

**Flávia Cascaldi Neirouz**

Arquiteta e Perita Judicial

Exma. Sra. Juíza de Direito **DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS**  
da 37ª Vara Cível do Foro Central – Praça João Mendes/ 12º Andar-  
sala nº 1204 - São Paulo- S.P.

**Processo nº: 0013623-35.2017.8.26.0100**

**Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Assunto Principal do  
Processo << Informação indisponível >>**

**Exequente: Conjunto Residencial Jardim dos Colégios**

**Executado: Cooperativa Habitacional Pompéia**

**Perita: Flávia Cascaldi Neirouz**

**Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz, Arquiteta e Urbanista** registrada no **CAU-SP** - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº **A103734-0**, com **RRT** - Registro de Responsabilidade técnica do **CAU-SP** sob o nº3915670, **Pós-Graduada em Design de Interiores, Perita Judicial, Perita Documental, Perita Avaliadora de Imóveis e Perita Grafotécnica Especialista e Registrada na DELEGACIA DO CONPEJ** sob o nº02.00.1207, **Perita em Instalações Prediais, Patologias das Construções, Estruturas em Concreto Armado e Estruturas Metálicas pelo IBAPE e AEA, Especialista e Pós-Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícias pela FMU, Pós-Graduada em Inteligência Policial, perita nomeada pela Exma. Sra. Juíza de Direito DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS**, já qualificada nos autos do Processo, conforme o respeitável despacho de fls.517.

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, 28 de outubro de 2022.

Termos em que,  
Pede Deferimento.



Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz  
Arquiteta e Urbanista – CAU/BR - Nº A103734-0  
Perita Judicial Avaliadora – CONPEJ/SP - Nº 02.00.1207  
Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: Nº 3915670



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**  
**& COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA**  
**RUA LYDIA DAMUS MAKSOD, 120 – APTO-12-BLOCO-C**  
**BAIRRO - PANAMBY - MORUMBI**

**ARQUITETA E PERITA JUDICIAL – FLÁVIA CASCALDI NEIROUZ**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

### AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Aos quatro de agosto de dois mil e vinte e dois, a Arquiteta e Perita Judicial **Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz**, foi nomeada pela Exma. Sra. Juíza de Direito **DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS** da 37a VARA CÍVEL DO FORUM JOÃO MENDES, COMARCA DE SÃO PAULO-SP, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando apurar o valor de venda do imóvel referente aos Autos da ação Judicial do Processo nº **0013623-35.2017.8.26.0100**.

Este Laudo de Avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº 12.378/10 que regulamenta a profissão de Arquiteto e Urbanista. E a Lei 5.194/1966, na Seção IV, alínea “c”, que regula os serviços e atribuições profissionais do Arquiteto para o exercício em atividades como avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica. A Avaliação obedece aos fundamentos mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e das Normas dos itens IV e X.

O Laudo cumpre com os critérios de ética e regulamentos do CAU-SP CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

### I – HISTÓRICO

Conforme decisão da Exma. Sra. Juíza de Direito **DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS**, em r. despacho de fls. 517 deste Processo.

Assim designada, aos **29 de setembro de 2022 às 14:00hs**, esta Arquiteta e Perita Judicial **Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz**, realizou a Diligência e a Perícia ao imóvel conforme denominado nos Autos.

## **II – OBJETO DOS EXAMES DE PERÍCIA**

O objeto de Avaliação corresponde ao imóvel urbano residencial, situado a Rua Lydia Damus Maksoud, 120 – Bairro - Panamby – Morumbi - Apto 12-Bloco-C – São Paulo –S.P. – Conjunto Residencial Jardim dos Colégios.

**Observação:** Em concordância com o Exequente a Perícia foi feita em outro Apartamento “Tipo” dentro do Condomínio com as mesmas dimensões e características físicas para a avaliação. Sendo o Apto 14 – do Bloco A.

## **III – OBJETIVO DOS EXAMES DE PERÍCIA**

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

## **IV- NORMAS TÉCNICAS DE REFERÊNCIA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do imóvel o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das oscilações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição in loco do imóvel com a captação de dados e avaliação técnica do mesmo.



Este trabalho teve como análise comparativa as **Normas Técnicas da ABNT** como:

- **NBR-13.752**: Perícias de Engenharia na Construção Civil
- **NBR- 5.674**: Manutenção de Edificações - Procedimentos;
- **NBR-15.575**: Desempenho das Edificações
- **NBR- 14.653-1 e NBR- 14.653-2** – Normas para Avaliação de Imóveis

## **V - EQUIPAMENTOS UTILIZADOS**

Foram utilizados durante os exames: Câmera Profissional Digital Marca SONY - Modelo – DSC-HX 400V, trena digital, para obter dados colhidos “in loco”. Posteriormente Desenho da Planta realizado em programa de AUTOCAD.

## **VI – DOS EXAMES – DA PERÍCIA**

Na Vistoria foram feitas 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 m<sup>2</sup> 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 de alto padrão de localização do Imóvel analisado, os quais levaram esta Perita a Conclusão Técnica especificadas no **Capítulo XI** deste Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano Residencial.



## VII-DA METRAGEM DO IMÓVEL/RESIDENCIAL

<u>CÔMODOS</u>	<u>MEDIDAS</u>	<u>ÁREAS</u>
SALA DE JANTAR	3,38m X 3,00m	10,14m <sup>2</sup>
SALA DE ESTAR	3,00m X 2,81m	8,43m <sup>2</sup>
DORMITÓRIO - 1	3,05m X 2,81m	8,57m <sup>2</sup>
DORMITÓRIO - 2	3,00m X 2,81m	8,43m <sup>2</sup>
DORMITÓRIO - 3	2,57m X 2,38m	6,11m <sup>2</sup>
BANHEIRO	1,89m X 1,53m	2,89m <sup>2</sup>
COZINHA	2,93m X 2,08m	6,09m <sup>2</sup>
ÁREA DE SERVIÇO	2,08m X 1,36m	2,82m <sup>2</sup>
VARANDA	2,99m X 0,94m	2,81m <sup>2</sup>
CIRCULAÇÃO	2,06m X 0,86m	1,77m <sup>2</sup>
Sub Total -		58,06 m <sup>2</sup>
Margem de erro em medida “in loco “para espaços maciços, paredes e áreas contíguas		3,20m <sup>2</sup>
<b><u>TOTAL</u></b>		<b><u>61,26m<sup>2</sup></u></b>

**Imóvel Residencial**, situado a na Rua Lydia Damus Maksoud, 120 - Condomínio Residencial Jardim dos Colégios - Apto 12-Bloco-C Bairro – Morumbi - Panamby – São Paulo – S.P., conforme Registro de Imóveis, Matrícula 325.860 / fls. 258 dos Autos:

**ÁREA ÚTIL – 61,26 m<sup>2</sup>**

**Área Comum – 33,0282m<sup>2</sup>**

**Garagem – 1 vaga indeterminada na garagem coletiva**

**Área total – 94,2882m<sup>2</sup>**

**Fração Ideal de 0,50000% equivalente a 32,1900m<sup>2</sup>**



## **VIII – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL POR AMBIENTE**

### **APTO PERICIADO – APTO-14 – BLOCO A**

#### **SALA DE JANTAR / SALA DE ESTAR / DORMITÓRIO – 1/ DORMITÓRIO – 2/ DORMITÓRIO – 3/ VARANDA**

Os acabamentos dos pisos das salas e dormitórios são em revestimento de tábua corrida padrão madeira. As paredes estão pintadas com tinta látex PVA na cor bege e tetos na cor branca. O piso da varanda em revestimento cerâmico.

As salas possuem espaço para 2 ambientes com janelas e vidro e venezianas em alumínio. As portas de entrada e na parte interna em madeira na cor branca.

#### **COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO**

O acabamento do piso em cerâmica na cor branca intercalado por tozzetos pretos e as paredes em cerâmica branca. Possui pia em inox, com armários superiores e inferiores em fórmica. O vitrô em alumínio e vidro.

A área de serviço faz parte da extensão da cozinha com o mesmo acabamento do piso e paredes. A porta em madeira pintada na cor branca.

#### **BANHEIRO**

Os acabamentos do piso em cerâmica desenhada e os azulejos na parede na cor branca. O vitrô em alumínio e vidro. Pia embutida em armário, bacia sanitária na cor branca. Box blindex transparente. A porta em madeira pintada na cor branca.

## IX – LOCALIZAÇÃO e ZONEAMENTO

O apartamento 12/ Bloco-C no 1º Andar, do Condomínio Residencial Jardim dos Colégios está situado no Bairro do Morumbi-Panamby em São Paulo, em uma área semi-residencial, com zoneamento de ocupação mista contendo casas residenciais, casas comerciais, edifícios residenciais e edifícios comerciais, com pavimentação, iluminação pública e sistema de água e esgoto.

O Bairro do Morumbi afastado do centro de São Paulo em cerca de quinze quilômetros, o distrito ocupa parte da margem oeste do Rio Pinheiros e se limita com os distritos de Vila Sônia, Vila Andrade, Itaim Bibi, Pinheiros e Butantã.

O Bairro é o resultado do loteamento de chácaras e pequenas fazendas, descendentes da Fazenda Morumbi, propriedade cultivadora de chá pertencente ao inglês **John Rudge**, introdutor do chá da Índia no Brasil.

Acompanhando o crescimento do sentido sudoeste (a partir do Centro Histórico) da cidade, o **engenheiro Oscar Americano** iniciou em 1948 o loteamento e o futuro povoamento do distrito. Oscar Americano adquiriu grandes glebas e iniciou um processo de urbanização da área. Além disso, fez a arborização dos futuros bairros-jardins ao plantar um exemplar de cada uma das espécies da flora brasileira na área.

