

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 2: VISTA DOS FUNDOS DO EDIFÍCIO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 3- ENTRADA DO EDIFÍCIO/ VISTA DO PORTÃO EXTERNO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

VISTA CALÇADA EM FRENTE AO EDIFÍCIO

IMAGEM 4 / à esquerda



IMAGEM 5 / à direita



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 6- VISTA DO LADO OPOSTO DA RUA À ESQUERDA



IMAGEM 7- VISTA DO LADO OPOSTO DA RUA À DIREITA



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 8- HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO (ÁREA DE USO COMUM)



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 9 –VISTA DA RECEPÇÃO NO HALL DE ENTRADA DOS ELEVADORES



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 10- ELEVADOR DE ACESSIBILIDADE



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 11- PORTA EXTERNA DE ACESSO AO CONJUNTO 105



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 12- PORTA INTERNA DE ACESSO AO CONJUNTO 105



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

MAGEM 13- VISTA DA RECEPÇÃO / VISÃO DA PORTA DE ENTRADA PRINCIPAL



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 14- VISTA DA RECEPÇÃO / VISÃO DA SALA NÚMERO 1



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

MAGEM 15- VISTA DA PORTA DE ENTRADA PRINCIPAL



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

MAGEM 16- INTERFONE / ÍTEM DA RECEPÇÃO DO CONJUNTO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

MAGEM 17- QUADRO DE FORÇA/ ITEM DA RECEPÇÃO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

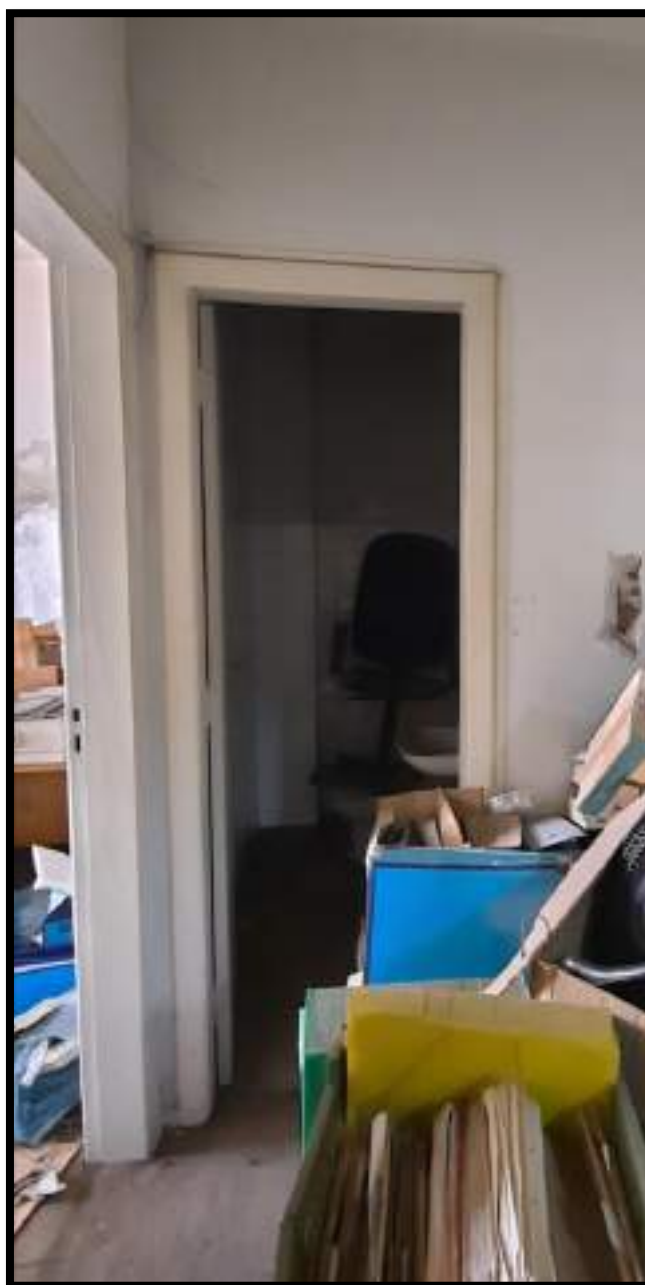
MAGEM 18 - ILUMINAÇÃO / ITEM DA RECEPÇÃO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

MAGEM 19- VISTA DO ACESSO AO BANHEIRO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 20- BANHEIRO/ VISÃO GERAL



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 21- BANHEIRO / VISTA DE DENTRO



