

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - SP

Processo nº: 1003172-94.2023.8.26.0011

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exeqte: Condomínio Edifício Nebraska

Exectdo: Irene Maria Jircik Ribeiro Pereira

VINÍCIUS SARDINHA AZEVEDO, Engenheiro Civil, pós-graduado em gestão de projetos, registrado no CREA-SP sob o nº. 5069483416, honrado com a nomeação deste R. Juízo às fls. 294 dos autos vem respeitosamente, após ter realizado as diligências, estudos e pesquisas que se fizeram necessárias ao bom desempenho do trabalho assumido, à presença de V. Exa. para apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte **Laudo Pericial.**

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos

- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Rua Anatole de Baudot, 210 – ap.52 - Morumbi

São Paulo - SP

Valor de Mercado: R\$ 511.500,00

(quinhentos e onze mil e quinhentos reais)

Referência: Janeiro.26

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Este trabalho tem por objetivo estabelecer o valor de mercado (conforme item 3.44 NBR 14.653,-1) mais provável, atual e à vista do imóvel situado à rua Anatole de Baudot, 210 – ap.52 - São Paulo, SP.

1.2. Nenhuma das partes indicou assistente técnico ou formulou quesitos, tendo sido intimadas previamente da data e hora da vistoria (vide fls. 308/309 dos autos).

1.3. Conforme agendado, a vistoria foi realizada no dia 23/12/2025 às 15h00min, presente apenas a sr. Edvandro Ribeiro (RG: 36.883.036-6), zelador do condomínio.

1.4. Admite-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações prestadas por terceiros o foram de boa-fé e são confiáveis.

1.5. O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido neste laudo, não possuindo nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida no mesmo, e não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.

1.6. Esta avaliação foi elaborada e desenvolvida em conformidade com os preceitos básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente da NBR 14653, das normas do IBAPE-SP, apoiada em experiências profissionais e em critérios consagrados pelas boas técnicas de engenharia de avaliações.

2. DOCUMENTAÇÃO

Como subsídios para o presente trabalho foram considerados elementos provenientes das seguintes fontes:

- 2.1. Croquis de localização (vide ANEXO I – LOCALIZAÇÃO);
- 2.2. Informações obtidas junto ao levantamento de pesquisa com proprietários que possuem o apartamento a venda no mesmo condomínio e sites de corretagem imobiliária. (vide ANEXO II – PESQUISA);
- 2.3. Certidão de matrícula nº 132.100 do Décimo Oitavo Cartório de Registro de Imóveis, registrada em 16 de agosto de 1996 e expedida em 22 de junho de 2022 (vide fls. 28/38 dos autos);
- 2.4. Mapa de Zoneamento da cidade de São Paulo, obtido no website da Câmara Municipal de São Paulo pelo endereço “<http://www.saopaulo.sp.leg.br/zoneamento/mapa-interativo/>” (Vide ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO)
- 2.5. Loteamento de acordo com a prefeitura (Vide ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO)

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Atendendo ao disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1:

- 3.1. O zelador recepcionou este perito à entrada residência, oportunidade essa a qual autorizou a vistoria às áreas comuns do condomínio. Em relação ao objeto de exame, informou que não tinha nenhum responsável no local para liberar a entrada.
- 3.2. Acompanhou a análise técnica do local em sua integralidade e respondeu a todos os questionamentos levantados durante a visita. Realizou-se a visualização de toda a área externa do imóvel.
- 3.3. Foram fornecidos todos os documentos necessários para as boas práticas de análise imobiliária;
- 3.4. Foi considerado como “**possível**” a elaboração do laudo de avaliação, tendo o perito tido livre acesso por todas as áreas necessárias para as boas práticas de avaliação de imóveis conforme sugerido pelo IBAPE.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1. Local

O local situado na zona oeste da cidade de São Paulo dista 15,9km do marco zero da cidade. Servido por via asfaltada, guias e sarjetas, água, luz, gás e telefone. Possui acesso às demais regiões da cidade, através de linha de ônibus urbano, pontos de táxi próximos e 5,7 quilômetros da estação ferroviária mais próxima (estação João Dias – Linha Esmeraldo do trem), aproximadamente 1,5h de caminhada.

O bairro do Morumbi está localizado na zona sudoeste do Município de São Paulo, inserido predominantemente no distrito do Morumbi, pertencente à Subprefeitura do Butantã, apresentando também áreas limítrofes com os distritos do Vila Andrade e do Jardim Guedala.

Trata-se de região caracterizada por ocupação majoritariamente residencial, com predominância de edificações de médio e alto padrão construtivo, incluindo residências unifamiliares e condomínios verticais, além de empreendimentos comerciais e institucionais pontuais. O bairro possui infraestrutura urbana consolidada, contando com rede viária estruturada, pavimentação asfáltica, sistema de drenagem pluvial, redes públicas de abastecimento de água, coleta de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública e serviços de telecomunicações.

A região é atendida por importantes vias de circulação, tais como a Avenida Giovanni Gronchi, Avenida Morumbi e Avenida Professor Francisco Morato, que promovem a ligação com outras áreas da cidade, bem como acesso a corredores de transporte público. O entorno dispõe de ampla oferta de serviços, incluindo estabelecimentos comerciais, instituições de ensino, unidades de saúde, centros empresariais e equipamentos de lazer e esporte, destacando-se o Estádio Cícero Pompeu de Toledo (Estádio do Morumbi) e o Hospital Israelita Albert Einstein.

Do ponto de vista urbanístico e ambiental, o bairro apresenta topografia irregular, com presença de aclives e declives acentuados em diversos trechos, além de áreas arborizadas e remanescentes de vegetação, fatores que influenciam diretamente as condições de ocupação do solo, drenagem e implantação das edificações..

Quanto à região, trata-se de Zona de Centralidade (ZC), ou seja, conforme definida pela Lei Municipal nº 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS),

corresponde às áreas destinadas à concentração de atividades urbanas diversificadas, com predominância de usos não residenciais, comércio, serviços, atividades institucionais e, de forma complementar, uso residencial.

