

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CIVEL DO FORUM
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **AÇÃO DE COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS PELO RITO SUMÁRIO** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO ITAPEVA MEDICAL CENTER**, como requerente, contra **MAURICIO CERINO**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no

**ESCLARECIMENTOS AO
LAUDO TÉCNICO**

São Paulo, 23 de Outubro de 2.023.



Fabio C. Fernandes

Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I CAPÍTULO**I.1 PRELIMINARES**

Refere-se o presente esclarecimento ao Laudo Técnico a ação de **COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS PELO RITO SUMÁRIO**, decorrente do **processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Itapeva Medical Center**, contra o requerido **Mauricio Cerino**.

Conforme despacho de fls. 666 dos autos, este signatário se pronunciara sobre as alegações apresentadas pelo requerido as fls. 662/664 dos autos.

Tomando Ciência do referido despacho segue abaixo Laudo Avaliatório com a entrada deste profissional nas unidades penhoradas, conforme data previa marcada com as partes e inserida em **anexo II** do Laudo Pericial.

Assim, segue abaixo laudo Pericial Retificado no item acesso ao imóvel avaliando.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CIVEL DO FORUM
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **ACÇÃO DE COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS PELO RITO SUMÁRIO** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO ITAPEVA MEDICAL CENTER**, como requerente, contra **MAURICIO CERINO**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 23 de Outubro de 2.023.



Fabio C. Fernandes

Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II CAPÍTULO**II.1 PRELIMINARES**

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS PELO RITO SUMÁRIO**, decorrente do **processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Itapeva Medical Center**, contra o requerido **Mauricio Cerino**.

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 01/03 dos autos a requerente solicita ação de cobrança das despesas condominiais pelo Rito Sumario, contra o requerido informando que o mesmo é proprietário das unidades nº 601, 602, 603, 609 e 610, provenientes das matrículas nº 169.518, 169.519, 169.520, 169.525 e 169.526, conforme fls. 43/48 dos autos, onde o mesmo não realiza os pagamentos provenientes das cobranças condominiais, conforme tabela de fls. 35/40 dos autos.

Anexa também documentos provenientes a ação de cobrança movida contra os requeridos conforme fls. 74/99 dos autos.

O requerido apresenta contestação da exordial as fls. 112/115 dos autos, alegando que os fatos narrados na exordial não merecem prosperar, por não condizerem com a verdade, conforme documentos de fls. 119/331 dos autos.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Conforme termo de Penhora de fls. 430/431 dos autos este D. Juízo realiza a penhora das unidades nº 602, 603, 609 e 610 do Edifício Itapeva Medical Center.

Nomeado Perito Judicial as fls. 526 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens descritos as fls. 45/48 dos autos.

Assumi o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Laudo de Avaliação

II.2 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização dos imóveis;
- ✚ Proceder Vistoria Técnica;
- ✚ Elaborar Relatório Fotográfico;
- ✚ Elaborar Levantamento de Campo;
- ✚ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

- ✚ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total dos Imóveis objeto da demanda;

II.3 VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria das unidades nº 602, 603, 609 e 610 do Condomínio Edifício Itapeva Medical Center, localizado a Rua Pamplona, nº 240 – Cerqueira Cesar – Município e Comarca de São Paulo, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

A referida vistoria fora realizada na data das 29/09/2023 às 11:00 horas, no imóvel localizado as unidades nº 602, 603, 6069 e 610 do Condomínio Edifício Itapeva Medical Center, localizado a Rua Pamplona, nº 240 – Cerqueira Cesar – Município e Comarca de São Paulo unidade nº 3107, onde a mesma contou com a presença deste signatário, Sr. Sidney Machado (assistente do perito), os requeridos, onde a vistoria findou-se no mesmo dia.

Informa este signatário que conforme convite informado as partes em **anexo II**, a vistoria foi realizada com convite das partes, porém no ato da vistoria o requerido compareceu na mesma juntamente com seu filho, portanto, possibilitando a vistoria interna das unidades.

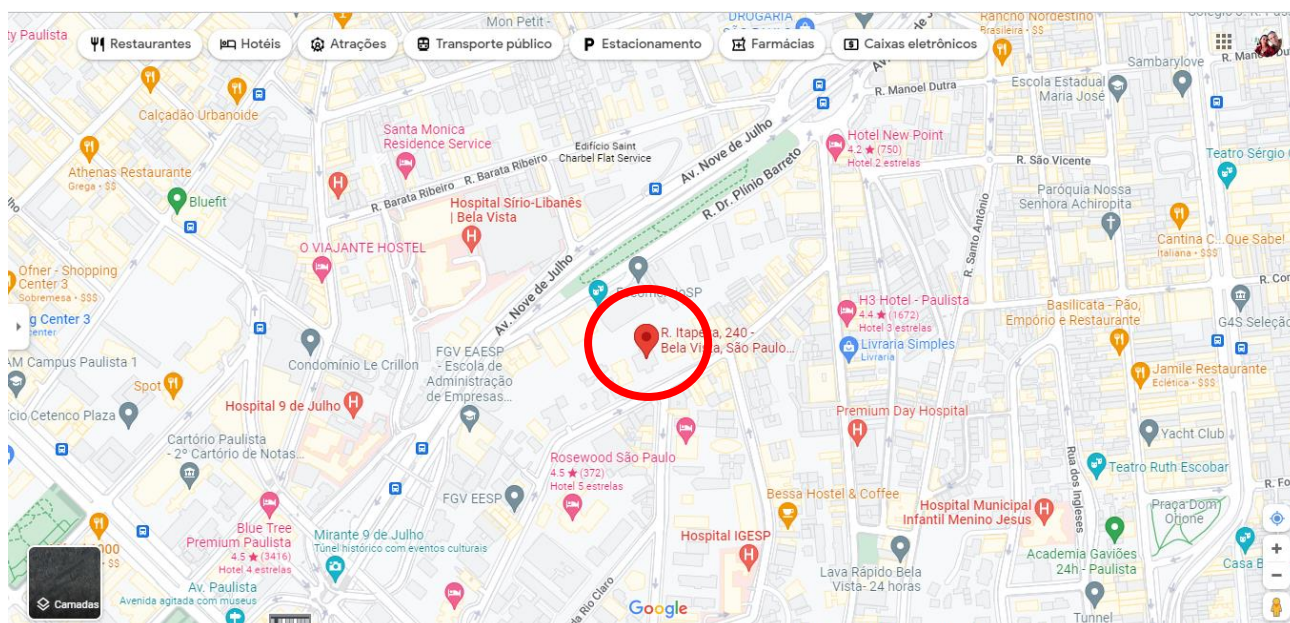
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

– 04 (quatro) UNIDADES COMERCIAIS DENOMINADAS n° 602, 603, 609 E 610 DO CONDOMINIO EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, LOCALIZADO A RUA ITAPEVA, n° 240 – BAIRRO CERQUEIRA CESAR - MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO – SP.

