

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: 1077285-58.2014.8.26.0100

JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, que **CONDOMÍNIO TUIUTI**, move contra **ROSARY NIEPCE DA SILVA**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **59.826**, mui respeitosamente à presença de V. Exa. 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	Avenida Paulista, nº 347 – apartamento 302
CEP	01311-000
Bairro	Bela Vista
Cidade-UF	São Paulo – SP

PROPRIEDADE	
Matricula	59.826
Registro de Imóveis	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Status atual	Ocupado
Tipo de ocupação	Residencial

ÁREA DO IMÓVEL			
Área construída		104,32	m2
Totalidade do terreno		0,954	%

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 Avenida Paulista, nº 347 – Apartamento 302, 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 Tuiuti.

3. REQUERIDO

Rosary Niepce da Silva.

4. FINALIDADE

Procedimento Comum Cível – Condomínio.

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 1º Oficial Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº 59.826.

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 05 de abril de 2022 às 9 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 ocupado neste presente momento.
- A planta do imóvel foi disponibilizada.
- A vistoria foi agendada para a data de 05 de abril de 2022 às 9 horas.
- A vistoria foi acompanhada por Maria do Carmo Silva Guimarães.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

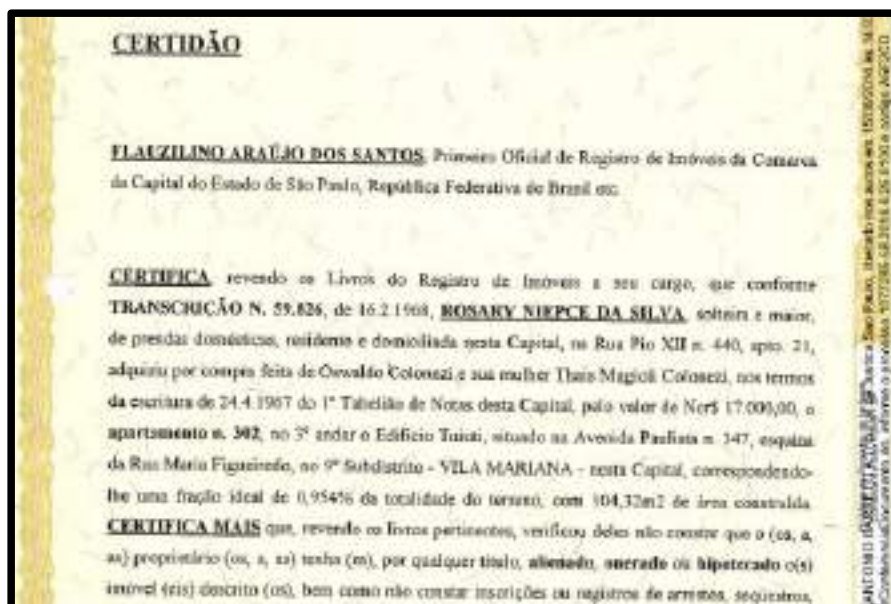
O imóvel trata-se de um apartamento residencial, situado em região com predominância comercial. Localizado à Avenida Paulista, nº 347 – Apartamento 302 do Condomínio Tuiti – Bela Vista - São Paulo/SP.

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área construída	104,32	m ²
Totalidade do terreno	0,954	%

No caso do imóvel, fora observado: 1 (uma) cozinha, 1 (uma) despensa ou quarto de empregada, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) sala, 2 (dois) banheiros, 3 (três) quartos e 1 (uma) vaga de garagem.

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 à Avenida Paulista nº 347, 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 22/05/2023

FIGURA 3: Mapa dos arredores



Fonte: Google Maps em 22/05/2023

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

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO



O imóvel está situado em um dos principais centros financeiros da cidade de São Paulo. Localizado no limite entre as zonas Central, Centro-sul e Oeste. Conhecida também por ser um ponto turístico que liga cultura e entretenimento.

Tabela 3 - Características referente ao bairro.


Uso Predominante:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Distribuição da Ocupação:	Vertical
Intensidade de Tráfego:	Alta
Principais Polos de Influência:	Museu da Arte de São Paulo, Parque Trianon, Shopping Paulista e Cidade São Paulo, Hospital Santa Catarina.
Principais Vias de Acesso:	Av. Brigadeiro Luís Antônio; Av. 23 de Maio; Rua da Consolação; Rua Augusta.

