

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANOS DO ESTADO DE SÃO PAULO - SP



Localização: Rua Ministro Ferreira Alves, n.º 33, Bloco B, Vaga n.º 77,
no 1º subsolo, Condomínio Edifício Solar dos Ministros

EXCELENTÍSSIMO SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES DA CAPITAL DE SÃO PAULO - SP

Processo n.º 1054693 - 49.2016.8.26.0100

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Rua Ministro Ferreira Alves, n.º 33, no 1º subsolo, Bloco B**

Vaga n.º 77, Condomínio Edifício Solar dos Ministros.

Requerido: **Odemar Francisco Ieno**

Eu, Demócrito Costa de Oliveira Júnior, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, com graduação em Arquiteto e Urbanista, CAU/SP: n.º A88163 - 5, com RRT, Registro de Responsabilidade Técnica n.º 00000, com Pós em Designer de Interiores; Perito Judicial em Avaliação de Imóveis; Graduação em Engenheiro de Segurança do Trabalho; Engenheiro de Avaliações e Perícias, Engenheiro Estrutural e Fundações. Indicado para Perito Judicial, nomeado pela Exma. Senhora Juíza de Direito Doutora Paloma Moreira de Assis Carvalho, para realizar a perícia do imóvel a ser penhorado, conforme decisão de Vossa Excelência na data de 23 de maio de 2016, em cumprimento ao **Processo n.º 1054693-49.2016.8.26.0100**, à R. Decisão a página n.º 333, venho respeitosamente atender o encargo pericial da edificação localizada à **Rua Ministro Ferreira Alves, n.º 33, no 1º subsolo do Condomínio Edifício Solar dos Ministros, Bloco B, vaga n.º 77**, pertencente ao bairro de Perdizes e também ao 19.º Subdistrito de Perdizes, no município de São Paulo - SP. De acordo com intimação recebida através de informações remetidas por e-mail pelo Cadastro de Auxiliares da Justiça do Cartório da Comarca de São Paulo, da 5ª Vara Cível do Foro Cível Central João Mendes. Vem respeitosamente diante de Vossa Excelência desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando à elaboração de um Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, para apurar o Valor Real do Imóvel no Mercado Brasileiro.

São Paulo, 02 de janeiro de 2023.

Demócrito Costa de Oliveira Júnior

Arquiteto e Urbanista

Tel.: (11) 9 9577 - 0341 / (11) 9 8385 - 4367

arq.democrito_costa@yahoo.com.br / democrito,junior@jcdengenharia.com.br

Nestes Termos,
Pede Deferimento.



Demócrito Costa de Oliveira Júnior
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro de Avaliações e Perícias
Engenheiro Estrutural e Fundações
Perito Judicial em Avaliações Imobiliária
Designer de Interiores
Arquiteto e Urbanista
CAU/ SP: A 88163 - 5
RRT n.º 12695087

Demócrito Costa de Oliveira Júnior

Arquiteto e Urbanista – Engenheiro de Segurança do Trabalho

Tel.: (11) 9 9577 – 0341 / (11) 9 8385 – 4367

arq.democrito_costa@yahoo.com.br / democrito.junior@jcdengenharia.com.br

Laudo de Avaliação de Imóvel Residencial Urbano

Avaliação de Imóvel

I. Histórico

Ofício Conforme decisão da EXMA. Senhora Juíza de Direito Doutora Paloma Moreira de Assis Carvalho, na data de 20 de novembro de 2022, para o cumprimento da Perícia ao imóvel. Assim designada, aos 26 de setembro de 2019 às 12:00 horas, este Arquiteto e Urbanista, Perita Judicial Demócrito Costa de Oliveira Júnior, realizou a Diligência e a Perícia ao imóvel denominado nos Autos. Tendo as partes informadas, Este Perito foi atendido e acompanhado pela senhora proprietária do imóvel Fulana de Tal.

II. Localização dos Exames de Perícia

O objeto desta Avaliação corresponde ao Imóvel Urbano Residencial, situado à Rua Ministro Ferreira Alves, n.º 33, no 1º subsolo do Condomínio Edifício Solar dos Ministros, Bloco B, vaga n.º 77, pertencente ao bairro de Perdizes e também ao 19º Subdistrito de Perdizes, no município de São Paulo - SP.

III. Objetivo dos Exames de Perícia

O Objetivo da presente avaliação é o de apurar o VALOR REAL DO IMÓVEL NO MERCADO BRASILEIRO.

IV. Equipamentos Utilizados

Foram utilizados os seguintes equipamentos durante a perícia técnica: 1 (um) Smartphone digital modelo Samsung Galaxy M30; 1 (uma) trena digital, 1 (uma) trena manual para obter os dados colhidos *In Loco*. Posteriormente, a realização do desenho em Planta no programa conhecido como AUTOCAD.

V. Vistorias de Perícia Técnica

Foi realizada a medição do imóvel, verificando o estado de conservação, a posição do terreno em confrontação as áreas circunvizinhas. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, as demais áreas de uso comum do logradouro, via pública, a vizinhança, o comércio local, condução, localização, zoneamento e demais infraestruturas da região. Considerando que as amostras utilizadas no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado obedeceram ao mesmo critério do padrão de localização do imóvel analisado, os quais levaram esta Perita a Conclusão Técnica especificadas no Capítulo X deste Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano Residencial.

VI. Metragem - Medidas do Imóvel

Segue abaixo as medidas obtidas *In Loco*:

Cômodos	Medidas	Áreas
Vaga de Garagem	2,50 metros x 4,50 metros	11,25 metros quadrados
Área Total da Vaga de Garagem		11,25 metros quadrados

Imóvel residencial situado à Rua Ministro Ferreira Alves, n.º 33, no 1º subsolo do Condomínio Edifício Solar dos Ministros, pertencente ao bairro de Perdizes e também ao 19º Subdistrito de Perdizes, Bloco B, Vaga n.º 77, no município de São Paulo - SP, conforme 2º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo.

VII. Descrição da Edificação

O Solar dos Ministros está localizado na Rua Ministro Ferreira Alves no bairro Pompeia. Morar na Pompeia, na Zona Oeste de São Paulo, é para quem procura um bairro nobre, tradicional e com ótima infraestrutura. A mobilidade é uma vantagem, já que possui a Avenida Pompeia, a Avenida Marquês de São Vicente

e a Avenida Francisco Matarazzo, além de centros comerciais como o Shopping Bourbon, e opções de lazer e cultura como o Allianz Parque e o teatro Plínio Marcos. O SESC Pompeia é um marco de arquitetura da cidade de São Paulo, com projeto de Lina Bo Bardi, e uma enorme oferta cultural e de lazer.

VIII. Localização

Como vários bairros paulistanos, Perdizes teve início em propriedades rurais, sendo uma delas a Sesmaria do Pacaembu. Há registros, datados de 1850, que indicam a presença de chácaras na região, algumas delas criavam animais, como em Perdizes. Uma dessas propriedades pertencia a Joaquim Alves, um vendedor de garapa que criava perdizes em seu quintal, onde hoje é o Largo Padre Péricles. A ave batizou a localidade, informalmente chamada até então de Campo das Perdizes. Devido ao crescimento da cidade as características rurais da área desaparecem pelo loteamento e venda das terras. Ao final do século XIX, especificamente em 1897.

O bairro de Perdizes entra na planta oficial da cidade. Nas primeiras décadas do século vindouro houve um crescimento imobiliário do novo bairro, sendo consolidado na década de 1940 como um bairro de classe-média.^[4] Com o passar do século verticaliza-se e sedia importantes instituições educacionais, como a PUC-SP em 1946. É um bairro nobre destinado à classe média alta e alta, abriga amplo comércio localizado na Rua Cardoso de Almeida e Rua Turiaçu. Apresenta localização privilegiada, próxima ao centro e à Avenida Paulista, e uma gama de escolas particulares e universidades, sendo um dos bairros mais valorizados da zona Oeste.

Condephaat

Neste bairro, em 1900, no Largo das Perdizes, existia uma Capela, ou seja, uma igreja nacional, muito pequena e pobre, dedicada à nossa Senhora da Conceição e Santa Cruz. E nesta Capela funcionou a primeira Matriz da nova Paróquia de São Geraldo. No Largo Padre Péricles (antigo Largo das Perdizes), se localiza a Paróquia São Geraldo das Perdizes, criada em 15 de fevereiro de 1914, por Dom Duarte Leopoldo e Silva, Arcebispo Metropolitano de São Paulo.

