

# 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: 1056899-02.2017.8.26.0100

**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **BANCO DO BRASIL S/A**, move contra **VA SANEAMENTO AMBIENTAL LTDA**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **38.487**, 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	Sala comercial
Endereço	Rua Augusta, nº 257, sala nº 32
CEP	01305-000
Bairro	Consolação
Cidade-UF	São Paulo - SP

PROPRIEDADE	
Matricula	38.487
Registro de Imóveis	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Status atual	Desocupado
Tipo de ocupação	Comercial

ÁREA DO IMÓVEL		
Área útil	170,63	m2
Área comum	24,76	m2

VALOR	
Valor	R\$ 1.054.000,00 (um milhão e cinquenta e quatro mil reais)

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

## VALOR DO IMÓVEL

Para o conjunto comercial situado na Rua Augusta, nº 257 - Consolação - SP, CEP 01305-000– Sala 32 – 3º andar do Edifício José Passarelli, matriculado sob o número 38.487, resulta o seguinte valor:

**R\$ 1.054.000,00**

\*\*\*dezembro/ 2021\*\*\*

# 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 Augusta, nº 257, sala nº 32, 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

Banco do Brasil S/A.

### 3. REQUERIDO

Va Saneamento Ambiental Ltda.

### 4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial.

### 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 5º Oficial Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº 38.487.

# 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 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 29 de outubro 2021, às 11 horas.
- 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 desocupado neste presente momento.
- A planta do imóvel não foi disponibilizada.
- A vistoria foi agendada para a data de 29 de outubro 2021, às 11 horas.
- A vistoria foi acompanhada pela advogada Ana.

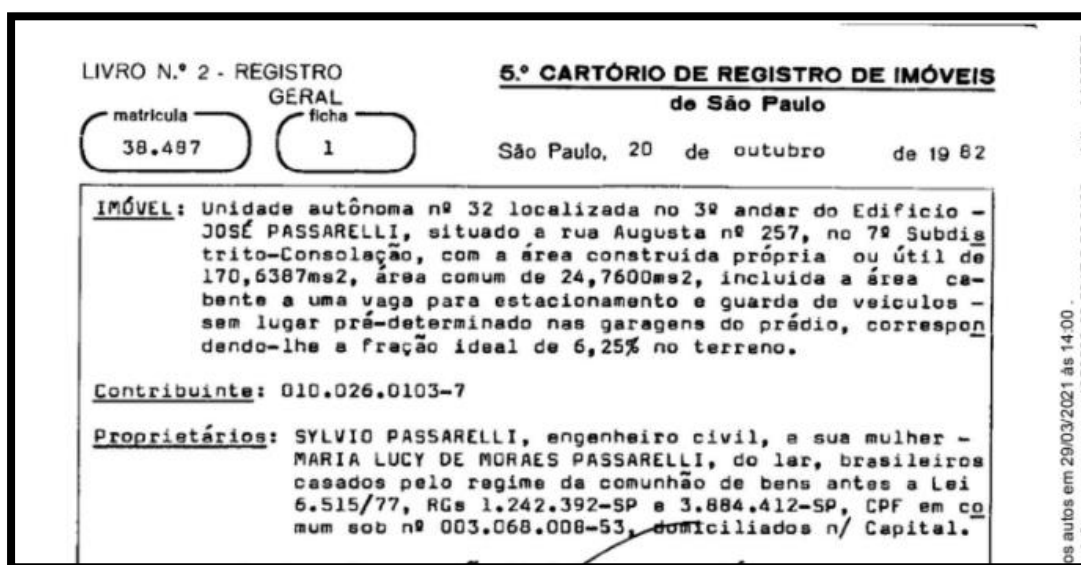
## 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de uma sala comercial, situada em região com predominância comercial. Localizado à Rua Augusta, nº 257, sala nº 32 do Edifício José Passarelli, Consolação - São Paulo/SP.

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL			
Área útil	170,63	m2	
Área comum	24,76	m2	

FIGURA 1: Matrícula do imóvel



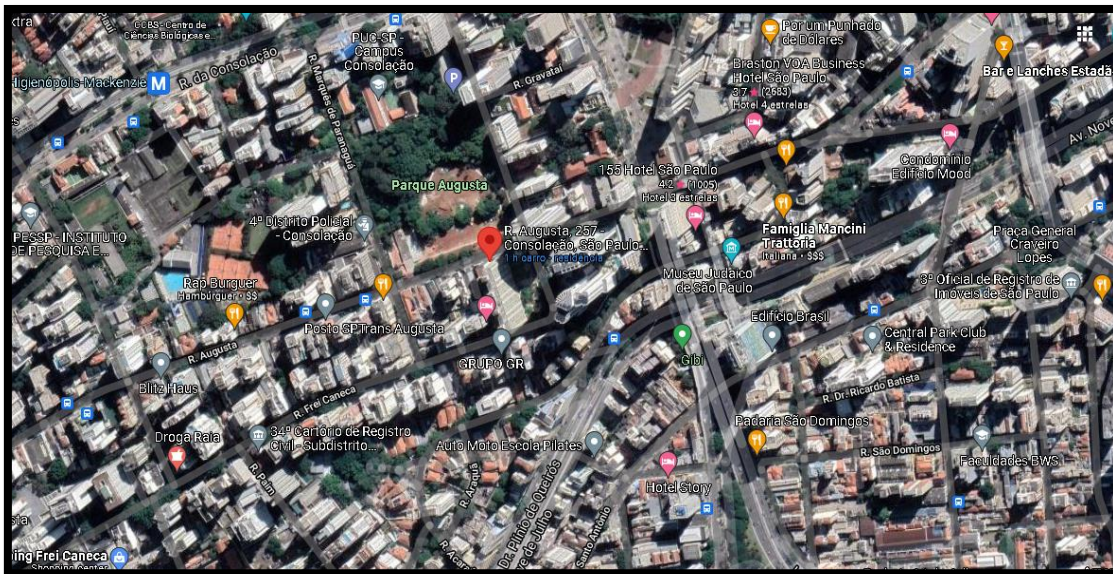
# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