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 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	✘

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O “Imóvel” possui área 104,32², assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº 59.826, 1º 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: necessitando de reparos simples.

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 Tuiti



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 2- Vista da rua do Edifício



Imagem 3- Vista da rua lado esquerdo do 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 4- Vista da rua lado direito do Edifício



Imagem 5- Entrada do 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- Entrada da garagem do Edifício



Imagem 7- Entrada do Edifício



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 8- Entrada recepção



Imagem 9- Recepção



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 10- Garagem



Imagem 11- Parquinho



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 12- Área externa do condomínio



Imagem 13- Elevador



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 14- Escada de emergência



Imagem 15- Hall de entrada do apartamento 302



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 16- Entrada



Imagem 17- Sala



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 18- Sala II



Imagem 19- Sala III



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 20- Cozinha



Imagem 21- Lavanderia



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 22- Banheiro



Imagem 23- Despensa



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 24- Quarto 1



Imagem 25- Quarto 2



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 26- Quarto 3 (não foi possível a entrada)



Imagem 27- Banheiro



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 104,32 m², em estado de conservação que podemos caracterizar como necessitando de reparos simples.

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.

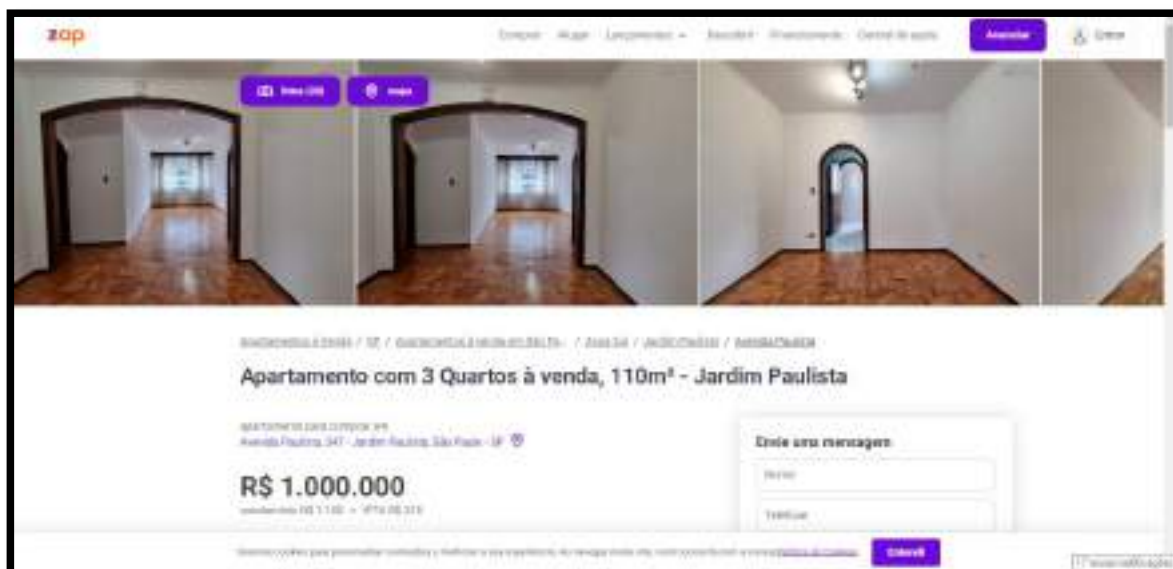
Juliana Mendonça de Lima Chaves

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:

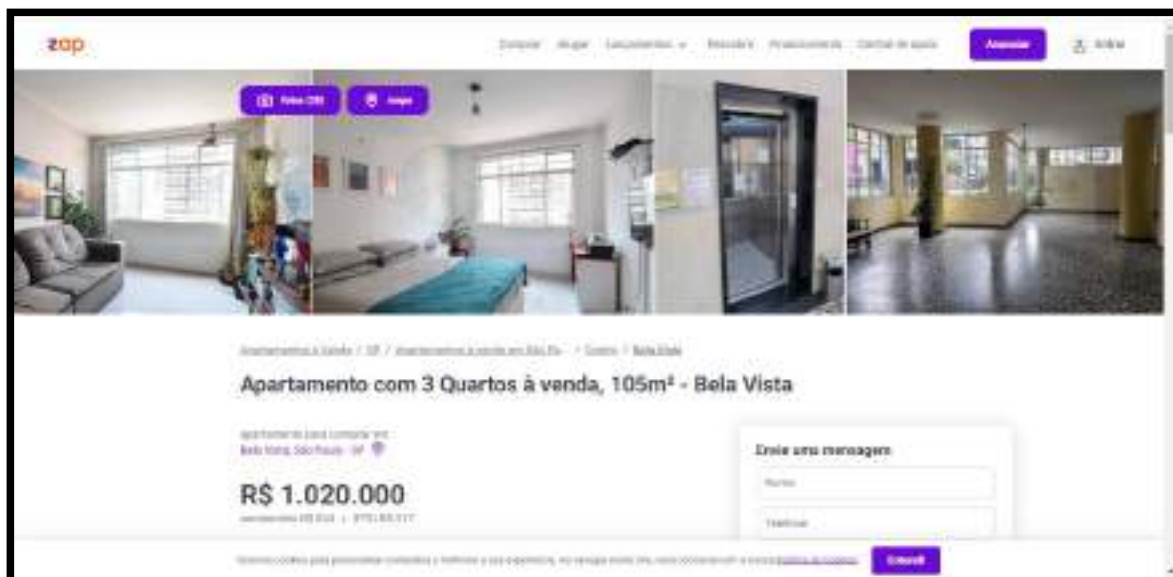
<u>Elemento 01</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Avenida Paulista - Bela Vista, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 110m ²
Valor: R\$ 1.000.000,00
Informante: HGB Imóveis - (11) 95045-0165
Data Base: maio 2023
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-playground-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-sp-110m2-id-2618737714/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

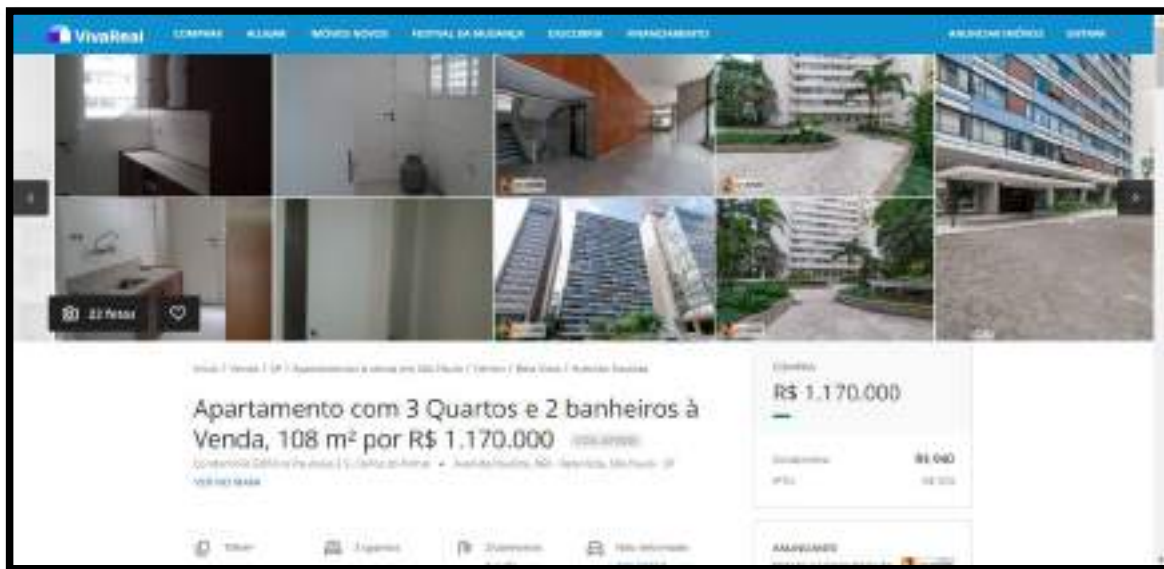
<u>Elemento 02</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Avenida Paulista – Bela vista, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 105m ²
Valor: R\$ 1.020.000,00
Informante: LORETTA BRUNO ADM - (11) 98308-0909
Data Base: maio 2023
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-playground-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-105m2-id-2602378846/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

