

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO.....	4
1.2. INTERESSADO.....	4
1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO	4
1.4. PRINCÍPIOS E PREMISSAS	5
1.5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO	5
1.6. VISTORIA.....	7
1.7. LOCALIZAÇÃO.....	8
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
2.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO, ONDE O IMÓVEL SE SITUA.....	10
2.1.1. Geográficas	10
2.1.2. Infraestrutura urbana	10
2.1.3. Sistema viário	10
2.1.4. Equipamentos e serviços comunitários (raio de 2km)	10
2.1.5. Potencial econômico e desenvolvimento	11
2.1.6. Referências importantes	11
2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	11
2.2.1. Características físicas.....	11
2.2.2. Características de zoneamento	11
2.3. CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS COMUNS	12
2.3.1. Ficha técnica.....	12
2.3.2. Serviços e equipamentos	12
2.4. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS	12
2.4.1. Características construtivas Sala 408	12
2.4.2. Características construtivas Sala 409	13
2.4.3. Características construtivas Vagas de Garagem.....	13
3. ANÁLISE DOCUMENTAL	14
3.1. MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	14
3.1.1 IMÓVEL 408.....	14

3.1.2 IMÓVEL 409.....	15
3.1.3 VAGA DE GARAGEM.....	15
4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR	
LOCATÍCIO DE MERCADO - SALA 408.....	16
4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 408 E 409.....	16
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.....	16
4.3. LIMITES DE CONFIANÇA.....	17
4.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.....	18
5. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR	
LOCATÍCIO DE MERCADO - VAGA DE GARAGEM.....	19
5.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	19
5.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.....	19
5.3. LIMITES DE CONFIANÇA.....	20
5.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.....	21
6. CONCLUSÃO.....	22
7. RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	23
7.1. QUESITOS DO JUÍZO.....	23
7.2. QUESITOS DA REQUERENTE.....	23
7.3. QUESITOS DA REQUERIDA.....	23
8. REFERÊNCIAS.....	24
9. ANEXOS.....	24
10. ENCERRAMENTO.....	25

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA tem como objetivo a avaliação do valor de mercado de dois **imóveis do Edifício Barão de Christina**, situado na **Av. Paulista, nº 1471, Bela Vista - São Paulo - SP**.

1.2. INTERESSADO

1ª Vara cível do Foro Regional X - Ipiranga - Comarca de Sorocaba - SP.

Processo Digital nº: **1002371-84.2023.8.26.0010**

Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL**

Requerente: **Banco Original S.A.**

Requerido: **Jother Serviço e Comercio Industrial Eireli**

1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO

Este trabalho foi elaborado pelo engenheiro civil, **Marcus Vinícius Fernandes Grossi**, legalmente habilitado dentro das exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREASP), em consonância com a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

1.4. PRINCÍPIOS E PREMISSAS

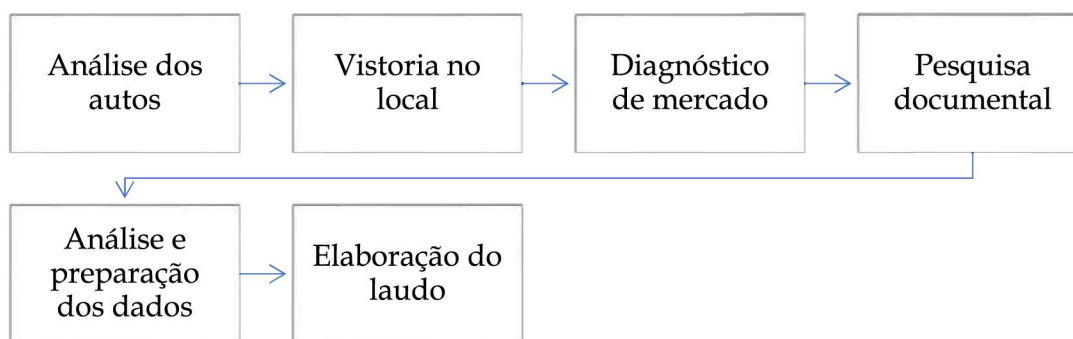
O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

- a) O laudo apresenta todas as condições impostas pelo método empregado, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;
- g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame.

1.5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Objetivando atender aos critérios básicos estabelecidos pela NBR 13752 (ABNT, 1996) e NBR 146532 (ABNT, 2011), realizaram-se: (a) análise dos autos do processo; (b) vistoria no local; (c) pesquisa e diagnóstico de mercado imobiliário local; (d) pesquisa documental; (e) análise e preparação dos dados coletados; (f) elaboração do laudo pericial com valor de mercado do imóvel; conforme ilustrado no Fluxograma 1.

Fluxograma 1: Análise de Avaliação de Imóvel Urbano



O método utilizado de definição do valor de mercado baseou-se no “método comparativo direto de dados de mercado” grau de fundamentação 02 e grau de precisão 02, definido pela NBR 146532 (ABNT, 2011) conforme Quadro 1, Quadro 2 e Quadro 3, realizando levantamento de 12 amostras para as salas e 20 amostras para vaga de garagem.

Quadro 1: Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Fonte: NBR 146531 (ABNT, 2011)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO SILVA SILVA, em 18/02/2023 às 08:12:04. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo **1002332-80**, 2023.8.26.0000 e código **900445523**.