IMAGEM 22- BANHEIRO / LAVATÓRIO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 23- BANHEIRO / SAÍDA DE AR



IMAGEM 24- BANHEIRO / TETO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 25- BANHEIRO/ ENCANAMENTO LAVATÓRIO



IMAGEM 26- BANHEIRO /RALO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

MAGEM 27- BANHEIRO / REVESTIMENTO E REJUNTES



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 28- PORTAS DE ACESSO ÀS SALAS 1 E 2 / VISTA DA RECEPÇÃO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 29 - PORTA DA SALA DE NÚMERO 2 /VISTA DE DENTRO DA SALA



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

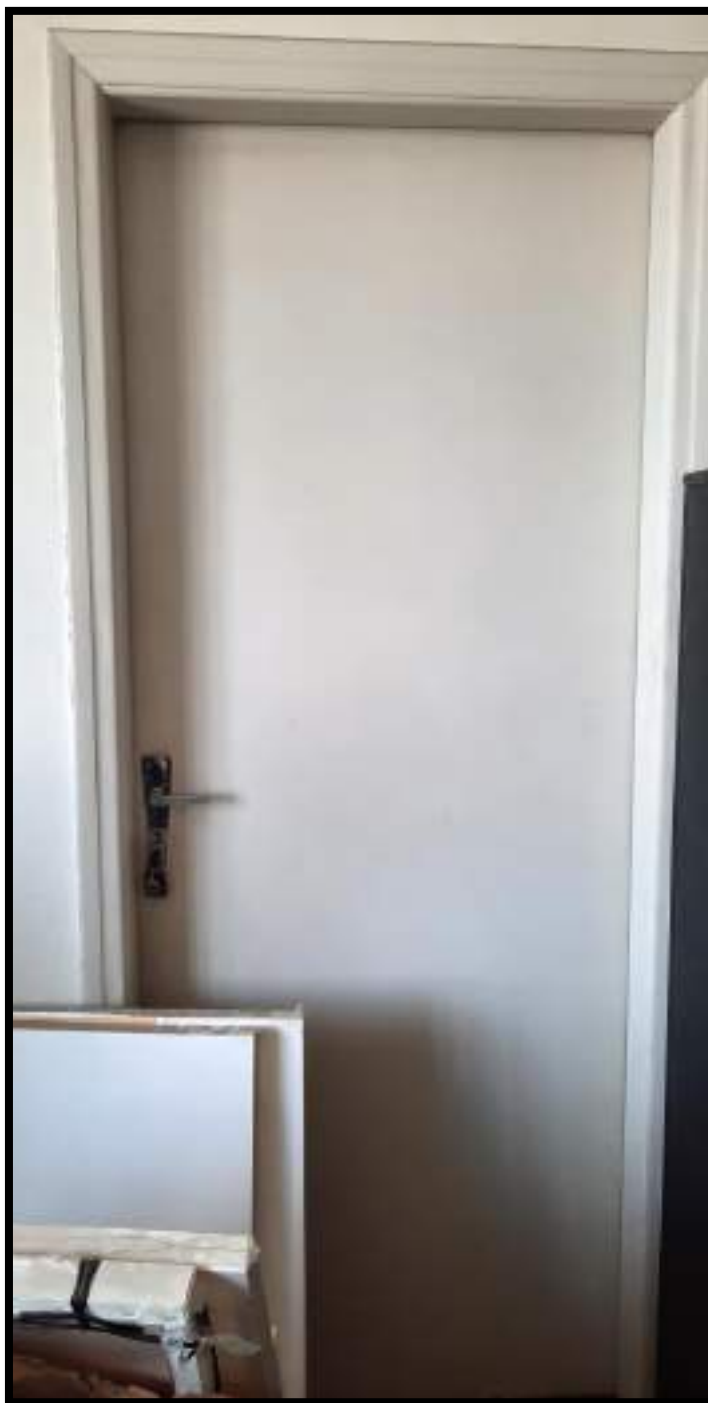
IMAGEM 30- PORTA DE ACESSO À SALA DE NÚMERO 2 / VISTA DA RECEPÇÃO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 31- PORTA DA SALA DE NÚMERO 1/ VISTA DE DENTRO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 32- SALA 1/ VISÃO DA ENTRADA DA SALA