Na Paróquia São Geraldo, muitos tesouros arquitetônicos e artísticos estão guardados, mas o de maior destaque é o que está protegido no Campanário: o Sino que anunciou a Sete de Setembro de 1822, uma hora após a proclamação, a Independência do Brasil, às margens do Ipiranga pelo príncipe D. Pedro. O CONDEPHAAT tombou alguns edifícios do bairro, bem como o histórico Sino da Independência do Brasil, localizado no campanário da Igreja de São Geraldo. Além desse objeto, tombado em 1972, a dita igreja também possuem outros acervos significativos, entre eles o conjunto de sessenta vitrais, alguns deles executados pela famosa Casa Conrado Sogenith, de São Paulo e o conjunto de edifícios da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

IX. Esclarecimentos

A Perícia foi baseada na [ABNT NBR 5674, de 25 de agosto de 2012](#): Manutenção de edificações – Procedimento. Esta Norma fixa os procedimentos de orientação para organização de um sistema de manutenção com a avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes

A [ABNT NBR 5674, de 19 de julho de 2013](#): Norma de Desempenho, que estabelece requisitos mínimos de desempenho que devem ser atendidos pela edificação e de seus sistemas quando em uso, os quais servirão de parâmetros para aferir a qualidade da construção e nortearão tanto as reclamações como as verificações que forem feitas.

A [ABNT NBR 14.653 - 1, de 27 de junho de 2019](#) e a [ABNT NBR 14.653 - 2, de 30 de junho de 2004](#): Normas para Avaliação de Imóveis, sendo que a [ABNT NBR 14.653 - 1, de 27 de junho de 2019](#): Avaliação de Bens, referentes a procedimentos gerais e as diretrizes para as avaliações em geral. E a [ABNT NBR 14.653 - 2, de 30 de junho de 2004](#): Avaliação de Bens, Imóveis Urbanos. Visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para serviços técnicos de Avaliação de Imóveis Urbanos. Para avaliar o imóvel, foram acrescentados muitos fatores de precisão, como as condições físicas exatas do imóvel, aspectos construtivos, infraestrutura local, vizinhança, localização, comércio, conduções, benfeitorias, acabamentos, estado de conservação, de segurança, higiene, mobilidade, manutenção da edificação, números de dormitórios, garagens, espaço de vivência e segurança.

Além disso, a Inspeção Predial bem como a Vistoria Técnica Detalhada foi muito importante para a Avaliação Imobiliária, porque a durabilidade do Edifício e de seus sistemas são exigências econômicas dos usuários, pois está intimamente associada ao Custo Global do Bem Imóvel e para a obtenção de seu Real Valor no Mercado Imobiliário para a Venda. Pode-se observar que o imóvel vistoriado que possui 35 anos de existência encontra-se em ótimas condições de uso e conservação, não apresenta patologias na edificação e não possui desgastes em seus componentes o que gera a total depreciação.

Sendo assim esta avaliação, foi realizada considerando como base a comparação de mercado com apartamentos unifamiliares, baseada na localização do bairro, área construída, quantidade de dormitórios, preço por metro quadrado, onde a avaliação foi realizada para a vaga de garagem da edificação, sendo realizada com amostras comparativas de mercado. Por fim, para a realização do cálculo final não foi utilizada a estimativa de valores fundamentados na Tabela de Ross-Heidecke registrada pelo Ibape referentes à depreciação física relativa ao ano de construção, ao estado de conservação.

X. Conclusão Técnica

Em virtude do exposto citado acima, cabe a este Arquiteto e Urbanista e Perito Avaliador de Imóveis, após ser afirmado o seguinte:

O Método Utilizado para a Avaliação do Imóvel foi o MÉTODO COMPARATIVO de DADOS do MERCADO (Vide tabela Quadro Amostral – Anexo I), e PLANILHA DE CÁLCULOS do Anexo III, em que os imóveis básicos pesquisados, possuem características idênticas ou bastante comparáveis às do Imóvel avaliando.

Bem como a Conclusão do Anexo – III, considerando-se a depreciação física da edificação devido às condições de deterioração e das diversas patologias apresentadas, com a aplicação da Tabela de Ross-Heidecke registrada pelo Ibape referentes à depreciação física do imóvel relativo ao ano de construção, ao estado de conservação e o índice percentual a ser utilizado.

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação do Método Comparativo utilizado para chegar ao valor de mercado, e com a atualização do valor do imóvel quanto à depreciação, este Arquiteto e Urbanista e Perito Avaliador.

Conforme o IPD - Índice Proprietário Direto, referente ao bairro de Perdizes, o valor do metro quadrado no bairro de Perdizes é R\$ 10.731,00 reais. Para o apartamento, o valor do metro quadrado é de R\$ 9.343,00 reais. O valor de uma vaga na garagem pode alcançar 15% do valor do imóvel. Entretanto, o valor médio é de 10%. Considerando um apartamento de R\$ 1.280.000,00, dentro do mercado imobiliário, a vaga de garagem da edificação custará em média o valor de R\$ 128.000,00 mil reais.

Observação: O primeiro valor apresentado em R\$ 128.000,00 (centro e vinte oito mil reais), foi considerado o preço de venda final que é sempre arredondado para o de maior valor nos cálculos apresentados, para que se possa trabalhar com margem de possível variação e oscilação da economia do País. Conforme informações colhidas junto à visita técnica na edificação, situado à Rua Ministro Ferreira Alves, n.º 33, no 1º subsolo do Condomínio Edifício Solar dos Ministros, Bloco B, possuem 2 (duas) vagas de garagem, n.º 77 e n.º 78. Sendo escolhida a vaga de garagem n.º 77 para fazer parte deste Laudo Técnico de Avaliação.



XI. Anexos

Anexo I: Pesquisa de Mercado de Apartamentos

Anexo II: Fontes de Informação Relacionadas à Pesquisa de Mercado de Apartamentos, Referente ao Quadro Amostral do Anexo I;

Anexo III: Avaliação Considerando o Valor do m². Conclusão da Planilha de Cálculos. Conclusão do Anexo III;

Anexo IV: Planta da Vaga de Garagem. (AutoCAD: Medições Colhidas “In Loco”);

Anexo V: Planta de Localização. (Google Maps, Satélite e Street View);

Anexo VI: Fotografias.



Anexo I

Pesquisa de Mercado para Apartamentos

Amostras Utilizadas no Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Quadros de Valores

Nº	Bairro	Quartos	Vagas	Valor do Imóvel	Área Útil	Valor por m²
1	Perdizes	3	2	R\$ 950.000,00	125,00 m²	R\$ 7.600,00
2	Perdizes	3	2	R\$ 970.000,00	119,00 m²	R\$ 8.151,27
3	Perdizes	3	2	R\$ 980.000,00	119,00 m²	R\$ 8.235,30
4	Perdizes	3	2	R\$ 1.190.000,00	124,00 m²	R\$ 9.596,78
5	Perdizes	3	2	R\$ 1.250.000,00	136,00 m²	R\$ 9.191,17
6	Perdizes	3	2	R\$ 1.270.000,00	115,00 m²	R\$ 11.043,48
					Total	R\$ 53.818,00

Observação: Divide-se o valor pela área do imóvel. Após, somam-se todos os valores.

Anexo II

Fontes de Informação relacionadas à Pesquisa de Mercado de Apartamentos - Referente ao Quadro de Valores do Anexo I

1. FMI Prime Negócios Imobiliários

Endereço do Imóvel a venda: Rua Ministro Ferreira Alves, Perdizes, São Paulo - S.P.

