

Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

Engenheira Civil

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

**Processo Digital:** 1050880-14.2016.8.26.0100

**Juliana Mendonça de Lima Chaves**, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos da **Monitória - Duplicada**, requerido por **Residencial Bela Vista Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, contra **José Luís de Souza**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **23.086**, 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

Engenheira Civil

**RESUMO DA AVALIAÇÃO**

Tabela 01: Resumo

IDENTIFICAÇÃO	
Endereço	R. Eptácio Pessoa, 41-B quadra "I" - Jardim Itapuã - Itaquaquecetuba - SP, 08579-040
Bairro	Jardim Itapuã
Cidade-UF	Itaquaquecetuba - SP

PROPRIEDADE	
Proprietário	José Luís de Souza
Documento	Matrícula de número 23.086
Registro de Imóveis	Oficial registro de Imóveis comarca de Itaquaquecetuba

ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL			
Matrícula		23.086	---
Frente		5,00	m2
Comprimento		25,00	m2
Área total		125,0	m2

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## **ESCOPO**

### **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata o presente caso da avaliação de um terreno na Rua Eptácio Pessoa, 41-B quadra "I" - Jardim Itapuã - Itaquaquecetuba - SP, 08579-040.

### **2. SOLICITANTE**

Residencial Bela Vista Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

### **3. PROPRIETÁRIO**

José Luís de Souza.

### **4. FINALIDADE**

Cumprimento de sentença – Monitória – Duplicata.

### **5. OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

### **6. OBJETO**

O objeto da avaliação é o terreno registrado junto ao Oficial Registro de Imóveis Comarca de Itaquaquecetuba, matrícula de número 23.086.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

## Engenheira Civil

### 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

#### 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 pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, 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 bem 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 09 de agosto de 2022, às 16h00
- 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

## Engenheira Civil

### 7.2 RESSALVAS

- O imóvel de matrícula nº 23.086 encontra-se desocupado, o proprietário não compareceu ao local na data e hora agendadas para realização da vistoria, por esse motivo não foi possível o acesso ao imóvel.
- A diligência foi acompanhada pelo Cicero, proprietário do imóvel vizinho, que possuía a chave para acesso a parte superior do galpão devido a obras que estava realizando em seu imóvel.
- A vistoria foi agendada para a data de 09 de agosto de 2022, às 16h00.

### 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL			
Matrícula		23.086	---
Frente		5,00	m2
Comprimento		25,00	m2
Área total		125,0	m2

No caso do imóvel, fora observado: 1 (um) galpão no qual não foi possível obter fotos para a constatação interna com área superior (laje) sem construção conforme constatado em fotos.

#### 8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado à Rua Epitácio Pessoa, 41-B quadra "I" - Jardim Itapuã - Itaquaquecetuba - SP, 08579-040. Situado no quarteirão formado pelos seguintes logradouros: Av. Ind. Primeira, Estr. Bonsucesso Itaquaquecetuba Rua Dom João Sexto e Rua Osvaldo Cruz. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site "Google Earth".

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

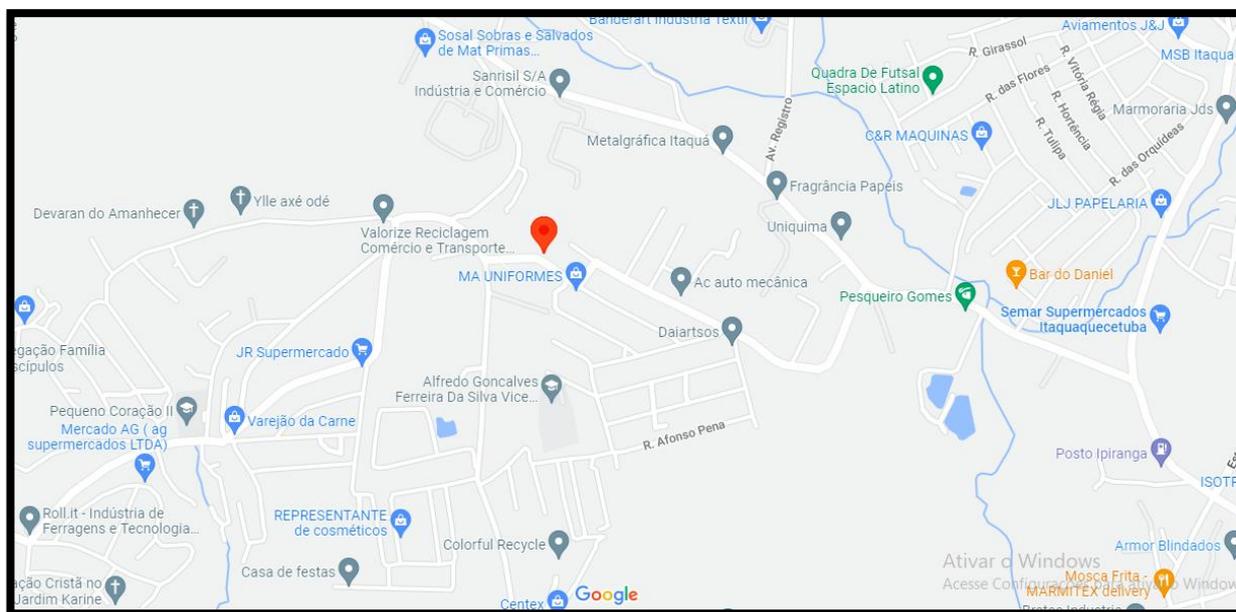
## Engenheira Civil

Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 20/09/2022

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 20/09/2022

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico da região	Regular
Intensidade de Tráfego:	Moderado
Principais Pólos de Influência:	Rod Ayrton Senna
Principal Via de Acesso:	Estr. Bonsucesso Itaquaquecetuba
Uso Predominante:	Residencial

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área do “terreno” é de 125,00m<sup>2</sup> conforme a matrícula de nº **23.086** do oficial registro de Imóveis da Comarca de Itaquaquecetuba.

Figura 4: Matrícula nº 23.086

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.090-7

matricula **23.086**      ficha **01**

Itaquaquecetuba, **16** de **abril** de **2018**

**IMÓVEL:** Um terreno situado na Rua Eptácio Pessoa, constituído pelo lote 41-B da quadra "I", do Jardim Itapuã, Município de Itaquaquecetuba, medindo 5,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 42, do lado esquerdo com o lote 41-A e nos fundos com parte do lote 16.

**CONTRIBUINTE:** 44451-11-69-0615-00-000-2.

**PROPRIETÁRIA:** **INVESTE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**, CNPJ/MF nº 43.060.722/0001-44, com sede em São Paulo-SP, na Rua Barão de Itapetininga, nº 211, 13º andar, conjunto nº 1.301.

