

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

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

Processo Digital: 1105191-47.2019.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, requerido por **Condomínio Edifício Renova Cambuci**, contra **Maria de Lourdes Lima de Andrade**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **208.249**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 01: Resumo

IDENTIFICAÇÃO	
Endereço	Av. do Estado, 5814 – AP 1712 – TIPO 2 – 1D.
Bairro	Cambuci - SP, 01516-100.
Cidade-UF	São Paulo.

PROPRIEDADE	
Executado	Maria de Lourdes Lima de Andrade
Documentos	Matrícula: 208.249 - Número de Contribuinte: 035.001.0049-1.
Registro de Imóveis	6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

ÁREA DO IMÓVEL			
Matrícula		208.249	---
Área Privativa		33,170	m2
Área Comum		14,056	m2
Área Total		47,226	m2
Fração Ideal		0,49361	%

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado na Av. do Estado, 5814 – AP 1712 – TIPO 2 – 1D. Cambuci – São Paulo, 01516-100. – sob a matrícula de nº 208.249 Livro nº 2 (6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo), número de Contribuinte: 035.001.0049-1.

2. EXEQUENTE

Condomínio Edifício Renova Cambuci.

3. EXECUTADO

Maria de Lourdes Lima de Andrade.

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula de número 208.249.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS 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.
- 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, arestos, 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.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

7.2 RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- A vistoria foi agendada para a data de 21 de novembro de 2023, às 09:30 horas.
- O proprietário não estava presente na data e hora agendadas para a vistoria.
- A vistoria foi acompanhada pelo síndico Cleiton.
- Conforme informado pelo síndico o imóvel está atualmente desocupado e o condomínio não possui cópia da chave do imóvel.
- A vistoria foi realizada em uma unidade semelhante de nº 112, possuindo as mesmas dimensões do mesmo.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL			
Matrícula		208.249	---
Área Privativa		33,170	m2
Área Comum		14,056	m2
Área Total		47,226	m2
Fração Ideal		0,49361	%

No caso do imóvel, fora observado: um apartamento de 1 dormitório, 1 sala, 1 cozinha com lavanderia integrada, 1 dormitório e 1 banheiro.

No condomínio, fora observado: Quadra poliesportiva, churrasqueira, salão de festas, academia, brinquedoteca e playground.

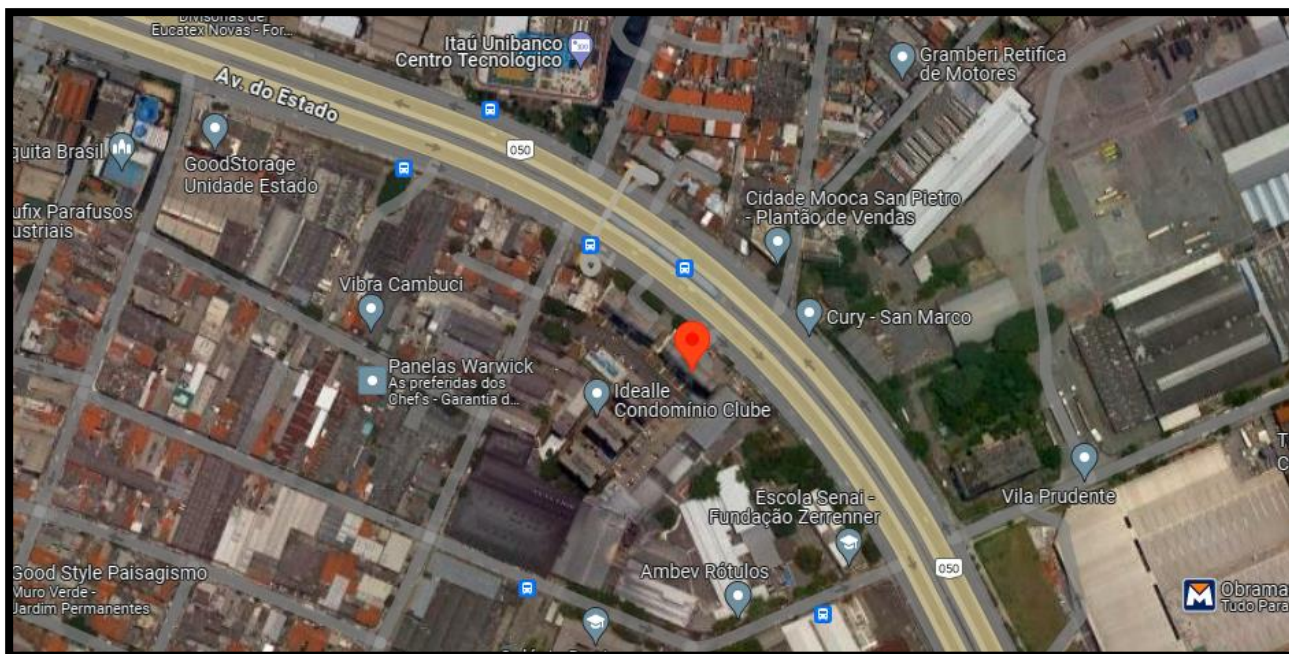
8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado à na Av. do Estado, 5814 – AP 1712 – Tipo 2 – 1D. Cambuci – São Paulo, 01516-100. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