- O imóvel avaliando é constituído de quatro unidades comerciais descritas sob n° 602, 603, 609 e 610 do Condomínio Edifício Itapeva Medical Center, localizadas a Rua Itapeva, n° 240 – Bairro Cerqueira Cesar - Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

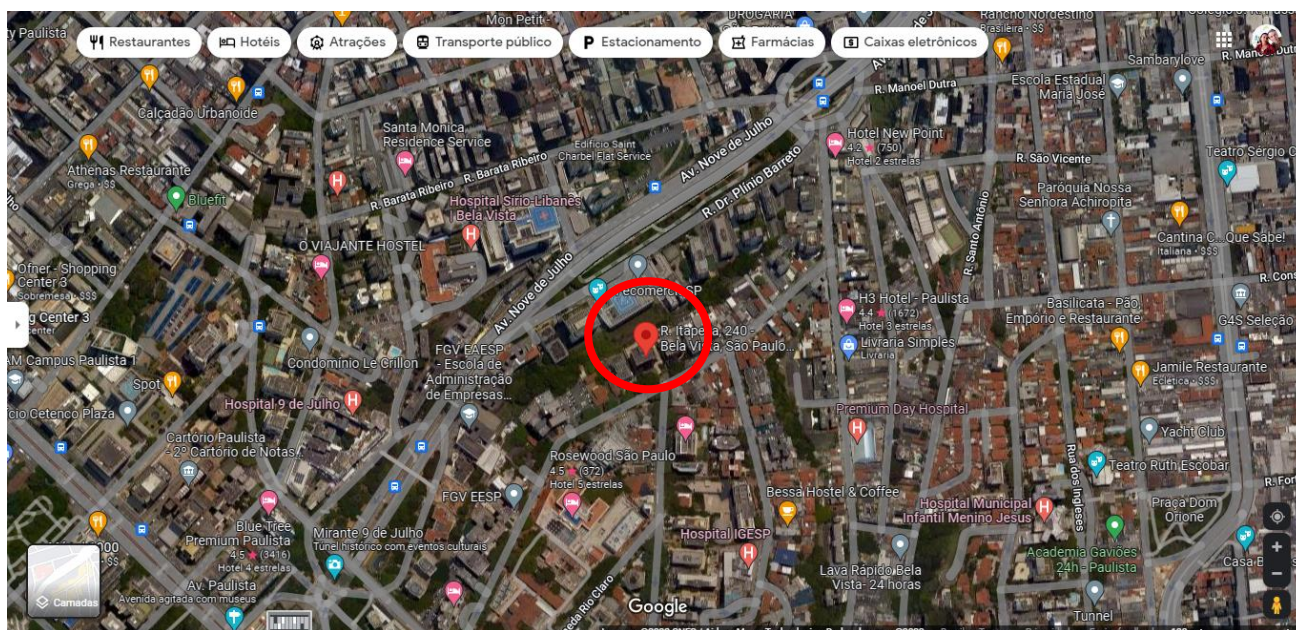
“ O GUIA ”



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“AEROFOTO”



A unidade habitacional nº 602, localizado no 6º do 11º pavimento do EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, situado a Rua Itapeva, nº 240 – Bairro Cerqueira Cesar - 17º Subdistrito Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Condomínio Edifício Itapeva Medical Center

Área Privativa

29,44m²

Area Total

72,69m²

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade habitacional nº 603, localizado no 6º do 11º pavimento do EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, situado a Rua Itapeva, nº 240 – Bairro Cerqueira Cesar - 17º Subdistrito Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo, é composto

de um terreno como segue abaixo;

Condomínio Edifício Itapeva Medical Center

Área Privativa

29,44m²

Area Total

72,69m²

A unidade habitacional nº 609, localizado no 6º do 11º pavimento do EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, situado a Rua Itapeva, nº 240 – Bairro Cerqueira Cesar - 17º Subdistrito Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo, é composto

de um terreno como segue abaixo;

Condomínio Edifício Itapeva Medical Center

Área Privativa

29,44m²

Area Total

72,69m²

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade habitacional nº 610, localizado no 6º do 11º pavimento do EDIFÍCIO ITAPEVA MEDICAL CENTER, situado a Rua Itapeva, nº 240 – Bairro Cerqueira Cesar - 17º Subdistrito Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo, é composto

de um terreno como segue abaixo;

Condomínio Edifício Itapeva Medical Center

Área Privativa

29,44m²

Area Total

72,69m²

III – DESCRIÇÃO

III.1 – LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica e transporte coletivo, com gás encanado.

III.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Água
- Luz Publica
- Esgoto
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Calçamento
- Guias
- Sarjetas
- Gás Encanado

III.3 – O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida da Unidade Comercial nº 602

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ÁREA TOTAL === ===== 72,69m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 29,44m²

AREA TOTAL DA UNIDADE 72,69M²

(Setenta e dois metros e sessenta e nove centímetros quadrados)

A medida da Unidade Comercial nº 603

ÁREA TOTAL === ===== 72,69m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 29,44m²

AREA TOTAL DA UNIDADE 72,69M²

(Setenta e dois metros e sessenta e nove centímetros quadrados)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A medida da Unidade Comercial nº 609

ÁREA TOTAL ===== 72,69m²ÁREA PRIVATIVA ===== 29,44m²**ÁREA TOTAL DA UNIDADE 72,69M²***(Setenta e dois metros e sessenta e nove centímetros quadrados)*

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A medida da Unidade Comercial nº 610

ÁREA TOTAL ===== 72,69m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 29,44m²

AREA TOTAL DA UNIDADE 72,69M²

(Setenta e dois metros e sessenta e nove centímetros quadrados)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

III.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

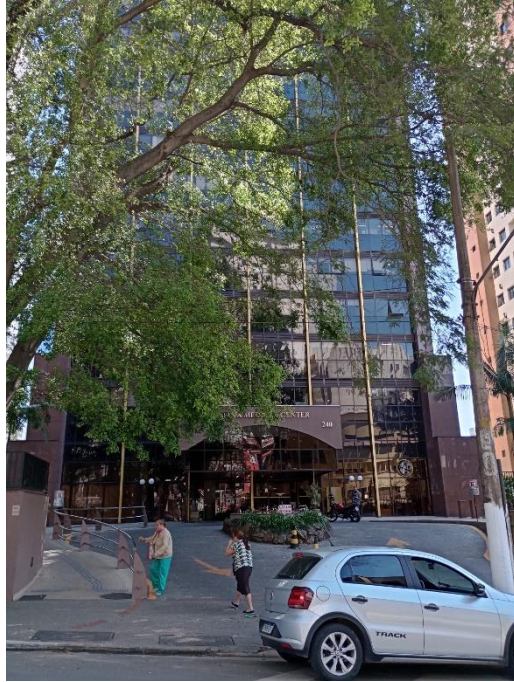
Vista da entrada do Condomínio Edifício Itapeva Medical Center, localizado a Rua Itapeva, nº 240 – Bairro Cerqueira Cesar – Município e Comarca de São Paulo- SP.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2 – Vistas da parte frontal dos edifícios Condomínio em epígrafe.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

