

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 ° 0002865-37.2021.8.26.0009**(Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos - Fixação)**

Luciana Ferraiuolo Nastromagario,
arquiteta, CAU A8603-7, Perita Judicial, Pós Graduada
em Avaliação de Imóveis e Patologia em Edificações
pela FAAP/CREA/IBAPE/SP, nomeada e
compromissada nos autos da ação de
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA de obrigação de
prestar alimentos - Fixação** tendo como exequente
PEDRO AMPARADO FRANZINI E OUTRO e
executado EDNELSON FRANZINI, 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

O presente laudo tem como objeto a avaliação para a venda de um **apartamento**.

2- LOCALIZAÇÃO

O imóvel em tela localiza-se na Praça Padre Mário Fontana nº 94 (também com acesso pela Praça Wilhelm Bernauer), apto nº 131, localizado no 13º andar ou 17º pavimento do Edifício TORRE UMBRIA – BLOCO C, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO “PIAZZA DELLO SPORT” – 26º subdistrito – Vila Prudente (SP).

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;

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

-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:

I- Um **APARTAMENTO** que possui **82,840 m²** de **área útil**, 77,601 m² de área comum, com área total de 160,441 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,25304%, incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas indeterminadas nas garagens coletivas situadas no 1º, 2º e 3º subsolos.

II- O Condomínio em tela apresenta-se com 03 (três) torres, com elevadores que dão acesso aos 27 andares da Torre Umbria com 4 apartamentos por andar.

III- As demais Torres possuem 26 andares, sendo 4 apartamentos por andar . Todas as Torres dotadas de 3 subsolos onde encontra-se a garagem.

IV - O acabamento externo do prédio é de alvenaria, do estilo neoclássico, revestido de massa e pintura. As esquadrias das janelas são de alumínio e as grades dos peitoris das varandas são de ferro, também do estilo neoclássico.

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

V – O condomínio encontra-se do mesmo nível da rua para a qual acessa. O piso externo apresenta-se revestido de pedras portuguesas e passa entre canteiros com paisagismo projetado.

VI – O Hall de entrada que dá acesso aos apartamentos tem o piso de granito e as paredes revestidas de massa corrida com detalhes de gesso, do estilo neoclássico com pintura e o teto com molduras de gesso. O Hall de entrada do apartamento avaliando tem o piso revestido de porcelanato, as paredes de alvenaria revestidas de massa corrida e pintura e o teto de laje.

VII – O Condomínio em tela e dotado de salão de festas, salão de jogos, academia, churrasqueira, espaço gourmet, piscina externa, piscina interna aquecida, quadra poliesportiva e parquinho para crianças.

VII - Internamente, a unidade avalianda apresenta-se:

VARANDA – Piso cerâmico, paredes com acabamento em massa e pintura, guarda-corpo de ferro com fechamento de cortina de vidro na parte interna, porta para a sala com vidro e esquadrias de alumínio, teto de laje.

SALA - Piso revestido de granito, paredes com acabamento em massa e pintura à látex PVA, porta para a varanda com vidro e esquadrias de alumínio, teto de laje com sancas de gesso.

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

QUARTO (02)- - Piso revestido com porcelanato, paredes com acabamento em massa e pintura à látex PVA, janela de vidro com esquadrias de alumínio, teto de gesso.

QUARTO da suíte - Piso revestido com carpete de madeira, paredes com acabamento em massa e pintura à látex PVA, janela de vidro com esquadrias de alumínio, teto de laje com molduras de gesso.

BANHEIRO da suíte - Piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto, janela basculante com vidro e esquadrias de alumínio, teto de laje com sanca de gesso.

BANHEIRO social - Piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto, janela basculante com vidro e esquadrias de alumínio, teto de laje com sanca de gesso.

COZINHA - Piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto, porta para a área de serviço com vidro e esquadrias de alumínio, teto de gesso.

ÁREA DE SERVIÇO - Piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto, porta para a cozinha com vidro e esquadrias de alumínio, teto de laje.

DEPÓSITO (antigo banheiro de serviço) - Piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto de laje.

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

4- CONSERVAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel avaliando apresenta idade aparente de 26 (vinte e seis) anos e encontra-se em bom estado de conservação.

5 - TOPOGRAFIA

O terreno em pauta apresenta-se plano.

6- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O trecho da rua onde se localiza o imóvel, é asfaltado, com guias, calçadas, rede de esgoto, luz residencial e pública, correio, coleta de lixo e linhas telefônicas. Apresenta, ainda, nas proximidades, infra-estrutura básica como policiamento, bancos, comércio, escolas e hospital.

7- PESQUISA

Para obter o valor do imóvel descrito, foram feitas pesquisas nas imobiliárias existentes na região, conforme anexo II, obtendo o valor, para

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

imóveis semelhantes em tamanho, padrão e condições, entre R\$ 850.000,00 e R\$ 950.000,00.

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

R\$ 900.000,00**(NOVECIENTOS MIL REAIS)****9- ENCERRAMENTO**

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

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Paulo, dezembro de 2025.

Luciana Ferraiuolo Nastromagario

Arquiteta Cau A8603-7

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

A N E X O I

Documentação Fotográfica

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO N° 01**

VISTA DA PRAÇA PADRE MÁRIO FONTANA, NO TRECHO EM CAUSA.

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO N º 02**

OUTRA VISTA DA PRAÇA PADRE MÁRIO FONTANA, NO TRECHO EM CAUSA.

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 03

VISTA DO CONDOMÍNIO “PIAZZA DELLO SPORT”

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

**FOTO 04**

VISTA DO NOME DO CONDOMÍNIO EM PAUTA.