Os lotes à venda pela Companhia Imobiliária Morumbi eram extensos, e logo muitas das famílias ricas paulistanas se instalaram nas ruas sinuosas da área. Com destaque para a **arquiteta ítalo-brasileira Lina Bo Bardi**, autora de projetos emblemáticos como o Museu de Arte de São Paulo e o Serviço Social do Comércio de Pompeia, que projetou sua residência, a primeira do distrito, em meados da década de 1950.

A empresa imobiliária também contratou o **arquiteto Gregori Warchavchik**, que restaurou as ruínas da Casa Grande e da Capela da antiga Fazenda Morumbi. Em dezembro de 2005, as mesmas foram tombadas pelo CONPRESP.

Nos anos 1980 e 1990, a verticalização atingiu o Morumbi, principalmente nos arredores da **Avenida Giovanni Gronchi**.

Atualmente o Morumbi concentra alguns dos bairros de São Paulo e do Brasil, sendo um reduto da classe alta paulistana. Ao mesmo tempo apresenta favelas, tais como: Real Parque e Jardim Panorama e também faz divisa com a favela de Paraisópolis, a maior da cidade, no distrito vizinho de Vila Andrade.

O distrito tem a maior concentração de renda e uns dos mais elevados índices de desenvolvimento da capital. É também um dos distritos mais arborizados da cidade, contando com inúmeros parques e praças, como a **Praça Vinícius de Moraes** (antiga Praça Barão de Pirapama), o **Parque Alfredo Volpi** e o **Burle Marx**. Dentro dos limites do distrito encontra-se

o Palácio dos Bandeirantes, sede do Governo do Estado de São Paulo (uma construção originalmente erguida pela família **Matarazzo** no final dos anos 1950 para tornar-se uma Universidade) e residência oficial do governador, o **Hospital Israelita Albert Einstein**, um dos mais importantes hospitais privados da cidade, o **Hospital São Luiz**, a sede da **Rede Bandeirantes de rádio e televisão**, o **Clube Paineiras do Morumbi**, o luxuoso **Shopping Cidade Jardim**, a sede do **São Paulo Futebol Clube**, o **Estádio do Morumbi** construído pelos famosos arquitetos **Carlos Cascaldi e Villanova Artigas**, bem como excelentes colégios da colônia espanhola, **Colégio Miguel de Cervantes**, e alemã, **Colégio Visconde de Porto Seguro**. Uma das alternativas apresentadas pelo poder público para facilitar a mobilidade dos moradores é a implantação da Linha 17-Ouro do Metrô, o chamado monotrilho, que ligará a Estação Jabaquara (Linha 1-Azul, o Aeroporto de Congonhas e a Estação São Paulo-Morumbi (Linha 4-Amarela).

O **bairro Panamby** é um bairro nobre localizado em São Paulo, próximo aos bairros Vila Andrade, Chácara Santo Antonio e Portal do Morumbi.

É um dos bairros mais arborizados e um dos mais nobres da cidade, situado no entorno do **Parque Burle Marx**, na margem leste da Via Professor Simão Faiguenboim. Majoritariamente constituído como área residencial, possuindo luxuosos condomínios privativos, verticais e horizontais.

A implantação do **Condomínio Conjunto Residencial Jardim dos Colégios** possui 4 Blocos Residenciais com Prédios de 13 andares, com apartamentos que variam de 60m<sup>2</sup> a 71m<sup>2</sup>, contendo 3 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem e elevador.

Durante a execução da construção dos 4 Blocos, a Construtora realizou a finalização apenas de **3 Blocos** sendo o **A, C e D**, em que o **Bloco B** ficou inacabado, somente com a parte estrutural construída de 3 andares.

O Bloco B está dentro da área do Condomínio, porém isolado da circulação de uso.

*Fonte: Wikipédia com Verificabilidade*

## **X – ESCLARECIMENTOS**

A Perícia foi baseada nas **Normas da ABNT** como a **NBR 5674** - 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 **NBR 15575- 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.

E a **NBR- 14.653-1** e **NBR- 14.653-2 – Normas para Avaliação de Imóveis**, sendo a **NBR-14.653-1 – Avaliação de Bens**, referentes a procedimentos gerais e as diretrizes para as avaliações em geral. E a **NBR- 14.653-2 – Avaliação de 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**.

Pôde-se observar que **o imóvel vistoriado do Bloco-C** no Condomínio Conjunto Residencial Jardim dos Colégios foi construído em 1999, encontra-se bem conservado, tanto quanto a manutenção, quanto aos seus sistemas.

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 com amostras comparativas de mercado. A finalidade desta Avaliação Imobiliária é essencialmente calcular o **justo valor do Bem** tendo como objetivo **atender à solicitação de avaliação** para fins de comprovação de **valores atuais em uma data base em moeda corrente do País**.



## **XI- CONCLUSÃO TÉCNICA**

Em virtude do exposto acima, cabe a esta Arquiteta e Perita Avaliadora de Imóveis afirmar que:

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.

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação do Método Comparativo utilizado para chegar ao valor de mercado, esta arquiteta e perita avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

**R\$ 383.000,00**

**(TREZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL REAIS).**

Obs.: No valor acima mencionado não constam a decoração, objetos ou mobiliários internos do imóvel. O preço final refere-se ao Terreno, a Área Construída e também aos Armários Embutidos fixos dentro da Residência.

Considerando que o preço de venda final 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.

## **XII - ANEXOS:**

**ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS -  
- QUADRO AMOSTRAL.**

**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 m<sup>2</sup> –  
CONCLUSÃO DA PLANILHA DE CÁLCULOS**

**ANEXO IV – PLANTA BAIXA – APARTAMENTO - (AUTOCAD)  
(MEDIDAS COLHIDAS “*IN LOCO*”)**

**ANEXO V – DOCUMENTO RELATIVO AO IMÓVEL  
- REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ANEXO VI – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (Google Maps, Satélite e  
Street View)**

**ANEXO VII – FOTOGRAFIAS**

**ANEXO I****PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS****AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.****QUADRO AMOSTRAL**

Nº	BAIRRO	QUARTOS	VAGAS	R\$	ÁREA Útil (m2)	VALOR (R\$)
1	(*)Morumbi	3	1	345.000,00	62	5.564,51
2	Morumbi	3	2	395.000,00	64	6.171,87
3	Morumbi	3	1	383.000,00	68	5.632,35
4	Morumbi	3	2	399.000,00	69	5.782,60
5	Morumbi	3	2	399.000,00	70	5.700,00
6	Morumbi	3	1	320.000,00	65	4.923,07
7	Morumbi	3	1	326.600,00	60	5.443,33
8	Morumbi	3	1	330.000,00	62	5.322,58
9	Morumbi	3	1	350.000,00	65	5.384,61
10	Morumbi	3	1	350.000,00	62	5.645,16
11	Morumbi	3	1	358.000,00	62	5.774,19
12	Morumbi	3	1	360.000,00	62	5.806,45
13	Morumbi	3	2	354.000,00	60	5.900,00
14	Morumbi	3	1	347.000,00	59	5.881,35
15	Morumbi	3	1	360.000,00	65	5.538,46
					<b>TOTAL R\$ 84.470,53</b>	

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após, soma-se todas as amostras.

(\*) **Amostra colhida no mesmo local da Perícia - Conjunto Residencial Jardim dos Colégios**



## ANEXO II

### FONTES DE INFORMAÇÃO RELACIONADAS À PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS - REFERENTE AO QUADRO AMOSTRAL DO ANEXO-I

#### 1) (\*) **Quinto Andar – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Lydia Damus Maksoud, 120 - Morumbi - Panamby - São Paulo, S.P.**

**Descrição do anúncio – 62m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 345.000,00**

Aconchegante apartamento à venda com 3 quartos e 1 banheiro.

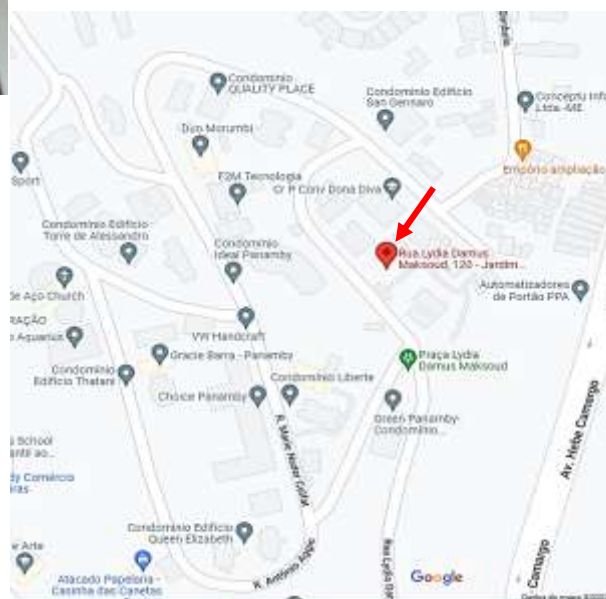
Este apartamento fica situado no 10º andar. O condomínio é bem equipado com diversas instalações, apropriado para quem busca lazer sem sair de casa.

É bem localizado, próximo a pontos de interesse de Panamby, tais como Kinder Kampus School, Colégio Visconde de Porto Seguro, De Rose Method Morumbi, Maria Zilda NovoTec, Shopping Jardim Sul e Colégio Pentágono – Unidade

Morumbi.