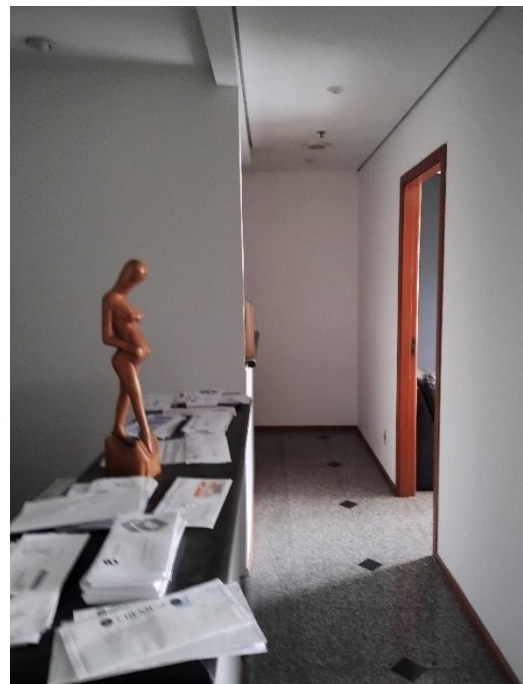
FOTO 03 e 04 – Vista da Rua Itapeva em ambos os sentidos, onde podemos notar a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 05, 06, 07 e 08 – Vistas internas da unidade nº 602/603 vistoriada internamente por este signatário após o franqueamento do acesso as mesmas por parte do requerido.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

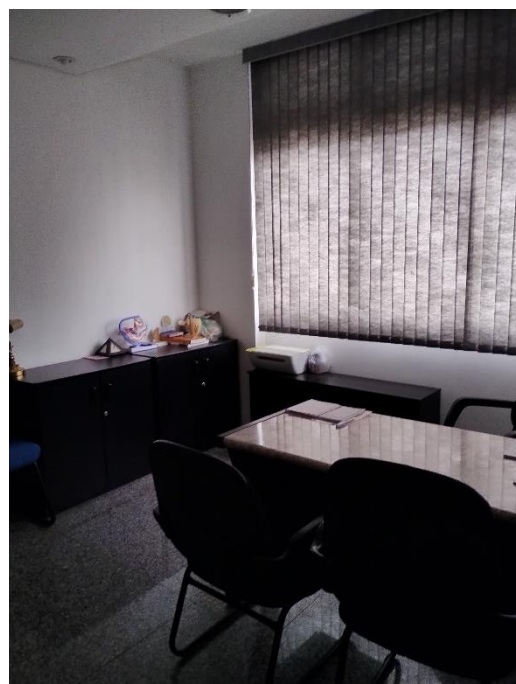
FOTO 09, 10, 11 e 12) – Vista de outras dependências das unidades vistoriadas.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

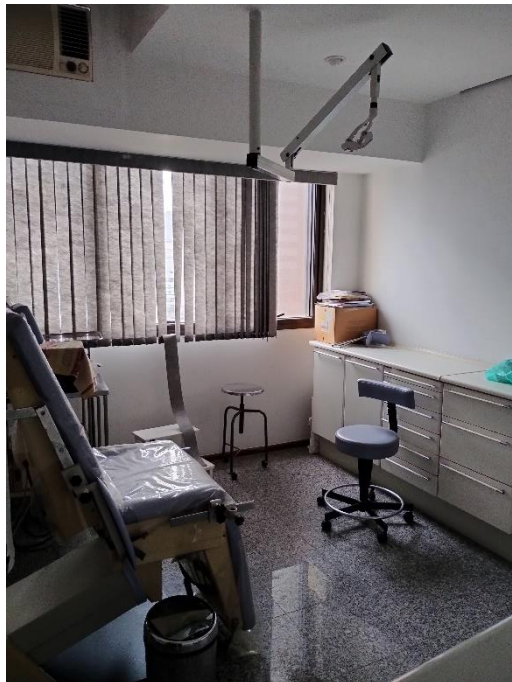
FOTO 13, 14, 15 e 16) – Vistas da unidade 609/610, internamente, notando seus acabamentos e estado de conservação.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17 e 18) – Vistas internas da unidade nº 609/610 dos autos.



IV CAPÍTULO

IV.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

Devemos, de início, esclarecer que, neste trabalho, pretendemos analisar os procedimentos para a determinação do valor de unidades condominiais em geral.

Os loteamentos são em geral, frações de uma gleba, situadas nas vizinhanças de centros urbanos, por suas características de situação, área e topografia, apresentam para aproveitamento mais eficiente, condições de retalhamento, por arruamento e subdivisão em unidades condominiais.

Nestas condições o problema que se depara ao avaliador é determinar o justo valor de transação das unidades condominiais, sabendo-se as que unidades condominiais resultantes, por comparação com outros das vizinhanças, podem alcançar determinado preço.