As Zonas de Centralidade têm como principal finalidade promover a intensificação do uso do solo em áreas dotadas de infraestrutura urbana consolidada e acessibilidade viária e de transporte coletivo, incentivando a formação de polos de atividades econômicas e de serviços, bem como a redução de deslocamentos urbanos. (Vide ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO).

4.2. Terreno

O terreno onde o edifício foi implantado possui proteção perimetral apenas na fachada (concertina), delimitado por muro em alvenaria com pintura e fachada com gradil metálico pintado. Localizado à Rua Anatole de Baudot, insere-se em região com topografia levemente ondulada a irregular, compatível com as características geomorfológicas do bairro, e possui tráfego predominantemente local, servindo como acesso a imóveis residenciais e atividades do entorno, com conexão indireta a vias de maior hierarquia viária da região.

Calçada executada faixas de pedra miracema em meio aos panos em concreto moldado no local.

4.3. Benfeitorias

4.3.1. Prédio nº 210

4.3.1.1. As edificações apresentam sistema estrutural em concreto armado, com fechamentos em alvenaria, revestimentos externos compatíveis com padrões residenciais da região e cobertura adequada à tipologia adotada. As áreas comuns incluem circulação interna, áreas técnicas, espaços de convivência e demais dependências usuais a condomínios residenciais observadas as normas técnicas e legislações urbanísticas vigentes à época de sua implantação.

4.3.1.2. Piscina

4.3.1.3. Quadra de basquete (desativada)

4.3.1.4. Playground infantil

4.3.1.5. Churrasqueira com forno de pizza

4.3.1.6. Academia

4.3.1.7. Sauna (desativada)

4.3.1.8. Salão de festas

4.3.1.9. Brinquedoteca

4.3.2. Apartamento 52 (Objeto do exame)

4.3.2.1. Não realizada vistoria interna.

4.3.3. Registro em cartório: Consta na matrícula nº 132.100 do Décimo Oitavo Cartório de Registro de Imóveis que se trata (fls. 29/38):

Área Privativa do imóvel: 68,40875m².

4.3.4. O estado geral de conservação das benfeitorias pode ser considerado como **“Entre regular e necessitando de reparos simples”**, “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” (publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP);

4.3.5. No que tange ao padrão construtivo, ainda de acordo com o Estudo do IBAPE-SP, o imóvel pode ser classificado como **“Residencial/Apartamento/Médio com elevador”**.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

5.1. Desempenho: o mercado imobiliário local, como um todo, se encontra em fase de retração, em função da atual conjuntura provocada pela retomada dos juros no país, havendo indicativos de estabilidade no setor em médio prazo.

5.2. Absorção: de modo geral rápida, em função das características e localização do imóvel e da situação do mercado.

5.3. Quantidade de ofertas: é abundante a quantidade de ofertas de imóveis semelhantes na região.

5.4. Nível de demanda: baixo, com tendência de estabilização dentro de um horizonte de certa instabilidade econômica.

6. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

6.1. Levando-se em conta a natureza do bem avaliando, finalidade da avaliação, disponibilidade, qualidade e quantidade de elementos amostrais colhidos no mercado, o método avaliatório a ser empregado na determinação do valor de mercado do imóvel será o **comparativo direto de dados de mercado**. Este método consiste em determinar o valor de um imóvel através da comparação de dados obtidos junto ao mercado, de ofertas e/ou transações de imóveis com características e localização os mais semelhantes possíveis ao avaliando. A técnica utilizada para o tratamento dos elementos amostrais obtidos será o método de tratamento de fatores (item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2), com a ponderação de suas características através de fatores de homogeneização e posterior saneamento da amostra, apurando a média que permita obter o intervalo de confiança e a melhor estimativa para o valor de venda do imóvel em questão.

6.2. A pesquisa de mercado feita para a elaboração dos cálculos contemplou um total de 13 (treze) elementos, todos apartamentos médios com elevador na região do imóvel em questão e arredores, nos quais o padrão foi homogeneizado posteriormente, coletados no mês de janeiro de 2026.

6.3. Os resultados da pesquisa estão compilados no ANEXO II, onde se apresenta a relação de todos os imóveis considerados, indicando-se número do elemento amostral, endereço, área construída, qualidade da localização, número de vaga, padrão e estado da residência, além da fonte de informação de cada um, onde todos estes tópicos levaram a elaboração de um fator de homogeneização.

7. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO:

7.1. Com a obtenção das informações dos imóveis aptos para execução do método comparativo direto, elencou-se o preço por metro quadrado de cada um dos mesmos que compuseram o campo amostral;

7.2. Feito isso, obteve-se a média aritmética que nada mais é que o preço médio

ofertado na praça tirado pela soma dos orçamentos levantados na análise divididos pelo número de amostras e multiplicado pelos fatores de homogeneização;

7.3. Posteriormente, realizou-se o cálculo da variância, uma medida de dispersão que mostra o quão distante os valores estão da média, obtida pela soma dos quadrados do módulo da diferença entre cada amostra e a média aritmética, dividido pelo número de amostras menos 1 (um); para assim, obter o desvio padrão do campo amostral que nada mais é do que a raiz da variância. Neste caso, obteve-se um desvio padrão de 4,66%;

7.4. Para que as amostras fossem validadas, usou-se o princípio de Chauvenet, onde obtem-se o Valor Crítico do espaço amostral baseado no número de amostras. Posteriormente, é visto, para cada amostra, se o módulo da diferença entre a amostra e a média aritmética, dividido pelo desvio padrão é maior que o Valor Crítico obtido;

7.5. Por fim, para obter o intervalo de confiança da pesquisa, fez-se o cálculo através da tabela de percentis para IC = 90%. Para este caso, foi obtido um desvio de 1,83% (podendo ser para mais ou menos do valor estabelecido pela média aritmética). Este está dentro da norma conforme indica o item A.10 da NBR 14653-2. Ou seja, significa que em 90% dos casos, um imóvel com esta característica está contido dentro dos valores apresentados.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Com base nos resultados do ANEXO III, a partir do preço unitário médio da amostra, o valor de mercado do imóvel será obtido através do produto do valor unitário pela área construída, ou seja:

$$\text{Valor de mercado} = \text{R\$ } 7.471,89/\text{m}^2 \times 68,41\text{m}^2 = \text{R\$ } 511.151,92$$

É possível afirmar que referido valor está compreendido entre o mínimo de R\$ 501.821,98 e o máximo de R\$ 520.481,85 em 90% dos casos.

