

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

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

Processo nº: 1075328-51.2016.8.26.0100

JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que **NMJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.**, move contra **UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **95.769**, 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

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 1: Imóvel

IDENTIFICAÇÃO	
Ocupação	Sala Comercial
Endereço	Rua Padre João Manoel, nº 199 – escritório 31
CEP	01419-100
Bairro	Cerqueira César
Cidade-UF	São Paulo – SP

PROPRIEDADE	
Matricula	95.769
Registro de Imóveis	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Status atual	Desocupado
Tipo de ocupação	Comercial

ÁREA DO IMÓVEL		
Área privativa	31,635	m²
Área real comum (uma vaga de garagem)	8,40	m²
Área real comum	31,358	m²
Área total	71,393	m²
Fração ideal	2,0833	%

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. ESCOPO

Trata o presente caso da avaliação do imóvel, localizado à Rua Padre João Manoel, nº 199 – escritório 31 – Cerqueira César, São Paulo - SP, devidamente nomeado e comprometido por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local, onde em vistoria realizada “in loco”, pôde observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

2. REQUERENTE

NMJ Empreendimentos e Participações S/C Ltda.

3. REQUERIDO

União Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.

4. FINALIDADE

Cumprimento De Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar valor de mercado do imóvel citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel registrado junto ao 13º Oficial Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº 95.769.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

7. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

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, parte deste processo é por premissa boa e válida, e que encontra-se devidamente regularizada, não tendo sido por isso efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, considera-se ainda que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos que não seja o exposto neste, 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 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”, quando da vistoria do imóvel, a qual foi agendada para a data de 15 de junho de 2022 às 9h00.
- 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

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

7.2 RESSALVAS

- O imóvel encontra-se desocupado neste presente momento.
- A planta do imóvel não foi disponibilizada.
- A vistoria foi acompanhada pelo zelador Jair Pimentel Mendes.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de um escritório comercial, situado em região considerada mista, comercial e residencial.

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área privativa	31,635	m ²
Área real comum (uma vaga de garagem)	8,40	m ²
Área real comum	31,358	m ²
Área total	71,393	m ²
Fração ideal	2,0833	%

Escritório localizado em prédio comercial, 2 (dois) banheiros, 3 (três) dutos preparados para ar condicionado, sala com carpete tradicional.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

FIGURA 1: Matrícula do imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **13.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS** 8.º 918
de São Paulo

matrícula: **95769** ficha: **1** **São Paulo, 20 de MARÇO de 2014**

Imóvel: ESCRITÓRIO N.º 31, localizado no 3.º andar do EDIFÍCIO COLUMBIA, situado na Rua Padre João Manoel n.º 199, no 34.º Subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com a área privativa de 31,635m², área real comum de divisão proporcional de 8,40m² (correspondente a uma vaga de uso indeterminado na garagem coletiva), área real comum de divisão proporcional de 31,358m², área total de 71,393m² e a fração ideal no terreno de 2,0833%. O Edifício Columbia acha-se construído em terreno descrito na matrícula n.º 36673, deste Oficial de Registro de Imóveis, na qual foi registrada sob n.º 8, a instituição de condomínio, em 04/08/2000.

PROPRIETÁRIAS: AGRA INCORPORADORA S.A., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1510, 5.º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.623.480/0001-00; SIQUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Padre João Manoel, 235, 1.º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 49.915.010/0001-46, e NORPAL COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Iaia, 150, conjunto n.º 72, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.976.729/0001-76.

REGISTRO ANTERIOR: registro n.º 4, na matrícula n.º 36673, de 1.º/08/1997.

Contribuinte Municipal n.º 010.079.0446-1

Renato Laizo Clávis
Renato Laizo Clávis - Substituto

AV.1-95769. Em 10/MARÇO/2014. Por escritura de 18/12/2013, lavrada no 6.º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 045/051 do livro n.º 3579, prrenotada sob o n.º 284550, em 26/02/2014, as proprietárias VENDERAM o imóvel desta matrícula a CARLOS ALBERTO SAFATLE, brasileiro, divorciado, economista, RG 3.576.360-SSP/SP, CPF/MF (continua no verso)

Visualização disponibilizada pelo Central Registral de Imóveis (www.registral.org.br) - Visualizado em: 13/11/2022 16:55:58

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANOGEIA DUTOLVO VELA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2022 às 17:23, sob o número WJMJ22413363173. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075328-51.2016.8.26.0100 e código D8AD755.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

matrícula **95769** ficha **1** verso

669.506.278-15, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, na Avenida Ministro Gabriel Resende Passos, 92, apartamento nº 11, pelo preço de R\$100.278,51. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2014, R\$133.744,00. Valor venal de referência, atribuído pela PMSP, R\$238.731,00.

Averbado por Renato Laizo Clápis
 Renato Laizo Clápis - Substituto

INDISPONIBILIDADE DE BENS

AV.2-95769. 13/JULHO/2017. Promove-se a presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de Carlos Alberto Safatle, CPF/MF 669.506.278-15, conforme comunicado nº 201707.0614.00316690-IA-011, de 06/07/2017, extraído do processo nº 00604007020075020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo. Prenotação nº 312657, de 07/07/2017.

