

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1^a
VARA DA FAMILIA E DAS SUCESSÕES DO IX FORO REGIONAL -
VILA PRUDENTE

AUTOS N ° 0018571-41.2013.8.26.0009
(CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)

Luciana Ferraiuolo Nastromagario,
arquiteta, CAU A8603-7, **Perita Judicial**, Pós-
Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia de
São Paulo pelo IBAPE-SP/CREA/FAAP, nomeada e
compromissada nos autos da ação de
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA promovida por
VICTOR AUGUSTO FEITOSA DA SILVA,
representado por sua mãe, em face de *ROBSON DA
SILVA*, feito esse que tramita perante esse R. Juízo,
tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram
necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa
que lhe foi confiada, vem, mui respeitosamente,
apresentar as conclusões de seu trabalho por
intermédio do presente

L A U D O J U D I C I A L

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7

1 - OBJETO DO PRESENTE LAUDO

1.1 - O presente laudo tem como objeto a avaliação de um apartamento.

2- LOCALIZAÇÃO

1.2 - O imóvel em tela localiza-se na Rua Secundino Domingues nº 334 apto 133, no 13º andar do Edifício Saint Louis, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, nesta Capital.

3- VISTORIA DO IMÓVEL

FIZERAM PARTE DA PESQUISA:

- Visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes;
- Visitas à imobiliárias e corretores de imóveis para obtenção de elementos comparativos;
- Visitas ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.
- Vistoria ao imóvel.

Durante a vistoria do imóvel, esta perita observou suas características com o intuito de trazer a este laudo informações básicas à avaliação pretendida. Portanto, existe no local:

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

I- Um APARTAMENTO que possui **46,95 m²** de **área útil**.

II- O imóvel acima possui **área comum do edifício de 14,039 m²**, **área comum de paisagismo de 26,904 m²**, **área comum de garagem de 21,74 m²**, perfazendo a **área total construída de 82,729 m²**, **área bruta de 109,633 m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 25,97 m²** ou **0,7347 %** e uma cota ideal nas despesas gerais de **0,773 %**, cabendo ao apartamento o direito a utilização de **uma vaga na garagem coletiva** no edifício, sujeito à atuação de manobristas. O **terreno** onde está construído o referido edifício, encerra a área de **3.535,00 m²**.

III- O referido prédio tem, aproximadamente, 38 anos de idade, é dotado de 01 bloco com 27 pavimentos, mais 01 subsolo, com 03 elevadores, que dão acesso aos andares. Cada pavimento possui 04 apartamentos por andar.

IV - A fachada do prédio apresenta-se de alvenaria revestida de massa e pintura, sendo o pavimento térreo com as paredes construídas na forma de "base piramidal" revestida de pedras do tipo miracema e as esquadrias são de alumínio.

V – Referido prédio apresenta-se cerca de 2,00 m acima do nível da rua. A frente do terreno é cercada com um muro de alvenaria sendo parte da própria parede da garagem no subsolo. Acima deste muro encontra-se uma cerca de tela de ferro em toda extensão limítrofe da área do terreno.

VI - O condomínio em pauta é dotado de guarita, revestida de massa e pintura, por onde é feito o acesso de entrada, através de uma escada com o piso revestido de granilite e com o guarda-corpo de ferro. O piso externo encontra-se revestido de pedra do tipo São Tomé.

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

VII - O presente condomínio possui quadra poliesportiva, piscina/adulto, piscina/infantil, play ground, salão de festas, banheiros feminino/masculino, cozinha e salão de jogos.

VIII - O hall de entrada, no piso térreo, é dotado de piso revestido de granito, paredes de alvenaria revestida de massa e pintura e teto de laje com sancas de gesso.

IX - O hall de entrada social do apartamento avaliando, é comum ao hall de entrada de serviço e apresenta-se revestido com piso cerâmico e as paredes revestidas com massa e pintura à látex pva.

X - A escada de serviço apresenta-se com o piso revestido em granilite.

XI - O condomínio em tela é dotado de 03 elevadores que dão acesso aos andares.

XII - Internamente, a unidade avalianda apresenta-se:

SALA - Piso cerâmico, paredes com acabamento em massa e pintura à látex PVA, janela com esquadrias de alumínio e teto de laje.

QUARTO (02) - Piso cerâmico, paredes com acabamento em massa e pintura à látex PVA, janela com esquadrias de alumínio e de teto de laje.

BANHEIRO - Piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto e janela basculante de esquadrias de alumínio.

COZINHA - Piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto de laje.