9. CONCLUSÃO:

Com fundamentação nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação, estima-se para o imóvel em questão, um apartamento situado na Rua Anatole de Baudot, o valor de mercado, em números redondos e referenciado ao mês de janeiro de 2026, de:

R\$ 511.500,00 (quinhentos e onze mil e quinhentos reais)

10. ENCERRAMENTO:

Este laudo consta de dez folhas numeradas, todas impressas eletronicamente, sendo a penúltima datada e assinada, além de cinco anexos.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 26 de janeiro de 2026.

(Documento assinado digitalmente por)

Eng. Vinícius Sardinha Azevedo

Perito Judicial

ANEXOS:

I – LOCALIZAÇÃO

II – PESQUISA

III – MODELAGEM

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

V - DOCUMENTAÇÃO

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

ANEXO I - LOCALIZAÇÃO

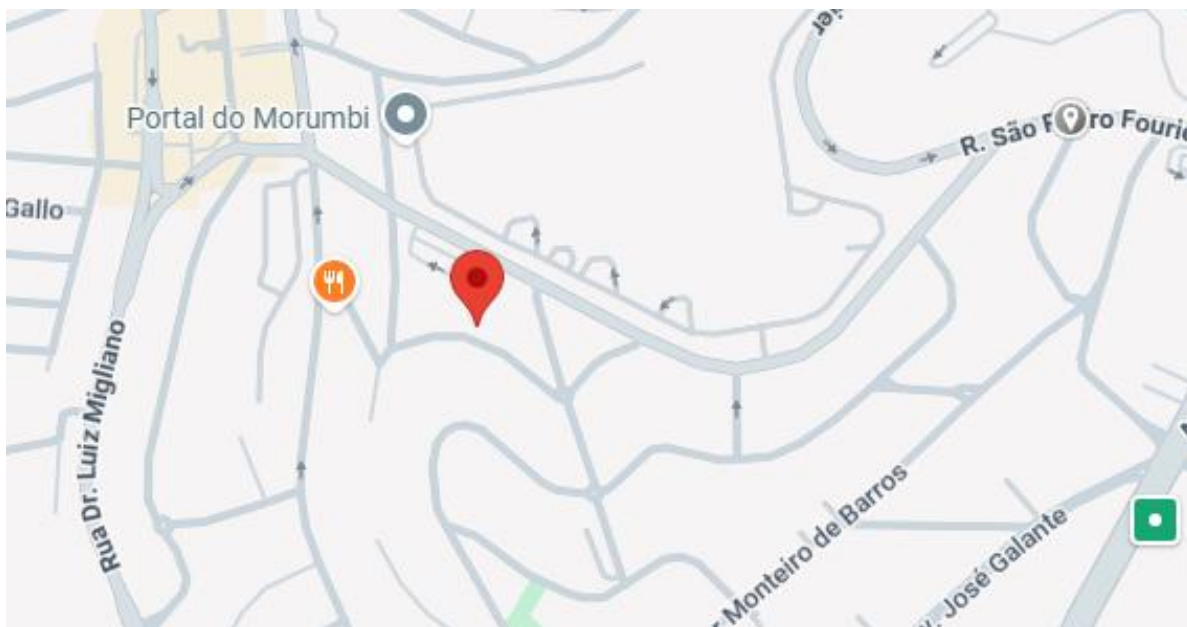


Figura 1 - Pontos de referência

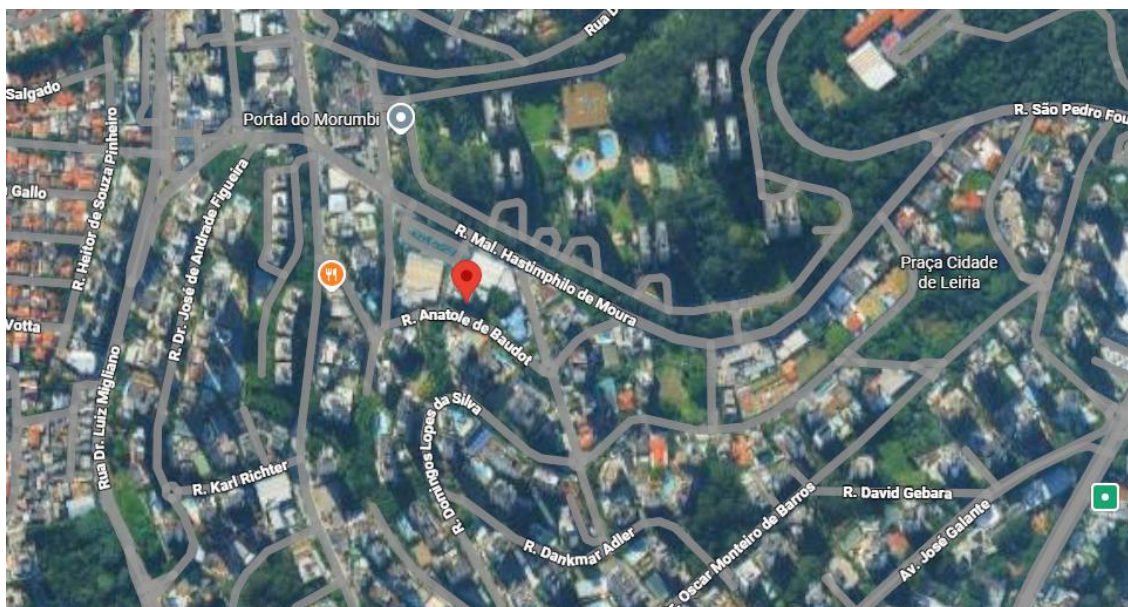


Figura 2 – Satélite

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

ANEXO II

Levantamento de dados

Amostra	Preço	Área (m²)	R\$/m²	Imobiliária / Contato	Telefone	Local
1	R\$ 460.000,00	68,41	R\$ 6.724,16	Zelador Eduardo Ribeiro	-	Rua Anatole de Baudot, 210
2	R\$ 470.000,00	68,41	R\$ 6.870,34	Zelador Eduardo Ribeiro	-	Rua Anatole de Baudot, 210
3	R\$ 495.000,00	68,41	R\$ 7.235,78	Casa De Imóveis	(11) 98371-0555	Rua Anatole de Baudot, 210
4	R\$ 459.000,00	68,41	R\$ 6.709,55	Bamberg	(11) 91903-1248	Rua Anatole de Baudot, 210
5	R\$ 510.000,00	68,41	R\$ 7.455,05	Plus Imóveis	(11) 99901-2314	Rua Anatole de Baudot, 210
6	R\$ 500.000,00	70	R\$ 7.142,86	Revenda Imóveis	(11) 94313-1335	Rua Diogo Pereira, 297
7	R\$ 525.000,00	66	R\$ 7.954,55	Revenda Imóveis	(11) 94313-1335	Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira, 60
8	R\$ 480.000,00	68	R\$ 7.058,82	Plus Imóveis	(11) 99901-2314	Av. José Galante, 334
9	R\$ 550.000,00	70	R\$ 7.857,14	Lopes Imobiliária	(11) 994836754	Rua General Eldes De Souza Guedes, 74
10	R\$ 520.000,00	68	R\$ 7.647,06	Lopes Imobiliária	(11) 994836754	Rua Doutor Oscar Monteiro De Barros, 511
11	R\$ 500.000,00	70	R\$ 7.142,86	Plus Imóveis	(11) 99901-2314	Av. José Galante, 334
12	R\$ 550.000,00	70	R\$ 7.857,14	Siga Imóveis	(11) 97330 0750	R Doutor Laerte Setúbal, 655
13	R\$ 485.000,00	70	R\$ 6.928,57	Daniela Elia	(11) 93500-5267	R Doutor Laerte Setúbal, 655

Informação dos dados

Amostra	Preço	Área (m²)	R\$/m²	Dormitórios	Banhos	Vagas	Mobiliado	Padrão da edificação	Estado da edificação
1	R\$ 460.000,00	68,41	R\$ 6.724,16	2	2	1	Não	Médio c/ elevador	D