Averbado por Fabiola Oricchio
 Fabiola Oricchio - Escrevente

CANCELAMENTO

AV.3-95769. 30/AGOSTO/2017. Promove-se a presente averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade dos bens de Carlos Alberto Safatle, CPF/MF 669.506.278-15, referida na AV.2-95769, conforme comunicado nº 201708.1615.00342444-PA-120, de 16/08/2017, extraído do processo nº 00604007020075020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP. Prenotação nº 313635, de 17/08/2017.

Averbado por William Paula da Silva
 William Paula da Silva - Substituto

Visualização disponibilizada pelo Central Registral de Imóveis (www.registral.org.br) - Visualizado em 13/11/2020 16:55:59

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2022 às 20:05, sob o número WJMJ22413363173. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075328-51.2016.8.26.0100 e código D8AD755.

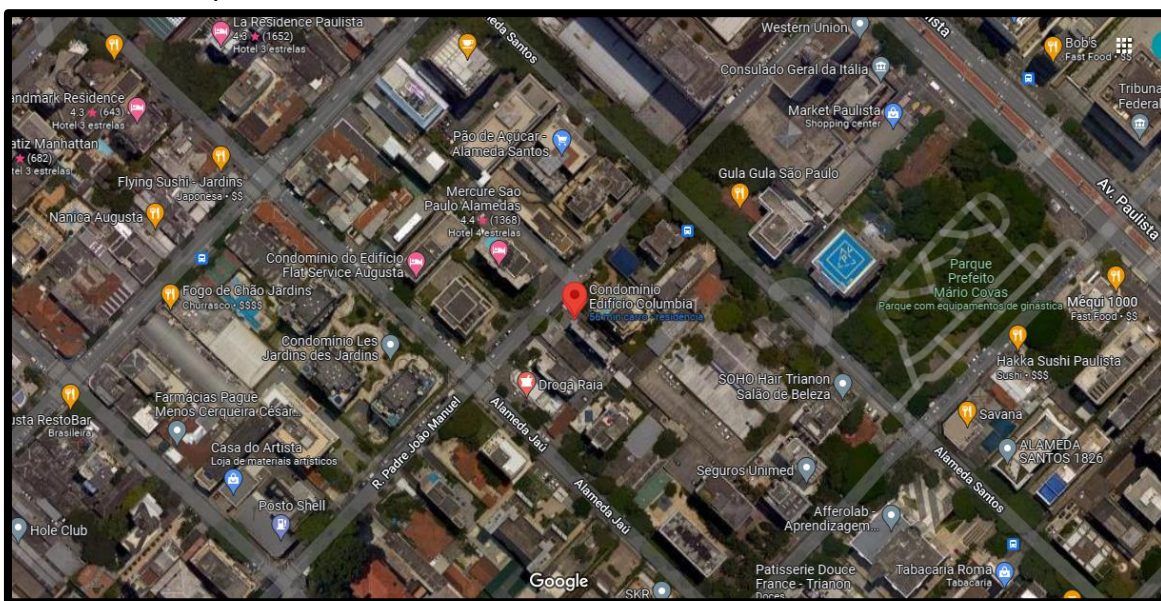
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

8.1 LOCALIZAÇÃO

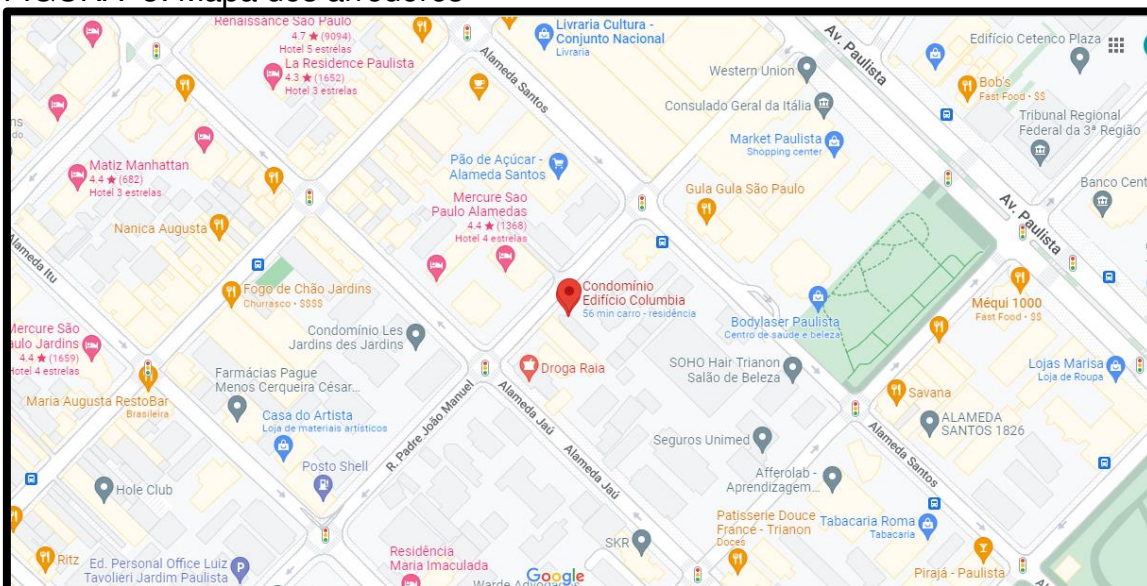
O imóvel, objeto desta avaliação está situado no bairro de Cerqueira César, para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do imóvel, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

FIGURA 2: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 20/07/2022

FIGURA 3: Mapa dos arredores



Fonte: Google Maps em 20/07/2022

Rua Domingos de Moraes, 2781 – Vila Mariana – São Paulo – SP – CEP 04035-001
Telefone 1: (11) 9 8459-6558 - Telefone 2: (11) 98976-3351
E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

O imóvel está situado em um bairro nobre da cidade de São Paulo. Localizado entre os bairros de Higienópolis, Jardim Paulista, Vila Buarque, República, Jardim América, Bela Vista e Pacaembu. Cerqueira César é um dos bairros mais dinâmicos e valorizados da cidade, apresenta uma vida noturna agitada, teatros, cinemas e grande oferta de comércio e serviços. Reúne diversos flats e hotéis de luxo, a maior concentração da cidade.