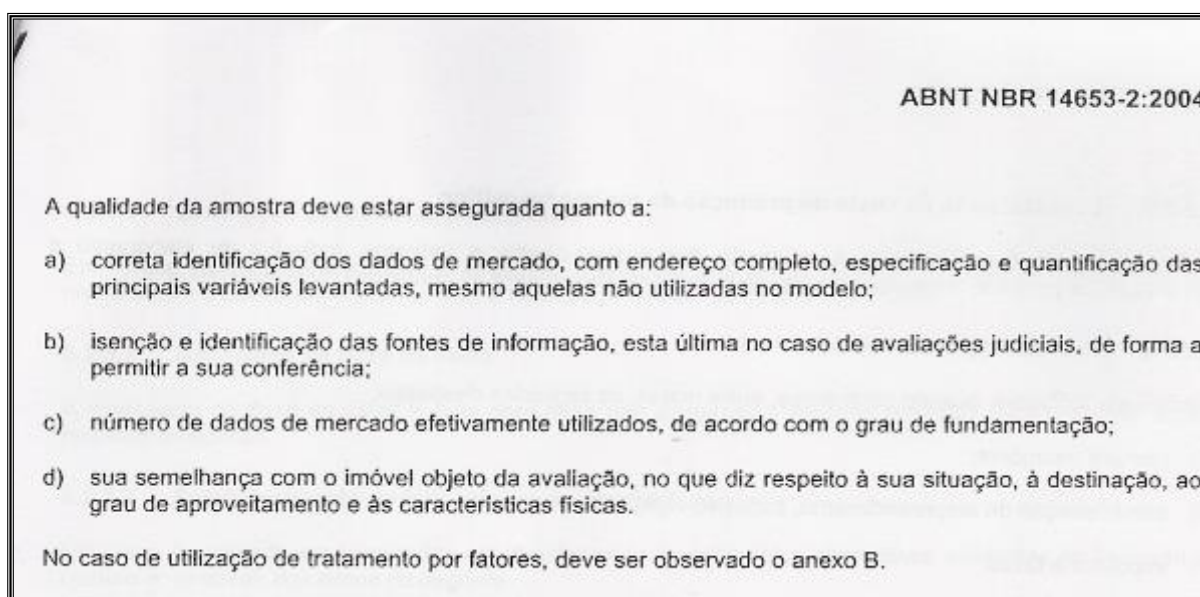
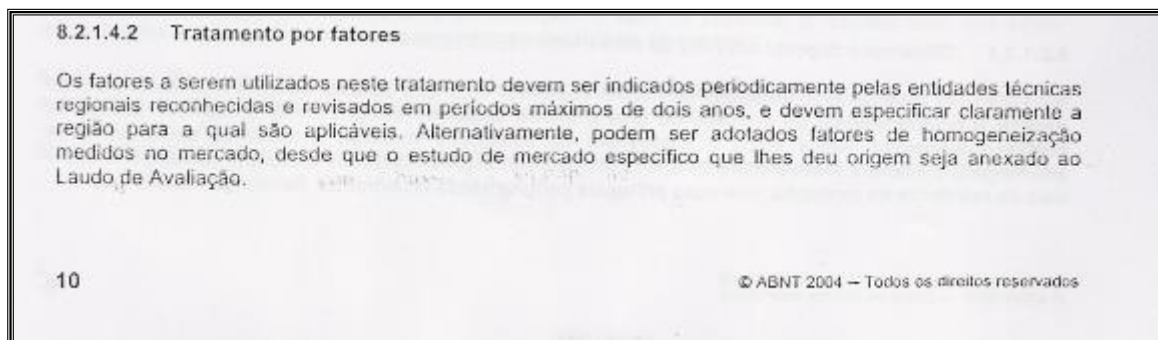
Trata-se, pois, de relacionar o valor das unidades condominiais ao valor apurável com a venda dos imóveis.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação das unidades condominiais.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor do Imóvel: Conforme determinação da NBR 14653-2, este Perito Avaliador procedeu a Vistoria no imóvel em questão. Obteve os elementos objeto da avaliação através de tratamento estatístico denominado “*Regressão Linear Simples*”, elaborada pelo Programa STARTVALOR. Inicialmente verificamos a situação dos elementos comparáveis junto à microrregião onde há grande incidência de unidades condominiais, desta forma utilizando o “*Tratamento por Fatores*” conforme preconiza a Norma NBR. 14.653-2, segue abaixo excerto extraído do item 8.2.1.4.2.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

V -AVALIAÇÃO

I.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia

V.1 Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em questionamentos as fontes de oferta, não foi possível obter a área total da unidade, portanto, os cálculos realizados por este signatário a título de avaliação serão realizados com base da área útil e não a área comum, como demonstrado em cálculos abaixo.

Foi possível obter, a princípio, 06 (Seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores.

V.2 Identificação das variáveis importantes:

Uma vez feita à pesquisa detalhada *in-situ*, procedeu ao signatário a minucioso estudo objetivando a identificação das variáveis importantes na explicação do valor do imóvel, como preconiza **o item 8.2.1.2 da NBR 14653-2**. Para tanto este signatário relacionou os valores unitário e/ou totais, potenciais variáveis dependentes do modelo, com algumas variáveis que pudessem explicar seus valores, tais como variáveis relacionadas à dimensão e localização. O resultado desse estudo inicial pode ser melhor apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

V.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, basta substituir na função de regressão as características particulares do mesmo, quais sejam sua área total, conforme segue:

- Área: 29,44m²
- Distância ao centro: 5,0km
- Unidade nº 601, 602, 609 e 610

Os Fatores utilizados para a determinação do valor unitário por metro quadrado homogeneizado são:

FATOR OFERTA (F): Os preços para pagamento à vista foram transformados para transação à vista, usando mão de um redutor - de 10% (dez por cento) ; por se tratar de desconto oferecido aos imóveis no ato de sua possível venda;

FATOR FONTE: Será utilizado, pois todos os comparativos referem-se a possíveis transações;

ATUALIZAÇÃO: Os valores são válidos para **OUTUBRO/2023**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognomado aquela resultante da análise do comparado arrolado para transação à vista, a saber;

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	390.000,00	5365,24969	29,44	72,69	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
2	390.000,00	5365,24969	29,44	72,69	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
3	395.000,00	5434,034943	29,44	72,69	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
4	395.000,00	5434,034943	29,44	72,69	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
5	400.000,00	5502,820195	29,44	72,69	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não
6	400.000,00	5502,820195	29,44	72,69	0,0	0	1,0	1,0	2º	não	não	não

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
não	não	não	não	escritório padrão superior (c/e)	médio	30	b	0	oferta
não	não	não	não	escritório padrão superior (c/e)	médio	30	b	0	oferta
não	não	não	não	escritório padrão superior (c/e)	médio	30	b	0	oferta
não	não	não	não	escritório padrão superior (c/e)	médio	30	b	0	oferta
não	não	não	não	escritório padrão superior (c/e)	médio	30	b	0	oferta
não	não	não	não	escritório padrão superior (c/e)	médio	30	b	0	oferta

Utilizando os fatores descritos acima, o tratamento estatístico homogeneizado corresponde a :

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	5.365,25	oferta	0,90	-536,52	-0,10	4.828,72
2,00	5.365,25	oferta	0,90	-536,52	-0,10	4.828,72
3,00	5.434,03	oferta	0,90	-543,40	-0,10	4.890,63
4,00	5.434,03	oferta	0,90	-543,40	-0,10	4.890,63
5,00	5.502,82	oferta	0,90	-550,28	-0,10	4.952,54
6,00	5.502,82	oferta	0,90	-550,28	-0,10	4.952,54

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
5.365,25	1,00	0,00	0,00	4.828,72
5.365,25	1,00	0,00	0,00	4.828,72
5.434,03	1,00	0,00	0,00	4.890,63
5.434,03	1,00	0,00	0,00	4.890,63
5.502,82	1,00	0,00	0,00	4.952,54
5.502,82	1,00	0,00	0,00	4.952,54

