

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP**

**Processo nº: 0036832-62.2019.8.26.0100**

**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS**, que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALICE**, move contra **HOMERO BORGES DE CARVALHO PINTO**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **24.696**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 1: Imóvel

IDENTIFICAÇÃO	
Ocupação	Apartamento
Endereço	Rua Oscar Freire, nº 137 – apartamento 51
CEP	01426-001
Bairro	Jardim Paulista
Cidade-UF	São Paulo – SP

PROPRIEDADE	
Matricula	24.696
Registro de Imóveis	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Status atual	Ocupado
Tipo de ocupação	Residencial

ÁREA DO IMÓVEL		
Área útil	244,86	m <sup>2</sup>
Área comum	95,80	m <sup>2</sup>
Área construída	340,66	m <sup>2</sup>
Fração ideal	8,33	%

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. ESCOPO

Trata o presente caso da avaliação do imóvel, localizado à Rua Oscar Freire, nº 137 – apartamento 51, devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local, onde em vistoria realizada “in loco”, pôde observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

### 2. REQUERENTE

Condomínio Edifício Alice.

### 3. REQUERIDO

Homero Borges de Carvalho Pinto.

### 4. FINALIDADE

Cumprimento De Sentença - Despesas Condominiais.

### 5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar valor de mercado do imóvel citado.

### 6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel registrado junto ao 13º Oficial Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº 24.696.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

## 7. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

### 7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação, parte deste processo é por premissa boa e válida, e que encontra-se devidamente regularizada, não tendo sido por isso efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, considera-se ainda que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos que não seja o exposto neste, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

#### **A avaliação se baseia:**

- Nas informações constatadas “in loco”, quando da vistoria do imóvel, a qual foi agendada para a data de 22 de fevereiro de 2022 às 9h30.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

## 7.2 RESSALVAS

- O imóvel encontra-se ocupado neste presente momento.
- A planta do imóvel não foi disponibilizada.
- A vistoria foi realizada em 22 de fevereiro de 2022 às 9h30.
- A vistoria foi acompanhada por Homero Borges de Carvalho Pinto.

## 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de um apartamento residencial, situado em região considerada mista, comercial e residencial. Localizado à Rua Oscar Freire, 137 - São Paulo/SP.

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área útil	244,86	m <sup>2</sup>
Área comum	95,80	m <sup>2</sup>
Área construída	340,66	m <sup>2</sup>
Fração ideal	8,33	%

Condomínio de torre única, possui hall privativo, 1 lavabo, sala ampla para 3 ambientes e sala de jantar, 1 cozinha, 3 quartos, 1 banheiro social, 1 suíte master com closet, 1 área de serviço e 2 vagas de garagem rotativas.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

FIGURA 1: Matrícula do imóvel

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 04 de SETEMBRO de 1979.	
24696	1		
<p>UNIDADE AUTONOMA:- APARTAMENTO Nº 51, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO ALICE, à Rua Oscar Freire, número 137, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar) com a área útil de 244,8600m<sup>2</sup> e a área comum de 95,8033m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 340,6633m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal de 8,3333% nas coisas de uso comum do prédio, inclusive no terreno. O EDIFÍCIO ALICE acha-se construído em terreno com a área de 560,00m<sup>2</sup>, descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 738 no L.8-D, deste Cartório.</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- JOÃO ORLANDO DA COSTA GOMES, Major da Aeronáutica, e sua mulher IVELISE DE LOURDES ARENQUE DA COSTA GOMES, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, portadores das cédulas de identidade expedidas pelo Ministério da Aeronáutica, sob registros nºs 29.082 e 88.000, respecti</p>			

## 8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado à Rua Oscar Freire nº 137, para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do imóvel, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

FIGURA 2: Mapa de satélite

Fonte: Google Maps em 25/05/2022

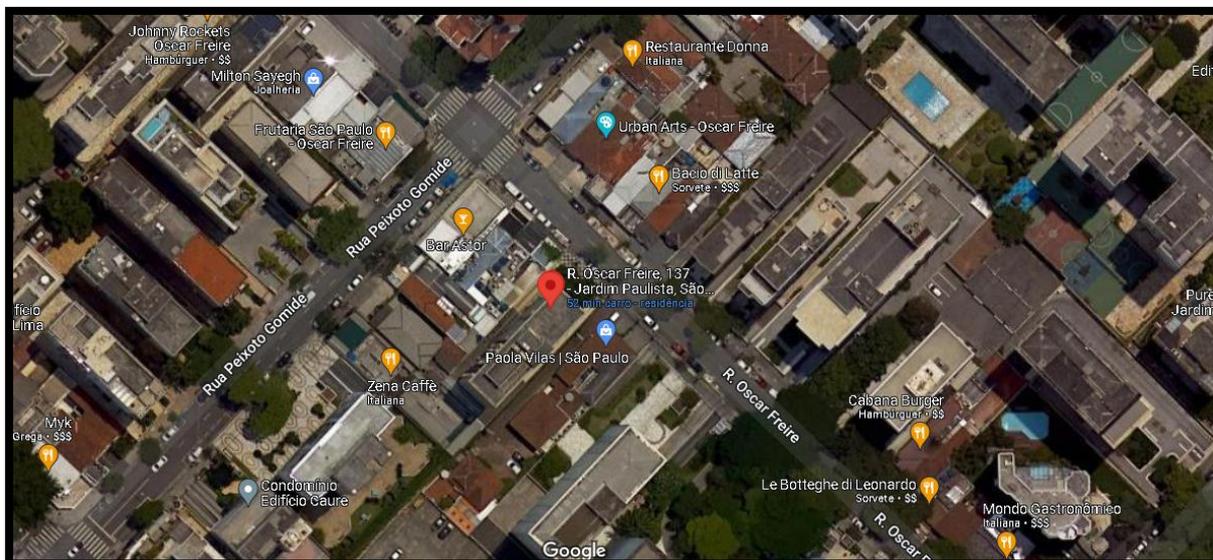
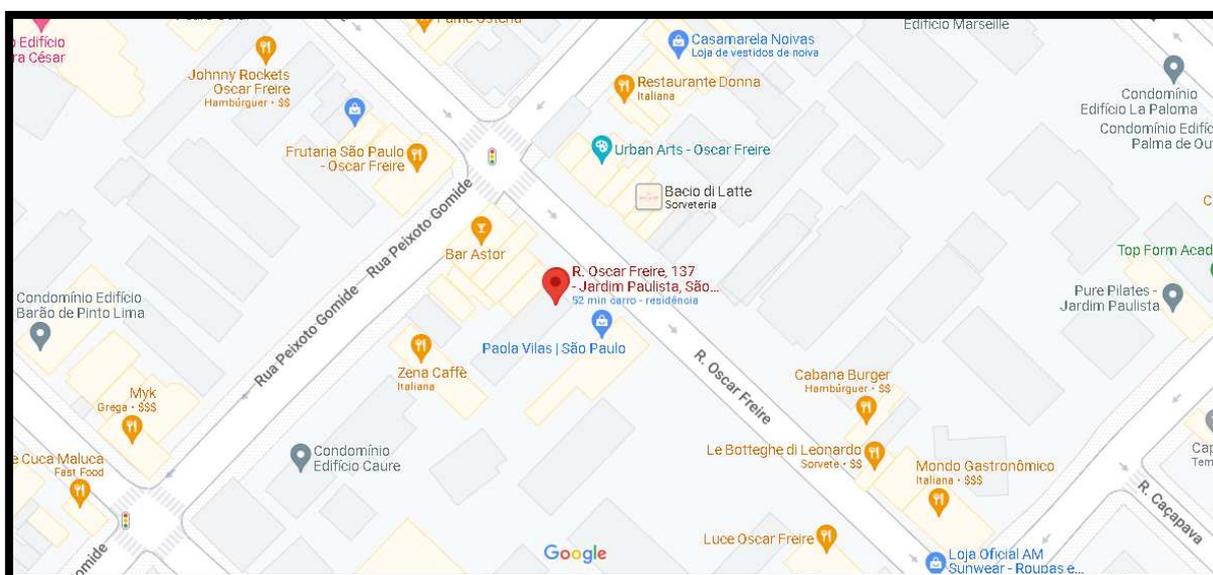