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 33- JANELA DA SALA 1



IMAGEM 34- VISTA DA JANELA DA SALA 1/ ESTADO GERAL



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

ACABAMENTO DO AMBIENTE DA SALA 1 – PAREDE E TETO

IMAGEM 35: PAREDE



IMAGEM 36- BANDA DA JANELA



IMAGEM 37- TETO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 38- SALA 1/ VISÃO GERAL

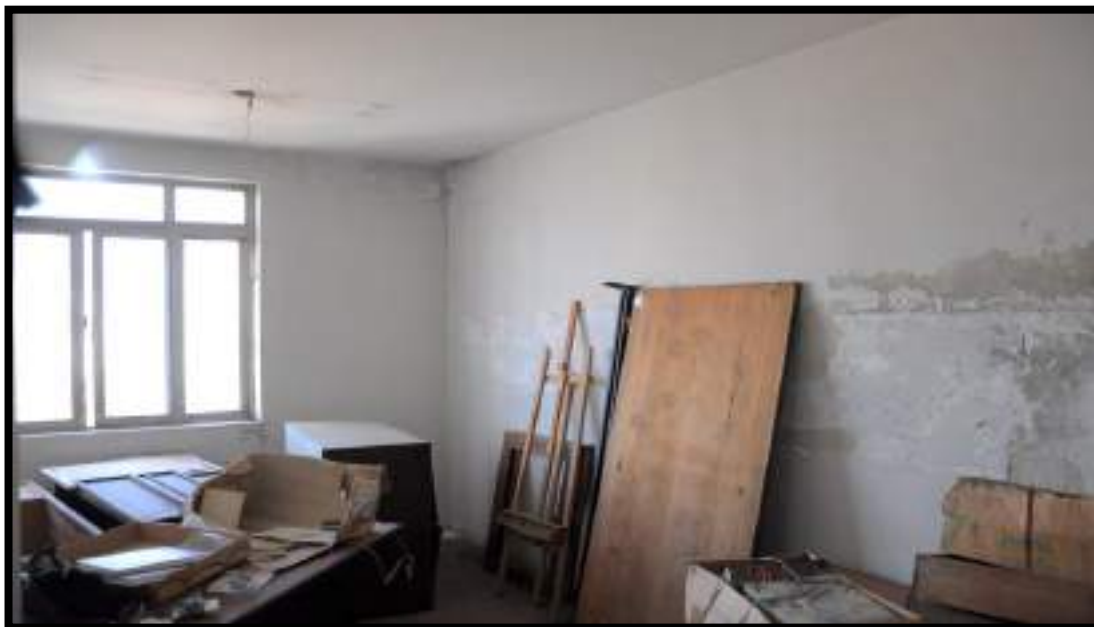


IMAGEM 39- SALA 1 / PISO DA SALA



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 40- SALA 1 / ACABAMENTO DO PISO



IMAGEM 41- SALA 1 / PONTO DE ILUMINAÇÃO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 42- SALA 1 / FIAÇÃO DE PAREDE



IMAGEM 43- SALA 1 / COFRE - OBJETO EMBUTIDO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 44- VISTA DAS JANELAS VOLTADA PARA O HORIZONTE



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 45- VISTA DAS JANELA VOLTADA PARA OS FUNDOS DO EDIFÍCIO E PARA A RUA



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 46 -PORTA INTERNA QUE DÁ ACESSO À SALA 2



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 47 -SALA 2 / VISTA DO FUNDO DO AMBIENTE



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 48 -SALA 2 / VISÃO GERAL



IMAGEM 49 -SALA 2 / JANELA DA SALA 2



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 50 – SALA 2 / VISTA DA JANELA