Cálculo dos Fatores;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
4828,725	0,00	0,90	1,00
4828,725	0,00	0,90	1,00
4890,631	0,00	0,90	1,00
4890,631	0,00	0,90	1,00
4952,538	0,00	0,90	1,00
4952,538	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	4.828,72	4.828,72
s	2	4.828,72	4.828,72
s	3	4.890,63	4.890,63
s	4	4.890,63	4.890,63
s	5	4.952,54	4.952,54
s	6	4.952,54	4.952,54
	média	4.890,63	4.890,63
	desvio	55,37	55,37
	CV	1%	1%
	Linferior	3.423,44	3.423,44
	Lsuperior	6.357,82	6.357,82

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	4.828,72	4.828,72	1,00
2	4.828,72	4.828,72	1,00
3	4.890,63	4.890,63	1,00
4	4.890,63	4.890,63	1,00
5	4.952,54	4.952,54	1,00
6	4.952,54	4.952,54	1,00

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	4.828,72	4.828,72
s	2	4.828,72	4.828,72
s	3	4.890,63	4.890,63
s	4	4.890,63	4.890,63
s	5	4.952,54	4.952,54
s	6	4.952,54	4.952,54
	média	4.890,63	4.890,63
	desvio	55,37	55,37
	CV	1%	1%
	Linferior	3.423,44	3.423,44
	Lsuperior	6.357,82	6.357,82

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	4.828,72	4.828,72	1,00
2	4.828,72	4.828,72	1,00
3	4.890,63	4.890,63	1,00
4	4.890,63	4.890,63	1,00
5	4.952,54	4.952,54	1,00
6	4.952,54	4.952,54	1,00

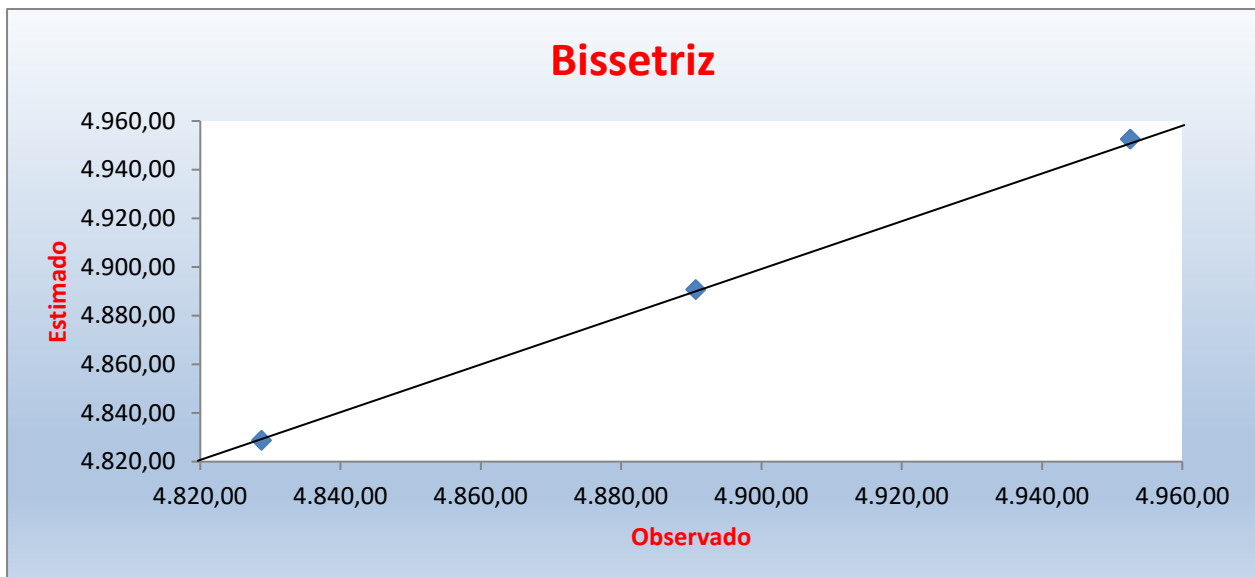
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	4.890,63
Desvio-Padrão	55,37
Erro-Padrão	36,55
IC(significância=20%)	4854,085 < VUmed < 4927,179
Amplitude do IC	1%
Grau III de Precisão	

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE SITUADA NO BAIRRO DE CERQUEIRA CESAR – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO

$$Q = R\$ 4.890,63/m^2$$

(Quatro mil, oitocentos e novecentos e noventa reais e sessenta e três centavos por metro quadrado)

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário constatou os valores provenientes aos imóveis penhorados nos autos em epígrafe;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Unidade comercial nº 602 – situado no Conjunto Edifício Itapeva Medical Center – Localizado a Rua Itapeva, nº 240 – Cerqueira Cesar – Município e Comarca de São Paulo	72,69	29,44	4.890,63	355.499,89

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

02.	Unidade comercial nº 603 – situado no Conjunto Edifício Itapeva Medical Center – Localizado a Rua Itapeva, nº 240 – Cerqueira Cesar – Município e Comarca de São Paulo	72,69	29,44	4.890,63	355.499,89
03.	Unidade comercial nº 609 – situado no Conjunto Edifício Itapeva Medical Center – Localizado a Rua Itapeva, nº 240 – Cerqueira Cesar – Município e Comarca de São Paulo	72,69	29,44	4.890,63	355.499,89
04.	Unidade comercial nº 610 – situado no Conjunto Edifício Itapeva Medical Center – Localizado a Rua Itapeva, nº 240 – Cerqueira Cesar – Município e Comarca de São Paulo	72,69	29,44	4.890,63	355.499,89
05.	TOTAL GERAL				1.421.999,58

V.4 Grau de fundamentação do Laudo:

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

<p>FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653</p> <p>O fator Fo atingiu grau III O fator Ff atingiu grau II O fator Fp atingiu grau III</p> <p>O conjunto de fatores atingiu grau II</p>

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI – CONCLUSÃO

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de idéias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

Foram avaliadas 04 uma unidade comercial situada a Rua Itapeva, nº 240 – unidades nº 602, 603, 609 e 610 – Condomínio Edifício Itapeva Medical Center – Cerqueira Cesar - Município e Comarca de São Paulo, em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 1.421.999,58 para pagamento à vista, nesta data.**

(Um milhão, quatrocentos e vinte e um mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e oito centavos)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

VII - ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 32 (trinta e duas) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 02 (dois) anexos, também rubricados.

São Paulo, 23 de Outubro de 2.023.