2	R\$ 470.000,00	68,41	R\$ 6.870,34	2	2	2	Não	Médio c/ elevador	D
3	R\$ 495.000,00	68,41	R\$ 7.235,78	2	2	1	Não	Médio c/ elevador	D
4	R\$ 459.000,00	68,41	R\$ 6.709,55	2	2	1	Não	Médio c/ elevador	D
5	R\$ 510.000,00	68,41	R\$ 7.455,05	2	2	2	Não	Médio c/ elevador	D
6	R\$ 500.000,00	70	R\$ 7.142,86	2	2	2	Sim	Médio c/ elevador	D
7	R\$ 525.000,00	66	R\$ 7.954,55	2	2	2	Sim	Médio c/ elevador	D
8	R\$ 480.000,00	68	R\$ 7.058,82	2	2	2	Sim	Médio c/ elevador	D
9	R\$ 550.000,00	70	R\$ 7.857,14	2	2	2	Sim	Médio c/ elevador	D
10	R\$ 520.000,00	68	R\$ 7.647,06	3	3	2	Sim	Médio c/ elevador	D
11	R\$ 500.000,00	70	R\$ 7.142,86	2	2	2	Sim	Médio c/ elevador	D
12	R\$ 550.000,00	70	R\$ 7.857,14	3	2	2	Não	Médio c/ elevador	D
13	R\$ 485.000,00	70	R\$ 6.928,57	2	2	2	Não	Médio c/ elevador	D

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

ANEXO III

Tratamento dos dados												
Amostra	Preço	Área (m²)	R\$/m²	Fator de oferta	Fator topografia	Planta	Vagas	Padrão	Estado	R\$/m² homogeneizado	VC	Avaliação
1	R\$ 460.000,00	68,41	R\$ 6.724,16	95%	100%	100%	105%	108%	100%	R\$ 7.210,40	0,75	amostra aprovada
2	R\$ 470.000,00	68,41	R\$ 6.870,34	95%	100%	100%	105%	108%	100%	R\$ 7.367,15	0,30	amostra aprovada
3	R\$ 495.000,00	68,41	R\$ 7.235,78	95%	100%	100%	105%	108%	100%	R\$ 7.759,02	0,82	amostra aprovada
4	R\$ 459.000,00	68,41	R\$ 6.709,55	95%	100%	100%	105%	108%	100%	R\$ 7.194,73	0,80	amostra aprovada
5	R\$ 510.000,00	68,41	R\$ 7.455,05	95%	100%	100%	100%	108%	100%	R\$ 7.613,47	0,41	amostra aprovada
6	R\$ 500.000,00	70	R\$ 7.142,86	95%	100%	100%	100%	108%	100%	R\$ 7.294,64	0,51	amostra aprovada
7	R\$ 525.000,00	66	R\$ 7.954,55	95%	100%	100%	100%	108%	100%	R\$ 8.123,58	1,87	amostra aprovada
8	R\$ 480.000,00	68	R\$ 7.058,82	95%	100%	100%	100%	108%	100%	R\$ 7.208,82	0,76	amostra aprovada
9	R\$ 550.000,00	70	R\$ 7.857,14	95%	100%	100%	100%	108%	100%	R\$ 8.024,11	1,58	amostra aprovada
10	R\$ 520.000,00	68	R\$ 7.647,06	95%	100%	92%	100%	108%	100%	R\$ 7.184,79	0,82	amostra aprovada
11	R\$ 500.000,00	70	R\$ 7.142,86	95%	100%	100%	100%	108%	100%	R\$ 7.294,64	0,51	amostra aprovada
12	R\$ 550.000,00	70	R\$ 7.857,14	95%	100%	97%	100%	108%	100%	R\$ 7.783,38	0,89	amostra aprovada
13	R\$ 485.000,00	70	R\$ 6.928,57	95%	100%	100%	100%	108%	100%	R\$ 7.075,80	1,14	amostra aprovada

Comparativo Direto

Média Aritmética (R\$/m²)	R\$ 7.471,89	
VC (Chauvenet)	R\$ 2,07	
Variância	R\$ 121.389,14	
Desvio Padrão	R\$ 348,41	4,66%
Área do imóvel avaliado	R\$ 68,41	
TC	R\$ 1,356	
Preço do imóvel	R\$ 511.151,92	
Preço mínimo	R\$ 501.821,98	
Preço Máximo	R\$ 520.481,85	

