

**Flávia Cascaldi Neirouz**

Arquiteta e Perita Judicial

Exma. Sra. Juíza de Direito **DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS**  
da 37ª Vara Cível do Foro Central – Praça João Mendes/ 12º Andar-  
sala nº 1204 - São Paulo- S.P.

**Processo nº: 0025338-69.2020.8.26.0100**  
**Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Cláusulas Abusivas**  
**Exequente: Marcio Sala Mantovanelli**  
**Executado: Gafisa S/A**  
**Perita: Flávia Cascaldi Neirouz**

**Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz, Arquiteta e Urbanista** registrada no **CAU-SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo** sob o nº **A103734-0**, com **RRT - Registro de Responsabilidade técnica do CAU-SP** sob o nº 3915670, **Pós-Graduada em Design de Interiores, Perita Judicial, Perita Documental, Perita Avaliadora de Imóveis e Perita Grafotécnica Especialista e Registrada na DELEGACIA DO CONPEJ** sob o nº 02.00.1207, **Perita em Instalações Prediais, Patologias das Construções, Estruturas em Concreto Armado e Estruturas Metálicas pelo IBAPE e AEA, Especialista e Pós-Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícias pela FMU, Pós-Graduada em Inteligência Policial.**

**Atualmente cursando Pós-Graduação em Perícia Criminal, Pós-Graduação em Engenharia de Segurança do Trabalho e Especialização em Psicologia Forense, Perita nomeada pela Exma. Sra. Juíza de Direito DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS**, já qualificada nos autos do Processo, conforme o respeitável despacho de fls.517.

Vem respeitosamente diante de Vossa Excelência desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando à elaboração de um **Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**, para **apurar o Valor Real do Imóvel no Mercado Brasileiro.**

São Paulo, 06 de agosto de 2023.

Termos em que,

Pede Deferimento.



Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz  
Arquiteta e Urbanista – CAU/BR - Nº A103734-0  
Perita Judicial Avaliadora – CONPEJ/SP - Nº 02.00.1207  
Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: Nº 3915670



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL**

**CONDOMÍNIO - GAFISA LIKE ALTO DA BOA VISTA**

**LOJA -1- TORRE FIGUEIRA – 1º SUBSOLO**

**RUA ANTONIO DAS CHAGAS / RUA FRANCISCO DE MORAIS - S/N**

**BAIRRO – SANTO AMARO – SÃO PAULO**

**ARQUITETA E PERITA JUDICIAL – FLÁVIA CASCALDI NEIROUZ**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL

### AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Aos quatro de abril de dois mil e vinte e três, a Arquiteta e Perita Judicial **Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz**, foi nomeada pela Exma. Sra. Juíza de Direito **DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS** da 37ª VARA CÍVEL DO FORUM JOÃO MENDES, COMARCA DE SÃO PAULO-SP, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando apurar o valor de venda do imóvel referente aos Autos da ação Judicial do Processo nº **0025338-69.2020.8.26.0100**.

Este Laudo de Avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº 12.378/10 que regulamenta a profissão de Arquiteto e Urbanista. E a Lei 5.194/1966, na Seção IV, alínea “c”, que regula os serviços e atribuições profissionais do Arquiteto para o exercício em atividades como avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica. A Avaliação obedece aos fundamentos mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e das Normas dos itens IV e X.

O Laudo cumpre com os critérios de ética e regulamentos do CAU-SP CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

### I – HISTÓRICO

Conforme decisão da Exma. Sra. Juíza de Direito **DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS**, em r. despacho de fls. 517 deste Processo.

Assim designada, aos **27 de junho de 2023 às 14:00hs**, esta Arquiteta e Perita Judicial **Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz**, realizou a Diligência e a Perícia ao imóvel conforme denominado nos Autos.



## **II – OBJETO DOS EXAMES DE PERÍCIA**

O objeto de Avaliação corresponde ao imóvel urbano comercial – LOJA, situado no 1º subsolo do Condomínio Gafisa Like Alto da Boa Vista à **Rua Antonio das Chagas e Rua Francisco de Moraes, na Chácara Santo Antonio – S/N, entrada pela Rua da Paz no Bairro – Santo Amaro – S. P.**

## **III – OBJETIVO DOS EXAMES DE PERÍCIA**

O Objetivo da presente avaliação é o de apurar o **VALOR REAL DO IMÓVEL NO MERCADO BRASILEIRO.**

## **IV- NORMAS TÉCNICAS DE REFERÊNCIA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do imóvel o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição in loco do imóvel com a captação de dados e avaliação técnica do mesmo.

Este trabalho teve como análise comparativa as **Normas Técnicas da ABNT** como:

- **NBR-13.752:** Perícias de Engenharia na Construção Civil
- **NBR- 5.674:** Manutenção de Edificações - Procedimentos;
- **NBR-15.575:** Desempenho das Edificações
- **NBR- 14.653-1 e NBR- 14.653-2** – Normas para Avaliação de Imóveis



## **V – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS**

Foram utilizados durante os exames: Câmera Profissional Digital Marca SONY - Modelo – DSC-HX 400V, trena digital, trena manual para obter dados colhidos “in loco”. Posteriormente Desenho da Planta realizado em programa de AUTOCAD.

## **VI – DOS EXAMES – DA PERÍCIA**

Na Vistoria foram feitas a medição do imóvel, verificando o estado de conservação, a posição do terreno em confrontação as áreas circunvizinhas. Também foi levado em consideração o valor do m<sup>2</sup> da região, as demais áreas de uso comum do logradouro, via pública, a vizinhança, o comércio local, condução, localização, zoneamento e demais infraestruturas da região.

A perícia foi realizada em uma Loja, situada no 1º subsolo em edifício do Condomínio Residencial “Gafisa Like Alto da Boa Vista”.

Considerando que as amostras utilizadas no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado obedeceram ao mesmo critério de alto padrão de localização do imóvel analisado, os quais levaram esta Perita a Conclusão Técnica especificadas no **Capítulo XI** deste Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano Comercial.

## VII-DA METRAGEM DO IMÓVEL/COMERCIAL

<u>AMBIENTES</u>	<u>MEDIDAS</u>	<u>ÁREAS</u>
ÁREA DA LOJA	ÁREA LIVRE	188,74m <sup>2</sup>
BANHEIRO - 1	1,95m X 1,08m	2,10m <sup>2</sup>
BANHEIRO - 2	1,95m X 1,49m	2,90m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL</b> -----	-----	<b>193,74m<sup>2</sup></b>

**Imóvel Comercial**, situado a Rua Antonio das Chagas e Rua Francisco de Moraes - Condomínio Gafisa Like Alto da Boa Vista – Loja-1 – Torre Figueira Bairro – Chácara Santo Antonio – Santo Amaro – São Paulo – S.P., conforme Registro de Imóveis, Matrícula 457.065 / fls. 492 dos Autos:

**ÁREA PRIVATIVA – 193,74 m<sup>2</sup>**

**Área Comum – 49,589m<sup>2</sup>**

**Área total – 243,329m<sup>2</sup>**

**Fração Ideal do terreno - 0,0082020%**



## **VIII – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL POR AMBIENTE**

### **LOJA**

A loja encontra-se em todo o seu espaço sem acabamento final com piso em cimento e as paredes são em tijolos de concreto com uma demão de tinta. A área da entrada, vitrine e lateral da parede possuem acabamentos em vidro.

### **BANHEIROS - (1 e 2)**

O acabamento do piso dos banheiros é em cerâmica na cor bege e as paredes em revestimento marfim. O banheiro 1 possui pia em granito, com cuba e bacia sanitária branca. O banheiro 2 possui pia e bacia sanitária branca. Com barras de acessibilidade.



## **IX – LOCALIZAÇÃO e ZONEAMENTO**

O **Imóvel Comercial**, localizado a Rua Antonio das Chagas e Rua Francisco de Moraes - Condomínio Gafisa Like Alto da Boa Vista – Loja-1 – Torre Figueira, situado no **Bairro – Chácara Santo Antônio – Santo Amaro**, em uma área semi-residencial, com zoneamento de ocupação mista contendo casas residenciais, casas comerciais, edifícios residenciais e edifícios comerciais, com pavimentação, iluminação pública e sistema de água e esgoto.

O bairro **Santo Amaro** é um distrito situado na zona sul do município de São Paulo, é administrado pela subprefeitura de Santo Amaro. Foi um município independente de 1832 até 1935, é a região do município onde houve a maior concentração de imigrantes alemães a partir de quando foi reincorporado à capital. O distrito é delimitado pelas avenidas Roque Petroni Jr., Professor Vicente Rao, Washington Luís, Av. Santo Amaro e Marginal Pinheiros.

Santo Amaro representa a pluralidade de cidadãos brasileiros, sua parte mais conhecida é o Largo 13 de Maio onde fica a Catedral de Santo Amaro e também o marco zero. Além disso o distrito é composto por diversos outros bairros nobres próximos como a Chacára Flora, Alto Da Boa Vista, Granja Julieta, **Chacára Santo Antonio**, Brooklin, Jabaquara, Campo Belo, Moema, Jardim Marajoara, Vila Olímpia, Morumbi e Vila Sônia, bairros esses que vem sofrendo uma forte especulação imobiliária por parte das construtoras. Fato empírico que pode ser observado desde a escolha do nome dos condomínios, propagandas, script de venda de corretores.

O tipo de construção da loja periciada cresceu muito com a modernização desse conceito de construção, com a Loja situada no térreo de Condomínio residencial.

A partir de 1947, soma-se, à parcela de europeus ligados à atividade industrial, o constante fluxo migratório de nordestinos, que intensificaram o comércio local. Já foi um importante Polo Industrial de São Paulo, contando com diversas empresas multinacionais que fecharam suas portas ou se mudaram para outros locais devido ao processo de desindustrialização.

Atualmente é o segundo maior polo comercial de São Paulo, perdendo apenas para região do centro histórico de São Paulo. Possui uma diversidade de lojas de varejo, restaurantes, galerias, shoppings populares.

