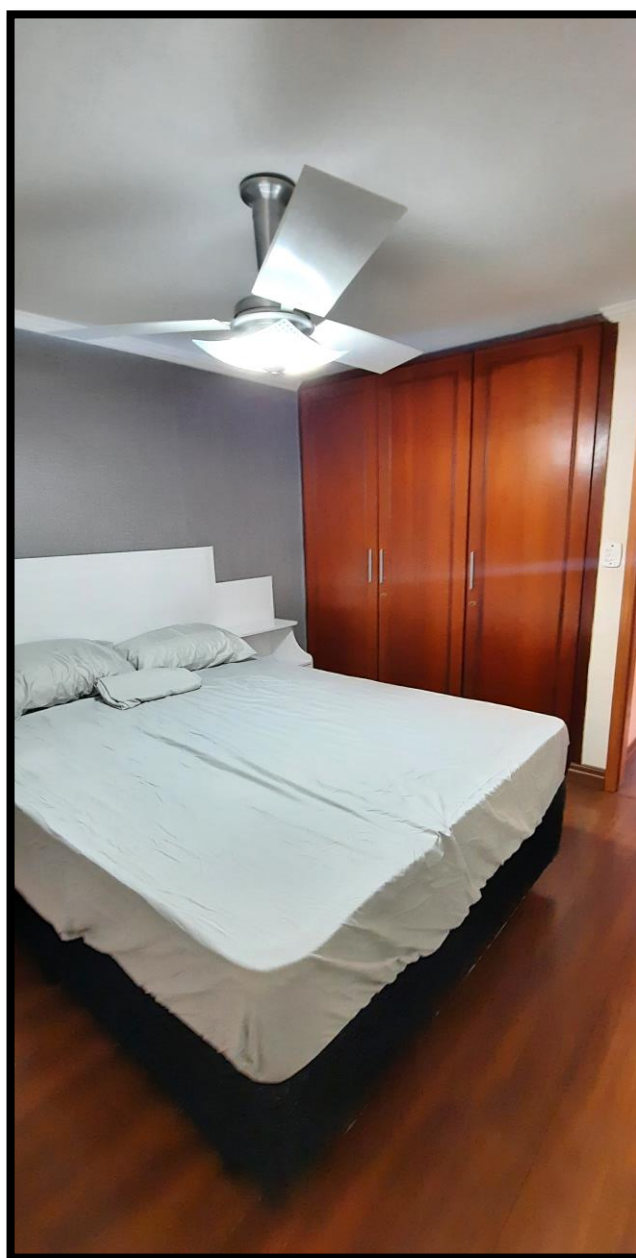
# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 43 -QUARTO 3