Preço para venda: R\$ 950.000,00 reais

Área: 126,00 m²

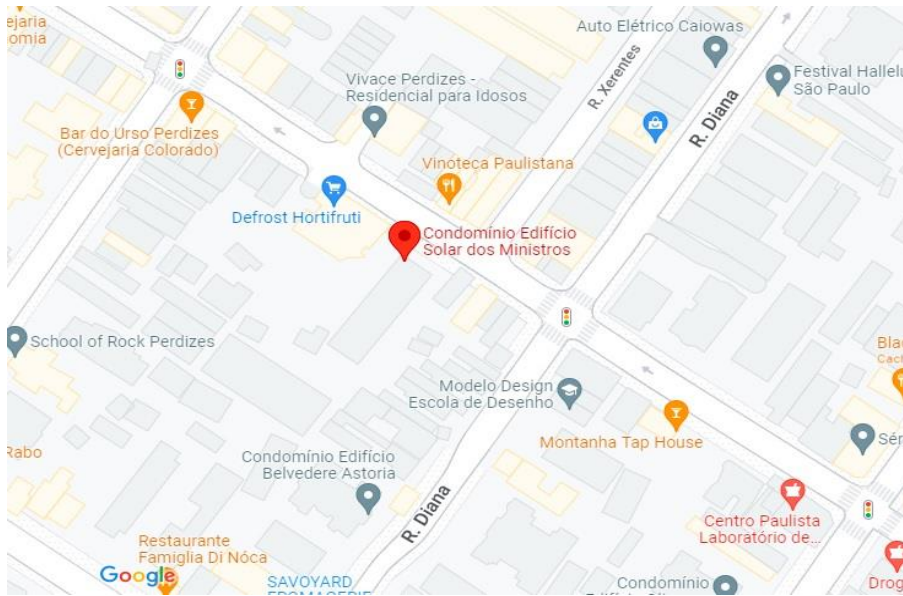
Descrição do Anúncio:

Apartamento com 3 dormitórios; 1 suíte; 2 banheiros e 2 vagas de garagem.

Condomínio com piscina e área para churrasqueira.



Fonte: <https://www.123i.com.br/apartamento-venda-perdizes-sao-paulo>



Fonte: <https://www.google.com.br/>

2. Zimmermann Imóveis

Endereço do Imóvel a venda: Rua Ministro Gastão Mesquita, Perdizes, São Paulo - S.P.

Preço para venda: R\$ 970.000,00 reais

Área: 119,00 m²

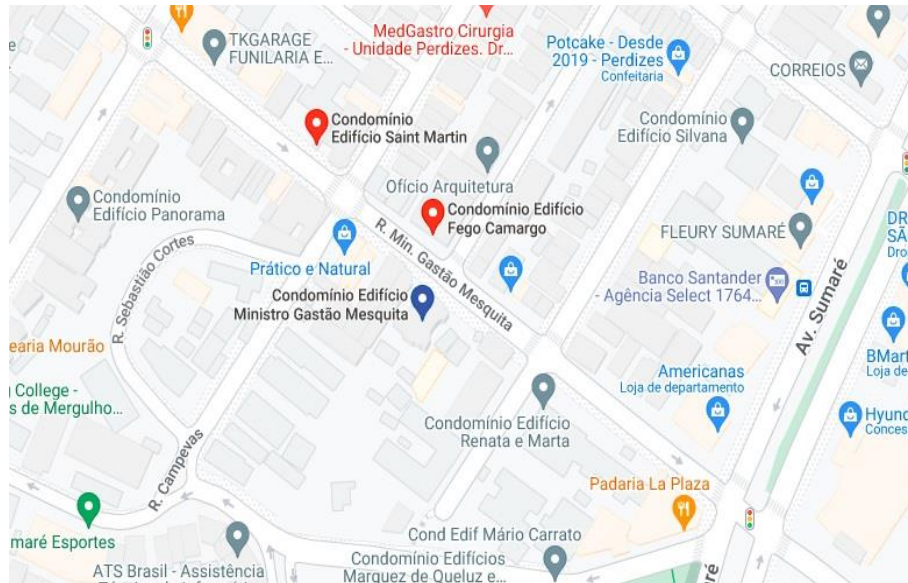
Descrição do Anúncio:

Apartamento com 3 dormitórios; 1 suíte; 2 banheiros e 2 vagas de garagem.

Condomínio com piscina e área para churrasqueira.



Fonte: <https://www.zimoveis.com.br/imovel/apartamento-perdizes-sao-paulo/155180>



Fonte: <https://www.google.com.br/>

3. Revenda Imóvel

Endereço do Imóvel a venda: Rua Ministro Gastão Mesquita, Perdizes, São Paulo - S.P.

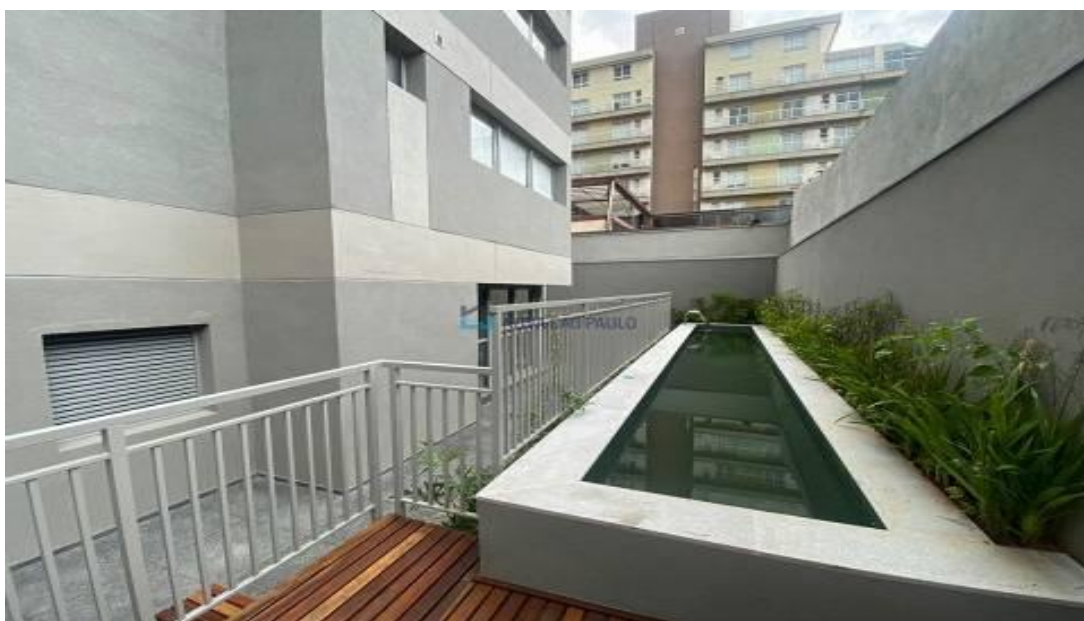
Preço para venda: R\$ 980.000,00 reais

Área: 119,00 m²

Descrição do Anúncio:

Apartamento com 3 dormitórios; 1 suíte; 3 banheiros e 2 vagas de garagem.

Condomínio com piscina e área para churrasqueira.



Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento>



Fonte: <https://www.google.com.br/>

4. SH Prime Imóveis

Endereço do Imóvel a venda: Rua Ministro Ferreira Alves, Perdizes, São Paulo - S.P.

Preço para venda: R\$ 1.190.000,00 reais

Área: 124,00 m²

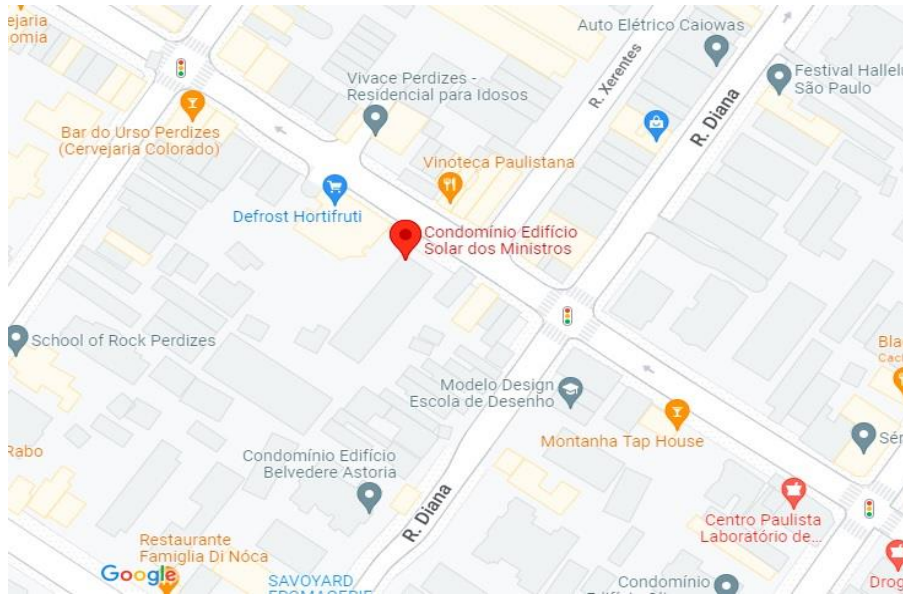
Descrição do Anúncio:

Apartamento com 3 dormitórios; 1 suíte; 2 banheiros e 2 vagas de garagem.