FIGURA 3: Mapa dos arredores



Fonte: Google Maps em 25/05/2022

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

## 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

O imóvel está situado em um dos principais centros de compras de lojas de rua da cidade de São Paulo. Localizado entre os bairros de Jardins e Pinheiros, na zona Oeste. A Rua Oscar Freire é conhecida também por ser muito elegante e luxuosa.

Tabela 3 - Características referente ao bairro.

<b>Uso Predominante:</b>	Comercial e Residencial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Alto
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Vertical
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Alta
<b>Principais Polos de Influência:</b>	Clube Atlético Paulistano, Lojas de grifes, Metrô Oscar Freire
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Av. Brigadeiro Luís Antônio; Av. Rebouças; Av. Brasil; Av. Paulista

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DA REGIÃO

### SITUAÇÃO

Meio de quadra ✘	Meio de quadra/ 1 frente	Meio de quadra/ 2 frentes
Esquina	Duas esquinas	Quadra inteira
Uma entrada ✘	Acesso por servidão	Encravado

### TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua ✘	Plano -acima do nível	Plano - abaixo do nível
Aclive - leve	Aclive - moderado	Aclive - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado
Ondulado	Escarpado	Em platôs

### SERVIÇOS PÚBLICOS

Rede de água ✘	Rede telefônica ✘
Energia elétrica ✘	Rede de internet ✘
Rede de esgoto ✘	Rede de águas pluviais ✘
Iluminação pública ✘	Transporte coletivo ✘
Guias e sarjetas ✘	Gás canalizado ✘
Pavimentação ✘	Coleta de lixo ✘

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

## SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAI0 DE 1 KM

Comércio ✘	Igreja ✘
Serviços gerais ✘	Rede de saúde/hospital ✘
Segurança pública ✘	Rede bancária/ Casa lotérica ✘
Área de lazer/ Cultura ✘	Estabelecimento de Ensino ✘
Correio ✘	Hotel / pousada ✘
Transportes Coletivos ✘	Parque / Área verde ✘

## 8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O “Imóvel” possui área de 244,86 m<sup>2</sup>, assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº 24.696, 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Quanto às características de construção e acabamento, observadas e anotadas na vistoria realizada “in loco”, temos:

**Estado geral:** entre novo e regular.

**Sala:** piso cerâmica e paredes com pintura látex.

**Quartos:** piso de taco e paredes com pintura látex.

**Banheiros / Cozinha / Lavanderia:** cerâmica.

## 9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

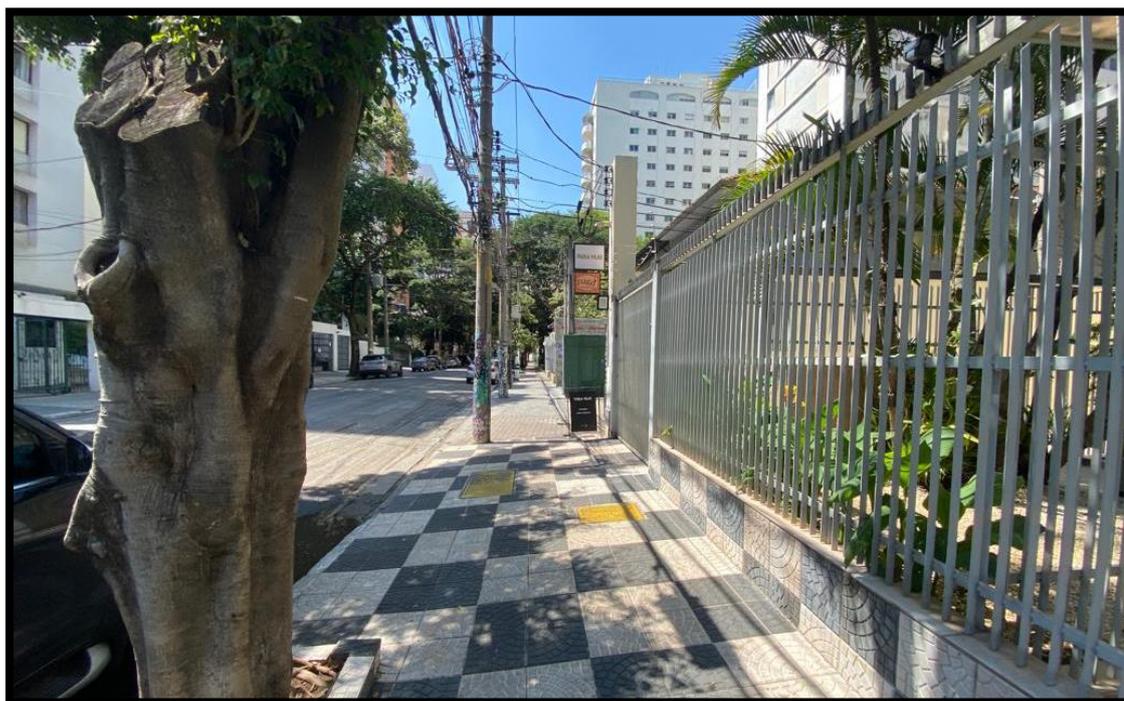
**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