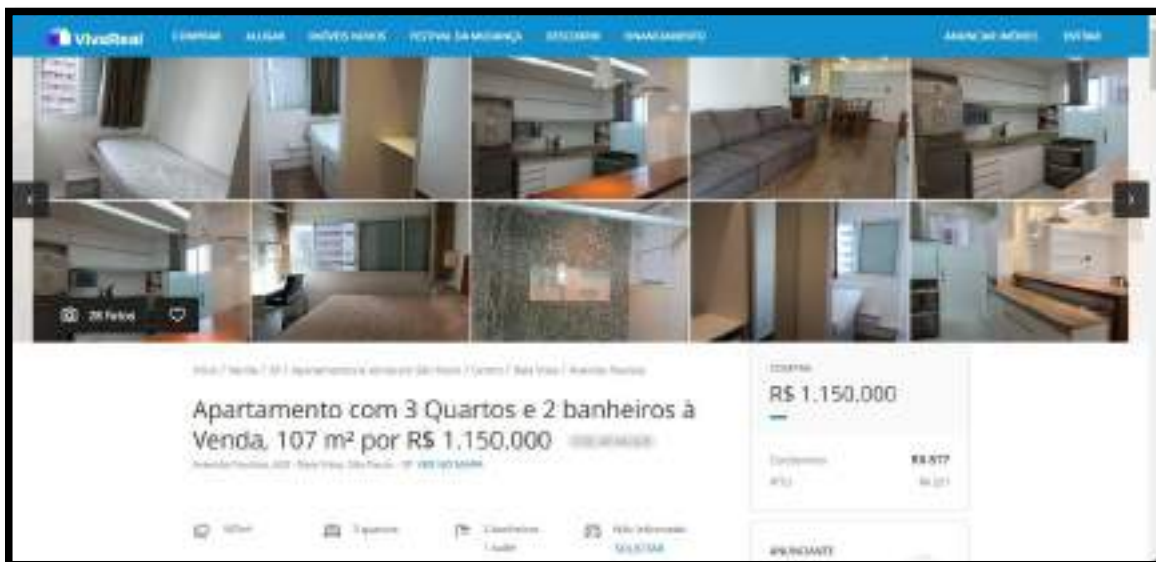
<u>Elemento 03</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Avenida Paulista – Bela Vista, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 108m ²
Valor: R\$ 1.170.000,00
Informante: Net House Consultoria de Imóveis - (11) 99415-2828
Data Base: maio 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-108m2-venda-RS1170000-id-2614214211/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

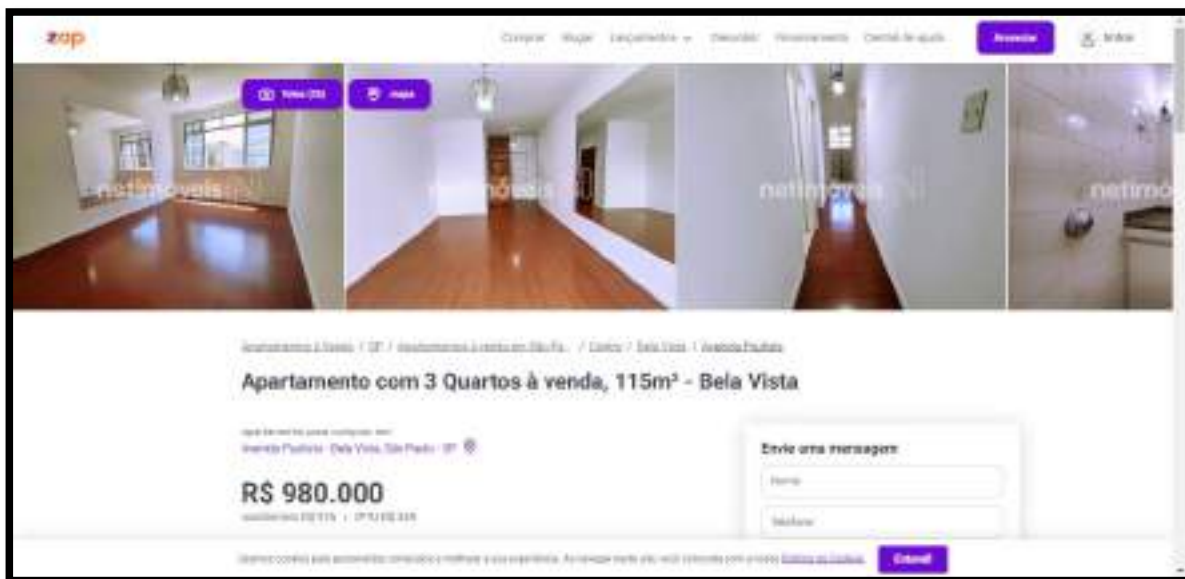
<u>Elemento 04</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Avenida Paulista – Bela Vista, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 107m ²
Valor: R\$ 1.150.000,00
Informante: REMAX APÉ - (11) 95086-5900
Data Base: maio 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-107m2-venda-RS1150000-id-2613796993/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