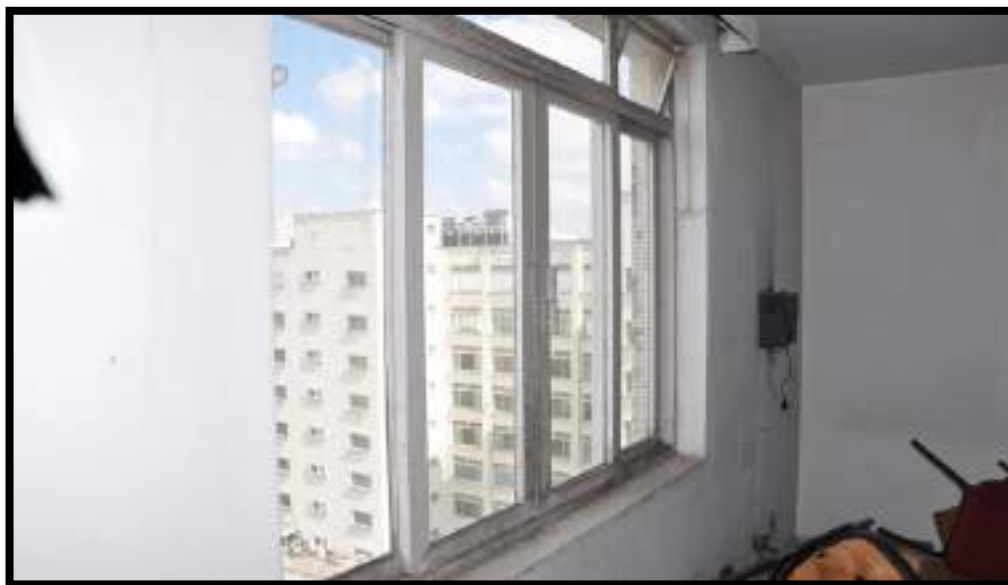


IMAGEM 51 - JANELA DA SALA 2 / ESTADO GERAL DO MATERIAL



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 52 – PONTO DE LUZ DA SALA 2



IMAGEM 53 – PISO E ACABAMENTO DA SALA 2



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 54 – FIAÇÃO



IMAGEM 55 - CAIXA



IMAGEM 56 – SALA 2 / PAREDE



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 57- SALA 2 / ITEM DA JANELA



IMAGEM 58- VISÃO GERAL DA SALA 2 COM VISTA PARA AS PORTAS DE ENTRADA



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 59 - ELEVADORES



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 60- VISTA DO EXTERIOR DO ELEVADOR



IMAGEM 61- INTERIOR DO ELEVADOR



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 62: ELEVADOR / BOTÕES DE ACESSO



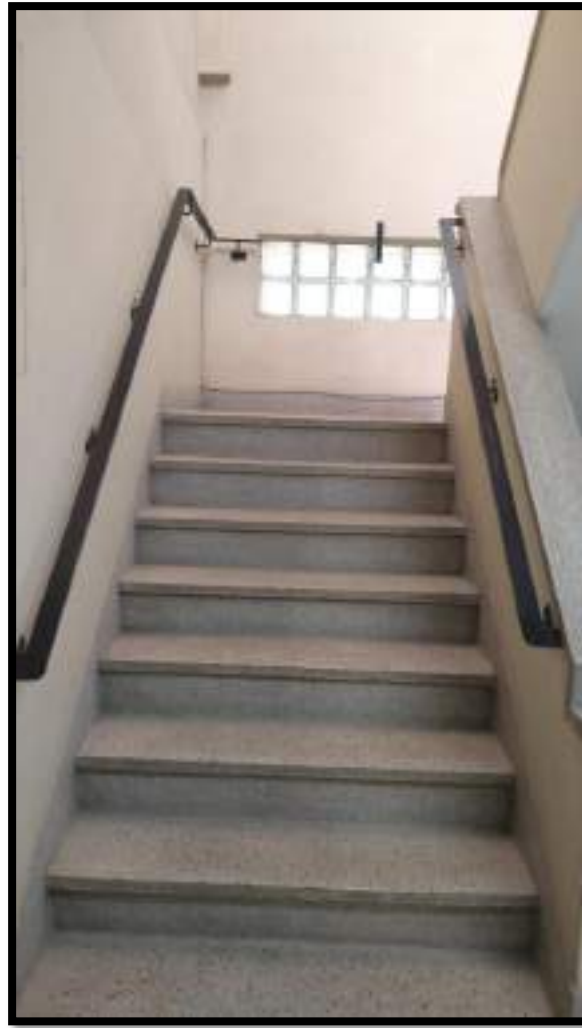
JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 63- ACESSO AS ESCADAS



IMAGEM 64- ESCADAS DE PASSAGEM



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 65 -HALL DO ANDAR /VISTA DO ACESSO AO CONJUNTO 105



IMAGEM 66 – HALL DO ANDAR / VISTA DOS DEMAIS CONJUNTOS



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 67- PAINEL DOS ELEVADORES



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

EXPOSIÇÃO DOS ITENS DE SEGURANÇA EXISTENTES NO HALL DO ANDAR

IMAGEM 68



IMAGEM 69



IMAGEM 70



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 71- ENTRADA E SAÍDA DA GARAGEM / VISTA DO INTERIOR DO EDIFÍCIO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 72 - VISTA DO PORTÃO DO ESTACIONAMENTO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 73 -ENTRADA E SAÍDA DA GARAGEM / VISTA DO EXTERIOR DO EDIFÍCIO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