Como atualmente, 4 universidades e 8 faculdades, 26 escolas de ensino fundamental municipais, 50 escolas estaduais e 65 escolas particulares. As de ensino médio somam 20 escolas estaduais e 41 particulares.

A estrutura cultural e de lazer conta ainda com 5 bibliotecas, 7 casas de cultura e o Teatro Paulo Eiró, em homenagem ao poeta local de maior projeção.



# Flávia Cascaldi Neirouz

Arquiteta e Perita Judicial



Com mais de 60.000 mil habitantes, o bairro é supercompleto, oferecendo diversas opções de serviços e lazer para os moradores.

Na região, também ficam lugares importantes, como o Consulado Geral dos Estados Unidos da América, o Foro Regional II, o Cartório e um dos maiores centros de convenções da capital, o Transamérica Expo Center. Outro ponto de referência do local é a estátua de Borba Gato.

A Chácara Santo Antônio tem como principais características as suas ruas longas e lineares, que permeiam todo o bairro, que vão desde o Alto da Boa Vista até a Marginal Pinheiros. Assim como outros distritos, o bairro era formado por diversas chácaras que pertenciam a imigrantes portugueses. Por isso, o nome da região é em homenagem a Santo Antônio. Nascido em Lisboa, cidade portuguesa, ele é padroeiro de Portugal.

A região é uma das mais procuradas por quem procura um apartamento em São Paulo, destacando-se por sua infraestrutura, tranquilidade e facilidade de acesso aos pontos mais importantes da cidade através da Marginal Pinheiros.

*Fonte: [Wikipédia com Verificabilidade](#)*

## **X – ESCLARECIMENTOS**

A Perícia foi baseada nas **Normas da ABNT** como a **NBR 5674** - esta Norma fixa os procedimentos de orientação para organização de um sistema de manutenção com a avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes. A **NBR 15575- Norma de Desempenho** - que estabelece requisitos mínimos de desempenho que devem ser atendidos pela edificação e de seus sistemas quando em uso, os quais servirão de parâmetros para aferir a qualidade da construção e nortearão tanto as reclamações como as verificações que forem feitas. E a **NBR- 14.653-1 e NBR- 14.653-2 – Normas para Avaliação de Imóveis**, sendo a NBR-14.653-1 – **Avaliação de Bens**, referentes a procedimentos gerais e as diretrizes para as avaliações em geral. E a NBR- 14.653-2 – **Avaliação de Imóveis Urbanos**, visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para serviços técnicos de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para avaliar o imóvel, foram acrescentados muitos fatores de precisão, como as condições físicas exatas do imóvel, aspectos construtivos, infraestrutura local, vizinhança, localização, comércio, conduções, benfeitorias, acabamentos, estado de conservação, de segurança, higiene, mobilidade, manutenção da edificação, números de dormitórios, garagens, espaço de vivência e segurança. Além disso, a **Inspeção Predial** bem como a **Vistoria Técnica Detalhada** foi muito importante para a **Avaliação Imobiliária**, porque a durabilidade do Edifício e de seus sistemas são exigências econômicas dos usuários, pois está intimamente associada ao **Custo Global do Bem Imóvel** e para a obtenção de seu **Real Valor no Mercado Imobiliário para a Venda**.

Pôde-se observar que a **Loja vistoriada** no Condomínio Gafisa Like Alto da Boa Vista – Loja-1 – Torre Figueira **Bairro – Chácara Santo Antonio – Santo Amaro** que construída em 2020, encontra-se bem conservada, tanto quanto a manutenção como quanto aos seus sistemas.

A avaliação foi realizada considerando como base a comparação de mercado com lojas, baseada na localização do bairro Santo Amaro e bairros circunvizinhos, área construída, preço por metro quadrado com amostras comparativas de mercado. A finalidade desta Avaliação Imobiliária é essencialmente calcular o **justo valor do Bem** tendo como objetivo **atender à solicitação de avaliação** para fins de comprovação de **valores atuais em uma data base em moeda corrente do País**.



## **XI- CONCLUSÃO TÉCNICA**

Em virtude do exposto acima, cabe a esta Arquiteta e Perita Avaliadora de Imóveis afirmar que:

O Método Utilizado para a Avaliação do Imóvel foi o **MÉTODO COMPARATIVO de DADOS do MERCADO (Vide tabela Quadro Amostral – Anexo I), e PLANILHA DE CÁLCULOS do Anexo III**, em que os imóveis básicos pesquisados, possuem características idênticas ou bastante comparáveis às do Imóvel avaliando.

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação do Método Comparativo utilizado para chegar ao valor de mercado, esta arquiteta e perita avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

**R\$ 3.300.000,00**

**(TRÊS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS).**

Obs.: O preço final refere-se proporcionalmente ao Terreno e a Área Construída.

Considerando que o preço de venda final é sempre arredondado para o maior valor nos cálculos apresentados, para que se possa trabalhar com margem de possível variação e oscilação da economia do País.



## **XII - ANEXOS:**

**ANEXO I** – PESQUISA DE MERCADO DE LOJAS -  
- QUADRO AMOSTRAL.

**ANEXO II** – FONTES DE INFORMAÇÃO RELACIONADAS À PESQUISA  
DE MERCADO DE LOJAS - REFERENTE AO QUADRO AMOSTRAL DO  
ANEXO - I

**ANEXO III** – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALOR do m<sup>2</sup> –  
CONCLUSÃO DA PLANILHA DE CÁLCULOS

**ANEXO IV** – PLANTA BAIXA – LOJA EM CONDOMÍNIO –  
(AUTOCAD)  
(MEDIDAS COLHIDAS “*IN LOCO*”)

**ANEXO V** – DOCUMENTO RELATIVO AO IMÓVEL  
- REGISTRO DE IMÓVEIS

**ANEXO VI** – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (Google Maps, Satélite e  
Street View)

**ANEXO VII** – FOTOGRAFIAS

**ANEXO I****PESQUISA DE MERCADO DE LOJAS****AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.****QUADRO AMOSTRAL**

Nº	BAIRRO	LOJAS	VAGAS	R\$	ÁREA Útil (m2)	VALOR (R\$)
1	Sto. Amaro		0	3.000.000,00	204	14.705,88
2	Campo Belo		0	3.004.000,00	213	14.103,28
3	Moema		4	3.200.000,00	200	16.000,00
4	Indianópolis		1	3.400.000,00	200	17.000,00
5	Brooklin		1	3.500.000,00	250	14.000,00
6	Moema		1	3.250.000,00	200	16.250,00
7	Campo Belo		0	3.470.000,00	237	14.641,35
8	Brooklin		1	4.051.887,00	208	19.480,22
9	Campo Belo		3	3.500.000,00	200	17.500,00
10	Brooklin		1	3.094.918,00	243	12.736,28
11	Indianópolis		3	3.450.000,00	203	16.995,07
12	Moema		3	3.360.000,00	199	16.884,42
13	Brooklin		3	3.100.000,00	250	12.400,00
14	Jd.Marajoara		8	3.430.000,00	250	13.720,00
15	Vila Olímpia		0	3.137.000,00	219	14.324,20
				<b>TOTAL</b>		<b>R\$230.740,70</b>

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após, soma-se todas as amostras.

**ANEXO II**

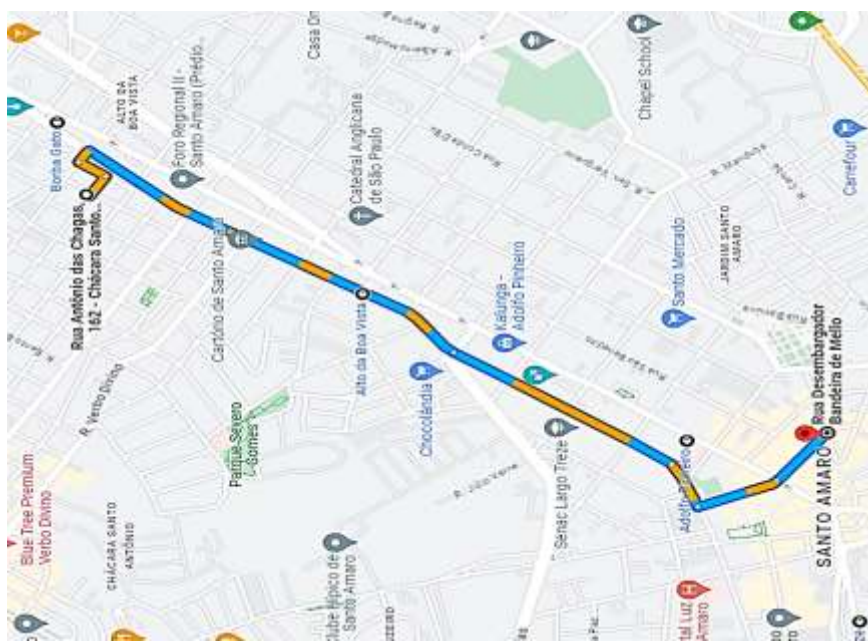
**FONTES DE INFORMAÇÃO RELACIONADAS À PESQUISA DE MERCADO DE LOJAS - REFERENTE AO QUADRO AMOSTRAL DO ANEXO-I**

**1) Possi Empreendimentos Imobiliários Imóveis – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda - Rua Desembargador Bandeira de Mello- Santo Amaro-S/N-ZONA SUL.