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

ANEXO IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 – Entrada de Pedestres



Figura 4 – Fachada do prédio



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 327

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

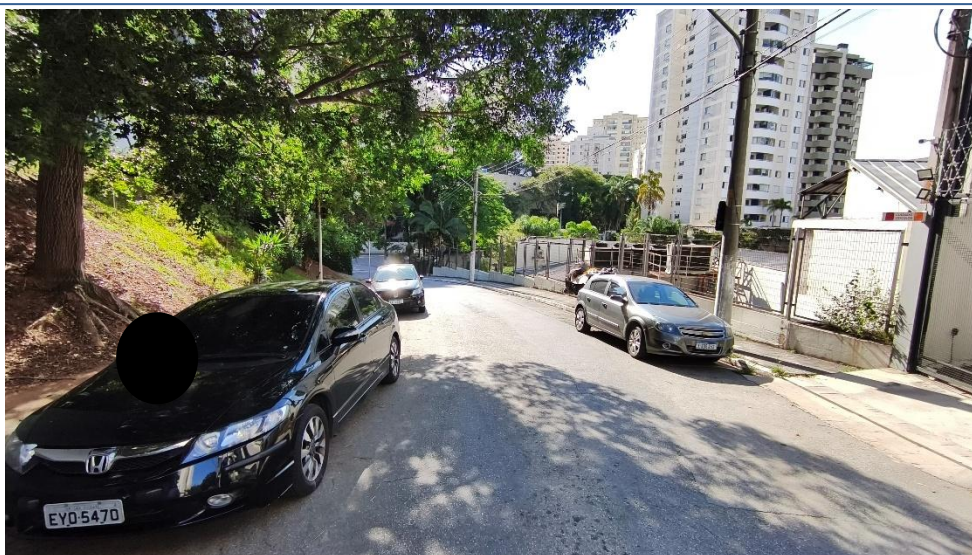


Figura 5 – Rua Anatole de Baudot (sentido A)



Figura 6 – Rua Anatole de Baudot (sentido B)