## 8.1 LOCALIZAÇÃO

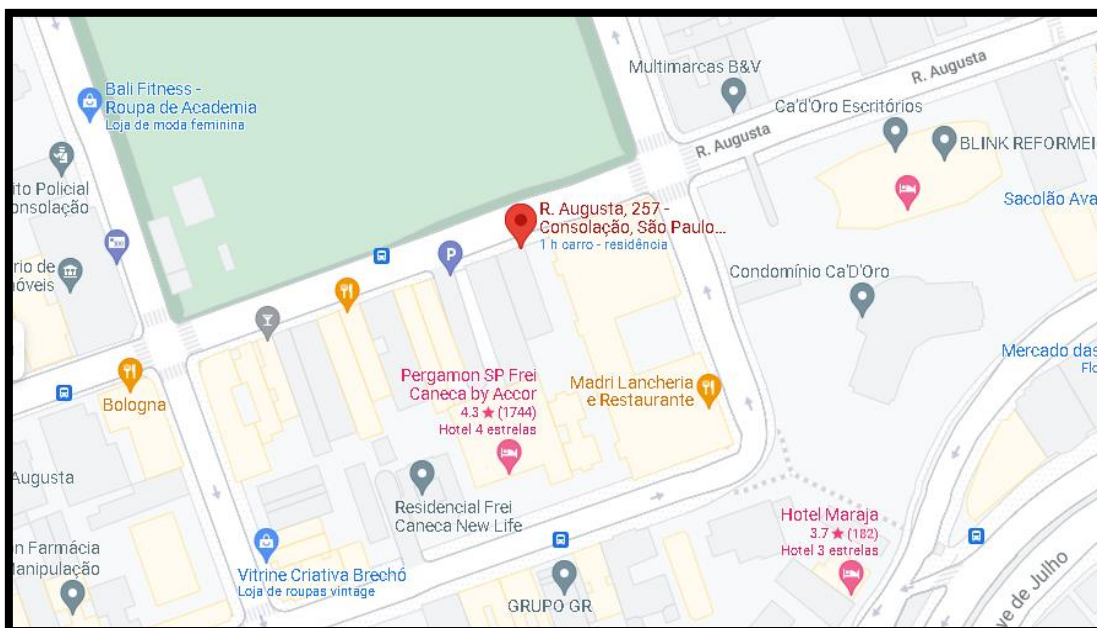
O imóvel, objeto desta avaliação está situado na Rua Augusta, nº 257, sala nº 32, para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do imóvel, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

FIGURA 2: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 10/12/2021

FIGURA 3: Mapa dos arredores



Fonte: Google Maps em 10/12/2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES e enviado para a plataforma digital do PJe em 10/12/2021 às 14:08:35. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056899-02.2020.8.26.0100 e código 0696118E.

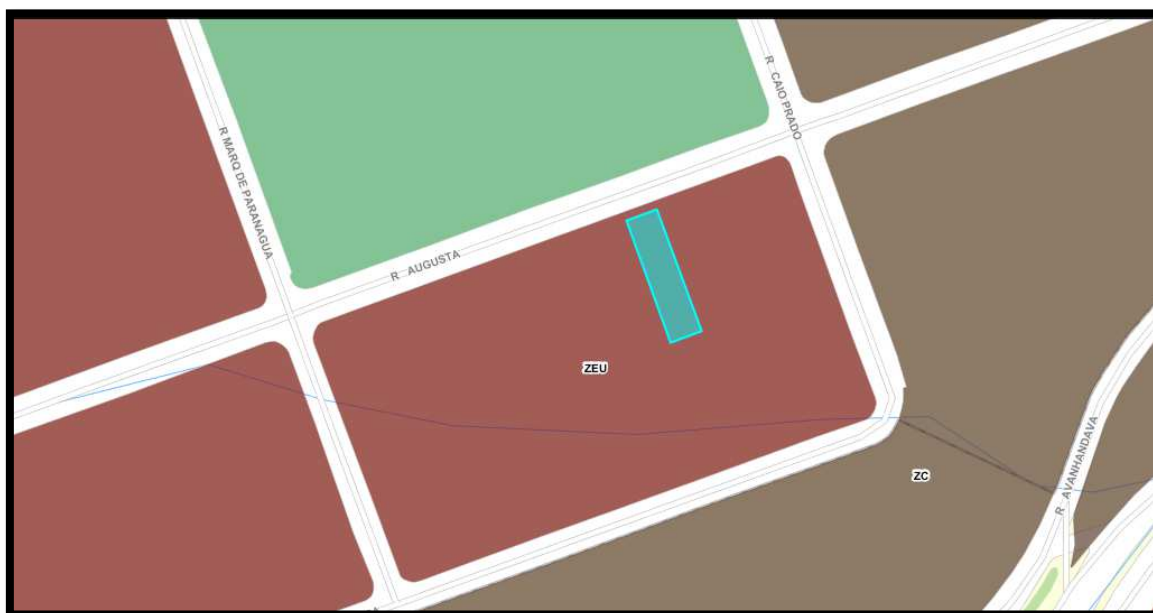
# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

## 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

O imóvel está situado em área ZEU ( Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana), de acordo com a Lei de zoneamento. Com características comerciais.

FIGURA 4: Zona Urbana



Fonte: Geosampa em 10/12/2021

Tabela 03: Características referente ao bairro.

<b>Uso Predominante:</b>	Comercial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Alto
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Horizontal
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Alta
<b>Principais Polos de Influência:</b>	Catedral metropolitana de São Paulo, Santa Efigênia, Mercado municipal de São Paulo
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Av. Paulista, Av. 23 de Maio, Consolação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES em 10/12/2021 às 14:08:35. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058899-02.2020.8.26.0100 e código 0696186.



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO EDIFÍCIO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EDIFÍCIO	
Torres	01
Portaria	01
Elevador	02
Garagem	01

## 8.4 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 ✘	Comércio e serviços vicinais ✘
Pavimentação ✘	Coleta de lixo ✘

### SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS 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 ✘

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

---

## 8.5 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região conhecida como Centro Histórico de São Paulo corresponde ao núcleo original da cidade, com área de aproximadamente 185.000m<sup>2</sup> onde circulam aproximadamente 600 mil pessoas todos os dias. Nela se concentram bens protegidos de inestimável valor histórico, cultural e arquitetônico, relacionados à memória e à identidade da cidade de São Paulo e de sua população.