**(\*) Amostra com coleta no mesmo prédio da avaliação**



## 2) Loft Imóveis – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza-  
Condomínio Clublife Morumbi Aria - Vila Andrade -Morumbi -  
São Paulo, S.P.**

**Descrição do anúncio – 64m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 395.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro, piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 II 98333-2400 | II 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

### 3) Loft Imóveis – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Coronel Francisco de Oliveira Simões-  
Condomínio Residencial Spazio San Salvatore - Vila Andrade -Morumbi -  
São Paulo, S.P.**

**Descrição do anúncio – 68m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 383.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



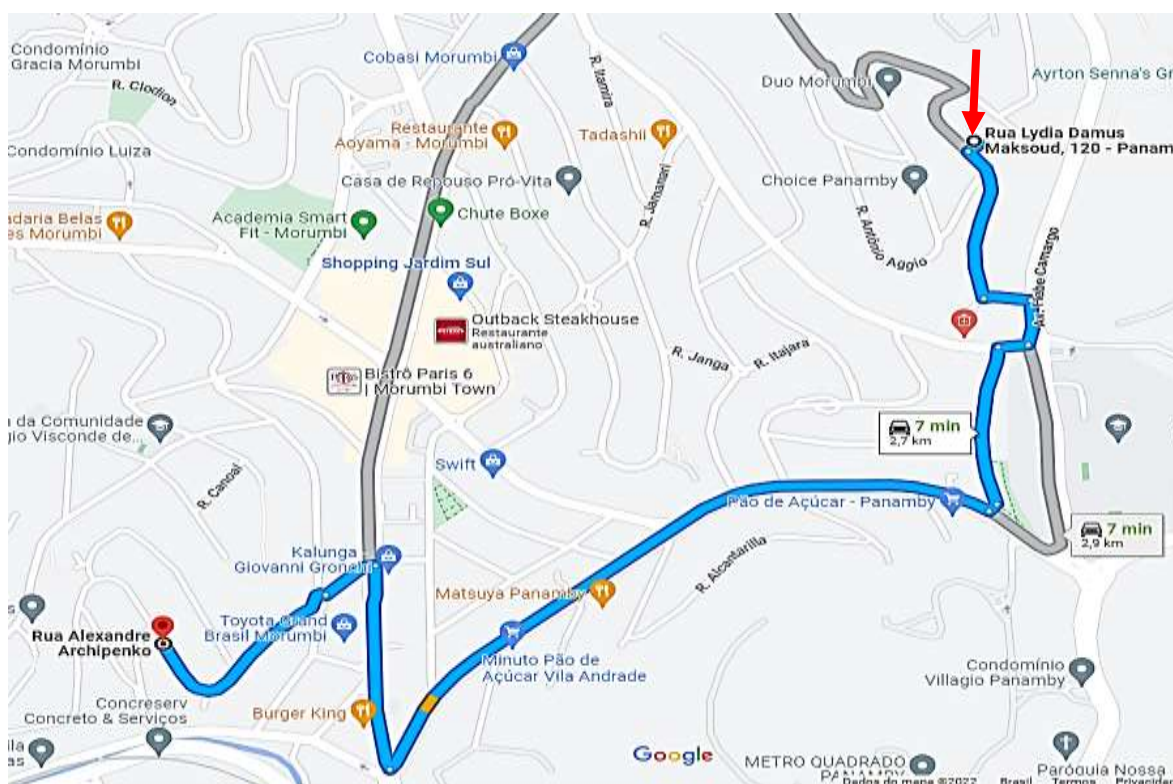
Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**4) Loft Imóveis – Portal de Imóveis**

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Alexandre Archipenko- Vila Andrade - Morumbi - São Paulo, S.P.**

**Descrição do anúncio – 69m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 399.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com

## 5) Loft Imóveis – Portal de Imóveis

**Endereço do Imóvel a venda –Rua do Símbolo – Morumbi-Panamby**

São Paulo, S.P.

**Descrição do anúncio – 70m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 399.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

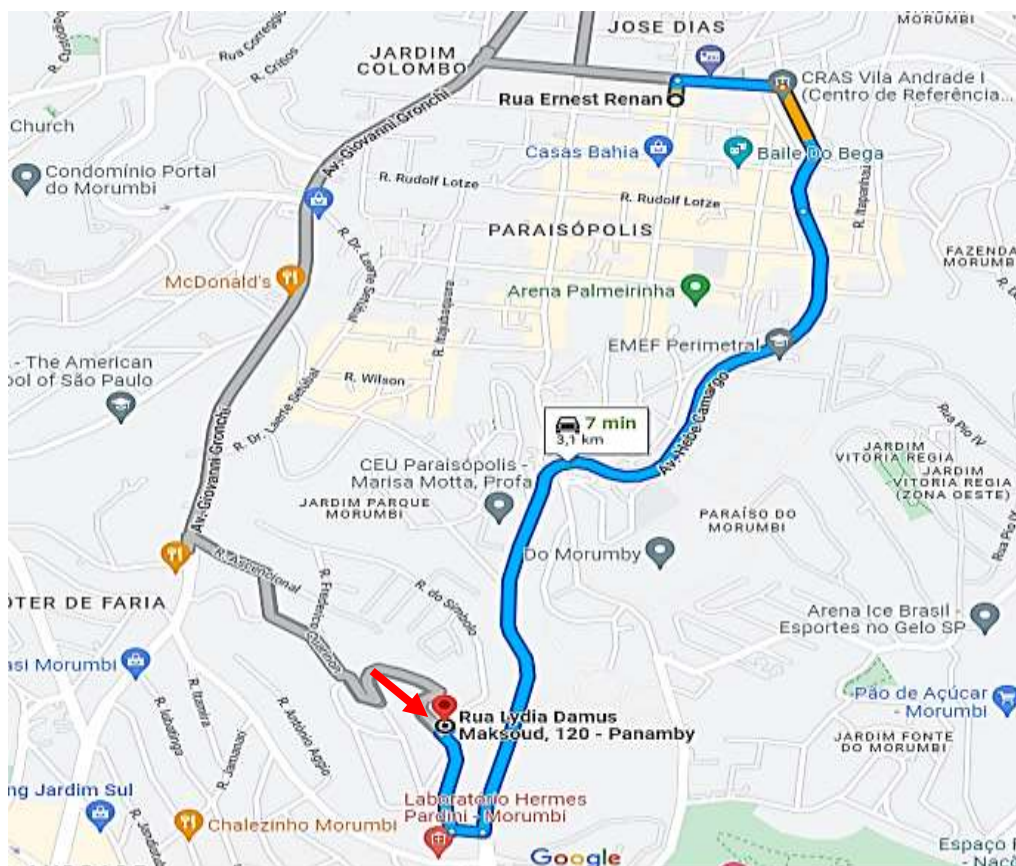
arquitect.criacoes@hotmail.com

**6) Loft Imóveis – Portal de Imóveis**

**Endereço do Imóvel a venda –Rua Ernest Renam – Morumbi-Panamby**  
São Paulo, S.P.

**Descrição do anúncio – 65m2 / Preço para venda: R\$ 320.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

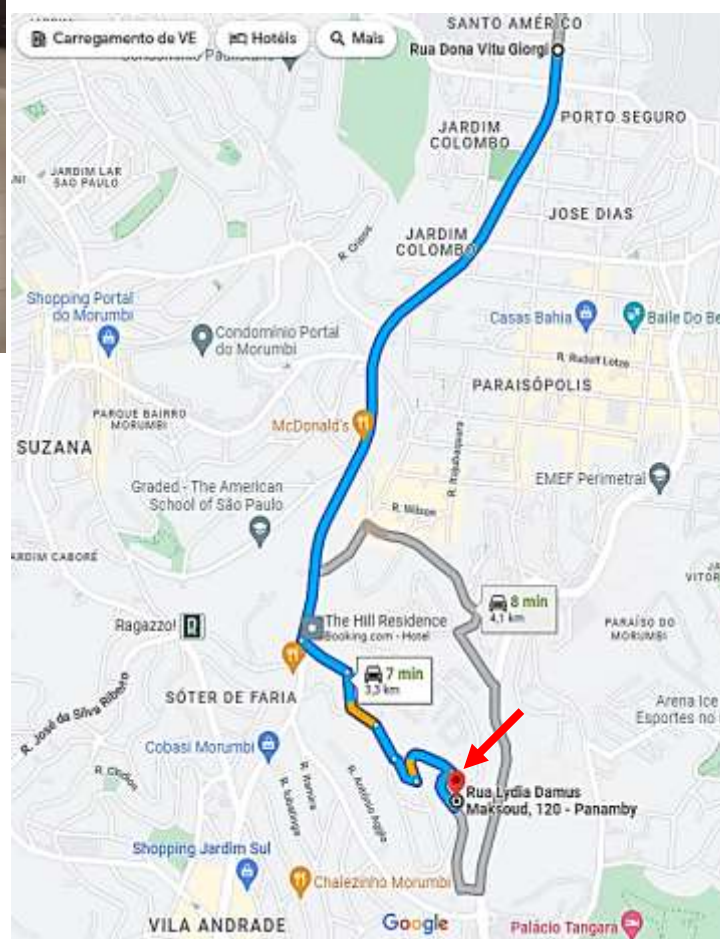
**7) Loft Imóveis – Portal de Imóveis**

**Endereço do Imóvel a venda –Rua Dona Vitu Giorgi – Condomínio Residencial Parque Strauss - Morumbi-Panamby**

São Paulo, S.P.