Fonte: NBR 146531 (ABNT, 2011)

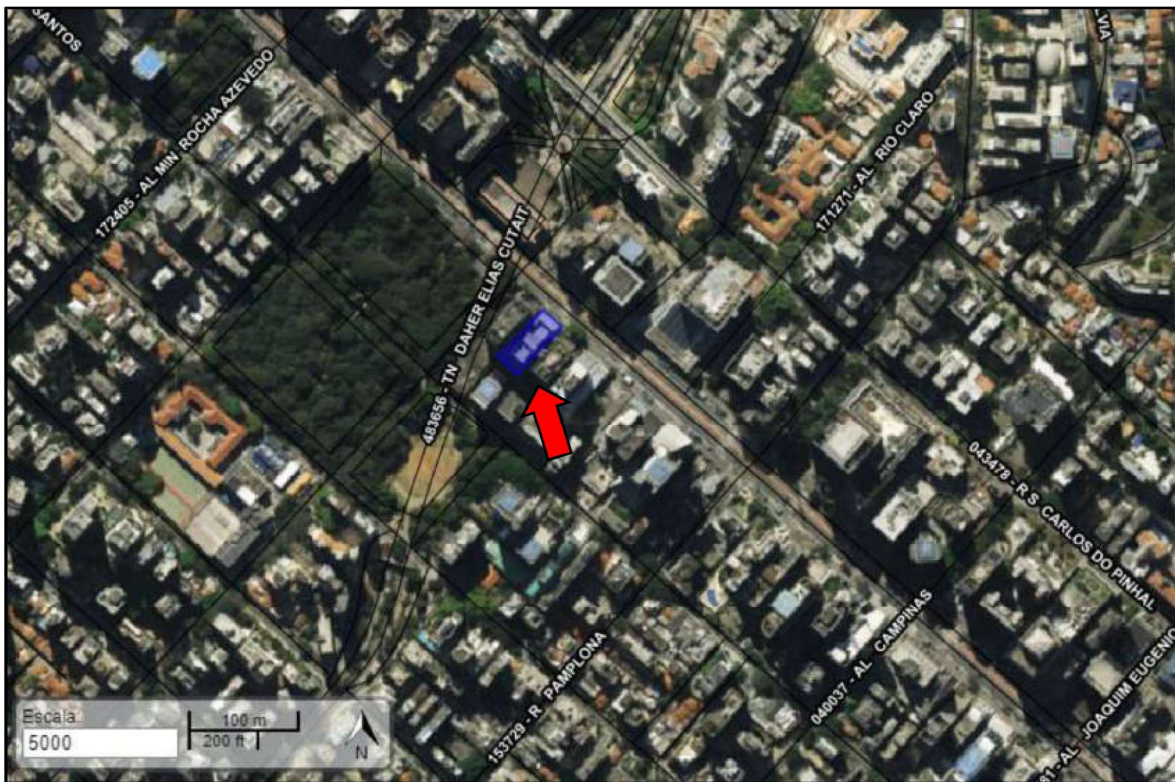
Fonte: NBR 146531 (ABNT, 2011)

Fonte: NBR 146531 (ABNT, 2011)

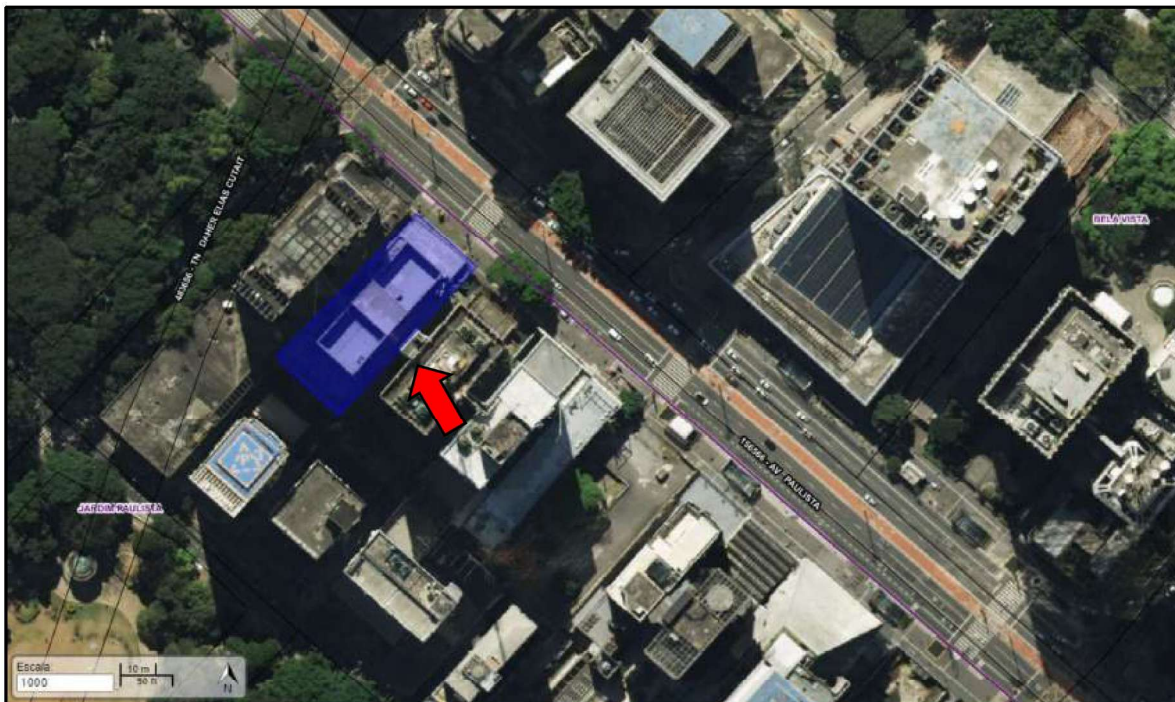
Na vistoria realizada no dia **12/06/2024 às 10h às 11h**, sem acompanhamento do gerente predial, não foi possível adentrar ao imóvel alvo deste trabalho, que estava fechado (desocupado segundo o gerente predial).

Não sendo possível realizar a vistoria no interior do imóvel objeto, devido ao não comparecimento do Executado, realizou-se a vistoria no hall social e nas vagas de garagem.

Este documento é o código de acesso digital da assinatura eletrônica do(a) signatário(a). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008332-80.2023.8.26.0000 e código 97CDAF5B3A.



Este documento é o código de acesso digital da assinatura digitalizada em 18/08/2023 às 12:09.45 sob o número WPP1237/000826336
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002332-80.2023.8.26.0000 e código 91045454.