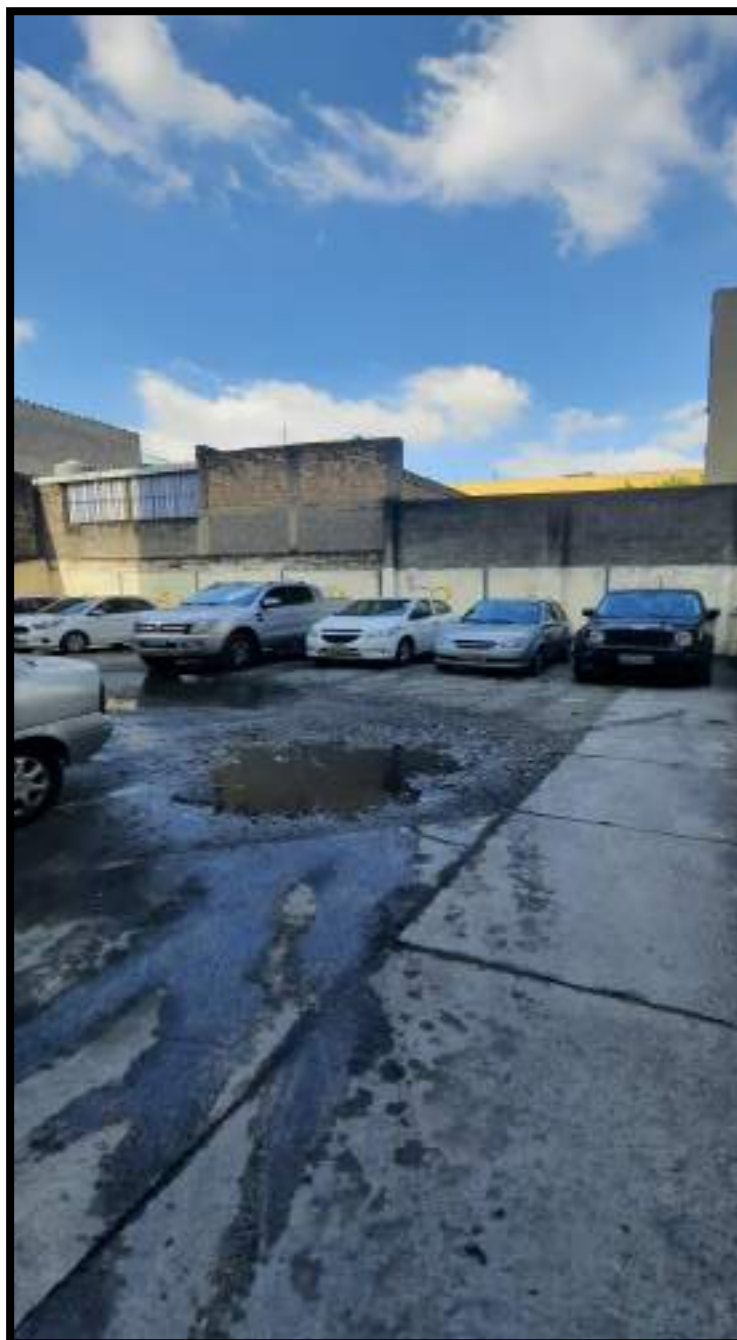
IMAGEM 74-ESTACIONAMENTO /VISTA GERAL



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 75 -ESTACIONAMENTO / VISTA LATERAL



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

PORTA DE ACESSO SECUNDÁRIA QUE DÁ ACESSO AO EDIFÍCIO PELO ESTACIONAMENTO

IMAGEM 76- PORTA



IMAGEM 77-ESCADAS



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 78 - VISTA LATERAL DO EDIFÍCIO



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

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

Ressalvas a esta classificação: O mercado imobiliário comercial está em momento de “suspensão” por conta da pandemia que assolou o País e o mundo no último ano.

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

- boa pelo porte do imóvel;
- boa pela localização;
- regular pela disposição;
- regular pelo estado de conservação;

O estado de conservação do imóvel é considerado:

A vistoria do imóvel revelou que se trata de uma sala comercial padrão simples, com área total de 58,96 m², em estado de conservação que podemos caracterizar como precário. O imóvel avaliado não possui energia elétrica, não possui água, as paredes encontram-se em estado de mofo e de deterioração, o piso, revestido por carpete, encontra-se decomposto e danificado.