**Descrição do anúncio – 60m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 326.600,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

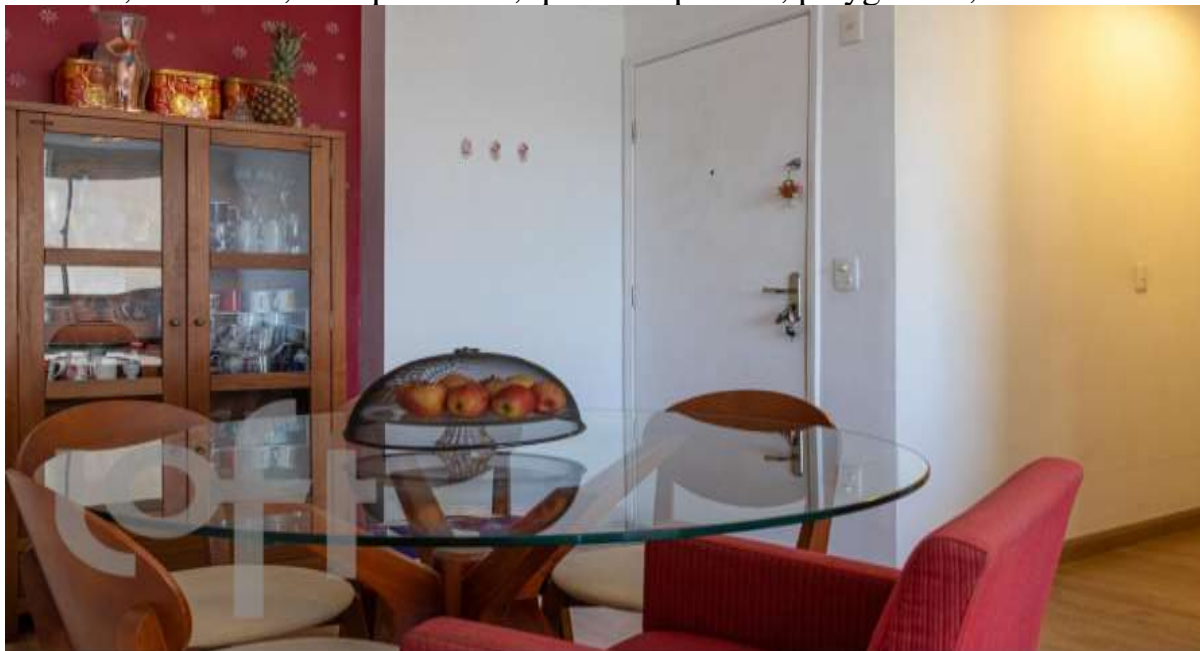
**8) Loft Imóveis – Portal de Imóveis**

**Endereço do Imóvel a venda –Rua Pasquale Gallupi – Condomínio Shakespeare - Morumbi-Panamby**

São Paulo, S.P.

**Descrição do anúncio – 62m2 / Preço para venda: R\$ 330.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

## 9) Viva Real – Portal de Imóveis

**Endereço do Imóvel a venda – Rua Dr. Luiz Migliano – Condomínio Shakespeare - Morumbi**

São Paulo, S.P.

**Descrição do anúncio – 65m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 350.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

## 10) Imóveis Lux Imóveis – Portal de Imóveis

**Endereço do Imóvel a venda – Rua Dr. Luiz Migliano – Condomínio Shakespeare - Morumbi**

São Paulo, S.P.

**Descrição do anúncio – 62m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 350.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

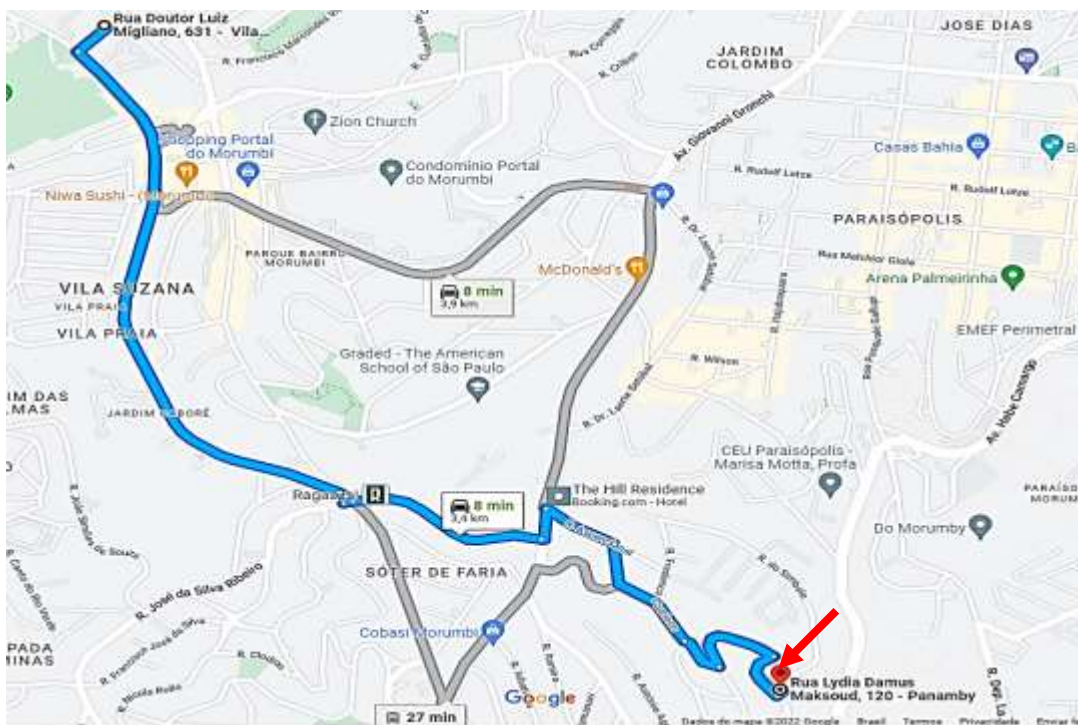
arquitect.criacoes@hotmail.com

**11) Batista & Nero Negócios Imobiliários – Portal de Imóveis**

**Endereço do Imóvel a venda –Rua Dr. Luiz Migliano, 631 – Condomínio California Gardens - Morumbi - São Paulo, S.P.**

**Descrição do anúncio – 62m2 / Preço para venda: R\$ 358.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



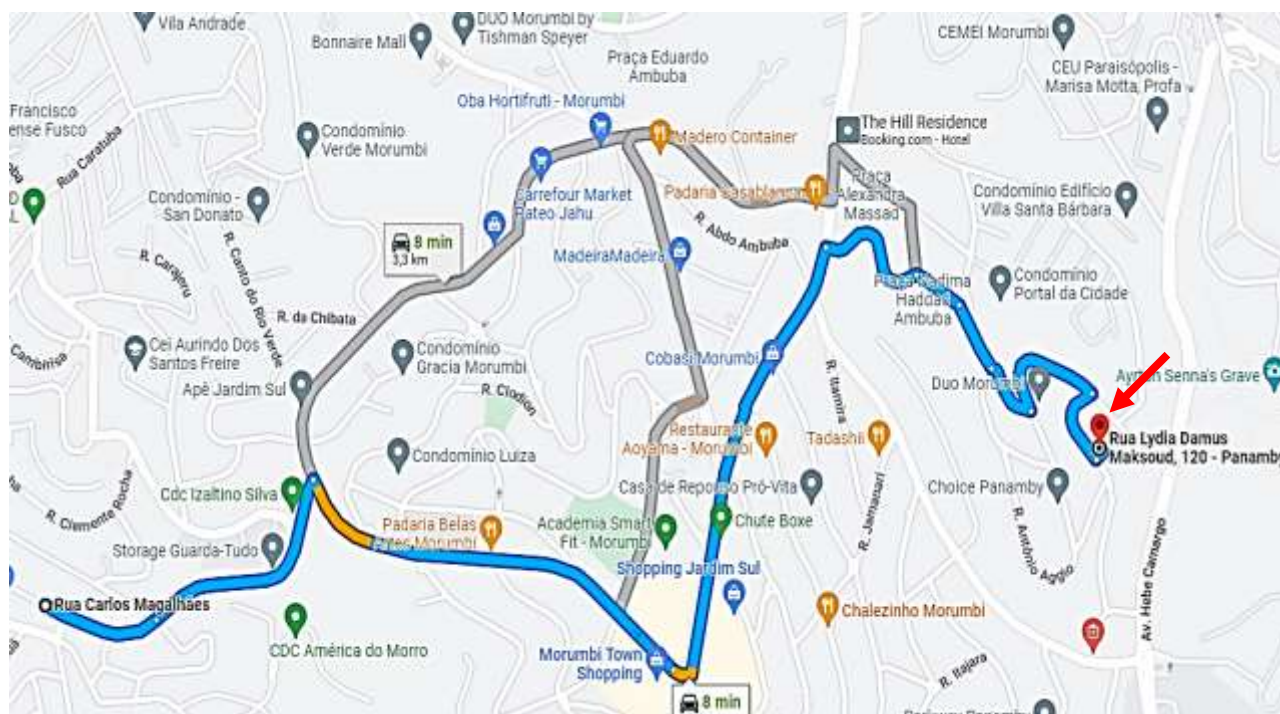
Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**12) Paulo Roberto Leardi – Portal de Imóveis**

**Endereço do Imóvel a venda –Rua Carlos Magalhães –Morumbi - São Paulo, S.P.**

**Descrição do anúncio – 62m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 360.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



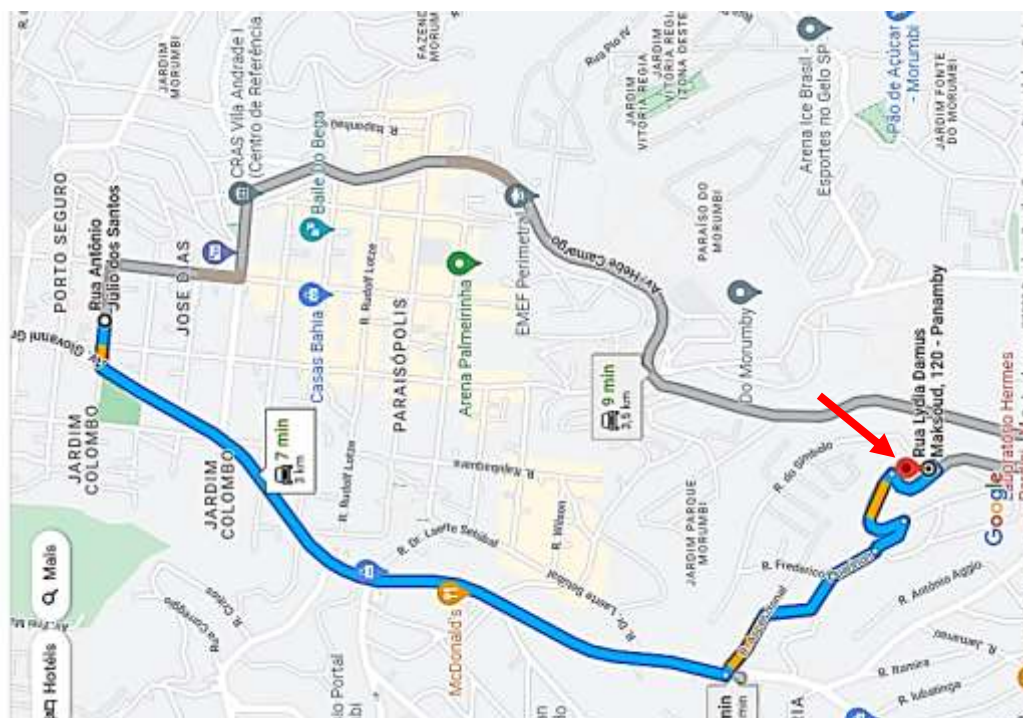
Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