Tabela 3 - Características referente ao bairro.

Uso Predominante:	Comercial e Residencial
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Distribuição da Ocupação:	Vertical
Intensidade de Tráfego:	Alta
Principais Polos de Influência:	Museu de Arte de São Paulo; Hospital 9 de Julho; Méqui 1000; Parque Tenente Siqueira Campos; Rua Augusta; Avenida Paulista; Hospital das Clínicas.
Principais Vias de Acesso:	Av. Rebouças; Av. Brasil; Av. Paulista; Av. Nove de Julho.

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DA REGIÃO

SITUAÇÃO

Meio de quadra	Meio de quadra/ 1 frente	Meio de quadra/ 2 frentes
Esquina	Duas esquinas	Quadra inteira
Uma entrada	Acesso por servidão	Encravado

TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua	Plano - acima do nível	Plano - abaixo do nível
Active - leve	Active - moderado	Active - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado
Ondulado	Escarpado	Em platôs

SERVIÇOS PÚBLICOS

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

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIO DE 1 KM

Comércio	✗	Igreja	✗
Serviços gerais	✗	Rede de saúde/hospital	✗
Segurança pública	✗	Rede bancária/ Casa lotérica	✗
Área de lazer/ Cultura	✗	Estabelecimento de Ensino	✗
Correio	✗	Hotel / pousada	✗
Transportes Coletivos	✗	Parque / Área verde	✗

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O “Imóvel” possui área de 31,635 m², assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº 95.769, 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Quanto às características de construção e acabamento, observadas e anotadas na vistoria realizada “in loco”, temos:

Estado geral: entre novo e regular.

Condomínio área externa: piso paralelepípedo de concreto, pintura látex e vidro.

Condomínio área interna: piso cerâmico, pintura látex, mármore e vidro.

Escritório: piso de carpete tradicional e paredes com pintura látex.

Banheiros: piso cerâmico e pintura látex.

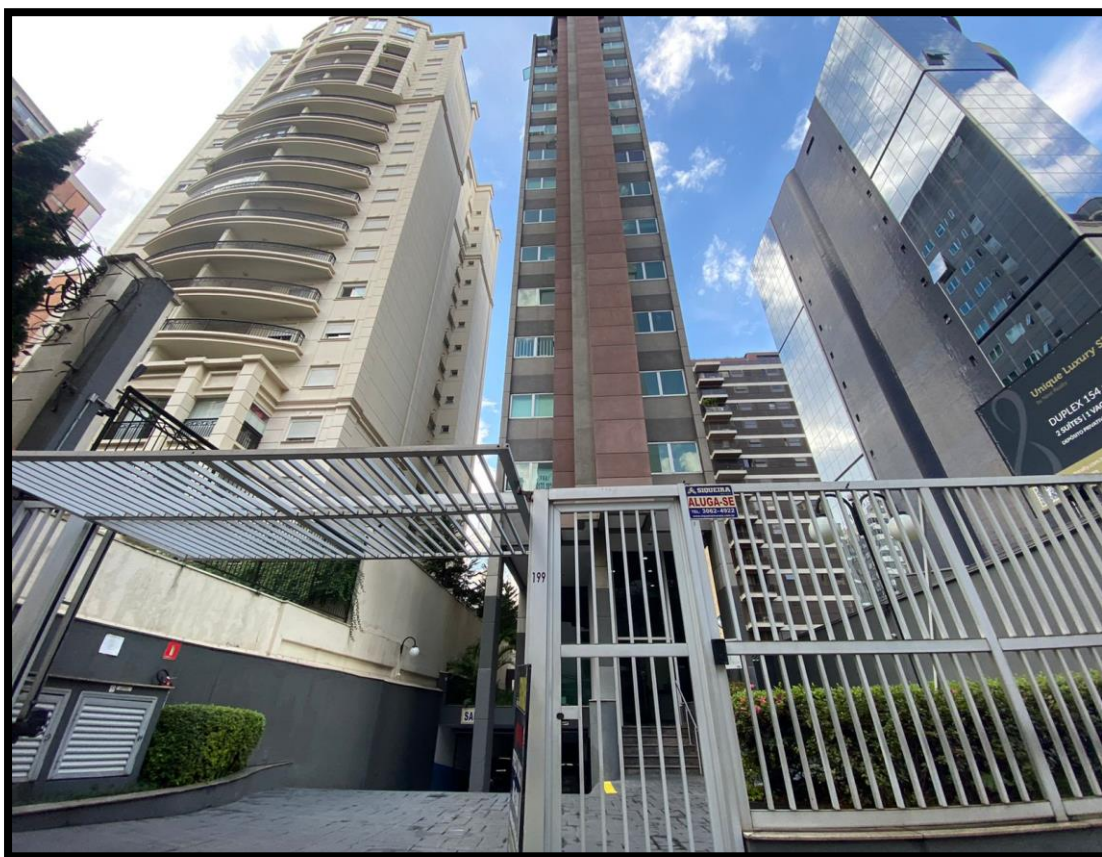
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