IMAGEM 44 - VISÃO GERAL QUARTO 3



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

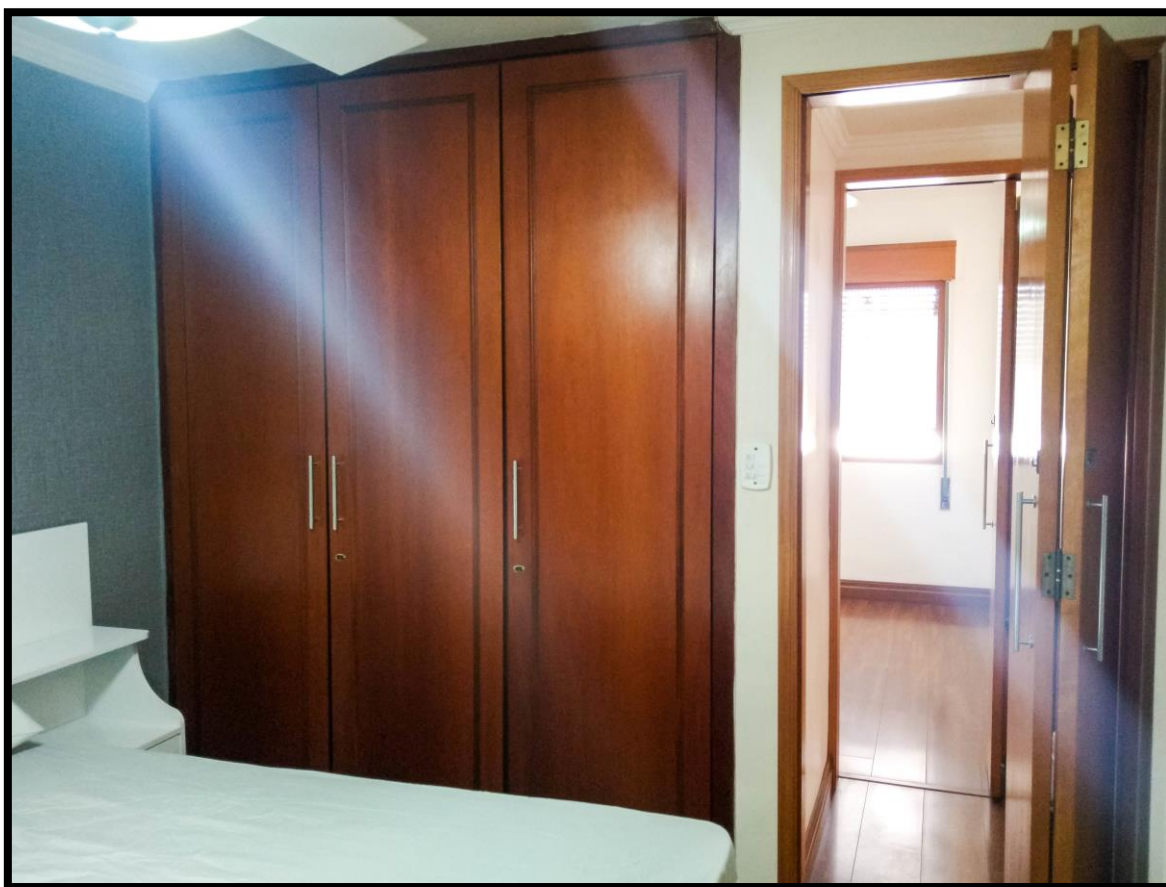
IMAGEM 45 - QUARTO NÚMERO 3 / VISTA DE ACESSO AO BANHEIRO - SUÍTE



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 46 - QUARTO NÚMERO 3 / VISTA DA PORTA DE ACESSO / VISTA PARA O QUARTO NÚMERO 2



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 47 – VISTA DE DENTRO I

IMAGEM 48 – VISTA DE DENTRO II

\*SUÍTE DO QUARTO NÚMERO 3



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 49 – VISTA DA BANCADA COM LAVATÓRIO DA SUÍTE