## 13) Loft Imóveis – Portal de Imóveis

**Endereço do Imóvel a venda –Rua Antônio Júlio dos Santos –Morumbi - São Paulo, S.P.**

**Descrição do anúncio – 60m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 354.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



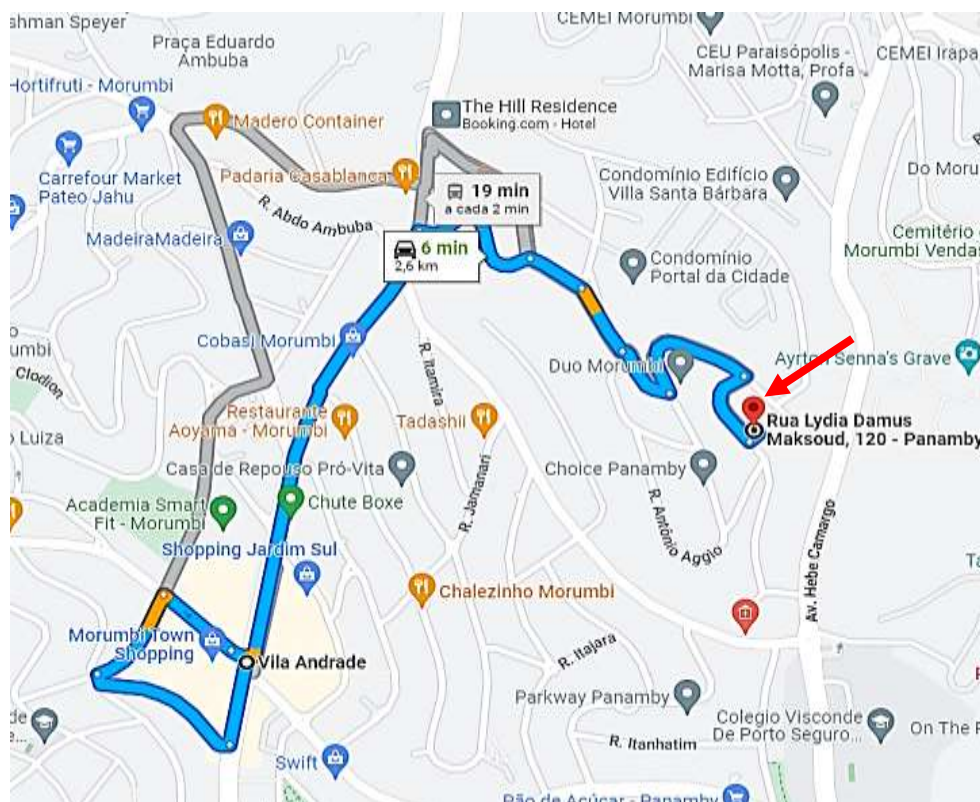
Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 II 98333-2400 | II 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

#### 14) Curatolo Imóveis – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – Vila Andrade – Morumbi - São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 59m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 347.000,00

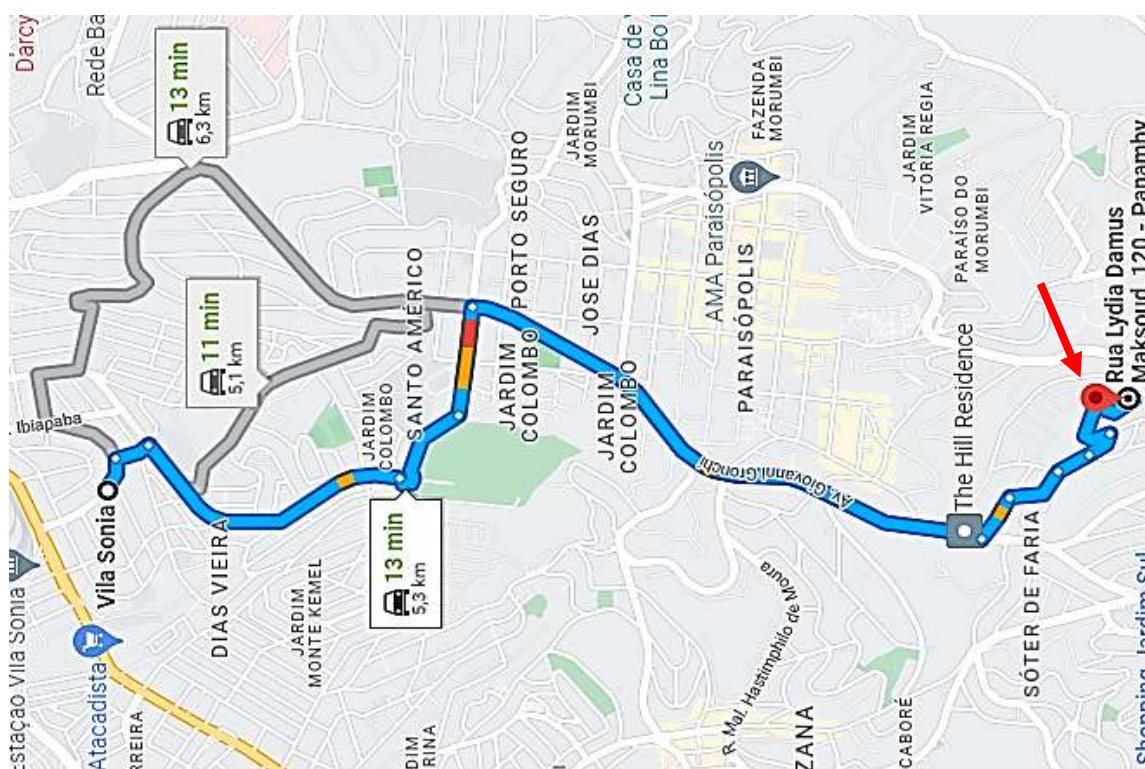
Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 II 98333-2400 | II 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**15) Doluda Imóveis – Portal de Imóveis****Endereço do Imóvel a venda – Vila Sonia – Morumbi - São Paulo, S.P.****Descrição do anúncio – 65m<sup>2</sup> / Preço para venda: R\$ 360.000,00**

Esse Condomínio dispõe de : 3dorms, 1 banheiro ,piscina, churrasqueira, varanda, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de festas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



### ANEXO III

#### AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m<sup>2</sup>

##### MÉDIA ARITMÉTICA

##### MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m<sup>2</sup> DAS 15 AMOSTRAS PESQUISADAS

Média Aritmética=  $\frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das 15 Amostras}}{15}$  (dividido pelo n° de itens pesquisados)

$$\underline{\underline{\text{MÉDIA ARITMÉTICA}}} = \frac{\underline{\underline{\text{R\$ 84.470,53}}}}{15} = \underline{\underline{\text{R\$ 5.631,36}}}$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$/m<sup>2</sup> = MÉDIO

$$\underline{\underline{\text{VALOR DO IMÓVEL}}} = 61,26\text{m}^2 \times 5.631,36 = \underline{\underline{\text{R\$ 344.977,11}}}$$

##### MÉDIA HOMOGENEIZADA

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

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

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das 13 Amostras}}{13}$$

**Ou** Amostras eliminadas: Mais baixa = R\$ 4.923,07 / Mais Alta = R\$ 6.171,87

$$4.923,07 + 6.171,87 = 11.094,94 // 84.470,53 - 11.094,94 = \text{R\$ } 73.375,59$$

$$(\Sigma \text{ das 15 amostras}) \quad (\Sigma(\text{Mais Baixa} + \text{Mais Alta}))$$

$$\underline{\underline{\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA}}} = \frac{(\Sigma \text{ das 13 amostras})}{13} = \frac{73.375,59}{13} = \underline{\underline{\text{R\$5.644,27}}}$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA HOMOGENEIZADA

$$\underline{\underline{\text{VALOR DO IMÓVEL}}} = 61,26\text{m}^2 \times 5.644,27 = \underline{\underline{\text{R\$ 345.767,98}}}$$

### 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.

$$\text{Média Ponderada} = \text{Média Aritmética} \begin{cases} \rightarrow (+ 20\%) \\ \rightarrow (- 20\%) \end{cases}$$

$$\underline{\text{R\$ 5.631,36}} + 20\% = \text{R\$ 6.757,63} \text{ (Limite Superior)}$$

$$\underline{\text{R\$ 5.631,36}} - 20\% = \text{R\$ 4.505,08} \text{ (Limite Inferior)}$$

Somam -se as amostras que estiverem no intervalo/**ordem crescente**)

(Itens N°s (R\$4.505,08)-06, 08, 09, 07, 15, 01, 03, 10, 05, 11, 04, 12, 14, 13, 02-

(R\$6.757,63).

$$\underline{\text{MÉDIA PONDERADA}} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 11 AMOSTRAS}}{15} = \underline{\text{R\$ 84.470,53}}$$

**OBS: Todas as amostras apresentadas estão dentro do limite superior e limite inferior, por estarem em equilíbrio na coleta e na pesquisa de dados do Método Comparativo Direto de Mercado, dessa forma foram aproveitados todos os valores dentro deste intervalo em ordem crescente apresentados no Quadro Amostral (15 amostras).**

$$\underline{\text{MÉDIA PONDERADA}} = \underline{\text{R\$ 5.631,36}}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL} \times \text{MÉDIA PONDERADA}$$

$$\underline{\text{VALOR DO IMÓVEL}} = 61,26\text{m}^2 \times 5.631,36 = \underline{\text{R\$ 344.977,11}}$$

### 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.

$$\underline{\text{VALOR DO IMÓVEL}} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL} \times \text{MÉDIA PONDERADA}$$

$$\text{VALOR MÉDIO ESTIMADO: } \underline{\text{R\$ 344.977,11}} + 1\% = \underline{\text{R\$ 348.426,88}}$$

(Arredondamento até o máximo de 1%)

$$\text{VALOR MÉDIO ESTIMADO} \cong \underline{\text{R\$ 348.426,88}}$$

$$\text{Limite Inferior: } \underline{\text{R\$ 313.584,19}} \text{ (Variação até o máximo de 10\%)}$$

$$\text{Limite Superior: } \underline{\text{R\$ 383.269,56}} \text{ (Variação até o máximo de 10\%)}$$

### VALOR ARREDONDADO

$$\underline{\text{R\$ 383.000,00 (TREZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL REAIS).}}$$

A referência apresentada corresponde ao valor atualizado, os intervalos de limites apresentados podem também serem usados como estimações na cotação.