Condomínio com piscina e área para churrasqueira.



Fonte: <https://shprime.com.br/imovel/SS19234>



Fonte: <https://www.google.com.br/>

5. Imobiliária Lopes

Endereço do Imóvel a venda: Rua Caraíbas, Pompéia, São Paulo - S.P.

Preço para venda: R\$ 1.250.000,00 reais

Área: 117,00 m²

Descrição do Anúncio:

Apartamento com 3 dormitórios; 1 suíte; 2 banheiros e 2 vagas de garagem.

Condomínio com piscina e área para churrasqueira.



<https://www.lopes.com.br/imovel/REO635595/venda-apartamento>



Fonte: <https://www.google.com.br/>

6. Imobiliária Paulo Roberto Leardi

Endereço do Imóvel a venda: Rua Diana, Pompéia, São Paulo - S.P.

Preço para venda: R\$ 1.270.000,00 reais

Área: 115,00 m²

Descrição do Anúncio:

Apartamento com 3 dormitórios; 1 suíte; 2 banheiros e 2 vagas de garagem.

Condomínio com piscina e área para churrasqueira.



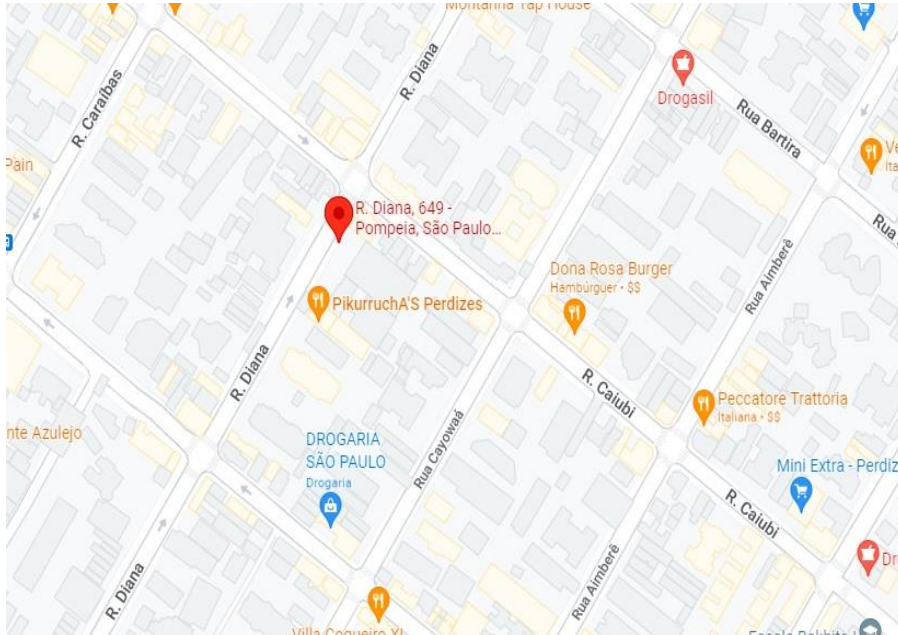
<https://www.leardi.com.br/venda/sp/sao-paulo/perdizes/apartamento/565311>

Demócrito Costa de Oliveira Júnior

Arquiteto e Urbanista – Engenheiro de Segurança do Trabalho

Tel.: (11) 9 9577 – 0341 / (11) 9 8385 – 4367

arq.democrito_costa@yahoo.com.br / democrito.junior@jcdengenharia.com.br



Fonte: <https://www.google.com.br/>

Anexo III

Avaliação Considerando-se o Valor do Metro Quadrado

Média Aritmética

Média Aritmética do valor m² dos 6 valores pesquisados

Média Aritmética: $\frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ dos 6 imóveis}}{6 \text{ imóveis}}$, dividido pelo nº de itens pesquisados

Média Aritmética: $\frac{\text{R\$ } 53.818,00}{6} = \text{R\$ } 8.969,67$


Valor do Imóvel: Área total do imóvel (vaga de garagem) X R\$ / m² = Média

Valor do Imóvel: 11,25 x R\$ 9.343,00 = R\$ 105.108,75 reais

Média Homogênea

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais baixa e mais alta.


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEMOCRITO COSTA DE OLIVEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2023 às 12:04, sob o número WJMJ23400053007. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054693-49.2016.8.26.0100 e código bTMOfbHt.

Média Homogênea = $\frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das 4 imóveis}}{4}$

Ou Amostras eliminadas: Mais Baixa: R\$ 7.600,00 / Mais Alta: R\$ 11.043,48

$7.600,00 + 11.043,48 = 18.643,48$

53.818,00: (Σ dos 6 valores)

18.643,48: (Σ (Mais Baixa + Mais Alta).

$53.818,00 - 18.643,48 = \text{R\$ } 35.174,52$

Média Homogênea: $\frac{(\Sigma \text{ dos 4 valores})}{4} = \frac{\text{R\$ } 38.066,73}{4} = \text{R\$ } 9.516,69$

Valor do Imóvel: Área Total do Imóvel (vaga de garagem) X Média Homogênea

Valor do Imóvel: $11,25 \times \text{R\$ } 9.516,69 = \text{R\$ } 10.312,77$

Média Ponderada

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Eliminam-se amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior.

Utilizam-se os valores numéricos desse intervalo.

Média Ponderada = Média Aritmética + (+ 20%)
- (- 20%)

$\text{R\$ } 9.343,00 + 20\% = \text{R\$ } 11.211,60$ (Limite Superior)

$\text{R\$ } 9.343,00 - 20\% = \text{R\$ } 7.474,40$ (Limite Inferior)

Somam-se as amostras que estiverem no intervalo / ordem crescente) (Itens n.º s 2, 3, 4, 5).

Média Ponderada: $\frac{\text{Soma dos valores por m}^2 \text{ dos 4 valores}}{4} = \frac{\text{R\$ } 35.174,52}{4}$

Média Ponderada: R\$ 8.793,63

Valor do Imóvel: Área Total do Imóvel X Média Ponderada

Valor do Imóvel: $11,25 \text{ m}^2 \times 8.793,63 = \text{R\$ } 98.928,33$

Conclusão da Planilha de Cálculos

A homogeneização transforma os preços observados, que são pertinentes às propriedades de cada evento coletado, em preços padronizados às características da situação paradigma. Ela isola a parcela aleatória que compõe os preços de cada um dos eventos de pesquisa, na medida em que elimina as diferenças decorrentes de seus atributos específicos.

Valor do Imóvel: Área Total do Imóvel X Média Ponderada

Valor Médio Estimado: R\$ 98.928,33 + 1% = R\$ 99.917,61
(Arredondamento até o máximo de 1%)

Valor Médio Estimado \cong R\$ 99.917,61

Limite Inferior: R\$ 89.925.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite Superior: R\$ 109.909,37 (Variação até o máximo de 10%)

Valor Arredondado

R\$ 110.000,00 (Cento e Dez Mil Reais).

Conclusão do Anexo III / Depreciação

Conforme explanado no item IX, o imóvel (vaga de garagem) não apresenta condições de deterioração e não apresentam patologias na edificação, para se tornar necessária a aplicação da Tabela de Ross-Heidecke registrada pelo Ibape referentes à depreciação física do imóvel relativo ao ano de construção, ao estado de conservação e o índice percentual a ser utilizado, não houve depreciação da edificação.