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 328

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

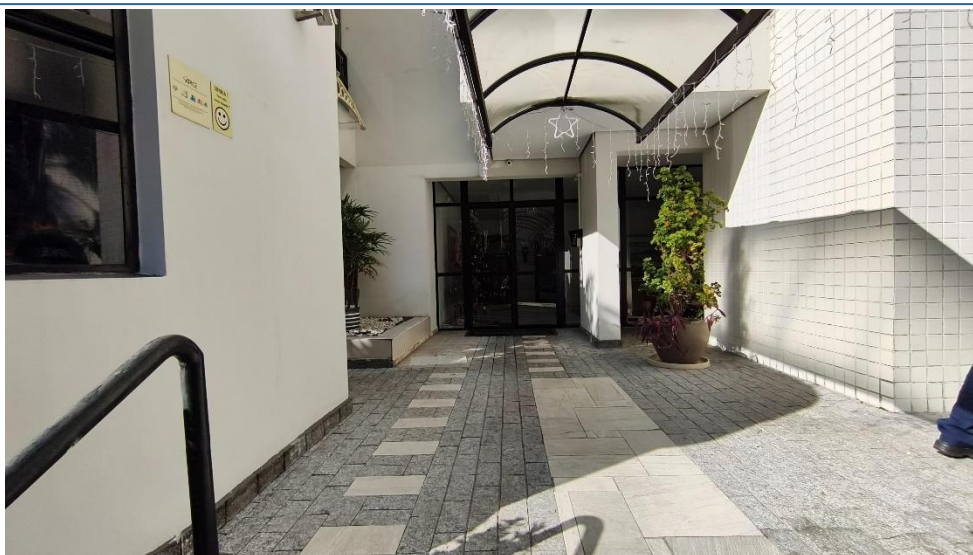


Figura 7 – Caminho coberto para recepção

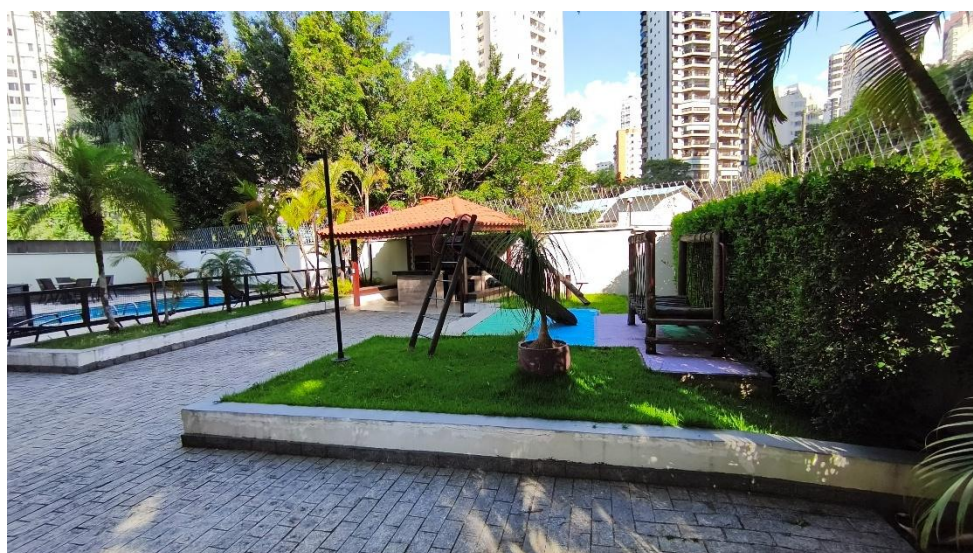


Figura 8 – Playground



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 329

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

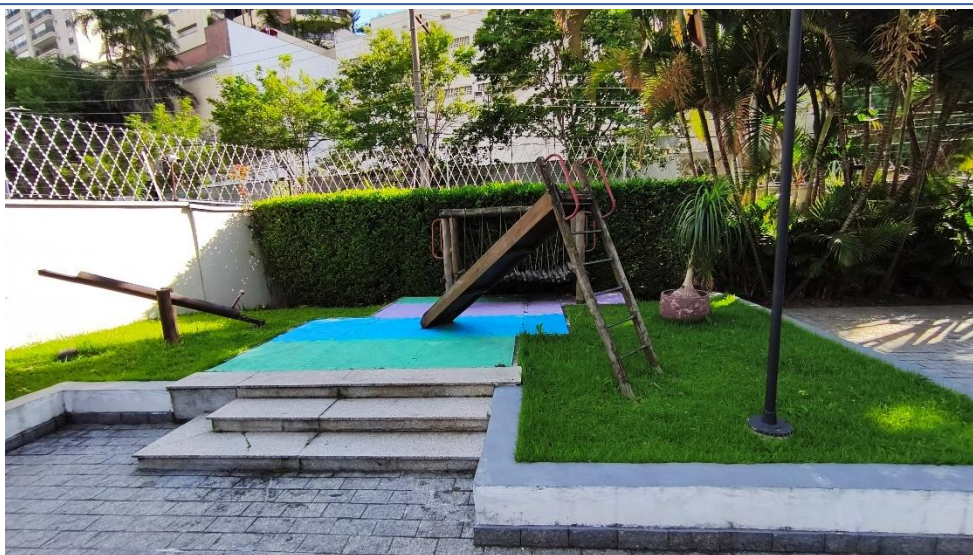


Figura 9 – Playground



Figura 10 – Churrasqueira



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 330

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 11 – Piscina adulto e infantil