## 8.6 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O “Imóvel” possui área 170,63m<sup>2</sup>, assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº 38.487, 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

## 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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES em 12/07/2022 às 13:48:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0058899-02.2020.8.26.0100 e código D69618E.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

---

Imagem 2- Vista da rua da entrada do Edifício

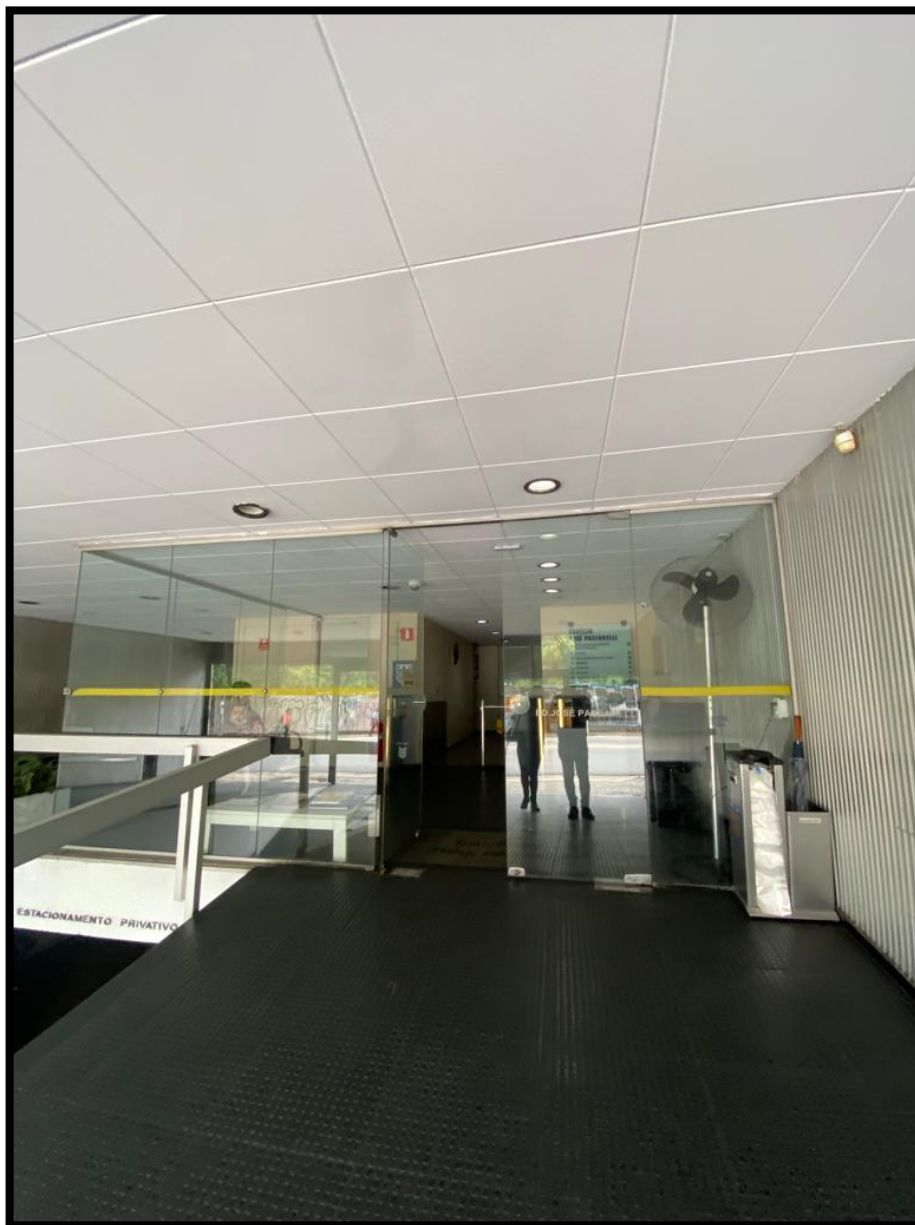


# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

---

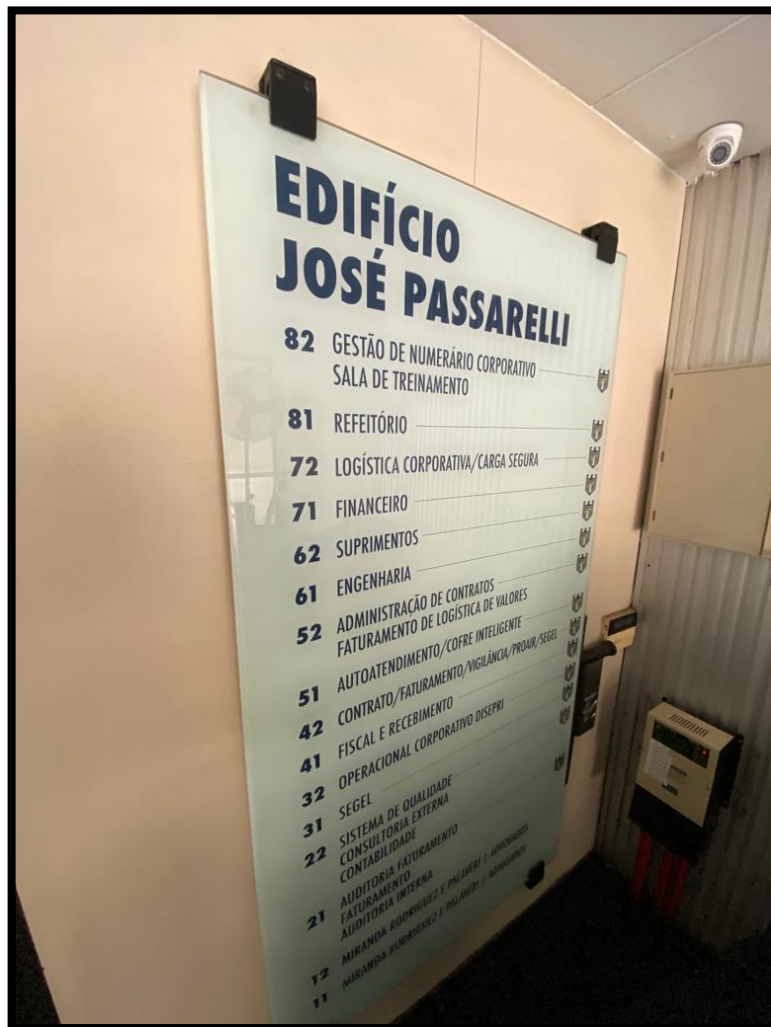
Imagem 3- Recepção



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

Imagem 4- Recepção II



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 5- Hall do elevador



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 6- Hall do 3º andar





# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 7- Hall do 3º andar II

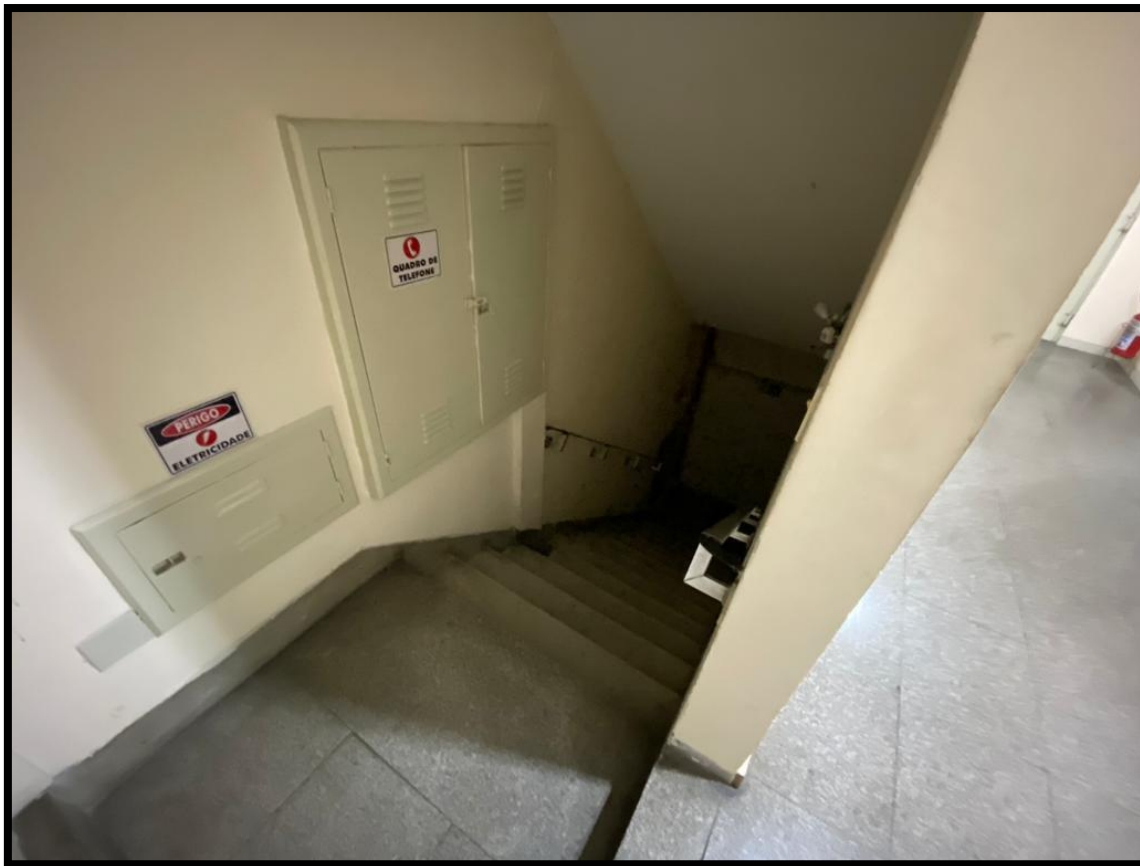


# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 8- Escada de emergência



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 9- Sala 32



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 10- Sala 32 II



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 11- Sala 32 III



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 12- Sala 32 IV



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 13- Vista sala 32



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 13- Vista sala 32 II





# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 14- Corredor área privativa sala 32