2.1.5. Potencial econômico e desenvolvimento

- Área de vulnerabilidade social muito baixa;
- Área de média densidade demográfica;
- Tendência residencial vertical médio / alto padrão;

2.1.6. Referências importantes

- Próximo ao Masp – Museu de Arte de São Paulo;
- Próximo ao Parque Tenente Siqueira Campos;
- Próximo à Av. 9 de Julho.

2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

2.2.1. Características físicas

- Lote predominantemente comercial;
- Formato retangular;
- Topografia plana;
- Testada no nível do logradouro;
- Situação do empreendimento: meio de quadra;
- Meio urbano.

2.2.2. Características de zoneamento

- **Uso:** Comercial;
- **Tipologia construtiva:** Padrão médio / alto padrão;
- **Zoneamento:** ZC;
- **Cadastros fiscais:** 009.045.0280-5

2.4.2. Características construtivas Sala 409

- **Idade:** ~40 anos;
- **Imóvel:**
 - Sala;
 - 1 WC;
- **Estado de conservação:** Necessitando de reparos importantes³.
- **Áreas totais:**

Descrição	Área
Área privativa	23,15 m ²
Área comum	9,20 m ²
Área total	32,35 m ²
Fração ideal	0,1901%

Fonte: Matrícula 139.16 (2022)

2.4.3. Características construtivas Vagas de Garagem

- **Idade:** ~40 anos;
- **Imóvel:**
 - 2 vagas de garagem localizado no 1º e 2º subsolo
- **Estado de conservação:** Necessitando de reparos importantes⁴.
- **Áreas totais:**

Descrição	Área
Área comum/ vaga garagem	23,20 m ²
Área total	23,20 m ²
Fração ideal	0,0452%

Fonte: Matrícula 139.137 (2022)

³ Índice: unidades padronizadas (IBAPE-SP, 2019). Adotou-se o critério mais crítico pelo fato de não ter sido possível adentrar no interior do imóvel.

⁴ Índice: unidades padronizadas (IBAPE-SP, 2019). Adotou-se o critério mais crítico pelo fato de não ter sido possível adentrar no interior do imóvel.

3. ANÁLISE DOCUMENTAL

O Quadro 4 descreve a documentação básica necessária para análise da edificação que foi analisada.

Quadro 4: Lista de documentos disponibilizados

Nº	Documento	Status
1	Projeto arquitetônico	NÃO
2	Memorial descritivo	NÃO
3	Manual de Uso, Operação e Manutenção	NÃO
4	Carnê de IPTU do último ano	NÃO
5	Matrícula do imóvel	SIM

3.1. MATRÍCULA DO IMÓVEL

3.1.1 IMÓVEL 408

A seguir (Figura 5) está descrito o trecho da matrícula do imóvel que traz as referências de dimensões da edificação avaliada.

Figura 5: Dados do imóvel descritos na matrícula 139.135 (fls. 77).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 139.135 ficha 01
São Paulo, 10 de maio de 1999

IMÓVEL: CONJUNTO Nº 408, localizada no 4º andar ou 7º pavimento do EDIFÍCIO BARÃO DE CHRISTINA, situado na Avenida Paulista nº 1471, no 17º Subsolo - Bela Vista, possui a área útil de 23,15m², área comum de 9,20m², área total de 32,35m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,1901%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.520,82m².

CONTRIBUINTE:
PROPRIETÁRIO: NELSON HUMBERTO FACO, brasileiro, contador, casado sob o regime de comunhão de bens com LUNARDA LARIZA FACO, domiciliado nesta Capital, na Rua Martin Francisco nº 1526.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 113.091, feita em 22 de novembro de 1974, neste Registro (Matrícula aberta de Ofício).

Maria Rosa S. O. dos Santos
Oficial

Av.01/ Data: 08/NOVEMBRO/2021
Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 009.045.0280-5 (maior área), conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 02 de julho de 2021, referida no R.04. Protocolo nº 612.125 de 28/10/2021. Selo Digital: 113498331009000054149421G. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

3.1.2 IMÓVEL 409

A seguir (Figura 6) está descrito o trecho da matrícula do imóvel que traz as referências de dimensões da edificação avaliada.

Figura 6: Dados do imóvel descritos na matrícula 139.136 (fls. 80).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 139.136 ficha 01 São Paulo, 10 de maio de 1999

IMÓVEL: CONJUNTO Nº 409, localizada no 4º andar ou 7º pavimento do EDIFÍCIO BARÃO DE CHRISTINA, situado na Avenida Paulista nº 1471, no 17º Subdistrito - Bela Vista, possui a área útil de 23,15m², área comum de 9,20m², área total de 32,35m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,1901%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.520,82m².

CONTRIBUINTE:
PROPRIETÁRIO: NELSON HUMBERTO FACO, brasileiro, contador, casado sob o regime de comunhão de bens com LUNARDA LARIZA FACO, domiciliado nesta Capital, na Rua Martin Francisco nº 1526.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 113.092, feita em 22 de novembro de 1974, neste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).

Maria Rosa S. C. de Souza
Oitiva

Av.01/ Data: 08/NOVEMBRO/2021
Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 009.045.0280-5 (maior área), conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 02 de julho de 2021, referida no R.04. Protocolo nº 612.125 de 28/10/2021. Selo Digital: 113498331000000541498218. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

3.1.3 VAGA DE GARAGEM

A seguir (Figura 7) está descrito o trecho da matrícula do imóvel que traz as referências de dimensões da edificação avaliada.

Figura 7: Dados do imóvel descritos na matrícula 139.137 (fls. 74).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 139.137 ficha 01 São Paulo, 10 de maio de 1999

IMÓVEL: VAGA NA GARAGEM localizada no 1º e 2º subsolo do EDIFÍCIO BARÃO DE CHRISTINA, situado na Avenida Paulista nº 1471, no 17º Subdistrito - Bela Vista, possui a área útil e total de 23,20m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0452%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.520,82m².