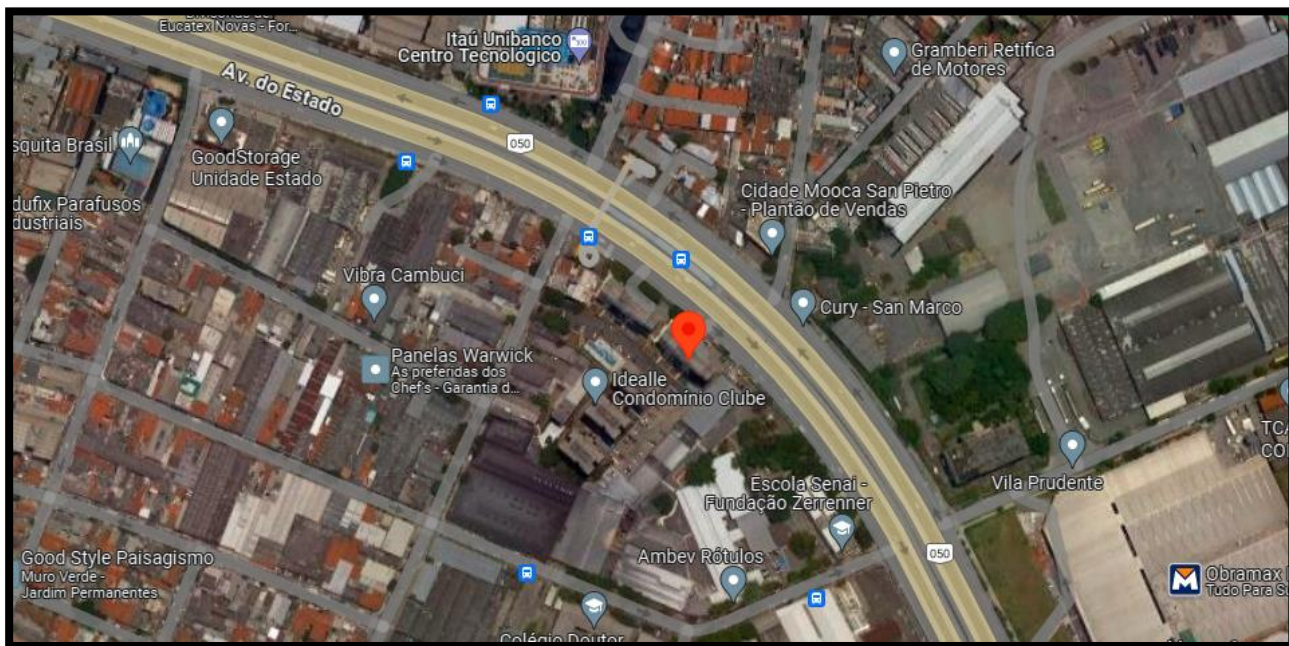
Engenheira Civil

Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 24/11/2023

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 24/11/2023

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico da região	Regular
Intensidade de Tráfego:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Praça Aberto Lion; Praça Palmira Palmeira Teixeira; Estádio Conde Rodolfo Crespi; Museu da Imigração do Estado de São Paulo.
Principal Via de Acesso:	Av. do Estado; R. da Mooca; Viaduto do Glicério; Complexo Viário Evaristo Comolatti.
Uso Predominante:	Mista

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área privativa do “apartamento” é de 33,170m² conforme a matrícula de número 208.249 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 4: Matrícula nº 208.249



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

OCUPAÇÃO

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

TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua ✓	Acima do nível	Abaixo do nível
Aclive - leve	Aclive - moderado	Aclive - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado

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 ✓
Ecoponto ✓	Posto de saúde pública ✓
Área de Cultura ✓	Parque / Área verde ✓

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

RESTRIÇÕES

Restrição de faróis e faixa de pedestre (Sim)
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 em registro)

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento localizado no 17º pavimento do Condomínio Rennova Cambuci, com área privativa de 33,170m², de padrão construtivo normal e o estado de conservação da construção é classificado como entre novo e regular.

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do imóvel temos:

Estado geral: entre novo e regular.

Fachada / face frontal condomínio: Pintura simples, portão de ferro para entrada dos moradores e visitantes, portão de ferro para entrada dos veículos.

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 1 – Fachada do condomínio



Imagem 2 – Área comum do condomínio



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 3 – Área comum do condomínio