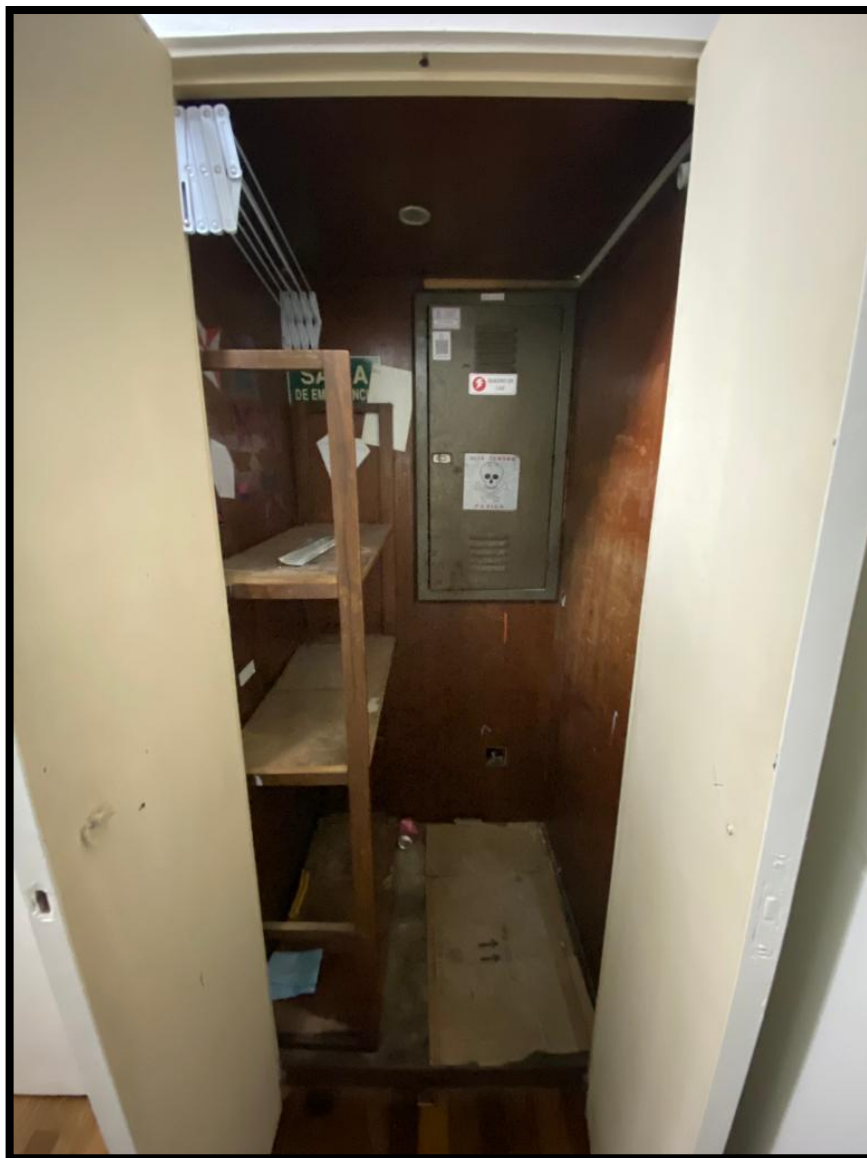


# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 15- Dispensa



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 16- Banheiro



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 17- Banheiro 2



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 18- Dispensa 2

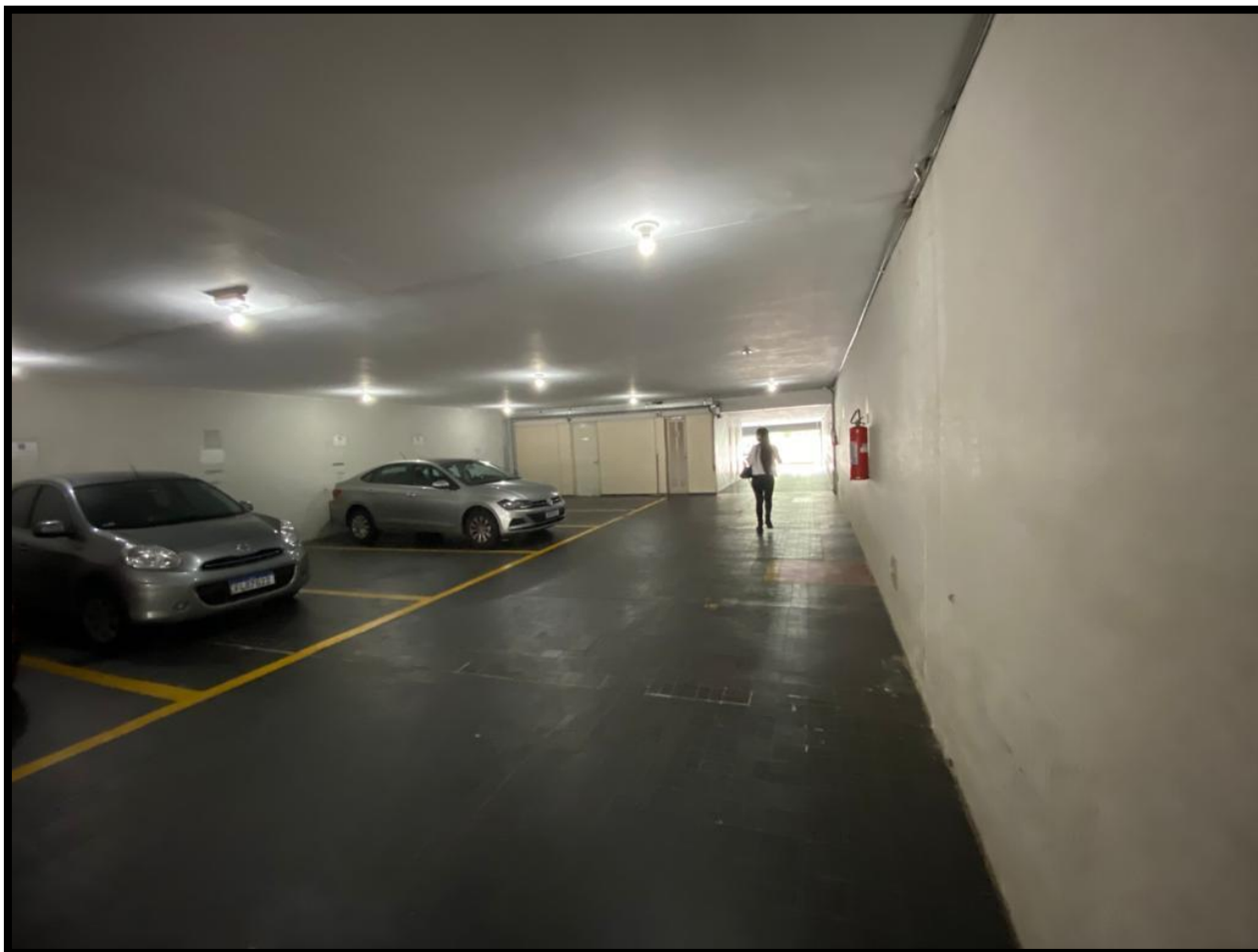


# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 19- Garagem



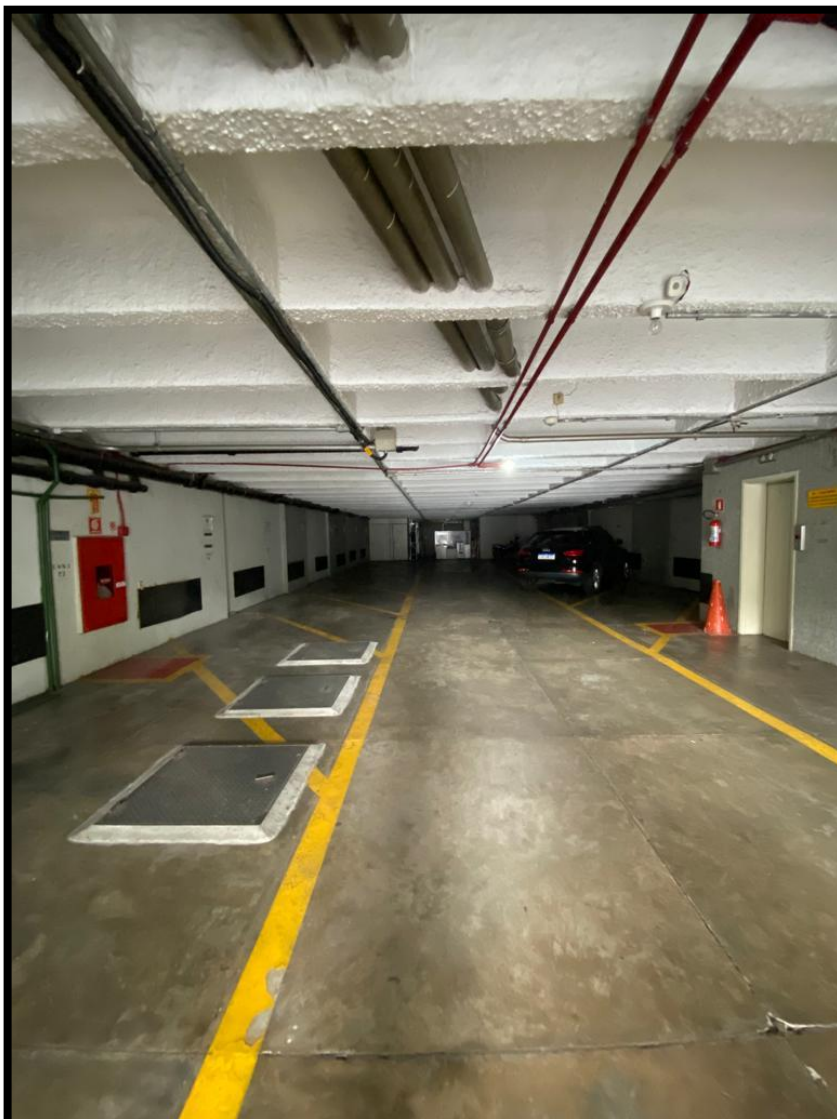
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES e enviado para a plataforma digital da OAB SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0058899-02.2020.8.26.0100 e código D9696186.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