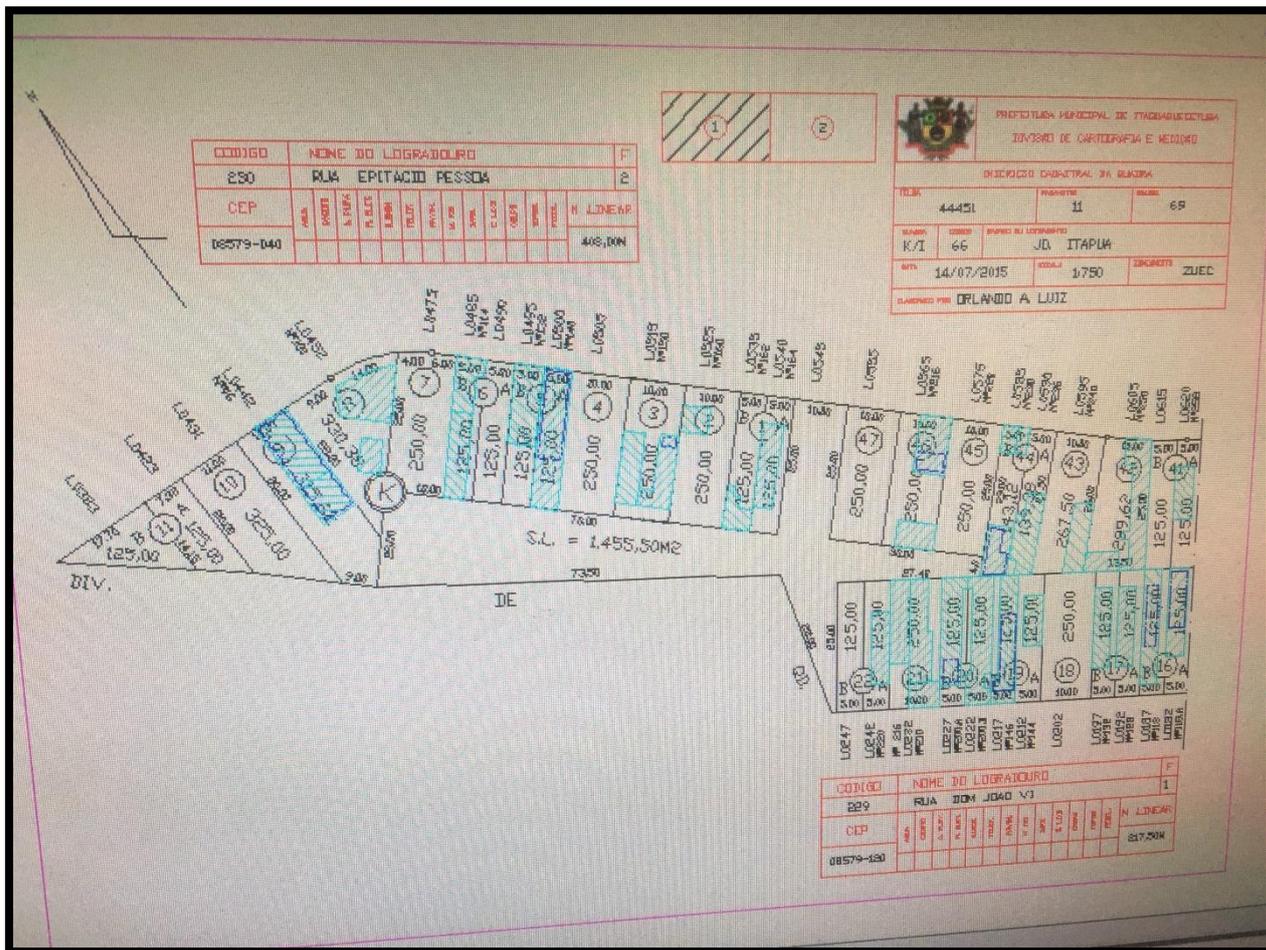
**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/M.10.611, de 19/03/1980, do R.I. de Poá-SP, cujo loteamento foi registrado sob nº 2 na referida matrícula.

RO CRASS VARGAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/08/2019 às 12:57, sob nº 1050880-14.2016.8.26.0100 e código 7C06886.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Figura 5: Lote 41-B, Quadra "I"



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONCA DE LIMA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2022 às 19:55, sob o número WJMJ22417973995. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1050880-14.2016.8.26.0100 e código E01FD5D.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### OCUPAÇÃO

Meio de quadra	✓	Uma frente	✓	Duas frentes
Esquina		Duas esquinas		Quadra inteira
Uma entrada	✓	Acesso por servidão		Encravado

### TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua	✓	Acima do nível		Abaixo do nível
Aclive - leve	✓	Aclive - moderado		Aclive - acentuado
Declive - leve		Declive - moderado		Declive - acentuado

### SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

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	✓
Ecoponto		Posto de saúde pública	✓
Área de Cultura		Parque / Área verde	✓

### SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE ATÉ 2 KM

Comércio e serviços vicinais	✓	Metrô / Trem	
Shopping center		Hospital	
Posto de abastecimento	✓	Rede bancária/ Casa lotérica	
Terminal urbano		Estabelecimento de Ensino	✓
Correio		Hotel / pousada	
Transportes Coletivos	✓	Parque / Área verde	

### RESTRIÇÕES

Restrição de faróis e faixa de pedestre (Sim)	
Área de preservação ambiental no entorno da edificação (Não há)	
Logradouro com trânsito de mão dupla (Sim)	
Sujeito a inundação (Não há informações de inundações em registro)	

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## 8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do terreno temos:

**Estado geral:** Necessitando de reparos simples.

**Fachada / face frontal:** rebocada e sem pintura.

**Piso superior:** laje concretada e parede em tijolo baiano aparente.

**Entrada do terreno:** 2 portões, sendo 1 para o galpão e o outro para o piso superior.

## 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

Engenheira Civil

Imagem 1 – Fachada



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

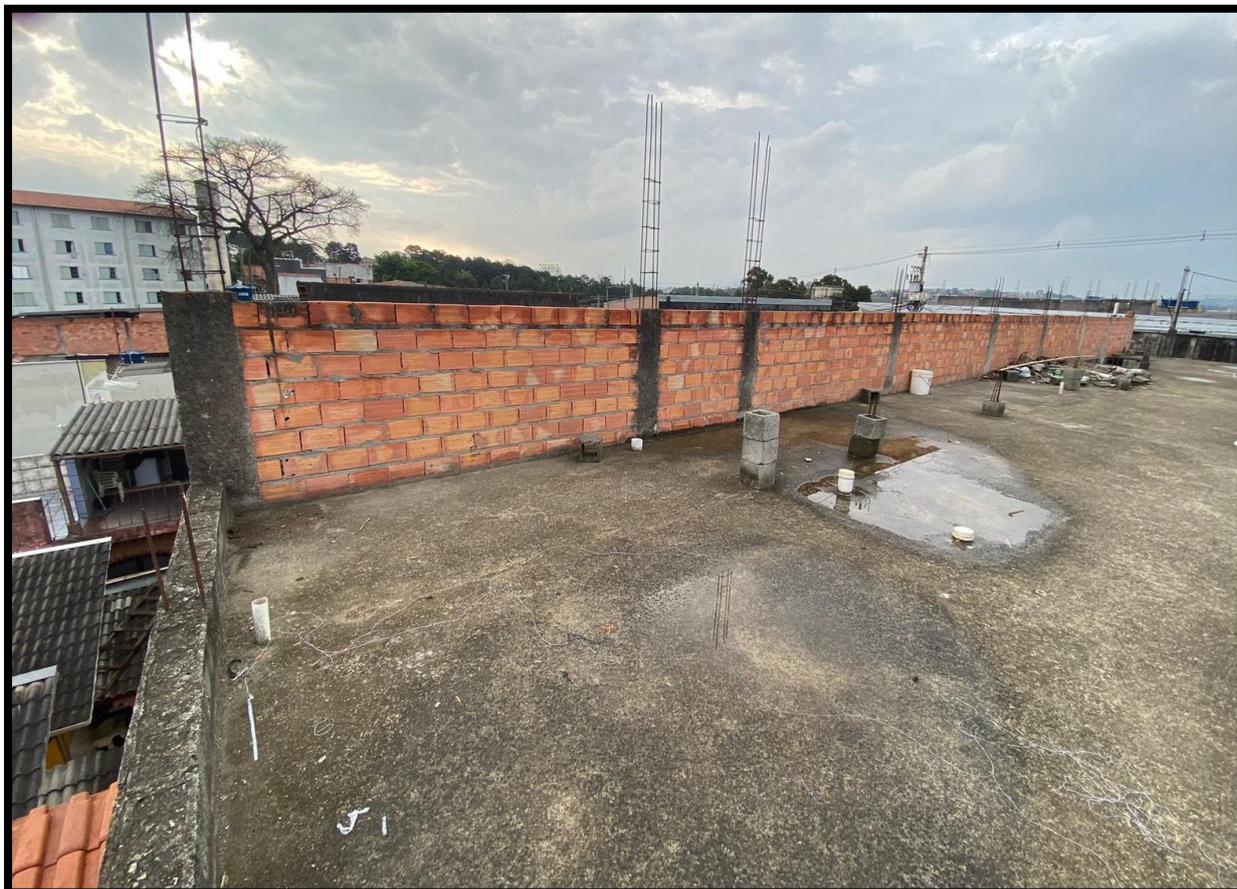
Imagem 2 – Escada de acesso a laje



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 3 – Piso superior



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 4 – Piso superior fundos



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 5 – Piso superior extensão



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

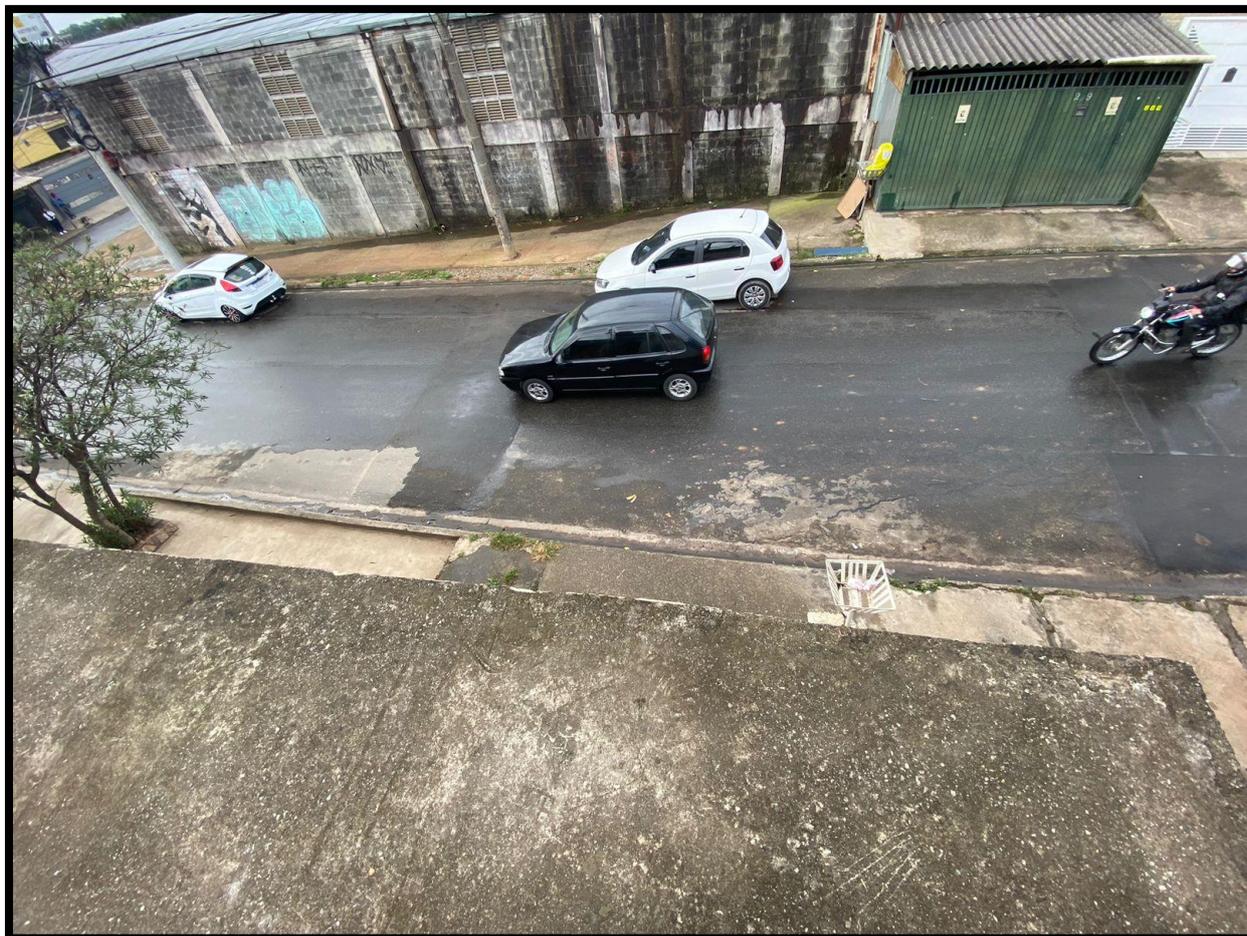
Imagem 6 – Piso superior extensão II



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 7 – Vista da rua, parte de cima do galpão



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 8 – Vista da rua, lado direito



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 8 – Vista da rua, lado esquerdo



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

## Engenheira Civil

### 10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo econômico e o estado de conservação da construção é classificado como necessitando de reparos simples.

### 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### 11.1 VALOR DO TERRENO

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

### 12. 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.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 13. ELEMENTOS

<b><u>Elemento 01</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Panorama, 425 - Jardim Maragojipe, Itaquaquecetuba - SP
<b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP
<b>Área:</b> 193m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 180.000,00
<b>Informante:</b> Gorelli Imoveis Ltda - (11) 4654-2425
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-piratininga-itaquaquecetuba-sp-125m2-id-2558778052/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-piratininga-itaquaquecetuba-sp-125m2-id-2558778052/</a>

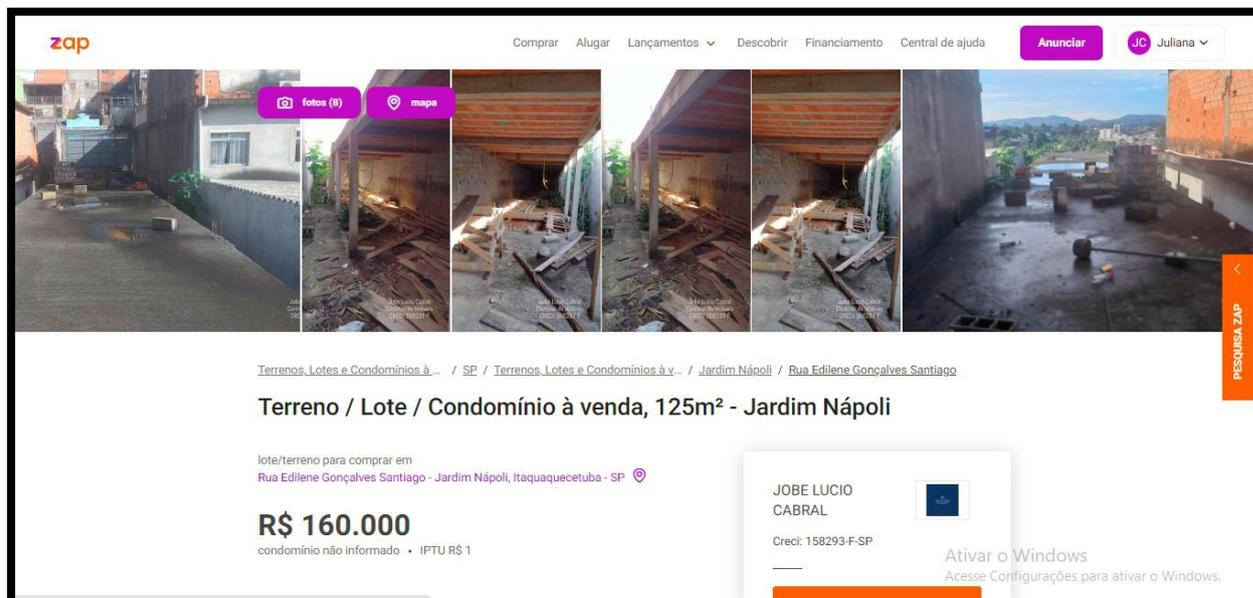


# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## Elemento 02

<b>Endereço:</b> Rua Edilene Gonçalves Santiago - Jardim Nápoli, Itaquaquetuba - SP
<b>Cidade:</b> Itaquaquetuba - SP
<b>Área:</b> 125m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 160.000,00
<b>Informante:</b> JOBE LUCIO CABRAL - (11) 99131-4007
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-napoli-itaquaquetuba-sp-125m2-id-2528966054/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-napoli-itaquaquetuba-sp-125m2-id-2528966054/</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## Elemento 03

<b>Endereço:</b> Estrada Mandimirim, 100 - Jardim Odete, Itaquaquecetuba - SP
<b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP
<b>Área:</b> 150m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 132.230,00
<b>Informante:</b> USUÁRIO NEWCORE - (11) 98925-1160
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-odete-bairros-itaquaquecetuba-150m2-venda-RS132230-id-2580073456/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-odete-bairros-itaquaquecetuba-150m2-venda-RS132230-id-2580073456/</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

<b><u>Elemento 04</u></b>
<b>Endereço:</b> Jardim Patrícia, Itaquaquetuba - SP
<b>Cidade:</b> Itaquaquetuba - SP
<b>Área:</b> 137m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 150.000,00
<b>Informante:</b> YELLOW IMÓVEIS - (11) 99680-0593
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-patricia-bairros-itaquaquetuba-137m2-venda-RS150000-id-2574646459/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-patricia-bairros-itaquaquetuba-137m2-venda-RS150000-id-2574646459/</a>

The screenshot shows a VivaReal listing for a lot/terreno with 1 room for sale in Jardim Patrícia, Itaquaquetuba - SP. The listing includes a price of R\$ 150.000 and a COD of 4628. The listing also includes a link to the property page and a 'VER NO MAPA' button. The listing is categorized as 'COMPRA' and 'Não informado' for 'Condomínio'.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### Elemento 05

**Endereço:** Estrada Antônio Cordeiro Rosa - Jardim Paineira, Itaquaquecetuba - SP

**Cidade:** Itaquaquecetuba - SP

**Área:** 135m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 185.000,00

**Informante:** C4 BROKERS IMÓVEIS - (11) 4803-2002

**Data Base:** outubro 2022

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-paineira-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-135m2-venda-RS185000-id-2577574850/>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FEIRÃO PRONTO PARA MUDAR DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Casas à venda em Itaquaquecetuba / Jardim Paineira

**Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 135 m<sup>2</sup> por R\$ 185.000** COD. CA0788

Estrada Antônio Cordeiro Rosa, 166 - Jardim Paineira, Itaquaquecetuba - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR  
R\$ 185.000

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

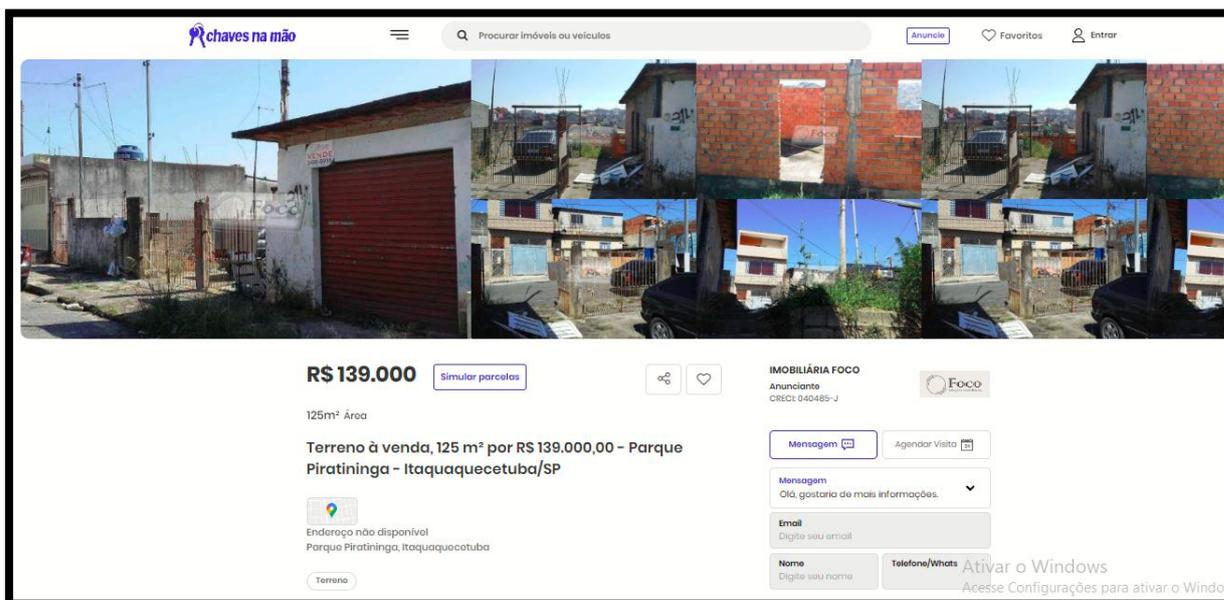
<b><u>Elemento 06</u></b>
<b>Endereço:</b> Jardim Rio Negro, Itaquaquetuba - SP
<b>Cidade:</b> Itaquaquetuba - SP
<b>Área:</b> 125m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 136.000,00
<b>Informante:</b> CONCEPT IMOVEIS LTDA - (11) 94796-0624
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-rio-negro-bairros-itaquaquetuba-125m2-venda-RS136000-id-2576849840/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-rio-negro-bairros-itaquaquetuba-125m2-venda-RS136000-id-2576849840/</a>

The screenshot shows a VivaReal listing for a lot/terreno in Jardim Rio Negro, Itaquaquetuba, SP. The listing includes a photo of the property, a price of R\$ 136.000, and a 'COMPRAR' button. The listing also includes a 'VER NO MAPA' link and a 'SOLICITAR' button for the 'CONDOMÍNIO' option. The listing is for a lot/terreno of 125 m<sup>2</sup> for sale in Jardim Rio Negro, Itaquaquetuba, SP. The listing is for a lot/terreno of 125 m<sup>2</sup> for sale in Jardim Rio Negro, Itaquaquetuba, SP. The listing is for a lot/terreno of 125 m<sup>2</sup> for sale in Jardim Rio Negro, Itaquaquetuba, SP.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

<b><u>Elemento 07</u></b>
<b>Endereço:</b> Itaquaquetuba - SP
<b>Cidade:</b> Itaquaquetuba - SP
<b>Área:</b> 125m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 139.000,00
<b>Informante:</b> IMOBILIÁRIA FOCO - (11) 34371185
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itaquaquetuba-parque-piratininga-125m2-RS139000/id-8285503/?qal=1">https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itaquaquetuba-parque-piratininga-125m2-RS139000/id-8285503/?qal=1</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

## VALORES PESQUISADOS

Tabela 4: Valores

Elementos	Localização	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valor de venda(m <sup>2</sup> )	Fator oferta (10%)	Valor de venda considerando o fator redutor (m <sup>2</sup> )
1	Itaquaquecetuba	193	R\$ 180.000,00	R\$ 162.000,00	R\$ 839,38
2	Itaquaquecetuba	125	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 1.152,00
3	Itaquaquecetuba	150	R\$ 132.230,00	R\$ 119.007,00	R\$ 793,38
4	Itaquaquecetuba	137	R\$ 150.000,00	R\$ 135.000,00	R\$ 985,40
5	Itaquaquecetuba	135	R\$ 185.000,00	R\$ 166.500,00	R\$ 1.233,33
6	Itaquaquecetuba	125	R\$ 136.000,00	R\$ 122.400,00	R\$ 979,20
7	Itaquaquecetuba	125	R\$ 139.000,00	R\$ 125.100,00	R\$ 1.000,80

<b>Média considerando o Fator Redutor (m<sup>2</sup>)</b>	R\$ 997,64
<b>(+30%)</b>	R\$ 1.296,93
<b>(-30%)</b>	R\$ 698,35
<b>Valor de venda</b>	R\$ 124.705,23

### 14. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o 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.

$$\text{Valor do imóvel} = 125 \times R\$ 997,64$$

$$\text{Valor do imóvel} = R\$ 124.705,23$$

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 15. VALOR DO IMÓVEL

Para o imóvel situado à **Rua Epitácio Pessoa, 41-B quadra "I" - Jardim Itapuã - Itaquaquecetuba - SP, 08579-040**, sob a **matrícula nº 23.086**, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor de (CENTO E VINTE E QUATRO MIL SETECENTOS E CINCO REAIS E VINTE E TRÊS CENTAVOS)

Área.....**125 m<sup>2</sup>**

Valor unitário com base nos cálculos de análise de mercado... R\$ **124.705,23**

ou, em números redondos:

**R\$ 125.000,00**

(Cento e vinte e cinco mil reais)

**Outubro / 2022**

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

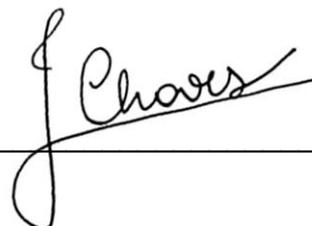
---

**Engenheira Civil**

## 16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 30 (trinta) folhas, editadas 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, 07 de outubro de 2022.



---

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

Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

Engenheira Civil

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

**Processo Digital:** 1050880-14.2016.8.26.0100

**Juliana Mendonça de Lima Chaves**, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos da **Monitória - Duplicata**, requerido por **Residencial Bela Vista Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, contra **José Luís de Souza**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **23.087**, 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

**Engenheira Civil**

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 01: Resumo

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Endereço	R. Eptácio Pessoa, 22-A quadra "J" - Jardim Itapuã - Itaquaquecetuba - SP, 08579-040
Bairro	Jardim Itapuã
Cidade-UF	Itaquaquecetuba - SP

<b>PROPRIEDADE</b>	
Proprietário	José Luís de Souza
Documento	Matrícula de número 23.087
Registro de Imóveis	Oficial registro de Imóveis comarca de Itaquaquecetuba

<b>ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL</b>			
Matrícula		23.087	---
Frente		5,00	m2
Comprimento		25,00	m2
Área total		125,0	m2

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## **ESCOPO**

### **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel na R. Epitácio Pessoa, 22-A quadra "J" - Jardim Itapuã - Itaquaquecetuba - SP, 08579-040.

### **2. SOLICITANTE**

Residencial Bela Vista Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

### **3. PROPRIETÁRIO**

José Luís de Souza.

### **4. FINALIDADE**

Cumprimento de sentença – Monitória – Duplicata.