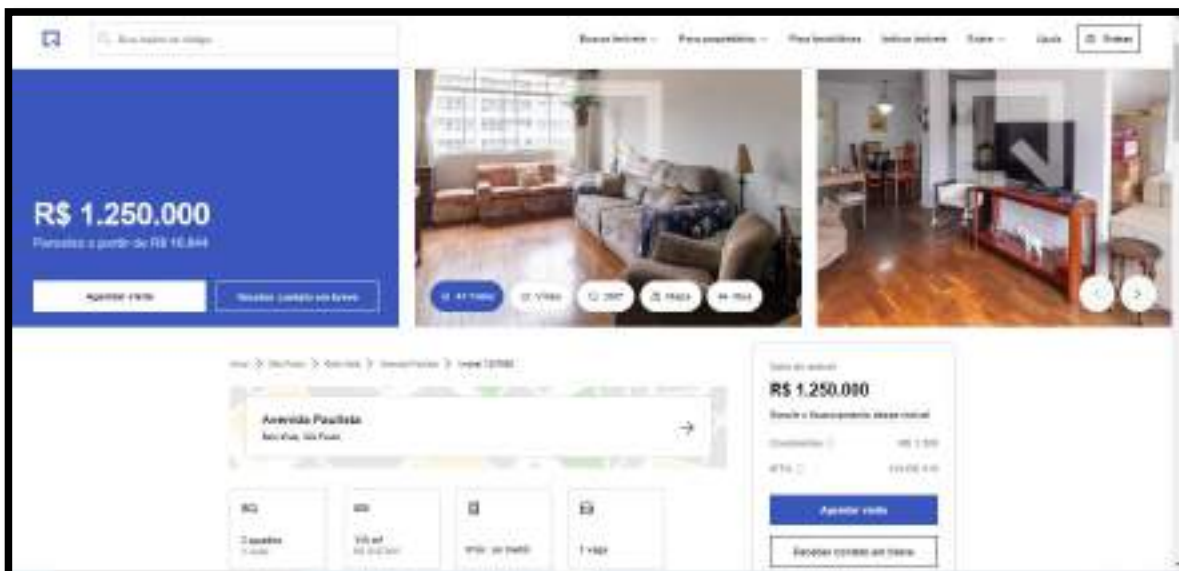
<u>Elemento 05</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Avenida Paulista - Bela Vista, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 115m ²
Valor: R\$ 980.000,00
Informante: OMA NETIMOVEIS - (11) 94581-5405
Data Base: maio 2023
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-115m2-id-2613063980/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