**Descrição do anúncio – 204m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.000.000,00**

Loja / Salão e salas comerciais em uma das ruas mais movimentadas de Santo Amaro. Próximo ao Largo treze de maio e com grande fluxo de pessoas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

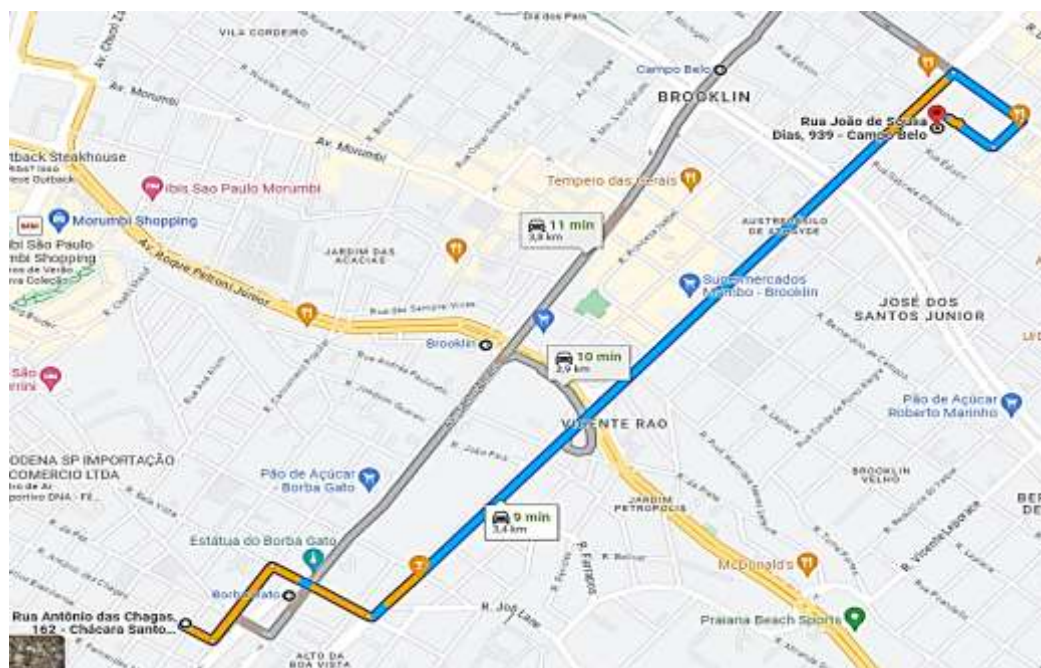
**2) C.V. CASAS E VISTAS – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda - Rua João de Sousa Dias, 939-Campo Belo-ZONA SUL

Descrição do anúncio – **213m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.004.000,00**

Ponto comercial/Loja À Venda no Edifício Haus Mitre Campo Belo.

O condomínio disponibiliza portaria 24 horas para uma melhor segurança.



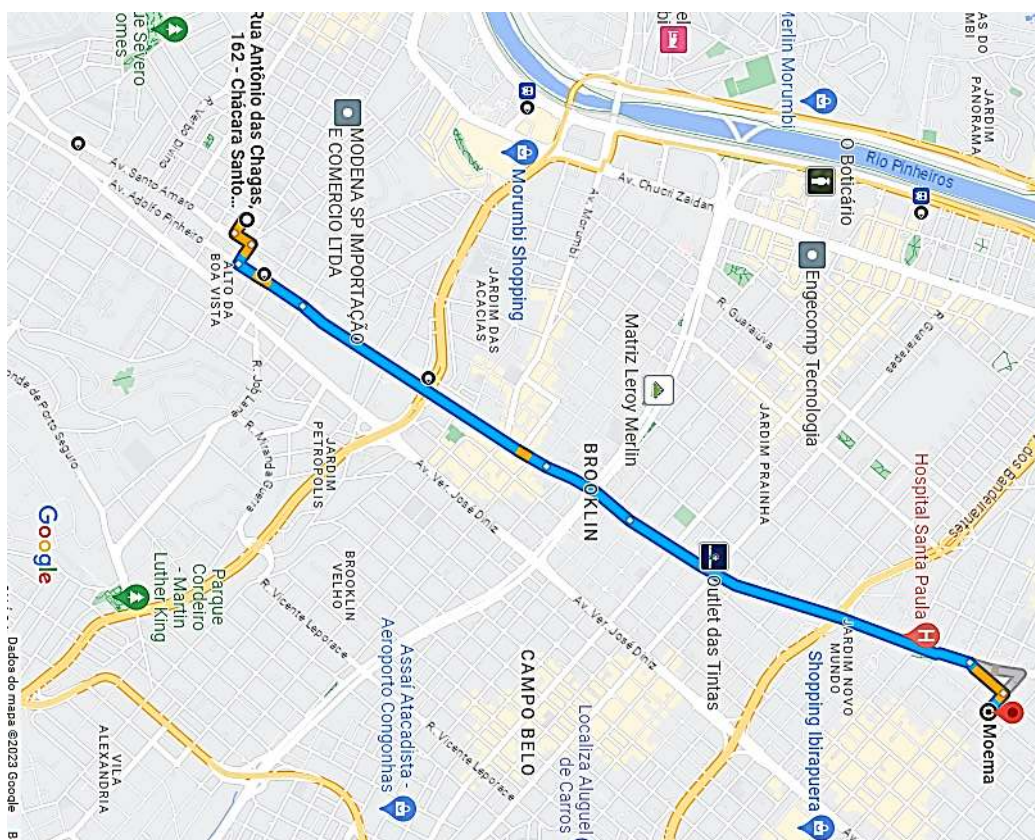
Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**3) Cleber Pinheiro Imóveis – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda - Moema-ZONA SUL

Descrição do anúncio – **200m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.200.000,00**

Ponto comercial/Loja/Box para venda com 200 metros quadrados com 4 vagas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

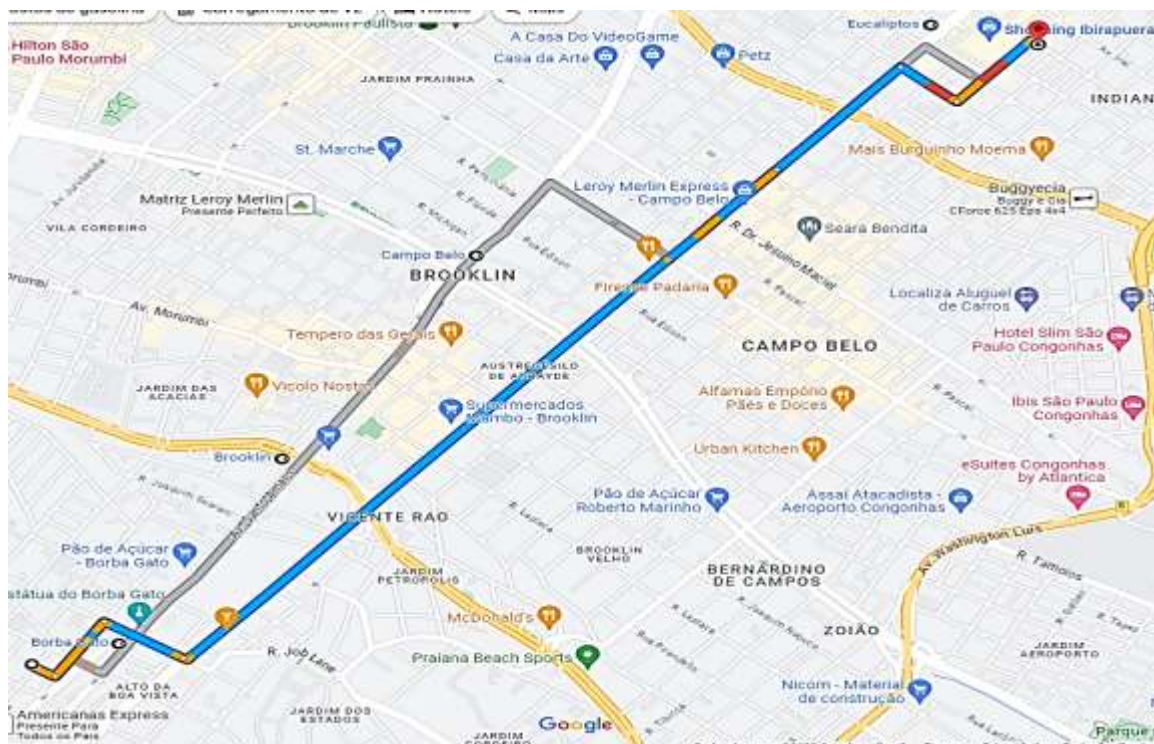


**4) B&G Sapucaia Imóveis – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda - Rua Maturi, 55 - Indianópolis, São Paulo – SP-  
ZONA SUL

**Descrição do anúncio – 200m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.400.000,00**

Imóvel bem iluminado e ventilado – Próximo a supermercados, padarias, farmácias, escolas, bancos, shopping, aeroporto, serviços diversos, restaurantes, bares e todas as comodidades do bairro de Moema.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**5) Vertiza Negócios Imobiliários– Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda - Avenida Portugal, 200 - Brooklin, São Paulo – S.P.-ZONA SUL

**Descrição do anúncio – 250m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.500.000,00**

Loja mobiliada à venda no Brooklin com 250m<sup>2</sup> distribuídos em salão amplo climatizado com diversas mesas, lareira a gás, banheiro interno e externo, área externa com bar e teto retrátil, cozinha totalmente equipada, vestiário para funcionários e despensa.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**6) Mario Dal Maso– Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – Alameda dos Nhambiquaras, Moema -São Paulo – S.P.-ZONA SUL

Descrição do anúncio – **200m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.250.000,00**

Ponto Comercial com ótima visibilidade, pé direito alto, distribuída em 200m<sup>2</sup> de vão livre com dois banheiros e uma pequena copa.