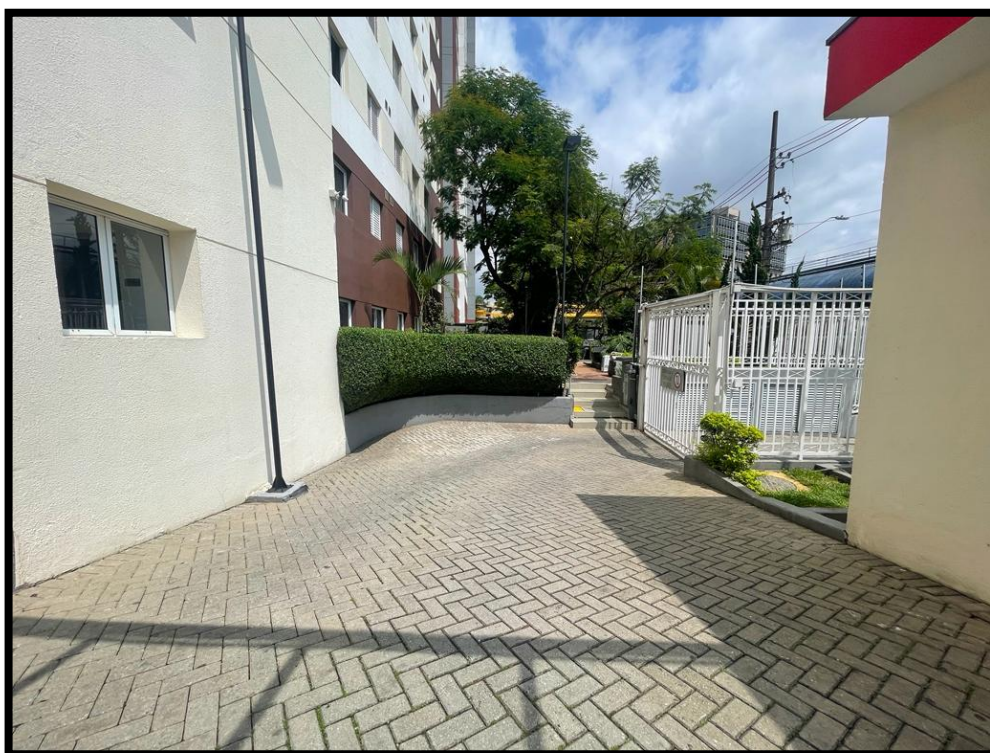
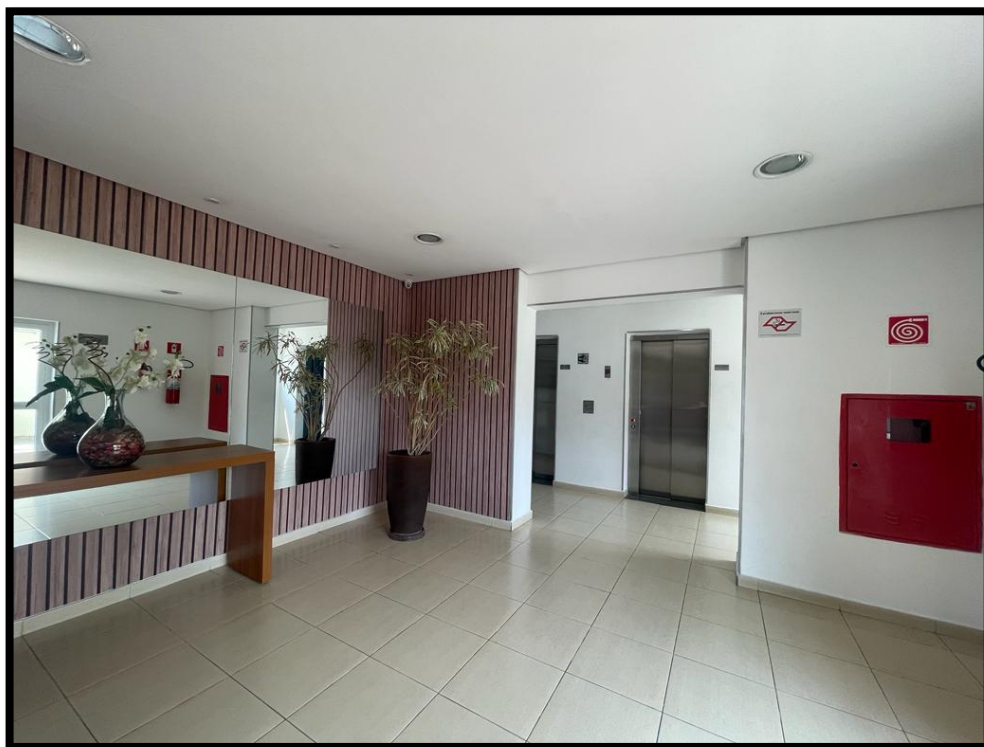


Imagem 4 – Entrada do condomínio



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 5 – Elevadores



Imagem 6 – Hall



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 7 – Entrada apartamento 1712