Imagem 1- Entrada do Edifício



Imagem 2- Vista da rua lado esquerdo Edifício



---

Rua Domingos de Moraes, 2781 – Vila Mariana – São Paulo – SP – CEP 04035-001  
Telefone 1: (11) 9 8459-6558 - Telefone 2: (11) 98976-3351  
E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

Imagem 3- Vista da rua lado direito do Edifício

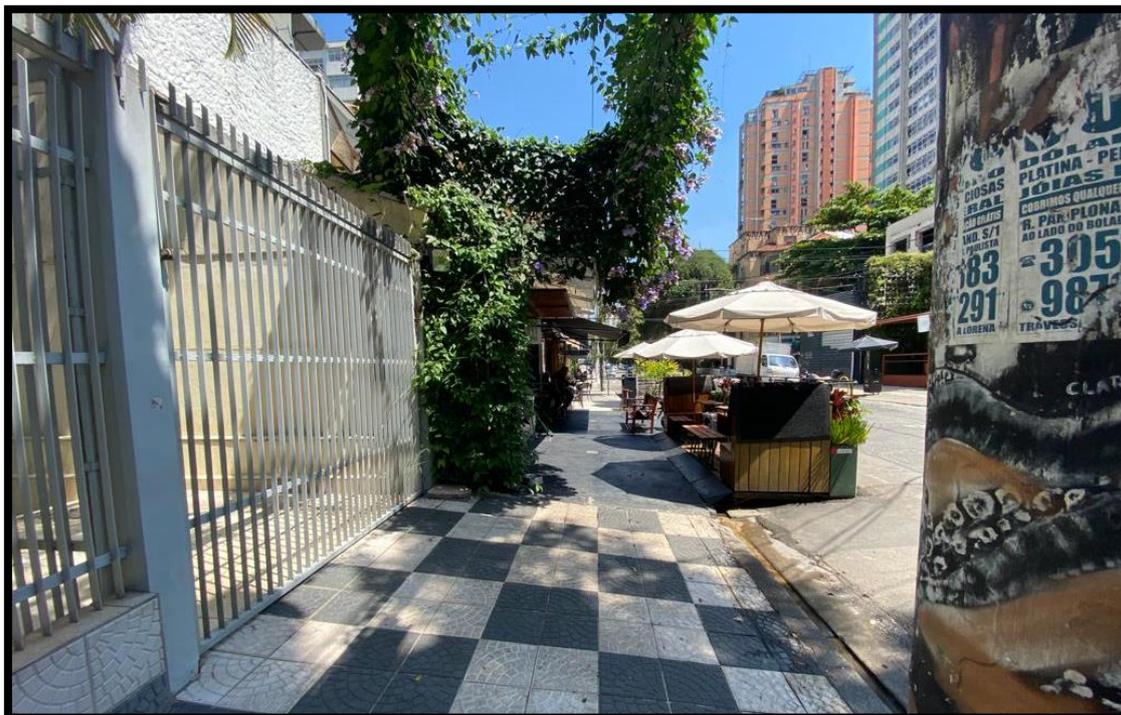
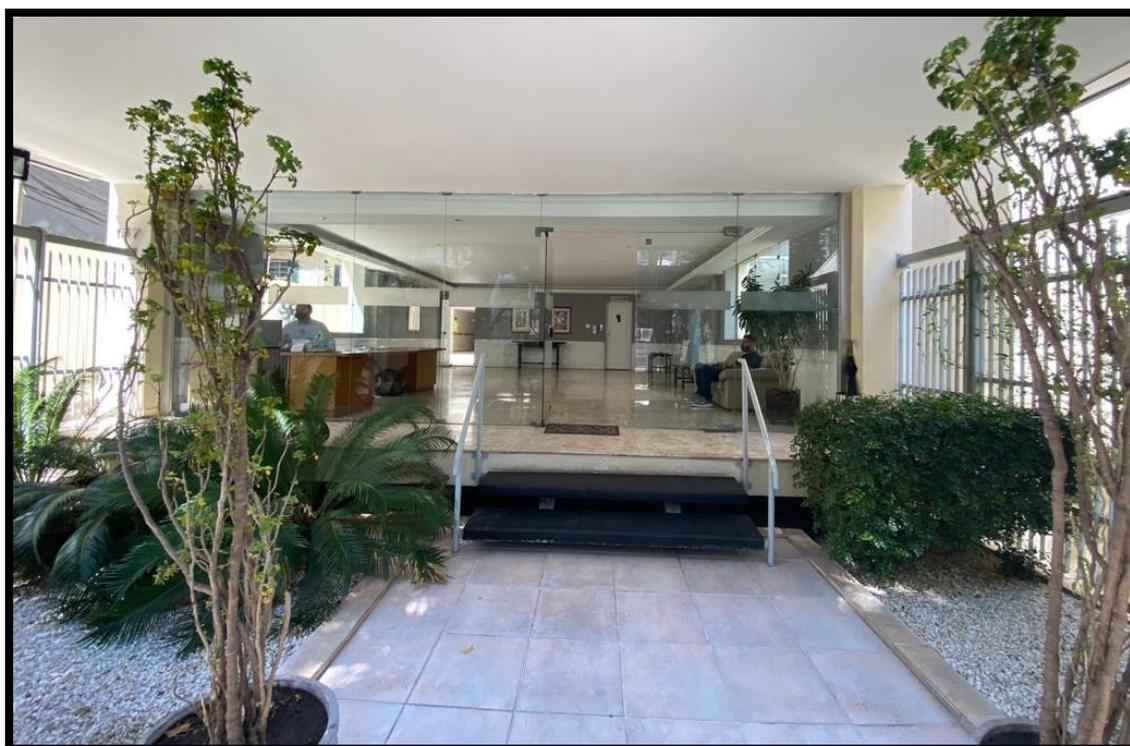


Imagem 4- Entrada do edifício



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

Imagem 5- Edifício



---

Rua Domingos de Moraes, 2781 – Vila Mariana – São Paulo – SP – CEP 04035-001  
Telefone 1: (11) 9 8459-6558 - Telefone 2: (11) 98976-3351  
E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 6- Hall elevador



Imagem 7- Elevador



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 8- Hall de entrada apartamento