ÁREA DE SERVIÇO - Piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo decorados até o teto de laje e janela com esquadria de alumínio.

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7

4 - CONSERVAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel avaliando apresenta-se em bom estado de conservação.

5 - TOPOGRAFIA

A topografia do terreno do prédio é plana e a rua onde encontra-se o imóvel também é plana.

6- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A avenida, onde se localiza o imóvel, é asfaltada, com guias, calçadas, rede de esgoto, luz residencial e pública, correio e coleta de lixo. Apresenta, ainda, nas proximidades, infra-estrutura básica como policiamento, bancos, comércio, escolas e hospitais.

7- PESQUISA

Para obter o valor do imóvel descrito, foram feitas pesquisas nas imobiliárias existentes na região, conforme anexo II, obtendo o valor, para imóveis semelhantes em tamanho, padrão e condições, entre R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) e R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais).

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7

8 - AVALIAÇÃO

De acordo com as pesquisas realizadas, usando o método comparativo de dados de mercado de imóveis semelhantes na região, e principalmente considerando o estado de conservação do mesmo e o fator de depreciação, esta perita atribui o valor transacional para a venda do referido imóvel em números redondos de

R\$ 290.000,00
(DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

9- ENCERRAMENTO

E nada mais havendo a declarar, finalizo o presente laudo, pelo que se prontifica para esclarecimentos e pormenores, se necessários.

São Paulo, junho de 2023

Luciana Ferraiuolo Nastromagario

Arquiteta CAU A8603-7

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7

A N E X O I

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
 arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 01

VISTA DA RUA SECUNDINO DOMINGUES, ONDE ENCONTRA-SE O EDIFÍCIO, DO IMÓVEL
 AVALIANDO



FOTO N ° 02

VISTA DO OUTRO SENTIDO DA RUA SECUNDINO DOMINGUES, ONDE ENCONTRA-SE O
 EDIFÍCIO, DO IMÓVEL AVALIANDO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 03

VISTA DO ACESSO AO EDIFÍCIO EM PAUTA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 04

VISTA DA FACHADA FRONTAL DO EDIFÍCIO EM PAUTA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 05

VISTA DA GUARITA DO EDIFÍCIO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 06

VISTA INTERNA DO ACESSO AO EDIFÍCIO



FOTO N ° 07

VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 08

VISTA INTERNA DA LATERAL DIREITA DO TERRENO



FOTO N ° 09

VISTA DO CONJUNTO DE PISCINAS

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 10
VISTA DA PISCINA INFANTIL



FOTO N ° 11
VISTA DA PISCINA DE ADULTO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 12

VISTA DOS FUNDOS DO TERRENO DO EDIFÍCIO EM TELA



FOTO N ° 13

VISTA DOS FUNDOS DA LATERAL DIREITA DO TERRENO PARA A LATERAL DIREITA E FUNDOS DO PRÉDIO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 14
VISTA DO PLAY GROUND



FOTO N ° 15
VISTA DOS FUNDOS DO PAVIMENTO TÉRREO ONDE ENCONTRAM-SE OS ACESSOS AOS BANHEIROS, SALÃO DE JOGOS E COZINHA.