CONTRIBUINTE:
PROPRIETÁRIO: NELSON HUMBERTO FACO, brasileiro, contador, casado sob o regime de comunhão de bens com LUNARDA LARIZA FACO, domiciliado nesta Capital, na Rua Martin Francisco nº 1526.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 113.093, feita em 22 de novembro de 1974, neste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).

Maria Rosa S. C. de Souza
Oitiva

Av.01/ Data: 08/NOVEMBRO/2021
Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 009.045.0280-5 (maior área), conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 02 de julho de 2021, referida no R.04. Protocolo nº 612.125 de 28/10/2021. Selo Digital: 11349833100000054150221R. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR LOCATÍCIO DE MERCADO – SALAS 408 E 409

O signatário realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel avaliado, ou seja, nos imóveis residenciais do mesmo condomínio, verificando ofertas de venda, tratados pelo método clássico, procedendo as homogeneizações adequadas para o grupo avaliado. Este, passa a ser o parâmetro de referência em torno do qual as homogeneizações serão feitas.

4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A identificação exata do estado de conservação e características da edificação foi registrada fotograficamente e disposta no **Apêndice 1 – Relatório fotográfico**.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Os fatores de homogeneização foram:

- Fator de fonte (F_f);
- Fator de transposição (F_t);
- Fator de área (F_a);
- Fator do estado de conservação (F_{ec}).

[illegible]

Quadro 5 - Homogeneização das amostras pesquisadas

Amostra	Dados Iniciais (R\$/m ²)	Matriz de Fatores				Dados finais (R\$/ m ²)
		F _f	F _t	F _a	F _{ec}	
1	15.217,39	0,90	1,00	1,00	0,86	11.759,14
2	15.217,39	0,90	1,00	1,00	0,86	11.759,14
3	15.217,39	0,90	1,00	1,00	0,86	11.759,14
4	15.652,17	0,90	1,00	1,00	0,86	12.095,11
5	15.652,17	0,90	1,00	1,00	0,86	12.095,11
6	14.583,33	0,90	1,00	1,01	0,86	11.389,71
7	13.846,15	0,90	1,00	1,03	0,86	11.032,54
8	13.846,15	0,90	1,00	1,03	0,86	11.032,54
9	12.500,00	0,90	1,00	1,02	0,86	9.907,79
10	10.000,00	0,90	1,00	1,05	0,86	8.150,43
11	10.600,00	0,90	1,00	1,05	0,86	8.639,46
12	10.000,00	0,90	1,00	1,05	0,86	8.150,43
Média Aritmética	13.527,68					10.647,55
Desvio Padrão S	2.203,84					1.531,36

4.3. LIMITES DE CONFIANÇA

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\substack{máx. \\ mín.}} = X \mp t_c \times \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

t_c = valores percentis para distribuição “t” de Student, com n amostras, n1 graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,397.

Substituindo o modelo, temos:

$$X_{máx.} = R\$ \frac{11.166,41}{m^2}$$

$$X_{mín.} = R\$ \frac{10.128,68}{m^2}$$

4.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Para tomada de decisão considera-se a média ponderada dos valores que se enquadram na amostra em função do peso de cada classe, resultando no valor unitário do imóvel avaliado.

$$V_i = R\$ \frac{11.032,54}{m^2}$$

Portanto, em função da área construída de 23,15 m² do imóvel, teremos:

$$V_i = R\$ 255.403,41$$

5. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR LOCATÍCIO DE MERCADO - VAGA DE GARAGEM

O signatário realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel avaliado, ou seja, nos imóveis residenciais do mesmo condomínio, verificando ofertas de venda, tratados pelo método clássico, procedendo as homogeneizações adequadas para o grupo avaliado. Este, passa a ser o parâmetro de referência em torno do qual as homogeneizações serão feitas.

5.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A identificação exata do estado de conservação e características da edificação foi registrada fotograficamente e disposta no **Apêndice 1 - Relatório fotográfico**.

5.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Os fatores de homogeneização foram:

- Fator de fonte (F_f);
- Fator de transposição (F_t);
- Fator de área (F_a);
- Fator de equivalência (F_e).

Assim, a pesquisa revelou os seguintes valores, que serão devidamente homogeneizados para o imóvel avaliado, consoante o Quadro 5.

Quadro 6 - Homogeneização das amostras pesquisadas

Amostra	Dados Iniciais (R\$/m²)	Matriz de Fatores				Dados finais (R\$/ m²)
		F _f	F _t	F _a	F _e	
1	2.400,00	0,90	0,90	0,96	1,00	1.873,19
2	2.391,30	0,90	0,90	1,00	1,00	1.932,77
3	2.291,67	0,90	0,90	1,01	1,00	1.872,05
4	1.785,71	0,90	0,90	1,05	1,00	1.516,05
5	1.785,71	0,90	0,90	1,05	1,00	1.516,05
6	1.785,71	0,90	0,90	1,05	1,00	1.516,05
7	1.785,71	0,90	0,90	1,05	1,00	1.516,05
8	1.636,36	0,90	0,90	0,99	1,00	1.307,97
Média Aritmética	1.982,77					1.631,27
Desvio Padrão S	318,86					228,36

5.3. LIMITES DE CONFIANÇA

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\substack{máx. \\ mín.}} = X \mp t_c \times \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

t_c = valores percentis para distribuição “t” de Student, com n amostras, n1 graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,476.

Substituindo o modelo, temos:

$$X_{máx.} = R\$ \frac{1.708,65}{m^2}$$

$$X_{mín.} = R\$ \frac{1.553,90}{m^2}$$

5.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Para tomada de decisão considera-se a média ponderada dos valores que se enquadram na amostra em função do peso de cada classe, resultando no valor unitário do imóvel avaliado.

$$V_i = R\$ \frac{1.516,05}{m^2}$$

Portanto, em função da área construída de 23,20 m² do imóvel, teremos:

$$V_i = R\$ 35.172,44$$

6. CONCLUSÃO

O objetivo deste trabalho foi avaliar a o valor de mercado imóvel residencial urbano, situado na **Av. Paulista, nº 1471, Sala 408, 409 e Vagas de Garagem, Bela Vista, São Paulo-SP**, por meio dos critérios das normas técnicas ABNT vigentes descritas na seção 8 Referências.