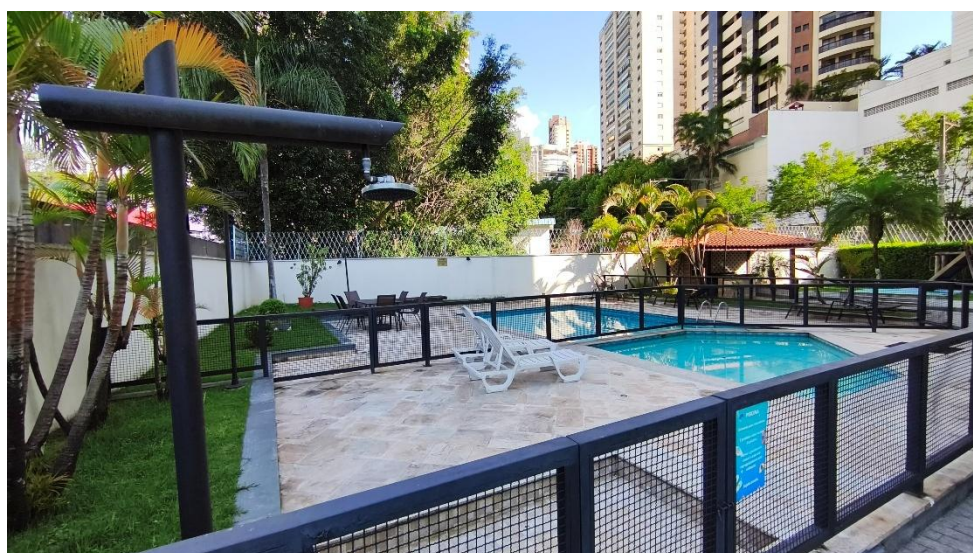


Figura 12 – Chuveiro externo

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

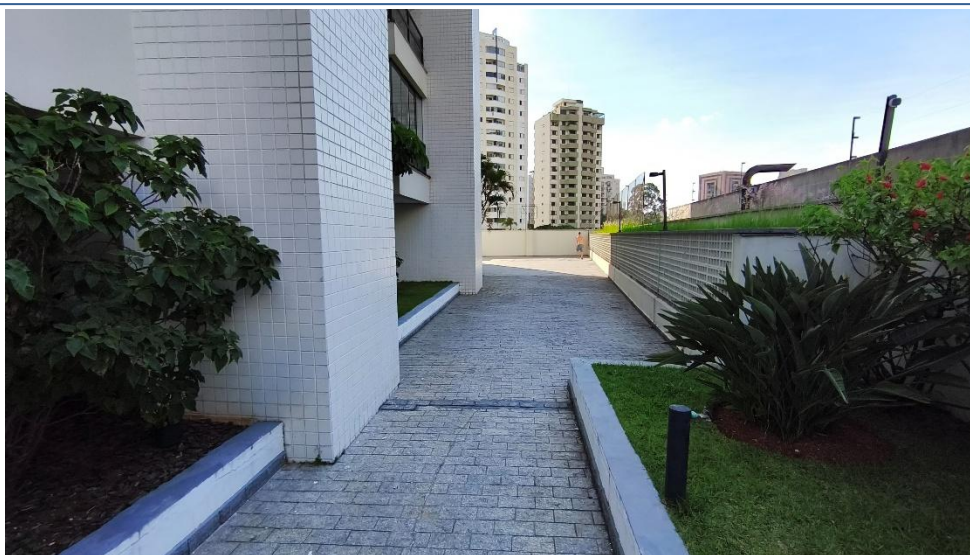


Figura 13 – Recuo de fundo



Figura 14 – Quadra de basquete desativada



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

fls. 332



Figura 15 – Depósito geral



Figura 16 – Sala funcionários



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 333

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 17 – Banheiro área externa



Figura 18 – Entrada de Serviço pedestres



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 334

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

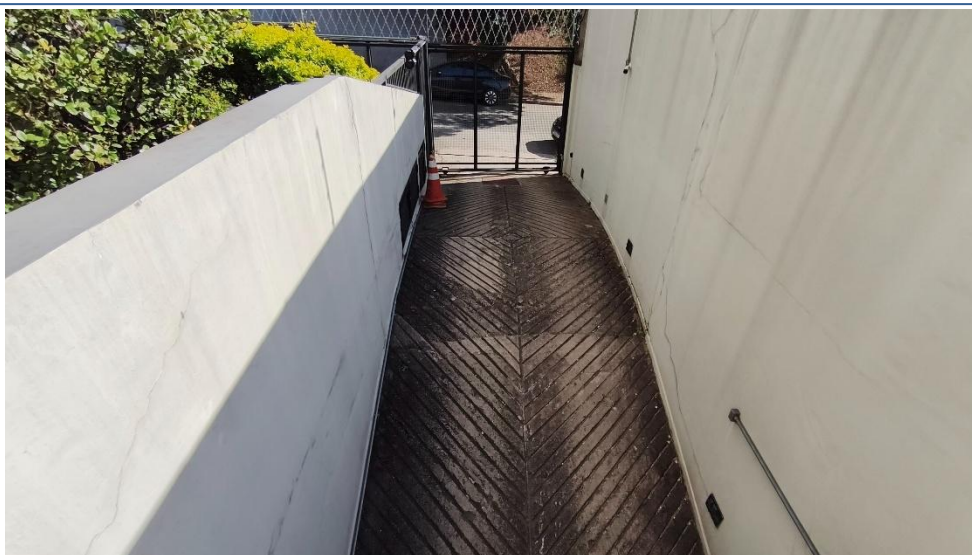


Figura 19 – Rampa de acesso veículos



Figura 20 – Rampa de acessibilidade PCD



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 335

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 21 – Recepção



Figura 22 – Recepção



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 336

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 23 – Elevadores (Social e Serviço)