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:

Imagem 1- Fachada do Edifício



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 2- Vista lateral do Edifício

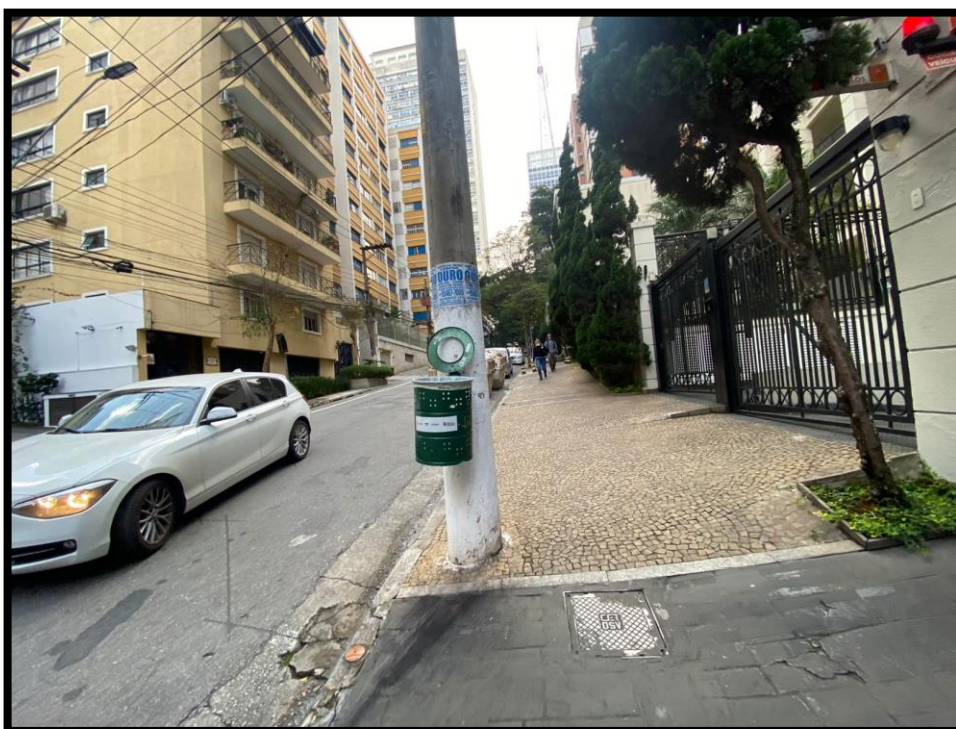


Imagem 3- Entrada do Edifício



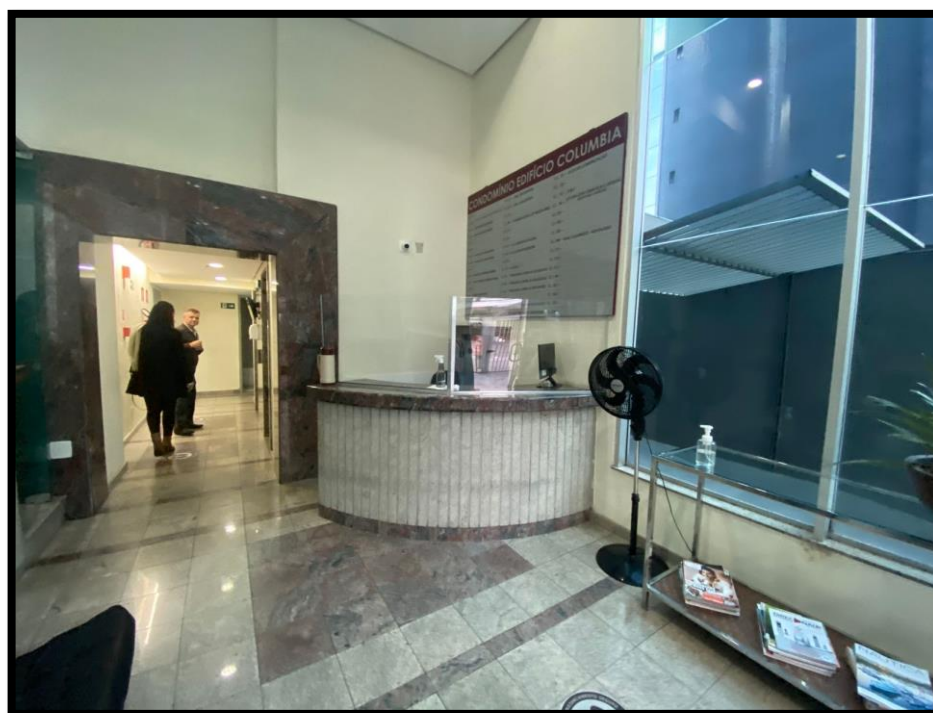
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 4- Entrada do Edifício