Imagem 8 – Sala



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 9 – Sala



Imagem 10 – Cozinha / Lavanderia



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 11 – Cozinha



Imagem 12 – Dormitório



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 13 – Dormitório



Imagem 14 – Banheiro social



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 15 – Playground



Imagem 16 – Área comum do condomínio



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 17 – Churrasqueira



Imagem 18 – Academia



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 19 – Quadra



Imagem 20 – Área verde



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 21 – Brinquedoteca

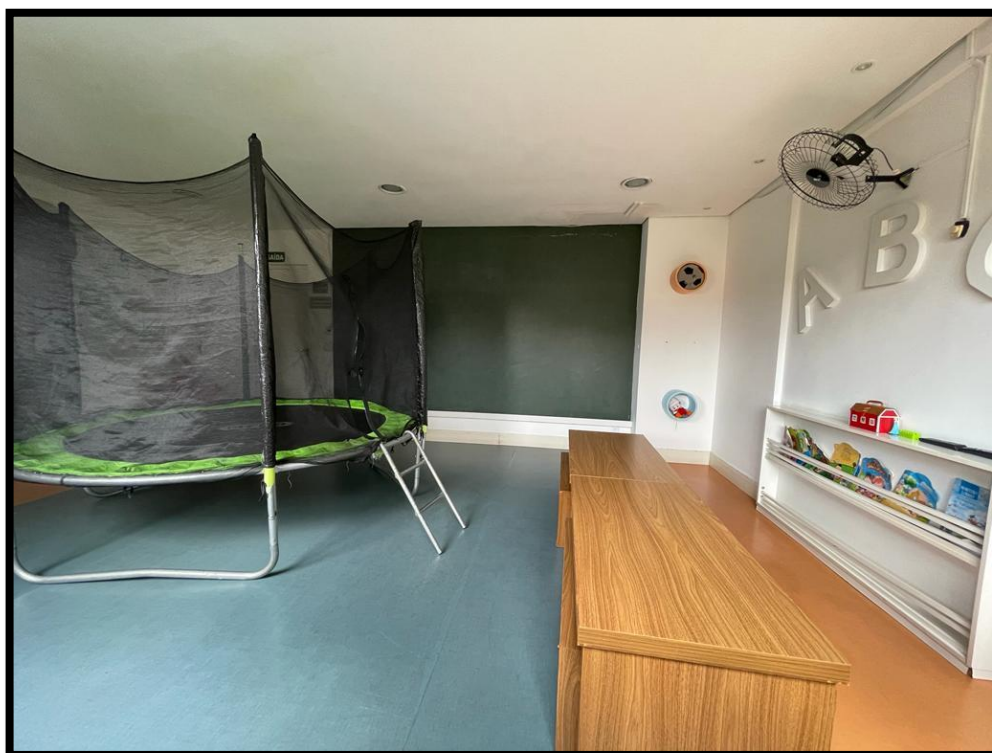


Imagem 22 – Salão de festas



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo simples e o estado de conservação da construção é classificado como entre novo e regular.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

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 às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

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.

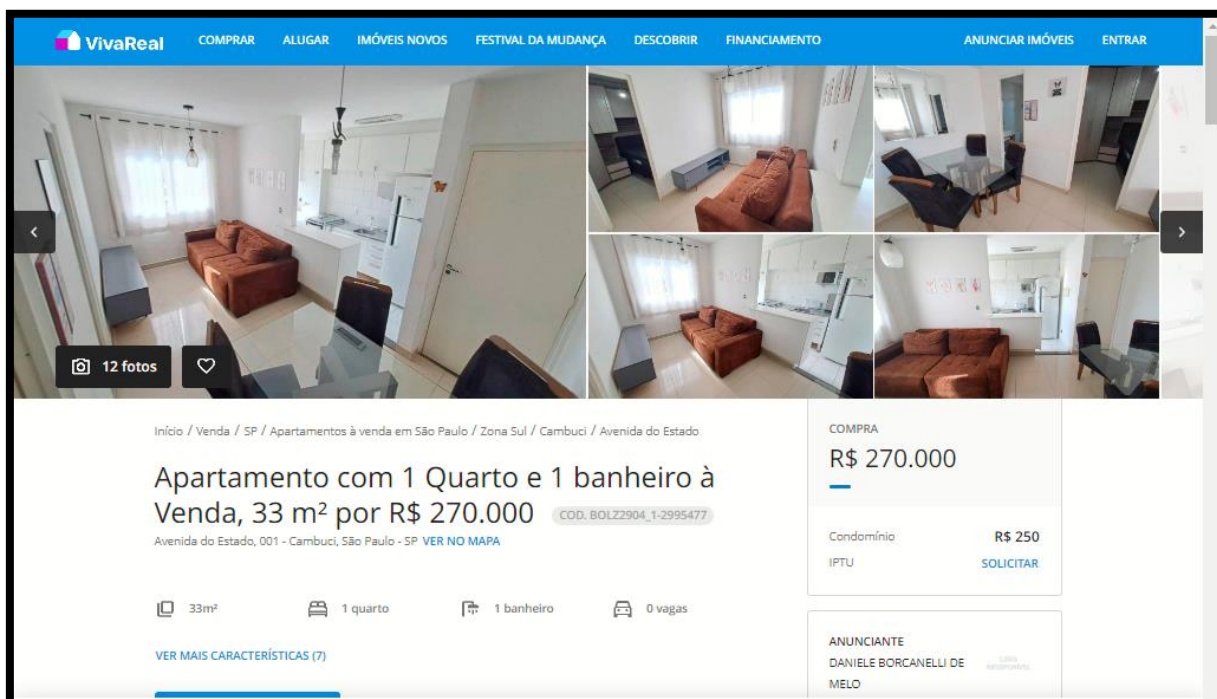
Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

13. ELEMENTOS

<u>Elemento 01</u>
Endereço: Avenida do Estado, 001 - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 33m ²
Valor: R\$ 270.000,00
Informante: DANIELE BORCANELLI DE MELO - (11) 3900-7690
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-33m2-venda-RS270000-id-2656238367/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 02</u>
Endereço: Avenida do Estado - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 33m ²
Valor: R\$ 250.000,00
Informante: Lopes One - (11) 2262-9988
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-33m2-venda-RS250000-id-2648097055/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Cambuci / Avenida do Estado

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 33 m² por R\$ 250.000 COD. REQ171572

Avenida do Estado - Cambuci, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