Figura 24 – Salão de Festas



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 337

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 25 – Salão de festas



Figura 26 – Copa sem eletrodomésticos



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 338

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

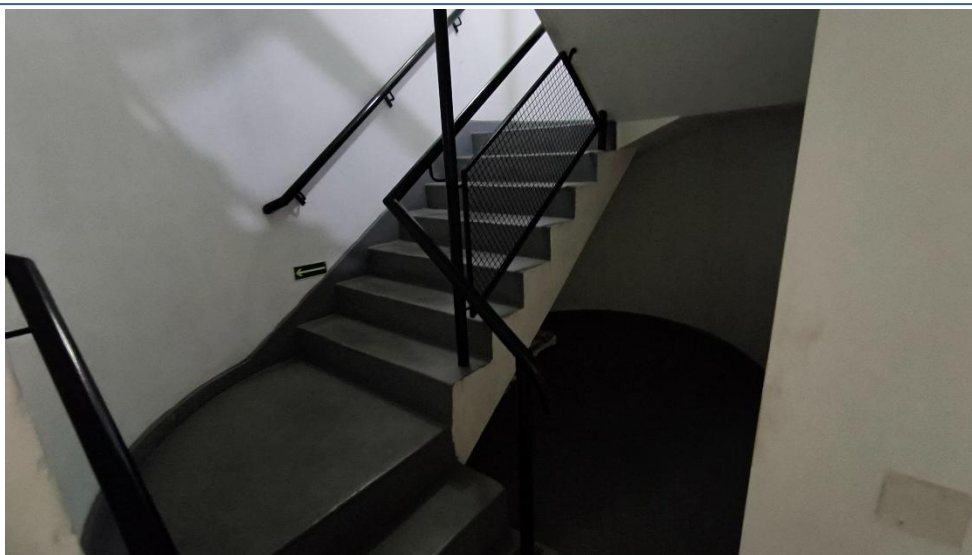


Figura 27 – Escada de incêndio



Figura 28 – Academia



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 339

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 29 – Academia

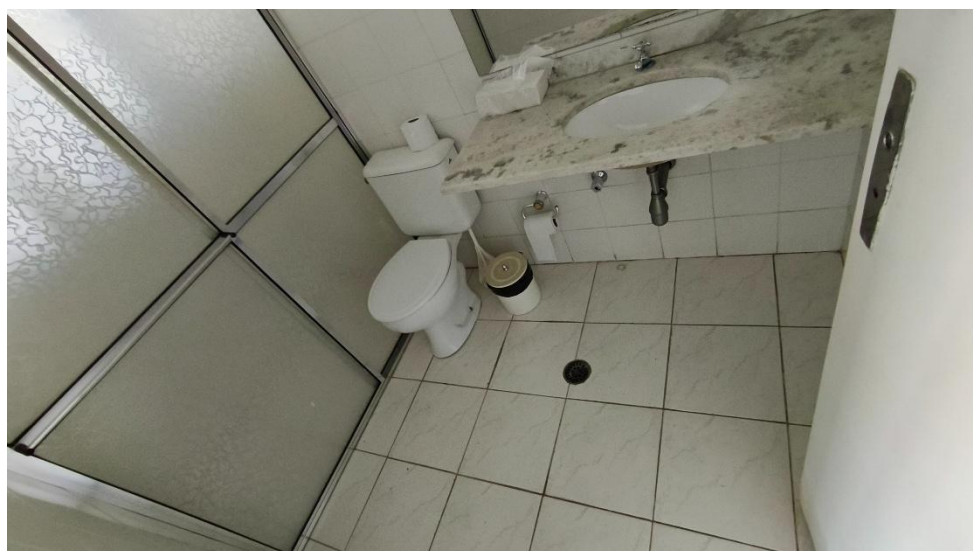


Figura 30 – Vestiário

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 31 – Sauna



Figura 32 – Ducha Sauna



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 341

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 33 – Brinquedoteca

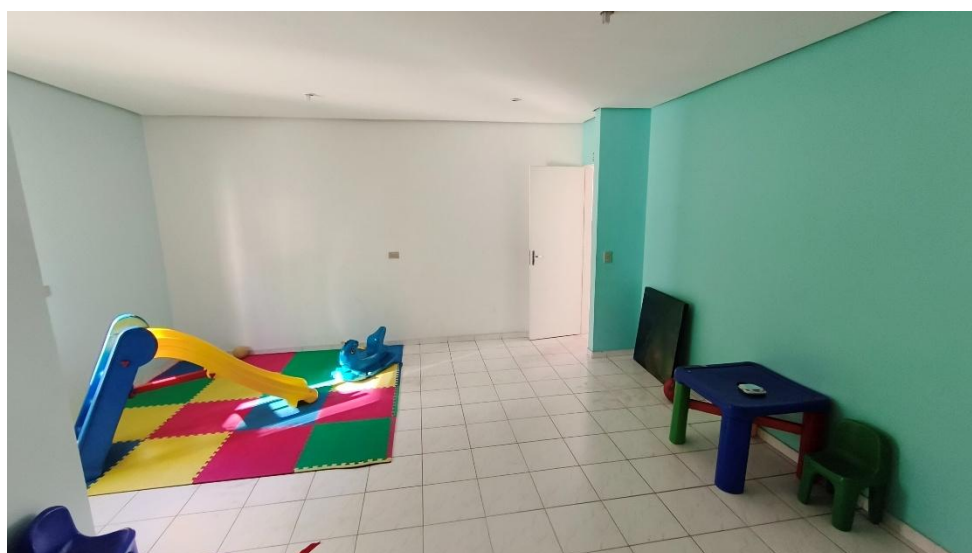


Figura 34 – Brinquedoteca

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 35 – Garagem em reforma



Figura 36 – Vagas demarcadas



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

fls. 343

ANEXO V

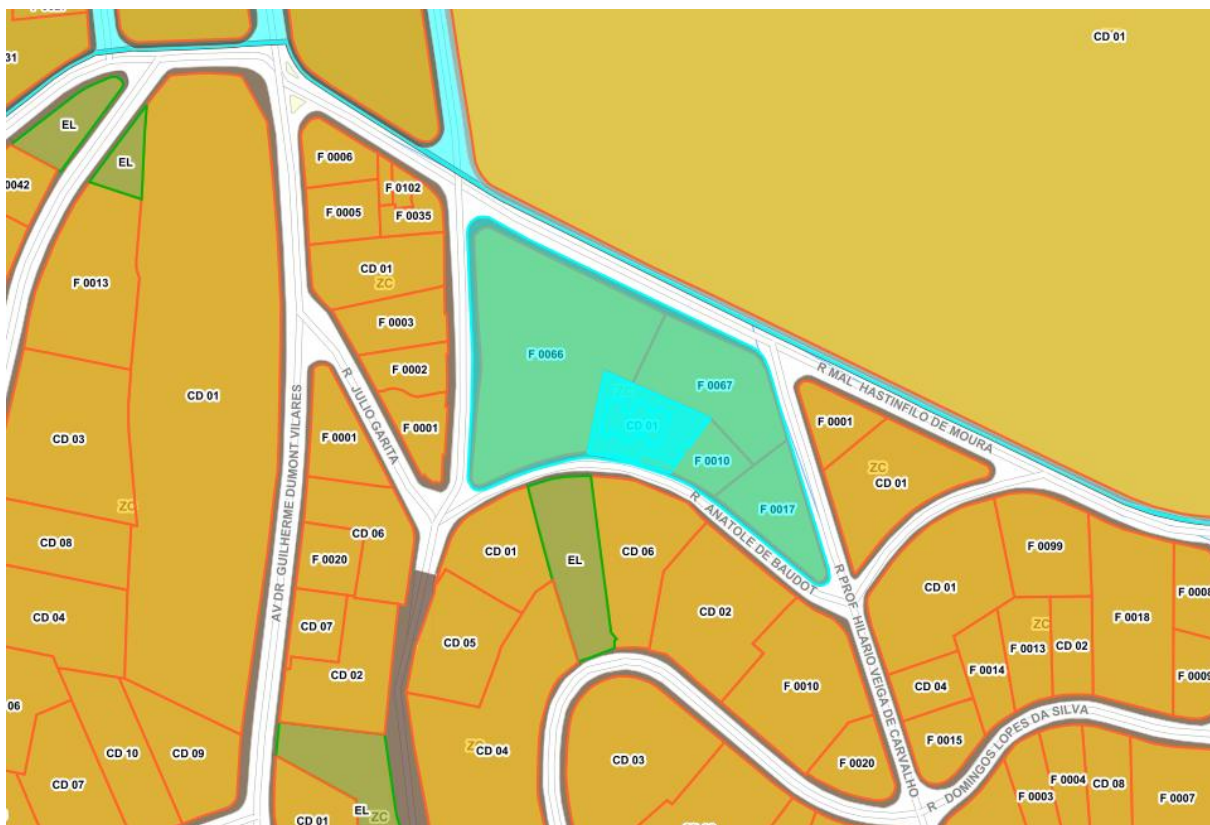


Figura 37 – Zoneamento das proximidades do local onde o objeto de exame está situado

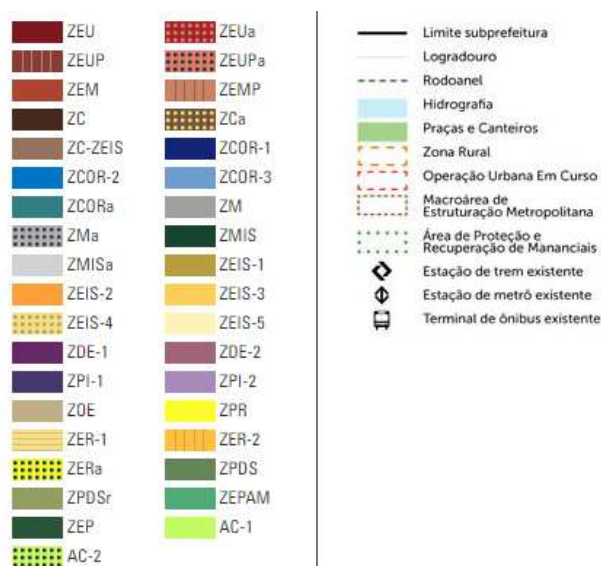


Figura 38 – Legenda lei de zoneamento

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

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 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.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Figura 39 - Estado da edificação

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

[Fechar painel](#)

Edificações 2D

Altura edificação (m): 2.89500
 Área de projeção (m2): 1021.85700
 Altura edificação (m): 27.45000
 Área de projeção (m2): 448.04800

Perímetros das Zonas - Lei 16.402/16 (Mapa 1 - substituído)

Zona de Uso: ZC
 Observações:

Lote

Setor: 171
 Quadra: 187
 Lote: 0000
 Dígito SQL:
 Condomínio: 01
 Tipo quadra: FISCAL
 Tipo lote: FISCAL
 CodLog: 734608
 Nome logradouro: R ANATOLE DE BAUDOT
 Número porta: 210
 Complemento:
 Situação:
 Uso: Condomínio
 Área terreno (m2): 1578
 Área construída (m2):
 Código do contribuinte:

Figura 40 – Informações prefeitura