Imagem 5- Recepção



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 6- Recepção



Imagem 7- Elevador



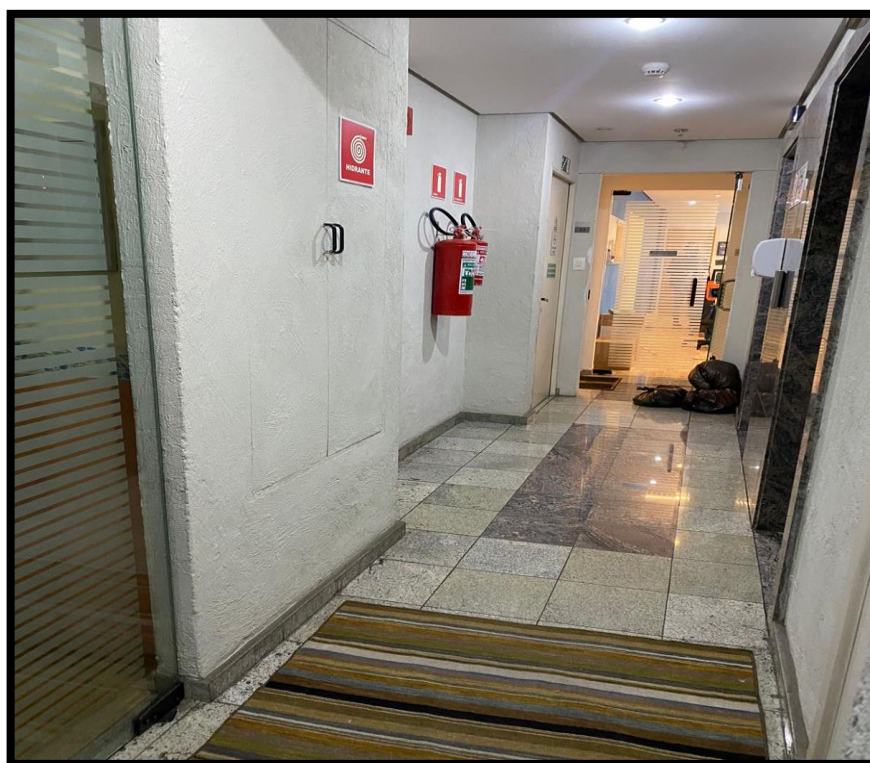
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 8- Elevador



Imagem 9- Hall de entrada sala 31



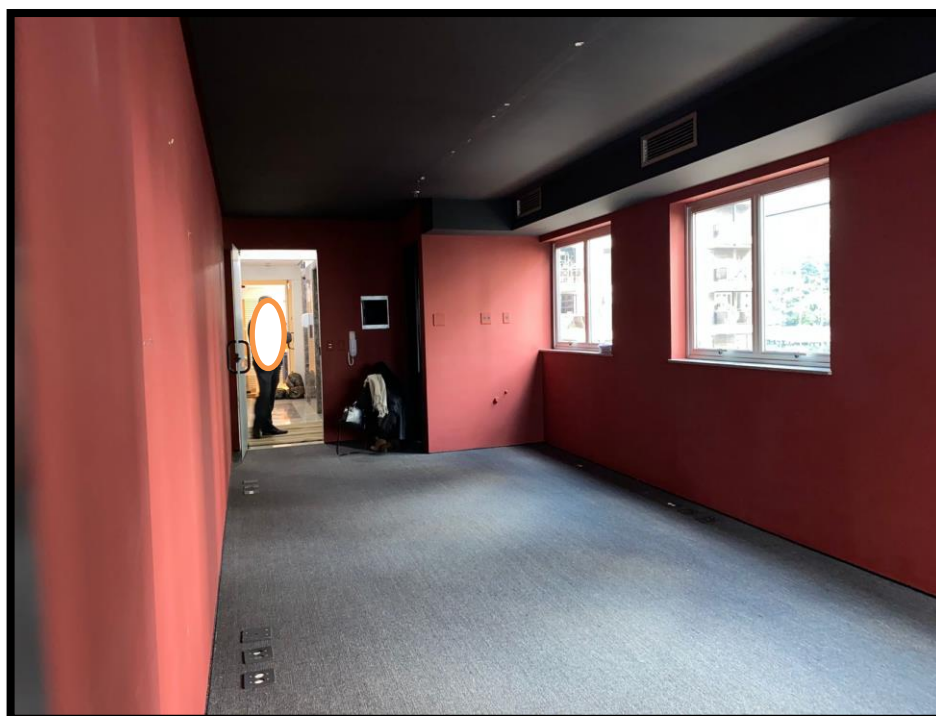
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 9- sala 31