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 16
VISTA DO SALÃO DE JOGOS



FOTO N ° 17
VISTA DO ACESSO AOS BANHEIROS FEMININO E MASCULINO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 18

VISTA DO INTERNA DO BANHEIRO DO CONDOMÍNIO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 19

VISTA DA COZINHA DO CONDOMÍNIO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 20
VISTA DO SALÃO DE FESTAS

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N° 21

VISTA DO HALL DE ENTRADA SOCIAL DO CONDOMÍNIO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 22

VISTA DOS 27 ANDARES NA BOTOEIRA DO ELEVADOR

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 23

VISTA DO ACESSO AO HALL DE ENTRADA DO APARTAMENTO AVALIANDO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7

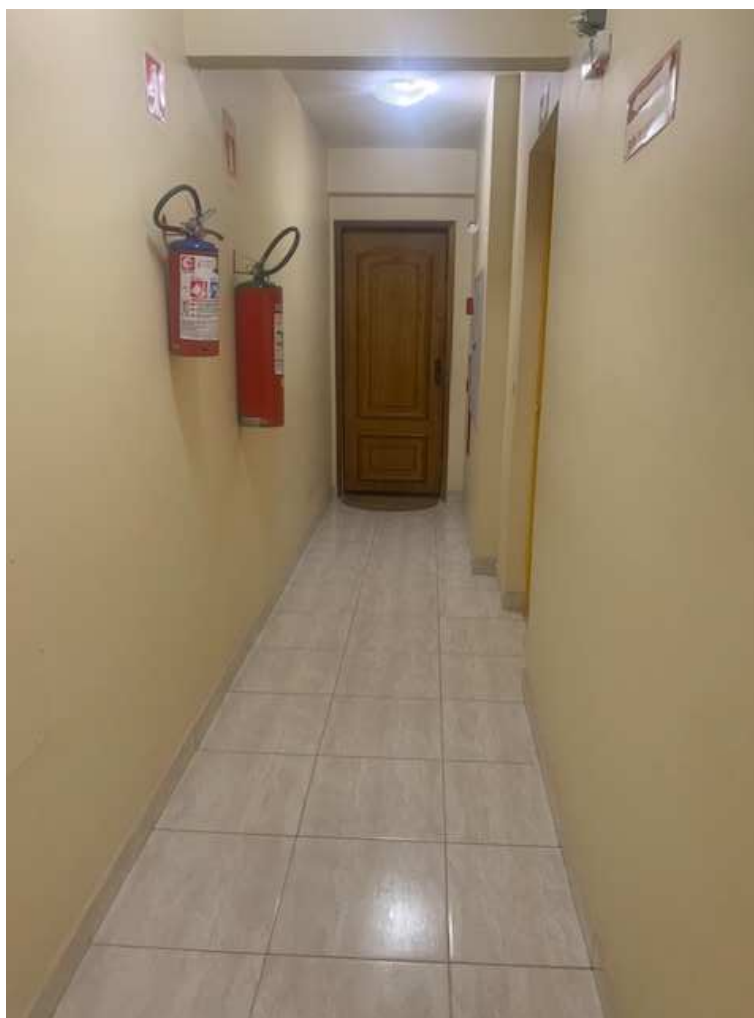


FOTO N° 24

VISTA DO HALL DE ENTRADA DO APARTAMENTO AVALIANDO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 25

VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO AVALIANDO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 26
VISTA DA SALA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N° 27
VISTA DO QUARTO 01

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 28
VISTA DO QUARTO 02

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 29
VISTA DA COZINHA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7

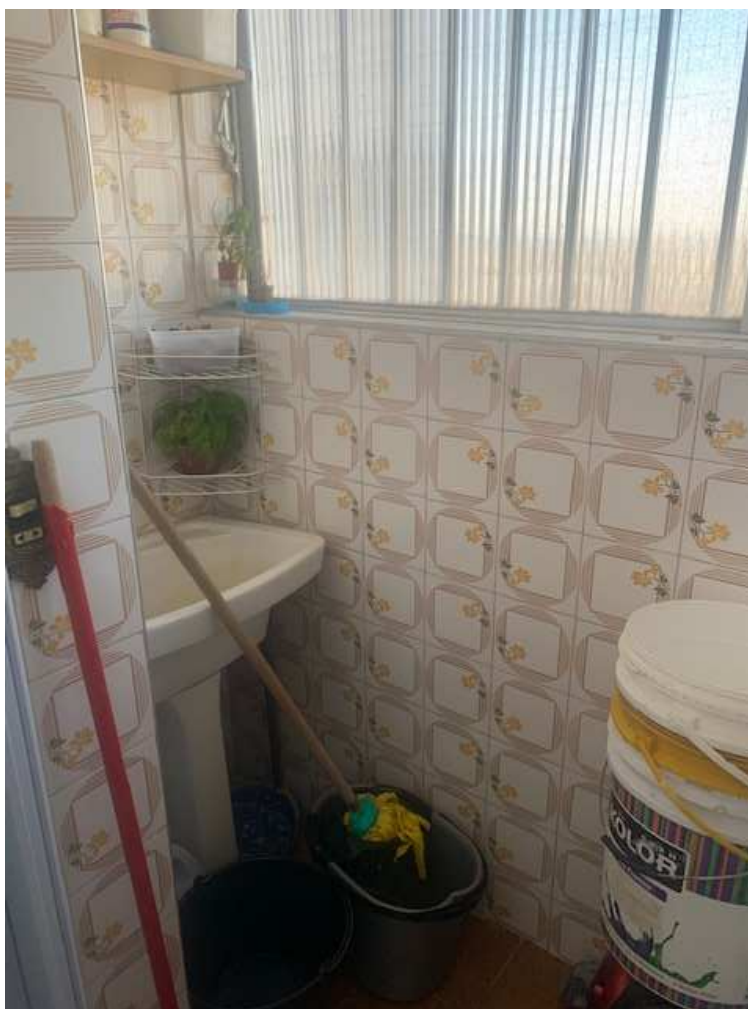


FOTO N ° 30
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 31
VISTA DO BANHEIRO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 32