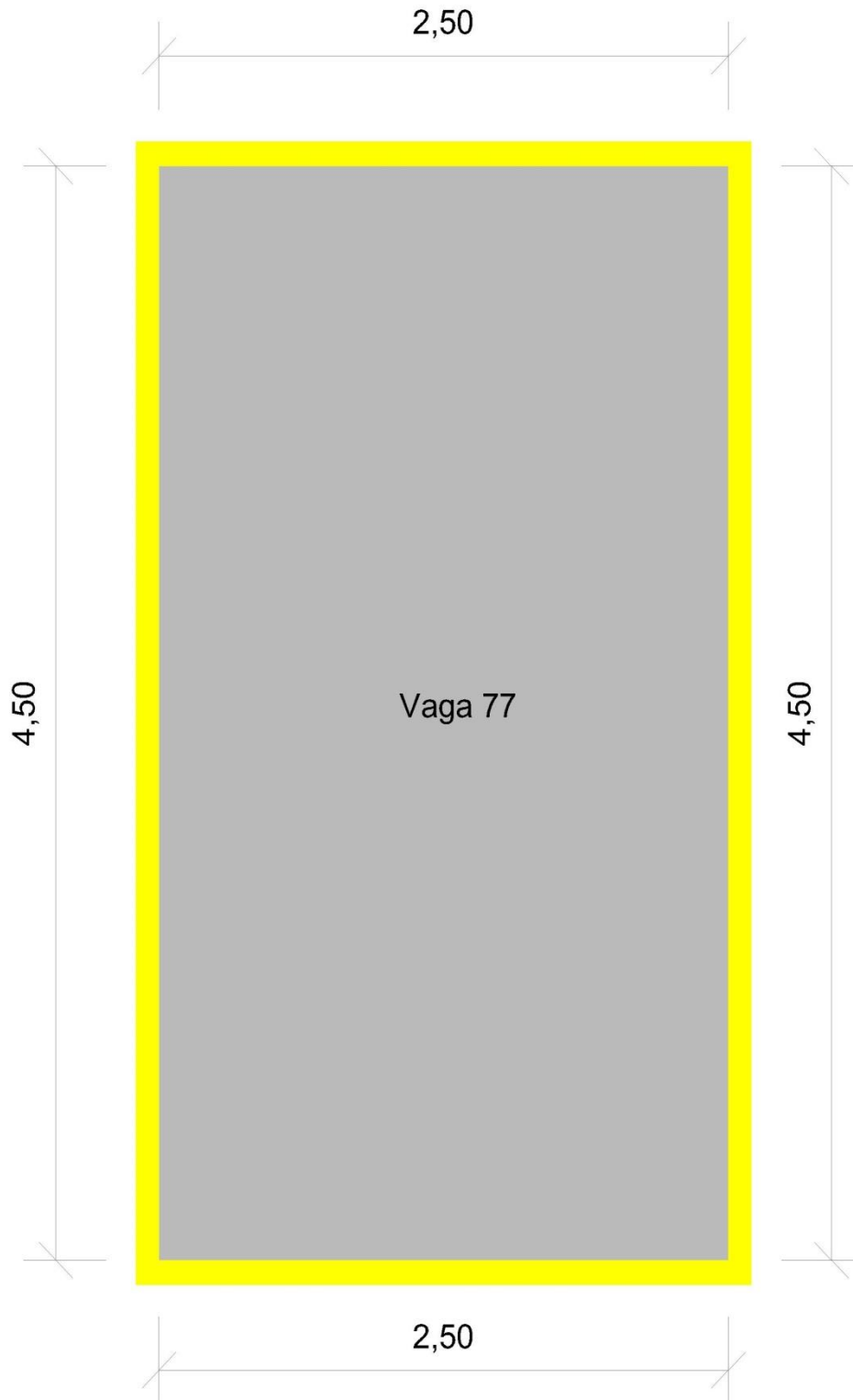
Anexo IV

Planta da Vaga de Garagem

Rua Ministro Ferreira Alves, n.º 33, no 1º subsolo do Condomínio Edifício Solar dos Ministros, vaga n.º 77, imóvel pertencente ao bairro de Perdizes e também ao 19º Subdistrito de Perdizes, no município de São Paulo - SP.

Área da Vaga de Garagem: 2,50 X 4,50 = 11,25 metros quadrados

Processo Digital n.º 1054693 - 49.2016.8.26.0100



Vaga de Garagem
Escala 1:20

Anexo V

Planta de Localização: Google Earth e Google Maps

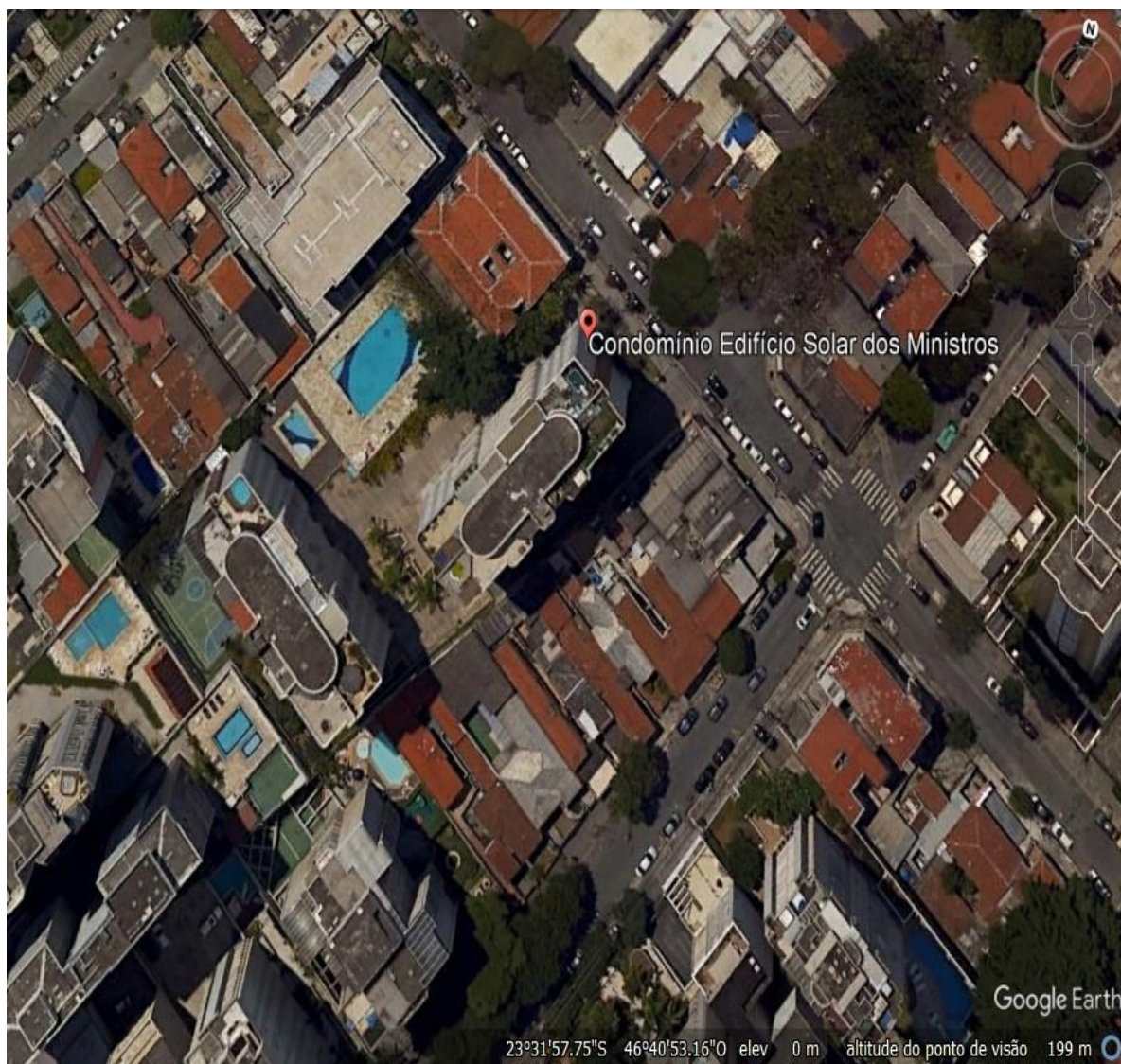
Apartamento Residencial: Vaga de Garagem

Endereço: Rua Ministro Ferreira Alves, n.º 33, 1º subsolo do Condomínio Edifício Solar dos Ministros, Bloco B, Vaga n.º 77.