---

Imagem 20- Garagem II



# 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;
- boa pelo estado de conservação;

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

A vistoria do imóvel revelou que se trata de uma sala comercial padrão simples, com área total de 170,63 m<sup>2</sup>, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

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

Regular 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 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 as características do terreno 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 podem sofrer 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**

---

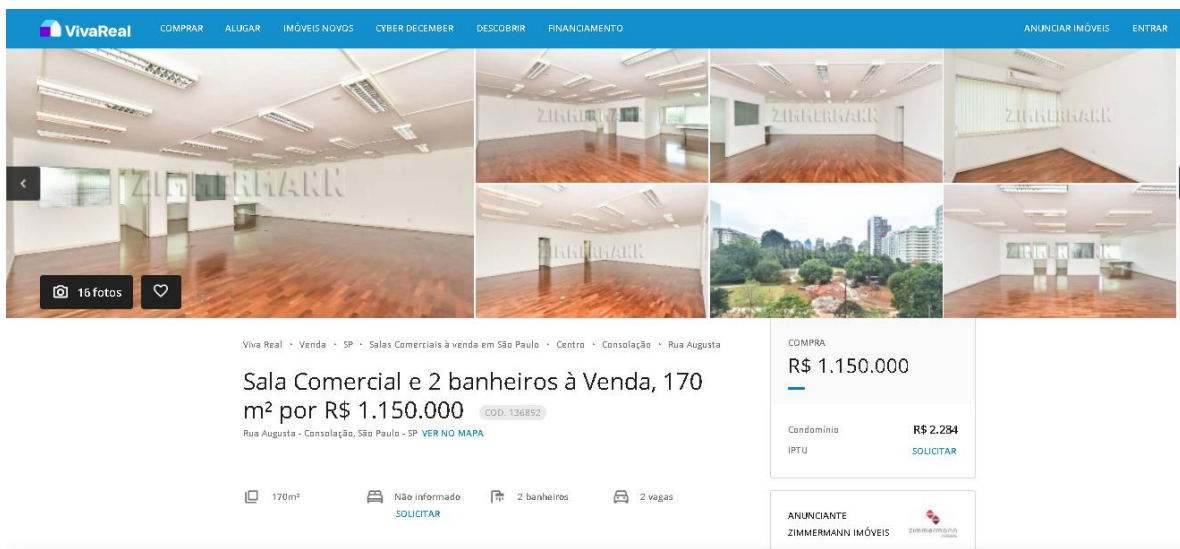
## 13. ELEMENTOS

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:

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

<u><b>Elemento 01</b></u>
<b>Imóvel:</b> Sala Comercial
<b>Endereço:</b> Rua Augusta - Consolação, São Paulo – SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 170m <sup>2</sup> - R\$6.764,70 m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.150.000,00
<b>Informante:</b> ZIMMERMANN IMÓVEIS – (11) 99999-0938
<b>Data Base:</b> dezembro 2021
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1150000-id-2534690619/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1150000-id-2534690619/</a>



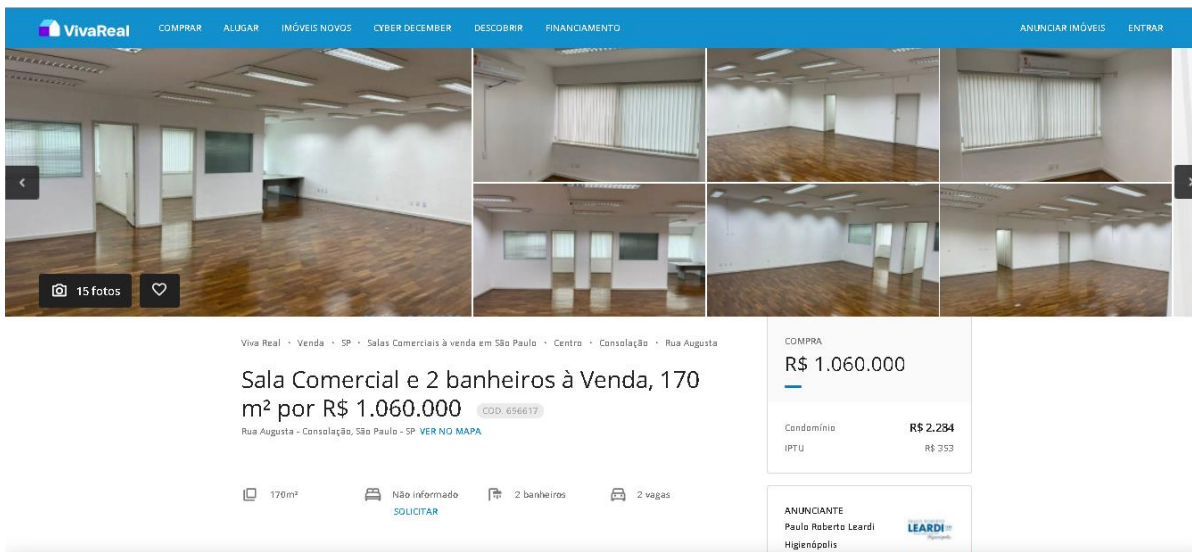
$$Qu1 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu1 = \frac{R\$ 1.150.000,00}{170m^2} = R\$ 6.764,00 / m^2$$