Imagem 10- sala



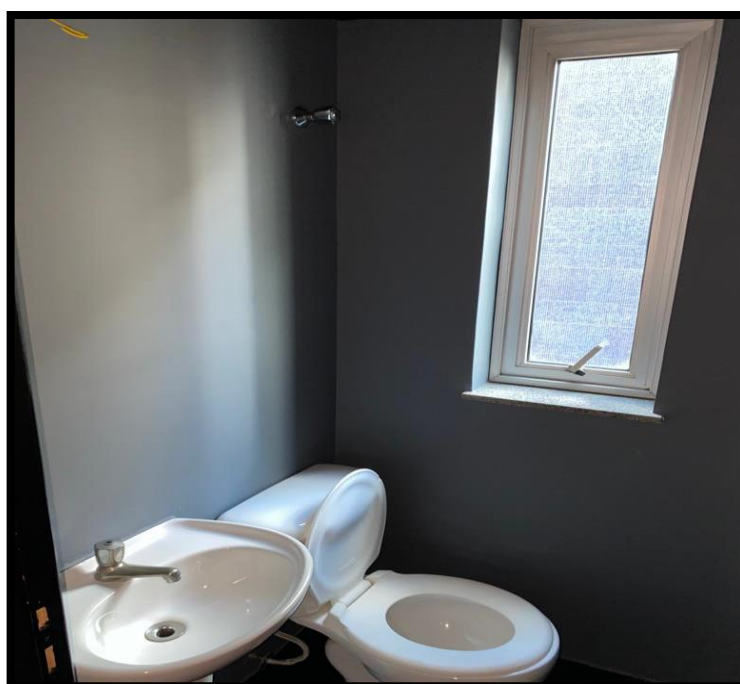
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 11- Banheiro 1



Imagem 12- Banheiro 2



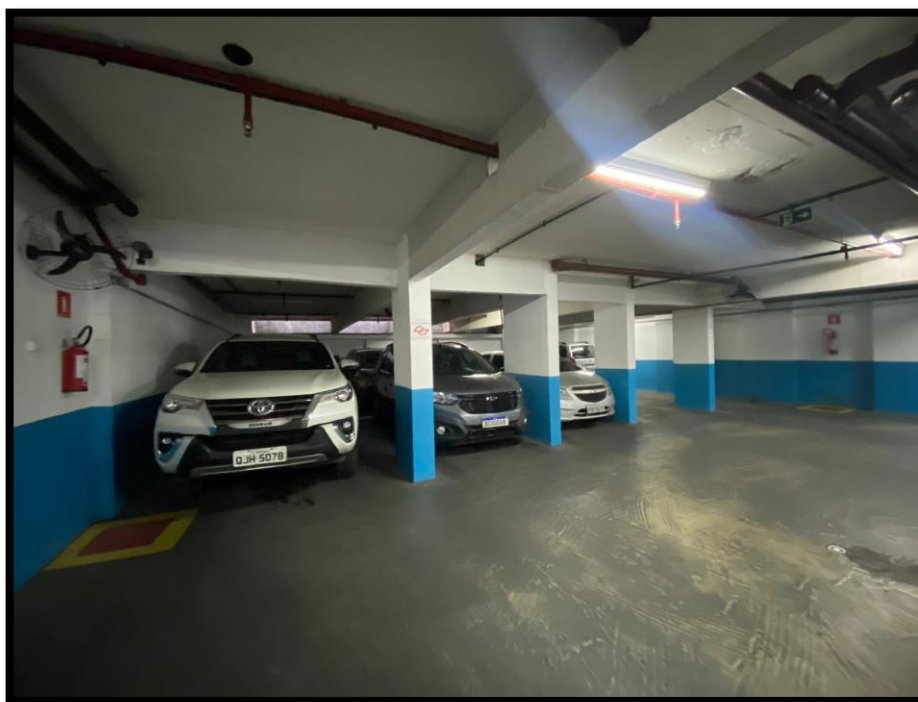
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 13- Quadro de energia/tubulação ar condicionado



Imagem 14- Garagem



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 15- Garagem



10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de São Paulo é classificado como aquecido em função:

- do aumento na quantidade de imóveis vendidos na capital paulista
- da alta diversidade de imóveis comercializados;
- da grande quantidade de transações imobiliárias;

Fonte: SECOVI / Atualizado em 22 abril de 2021

A inserção do imóvel dentro do mercado imobiliário local é considerada:

- boa pelo porte do imóvel;
- boa pela localização;
- boa pela disposição;

O estado de conservação do imóvel é considerado:

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

A vistoria do imóvel revelou que se trata de uma sala comercial padrão médio, com área privativa de 31,63 m², em estado de conservação que podemos caracterizar como entre novo e regular.

O estado de conservação do edifício é considerado:

Bom como mostrado nas imagens.

Conclui-se que:

O imóvel é de **LIQUIDEZ NORMAL**, segundo o mercado imobiliário da região, com oferta e procura de classificação “normal”. Entretanto, por ser o imóvel comercial e possuir boa localização em relação ao centro da cidade, sua liquidez atinge diversos segmentos do mercado, o que favorece o mesmo.

11. 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.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

12.1 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 as características do imóvel e com as condições do

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo. No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

12.2 CRITÉRIOS

I) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte dos ofertantes pesquisados.

II) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

13. ELEMENTOS

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, 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

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 01</u>
Imóvel: Sala comercial
Endereço: Rua Padre João Manuel - Cerqueira César, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 380.000,00
Informante: Costa Nova Imóveis – (11) 97444-0030
Data Base: julho 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS380000-id-2542298786/

The screenshot shows a VivaReal listing for a commercial room and bathroom for sale. The main image is a large, empty room with white walls and large windows. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different angles of the room and a bathroom. The listing text includes the title 'Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 380.000', the location 'Rua Padre João Manuel - Cerqueira César, São Paulo - SP', and the price 'R\$ 380.000'. It also lists the area '32m²', the number of bathrooms '1 banheiro', and the number of parking spaces '1 vaga'. The listing is categorized as 'COMPRAR' (Buy) and 'R\$ 380.000'. The listing is from 'ANUNCIANTE Costa Nova Imóveis'.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Elemento 02