VISTA DA ESCADARIA DE SERVIÇO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7

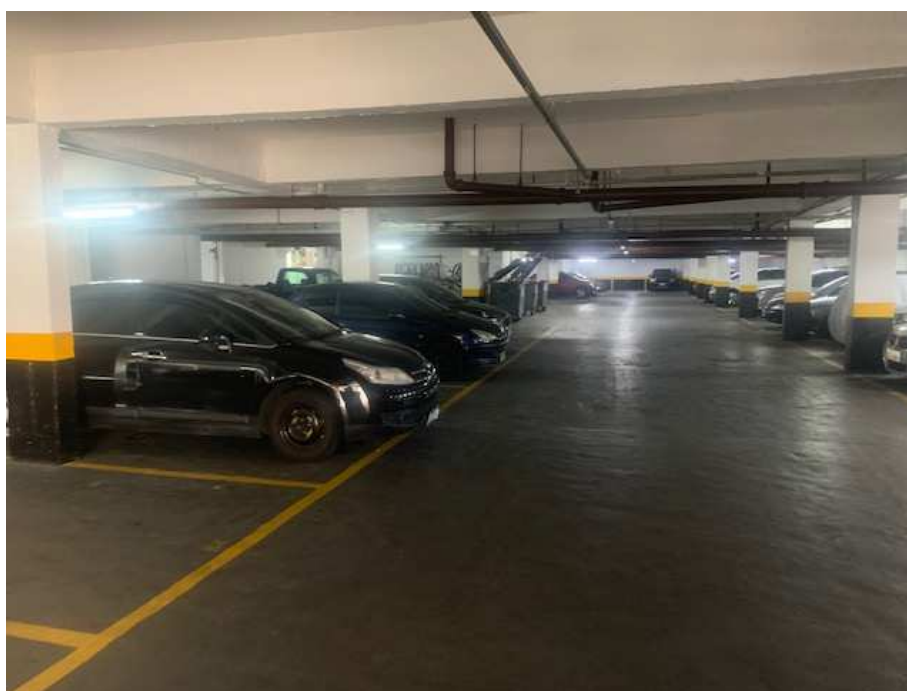


FOTO N ° 33
VISTAGERAL DA GARAGEM

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



FOTO N ° 34

VISTA DO VAGA O APARTAMENTO AVALIANDO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7

A N E X O II

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 290.000,00

LOCALIZAÇÃO: Rua Secundino Domingues nº 334 apto 133, no 13º andar do Edifício Saint Louis, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, nesta Capital.

METRAGEM: 46,95 m2 a.u.

INFORMANTE: Sra. Regiane.

DATA: junho 2023

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 290.000,00

LOCALIZAÇÃO: Rua Secundino Domingues nº 334 apto 133, no 13º andar do Edifício Saint Louis, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, nesta Capital.

METRAGEM: 46,95 m2 a.u.

INFORMANTE: Sra. Cintia.

DATA: junho 2023

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO
arquiteta CAU A8603-7



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 295.000,00

LOCALIZAÇÃO: Rua Secundino Domingues nº 334 apto 133, no 13º andar do Edifício Saint Louis, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, nesta Capital.

METRAGEM: 46,95 m2 a.u.

INFORMANTE: Sr. Luiz Carlos.

DATA: junho 2023

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO IX FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE- SÃO PAULO

**AUTOS N ° 0018571-41.2013.8.26.0009
(CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)**

Luciana Ferraiuolo Nastromagario, infra-assinada, Arquiteta, CAU A8603-7, **Perita** Pós Graduada em Avaliação de Imóveis e Patologia em Edificações pela Faap/Ibape/Crea, honrada com a nomeação nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requererida por VICTOR AUGUSTO FEITOSA DA SILVA representado por sua mãe contra ROBSON DA SILVA, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, após a entrega do Laudo, requerer que a **Defensoria Pública** seja **informada** de que a **perícia** foi **realizada a contento** por esta signatária, para que seus **honorários** sejam **liberados**, visto que os mesmos já foram reservados, conforme informação daquela R. Instituição a fls.

Termos em que,

P. deferimento.

São Paulo, junho de 2023

Arq. Luciana Ferraiuolo Nastromagario

Cau A8603-7