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 50 -HALL DO ANDAR

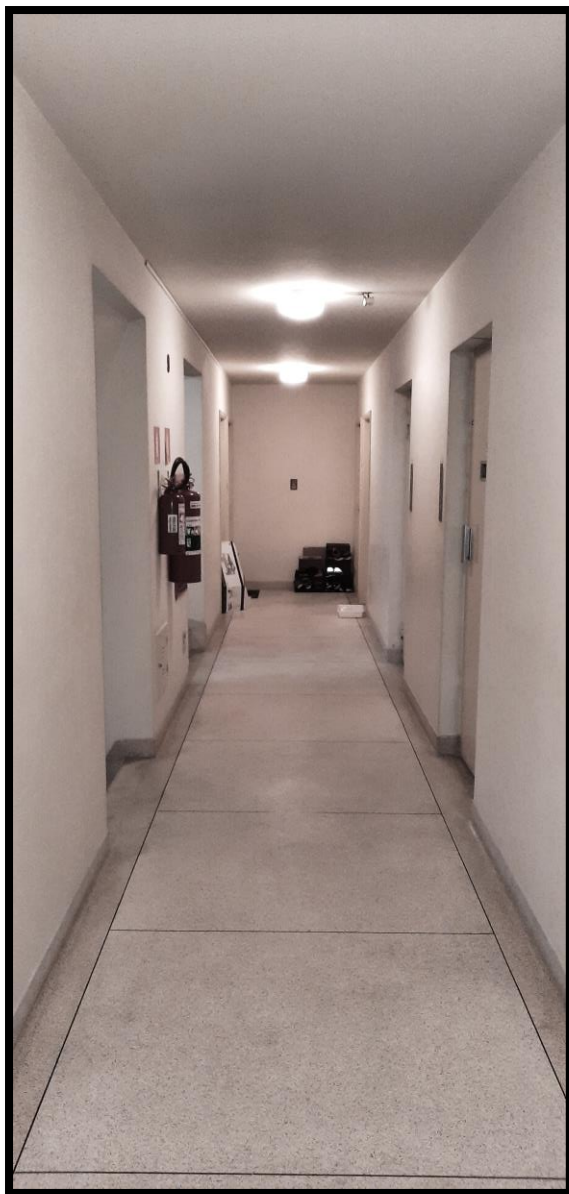


IMAGEM 51- PORTA DO ELEVADOR



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 52: INTERIOR DO ELEVADOR



IMAGEM 53-PAINEL DE ACESSO



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 54- ACESSO AS ESCADAS

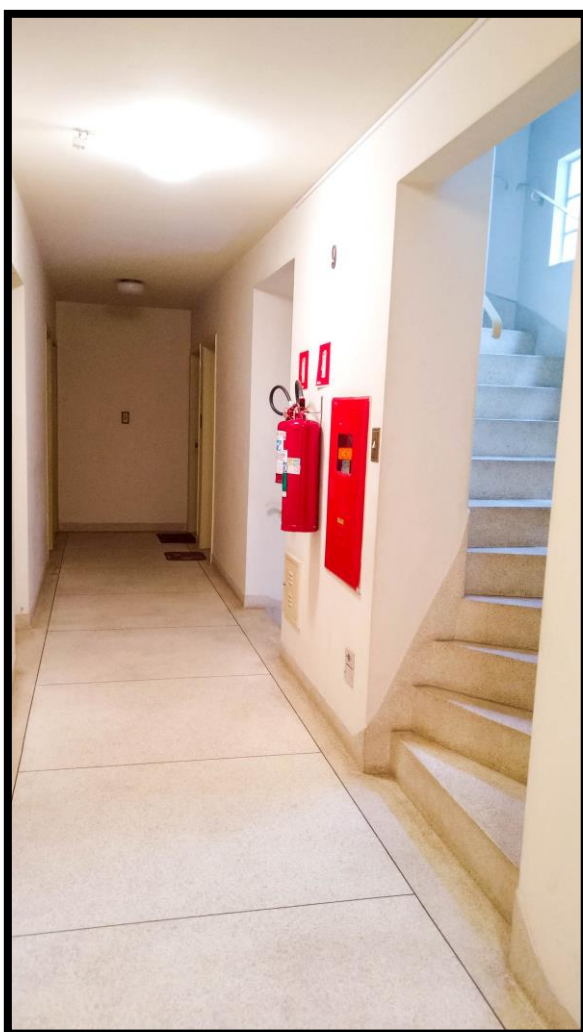
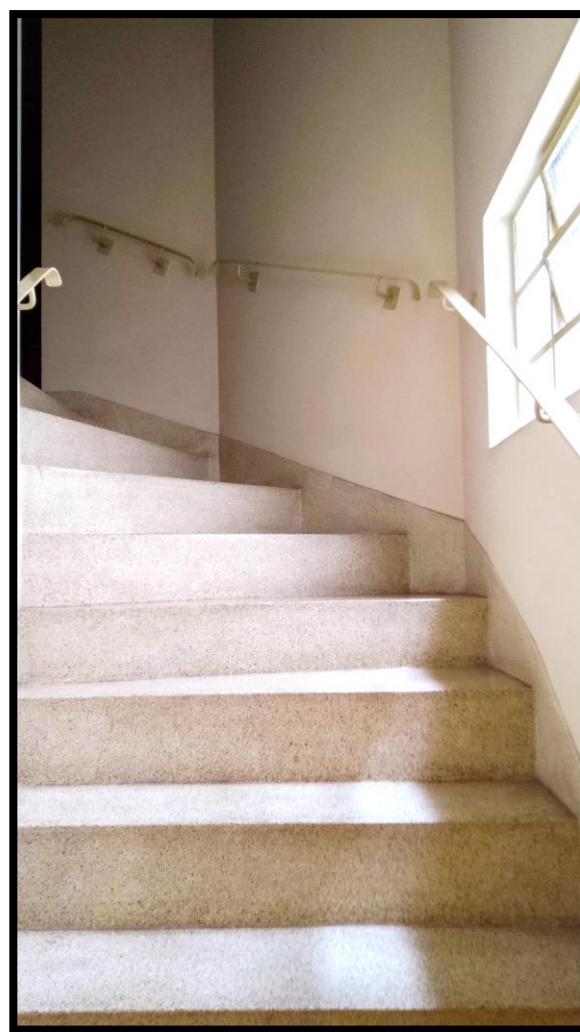