### **5. OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

### **6. OBJETO**

O objeto da avaliação é o terreno registrado junto ao Oficial Registro de Imóveis Comarca de Itaquaquecetuba, matrícula de número 23.087.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

## Engenheira Civil

### 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

#### 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 pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, 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 bem 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 09 de agosto de 2022, às 16h00
- 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

## Engenheira Civil

### 7.2 RESSALVAS

- O imóvel de matrícula nº 23.087 encontra-se desocupado o proprietário não compareceu ao local na data e hora agendadas para realização da vistoria, por esse motivo não foi possível o acesso ao imóvel.
- A vistoria foi agendada para a data de 09 de agosto de 2022, às 16h00.

### 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO TERRENO E IMÓVEL			
Matrícula		23.087	---
Frente		5,00	m2
Comprimento		25,00	m2
Área total		125,0	m2

No caso do imóvel, fora observado: 1 (um) sobrado no qual não foi possível obter fotos para a constatação interna.

#### 8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado à R. Epitácio Pessoa, 22-A, quadra "J" - Jardim Itapuã - Itaquaquecetuba - SP, 08579-040. Situado no quarteirão formado pelos seguintes logradouros: Av. Ind. Primeira, Estr. Bonsucesso Itaquaquecetuba Rua Dom João Sexto e Rua Osvaldo Cruz. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site "Google Earth".

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

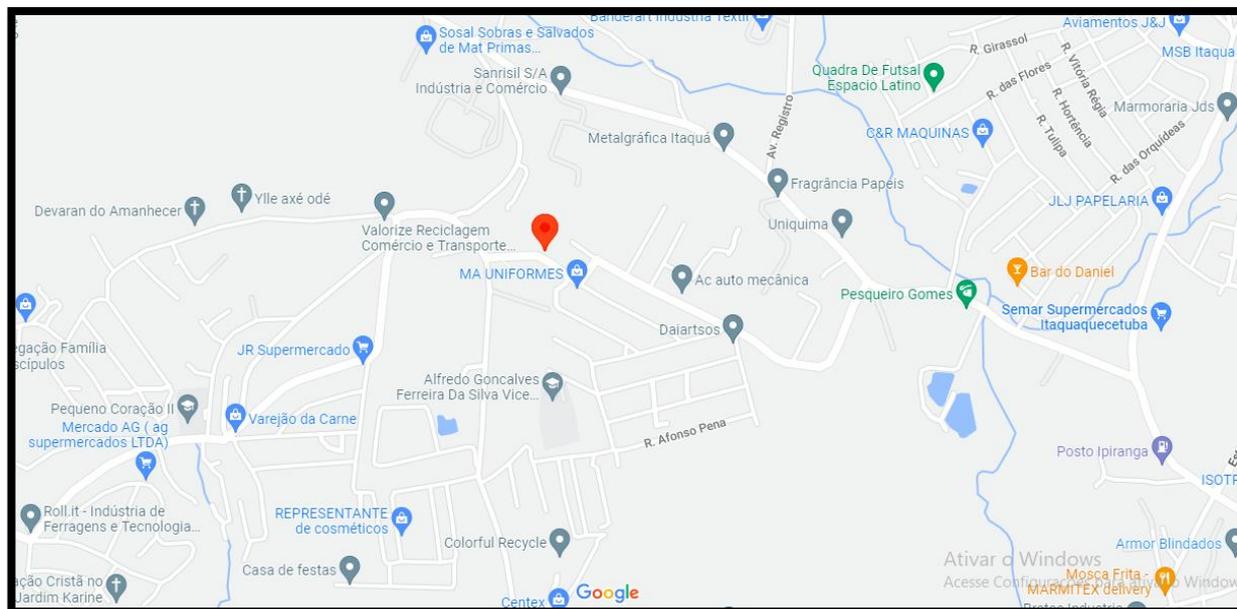
## Engenheira Civil

Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 20/09/2022

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 20/09/2022

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico da região	Regular
Intensidade de Tráfego:	Moderado
Principais Pólos de Influência:	Rod Ayrton Senna
Principal Via de Acesso:	Estr. Bonsucesso Itaquaquecetuba
Uso Predominante:	Residencial

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área do “terreno” é de 125,00m<sup>2</sup> conforme a matrícula de nº **23.087** do oficial registro de Imóveis da Comarca de Itaquaquecetuba.

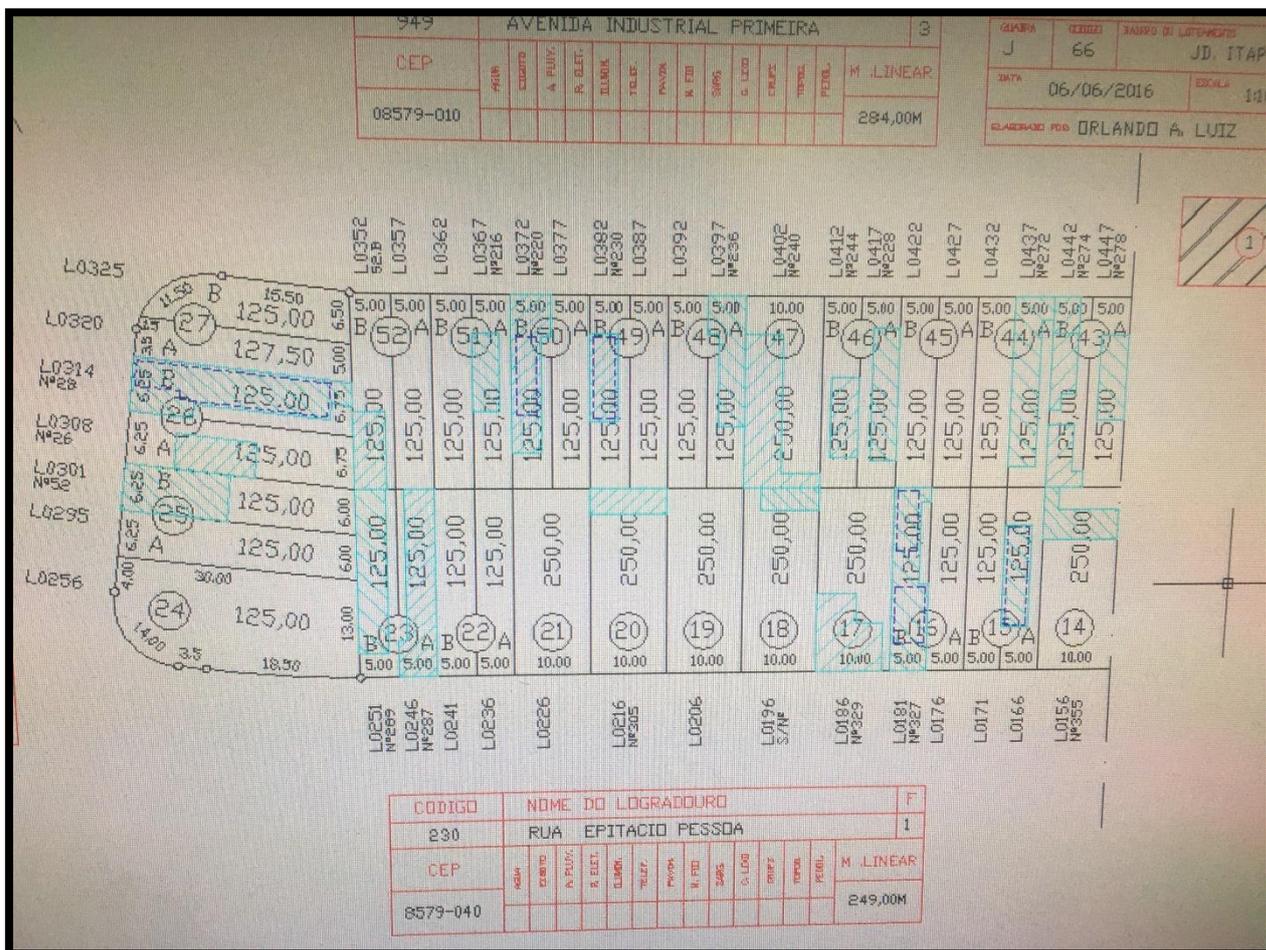
Figura 4: Matrícula nº 23.087

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		<b>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO		CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.080-7	
matrícula	ficha	Itaquaquecetuba, 16 de abril de 2018	
23.087	01		
<p><b>IMÓVEL:</b> Um terreno situado na Rua Eptácio Pessoa, constituído pelo lote 22-A da quadra "J", do Jardim Itapuã, Município de Itaquaquecetuba, medindo 5,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 21, do lado esquerdo com o lote 22-B e nos fundos com o lote 51-A.</p>			
<p><b>CONTRIBUINTE:</b> 44451-11-99-0236-00-000-1.</p>			
<p><b>PROPRIETÁRIA:</b> INVESTE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, CNPJ/MF nº 43.060.722/0001-44, com sede em São Paulo-SP, na Rua Barão de Itapetininga, nº 211, 13º andar, conjunto nº 1.301.</p>			
<p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> R.1/M.10.611, de 19/03/1980, do R.I. de Poá-SP, cujo loteamento foi registrado sob nº 2 na referida matrícula.</p>			