**FABIO COSTA FERNANDES****Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793**

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXOS

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

ANEXO 2) - E-mail Enviado as Partes

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Trabalho referente à Pesquisa situada a Rua Itapeva, nº 240 - cj. 601, 602, 609 e 610

Bairro Cerqueira Cesar

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1			
Endereço: Rua Itapeva, nº 240		Ofertante: Corretora Maria Be de Souza	
Cidade: São Paulo	Bairro: Cerqueira Cesar	Informante: Maria	Tipo: oferta
Sector :	Quadra :	IF :	Telefone: 99525-4426
		Data: out/23	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m ²) :	29,44	Zona de Ocupação:	10 ^a zona
Área Total (m ²) :	72,69	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios :	0	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	0	Obs:	
Nº de banheiros :	1		
Nº de Vagas de garagem :	1		
Andar de localização :	2º		
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de apartamentos por andar:	8	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	4	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:	não		
Salão de jogos:	não		
Sala de ginástica:	não		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
escritório padrão superior (c/e)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 30	%vida:	100	
K = 0,000	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,9	
H82N:			
VALOR TOTAL			
R\$ 390.000,00			
VALOR UNITÁRIO			
R\$ 5.365,25			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2		
Endereço: Rua Itapeva, nº 240 Cidade: São Paulo Bairro: Cerqueira Cesar Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Corretora Maria Be de Souza Informante: Maria Tipo: oferta Telefone: 99525-4426 Data: out/23
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m ²) :	29,44	Zona de Ocupação: 10 ^a zona
Área Total (m ²) :	72,69	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	0	Pólo de influência:
Nº de suítes:	0	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	8	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	4	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: não	Sauna: não	Obs:
Playground: não	Churrasqueira: não	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
escritório padrão superior (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 30	%vida:	100
K = 0,000	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		1,9
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 390.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 5.365,25		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3		
Endereço: Rua Itapeva, nº 240 Cidade: São Paulo Bairro: Cerqueira Cesar Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Lopes Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: Net Data: out/23
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m ²) :	29,44	Zona de Ocupação: 10 ^a zona
Área Total (m ²) :	72,69	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	0	Pólo de influência:
Nº de suítes:	0	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	8	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	4	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: não	Sauna: não	Obs:
Playground: não	Churrasqueira: não	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
escritório padrão superior (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 30	%vida:	100
K = 0,000	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		1,9
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 395.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 5.434,03		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4			
Endereço: Rua Itapeva, nº 240		Ofertante: Lopes Imoveis	
Cidade: São Paulo	Bairro: Cerqueira Cesar	Informante: Net	Tipo: oferta
Sector :	Quadra :	Telefone: Net	Data: out/23
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) :	29,44	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Total (m²) :	72,69	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios :	0	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	0	Obs:	
Nº de banheiros :	1	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de Vagas de garagem :	1	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Andar de localização :	2º	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de apartamentos por andar:	8	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	4	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Obs:	
Vagas cobertas:	sim	VALOR TOTAL	
LAZER		R\$ 395.000,00	
Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:	não	VALOR UNITÁRIO	
Salão de jogos:	não	R\$ 5.434,03	
Sala de ginástica:	não		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
escritório padrão superior (c/e)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 30	%vida:	100	
K = 0,000	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,9	
H82N:			



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5		
Endereço: Rua Itapeva, nº 240 Cidade: São Paulo Bairro: Cerqueira Cesar Sector : Quadra : IF :		Ofertante: Arbo Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 4003-3012 Data: out/23
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	29,44	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²) :	72,69	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	0	Pólo de influência:
Nº de suítes:	0	Obs:
Nº de banheiros :	1	
Nº de Vagas de garagem :	1	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	8	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	4	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: não	Sauna: não	Obs:
Playground: não	Churrasqueira: não	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
escritório padrão superior (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 30	%vida:	100
K = 0,000	R = 0,2	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		1,9
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 400.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 5.502,82		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6			
Endereço: Rua Itapeva, nº 240		Ofertante: Arbo Imoveis	
Cidade: São Paulo	Bairro: Cerqueira Cesar	Informante: Net	Tipo: oferta
Sector :	Quadra :	Telefone: 4003-3012	Data: out/23
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Útil (m²) :	29,44	Zona de Ocupação:	10ª zona
Área Total (m²) :	72,69	Uso predominante na região:	urbana
Nº de dormitórios :	0	Pólo de influência:	
Nº de suítes:	0	Obs:	
Nº de banheiros :	1	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Nº de Vagas de garagem :	1	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Andar de localização :	2º	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de apartamentos por andar:	8	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	4	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Obs:	
Vagas cobertas:	sim	VALOR TOTAL	
LAZER		R\$ 400.000,00	
Piscina:	não	Sauna:	não
Playground:	não	Churrasqueira:	não
Salão de festas:	não	VALOR UNITÁRIO	
Salão de jogos:	não	R\$ 5.502,82	
Sala de ginástica:	não		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
escritório padrão superior (c/e)		30,00	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	3	
lc = 30	%vida:	100	
K = 0,000	R = 0,2		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		1,9	
H82N:			



FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 2

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK PAGSEGURO CURSOS UOL PLAY

BUSCA BATE-PAPO EMAIL

uol mail

Buscar e-mails

Escrever

Apagar Mover Marcar Spam

21% de 25 GB
Adquirir mais espaço

Responder Responder a todos Encaminhar

Imprimir

sidney.fcfean
sidney.fcfean@uol...

Entrada 33

Enviados

Rascunhos 27

Lixeira

Quarentena 3

Destacados

Não lidos

Caso Ubatuba 2

ITESP 3

ENC: Vistoria Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100

Pedro Monteiro <pedro.monteiro@roboton.com.br>

Para: Você

30/08/2022 | 15:21

Ver menos detalhes^

Sr. Sidney

Boa tarde tudo bem.

Só uma correção, a avaliação não contempla o conjunto 601, a ação e avaliação deverá ser somente dos conjuntos 602, 603, 609 e 610.

Fico a sua disposição.

Grato

Pedro Luiz

INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK PAGSEGURO CURSOS UOL PLAY

BUSCA BATE-PAPO EMAIL

uol mail

Buscar e-mails

Escrever

Apagar Mover Marcar Spam

21% de 25 GB
Adquirir mais espaço

Responder Responder a todos Encaminhar

Imprimir

sidney.fcfean
sidney.fcfean@uol...

Entrada 33

Enviados

Rascunhos 27

Lixeira

Quarentena 3

Destacados

Não lidos

Caso Ubatuba 2

ITESP 3

Sr. Sidney

Boa tarde tudo bem.

Só uma correção, a avaliação não contempla o conjunto 601, a ação e avaliação deverá ser somente dos conjuntos 602, 603, 609 e 610.

Fico a sua disposição.