Imóvel: Sala comercial

Endereço: Rua Padre João Manuel - Cerqueira César, São Paulo - SP

Cidade: São Paulo

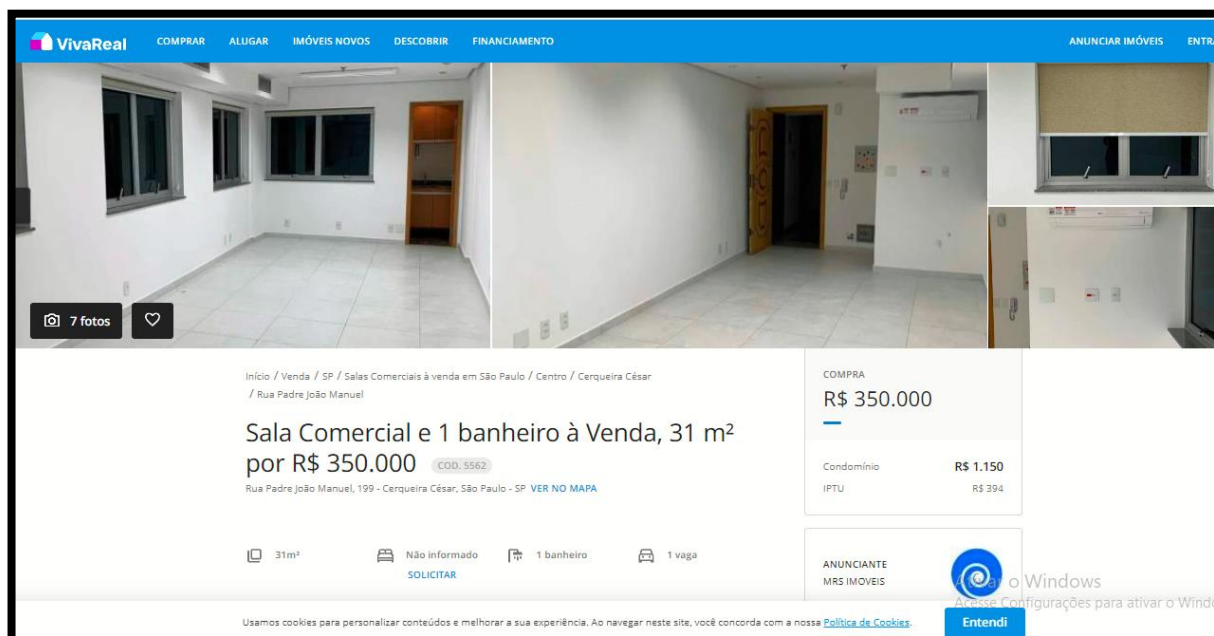
Área: 31m²

Valor: R\$ 350.000,00

Informante: MRS IMOVEIS – (11) 94555-4954

Data Base: julho 2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-31m2-venda-RS350000-id-2564788280/>



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Elemento 03

Imóvel: Sala comercial

Endereço: Rua Padre João Manuel - Cerqueira César, São Paulo - SP

Cidade: São Paulo

Área: 33m²

Valor: R\$ 390.000,00

Informante: Revenda imóvel centro – (11) 95047-4378

Data Base: julho 2022

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-com-garagem-sp-sao-paulo-cerqueira-cesar-33m2-RS390000/id-8752647/>

The screenshot displays a real estate listing on the 'chavesna mão' website. The main listing is for a commercial space (sala comercial) for sale in Cerqueira César, São Paulo. The price is R\$ 390,000. The property has 33m² of area, 1 room, 1 bathroom, and 1 garage. The listing includes a gallery of photos showing the exterior, interior, and surrounding area. The page also features filters for quantity of garages and bathrooms, and a sidebar with various categories like 'ÁREA ÚTIL', 'ÁREA DE LAZER', 'CONVENIÊNCIAS', 'FUNCIONAL', and 'SEGURANÇA'.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 04</u>
Imóvel: Sala comercial
Endereço: Alameda Santos, 455 - Cerqueira César, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 30m ²
Valor: R\$ 350.000,00
Informante: Doma Negócios Imobiliários SS – (11) 98315-0405
Data Base: julho 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cerqueira-cesar-centro-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS350000-id-2486465427/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENT

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Cerqueira César / Alameda Santos

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 30 m² por R\$ 350.000 COD, CF08MG

Condomínio Pauba Canto Sul • Alameda Santos, 455 - Cerqueira César, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

30m² Não informado 2 banheiros 2 vagas

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

COMPRA
R\$ 350.000

Condomínio R\$ 790
IPTU R\$ 4.500

ANUNCIANTE
Doma Negócios Imobiliários SS

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows

Seja o primeiro a ver este imóvel com 30 metros quadrados em São Paulo, último local.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 05</u>
Imóvel: Sala comercial
Endereço: Rua Augusta, 101 - Consolação, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 312.000,00
Informante: B E G IMOVEIS – (11) 94756-8523
Data Base: julho 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS312000-id-2567741735/

The screenshot shows a VivaReal listing for a commercial room and bathroom for sale. The main image is a large room with a balcony and a view of the city. The listing details include:

- COMPRAR** R\$ 312.000
- Condomínio** R\$ 385
- IPTU** R\$ 372
- ANUNCIANTE** B E G IMOVEIS