De acordo com os estudos efetuados, conclui-se que o valor de mercado de venda do imóvel objeto deste trabalho, considerando a data base de **junho de 2024** é de:

- **Sala 408: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**
- **Sala 409: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**
- **Vaga de Garagem 1º Subsolo: R\$ 35.500,00 (trinta e cinco mil e quinhentos reais).**
- **Vaga de Garagem 2º Subsolo: R\$ 35.500,00 (trinta e cinco mil e quinhentos reais)**

Ressalta-se que o valor definido para a venda do imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valo pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isso não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes deste, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

7. RESPOSTAS AOS QUESITOS

7.1. QUESITOS DO JUÍZO

Não foram elaborados quesitos pelo juízo.

7.2. QUESITOS DA REQUERENTE

Não foram elaborados quesitos pelo requerente.

7.3. QUESITOS DA REQUERIDA

Não foram elaborados quesitos pela requerida.

8. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 13752**: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996. 8 p.

_____. **NBR 146532**: Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011. 54 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO-SP (IBAPE-SP). **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo, 2017.

_____. **Índices**: unidades padronizadas. São Paulo, 2019.

9. ANEXOS

9.1. **Apêndice 1** – Relatório fotográfico

9.2. **Apêndice 2** – Anúncios dos imóveis da amostra

10. ENCERRAMENTO

Sem mais, dou por concluído este trabalho em 23 páginas mais anexos, assinada eletronicamente e datada para os fins a que se destina.

São Paulo, 30 de junho de 2022.



Engº Me. Marcus Vinícius Fernandes Grossi

CREA-SP Nº 5063200520

Engenheiro Civil

Mestre em tecnologia de construção

Especialista em excelência construtiva e anomalias

Membro da Associação Brasileira de Patologia das Construções ALCONPAT

Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE-SP

Membro da Divisão Técnica de Engenharia Diagnóstica do Instituto de Engenharia IE

APÊNDICE 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Este documento é o cópia do original e a sua autenticidade pode ser verificada no site <https://www.transparencia.org.br> ou no site <https://www.transparencia.org.br>. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo **1002372-80**, 2022.8.26.0000 e código **15595532**.

Foto 1 – Vista geral da fachada do imóvel.

Local
Calçada

Foto 2 - Vista geral do ambiente.

Local
Calçada

Foto 3 – Vista geral do ambiente.

Local
Calçada



Foto 4 – Vista da identificação do imóvel.

Pavimento
Térreo

Local
Calçada

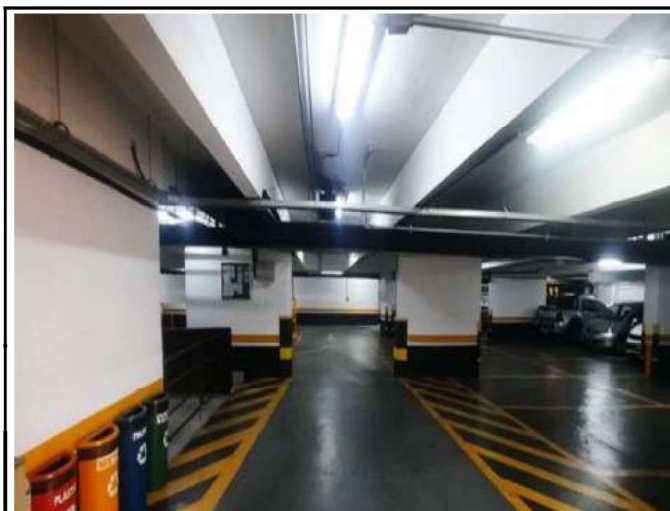


Foto 5 – Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Garagem

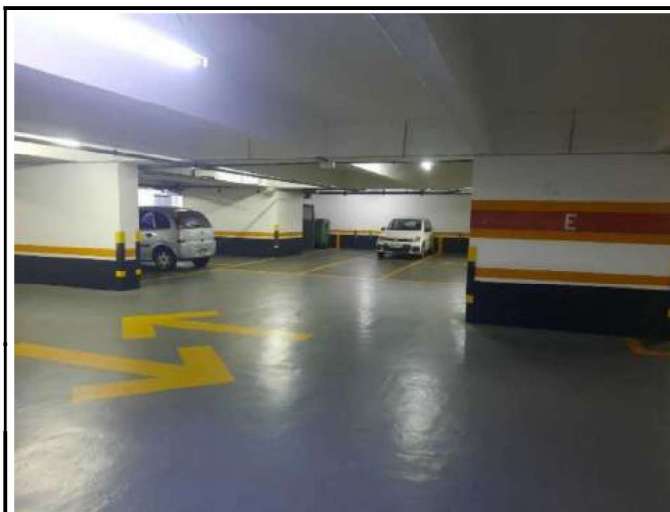


Foto 6 – Vista geral do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Garagem

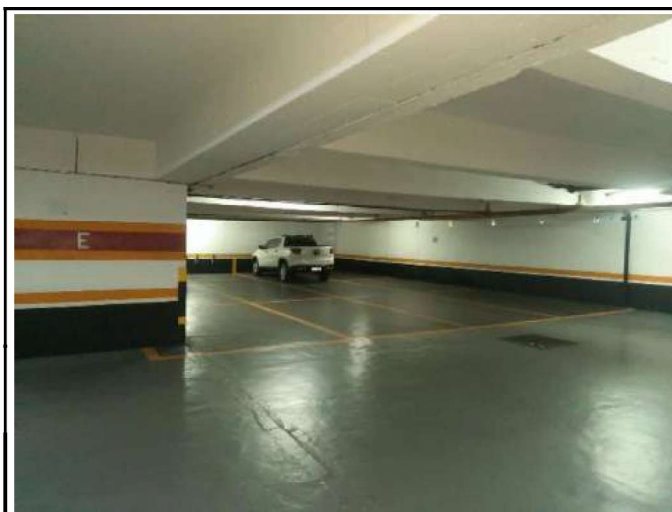


Foto 7 - Vista geral.