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

<b><u>Elemento 02</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala Comercial
<b>Endereço:</b> Rua Augusta - Consolação, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 170m <sup>2</sup> - R\$6.235,29 m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.060.000,00
<b>Informante:</b> Paulo Roberto Leardi Higienópolis – (11) 96900-3209
<b>Data Base:</b> dezembro 2021
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1060000-id-2535326596/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1060000-id-2535326596/</a>



$$Qu2 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

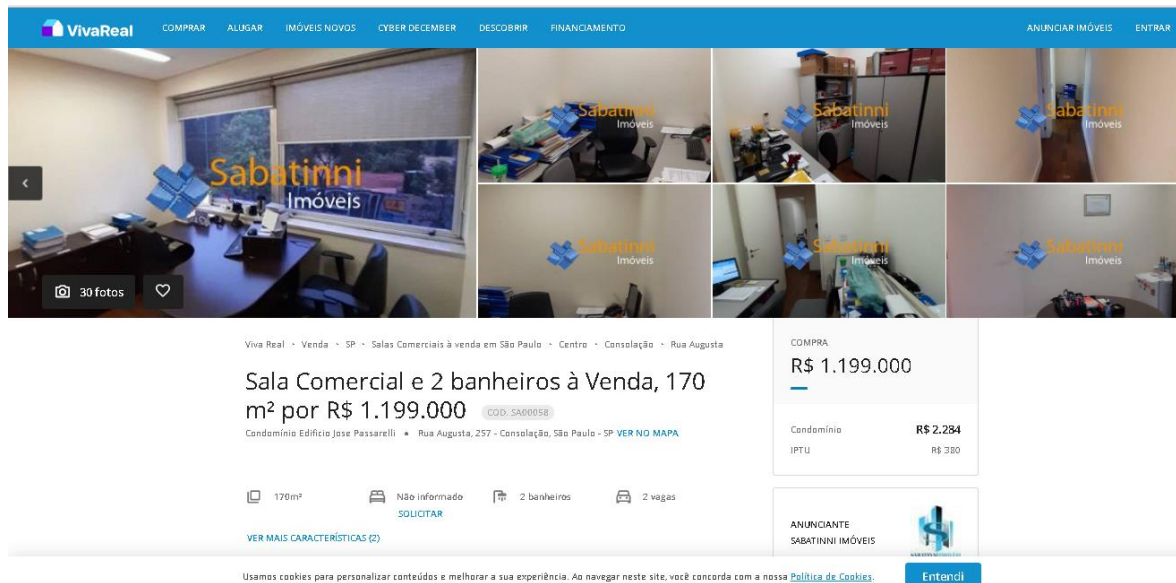
$$Qu2 = \frac{R\$ 1.060.000,00}{170m^2} = R\$ 6.235,29 / m^2$$

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058899-02.2020.8.26.0100 e código D696186.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

<b><u>Elemento 03</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala Comercial
<b>Endereço:</b> Rua Augusta - Consolação, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 170m <sup>2</sup> - R\$7.052,94 m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.199.000,00
<b>Informante:</b> SABATINNI IMÓVEIS – (11) 98590-0005
<b>Data Base:</b> dezembro 2021
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1199000-id-2544767514/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1199000-id-2544767514/</a>



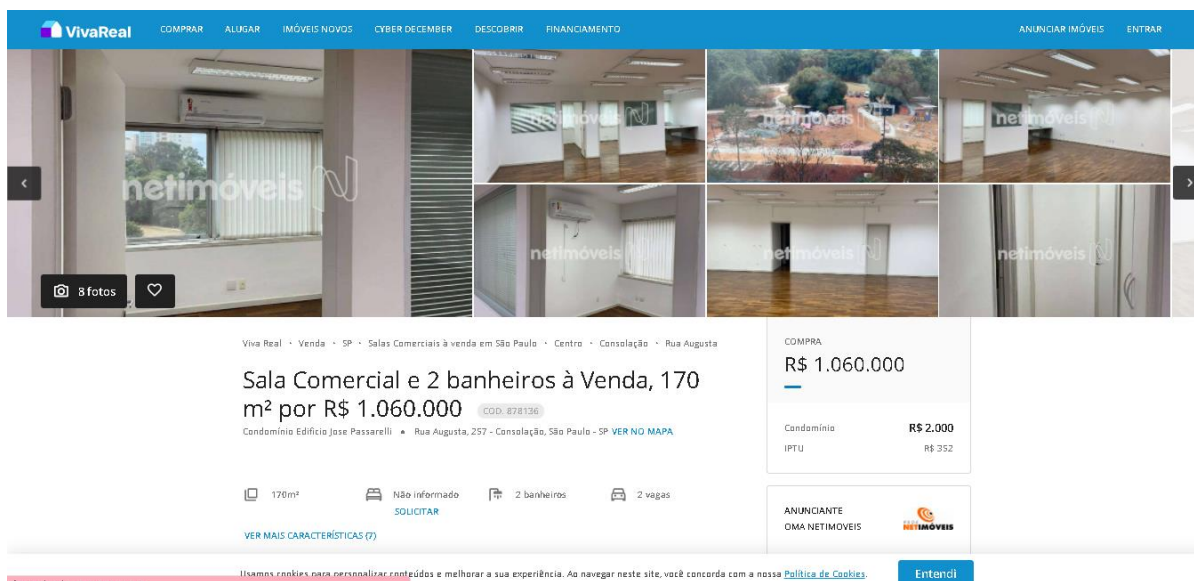
$$Qu3 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu3 = \frac{R\$ 1.199.000,00}{170m^2} = R\$ 7.052,94 /m^2$$

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

<b><u>Elemento 04</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala Comercial
<b>Endereço:</b> Rua Augusta - Consolação, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 170m <sup>2</sup> - R\$6.235,29 m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 1.060.000,00
<b>Informante:</b> OMA NETIMOVEIS – (11) 94581-5405
<b>Data Base:</b> dezembro 2021
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1060000-id-2535989111/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1060000-id-2535989111/</a>



$$Qu4 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

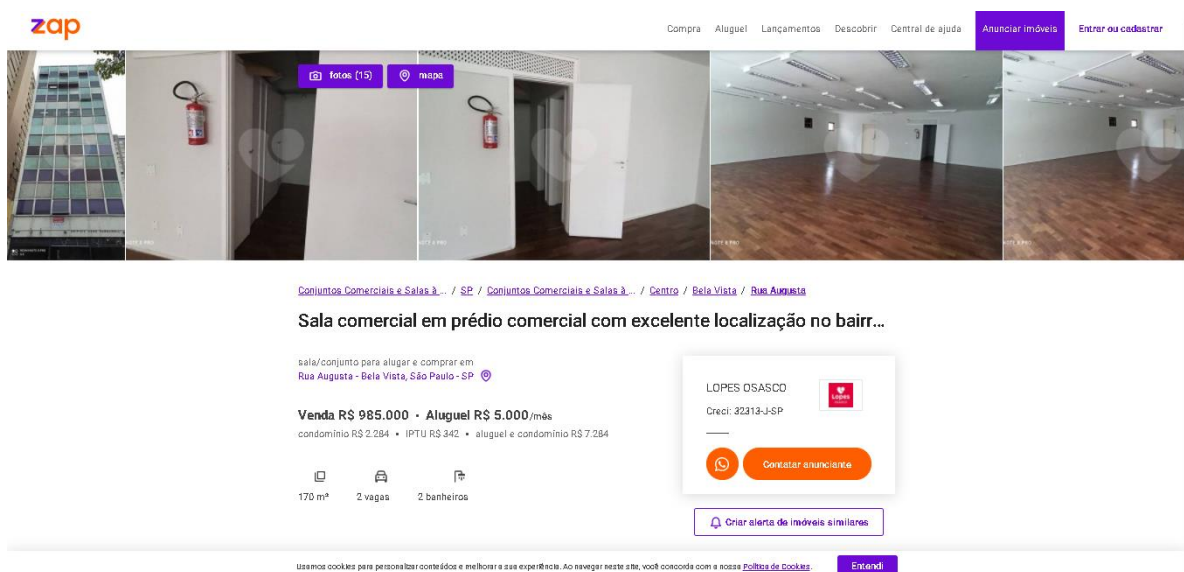
$$Qu4 = \frac{R\$ 1.060.000,00}{170m^2} = R\$ 6.235,29 / m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES e enviado para a plataforma de autenticação digital brasileira DocuSign. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058899-02.2020.8.26.0100 e código 06961196.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