Grato

Pedro Luiz
Condomínios
pedro.monteiro@roboton.com.br
(11) 5090-3420
www.roboton.com.br

roboton
Condomínios

De: Andre Palmuti <andre@palmuti.com.br>

Enviado: terça-feira, 30 de agosto de 2022 12:35

Para: Pedro Monteiro <pedro.monteiro@roboton.com.br>

Assunto: ENC: Vistoria Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK PAGSEGURO CURSOS UOL PLAY

uol mail

Buscar e-mails

Para sair da tela inteira, mova o mouse para o topo da tela ou pressione F11

Escrever

Apagar Mover Marcar Spam


21% de 25 GB
Adquirir mais espaço


Responder Responder a todos Encaminhar

Imprimir

De: Andre Palmuti <andre@palmuti.com.br>
Enviado: terça-feira, 30 de agosto de 2022 12:35
Para: Pedro Monteiro <pedro.monteiro@robbotton.com.br>
Assunto: ENC: Vistoria Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100

Prezado, segue para ciência e informação ao condomínio.
Abraços


GRUPO PALMUTI
André M. Palmuti
advogado
Tel: (11) 5543-5500



Entrada 33

Enviados

Rascunhos 27

Lixeira

Quarentena 3

Destacados

Não lidos

Caso Ubatuba 2

ITESP 3

(70 não lidos) - machadovait@y... x R. Itapeva, 240 - Bela Vista - Go... x (26) WhatsApp x ENC: Vistoria Processo nº 10007... x

https://mail.uol.com.br/?xc=a9a7e59cbdc42c6ba99372589d417d59#/webmail/0//INBOX/page:2/NjY4NA

uol mail

Buscar e-mails

Escrever

Apagar Mover Marcar Spam

21% de 25 GB
Adquirir mais espaço

Responder Responder a todos Encaminhar

Imprimir

De: sidney.fcfeman <sidney.fcfeman@uol.com.br>
Enviada em: terça-feira, 30 de agosto de 2022 12:34
Para: andre@palmuti.com.br
Assunto: Vistoria Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100

Prezados Patronos,

Na qualidade de perito judicial do processo 1000794-44.2013.8.26.0100, que tramita junto a 28ª vara Cível do Fórum João Mendes, onde as partes são Condomínio Edifício Itapeva Medical Center (requerente), contra Maurício Cerino (requerido) - Ação de Cobrança de Despesas Condominiais, convido-os as partes a acompanhar o início dos trabalhos judiciais no imóvel localizado a Rua Itapeva, nº 240 - Conjuntos 601, 02, 603, 609 e 610 - Bairro do Cerqueira Cesar - Município e Comarca de São Paulo, na data de 02/09/2022 as 11:00 horas.

Também comparecerá a respectiva perícia o Sr. Sidney Vaitkevicius, assistente deste signatário.

Saudações

P.S. Confirmar o recebimento deste e-mail.

Entrada 33

Enviados

Rascunhos 27

Lixeira

Quarentena 3

Destacados

Não lidos

Caso Ubatuba 2

ITESP 3

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

The image displays two screenshots of an email client interface, likely UOL Mail, showing an email and its reply.

Top Screenshot (Email from Sidney Vaitkevicius):

- Sender:** sidney.fcfernan@uol.com.br
- Subject:** RES: Vistoria Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100
- Content:**

Na qualidade de perito judicial do processo 1000794-44.2013.8.26.0100, que tramita junto a 28ª vara Cível do Fórum João Mendes, onde as partes são Condomínio Edifício Itapeva Medical Center (requerente), contra Maurizio Cerino (requerido) - Ação de Cobrança de Despesas Condominiais, convido-os as partes a acompanhar o início dos trabalhos judiciais no imóvel localizado a Rua Itapeva, nº 240 - Conjuntos 601, 02, 603, 609 e 610 - Bairro do Cerqueira Cesar - Município e Comarca de São Paulo, na data de 02/09/2022 as 11:00 horas.

Também comparecerá a respectiva perícia o Sr. Sidney Vaitkevicius, assistente deste signatário.

Saudações

P.S. Confirmar o recebimento deste e-mail.

Fabio Fernandes
perito judicial (11-98556 8579)

Sidney Vaitkevicius
(11) 98203-0989
- Actions:** Responder, Responder a todos, Encaminhar, Imprimir, etc.
- Storage:** 21% de 25 GB

Bottom Screenshot (Reply from Andre Palmuti):

- Sender:** andre@palmuti.com.br
- Subject:** RES: Vistoria Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100
- Content:**

Para: Você guilherme@wmsw.com.br

15/09/2023 | 14:31

Ver menos detalhes

Ver prévia de anexos

image00... .png 74.6 KB image00... .png 39.8 KB

Baixar todos 2 anexos
- Actions:** Responder, Responder a todos, Encaminhar, Imprimir, etc.
- Storage:** 28% de 25 GB

The screenshots also show the browser address bar with the URL: <https://mail.uol.com.br/?xc=ddca3cd4cd0c002be233d4c997b62de4#/webmail/0//INBOX/page:1/NDcyMA>

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOL ADS

uol mail

Buscar e-mails

Escrever


Apagar Mover Marcar Spam Bloquear

28% de 25 GB
Adquirir mais espaço

Responder Responder a todos Encaminhar


Imprimir

Prezado, confirmado recebimento e a comunicação ao condomínio



GRUPO PALMUTI
André M. Palmuti
advogado

Tel: (11) 5543-5500
Cel: (11) 98143-5500
OAB/SP: 176.447 - OAB/RJ: 160.188
e-mail: andre@palmuti.com.br
www.palmuti.com.br



INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOL ADS

uol mail

Buscar e-mails

Para sair da tela inteira, mova o mouse para o topo da tela ou pressione F11

Escrever

Apagar Mover Marcar Spam Bloquear

28% de 25 GB
Adquirir mais espaço

Responder Responder a todos Encaminhar

Imprimir

INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOL ADS

uol mail

Buscar e-mails

Para sair da tela inteira, mova o mouse para o topo da tela ou pressione F11

Escrever

Apagar Mover Marcar Spam Bloquear

28% de 25 GB
Adquirir mais espaço

Responder Responder a todos Encaminhar

Imprimir

☆ Re: Vistoria Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100
guilherme affonso <guigaffonso@gmail.com>

Para: Você

Cópia: andre@palmuti.com.br guilherme@wmsw.com.br

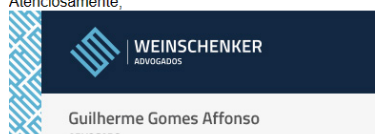
15/09/2023 | 14:23

[Ver menos detalhes^](#)

Boa tarde,

Confirmo o recebimento do e-mail e a participação na perícia.