IMAGEM 55- ESCADAS DE PASSAGEM



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 56-QUADRO DE SEGURANÇA



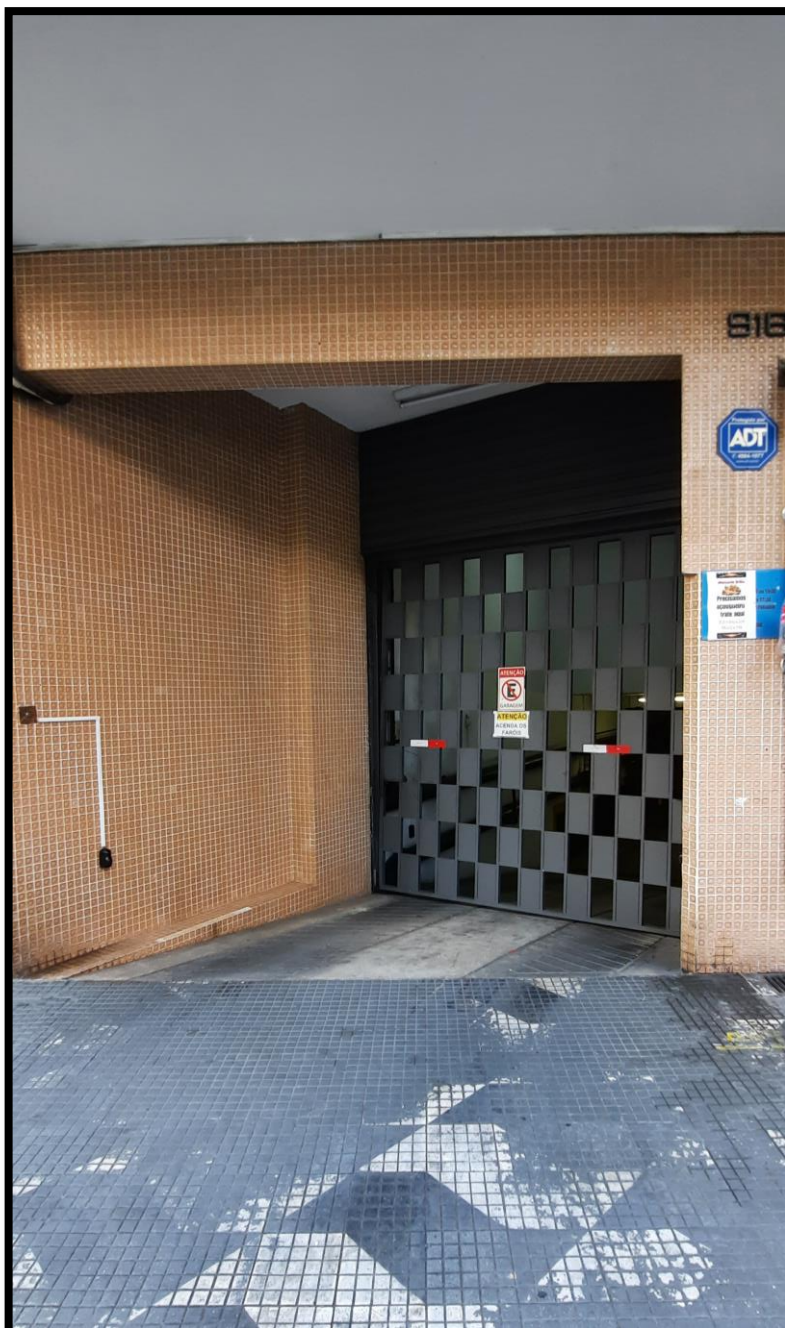
IMAGEM 57- EXTINTORES