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 05

VISTA DO ACESSO AO CONDOMÍNIO EM PAUTA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO 06**

VISTA DO CONDOMÍNIO EM PAUTA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO 07**

VISTA DO ACESSO AO BLOCO C, DA UNIDADE AVALIANDA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 08

VISTA DA TORRE UMBRIA – BLOCO C

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 09

OUTRA VISTA DA TORRE UMBRIA BLOCO C, DO APARTAMENTO AVALIANDO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 10

VISTA DO PLAY GROUND

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

**FOTO 11**

VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 12

VISTA DA PISCINA, AO FUNDO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 13

VISTA DA INDICAÇÃO DA TORRE UMBRIA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 14

VISTA DO ACESSO À TORRE C

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 15

VISTA INTERNA DO HALL DE ENTRADA DA TORRE C

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 16

VISTA INTERNA DO ELEVADOR

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7



FOTO 17

VISTA DA PORTA DE ENTRADA SOCIAL DO APARTAMENTO AVALIANDO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO 18**

VISTA DA VARANDA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO 19**

VISTA DA SALA DE ESTAR

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

**FOTO 20**

VISTA DA SALA DE JANTAR

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

**FOTO 21**

VISTA DA COZINHA

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO 22**

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

**FOTO 23**

VISTA DO BANHEIRO DE SERVIÇO TRANSFORMADO EM DEPÓSITO

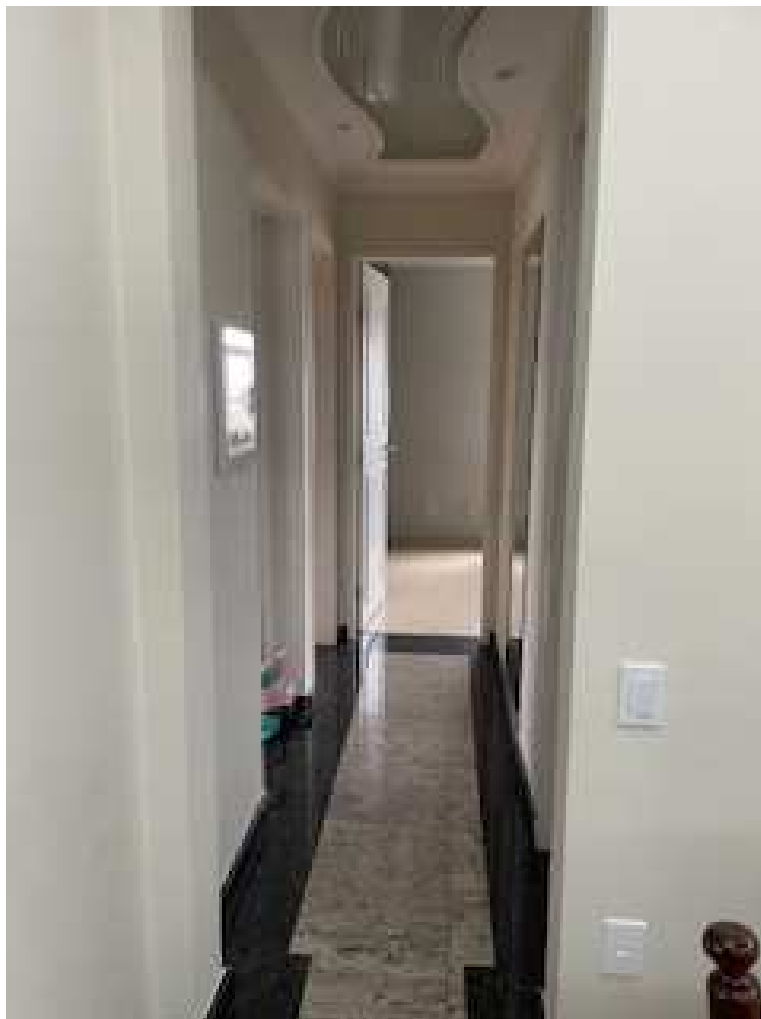
LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

**FOTO 23**

VISTA DA PORTA DA COZINHA – ENTRADA DE SERVIÇO

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO 24**

VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS QUARTOS

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO 25**

VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

**FOTO 26**

VISTA DO QUARTO 01

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO 27**

VISTA DO QUARTO DA SUÍTE

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

**FOTO 28**

VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

**FOTO 29**

VISTA DO QUARTO 02

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

**FOTO 30**

VISTA DAS 02 VAGAS NA GARAGEM

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIO

arquiteta CAU A8603-7

ANEXO II

Pesquisa Imobiliária

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 850.000,00 (Oitocentos e cinquenta mil reais)

LOCALIZAÇÃO: Praça Padre Mário Fontana nº 94 apto nº 131, Edifício TORRE UMBRIA – BLOCO C, do CONDOMÍNIO “PIAZZA DELLO SPORT”

METRAGEM: 82,84 m2 a.u.

INFORMANTE: Sra. Lígia Mendes.

DATA: dezembro 2025

Corretora autônoma moradora do Condomínio em pauta

Cel: (11) 98431-2772

LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais)

LOCALIZAÇÃO: Praça Padre Mário Fontana n° 94 apto n° 131, Edifício TORRE UMBRIA – BLOCO C, do CONDOMÍNIO “PIAZZA DELLO SPORT”

METRAGEM: 82,84 m2 a.u.

INFORMANTE: Sra. Glaucia Concilio.

DATA: dezembro 2025



LUCIANA FERRAIUOLO NASTROMAGARIOarquiteta CAU A8603-7

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil reais)

LOCALIZAÇÃO: Praça Padre Mário Fontana nº 94 apto nº 131, Edifício TORRE UMBRIA – BLOCO C, do CONDOMÍNIO “PIAZZA DELLO SPORT”

METRAGEM: 82,84 m² a.u.

INFORMANTE: Sra. Michelle Carlomagno.

DATA: dezembro 2025