O estado de conservação do edifício é considerado:

Regular pela falta de manutenção do exterior do edifício, da garagem e de alguns itens como fora mostrado em documentação fotográfica.

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

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 TERRENO

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 terreno e com as condições do 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:

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

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. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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 M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

TABELA 4: Elemento 1

<u>Elemento 01</u>
Imóvel: Conjunto comercial
Endereço: Avenida Alcântara Machado, nº 80 Mooca
Cidade: São Paulo
Área: 48 m ²
Recepção: 01
Salas: 02
Banheiros: 01
Valor: R\$ 140.000,00
Instalações: Elevador; Portaria
Informante: Nedia Pacheco E. N. I. S/S Ltda - ME (11) 2646-5946
Data Base da consulta: 21/05/2021

Imagem: Pacheco Imóveis



Por unidade de área resulta:

$$Qu2 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por m}^2$$

$$Qu2 = \frac{R\$ 140.000,00}{48m^2} = R\$ 2.916,67/m^2$$

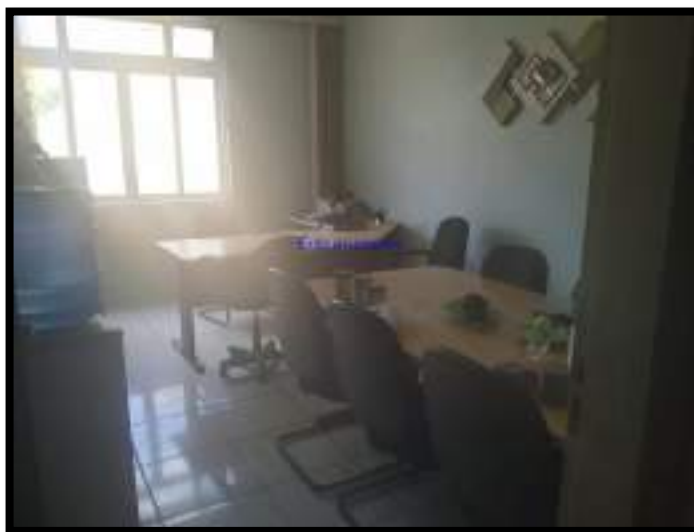
JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

TABELA 5: Elemento 2

<u>Elemento 02</u>
Imóvel: Conjunto comercial
Endereço: Avenida Alcântara Machado - Bras
Cidade: São Paulo - Capital
Área: 44 m ²
Recepção: 01
Salas: 02
Banheiros: 01
Instalações: Elevador; Portaria
Valor: R\$ 200.000,00
Informante: Vivareal / Exito em Imóveis– (11) 95330-1611 (11) 3271-3828
Data base da consulta: 21 de maio 2021

Imagem: Exito em imóveis



Por unidade de área resulta:

$$Qu2 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu2 = \frac{R\$ 200.000,00}{44m^2} = R\$ 4. 545, 45/m^2$$

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

TABELA 6: Elemento 3

<u>Elemento 03</u>
Imóvel: Conjunto comercial
Endereço: Avenida Alcântara Machado, 80 - Mooca
Cidade: São Paulo
Área: 45 m ²
Recepção: 01
Salas: 02
Banheiros: 01
Instalações: Elevador; Portaria
Valor: R\$ 140.000,00
Informante: JR Neves / Imóveis Platina – (11) 4369-9348
Data base da pesquisa: 25 de maio 2021

Imagem: JR Neves



Por unidade de área resulta:

$$Qu3 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu3 = \frac{R\$ 140.000,00}{45m^2} = R\$ 3.111,11/m^2$$

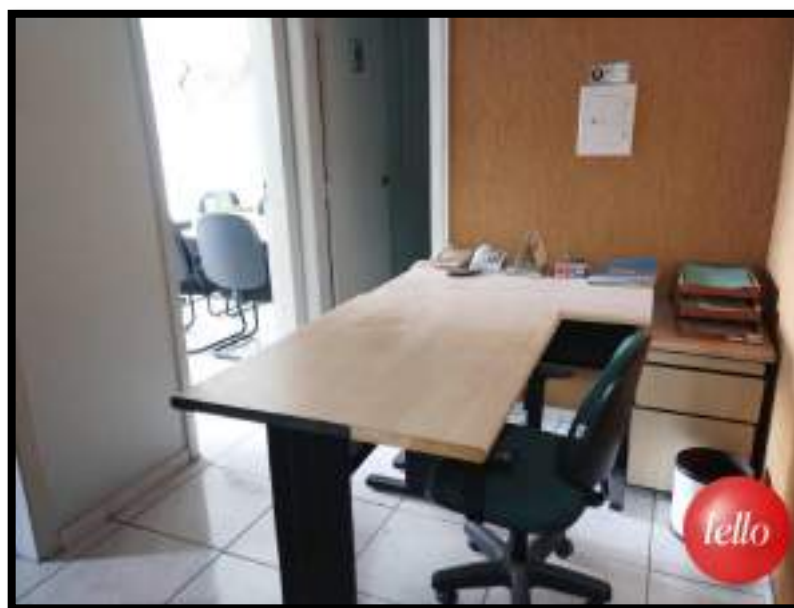
JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