Pavimento
4º andar

Local
Garagem



Foto 8 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Garagem

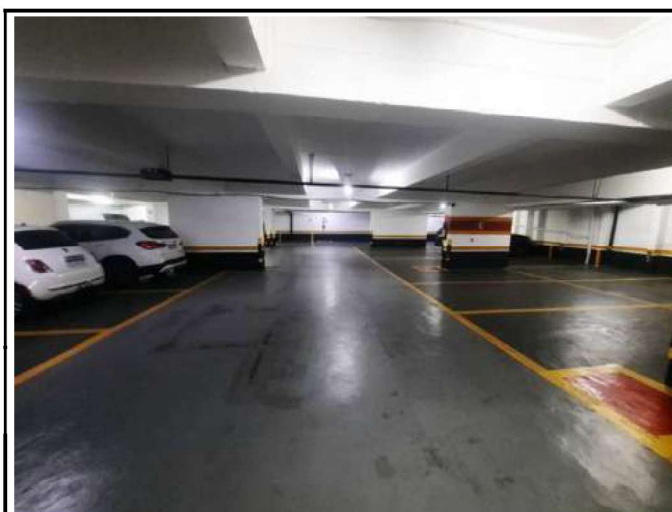


Foto 9 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Garagem

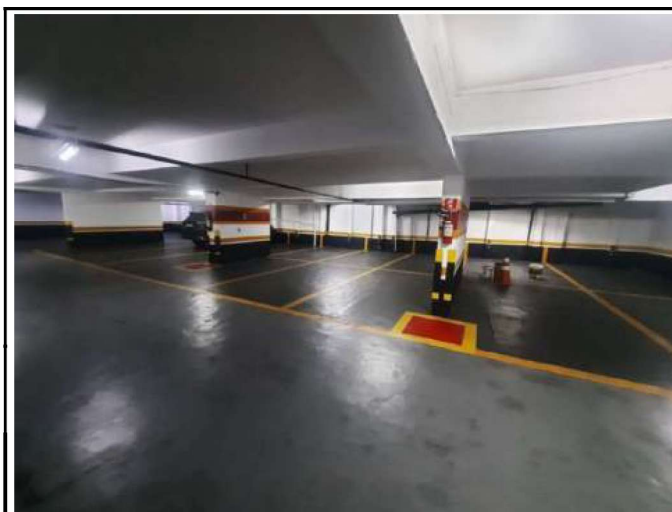


Foto 10 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Garagem

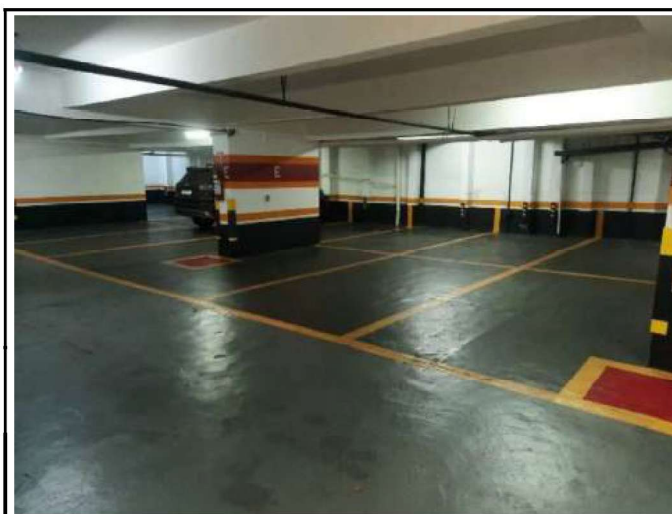


Foto 11 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Garagem

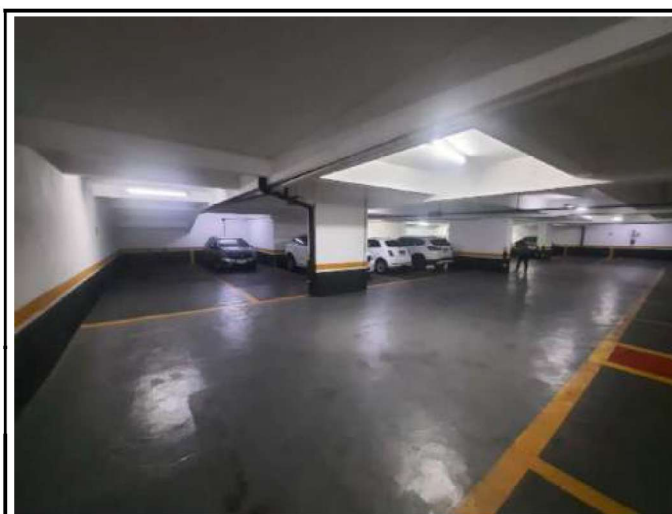


Foto 12 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Garagem

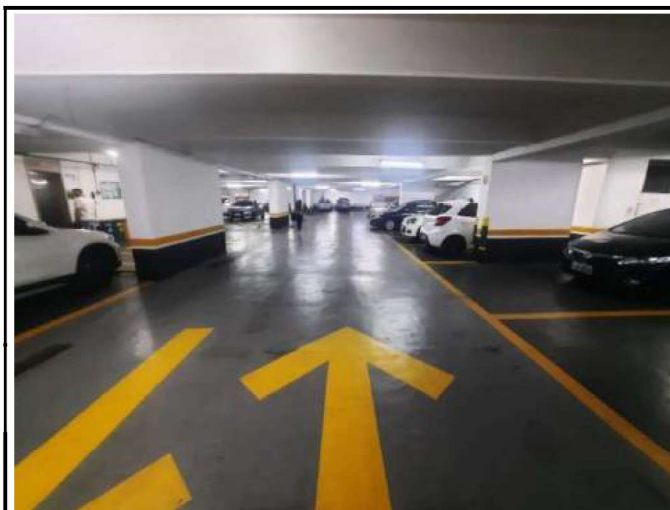


Foto 13 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Garagem

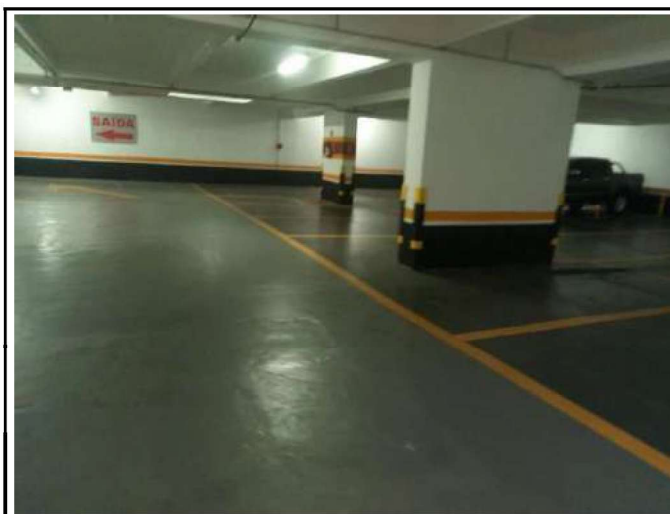