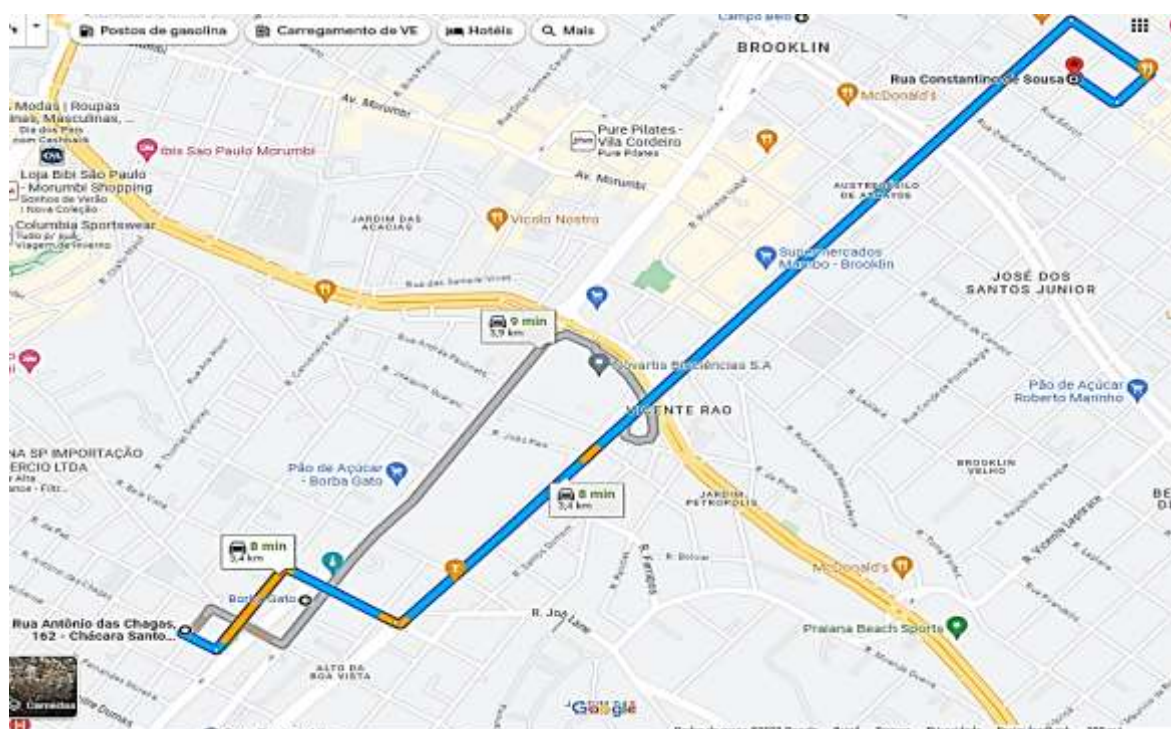
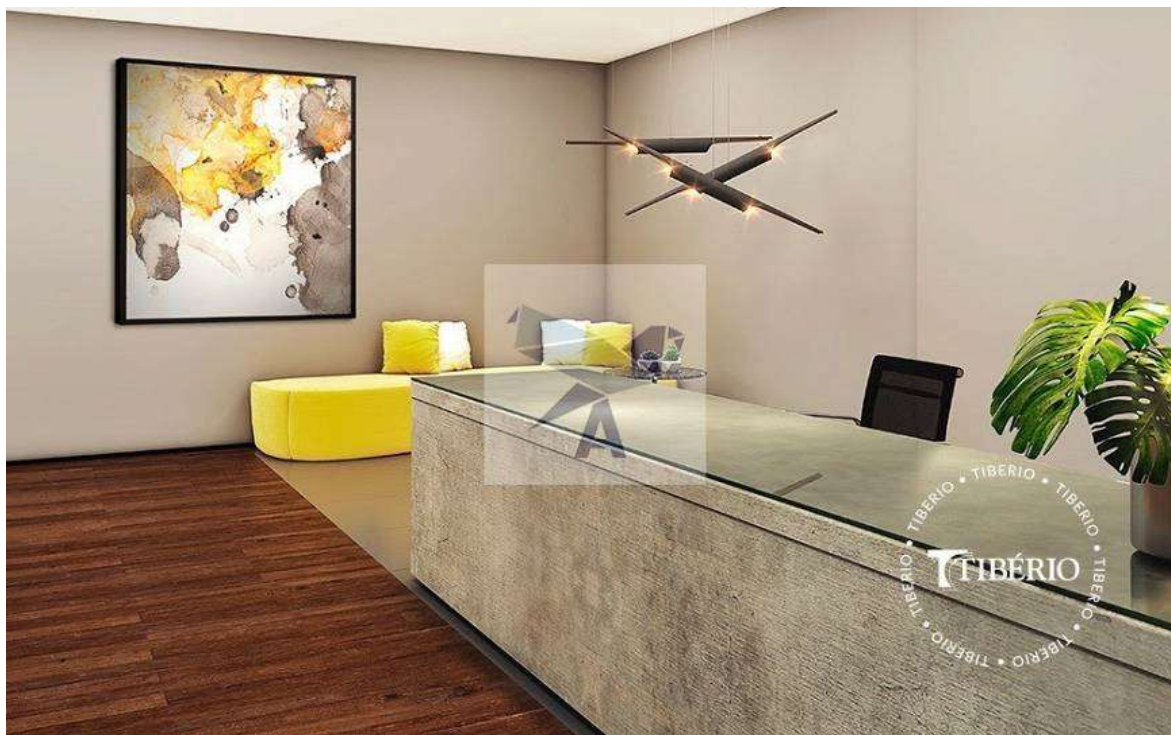
Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**7) Anil Negócios Imobiliários – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – Rua Constantino de Sousa - Campo Belo, São Paulo - SP -ZONA SUL

Descrição do anúncio – **237m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.470.000,00**

O Constantino, nome herdado de uma das ruas mais famosas do bairro, propõe um novo estilo de vida em um endereço nobre.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com

**8) B&G Imobiliária– Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – Rua Álvaro Rodrigues, 295 - Brooklin, São Paulo - SP-ZONA SUL

**Descrição do anúncio – 208 m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 4.051.887,00**

O local é bem equipado com diversas instalações e fica localizado no bairro do Brooklin em São Paulo. É bem localizado, próximo a pontos de interesse de Brooklin, tais como Beatíssima Virgem Maria, Escolinha das Acácias, Estação Brooklin, Business School São Paulo e DeRose Method Brooklin.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com

**9) B&G Imobiliária– Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – Rua Doutor Jesuíno Maciel - Campo Belo, São Paulo - SP -ZONA SUL

**Descrição do anúncio – 200 m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.500.000,00**

**EXCELENTE CASA COMERCIAL EM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO COM VARIAS SALAS IMÓVEL TOTALMENTE REFORMADO.**



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 II 98333-2400 | II 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**10) Cabral Negócios Imobiliários– Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – Rua Senador Milton Campos, 155 - Brooklin, São Paulo - SP-ZONA SUL

Descrição do anúncio – **243 m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.094.918,0**

O empreendimento dispõe de Loja em condomínio com metragem de 243m<sup>2</sup>.



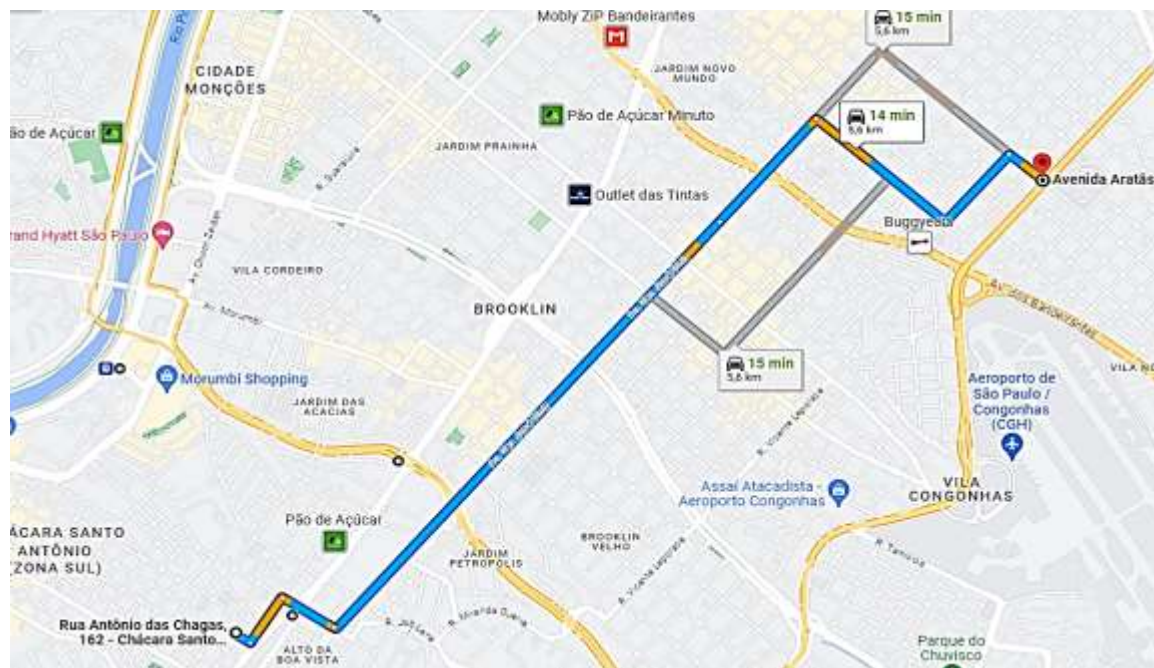
Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**11) Taurus Imóveis – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – Avenida Aratãs - Indianópolis, São Paulo - SP- ZONA SUL

Descrição do anúncio – **203 m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.450.000,00**

Loja em Moema, um verdadeiro ponto de referência na região. Com uma estrutura imponente distribuída em dois pavimentos.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