**ANEXO IV – PLANTA**



**PLANTA - CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**

**RUA LYDIA DAMUS MAKSOU, 120 – APTO-12-BLOCO-C**  
**BAIRRO - PANAMBY - MORUMBI**

**ÁREA – 61,26m<sup>2</sup>**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

Flávia Cascaldi Neirouz

Arquiteta e Perita Judicial

**ANEXO - V – DOCUMENTO RELATIVO AO IMÓVEL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS (Retirado dos Autos-fls.258)**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

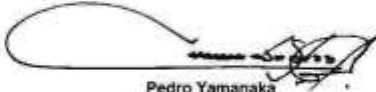
matricula: 325.860 ficha: 01 São Paulo, 19 de dezembro de 2003.

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 12, localizado no 1º pavimento do BLOCO "C", integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS", situado na Rua Marie Nader Calfat, nº 400, e Rua Lydia Damus Maksoud, no Jardim dos Colégios, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 61,2600m² e a área comum de 33,0282m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda de 01 automóvel, com utilização de manobrista, perfazendo a área total de 94,2882m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5000%, equivalente a 32,1900m² no terreno condominial. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 7 na Matrícula nº 299.733.

**CONTRIBUINTE:-** 170.197.0080-1, em área maior.

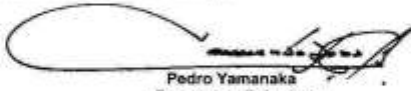
**PROPRIETÁRIA:-** COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.033.955/0001-08, com sede na Avenida Dr. Yojiro Takaoka, nº 4.384 - 9º andar, Santana de Parnaíba, neste Estado.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.13/M.77.996; R.15/M.77.997; R.10/M.146.028; e R.9/Ms.146.029, 146.030, 146.031 e 146.032, feitos em 12/01/1998 (M.299.733) todas deste Serviço Registral.

  
Pedro Yamanaka  
Escrevente Substituto

---

**Av.1/325.860:-** Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.  
Data da matrícula.

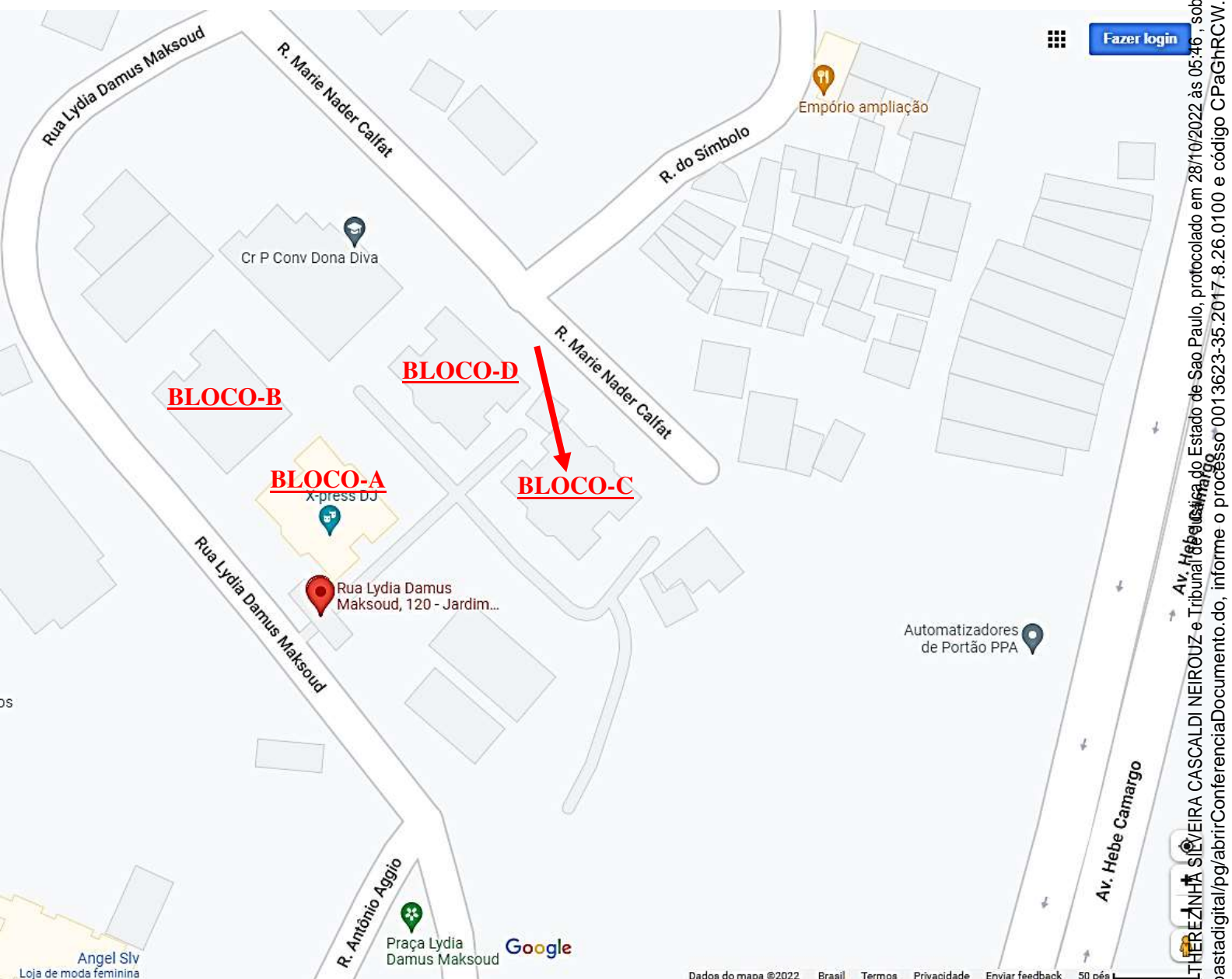
  
Pedro Yamanaka  
Escrevente Substituto

---

**Av.2/325.860-INDISPONIBILIDADE DE BENS-(Prenotação 1.307.033– 11/06/2020)**  
Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pela Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução da Comarca de São Paulo - Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo - Processo nº 00003754720135020201, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº.: 202006.0520.01172806-IA-309, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de COOPERATIVA HABITACIONAL

Continua no verso

**ANEXO VI – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**  
**(Google Maps, Satélite e Street View)**



**RUA LYDIA DAMUS MAKSOUND, 120 – APTO-12-BLOCO-C**  
**BAIRRO - PANAMBY – MORUMBI**

**CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**

**• GOOGLE MAPS / RUAS NO ENTORNO**

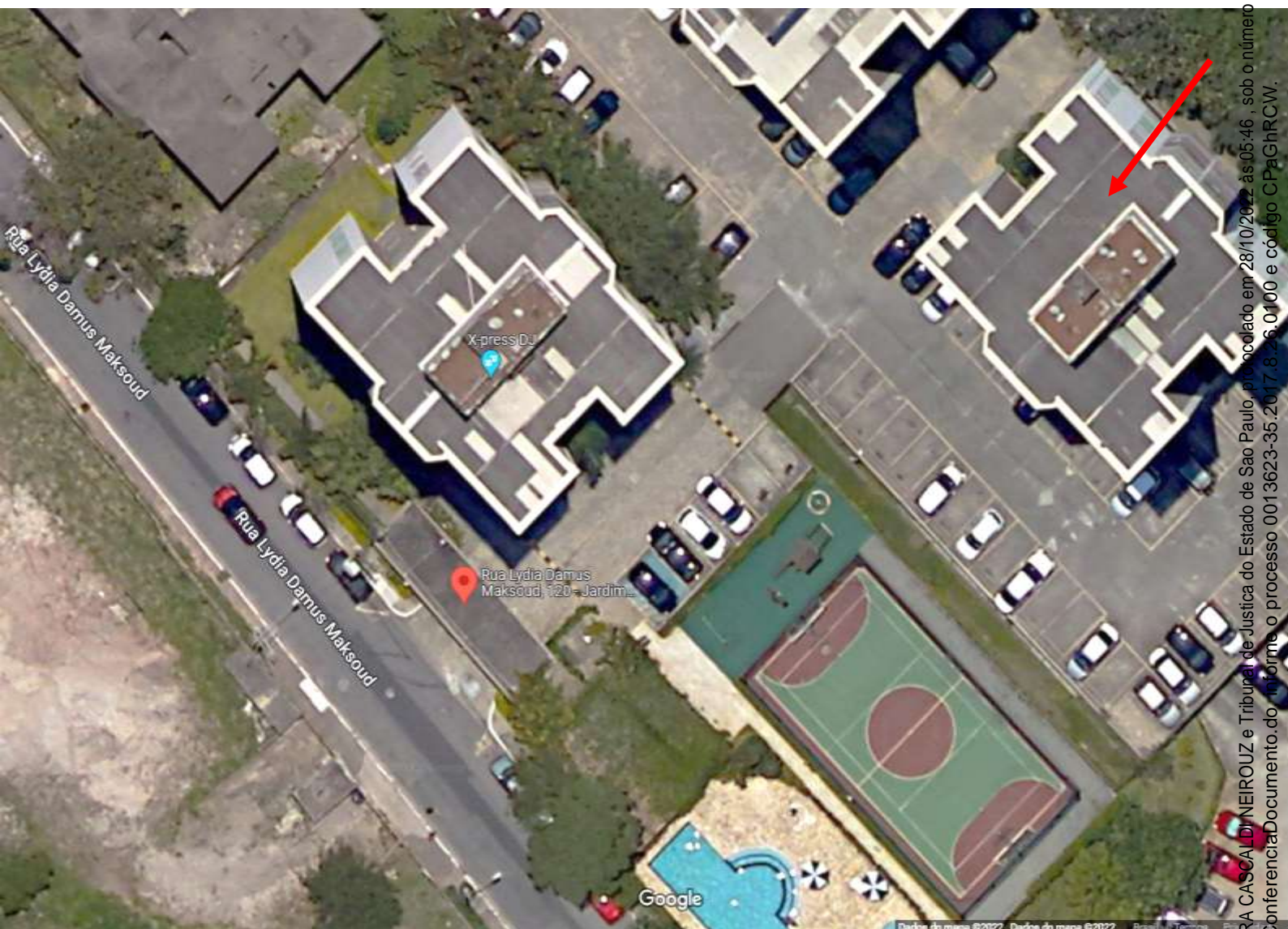
Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – IMPLANTAÇÃO**  
**BLOCOS-A, C, D e BLOCO B – CONSTRUÇÃO INACABADA**

**CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**  
**VISTA AÉREA – SATÉLITE**

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com



**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – IMPLANTAÇÃO**  
**BLOCOS-A, C, D e BLOCO B – CONSTRUÇÃO INACABADA**

**CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**

**VISTA AÉREA – SATÉLITE COM AMPLIAÇÃO**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com



**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO NA MALHA URBANA**  
**RUA LYDIA DAMUS MAKSOD, 120**

**CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**

**VISTA AÉREA – SATÉLITE COM VISTA GERAL**

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 arquitect.criacoes@hotmail.com



**BLOCO - C**



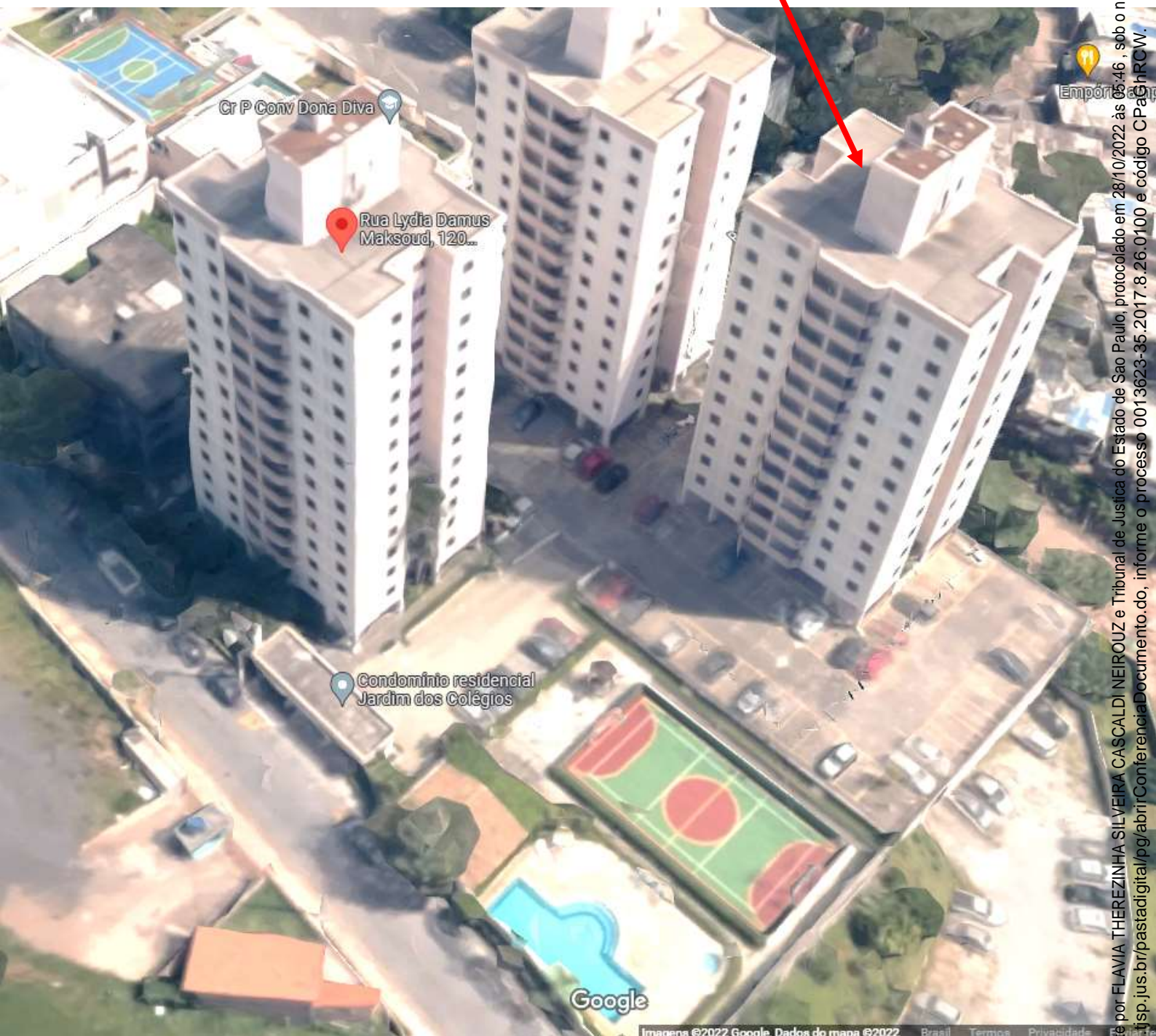
**VISUALIZAÇÃO - 1 - 3D**

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLÁVIA THEREZINHA SILVEIRA CASCALDI NEIROUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2022 às 05:46, sob o número WJMJ22419349636. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015623-35.2017.8.26.0100 e código C.Pa.GHRCW.

Flávia Cascaldi Neirouz   
Arquiteta e Perita Judicial

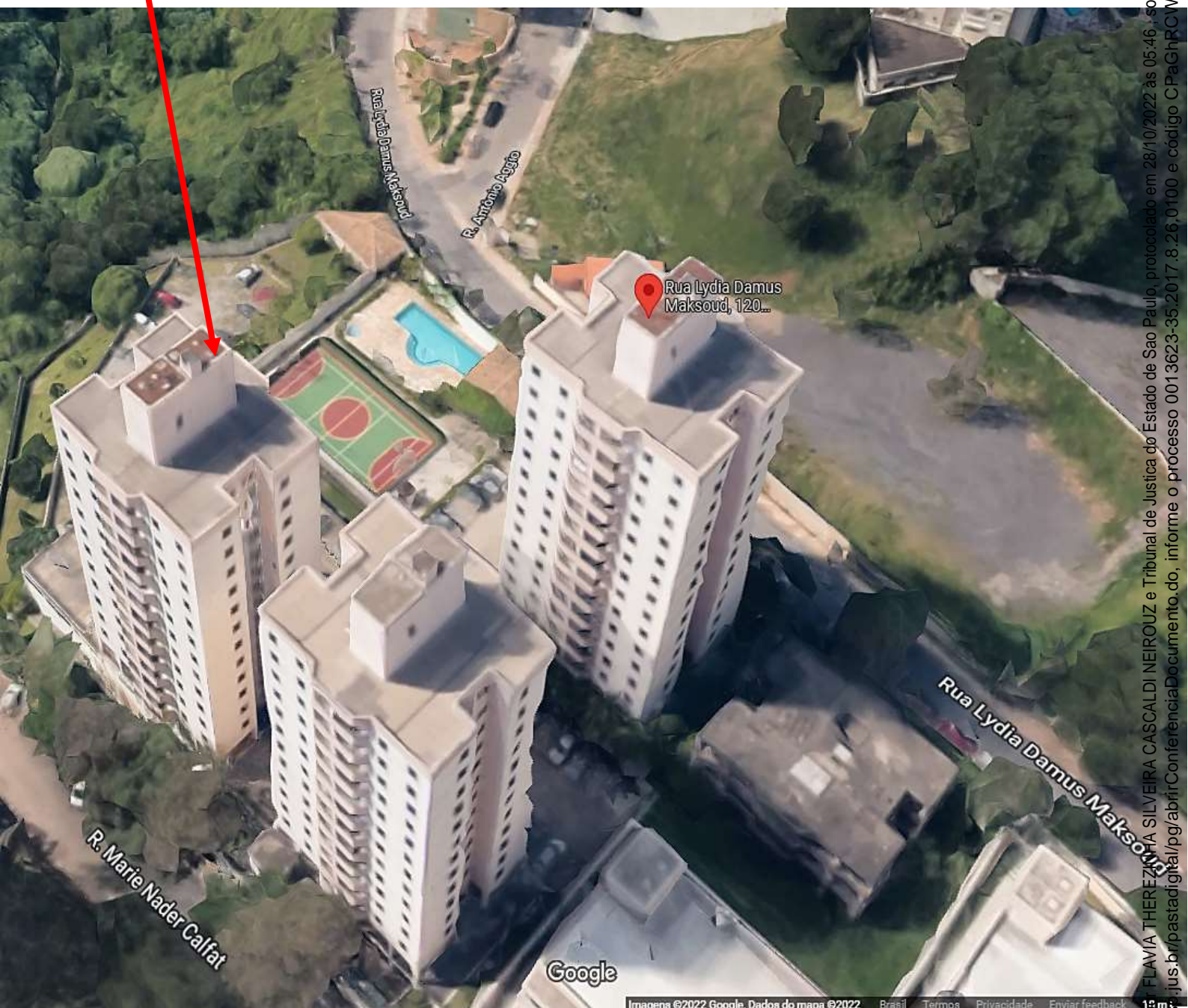
**BLOCO - C**



## **VISUALIZAÇÃO - 2 - 3D**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com

**BLOCO - C**



### **VISUALIZAÇÃO - 3 - 3D**

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**BLOCO - C**

## **VISUALIZAÇÃO - 4 - 3D**

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**FACHADA PRINCIPAL – VISTA -1**

**RUA LYDIA DAMUS MAKSOUND, 120**

**CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA THERESA SILVA VEIRA CASCALDI NEIROUZ, a autenticidade da assinatura foi verificada na Junta de Registros de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2022 às 05:46, sob o número WJMJ22419349636. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/documento/00136283-35-2017-8-26-0100-e código C/PaGrCW.