Foto 14 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Garagem

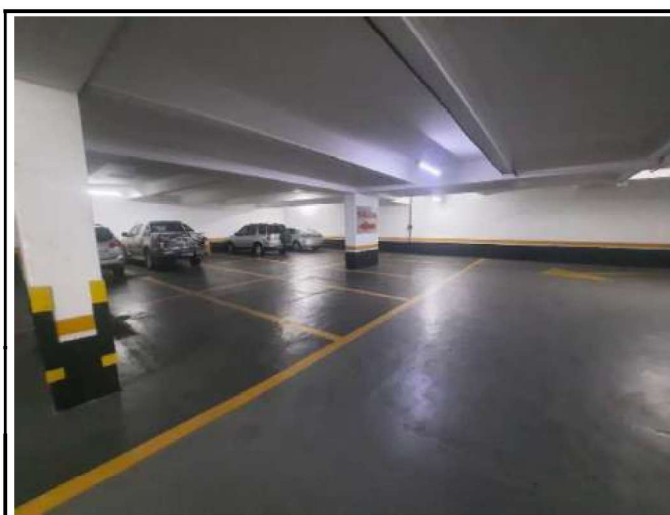
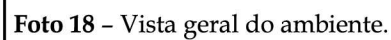


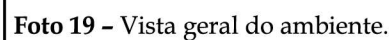
Foto 15 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Subsolo

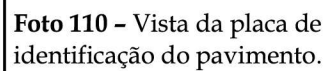
Local
Garagem



Local
Garagem



Local
Garagem



Local Hall Social

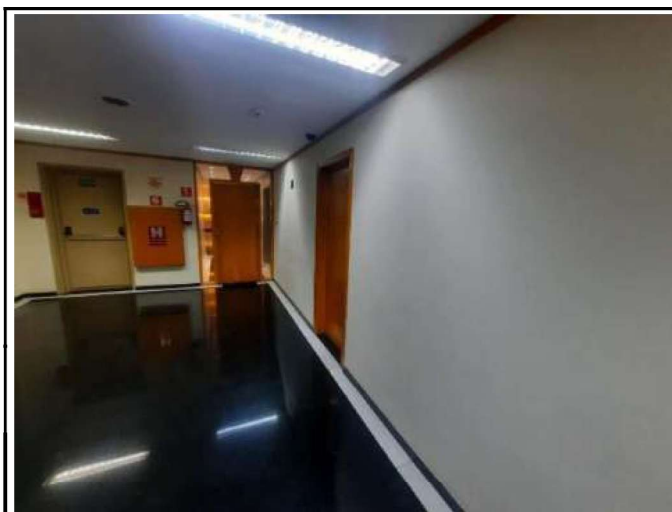


Foto 19 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Hall Social



Foto 20 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Hall Social

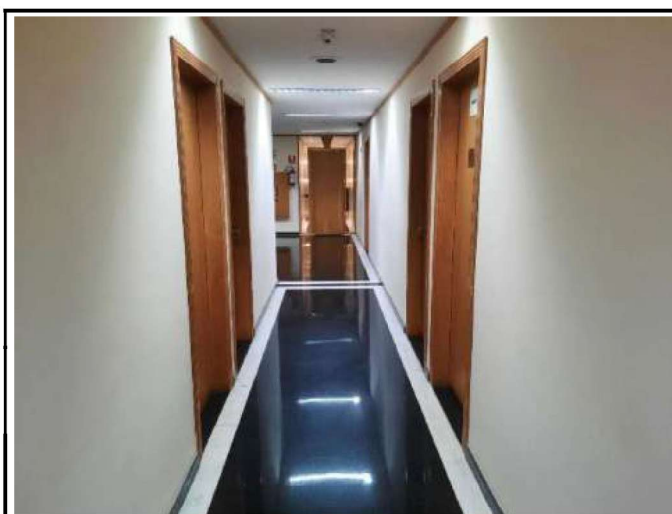


Foto 21 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Hall Social

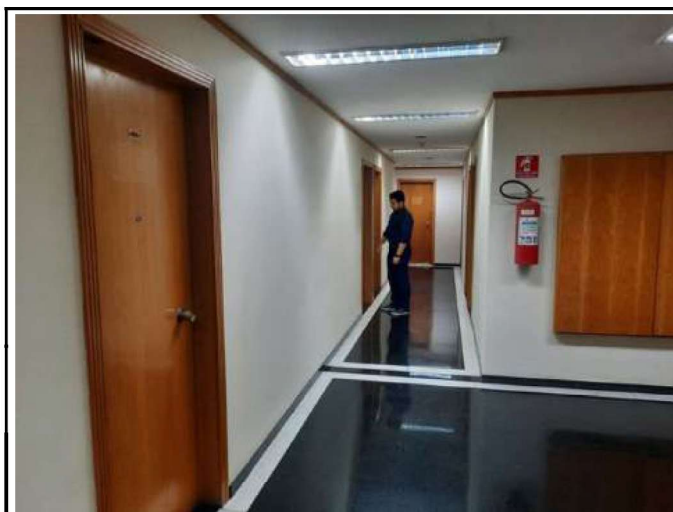


Foto 22 – Vista geral do ambiente.