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

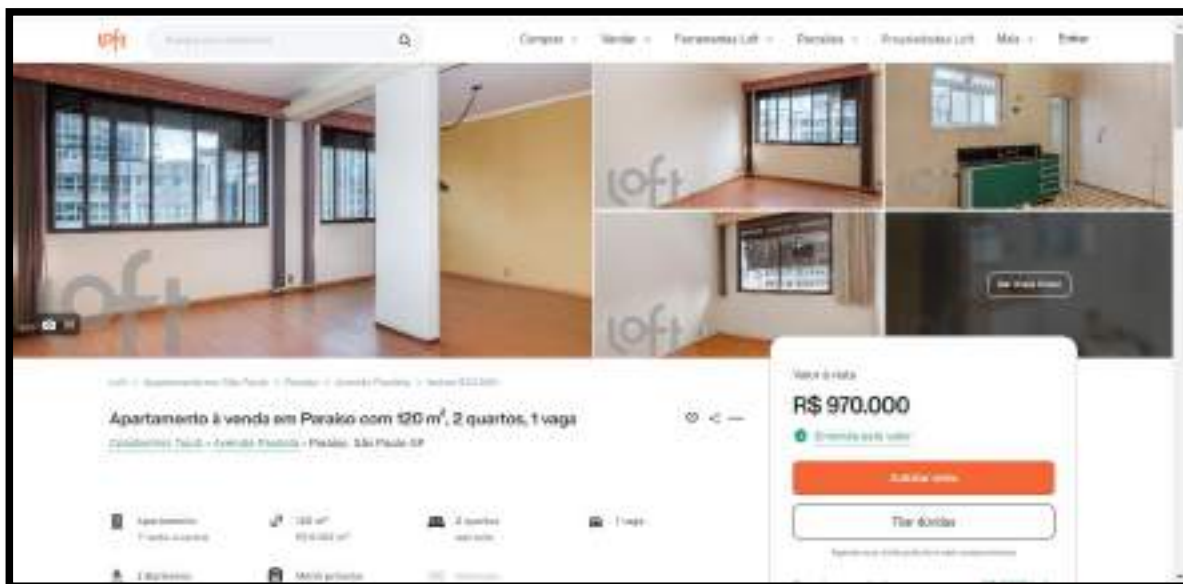
<u>Elemento 06</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Avenida Paulista - Bela Vista, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 115m ²
Valor: R\$ 1.250.000,00
Informante: Quinto Andar - 4020-1955
Data Base: maio 2023
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893907680/comprar/apartamento-2-quartos-bela-vista-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22b43ecf98f45c11edb2c296651a19aa9f%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A2%2C%22personalization%22%3Atrue%7D



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 07</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Avenida Paulista - Bela Vista, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 120m ²
Valor: R\$ 970.000,00
Informante: Loft – (11) 4020-2208
Data Base: maio 2023
Link: https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-paulista-paraiso-sao-paulo-2-quartos-120m2/6su3xn



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 ²)	Valor de venda(m ²)	Idade do imóvel	Fator oferta (10%)	Valor de venda considerando o fator redutor (m ²)
1	Avenida Paulista, 347	110	R\$ 1.000.000,00	60	R\$ 900.000,00	R\$ 8.181,82
2	Avenida Paulista, 347	105	R\$ 1.020.000,00	60	R\$ 918.000,00	R\$ 8.742,86
3	Avenida Paulista, 960	108	R\$ 1.170.000,00	65	R\$ 1.053.000,00	R\$ 9.750,00
4	Avenida Paulista, 620	107	R\$ 1.150.000,00	65	R\$ 1.035.000,00	R\$ 9.672,90
5	Avenida Paulista, 347	115	R\$ 980.000,00	60	R\$ 882.000,00	R\$ 7.669,57
6	Avenida Paulista, 347	115	R\$ 1.250.000,00	60	R\$ 1.125.000,00	R\$ 9.782,61
7	Avenida Paulista, 347	120	R\$ 970.000,00	60	R\$ 873.000,00	R\$ 7.275,00

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 ²)	Valor de venda homogeneizado (m ²)
1	60	1,00	0,20	60	100%	Entre novo e regular	B	0	R\$ 8.181,82	R\$ 8.181,82
2	60	1,00	0,20	60	100%	Novo	A	0	R\$ 8.742,86	R\$ 8.742,86
3	65	1,00	0,20	60	108%	Novo	A	0	R\$ 9.750,00	R\$ 9.750,00
4	65	1,00	0,20	60	108%	Novo	A	0	R\$ 9.672,90	R\$ 9.672,90
5	60	1,00	0,20	60	100%	Novo	A	0	R\$ 7.669,57	R\$ 7.669,57
6	60	1,00	0,20	60	100%	Entre novo e regular	B	0	R\$ 9.782,61	R\$ 9.782,61
7	60	1,00	0,20	60	100%	Entre novo e regular	B	0	R\$ 7.275,00	R\$ 7.275,00
Imóvel avaliando	60	1,00	0,20	60	100%	Necessitando de reparos simples	E	0		

Média considerando o Fator Depreciação (m ²)	Média homogeneizada (m ²)
R\$ 8.724,96	R\$ 8.724,96
(+30%)	R\$ 11.342,45
(-30%)	R\$ 6.107,47
Total (m2)	R\$ 8.724,96
Valor de venda	R\$ 916.121,20

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
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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, pelo método comparativo direto, resulta em:

R\$ 916.000,00

(Novecentos e Dezesesseis 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 oito) 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, 22 de maio de 2023.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670