<b><u>Elemento 05</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala Comercial
<b>Endereço:</b> Rua Augusta - Consolação, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 170m <sup>2</sup> - R\$5.794,11 m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 985.000,00
<b>Informante:</b> LOPES OSASCO – (11) 96063-1717
<b>Data Base:</b> dezembro 2021
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-170m2-id-2536300597/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-170m2-id-2536300597/</a>



$$Qu5 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

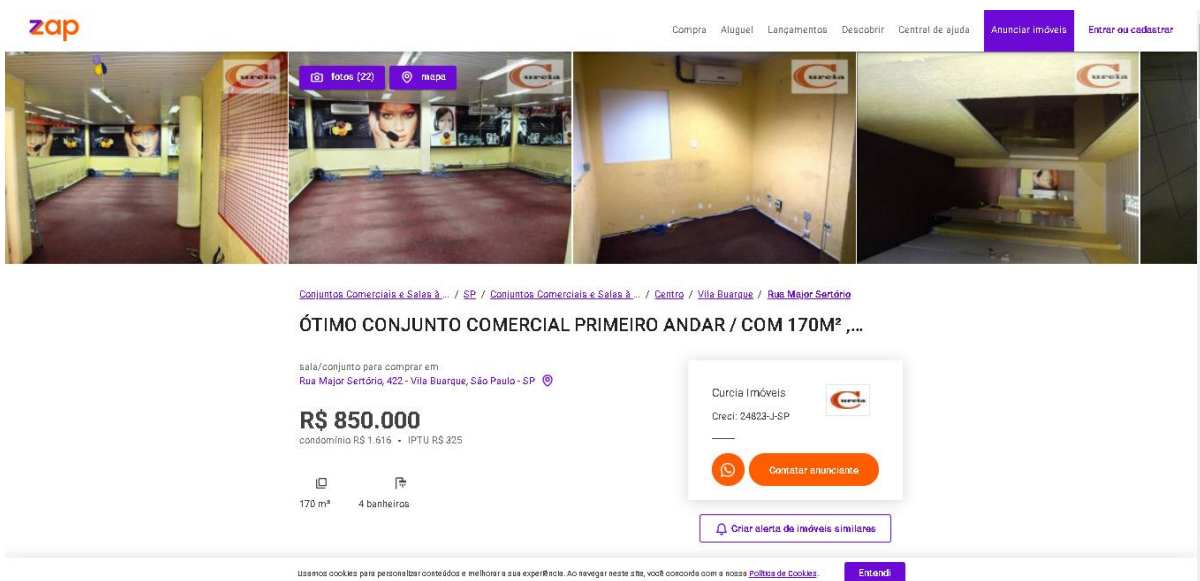
$$Qu5 = \frac{R\$ 985.000,00}{170m^2} = R\$ 5.794,11 /m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES e enviado para a plataforma digital de autenticação de documentos do Ministério Público do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058899-02.2020.8.26.0100 e código 06961196.

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

<b><u>Elemento 06</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala Comercial
<b>Endereço:</b> Rua Major Sertório, 422 - Vila Buarque, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 170m <sup>2</sup> - R\$5.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 850.000,00
<b>Informante:</b> Curcia Imóveis – (11) 96913-1313
<b>Data Base:</b> dezembro 2021
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-escritorio-vila-buarque-centro-sao-paulo-sp-170m2-id-2466935153/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-escritorio-vila-buarque-centro-sao-paulo-sp-170m2-id-2466935153/</a>



$$Qu_6 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu_6 = \frac{R\$ 850.000,00}{170m^2} = R\$ 5.000,00 / m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES e enviado para a plataforma digital de autenticação de assinaturas. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0058899-02.2020.8.26.0100 e código 06961196.



# Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

## 14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

TABELA 4: Evolução dos cálculos

Elementos	Área Total m <sup>2</sup>	Valor do imóvel (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> (R\$)
1	170	R\$ 1.150.000,00	R\$ 6.764,70
2	170	R\$ 1.060.000,00	R\$ 6.235,29
3	170	R\$ 1.199.000,00	R\$ 7.052,94
4	28	R\$ 1.060.000,00	R\$ 6.235,29
5	30	R\$ 985.000,00	R\$ 5.794,11
6	24	R\$ 850.000,00	R\$ 5.000,00
<b>Somatória dos valores encontrados</b>			<b>R\$ 37.082,33</b>
<b>Média aritmética</b>			<b>R\$ 6.180,39</b>

$$\Sigma = 6.764,70 + 6.235,29 + 7.052,94 + 6.235,29 + 5.794,11 + 5.000,00 = 37.082,33$$

$$\text{Fórmula média aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores encontrados } (\Sigma)}{\text{Número de valores}}$$

$$\text{Média aritmética} = \frac{37.082,33}{6} = R\$ 6.180,39/m^2$$

# Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheira Civil – CREA 5070781670

## 14.1 CÁLCULOS

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

*Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m<sup>2</sup>*

*Valor do imóvel Avaliado = 170,63 x R\$ 6.180,39*

*Valor do imóvel Avaliado = R\$ 1.054.559,95*

## 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, pelo método comparativo direto, resulta em:

**R\$ 1.054.000,00**

(um milhão e cinquenta e quatro 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 43 (quarenta e três) 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 Anhembí 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, 28 de Janeiro de 2021.



---

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