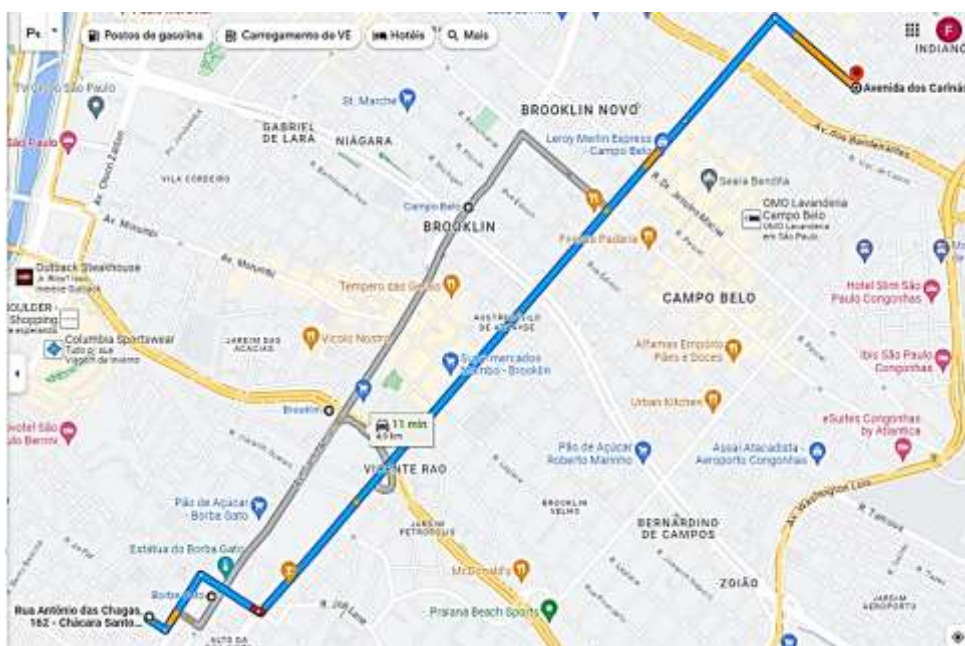


## 12) Galpão do Imóvel – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – Avenida dos Carinás - Moema, São Paulo - SP-  
ZONA SUL

**Descrição do anúncio – 199 m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.360.000,00**

**SOBRADO COMERCIAL EM MOEMA, 3 vagas de garagem.**



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com

**13) Paulo Roberto Leardi – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – Rua Nova York - Brooklin, São Paulo - SP  
-ZONA SUL

Descrição do anúncio – **250 m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.100.000,0**

Casa térrea comercial no Brooklin. Imóvel em ótima localização do bairro. Com um total de seis sala mais três banheiros mais um lavabo.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

II 98333-2400 | II 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com

**14) Baluarte Imóveis – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – Avenida Nossa Senhora do Sabará, São Paulo - SP

-ZONA SUL

**Descrição do anúncio – 250 m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 3.430.000,0**

Casa térrea comercial no Brooklin. Imóvel em ótima localização do bairro. Com um total de seis sala mais três banheiros mais um lavabo.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

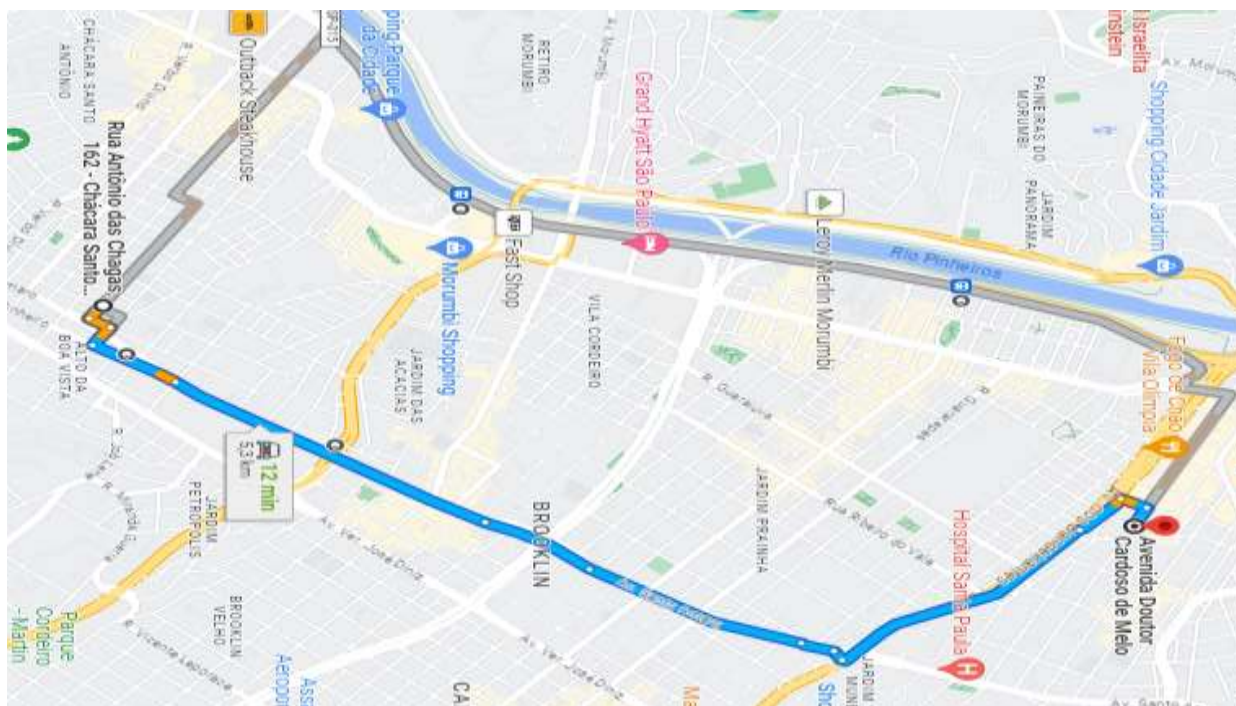
arquitect.criacoes@hotmail.com

**15) Leardi Vila Nova Conceição – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – Avenida Doutor Cardoso de Melo - Vila Olímpia, São Paulo - SP -ZONA SUL

Descrição do anúncio – **219 m2 / Preço para venda: R\$ 3.137.000,00**

**LOJA BEM MONTADA , EM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, NA VILA OLÍMPIA, PERTO DE TUDO E DA EXCENTE INFRAESTRUTURA.**



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



### ANEXO III

## AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m<sup>2</sup>

### MÉDIA ARITMÉTICA

#### MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m<sup>2</sup> DAS 15 AMOSTRAS PESQUISADAS

Média Aritmética=  $\frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das 15 Amostras}}{15}$  (dividido pelo nº de itens pesquisados)

$$\underline{\underline{\text{MÉDIA ARITMÉTICA}}} = \frac{\underline{\underline{\text{R\$ 230.740,70}}}}{15} = \underline{\underline{\text{R\$ 15.382,71}}}$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$/m<sup>2</sup> = MÉDIO

$$\underline{\underline{\text{VALOR DO IMÓVEL}}} = 193,74\text{m}^2 \times 15.382,71 = \underline{\underline{\text{R\$ 2.980.246,23}}}$$

### MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela **eliminação da amostra mais baixa e mais alta.**

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das 13 Amostras}}{13}$$

**Ou** Amostras eliminadas: Mais baixa = R\$ 12.400,00 / Mais Alta = R\$ 19.480,22

$$12.400,00 + 19.480,22 = 31.880,22 // 230.740,70 - 31.880,22 = \text{R\$ } 198.860,48$$

(Σ das 15 amostras)      (Σ(Mais Baixa+Mais Alta))

$$\underline{\underline{\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA}}} = \frac{(\Sigma \text{ das 13 amostras})}{13} = \frac{198.860,48}{13} = \underline{\underline{\text{R\$15.296,96}}}$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA HOMOGENEIZADA

$$\underline{\underline{\text{VALOR DO IMÓVEL}}} = 193,74\text{m}^2 \times 15.296,96 = \underline{\underline{\text{R\$ 2.963.633,03}}}$$



### MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

**Eliminam-se amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior.**

**Utilizam-se os valores numéricos desse intervalo.**

$$\text{Média Ponderada} = \text{Média Aritmética} \begin{cases} \rightarrow (+ 20\%) \\ \rightarrow (- 20\%) \end{cases}$$

$$\text{R\$ } 15.382,71 + 20\% = \text{R\$ } 18.459,25 \text{ (Limite Superior)}$$

$$\text{R\$ } 15.382,71 - 20\% = \text{R\$ } 12.306,16 \text{ (Limite Inferior)}$$

Somam -se as amostras que estiverem no intervalo/**ordem crescente**)

Itens N°s (R\$12.306,16)-13;10;14;05;02;15;07;01;09;06;12;11;04;09-(R\$18.459,25)

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 14 AMOSTRAS}}{14} = \frac{\text{R\$ } 211.260,48}{14}$$

**OBS: 14(quatorze) amostras apresentadas estão dentro do limite superior e limite inferior, dessa forma foram aproveitados os valores dentro deste intervalo em ordem crescente apresentados no Quadro Amostral. A amostra acima do limite superior como: R\$19.480,22 (item-08), apresentou discrepância em relação as demais e foi eliminada para efeito de cálculo.**

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \text{R\$ } 15.090,03$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA PONDERADA}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 193,74\text{m}^2 \text{ X } 15.090,03 = \text{R\$ } 2.923.542,41$$

### CONCLUSÃO DA PLANILHA DE CÁLCULOS:

A homogeneização transforma os preços observados, que são pertinentes às propriedades de cada evento coletado, em preços padronizados às características da situação paradigma. Ela isola a parcela aleatória que compõe os preços de cada um dos eventos de pesquisa, na medida em que elimina as diferenças decorrentes de seus atributos específicos.

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA PONDERADA}$$

$$\text{VALOR MÉDIO ESTIMADO: } \text{R\$ } 2.923.542,41 + 1\% = \text{R\$ } 2.952.777,83$$

(Arredondamento até o máximo de 1%)

$$\text{VALOR MÉDIO ESTIMADO} \cong \text{R\$ } 2.952.777,83$$

**Limite Inferior: R\$ 2.657.500,04** (Variação até o máximo de 10%)

**Limite Superior: R\$ 3.248.055,61** (Variação até o máximo de 10%)

### VALOR ARREDONDADO

**R\$ 3.300.000,00 (TRÊS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS).**

A referência apresentada corresponde ao valor atualizado, os intervalos de limites apresentados podem também serem usados como estimações na cotação.

**ANEXO IV – PLANTA- ACESSO/RUA DA PAZ – 193,74m<sup>2</sup>**



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com

Flávia Cascaldi Neirouz

Arquiteta e Perita Judicial

**ANEXO - V – DOCUMENTO RELATIVO AO IMÓVEL  
REGISTRO DE IMÓVEIS (Retirado dos Autos-fls.492)**



fls. 492

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula <b>457.065</b>	ficha <b>01</b>
-----------------------------	--------------------

São Paulo, 06 de abril de 2020.