Atenciosamente,



Guilherme Gomes Affonso

INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOL ADS

uol mail

Buscar e-mails

Escrever

Apagar Mover Marcar Spam Bloquear

28% de 25 GB
Adquirir mais espaço

Responder Responder a todos Encaminhar

Imprimir

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

The screenshot displays an email client interface. At the top, there is a navigation bar with the UOL logo and various service links (INGRESSO.COM, UOL HOST, PAGBANK, CURSOS, UOL PLAY, UOL ADS). A search bar is present with the text "Buscar e-mails". Below the navigation bar, there are action buttons: "Escrever", "Apagar", "Mover", "Marcar", "Spam", and "Bloquear". The email content area shows a message from Guilherme Gomes Affonso, an attorney at Weinschenker Advogados. The email text reads: "Boa tarde, Confirmo o recebimento do e-mail e a participação na perícia. Atenciosamente," followed by a signature block for Guilherme Gomes Affonso, including his contact information: "11 3168-1993 wmsw.com.br, Av. Brigadeiro Faria Lima, 2894 - cj 74, São Paulo/SP - CEP 01452-000". At the bottom of the email, there is a virus scan notification: "Não contém vírus. www.avast.com". The email was received on Saturday, September 15, 2023, at 14:10, from sidney.fcfernan <sidney.fcfernan@uol.com.br>.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CIVEL DO FORUM
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **AÇÃO DE COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS PELO RITO SUMÁRIO** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO ITAPEVA MEDICAL CENTER**, como requerente, contra **MAURICIO CERINO**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no

**ESCLARECIMENTOS AO
LAUDO TÉCNICO**

São Paulo, 05 de Dezembro de 2023.



Fabio C. Fernandes
Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I C A P Í T U L O

I.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente esclarecimento ao Laudo Técnico a ação de **COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS PELO RITO SUMÁRIO**, decorrente do **processo nº 1000794-44.2013.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Itapeva Medical Center**, contra o requerido **Mauricio Cerino**.

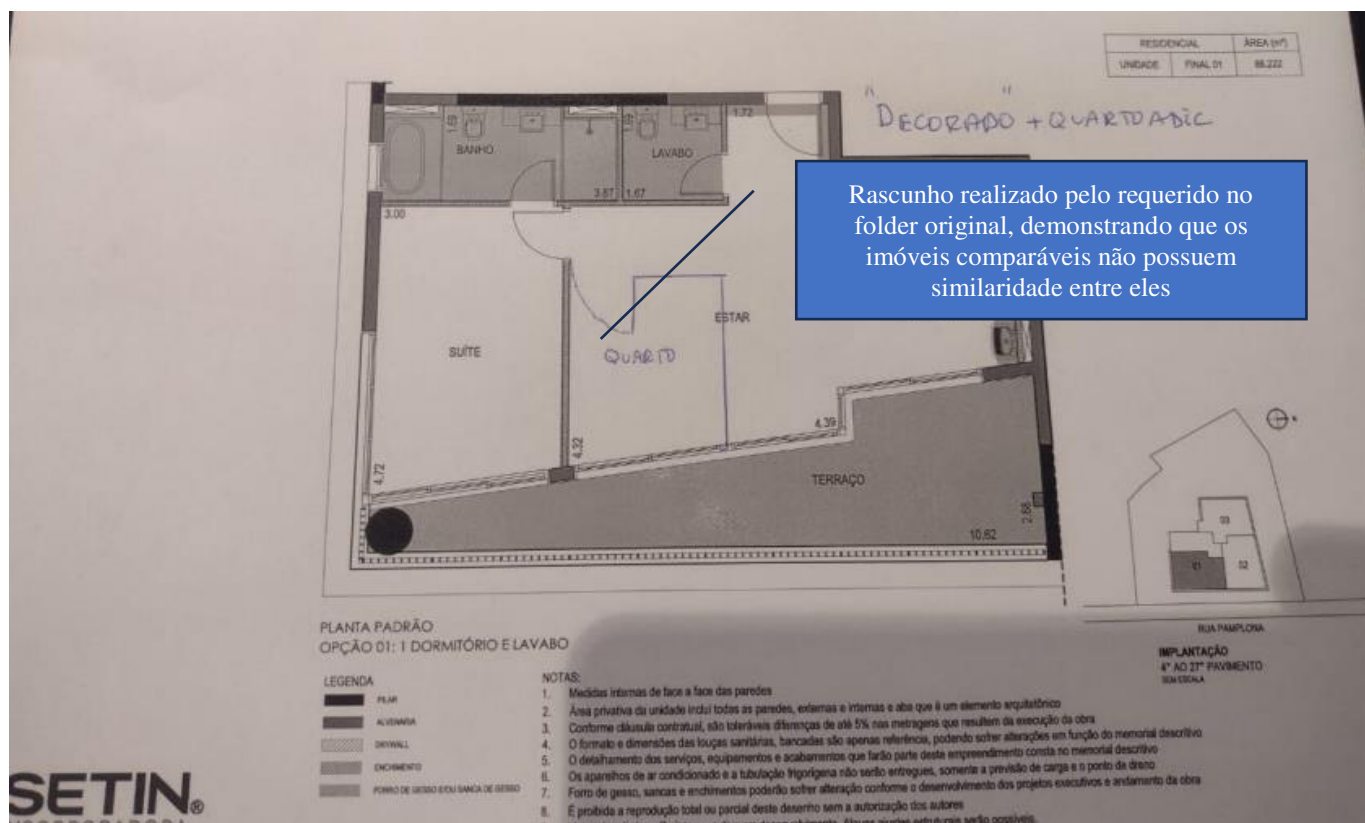
Conforme despacho de fls. 735 dos autos, este signatário se pronunciara sobre as alegações apresentadas pelo requerido as fls. 725/734 dos autos.

Realizando a leitura da contestação apresentada pelo Patrono do Requerido o mesmo informa em sua contestação não concordar com os valores obtidos a título de avaliação das unidades comerciais penhoradas, para tanto, insere “Folder” de empreendimento localizado nas imediações do imóvel em questão.

Notamos no referido folder se trata de uma “Studio” ou seja, utilização diferenciada aos imóveis penhorados (escritórios e consultório dentário) e também notamos um “Rascunho” no folder conforme demonstrado abaixo;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Sendo assim, após a leitura da contestação e dos pontos elencados, verificamos não haver indícios técnicos que possibilitem constatar equívocos no laudo pericial, tendo em vista, não constar cálculos, elementos ou qualquer indicio técnico que corrobore com equívocos nos cálculos, elementos comparativos ou mesmo na utilização das normas técnicas.

Sendo assim, **RATIFICAMOS** o referido laudo técnico em seus termos, tendo em vista, que o próprio não possui nenhum questionamento quanto a metodologia aplicada e mesmo os valores obtidos.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente esclarecimento ao Laudo de Avaliação em 04 (quatro) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 05 de Dezembro de 2.023.

**FABIO COSTA FERNANDES****Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793**