TABELA 7: Elemento 4

<u>Elemento 04</u>
Imóvel: Conjunto comercial
Endereço: Avenida Alcântara Machado – Mooca – São Paulo
Cidade: São Paulo - Capital
Área: 57 m ²
Recepção: 01
Salas: 01
Banheiros: 01
Instalações: Elevador; Portaria
Valor: R\$ 200.000,00
Informante: Lello Imóveis (11) 3018-0000
Data base da pesquisa: 25 de maio 2021

Imagem: Lello imóveis



Por unidade de área resulta:

$$Qu4 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu4 = \frac{R\$ 200.000,00}{57m^2} = R\$ 3. 508, 77/m^2$$

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

TABELA 8: Elemento 5

<u>Elemento 05</u>
Imóvel: Conjunto comercial
Endereço: Avenida Alcântara Machado - Brás
Cidade: São Paulo - SP
Área: 79 m ²
Recepção: Não informado
Sala: 01
Banheiros: 01
Instalações: Elevador; Portaria
Valor: R\$ 139.999,00
Informante: Marc negócios Imobiliários (11) 3346-8800 – (11) 96948-3013
Data base da pesquisa: 26 de maio 2021

Imagem: Marc Negócios Imobiliários



Por unidade de área resulta:

$$Qu5 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu5 = \frac{R\$ 139.999,00}{79m^2} = R\$ 1.772,14 /m^2$$

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

TABELA 9: Evolução dos cálculos

Elementos	Área Total m ²	Valor do imóvel (R\$)	Valor por m ² (R\$)
1	48	R\$ 140.000,00	R\$ 2.916,67
2	44	R\$ 200.000,00	R\$ 4.545,45
3	45	R\$ 140.000,00	R\$ 3.111,11
4	57	R\$ 200.000,00	R\$ 3.508,77
5	79	R\$ 139.999,00	R\$ 1.772,14
Somatória dos valores encontrados			R\$ 15.854,14
Média aritmética			R\$ 3.170,83

$$\Sigma = 2.916,67 + 4.545,45 + 3.111,11 + 3.508,77 + 1.772,14 = 15.854,14$$

$$\text{Fórmula média aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores encontrados } (\Sigma)}{\text{Número de valores}}$$

$$\text{Média aritmética} = \frac{15.854,14}{5} = \text{R\$ } 3.170,83 / \text{m}^2$$

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

14.2 CÁLCULOS

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 10%) = R\$ + 10% = 3. 170, 83 + 10% = R\$ 3. 487, 90

Limite superior (- 10%) = R\$ - 10% = 3. 170, 83 - 10% = R\$ 2. 853,70

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel Avaliado = 44, 71 x R\$ 3. 170, 83

Valor do imóvel Avaliado = R\$ 141. 767, 81

Valor do imóvel avaliado considerando o intervalo de + ou - 10%:

Valor do imóvel Avaliado (+ 10%) = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel Avaliado (+ 10%) = 44, 71 x 3. 487, 92

Valor do imóvel Avaliado (+ 10%) = R\$ 155. 944, 90

Valor do imóvel Avaliado (- 10%) = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel Avaliado (- 10%) = 44, 71 x 2. 853, 75

Valor do imóvel Avaliado (- 10%) = R\$ 127. 591, 16

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

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, pelo método comparativo direto, resulta em:

CONJUNTO COMERCIAL N° 105 – 10º Andar – Edifício Honório Libero

Área total.....R\$ **44,71** m2
 Valor de áreaR\$ **3. 170, 83** m2
 Valor totalR\$ **141. 767, 81** m2

Substituindo e calculando:

$VI = 44,71 \text{ m}^2 \times R\$ 3. 170, 83 / \text{m}^2$

$VI = R\$ 141.767,81$

ou, em números redondos:

R\$ 141. 767, 81

(cento e quarenta e um mil, setecentos e sessenta e sete reais e oitenta e um centavos)

Valor variante para intervalo + 10% (mais dez por cento) = R\$ **155. 944, 90**

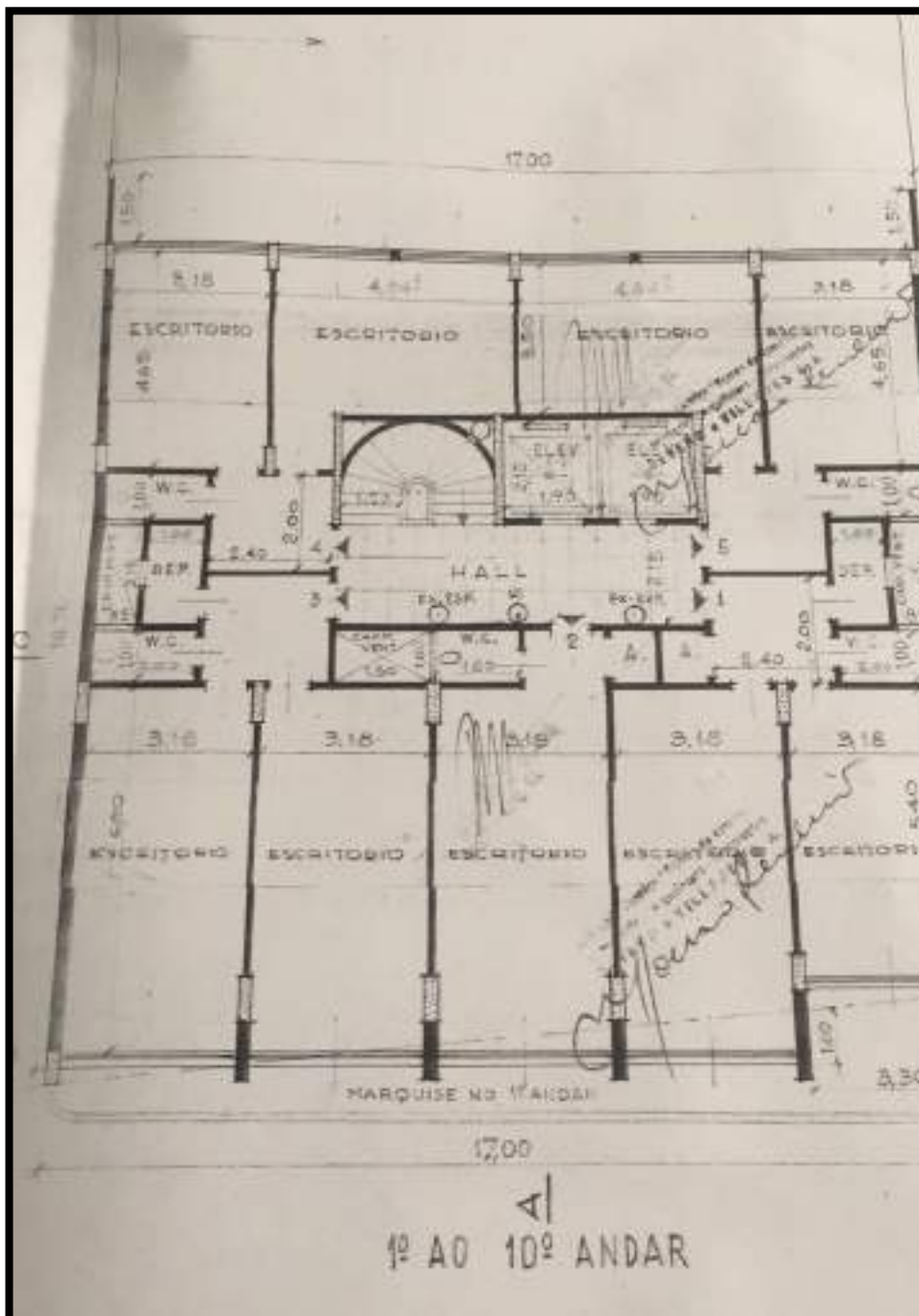
Valor variante para intervalo – 10% (menos dez por cento) = R\$ **127. 591, 10**

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

16. ANEXOS

ANEXO 1: Planta baixa do andar



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

ANEXO 2: Planta do edifício



JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 85 (oitenta e cinco) 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 maio de 2021.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670