**IMÓVEL:- LOJA nº 01**, localizada no 1º subsolo do empreendimento denominado "**GAFISA LIKE ALTO DA BOA VISTA**", com acesso pela Rua da Paz, sem número, Rua Antonio das Chagas e Rua Francisco de Moraes, na Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 193,740m², a área comum de 49,589m², perfazendo a área total de 243,329m², correspondendo à fração ideal de 0,0082020 do terreno. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na matrícula nº 429.809 deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:-** 087.122.0044-1, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:- GAFISA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.545.826/0001-07, com sede nesta Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, conjunto 32, Bloco 02, Vila Nova Conceição.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.12/M.13.397, feito em 24/11/2014; R.9/M.35.491, feito em 23/11/2014; R.6/M.204.163, feito em 21/08/2015; R.8/M.238.485, feito em 04/05/2015; R.8/M.284.798, feito em 22/12/2014; R.6/M.308.458, feito em 20/10/2014; e R.3/M.308.459, feito em 20/10/2014 - (Ms.420.861 e 429.809) - deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816  
Hash: 1D563302FOA7CD467B15F578B5657464  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.1/457.065: REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.299.969 - 06/03/2020)  
Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 53, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.  
Data da Matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816  
Hash: 1D563302FOA7CD467B15F578B5657464  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

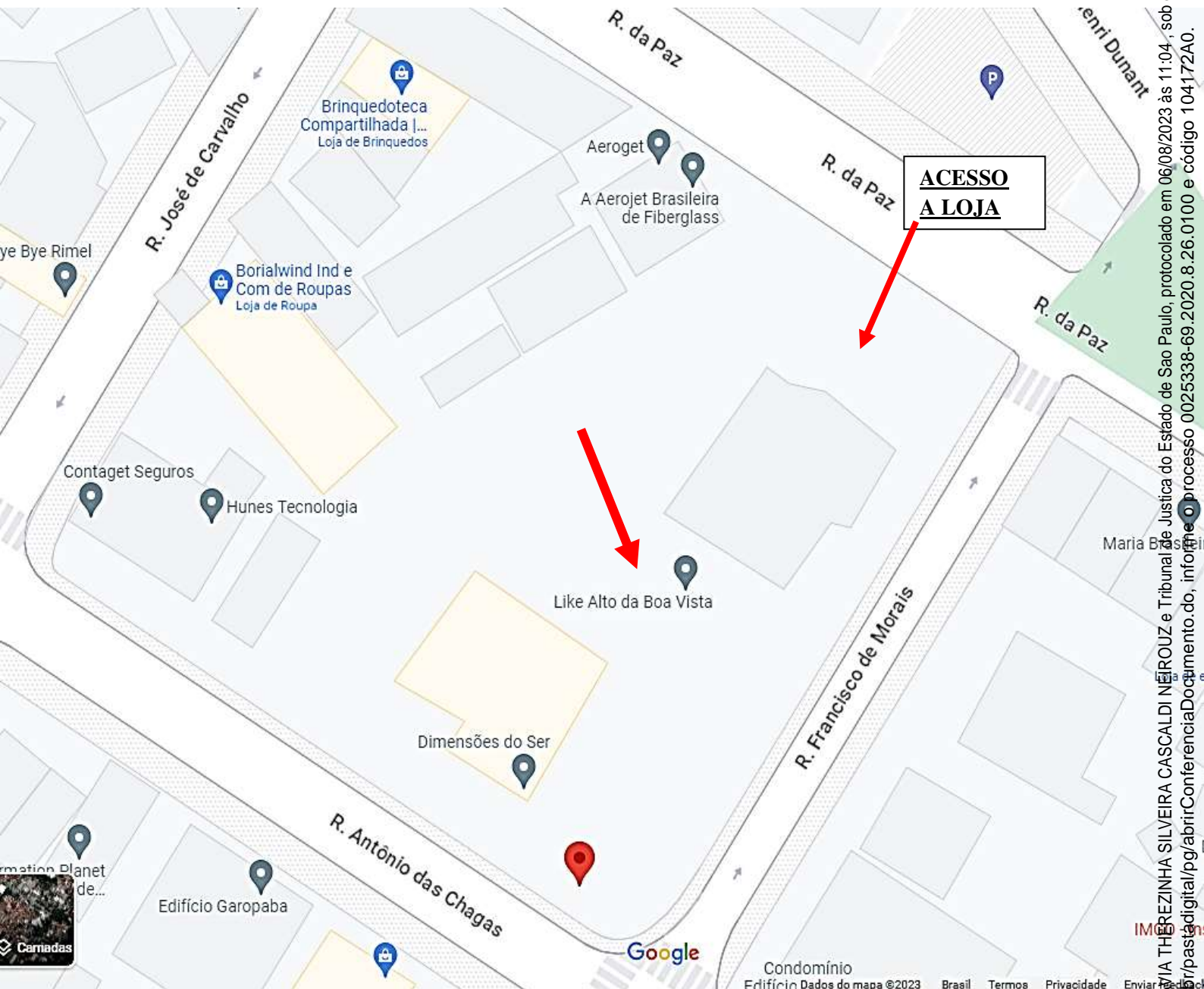
**Av.2/457.065: PENHORA** (Prenotação 1.408.824 - 09/05/2022)  
Pela certidão de 09 de maio de 2022, do Juízo de Direito da 40ª Vara Cível - Foro Central Cível desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0049375-29.2021.8.26.0100) da ação de execução civil movida por **MARIA MADALENA MUNIZ CERQUEIRA**, CPF/MF nº 653.256.561-04, **em face** da **GAFISA S/A**, CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07, o imóvel foi **penhorado** para garantia da dívida de R\$ 107.591,87, tendo sido nomeada depositária **GAFISA S/A**. Consta da

saec  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 www.registradores.onr.org.br  
 Certidão emitida pelo SREI

Cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE PAGLIARA WAETGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 12:12, sob o número WJMJ123405455430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025338-69.2020.8.26.0100 e código F277A5D.



**ANEXO VI – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**  
**(Google Maps, Satélite e Street View)**



**CONDOMÍNIO - GAFISA LIKE ALTO DA BOA VISTA**

**LOJA -1- TORRE FIGUEIRA – 1º SUBSOLO**

**RUA ANTONIO DAS CHAGAS / RUA FRANCISCO DE MORAIS - S/N-BAIRRO – SANTO AMARO**

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com



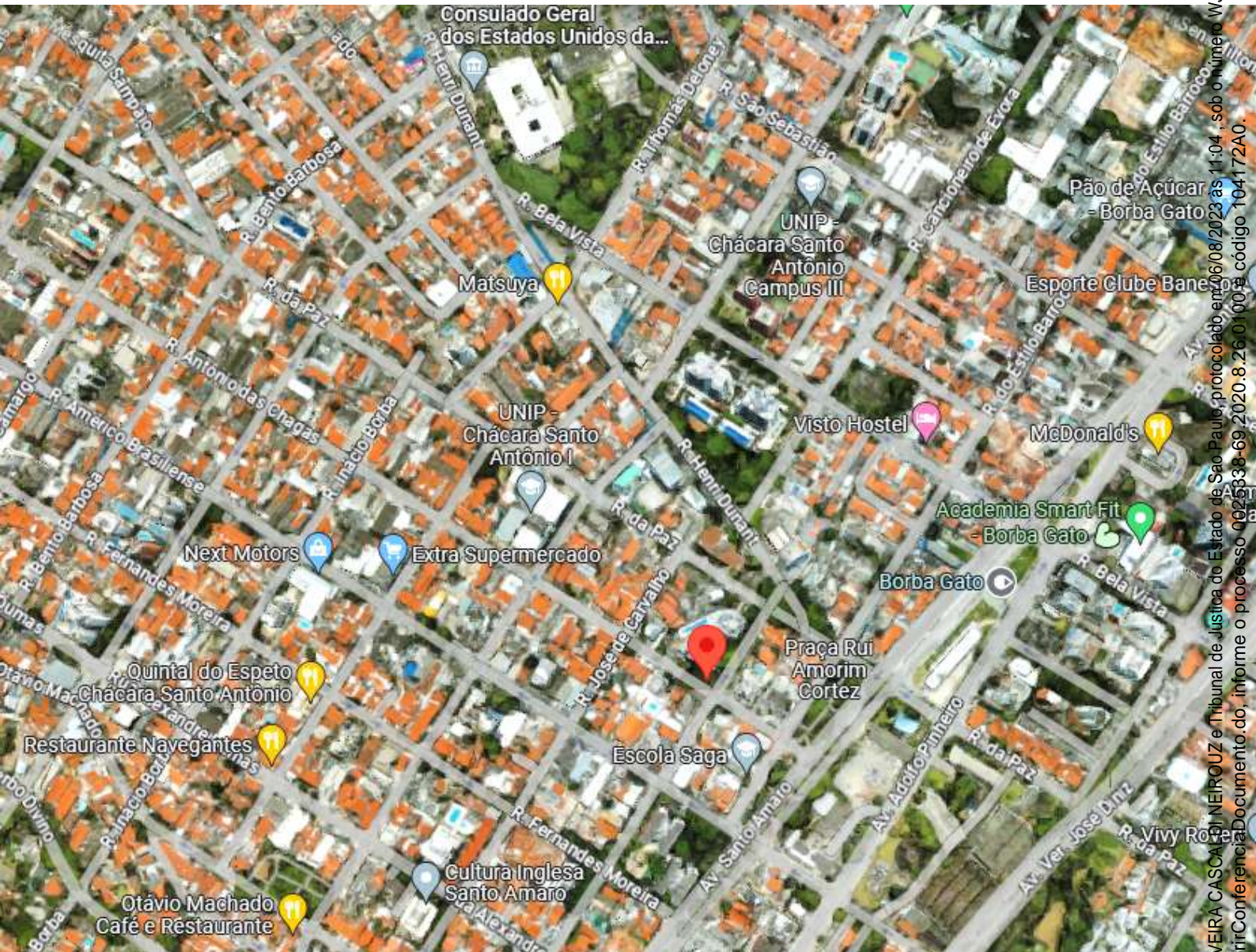
## PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – IMPLANTAÇÃO