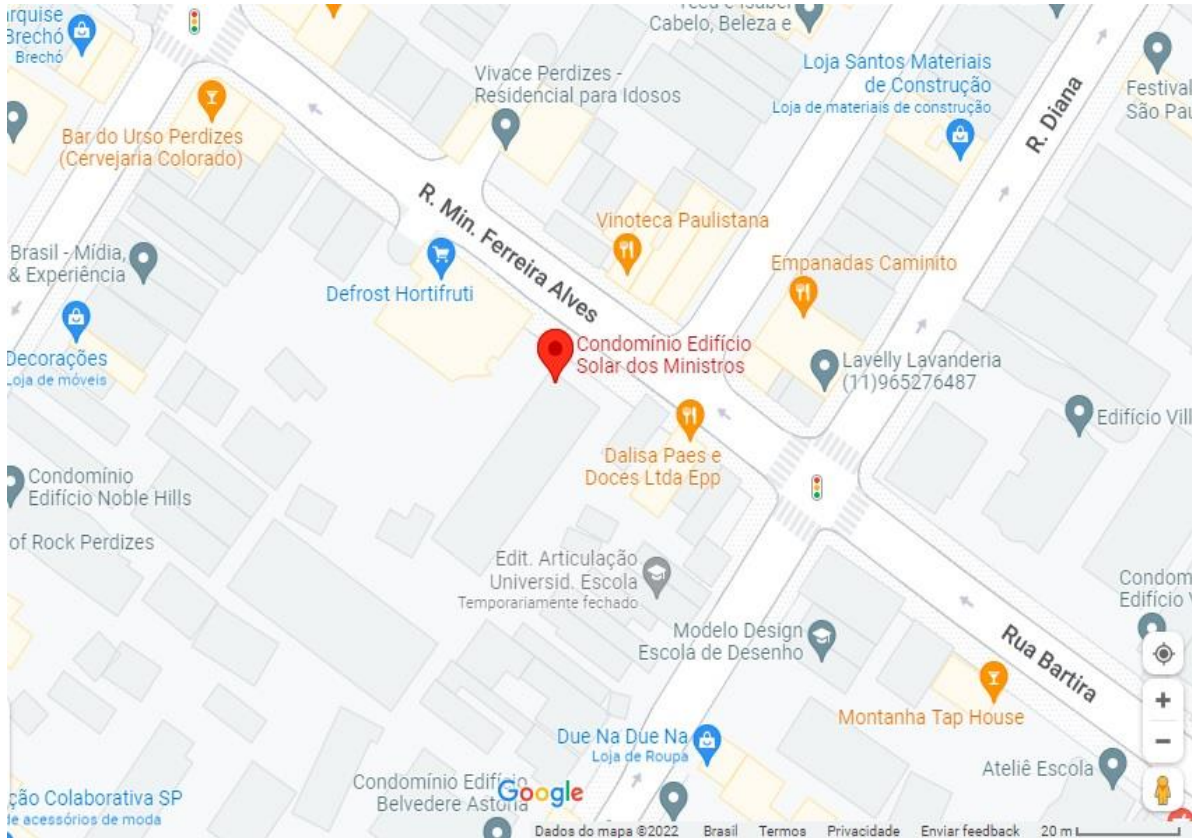
Bairro: Perdizes

CEP: 05009 - 060

Município: São Paulo – SP.



Fonte: Google Earth - Foto Via Satélite, 2022.



Fonte: Google Maps, 2022.