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

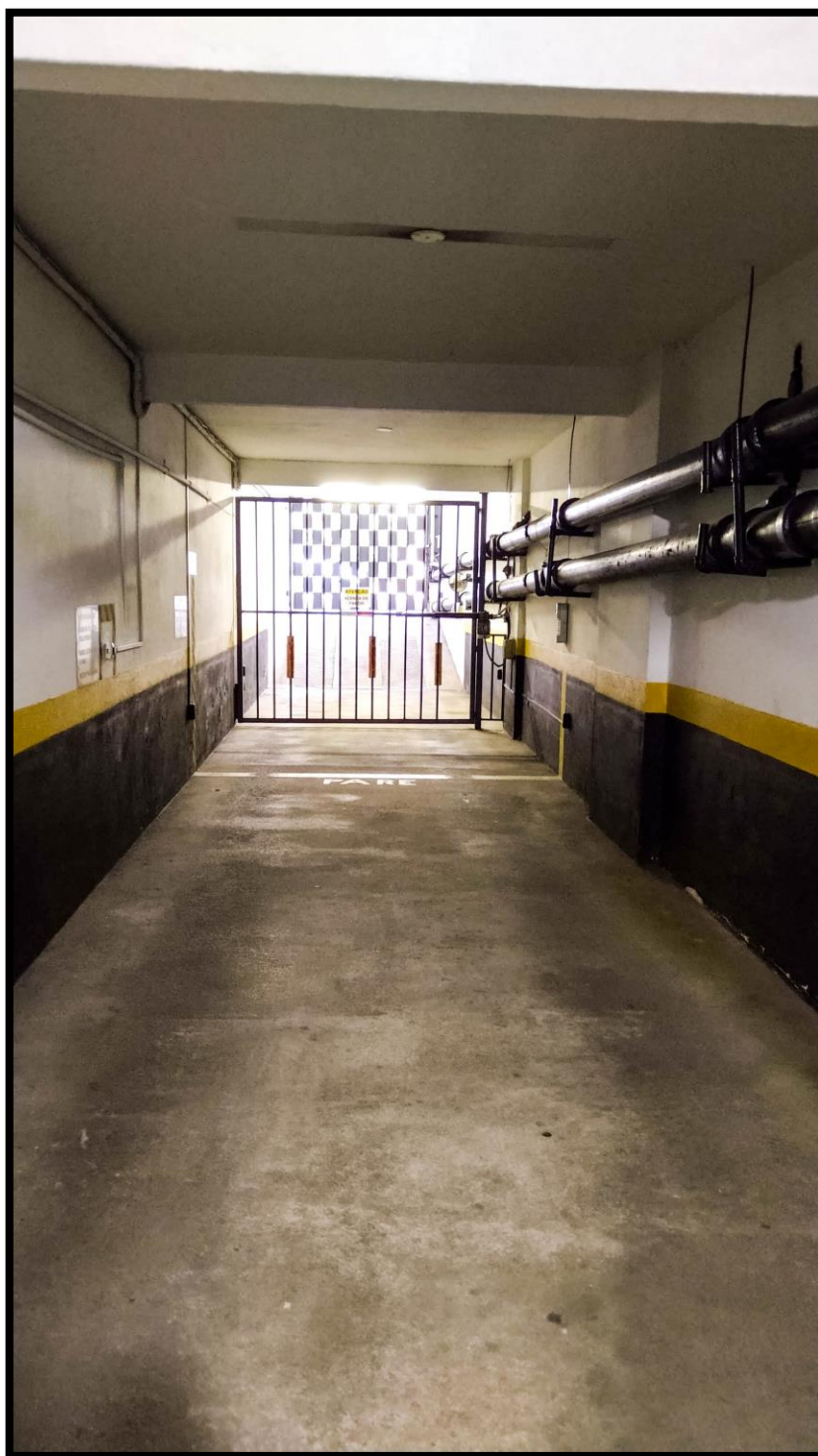
IMAGEM 58- ENTRADA E SAÍDA DA GARAGEM / VISTA DA RUA MUNIZ DE SOUZA