## **FACHADA PRINCIPAL – VISTA -2**

**RUA LYDIA DAMUS MAKSOD, 120**

**CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com

**ANEXO - VII**  
**FOTOGRAFIAS – REGISTRADAS NA PERÍCIA**  
**ÁREAS DO IMÓVEL**



**FOTO – 1 - ENTRADA – APTO TIPO-14 – BLOCO-A**

**Rua Lydia Damus Maksoud, 120 – Bairro - Panamby – Morumbi**



**FOTOS 2 e 3 – SALA DE JANTAR**



**FOTO 4 – SALA DE ESTAR – ACESSO A VARANDA**

**VISTA - 1**



**FOTO 5 – SALA DE ESTAR**

**VISTA - 2**



**FOTO – 6 - SALA DE ESTAR e SALA DE JANTAR**

**VISTA - 3**



**FOTOS – 6, 7 e 8 - VARANDA**

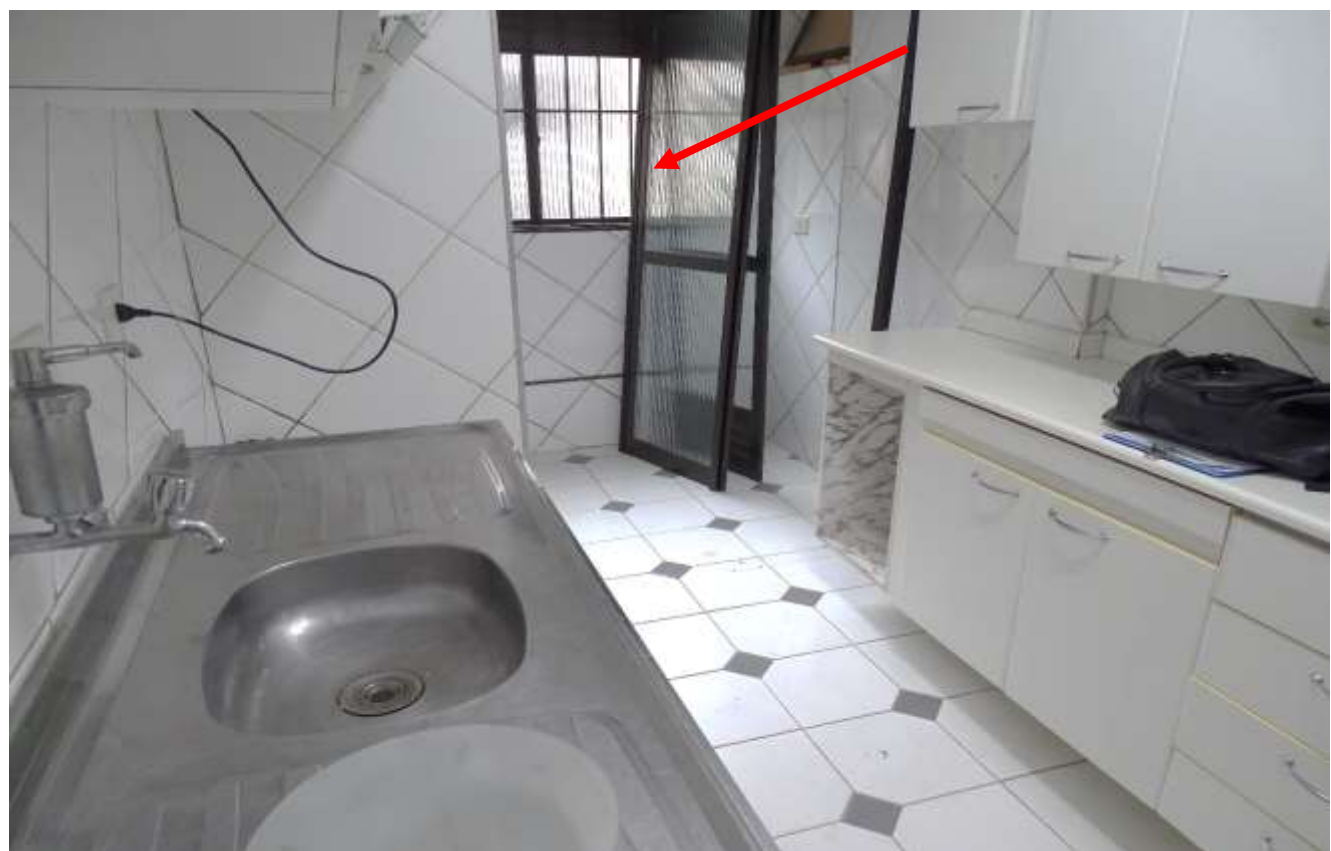


**FOTOS – 9 e 10 – VISTA DA VARANDA**



**FOTOS -11 e 12 – COZINHA**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**FOTOS -13 e 14 - ÁREA DE SERVIÇO**

Rua Montevideu, 30 - Alto da Lapa - São Paulo - SP - 05088-060  
 11 98333-2400 | 11 3834-4054  
 architect.criacoes@hotmail.com



**FOTOS -15 e 16 – DORMITÓRIO - 1**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**FOTOS -17 e 18 – DORMITÓRIO – 2**



**FOTOS -19 e 20 - DORMITÓRIO - 3**



**FOTOS –21 e 22**

**BANHEIRO**



**FOTOS –23 e 24**

**CIRCULAÇÃO**





**FOTOS -25 e 26**

**HALL DE**  
**ENTRADA /**  
**APARTAMENTO**





**FOTO -27 - ELEVADOR**



**FOTOS –**  
**28 e 29**

**ESCADA DE**  
**SEGURANÇA**





**FOTO -30**

**CONJUNTO DOS BLOCOS – A, D e C**



**FOTOS -31 e 32 - BLOCO - B - CONSTRUÇÃO INACABADA**



**FOTO -33 - BLOCO - C - APTO- 12**



**FOTOS -34 e 35**

**ENTRADA DO  
BLOCO - C**

**RECEPÇÃO  
BLOCO - C**





**FOTO -36 – ÁREA – ESTACIONAMENTO**



**FOTO -37 – ÁREA DE LAZER**



**FOTO -38 – CHURRASQUEIRA - 1**



**FOTO -39 - CHURRASQUEIRA - 2**



**FOTO -40 - PISCINA**



**FOTO –**  
**41 e 42 –**  
**PISCINA**





**FOTO -43 - QUADRA**



**FOTO -44 - PLAYGROUND**



**FOTO -45 - BRINQUEDOTECA**



**FOTO -46 – ÁREA – APARELHOS DE GINÁSTICA**



**FOTOS –47 e 48**

**BANHEIROS**

**FEMININO/  
MASCULINO/**

**ÁREA DO  
TÉRREO E  
PISCINA**





**FOTO -49 - JARDIM - FOTO -50 - ACESSO INTERNO**



**FOTO -51 - VISTA EXTERNA**

**RUA LYDIA DAMUS MAKSOUH, 120 - APTO-12-BLOCO-C**  
**BAIRRO - PANAMBY - MORUMBI**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**FOTO -52 – VISTA EXTERNA – ENTRADA**

**RUA LYDIA DAMUS MAKSoud, 120 – APTO-12-BLOCO-C**  
**BAIRRO - PANAMBY - MORUMBI**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com



**FOTO -53 – VISTA EXTERNA -BLOCOS A, C e D**

**RUA LYDIA DAMUS MAKSOU, 120 – APTO-12-BLOCO-C**  
**BAIRRO - PANAMBY - MORUMBI**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060  
11 98333-2400 | 11 3834-4054  
arquitect.criacoes@hotmail.com

### **XIII – ENCERRAMENTO**

Tendo concluído o presente **LAUDO TÉCNICO DE PERÍCIA EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, apresentando-o em **79 páginas** com **7 Anexos**, digitadas em um só lado, sendo a primeira e a última datada e assinada.

Vistos que a nomeação e a solicitação da Perícia fizeram-se por meio eletrônico, com Processo Digital N° **0013623-35.2017.8.26.0100**.

Deixo registrada a Conclusão dos Trabalhos de Arquiteta e Perita Judicial e envio o presente Laudo Técnico de Perícia em nome da **EXMA. SRA. JUÍZA DE DIREITO DRA. ADRIANA CARDOSO DOS REIS** da **37ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo – Praça João Mendes, 12º Andar – São Paulo- S.P.**, requerendo sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito, protocolado através de Certificação Digital Eletrônica Pessoal conforme Cadastro de Perita neste Tribunal.

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

São Paulo/SP, 28 de outubro de 2022.



Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz  
Arquiteta e Urbanista – CAU/BR - N° A103734-0  
Perita Judicial Avaliadora – CONPEJ/SP - N° 02.00.1207  
Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: N° 3915670