Anexo VI

Fotografias Elucidativas



Foto 1: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior

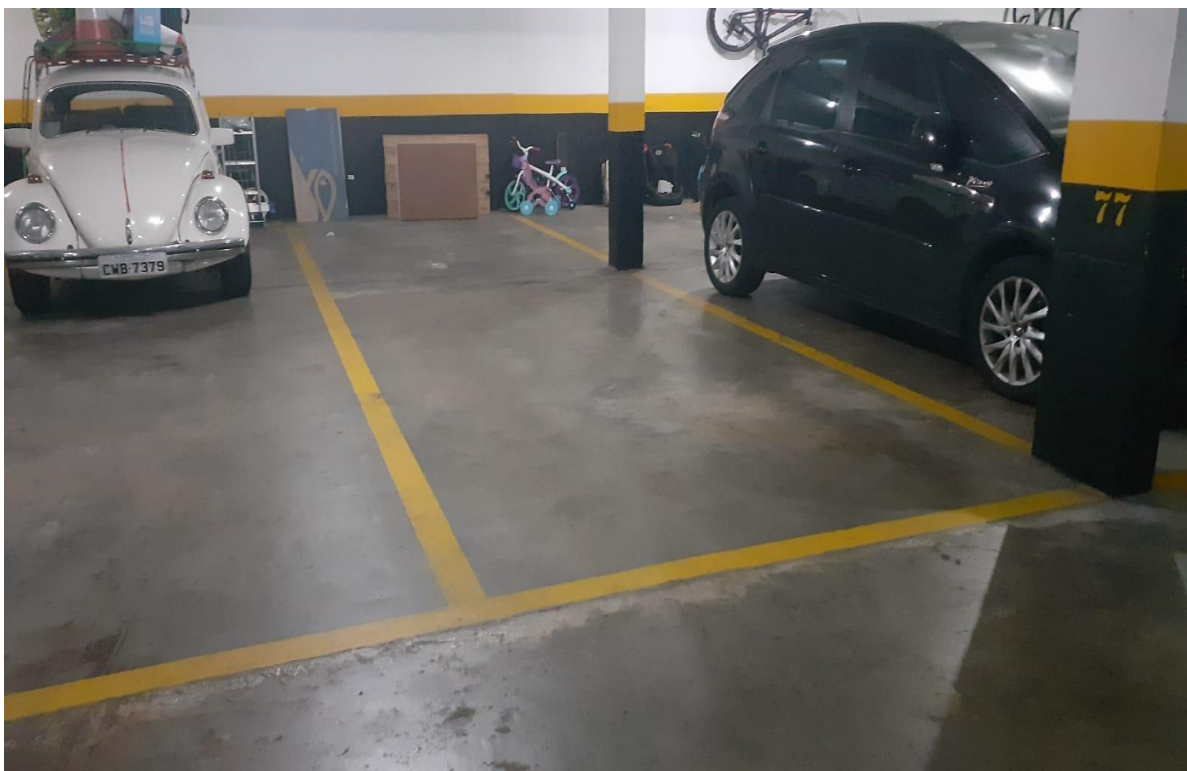


Foto 2: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior



Foto 3: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior

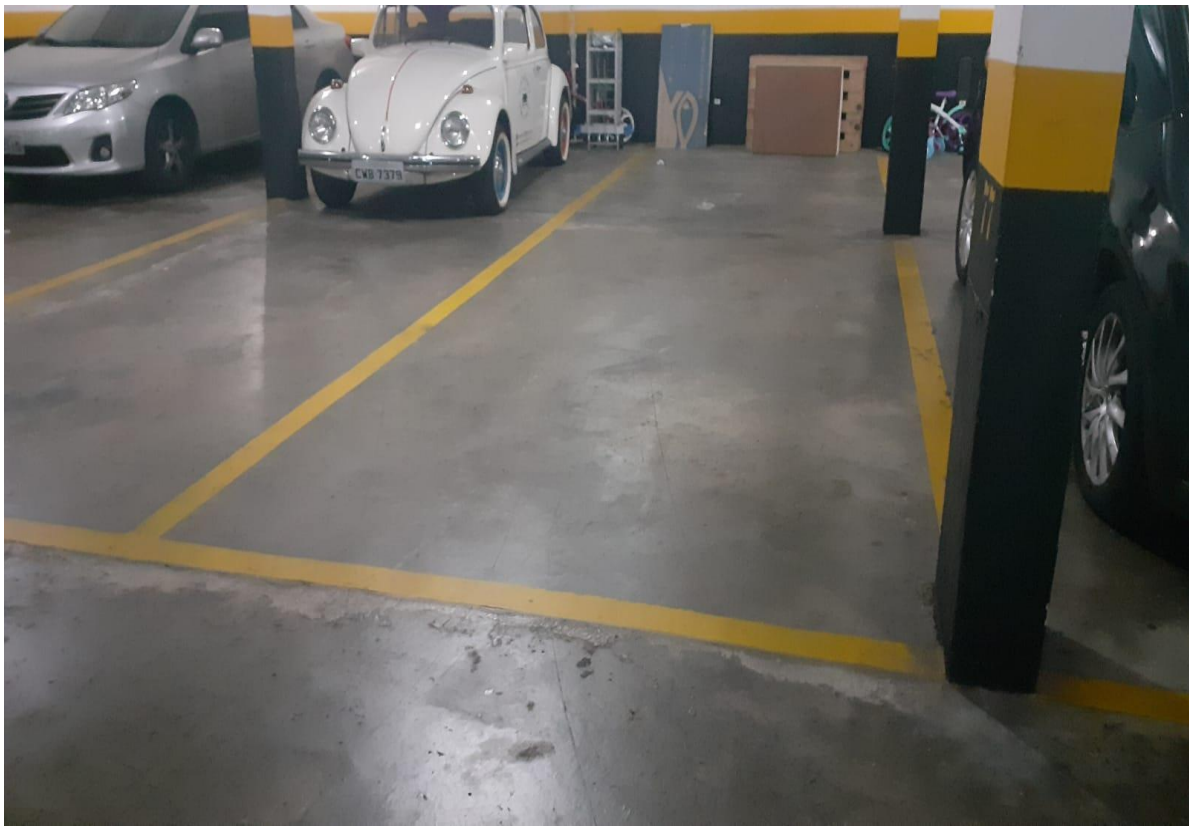


Foto 4: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior

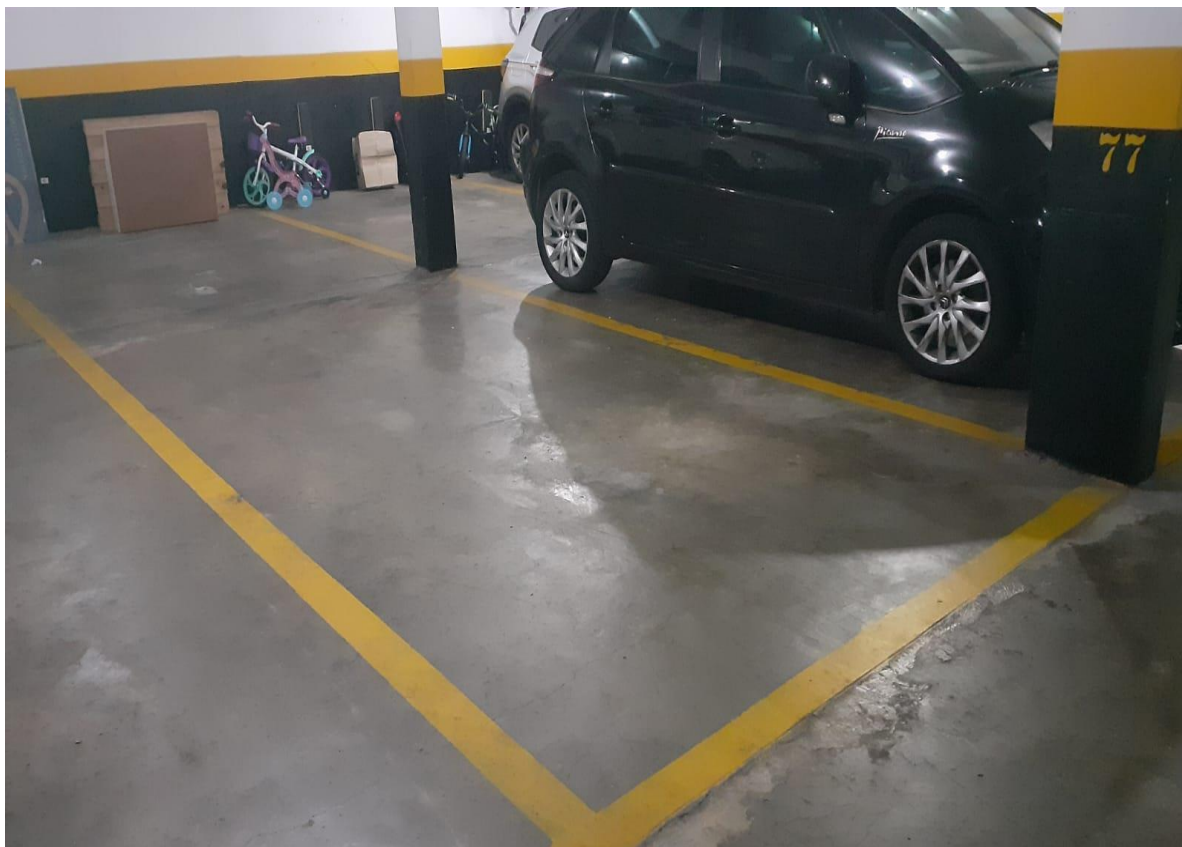


Foto 5: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior

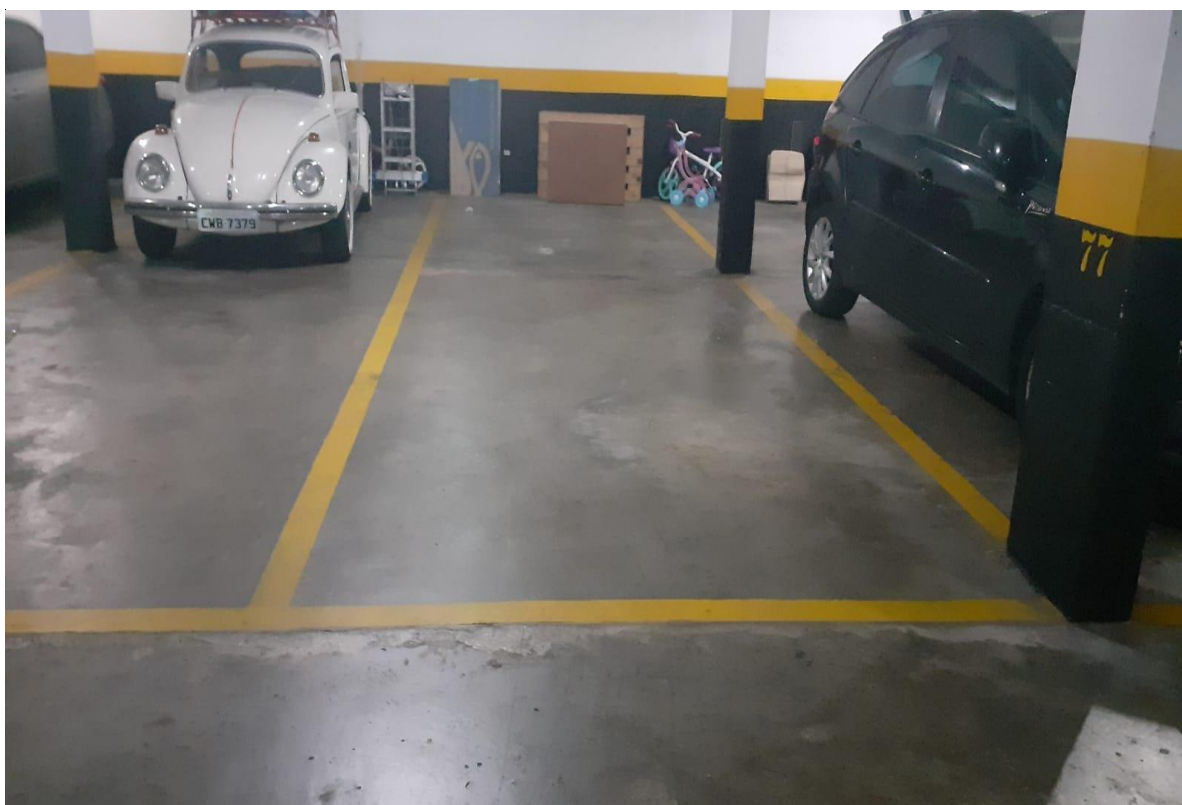


Foto 6: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEMOCRITO COSTA DE OLIVEIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2023 às 12:04, sob o número WJMJ23400053007. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054693-49.2016.8.26.0100 e código bTMOfbHt.