33m² 1 quarto 1 banheiro 0 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

COMPRA
R\$ 250.000

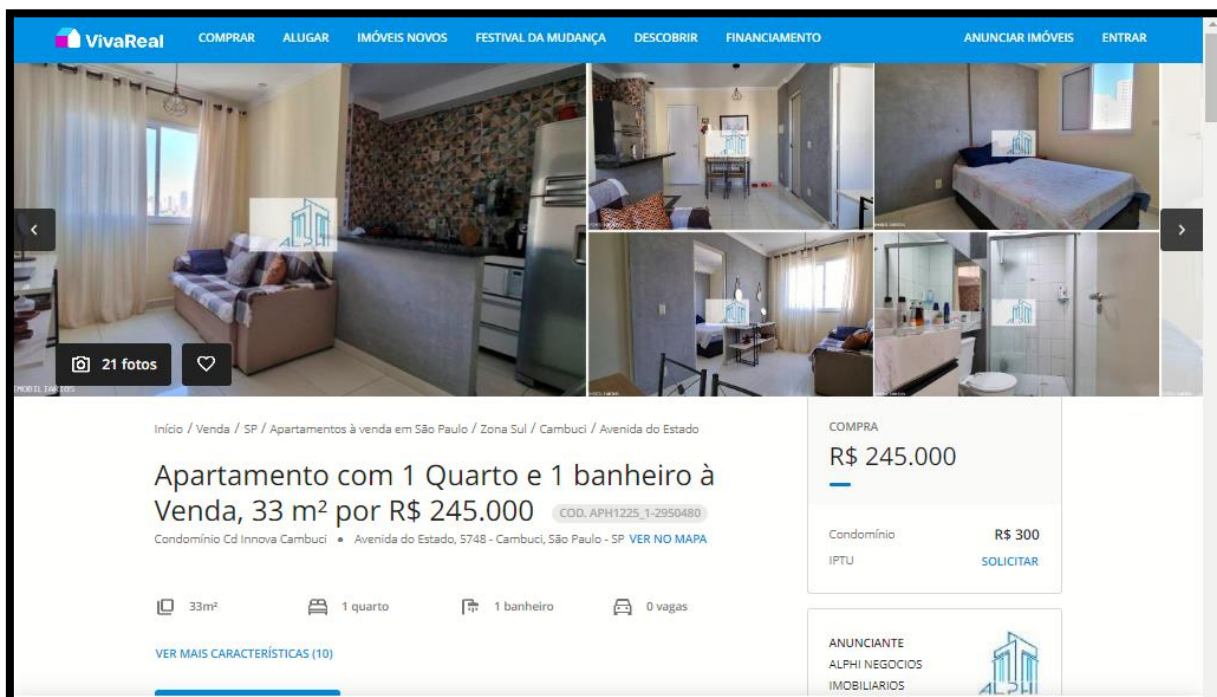
Condomínio: R\$ 280
IPTU: [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Lopes One

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

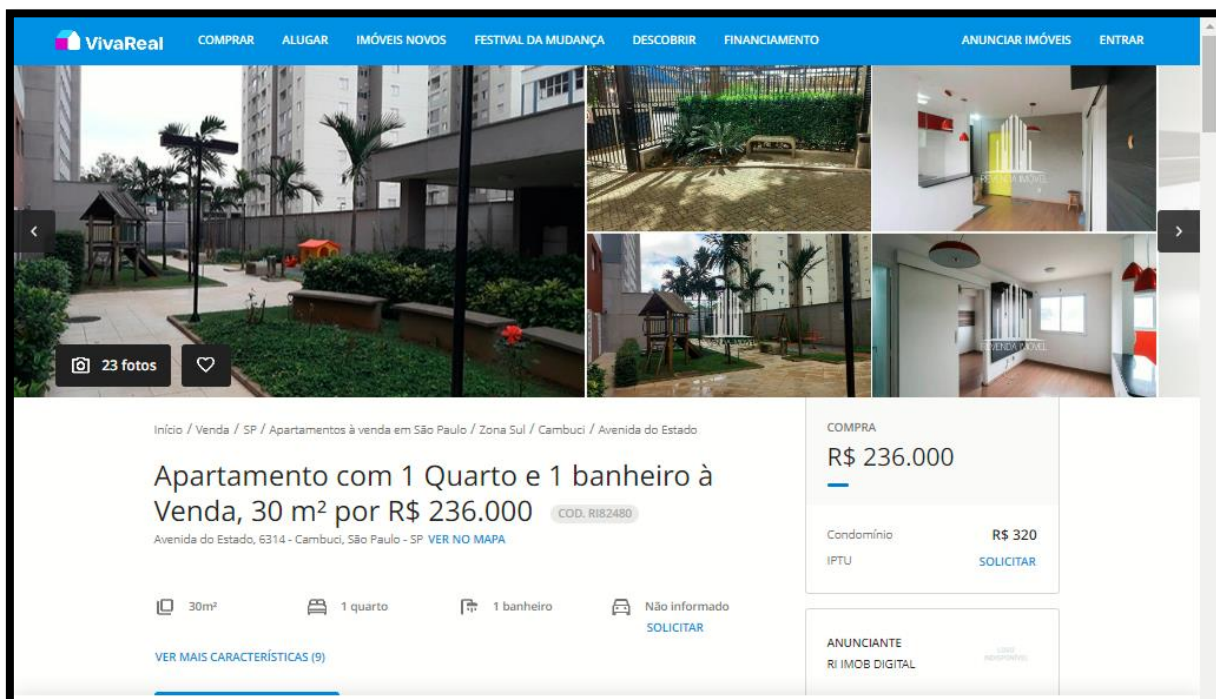
<u>Elemento 03</u>
Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 33m ²
Valor: R\$ 245.000,00
Informante: ALPHI NEGOCIOS IMOBILIARIOS - (11) 94792-1231
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-33m2-venda-RS245000-id-2648527374/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 04</u>
Endereço: Avenida do Estado, 6314 - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 30m ²
Valor: R\$ 236.000,00
Informante: RI IMOB DIGITAL - (11) 98177-9135
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-30m2-venda-RS236000-id-2653035054/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Elemento 05

Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 35m ²
Valor: R\$ 260.000,00
Informante: NEVES & BARBOSA IMOVEIS E ADM DE COND LTDA – EPP - (11) 3341-5856
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-35m2-venda-RS260000-id-2613022375/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Cambuci / Avenida do Estado

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 35 m² por R\$ 260.000 COD. CAF ALBERTO

Condomínio Cd Innova Cambuci • Avenida do Estado, 5748 - Cambuci, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

35m² 1 quarto 1 banheiro 0 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(16\)](#)

COMPRA
R\$ 260.000

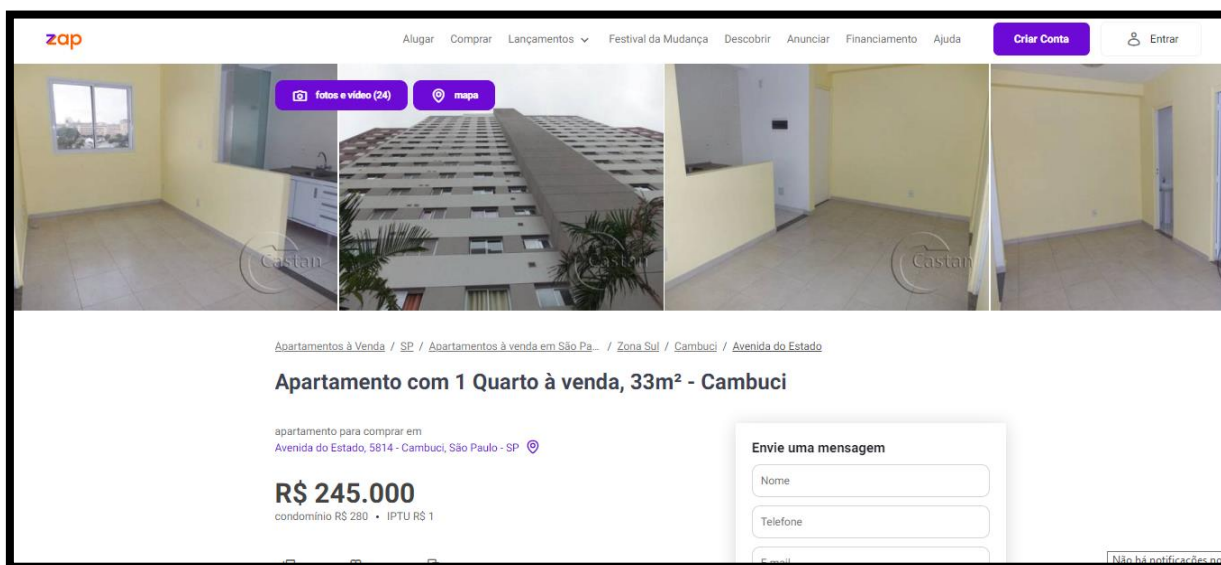
Condomínio **R\$ 303**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
NEVES & BARBOSA
IMOVEIS E ADM DE COND

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

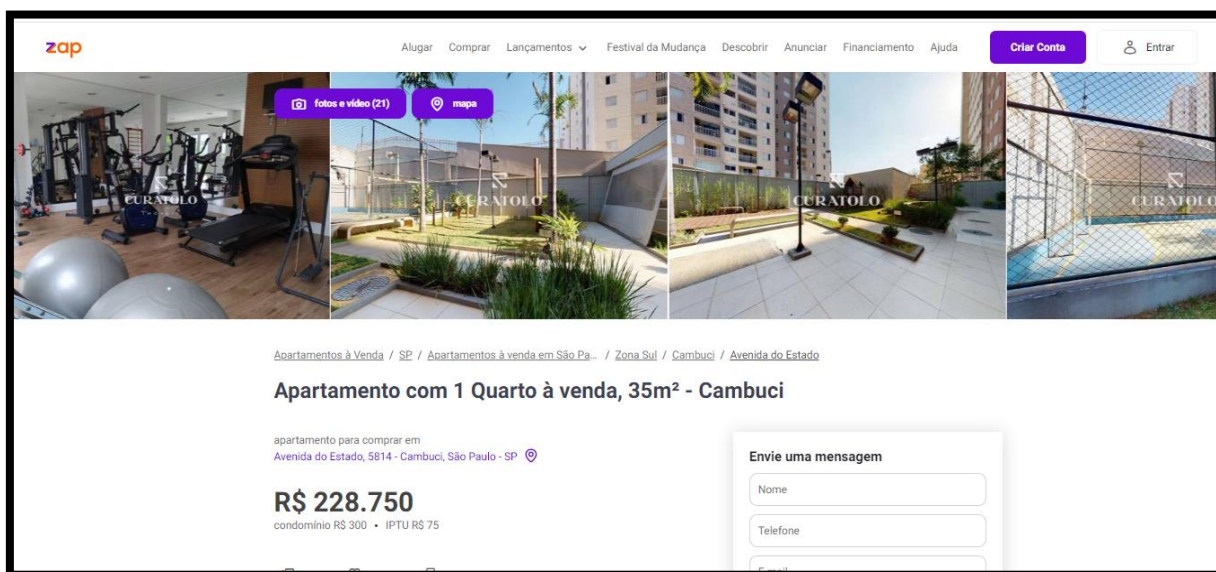
<u>Elemento 06</u>
Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 33m ²
Valor: R\$ 245.000,00
Informante: CASTAN IMOVEIS – (110 2694-0655
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-academia-cambuci-zona-sul-sao-paulo-sp-33m2-id-2586652023/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