The listing also includes a gallery of images showing the interior and exterior of the property, as well as a map of the location.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 06</u>
Imóvel: Sala comercial
Endereço: Alameda Lorena, 131 - Jardim Paulista, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 30m ²
Valor: R\$ 327.000,00
Informante: B E G IMOVEIS – (11) 94756-8523
Data Base: julho 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-30m2-venda-RS327000-id-2567741264/

VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

13 fotos

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim Paulista / Alameda Lorena

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 327.000 COD. SA1922

Condomínio Edifício Practical Office Lorena • Alameda Lorena, 131 - Jardim Paulista, São Paulo - SP

VER NO MAPA

30m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

COMPRAR R\$ 327.000

Condomínio R\$ 930

IPTU R\$ 3.082

ANUNCIANTE B E G IMOVEIS

Acesse Configurações para ativar o Windows.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 07</u>
Imóvel: Sala comercial
Endereço: Rua Augusta - Consolação, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 32m ²
Valor: R\$ 320.000,00
Informante: CARNEIRO LYRA IMOVEIS S/C LTDA ME – (14) 3624-5766
Data Base: julho 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-32m2-venda-RS320000-id-2566682059/

The screenshot shows a VivaReal listing for a commercial room. The header includes navigation links: COMPRAR, ALUGAR, IMÓVEIS NOVOS, DESCOBRIR, FINANCIAMENTO, ANUNCIAR IMÓVEIS, and ENTRAR. The main image is a collage of six photos showing the interior of the room, which has large windows and a modern design. Below the images, the text reads: 'Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 32 m² por R\$ 320.000'. It also includes the address 'Rua Augusta - Consolação, São Paulo - SP' and a 'VER NO MAPA' link. On the right side, there is a summary box with 'COMPRAR R\$ 320.000', 'Condomínio R\$ 335', and 'IPTU R\$ 348'. At the bottom, it lists the advertiser as 'CARNEIRO LYRA IMOVEIS S/C LTDA ME' and includes a 'SOLICITAR' button. A Windows watermark is visible in the bottom right corner of the screenshot.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Tabela 04: Evolução dos cálculos

Elementos	Localização	Área construída (m²)	Valor de venda(m²)	Idade do imóvel	Fator oferta (10%)	Valor de venda considerando o fator redutor (m²)
1	Cerqueira César	32	R\$ 380.000,00	25	R\$ 342.000,00	R\$ 10.687,50
2	Cerqueira César	31	R\$ 350.000,00	25	R\$ 315.000,00	R\$ 10.161,29
3	Cerqueira César	30	R\$ 350.000,00	20	R\$ 315.000,00	R\$ 10.500,00
4	Cerqueira César	30	R\$ 350.000,00	20	R\$ 315.000,00	R\$ 10.500,00
5	Cerqueira César	32	R\$ 312.000,00	15	R\$ 280.800,00	R\$ 8.775,00
6	Cerqueira César	30	R\$ 327.000,00	20	R\$ 294.300,00	R\$ 9.810,00
7	Cerqueira César	32	R\$ 320.000,00	15	R\$ 288.000,00	R\$ 9.000,00

Elementos	Idade elementos	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 (m²)	Valor de venda homogeneizado (m²)
1	25	1,00	0,76	60	42%	Entre novo e regular	B	0,6996	R\$ 10.687,50	R\$ 10.687,50
2	25	1,00	0,76	60	42%	Entre novo e regular	B	0,6996	R\$ 10.161,29	R\$ 10.161,29
3	20	1,07	0,82	60	33%	Entre novo e regular	B	0,7697	R\$ 11.275,12	R\$ 11.275,12
4	20	1,06	0,80	60	33%	Regular	C	0,7527	R\$ 11.087,14	R\$ 11.087,14
5	15	1,14	0,87	60	25%	Novo	A	0,8362	R\$ 10.037,28	R\$ 10.037,28
6	20	1,07	0,82	60	33%	Entre novo e regular	B	0,7697	R\$ 10.534,18	R\$ 10.534,18
7	15	1,14	0,87	60	25%	Novo	A	0,8362	R\$ 10.294,65	R\$ 10.294,65
Imóvel avaliando	25	1,00	0,76	60	42%	Entre novo e regular	B	0,6996	-	-

Média considerando o Fator Depreciação (m²)	Média homogeneizada (m²)
R\$ 10.582,45	R\$ 10.582,45
(+30%)	R\$ 13.757,19
(-30%)	R\$ 7.407,72
Total (m2)	R\$ 10.582,45
Valor de venda	R\$ 338.638,46

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

14.1 TABELAS

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior Com elevador	60	20%
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		2.1.3 – Padrão Médio Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

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

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	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	0,8020	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%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	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	0,1996
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

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizada a técnica de 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\$ 339.000,00

(trezentos e trinta e nove mil reais)

Juliana Mendonça de Lima Chaves

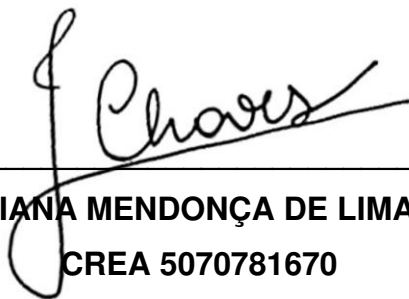
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 33 (trinta e três) folhas digitalizadas e assinadas 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 Anhembí 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, 28 de julho de 2022.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670