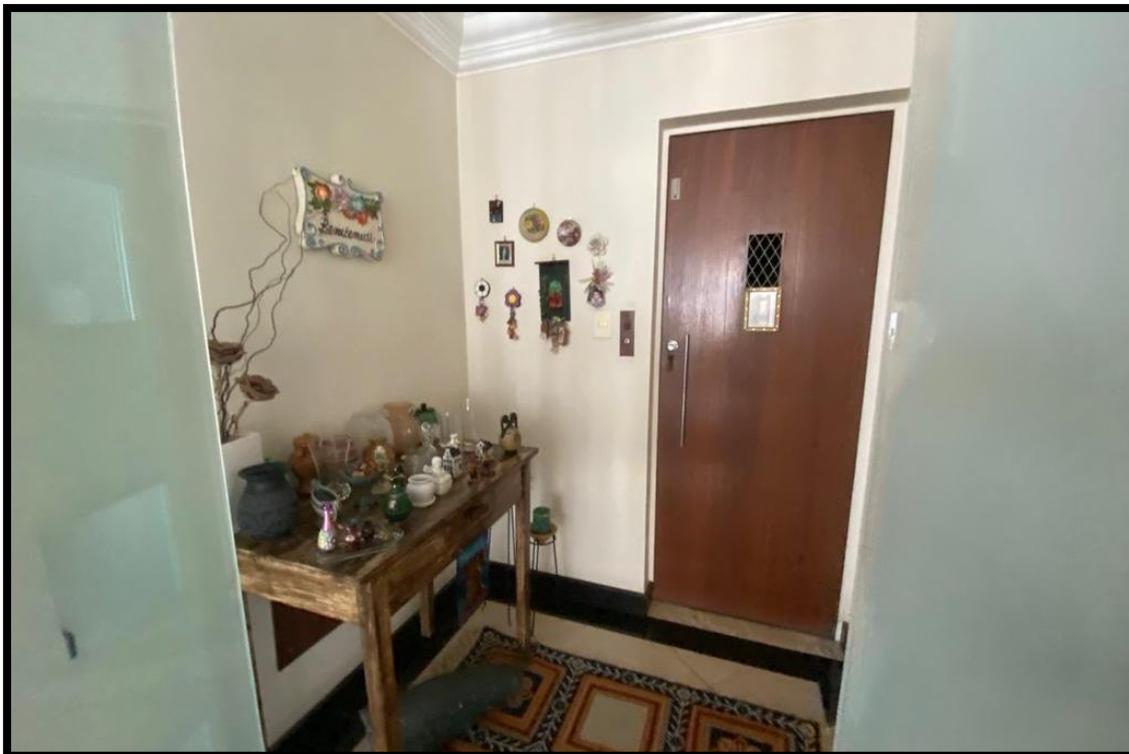
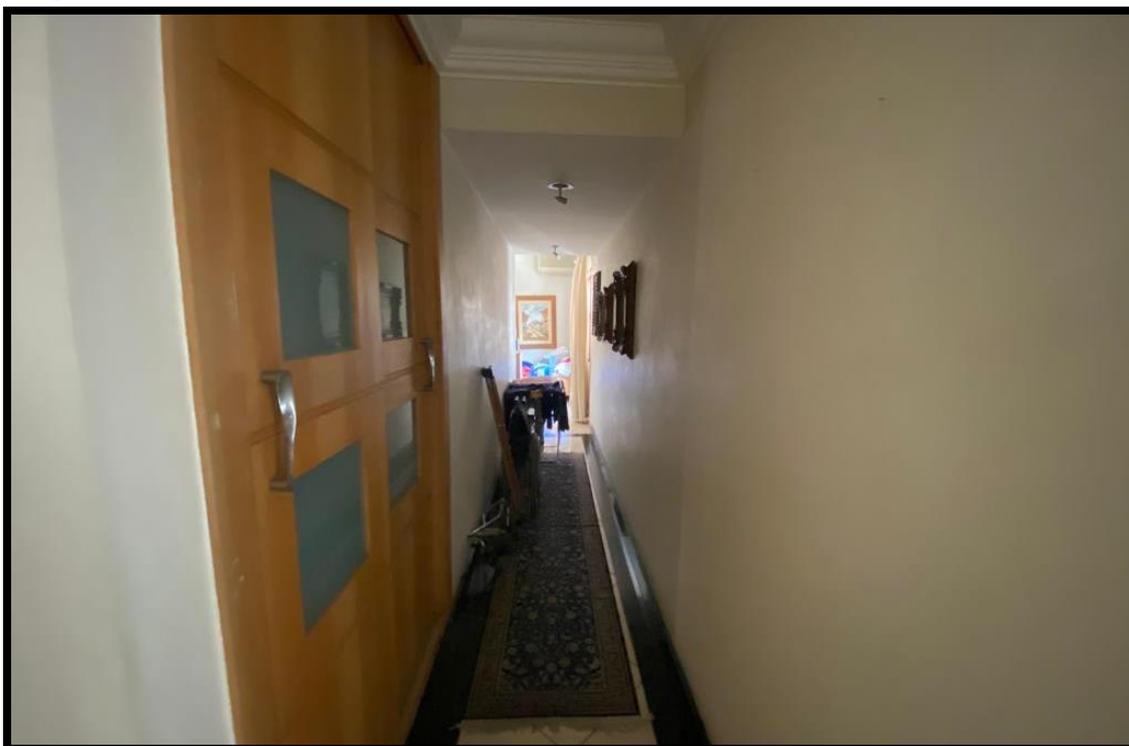