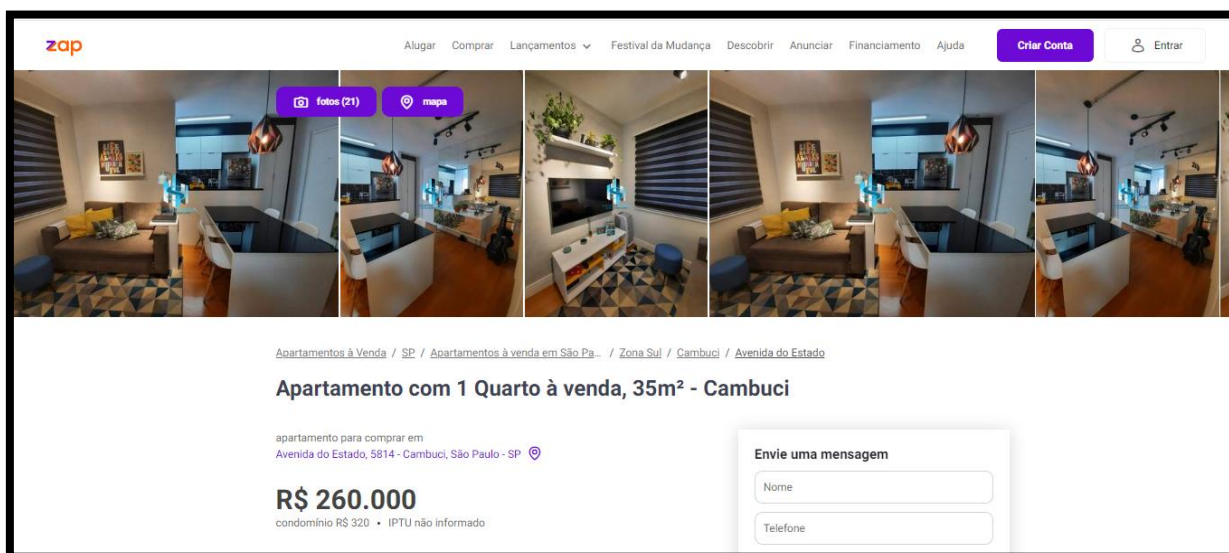
<u>Elemento 07</u>
Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 33m ²
Valor: R\$ 228.750,00
Informante: WALTER NUNES FILHO - 11 2953-8789
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-cambuci-zona-sul-sao-paulo-sp-35m2-id-2662830164/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