### CONDOMÍNIO - GAFISA LIKE ALTO DA BOA VISTA

#### LOJA -1- TORRE FIGUEIRA – 1º SUBSOLO

#### VISTA AÉREA – SATÉLITE

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com



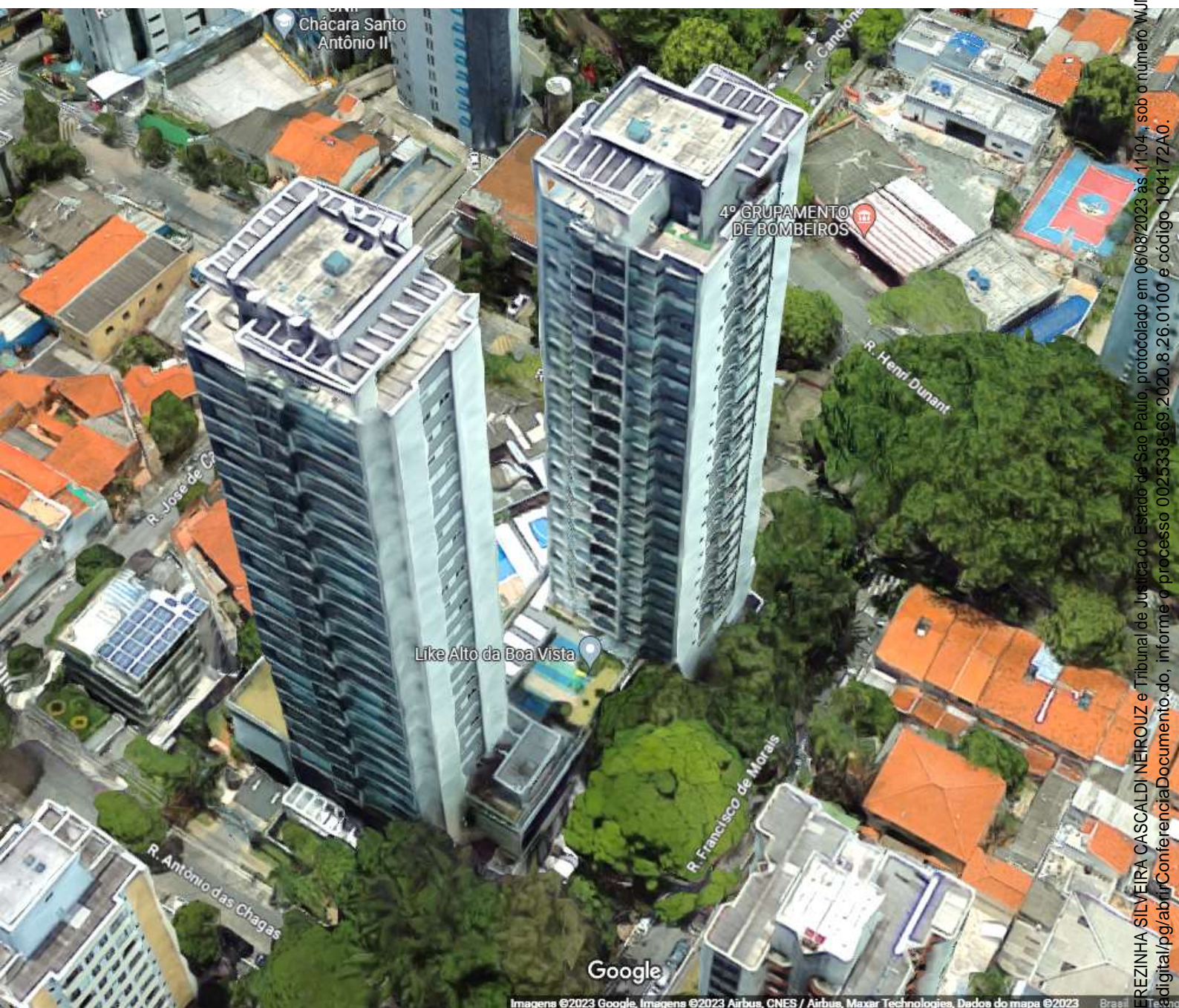
**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO NA MALHA URBANA**