Imagem 9- Corredor



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 10- Entrada

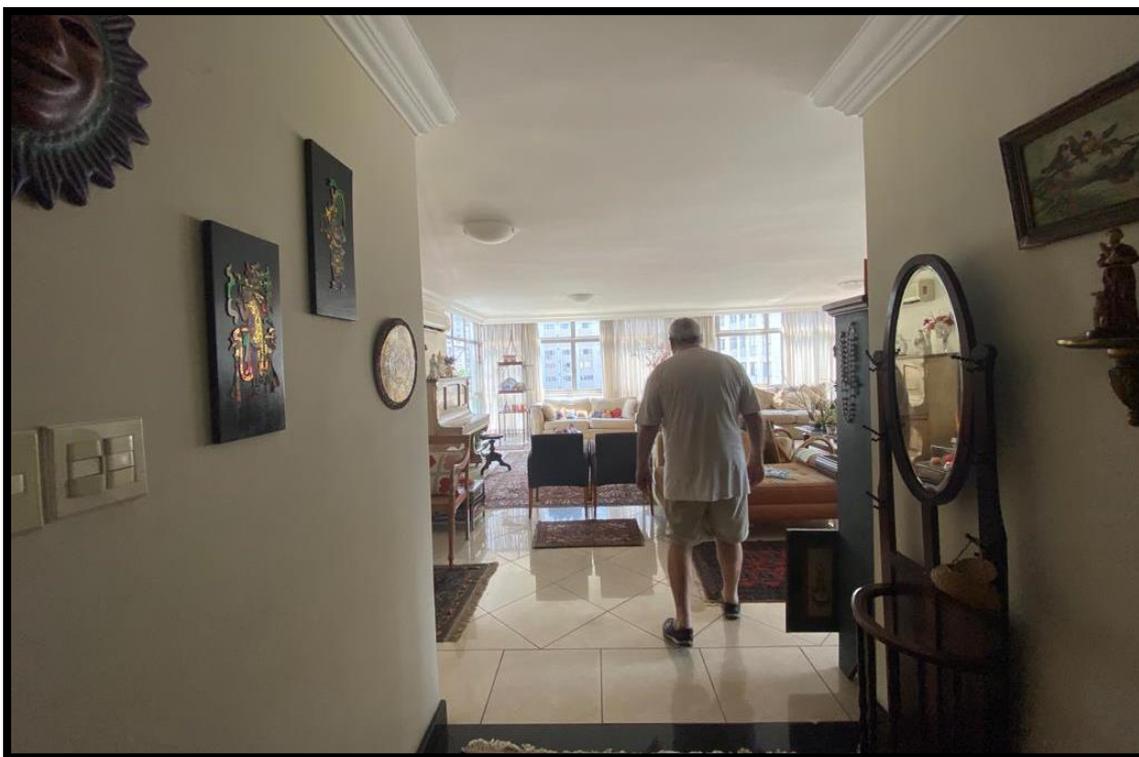


Imagem 11- Sala



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

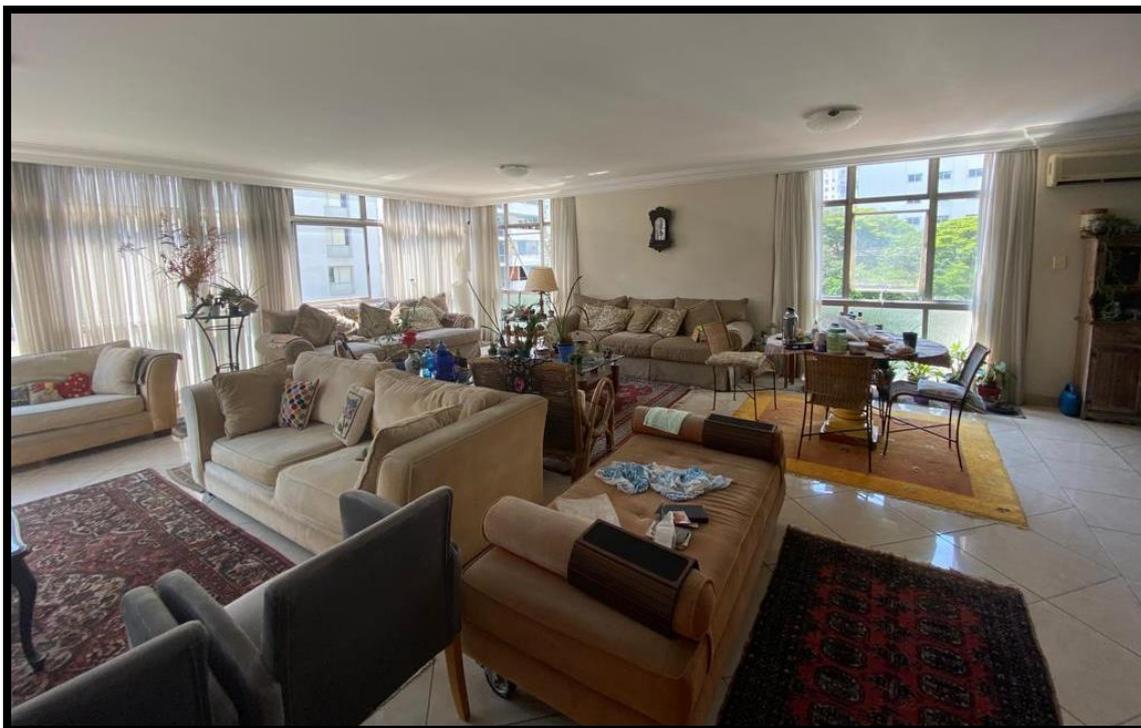
**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