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 59 -ENTRADA E SAÍDA DA GARAGEM / VISTA DO INTERIOR DO EDIFÍCIO



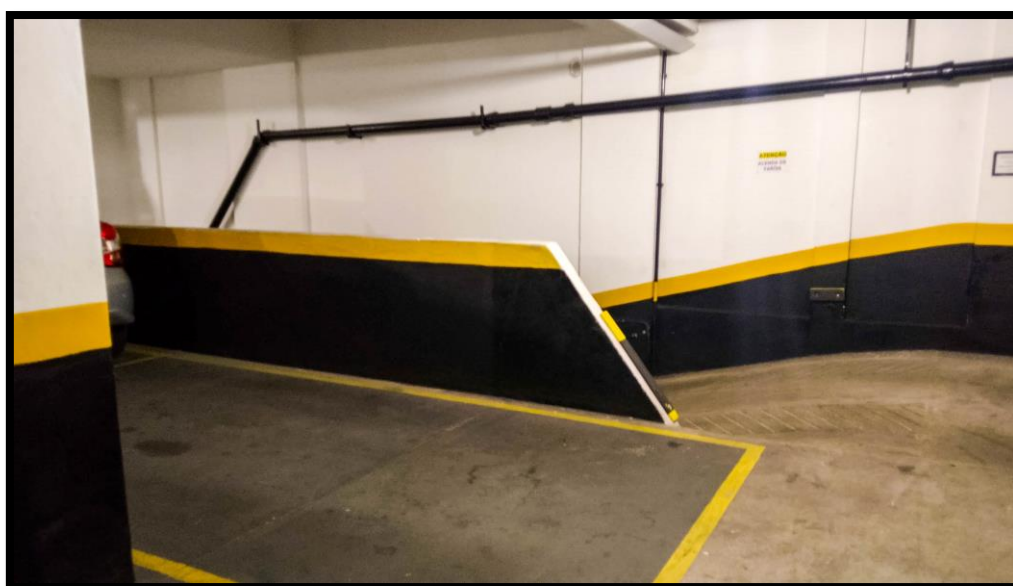
# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

IMAGEM 60-ESTACIONAMENTO /RAMPA DE ACESSO AO SEGUNDO SUBSOLO



IMAGEM 61-ESTACIONAMENTO / ACESSO AO NÍVEL DA RUA



# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## Perícia Judicial

### 11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**O mercado imobiliário de São Paulo é classificado como aquecido em função:**

- do aumento na quantidade de imóveis vendidos na capital paulista
- da alta diversidade de imóveis comercializados;
- da grande quantidade de transações imobiliárias;

Fonte: SECOVI / Atualizado em 22 abril de 2021

**A inserção do imóvel dentro do mercado imobiliário local é considerada:**

- boa pelo porte do imóvel;
- boa pela localização;

**O estado de conservação do imóvel é considerado:**

- Em ótimo estado de conservação

**Conclui-se que:**

- O imóvel é de **LIQUIDEZ NORMAL**.

### 12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação o presente trabalho determina o **valor do imóvel**.

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### 13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### 13.1 VALOR DO TERRENO

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto as características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo. No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

I) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte dos ofertantes pesquisados.

II) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

#### 13.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

<u><b>Elemento 01</b></u>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Rua Muniz de Souza, 914   10º andar   Aclimação
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 77m <sup>2</sup>   <b>Valor:</b> R\$ 6.220 /m <sup>2</sup>
<b>Vaga de Garagem:</b> Sem vaga
<b>Quartos:</b> 3   <b>Suíte:</b> Não
<b>Banheiros:</b> 2
<b>Valor:</b> R\$ 478.947,00
<b>Informante:</b> Loft – (11) 4118-5638
<b>Data Base:</b> abril 2021



Por unidade de área resulta:

$$Qu1 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu1 = \frac{R\$ 478.947,00}{77m^2} = R\$ 6.220,09 /m^2$$

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

<u><b>Elemento 02</b></u>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Rua Muniz de Souza, 914- Aclimação - São Paulo/SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 80.00m <sup>2</sup>   <b>Valor:</b> R\$ 5.250,00 /m <sup>2</sup>
<b>Vaga de Garagem:</b> 01 Vaga
<b>Quartos:</b> 3
<b>Banheiros:</b> 2   <b>Suíte:</b> Não
<b>Instalações:</b> Elevador; Portaria
<b>Valor:</b> R\$ 420.000,00
<b>Informante:</b> Sabatinni Imóveis – (11) 2627- 4200
<b>Data Base:</b> abril - 2020



Por unidade de área resulta:

$$Qu2 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu2 = \frac{R\$ 420.000,00}{80m^2} = R\$ 5.250,00 /m^2$$

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

<b><u>Elemento 03</u></b>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Rua Muniz de Sousa, 914- Aclimação - São Paulo/SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 80 m <sup>2</sup>
<b>Vaga de Garagem:</b> 01 Vaga
<b>Quartos:</b> 2
<b>Banheiros:</b> 2   <b>Suíte:</b> Não
<b>Instalações:</b> Elevador; Portaria
<b>Valor:</b> R\$ 450.000,00
<b>Informante:</b> Vivamapio – (11) 4369-9348
<b>Data Base:</b> maio 2021