**CONDOMÍNIO - GAFISA LIKE ALTO DA BOA VISTA**

**LOJA -1- TORRE FIGUEIRA – 1º SUBSOLO**

**VISTA AÉREA – SATÉLITE COM VISTA GERAL**

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



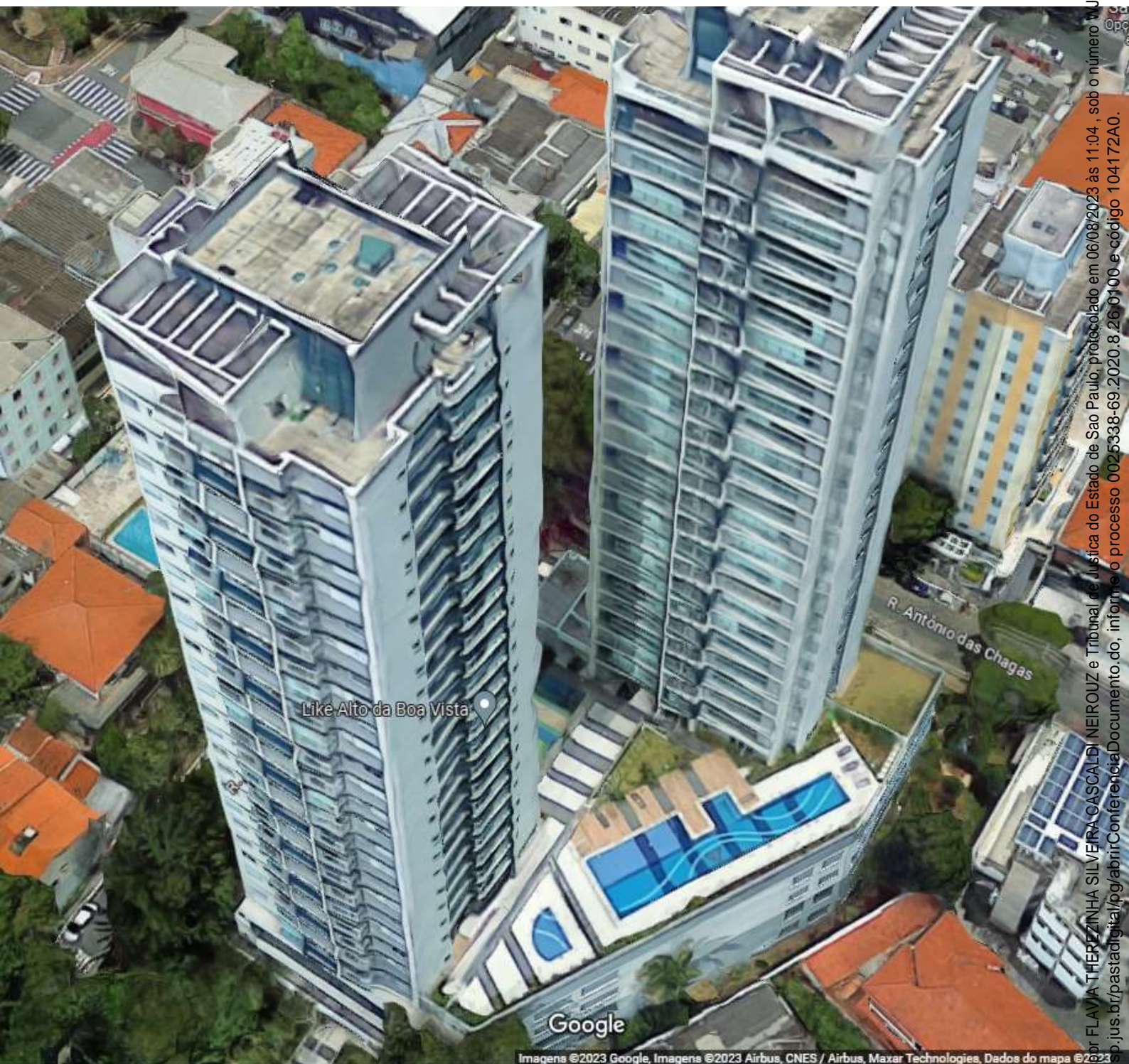
## VISUALIZAÇÃO - 1 - 3D

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



## VISUALIZAÇÃO - 2 - 3D

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



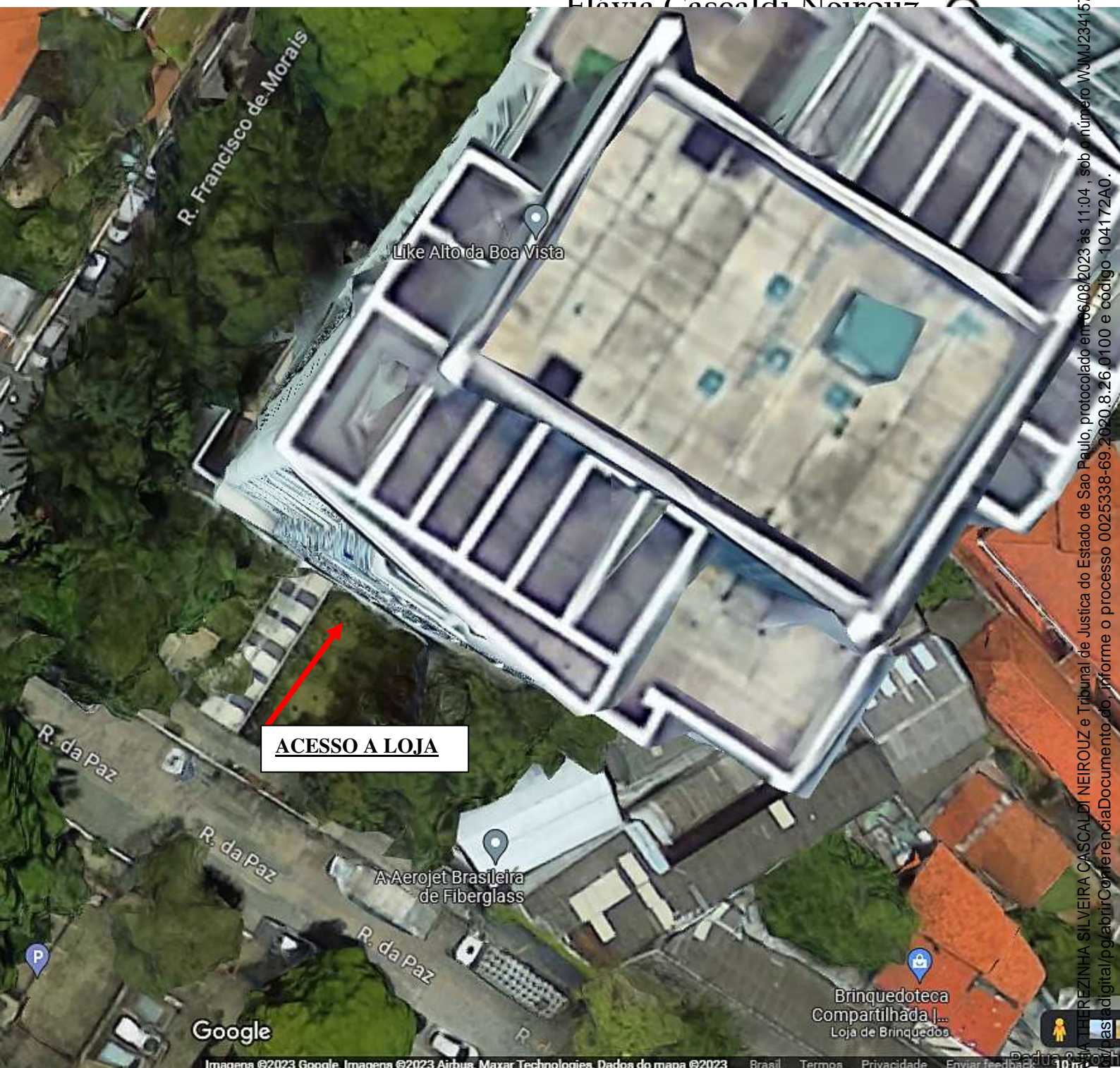
## VISUALIZAÇÃO - 3 - 3D

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



## VISUALIZAÇÃO - 4 - 3D – ACESSO-RUA DA PAZ

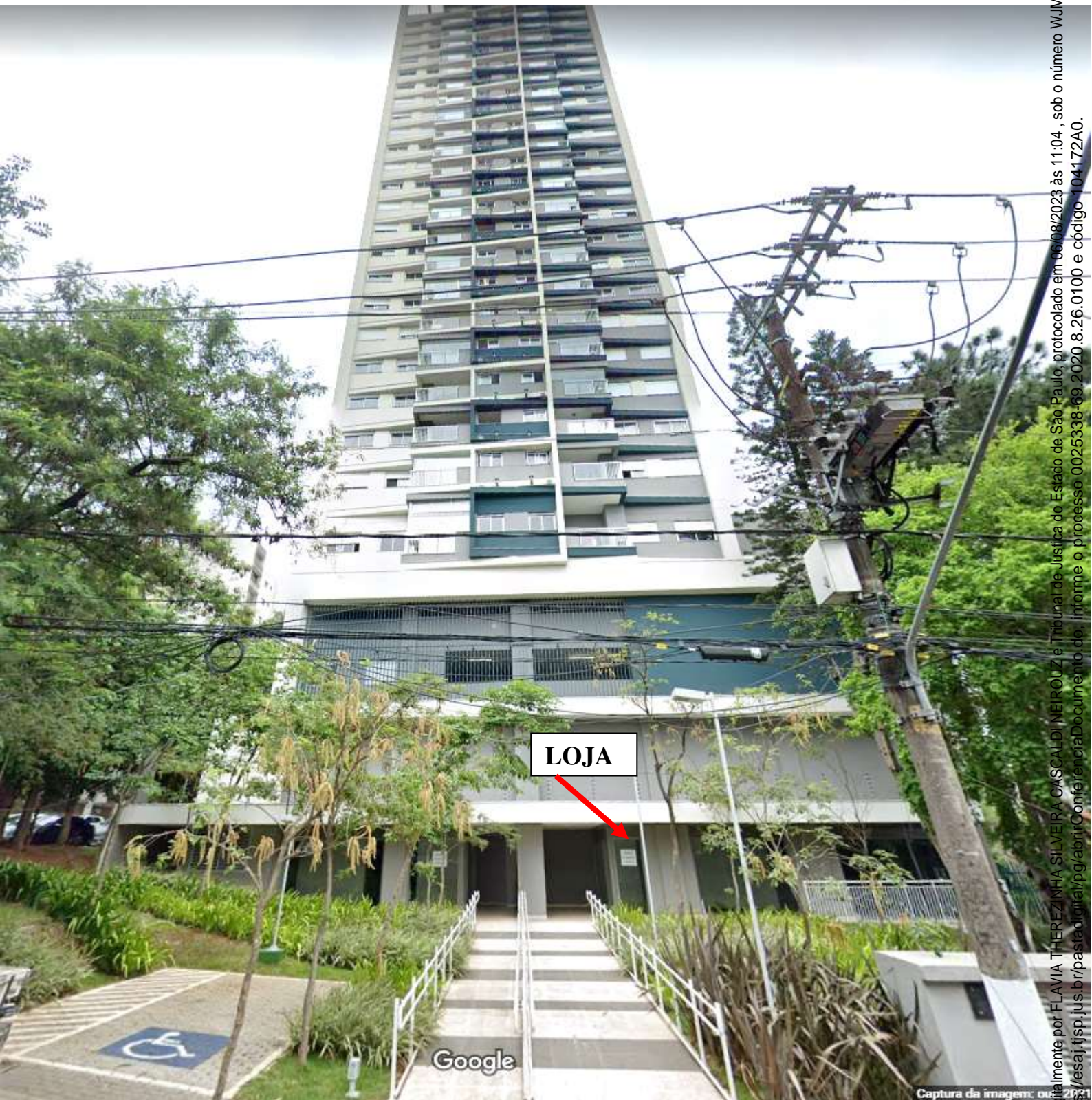
Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



## VISUALIZAÇÃO - 5 - 3D

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com





**FACHADA PRINCIPAL – VISTA -1 - ENTRADA PELA RUA DA PAZ**  
**CONDOMÍNIO - GAFISA LIKE ALTO DA BOA VISTA**  
**LOJA -1- TORRE FIGUEIRA – 1º SUBSOLO**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**FACHADA PRINCIPAL – VISTA -2 - ENTRADA PELA RUA DA PAZ**  
**CONDOMÍNIO - GAFISA LIKE ALTO DA BOA VISTA**  
**LOJA -1- TORRE FIGUEIRA – 1º SUBSOLO**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**ANEXO - VII**  
**FOTOGRAFIAS – REGISTRADAS NA PERÍCIA**  
**ÁREAS DO IMÓVEL**



**FOTO – 1- FACHADA DO PRÉDIO**



**FOTO – 2- FACHADA DA LOJA– VISTA -1**



**FOTO – 3- FACHADA DA LOJA – VISTA -2**



**FOTO – 4- FACHADA DA LOJA – VISTA -3**



**FOTO – 5- FACHADA DA LOJA – VISTA -4**



**FOTO – 6- FACHADA DA LOJA – VISTA - 5**





**FOTO – 7- FACHADA DA LOJA – VISTA - 6**



**FOTO – 8- FACHADA DA LOJA – VISTA - 7**



**FOTO – 9- FACHADA DA LOJA – VISTA - 8**



**FOTO – 10-VISTA INTERNA**



**FOTO – 11-VISTA INTERNA**



**FOTO – 12-VISTA INTERNA**



**FOTO – 13 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 14 -VISTA INTERNA**





**FOTO – 15 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 16 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 17 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 18 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 19 -VISTA INTERNA – DUTO DE VENTILAÇÃO**



**FOTO – 20 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 21 -VISTA INTERNA/ACESSO AOS BANHEIROS**



**FOTO – 22 -VISTA INTERNA/ BANHEIRO - 2**





**FOTO – 23 -VISTA INTERNA/ BANHEIRO - 1**



**FOTO – 24 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 25 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 26 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 27 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 28 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 29 -VISTA INTERNA**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**FOTO – 30 -VISTA INTERNA**





**FOTO – 31 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 32 -VISTA INTERNA**



**FOTO – 33 -VISTA EXTERNA**



**FOTO – 34 -VISTA EXTERNA**



**FOTO – 34 -VISTA EXTERNA**



**FOTO – 35 -VISTA EXTERNA**



**FOTO – 36 -VISTA EXTERNA/FACHADA**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



### **XIII – ENCERRAMENTO**

Tendo concluído o presente **LAUDO TÉCNICO DE PERÍCIA EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL**, apresentando-o em **80 páginas** com **7 Anexos**, digitadas em um só lado, sendo a primeira e a última datada e assinada.

Vistos que a nomeação e a solicitação da Perícia fizeram-se por meio eletrônico, com Processo Digital N° **0025338-69.2020.8.26.0100**.

Deixo registrada a Conclusão dos Trabalhos de Arquiteta e Perita Judicial e envio o presente Laudo Técnico de Perícia em nome da **EXMA. SRA. JUÍZA DE DIREITO DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS** da **37ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo – Praça João Mendes, 12º Andar – São Paulo- S.P.**, requerendo sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito, protocolado através de Certificação Digital Eletrônica Pessoal conforme Cadastro de Perita neste Tribunal.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Técnico de Perícia em Avaliação.

São Paulo/SP, 06 de agosto de 2023.

Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz  
Arquiteta e Urbanista – CAU/BR - N° A103734-0  
Perita Judicial Avaliadora – CONPEJ/SP - N° 02.00.1207  
Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: N° 3915670