Imagem 12- Sala II



Imagem 13- Sala III



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 14- Banheiro social



Imagem 15- Sala de Jantar



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 16- Sala de jantar II

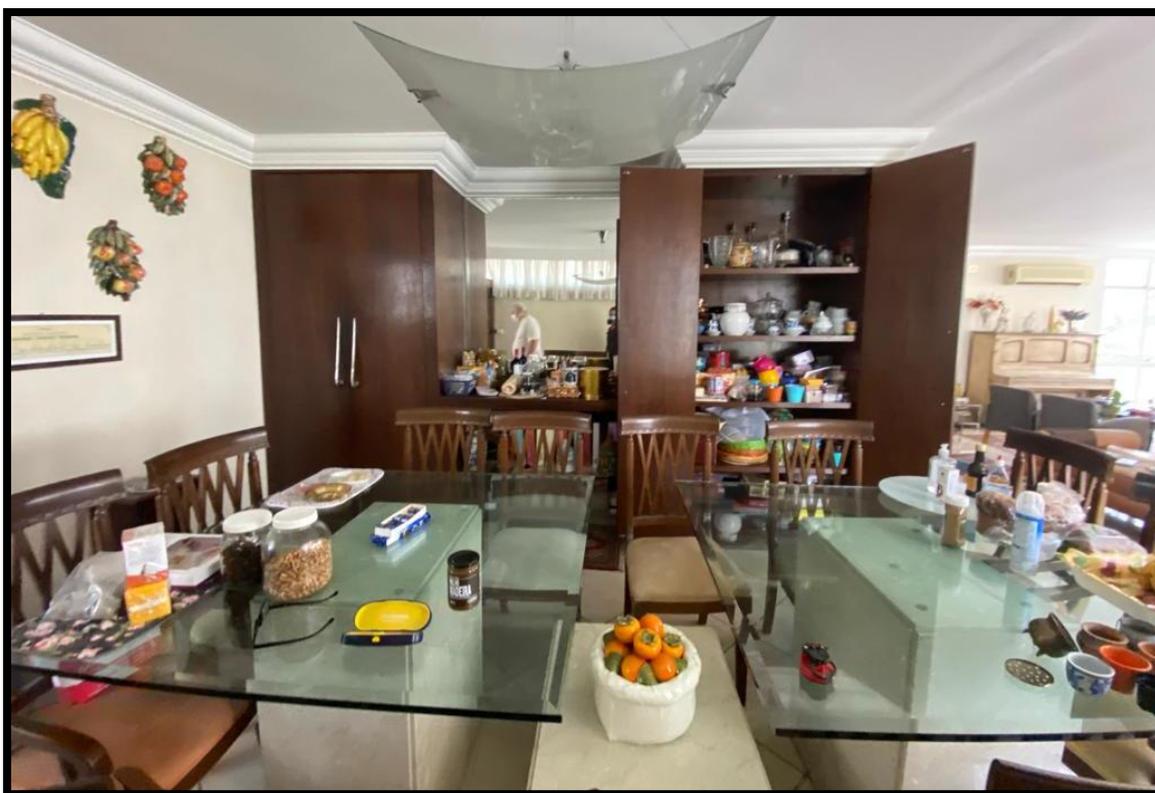


Imagem 17- Cozinha



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 18- Lavanderia



Imagem 19- Sala de Tv



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 20- Sala de Tv II



Imagem 21- Quarto 1



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 22- Quarto 2



Imagem 23- Quarto 3



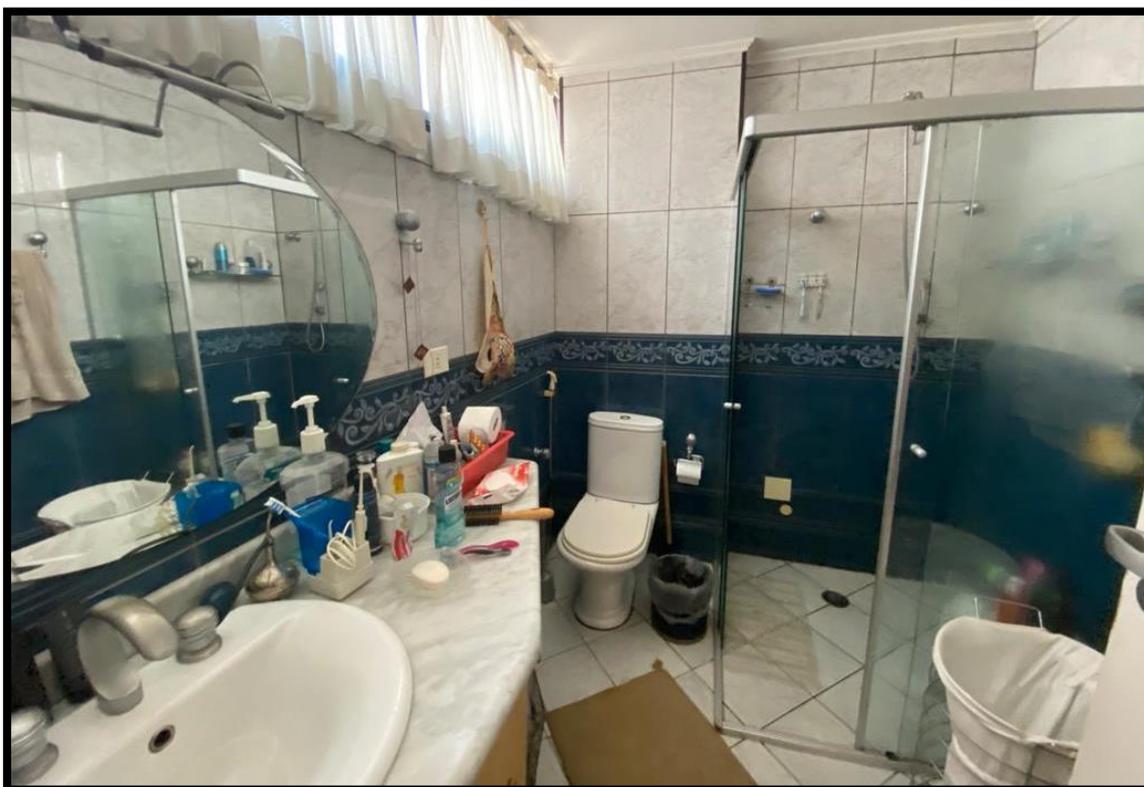
# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 24- Closet



Imagem 25- Banheiro suíte



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 26- Banheiro 2



Imagem 27- Área comum condomínio



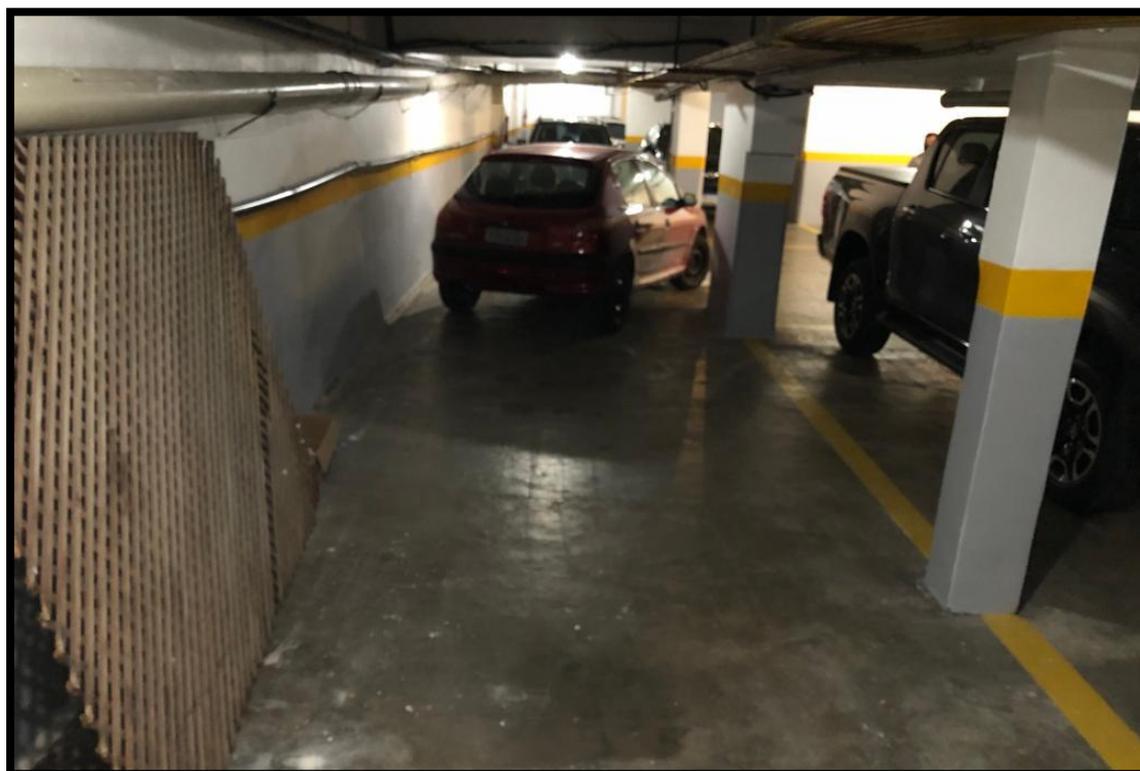
# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Imagem 28- Área comum II