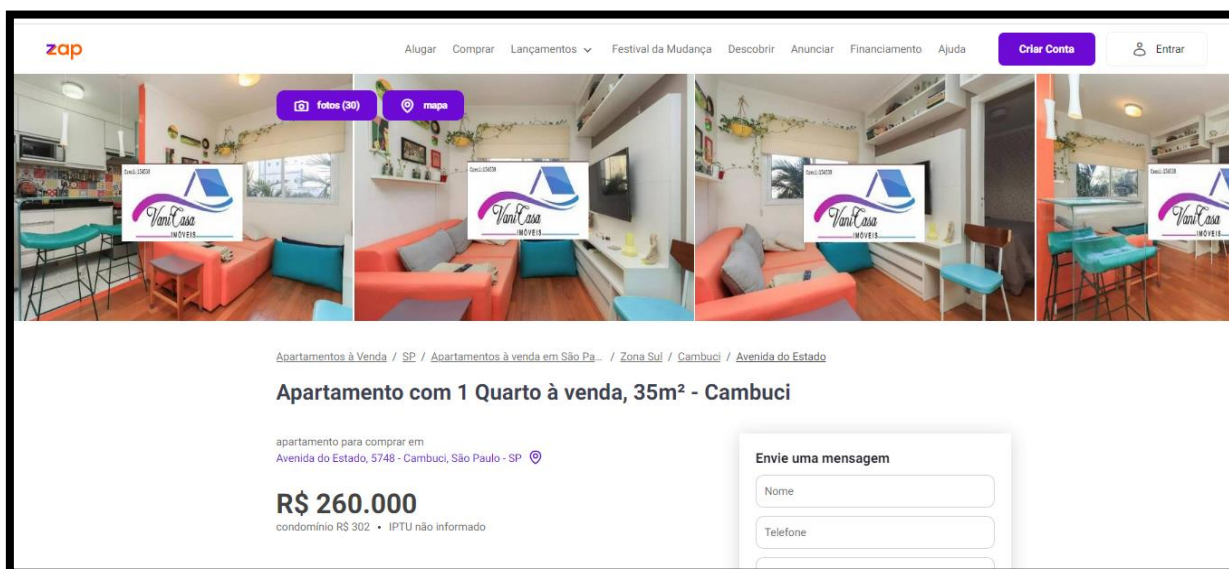
<u>Elemento 08</u>
Endereço: Avenida do Estado, 5814 - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 35m ²
Valor: R\$ 260.000,00
Informante: SABATINNI IMÓVEIS - (11) 3584-7978
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-cambuci-zona-sul-sao-paulo-sp-35m2-id-2582829162/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 09</u>
Endereço: Avenida do Estado, 5748 - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 35m ²
Valor: R\$ 260.000,00
Informante: VANI CASA IMÓVEIS - (11) 95280-1492
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-academia-cambuci-zona-sul-sao-paulo-sp-35m2-id-2670886737/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 10</u>
Endereço: Avenida do Estado - Cambuci, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Dormitórios: 1
Área privativa: 33m ²
Valor: R\$ 255.000,00
Informante: Lopes Freitas - (11) 3466-0400
Data Base: novembro 2023
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-academia-cambuci-zona-sul-sao-paulo-sp-35m2-id-2670886737/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Elementos	Tipo	Área construída (m ²)	Valor de Venda	Idade aparente	Fator oferta (5%)	qu (R\$/m ²)	qu - Fo (R\$/m ²)
1	Oferta	33	R\$ 270.000,00	10	R\$ 256.500,00	R\$ 8.181,82	R\$ 7.772,73
2	Oferta	33	R\$ 250.000,00	10	R\$ 237.500,00	R\$ 7.575,76	R\$ 7.196,97
3	Oferta	33	R\$ 245.000,00	10	R\$ 232.750,00	R\$ 7.424,24	R\$ 7.053,03
4	Oferta	30	R\$ 236.000,00	10	R\$ 224.200,00	R\$ 7.866,67	R\$ 7.473,33
5	Oferta	35	R\$ 260.000,00	10	R\$ 247.000,00	R\$ 7.428,57	R\$ 7.057,14
6	Oferta	33	R\$ 245.000,00	10	R\$ 232.750,00	R\$ 7.424,24	R\$ 7.053,03
7	Oferta	35	R\$ 228.750,00	10	R\$ 217.312,50	R\$ 6.535,71	R\$ 6.208,93
8	Oferta	35	R\$ 260.000,00	10	R\$ 247.000,00	R\$ 7.428,57	R\$ 7.057,14
9	Oferta	35	R\$ 260.000,00	10	R\$ 247.000,00	R\$ 7.428,57	R\$ 7.057,14
10	Oferta	33	R\$ 255.000,00	10	R\$ 242.250,00	R\$ 7.727,27	R\$ 7.340,91

Elementos	Idade aparente	Fator Depreciação	Foc	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de conservação	Depreciação	Hoss Heidecke (K)	Valor de venda considerando o Fator Depreciação (m ²)	Valor de venda homogeneizado (m ²)
1	10	1,00	0,92	60	17%	Novo	A	0,8938	R\$ 7.792,48	R\$ 7.792,48
2	10	1,00	0,91	60	17%	Entre nova e regular	B	0,8909	R\$ 7.196,97	R\$ 7.196,97
3	10	1,00	0,92	60	17%	Novo	A	0,8938	R\$ 7.070,96	R\$ 7.070,96
4	10	1,00	0,91	60	17%	Entre nova e regular	B	0,8909	R\$ 7.473,33	R\$ 7.473,33
5	10	1,00	0,91	60	17%	Entre nova e regular	B	0,8909	R\$ 7.057,14	R\$ 7.057,14
6	10	1,00	0,91	60	17%	Entre nova e regular	B	0,8909	R\$ 7.053,03	R\$ 7.053,03
7	10	1,00	0,91	60	17%	Entre nova e regular	B	0,8909	R\$ 6.208,93	R\$ 6.208,93
8	10	1,00	0,92	60	17%	Novo	A	0,8938	R\$ 7.075,08	R\$ 7.075,08
9	10	1,00	0,92	60	17%	Novo	A	0,8938	R\$ 7.075,08	R\$ 7.075,08
10	10	1,00	0,92	60	17%	Novo	A	0,8938	R\$ 7.359,57	R\$ 7.359,57
Imóvel avaliando	10	1,00	0,91	60	17%	Entre nova e regular	B	0,8909	-	-

Média considerando o Fator Depreciação (m ²)	Média homogeneizada (m ²)
R\$ 7.136,26	R\$ 7.136,26
(+30%)	R\$ 9.277,14
(-30%)	R\$ 4.995,38
Total (m ²)	R\$ 7.136,26
Área privativa imóvel avaliando (m ²)	33
Valor de venda	R\$ 235.496,51

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

14.1 TABELAS

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,16%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8030	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9338	0,9308	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9220	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9097	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8968	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1998
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

15. 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.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

R\$ 235.000,00

(duzentos e trinta e cinco mil reais)

Novembro / 2023

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 37 (trinta e seis) 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, 30 de novembro de 2023.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670