Pavimento
4º andar

Local
Hall Social

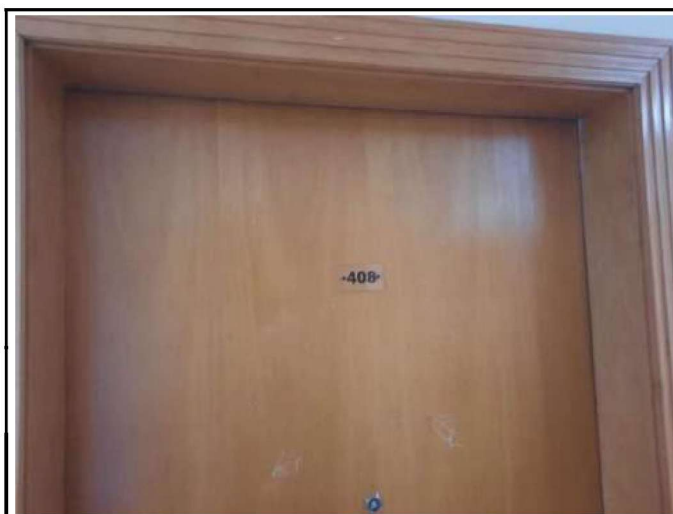


Foto 23 – Vista do numeral de identificação do imóvel.

Pavimento
4º andar

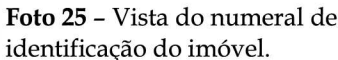
Local
Hall Social



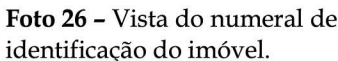
Foto 24 – Vista do numeral de identificação do imóvel.

Pavimento
4º andar

Local
Hall Social



Local Hall Social



Local
Hall Social

ANÚNCIOS DE IMÓVEIS

Amostras - Salas

Amostr a	Logradouro	Área construí da (m²)	Preço m²	Site
1	Condomínio Edifício Barão de Christina	23,00 m²	R\$ 15.217,39	https://www.vivareal.com.br/imovel/sal-a-comercial-vila-paulistana-zona-norte-sao-paulo-23m2-venda-RS350000-id-2662653380/
2	Condomínio Edifício Barão de Christina	23,00 m²	R\$ 15.217,39	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-23m2-venda-RS350000-id-2718120072/
3	Condomínio Edifício Barão de Christina	23,00 m²	R\$ 15.217,39	https://www.vivareal.com.br/imovel/sal-a-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-23m2-venda-RS350000-id-2658627368/
4	Condomínio Edifício Barão de Christina	23,00 m²	R\$ 15.652,17	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-23m2-venda-RS360000-id-2718123216/
5	Condomínio Edifício Barão de Christina	23,00 m²	R\$ 15.652,17	https://www.vivareal.com.br/imovel/sal-a-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-23m2-venda-RS360000-id-2657360954/
6	Condomínio Edifício Barão de Christina	24,00 m²	R\$ 14.583,33	https://www.vivareal.com.br/imovel/consultorio-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-24m2-venda-RS350000-id-2701177173/
7	Condomínio Edifício Barão de Christina	26,00 m²	R\$ 13.846,15	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-26m2-venda-RS360000-id-2678306624/
8	Condomínio Edifício Barão de Christina	26,00 m²	R\$ 13.846,15	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-26m2-venda-RS360000-id-2678290515/
9	Condomínio Edifício Barão de Christina	28,00 m²	R\$ 12.500,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/sal-a-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-28m2-venda-RS350000-id-2722019520/
10	Condomínio Edifício Barão de Christina	35,00 m²	R\$ 10.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/sal-a-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-35m2-venda-RS350000-id-2676835288/
11	Condomínio Edifício Barão de Christina	35,00 m²	R\$ 10.600,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-35m2-venda-RS371000-id-2682561436/
12	Condomínio Edifício Barão de Christina	35,00 m²	R\$ 10.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-1-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-35m2-venda-RS350000-id-2668696806/

Amostras - Vagas de Garagem

Amostra	Logradouro	Área construída (m²)	Preço m²	Site
1	Edifício Guaporé	20,00 m²	R\$ 2.400,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-23m2-venda-RS350000-id-2658627368/
2	R. da Consolação, 372	23,00 m²	R\$ 2.391,30	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-20m-1-vaga-2955362493.html
3	R. da Consolação, 372	24,00 m²	R\$ 2.291,67	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-20m-1-vaga-2955361942.html
4	R. da Consolação, 242	28,00 m²	R\$ 1.785,71	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-com-4-vagas-a-venda-na-consolacao-sp-2991154708.html
5	R. da Consolação, 242	28,00 m²	R\$ 1.785,71	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-com-4-vagas-a-venda-na-consolacao-sp-2991154708.html
6	R. da Consolação, 242	28,00 m²	R\$ 1.785,71	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-com-4-vagas-a-venda-na-consolacao-sp-2991154708.html
7	R. da Consolação, 242	28,00 m²	R\$ 1.785,71	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-com-4-vagas-a-venda-na-consolacao-sp-2991154708.html
8	Alameda Ministro Rocha Azevedo, Jardim América	22,00 m²	R\$ 1.636,36	https://www.lopes.com.br/imovel/REO787882/venda-vaga-1-vaga-sao-paulo-jardim-america