Imagem 28- Garagem



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

## 10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**O mercado imobiliário de São Paulo é classificado como aquecido em função:**

- do aumento na quantidade de imóveis vendidos na capital paulista
- da alta diversidade de imóveis comercializados;
- da grande quantidade de transações imobiliárias;

Fonte: SECOVI / Atualizado em 22 abril de 2021

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

- boa pelo porte do imóvel;
- boa pela localização;
- boa pela disposição;

**O estado de conservação do imóvel é considerado:**

A vistoria do imóvel revelou que se trata de um apartamento padrão médio, com área total de 244,86 m<sup>2</sup>, em estado de conservação que podemos caracterizar como entre novo e regular.

**O estado de conservação do edifício é considerado:**

Bom como mostrado nas imagens.

**Conclui-se que:**

O imóvel é de **LIQUIDEZ NORMAL**, segundo o mercado imobiliário da região, com oferta e procura de classificação “**normal**”. Entretanto, por ser o imóvel comercial e possuir boa localização em relação ao centro da cidade, sua liquidez atinge diversos segmentos do mercado, o que favorece o mesmo.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

## 11. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação o presente trabalho determina o valor do imóvel.

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 12.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto as características do imóvel e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo. No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

### 12.2 CRITÉRIOS

I) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte dos ofertantes pesquisados.

II) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

## 13. ELEMENTOS

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

<u><b>Elemento 01</b></u>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Rua Oscar Freire, 137 - Jardim Paulista, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 244m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 3.000.000,00
<b>Informante:</b> Lindo Imóveis – (11) 95069-9787
<b>Data Base:</b> maio 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-244m2-venda-RS3000000-id-2542338391/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-244m2-venda-RS3000000-id-2542338391/</a>

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim Paulista / Rua Oscar Freire

**Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 244 m<sup>2</sup> por R\$ 3.000.000** COD. AP0800

Condomínio Edifício Alice • Rua Oscar Freire, 137 - Jardim Paulista, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

244m<sup>2</sup> 3 quartos 4 banheiros 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

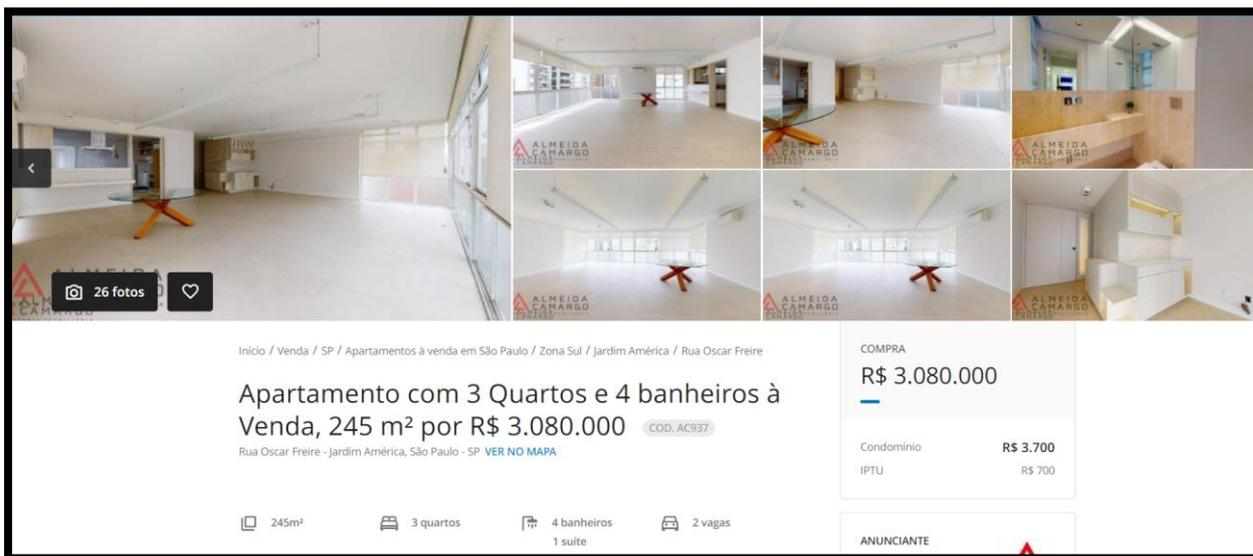
COMPRA	R\$ 3.000.000
Condomínio	R\$ 3.485
IPTU	R\$ 1.032

ANUNCIANTE  
Lindo Imóveis

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

<b><u>Elemento 02</u></b>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Rua Oscar Freire - Jardim Paulista, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 245m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 3.080.000,00
<b>Informante:</b> Almeida Camargo – (11) 94741-6524
<b>Data Base:</b> maio 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-245m2-venda-RS3080000-id-2561835570/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-245m2-venda-RS3080000-id-2561835570/</a>



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim América / Rua Oscar Freire

**Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 245 m<sup>2</sup> por R\$ 3.080.000** COD. AC337

Rua Oscar Freire - Jardim América, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

245m<sup>2</sup> 3 quartos 4 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRA	R\$ 3.080.000
Condomínio	R\$ 3.700
IPTU	R\$ 700

ANUNCIANTE

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

<b><u>Elemento 03</u></b>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Alameda Fernão Cardim - Jardim Paulista, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 240m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 2.950.000,00
<b>Informante:</b> Loft imobiliária – Tel: (11) 4950-5762
<b>Data Base:</b> maio 2022
<b>Link:</b> <a href="https://loft.com.br/imovel/venda-jardim-paulista-sao-paulo-3-quartos-240m2/1ly0sc0">https://loft.com.br/imovel/venda-jardim-paulista-sao-paulo-3-quartos-240m2/1ly0sc0</a>

Comprar ▾ Vender Propriedades Loft Corretores Crédito ▾ Mais ▾ Entrar

Loft

Loft > São Paulo > Jardim Paulista > Alameda Fernão Cardim > Imóvel 1LY0SC0

**Apartamento à venda em Jardim Paulista com 240 m<sup>2</sup>, 3 quartos, 3 suítes, 3 vagas**

Condomínio Condomínio Edifício Vitoria Regia • Alameda Fernão Cardim • Jardim Paulista, São Paulo-SP