Por unidade de área resulta:

$$Qu3 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu3 = \frac{R\$ 450.000,00}{80m^2} = R\$ 5.625,00 /m^2$$

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

<b><u>Elemento 04</u></b>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Rua Muniz de Sousa, 914- Aclimação - São Paulo/SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 80 m <sup>2</sup>
<b>Vaga de Garagem:</b> 01 Vaga
<b>Quartos:</b> 3
<b>Banheiros:</b> 2   <b>Suíte:</b> Sim 1
<b>Instalações:</b> Elevador; Portaria
<b>Valor:</b> R\$ 636.000,00
<b>Informante:</b> Lopes– (11) 4369-9348
<b>Data Base:</b> maio 2021



Por unidade de área resulta:

$$Qu4 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu4 = \frac{R\$ 636.000,00}{80m^2} = R\$ 7.950,00 /m^2$$

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

<b><u>Elemento 05</u></b>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Rua Muniz de Sousa - Aclimação - São Paulo/SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 87 m <sup>2</sup>
<b>Vaga de Garagem:</b> Não
<b>Quartos:</b> 3
<b>Banheiros:</b> 2   <b>Suíte:</b> Não
<b>Instalações:</b> Elevador; Portaria
<b>Valor:</b> R\$ 371.000,00
<b>Informante:</b> Zapimóveis– (11) 4369-9348
<b>Data Base:</b> maio 2021



Por unidade de área resulta:

$$Qu5 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por m}^2$$

$$Qu5 = \frac{R\$ 371.000,00}{87m^2} = R\$ 4.264,37 /m^2$$

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### VALORES PARA BASE COMPARATIVA DE m<sup>2</sup> DA REGIÃO

TABELA 3: VALORES

Elementos	Área Total m <sup>2</sup>	Valor do imóvel (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> (R\$)
1	77	R\$ 478.947,00	R\$ 6.220,09
2	80	R\$ 420.000,00	R\$ 5.250,00
3	80	R\$ 450.000,00	R\$ 5.625,00
4	80	R\$ 636.000,00	R\$ 7.950,00
5	87	R\$ 371.000,00	R\$ 4.264,37
<b>Base para cálculo</b>			R\$ 29.309,46
<b>Média</b>			<b>R\$ 5.861,89 m<sup>2</sup></b>

$$\Sigma = 6.220,09 + 5.250,00 + 5.625,00 + 7.950,00 + 4.264,37 = R\$ 29.309,46$$

$$\text{Fórmula média aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores encontrados } (\Sigma)}{nv}$$

$$\text{Média aritmética} = \frac{29.309,46}{5} = R\$ 5.861,89 /m^2$$

#### Intervalo de tolerância:

$$\begin{aligned} \text{Limite superior (+10\%)} &= R\$ + 10\% = 5.861,89 + 10\% \\ &= R\$ 6.448,08 /m^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Limite superior (-10\%)} &= R\$ - 10\% = 5.861,89 - 10\% \\ &= R\$ 5.275,70 /m^2 \end{aligned}$$

Na pesquisa apresentada não há valores homogêneos discrepantes por esse critério.

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### 14. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Valor do imóvel = 79,19 x R\$ **5.861,89**

Valor do imóvel = R\$ **464.203,07**

### Valor do imóvel avaliado considerando o intervalo de + ou - 10%

VI (+10%) = Área total / média/ m<sup>2</sup>

VI (+10%) = 79,19 x **6.448,08**

VI (+10%) = R\$ 510.623,45

VI (-10%) = Área total / média/ m<sup>2</sup>

VI (-10%) = 79,19 x **5.275,70**

VI (-10%) = R\$ 417.782,69

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

## Perícia Judicial

### 15. VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

Área.....R\$ **79,19m2**  
Valor unitário com base nos cálculos de análise de mercado... R\$ **464.203,07**

ou, em números redondos:

**R\$ 464.203,07**

(Quatrocentos e Sessenta e Quatro mil, Duzentos e Três reais e Sete centavos)

# JULIANA M. DE LIMA CHAVES

---

## Perícia Judicial

### 15. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 69 (sessenta e nove) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato, em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 27 de maio de 2021.



---

**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**

**CREA 5070781670**