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

Figura 5: Lote 22-A, Quadra "J"



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

### OCUPAÇÃO

Meio de quadra ✓	Uma frente ✓	Duas frentes
Esquina	Duas esquinas	Quadra inteira
Uma entrada ✓	Acesso por servidão	Encravado

### TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua ✓	Acima do nível	Abaixo do nível
Aclive - leve ✓	Aclive - moderado	Aclive - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado

### SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

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 ✓
Ecoponto	Posto de saúde pública ✓
Área de Cultura	Parque / Área verde ✓

### SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE ATÉ 2 KM

Comércio e serviços vicinais ✓	Metrô / Trem
Shopping center	Hospital
Posto de abastecimento ✓	Rede bancária/ Casa lotérica
Terminal urbano	Estabelecimento de Ensino ✓
Correio	Hotel / pousada
Transportes Coletivos ✓	Parque / Área verde

### RESTRIÇÕES

Restrição de faróis e faixa de pedestre (Sim)
Área de preservação ambiental no entorno da edificação (Não há)
Logradouro com trânsito de mão dupla (Sim)
Sujeito a inundação (Não há informações de inundações em registro)

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## 8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do terreno temos:

**Estado geral:** Necessitando de reparos simples.

**Fachada / face frontal:** rebocada e com pintura látex.

**Entrada do imóvel:** 2 portões, sendo 1 para a parte inferior e o outro para o piso superior.

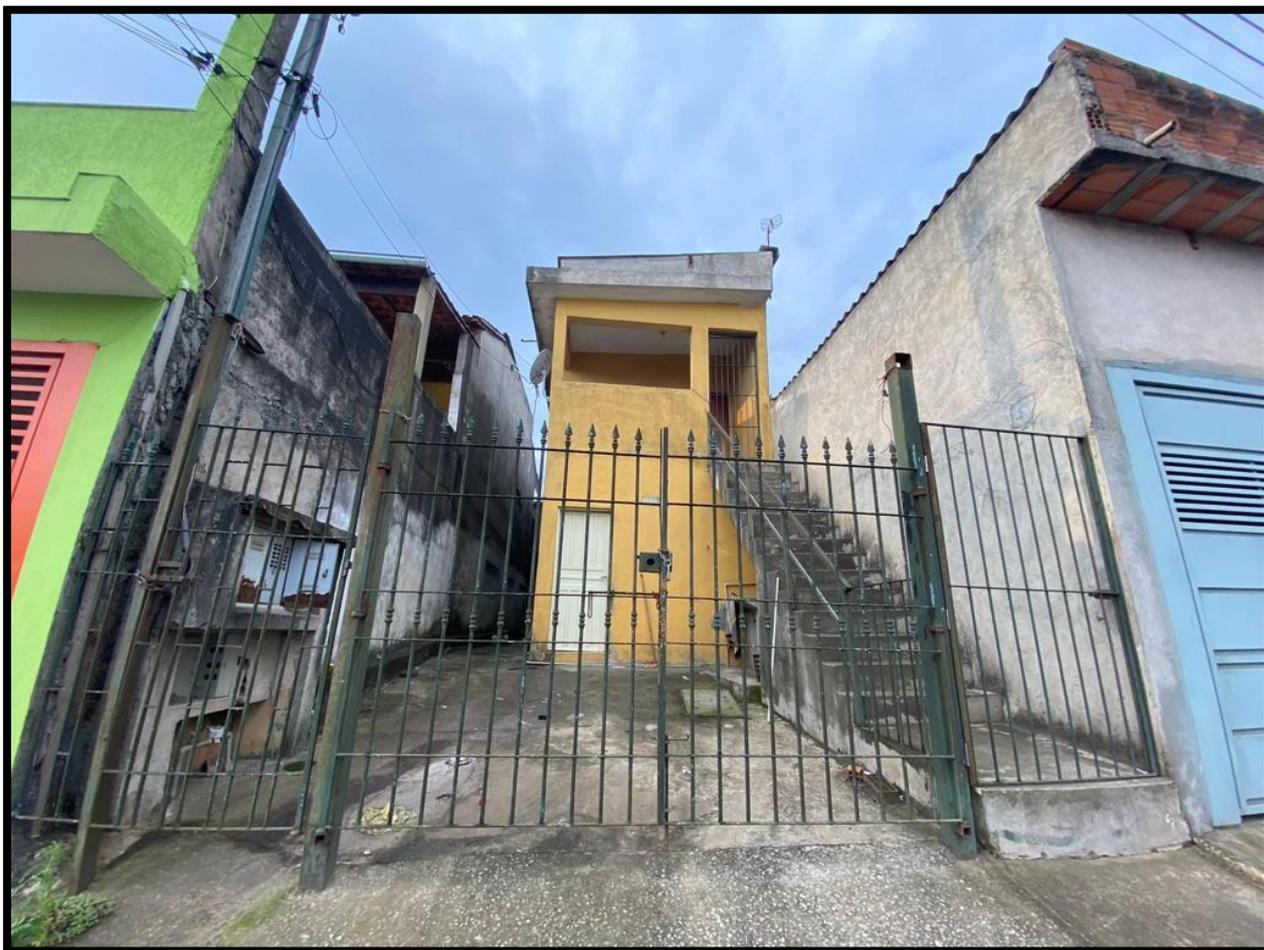
## 9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

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

**Engenheira Civil**

Imagem 1 – Fachada



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 2 – Fachada II



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 3 – Vista do imóvel



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 4 – Vista do imóvel II



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 5 – Vista da rua, lado direito



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

Imagem 6 – Vista da rua, lado esquerdo



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

## Engenheira Civil

### 10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo econômico e o estado de conservação da construção é classificado como necessitando de reparos.

### 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### 11.1 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 às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

### 12. 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.

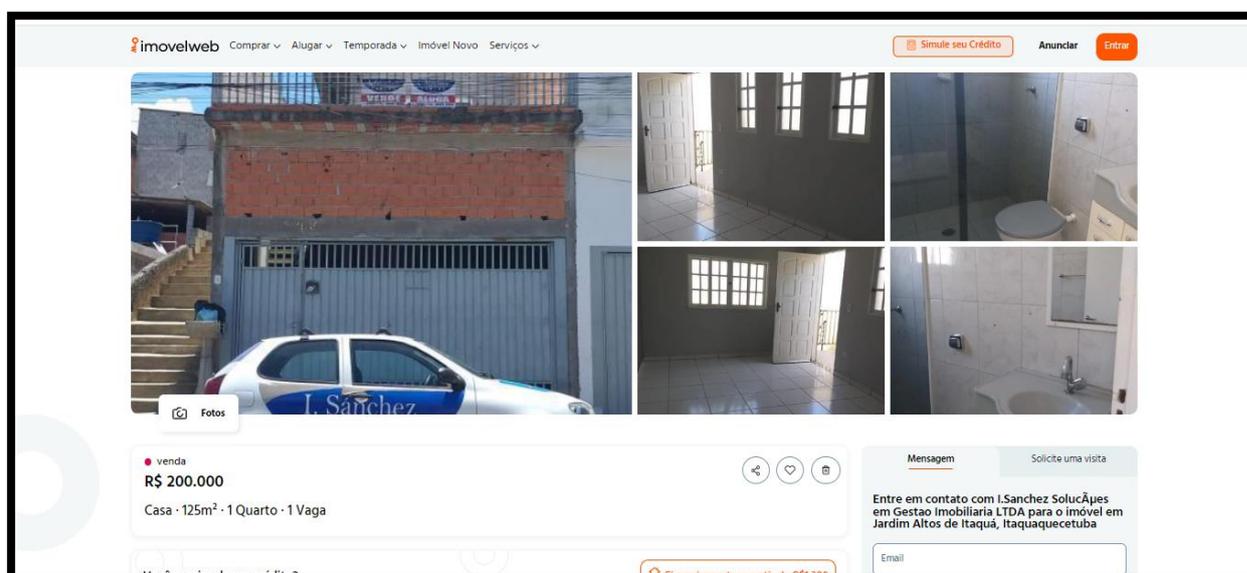
Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 13. ELEMENTOS