Foto 7: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior

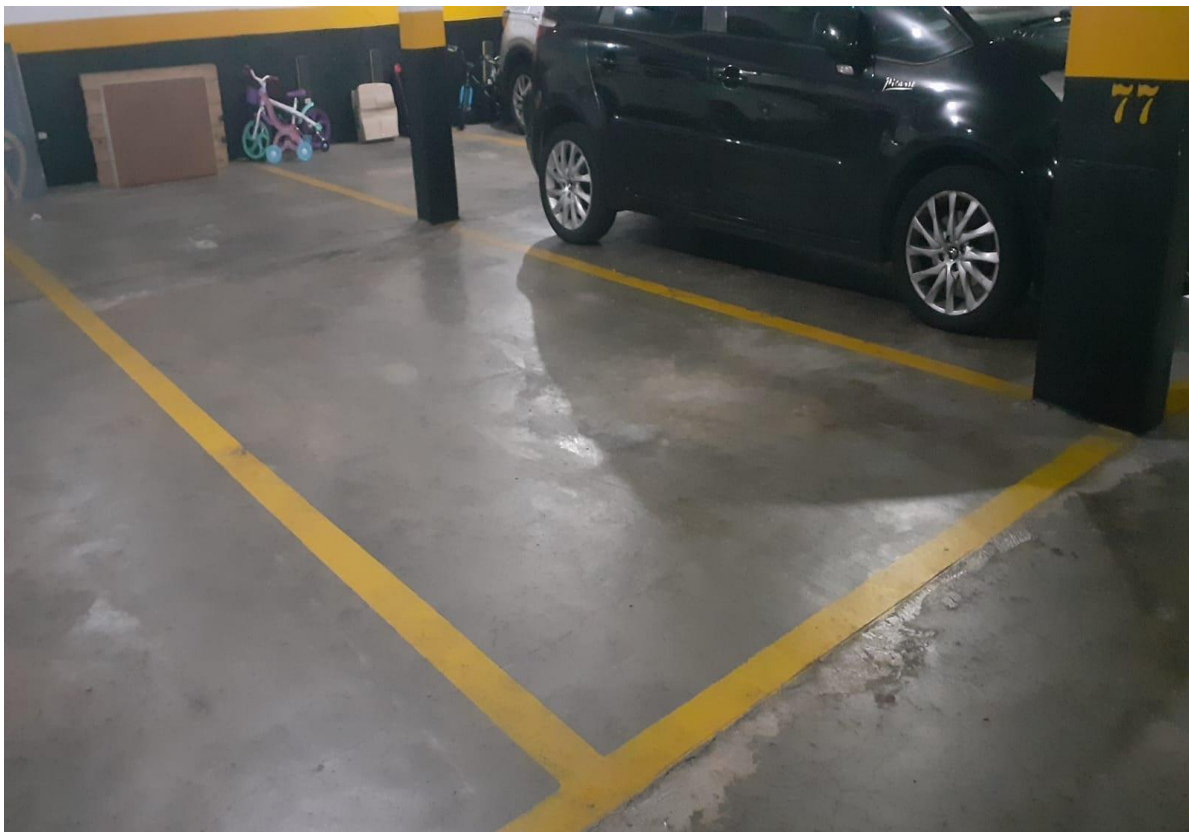


Foto 8: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior



Foto 9: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior

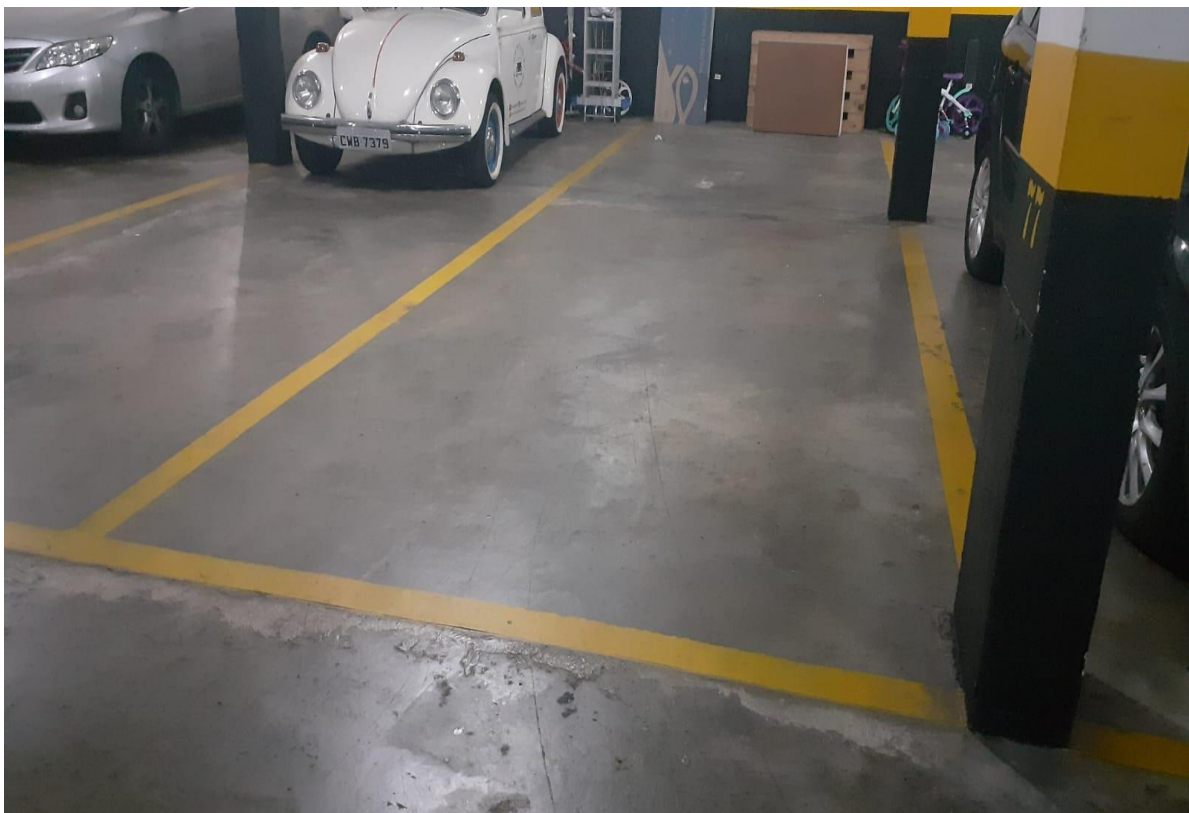


Foto 10: Vista da vaga de garagem - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior



Foto 11: Vista Frontal do Condomínio - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior



Foto 12: Vista Frontal do Condomínio - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior



Foto 13: Vista Frontal do Condomínio - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior



Foto 14: Vista Frontal do Condomínio - Data 20/11/2022. Fonte: Demócrito Costa de Oliveira Júnior

XII. Encerramento

Tendo concluído o presente LAUDO TÉCNICO DE PERÍCIA EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL, apresentando-o em 32 (trinta e duas) folhas impressas de um só lado, com planta de situação e 14 (quatorze) fotografias, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário. E considerando-se que a nomeação e a solicitação da Perícia fizeram - se por meio eletrônico, com Processo Digital n.º 1054693-49.2016.8.26.0100.

Deixo registrada a Conclusão dos Trabalhos do Arquiteto e Urbanista, Perito Judicial e envio em anexo este Laudo Técnico de Perícia em nome da Exma. Senhora Juíza de Direito Doutora PALOMA MOREIRA DE ASSIS CARVALHO, na 5ª Vara Cível, da 1ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, na Praça João Mendes, s/n, 6º andar - Salas n.º 623/625, Centro. CEP: 01501 - 900, localizado no município de São Paulo - SP. Protocolado através de Certificação Digital Eletrônica Pessoal, conforme Cadastro deste Perito neste Tribunal.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Técnico de Perícia em Avaliação.

São Paulo, 02 de janeiro de 2023.



Demócrito Costa de Oliveira Júnior
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro de Avaliações e Perícias
Engenheiro Estrutural e Fundações
Perito Judicial em Avaliação Imobiliária
Designer de Interiores
Arquiteto e Urbanista
CAU/SP n.º A88163 – 5
RRT n.º 12695087