Valor à vista  
**R\$ 2.950.000**

Entenda este valor

Ver mais fotos

Agendar visita

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

<b><u>Elemento 04</u></b>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Alameda Ministro Rocha Azevedo - Jardim América, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 250m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 2.995.000,00
<b>Informante:</b> ALK Imóveis – (11) 99216-8323
<b>Data Base:</b> maio 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS2995000-id-2556422550/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS2995000-id-2556422550/</a>



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim América  
 / Alameda Ministro Rocha Azevedo

**Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 250 m<sup>2</sup> por R\$ 2.995.000** COD. AM69

Alameda Ministro Rocha Azevedo - Jardim América, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

250m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

COMPRA  
**R\$ 2.995.000**

Condomínio R\$ 3.550  
 IPTU R\$ 1.243

ANUNCIANTE **ALK**

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

<b><u>Elemento 05</u></b>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Alameda Jaú - Jardim Paulista, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 231m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 3.380.000,00
<b>Informante:</b> Chez Nous Imóveis - (11) 98174-5675
<b>Data Base:</b> maio 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-231m2-venda-RS3380000-id-2558362087/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-231m2-venda-RS3380000-id-2558362087/</a>

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

15 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Jardim Paulista / Alameda Jaú

**Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 231 m<sup>2</sup> por R\$ 3.380.000** COD. 74230

Alameda Jaú - Jardim Paulista, São Paulo - SP - VER NO MAPA

COMPRAR **R\$ 3.380.000**

Condomínio **R\$ 2.200**  
IPTU **R\$ 1.058**

ANUNCIANTE **Chez Nous Imóveis**

quinta-feira, 2 de junho de 2022

231m<sup>2</sup> 3 quartos 4 banheiros 2 suítes 2 vagas

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

<b><u>Elemento 06</u></b>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Alameda Fernão Cardim - Jardim Paulista, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 243m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 2.500.000,00
<b>Informante:</b> UVAIAS ADM DE IMOVEIS LTDA - (11) 99379-1526
<b>Data Base:</b> maio 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-academia-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-243m2-id-2519769678/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-academia-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-243m2-id-2519769678/</a>

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (34) mapa

Apartmentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Sul / Jardim Paulista / Alameda Fernão Cardim

**Apartamento com 3 Quartos à venda, 243m<sup>2</sup> - Jardim Paulista**

**R\$ 2.500.000** Preço abaixo do mercado

UVAIAS ADM DE IMOVEIS LTDA  
 Creci: 14417-J-SP

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

<b><u>Elemento 07</u></b>
<b>Imóvel:</b> Apartamento
<b>Endereço:</b> Alameda Franca - Jardim Paulista, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 244m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 2.400.000,00
<b>Informante:</b> LEARDI PARAÍSO 266 – (11) 96900-3209
<b>Data Base:</b> maio 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-244m2-id-2561913790/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-244m2-id-2561913790/</a>

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (13) mapa

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Sul / Jardim Paulista / Alameda Franca

**Apartamento com 3 Quartos à venda, 244m<sup>2</sup> - Jardim Paulista**

apartamento para comprar em  
 Alameda Franca - Jardim Paulista, São Paulo - SP

**R\$ 2.400.000,00** Preço abaixo do mercado

LEARDI PARAÍSO 266  
 Creci: 037733-J-SP

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

## 14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Tabela 04: Evolução dos cálculos

Elementos	Localização	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valor de venda(m <sup>2</sup> )	Idade do imóvel	Fator oferta (10%)	Valor de venda considerando o fator redutor (m <sup>2</sup> )
1	Jardim Paulista	244	R\$ 3.000.000,00	40	R\$ 2.700.000,00	R\$ 11.065,57
2	Jardim Paulista	245	R\$ 3.080.000,00	40	R\$ 2.772.000,00	R\$ 11.314,29
3	Jardim Paulista	240	R\$ 2.950.000,00	35	R\$ 2.655.000,00	R\$ 11.062,50
4	Jardim Paulista	250	R\$ 2.995.000,00	40	R\$ 2.695.500,00	R\$ 10.782,00
5	Jardim Paulista	231	R\$ 3.380.000,00	40	R\$ 3.042.000,00	R\$ 13.168,83
6	Jardim Paulista	243	R\$ 2.500.000,00	45	R\$ 2.250.000,00	R\$ 9.259,26
7	Jardim Paulista	244	R\$ 2.400.000,00	40	R\$ 2.160.000,00	R\$ 8.852,46

Elementos	Idade elementos	Fator Depreciação	Foc	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de conservação	Depreciação	Hoss Heidecke (K)	Valor de venda considerando o Fator Depreciação (m <sup>2</sup> )	Valor de venda homogeneizado (m <sup>2</sup> )
1	40	1,00	0,54	60	67%	Entre novo e regular	B	0,4274	R\$ 11.065,57	R\$ 11.065,57
2	40	1,00	0,54	60	67%	Nova	A	0,4288	R\$ 11.337,67	R\$ 11.337,67
3	35	1,17	0,63	60	58%	Nova	A	0,5418	R\$ 12.930,75	R\$ 12.930,75
4	40	1,00	0,54	60	67%	Entre novo e regular	B	0,4274	R\$ 10.782,00	R\$ 10.782,00
5	40	1,00	0,54	60	67%	Nova	A	0,4288	R\$ 13.196,05	R\$ 13.196,05
6	45	0,85	0,46	60	75%	Regular	C	0,3229	R\$ 7.830,87	R\$ 7.830,87
7	40	1,00	0,54	60	67%	Entre novo e regular	B	0,4274	R\$ 8.852,46	R\$ 8.852,46
<b>Imóvel avaliando</b>	40	1,00	0,54	60	67%	Entre novo e regular	B	0,4274	-	-

Média considerando o Fator Depreciação (m <sup>2</sup> )	Média homogeneizada (m <sup>2</sup> )
R\$ 10.856,48	R\$ 10.856,48
(+30%)	R\$ 14.113,42
(-30%)	R\$ 7.599,54
<b>Total (m2)</b>	R\$ 10.856,48
<b>Valor de venda</b>	R\$ 2.658.317,81

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

## 14.1 TABELAS

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

## 15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizada a técnica de método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

**R\$ 2.660.000,00**

(dois milhões e seiscentos e sessenta mil reais)

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheira Civil – CREA 5070781670**

---

## 16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 38 (trinta e sete) folhas digitalizadas e assinadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 02 de junho de 2022.



---

**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**  
**CREA 5070781670**