<u><b>Elemento 01</b></u>
<b>Endereço:</b> Rua Alvarenga Peixoto, 153
<b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP
<b>Área:</b> 125m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 200.000,00
<b>Informante:</b> I.Sanchez - (11) 4645-3506
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-itaquaquecetuba-jardim-altos-de-2941317841.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-itaquaquecetuba-jardim-altos-de-2941317841.html</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

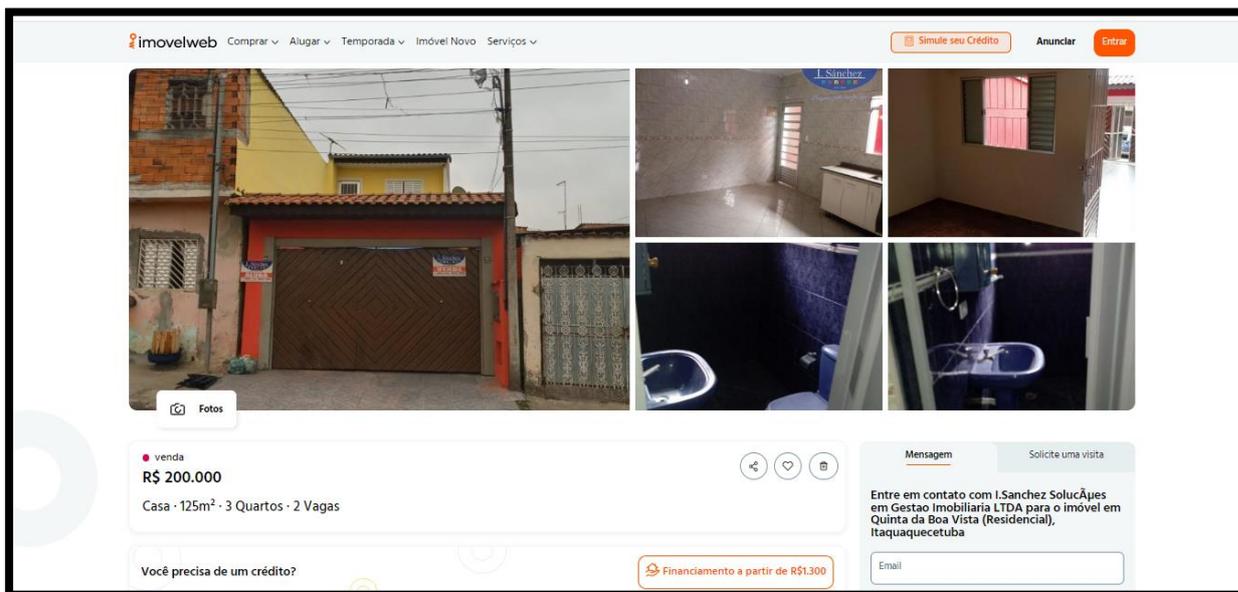
<b><u>Elemento 02</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Santa Rosa de Lima, 100
<b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP
<b>Área:</b> 110m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 179.670,00
<b>Informante:</b> NEWCORE - (11) 98925-1160
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-maria-rosa-ii-itaquaquecetuba-sp-110m2-id-2578356823/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-maria-rosa-ii-itaquaquecetuba-sp-110m2-id-2578356823/</a>

The screenshot shows a ZAP real estate listing. At the top, there are navigation links: 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Descobrir', 'Financiamento', 'Central de ajuda', 'Anunciar', and 'Entrar'. Below the navigation is a row of six photos showing different parts of the property: an empty room with orange walls, the exterior gate, a hallway, a kitchen with a sink, another empty room with orange walls, and a room with pink walls. Below the photos, the listing title is 'Casa com 2 Quartos à venda, 110m² - Jardim Maria Rosa II'. Underneath, it says 'sobrado para comprar em Rua Santa Rosa de Lima, 100 - Jardim Maria Rosa II, Itaquaquecetuba - SP'. The price is prominently displayed as 'R\$ 179.670'. Below the price, it notes 'condomínio não informado' and 'IPTU não informado'. On the right side, there is a user profile for 'USUÁRIO NEWCORE' with a 'Contato' button. A vertical 'PESQUISA ZAP' button is on the far right. At the bottom left, there is a loading message: 'Aguardando tracking.zapimoveis.com.br...'.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

<b><u>Elemento 03</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua São Francisco, 441
<b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP
<b>Área:</b> 125m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 200.000,00
<b>Informante:</b> I.Sanchez - (11) 4645-3506
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-itaquaquecetuba-quinta-da-boa-2958259871.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-itaquaquecetuba-quinta-da-boa-2958259871.html</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

<b><u>Elemento 04</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Canadá, 100
<b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP
<b>Área:</b> 125m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 190.900,00
<b>Informante:</b> NEWCORE - (11) 98925-1160
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-americano-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-125m2-venda-RS190900-id-2581809338/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-americano-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-125m2-venda-RS190900-id-2581809338/</a>

The screenshot shows a VivaReal listing for a house. The top navigation bar includes 'VivaReal', 'COMPRAR', 'ALUGAR', 'IMÓVEIS NOVOS', 'DESCOBRIR', 'FINANCIAMENTO', 'ANUNCIAR IMÓVEIS', and 'ENTRAR'. The main image area displays a grid of six photos showing the exterior, bedrooms, a living area with a TV, a kitchen, a bathroom, and another bedroom. Below the images, the text reads: 'Início / Venda / SP / Casas à venda em Itaquaquecetuba / Jardim Americano / Rua Canadá', 'Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 125 m² por R\$ 190.900', and 'COD. 169180B'. On the right side, it says 'COMPRAR R\$ 190.900' and 'Preço abaixo do mercado'. At the bottom right, there are buttons for 'Condomínio' and 'SOLICITAR'.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## **Elemento 05**

**Endereço:** Jardim Tamem

**Cidade:** Itaquaquecetuba - SP

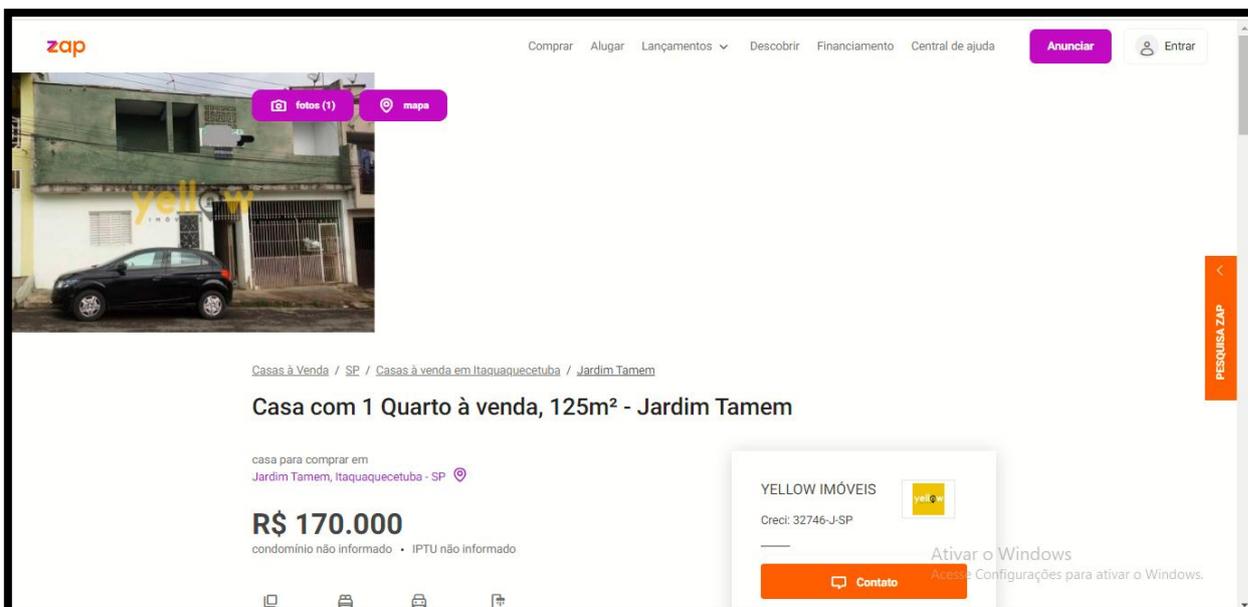
**Área:** 125m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 170.000,00

**Informante:** YELLOW IMÓVEIS - (11) 99680-0593

**Data Base:** outubro 2022

**Link:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-jardim-tamem-itaquaquecetuba-sp-125m2-id-2574649437/>



zap

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (1) mapa

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Itaquaquecetuba / Jardim Tamem

**Casa com 1 Quarto à venda, 125m<sup>2</sup> - Jardim Tamem**

casa para comprar em Jardim Tamem, Itaquaquecetuba - SP

**R\$ 170.000**

condomínio não informado • IPTU não informado

YELLOW IMÓVEIS  
Cred: 32746-J-SP

Ativar o Windows  
Acesse Configurações para ativar o Windows.

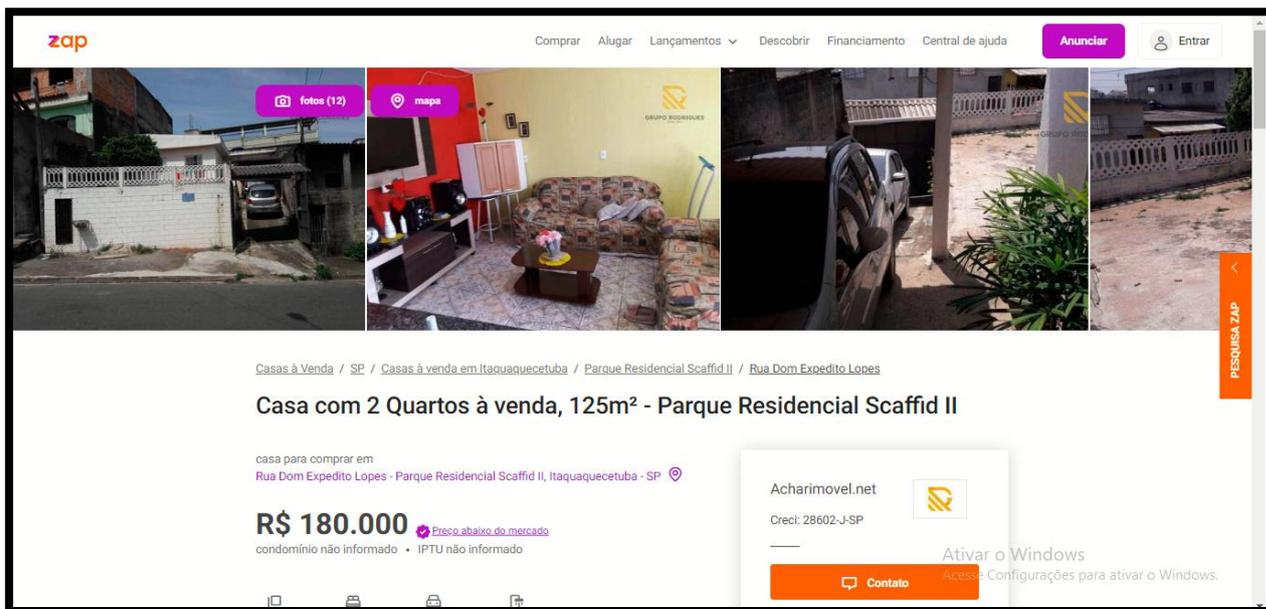
Contato

PEQUENA ZAP

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

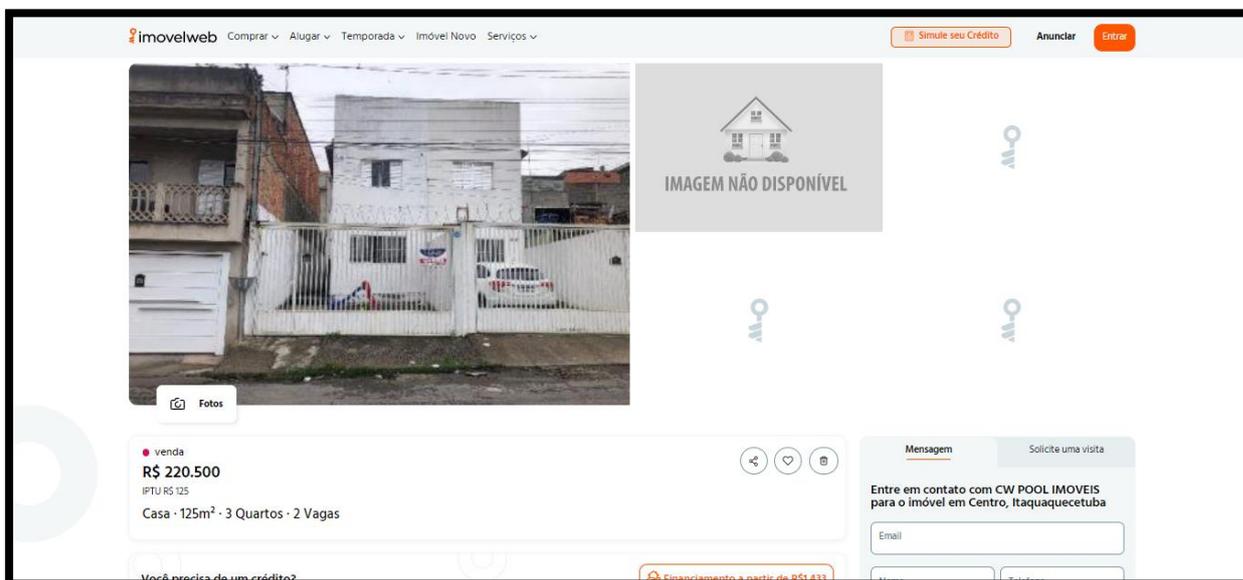
<b><u>Elemento 06</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Dom Expedito Lopes
<b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP
<b>Área:</b> 125m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 180.000,00
<b>Informante:</b> Acharimovel.net - (11) 99960-2957
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-parque-residencial-scaffid-ii-itaquaquecetuba-sp-125m2-id-2457464730/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-parque-residencial-scaffid-ii-itaquaquecetuba-sp-125m2-id-2457464730/</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

## Engenheira Civil

<b><u>Elemento 07</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Vereador Álvaro Augusto Da Silva, 238
<b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP
<b>Área:</b> 125m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 220.500,00
<b>Informante:</b> CW POOL IMOVEIS - (11) 97206-9178
<b>Data Base:</b> outubro 2022
<b>Link:</b> <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/itaquaquecetuba-vila-virginia-oportunidade-unica-2967335256.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/itaquaquecetuba-vila-virginia-oportunidade-unica-2967335256.html</a>



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

## VALORES PESQUISADOS

Tabela 4: Valores

Elementos	Localização	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valor de venda(m <sup>2</sup> )	Fator oferta (10%)	Valor de venda considerando o fator redutor (m <sup>2</sup> )
1	Itaquaquecetuba	125	R\$ 200.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 1.440,00
2	Itaquaquecetuba	110	R\$ 179.670,00	R\$ 161.703,00	R\$ 1.470,03
3	Itaquaquecetuba	125	R\$ 200.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 1.440,00
4	Itaquaquecetuba	125	R\$ 190.900,00	R\$ 171.810,00	R\$ 1.374,48
5	Itaquaquecetuba	125	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	R\$ 1.224,00
6	Itaquaquecetuba	125	R\$ 180.000,00	R\$ 162.000,00	R\$ 1.296,00
7	Itaquaquecetuba	125	R\$ 220.500,00	R\$ 198.450,00	R\$ 1.587,60

<b>Média considerando o Fator Redutor (m<sup>2</sup>)</b>	R\$ 1.404,59
<b>(+30%)</b>	R\$ 1.825,96
<b>(-30%)</b>	R\$ 983,21
<b>Valor de venda</b>	R\$ 175.573,34

## 14. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o 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.

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 175.573,34$$

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

**Engenheira Civil**

## 15. VALOR DO IMÓVEL

Para o imóvel situado à **Rua Epitácio Pessoa, 22-A, quadra "J" - Jardim Itapuã - Itaquaquecetuba - SP, 08579-040**, sob a **matrícula nº 23.087**, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor de (CENTO SETENTA E CINCO MIL QUINHENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS)

Área.....**125 m<sup>2</sup>**

Valor unitário com base nos cálculos de análise de mercado... R\$ **175.573,34**

ou, em números redondos:

**R\$ 176.000,00**

(Cento e setenta e seis mil reais)

**Outubro / 2022**

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

---

**Engenheira Civil**

## 16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 27 (vinte e sete) folhas, editadas 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, 07 de outubro de 2022.



---

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