



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 266

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

ANEXO II

Levantamento de Dados

Amostra	Preço	Área (m ²)	R\$/m ²	Imobiliária / Contato	Telefone	Local
1	R\$ 250.000,00	52,46	R\$ 4.765,54	Catita Imóveis	(11) 2741-5050	Rua Ponte Serrada, 39
2	R\$ 240.000,00	52,46	R\$ 4.574,91	Catita Imóveis	(11) 2741-5051	Rua Ponte Serrada, 39
3	R\$ 260.000,00	57	R\$ 4.561,40	Catita Imóveis	(11) 2741-5052	Rua Ponte Serrada, 39
4	R\$ 205.000,00	45	R\$ 4.555,56	Almar Imóveis	(11) 2217-4700	Rua Ponte Serrada, 36
5	R\$ 260.000,00	52,46	R\$ 4.956,16	EJ Imobiliária	(11) 96838-8081	Rua Ponte Serrada, 39
6	R\$ 290.000,00	52,46	R\$ 5.528,02	Danezzi	(11) 3110-0445	Rua Ponte Serrada, 39
7	R\$ 269.000,00	52,46	R\$ 5.127,72	Em Casa	(11) 3197-6638	Rua Ponte Serrada, 39
8	R\$ 255.000,00	57	R\$ 4.473,68	Casa Mineira	(11) 3230-4186	Rua Ponte Serrada, 39
9	R\$ 230.000,00	47	R\$ 4.893,62	Catita Imóveis	(11) 2741-5053	Rua Ponte Serrada, 36
10	R\$ 246.000,00	53	R\$ 4.641,51	Lopes	(11) 5694-2222	Rua São Teodoro, 432
11	R\$ 230.000,00	47	R\$ 4.893,62	All Tech GP	(11) 91440-6554	Rua Ovelheiro, 02

Informações dos dados

Amostra	Preço	Área (m ²)	R\$/m ²	Dormitórios	Banhos	Vagas	Mobiliado	Lazer	Estado da edificação
1	R\$ 250.000,00	52,46	R\$ 4.765,54	2	1	1	Não	Sim	F
2	R\$ 240.000,00	52,46	R\$ 4.574,91	2	1	1	Não	Sim	F
3	R\$ 260.000,00	57	R\$ 4.561,40	2	1	1	Não	Sim	F
4	R\$ 205.000,00	45	R\$ 4.555,56	2	1	1	Não	Sim	F
5	R\$ 260.000,00	52,46	R\$ 4.956,16	2	1	1	Sim	Sim	F
6	R\$ 290.000,00	52,46	R\$ 5.528,02	2	1	1	Não	Sim	F
7	R\$ 269.000,00	52,46	R\$ 5.127,72	2	1	1	Não	Sim	F
8	R\$ 255.000,00	57	R\$ 4.473,68	2	1	1	Não	Sim	F
9	R\$ 230.000,00	47	R\$ 4.893,62	2	1	1	Não	Sim	F
10	R\$ 246.000,00	53	R\$ 4.641,51	2	1	1	Não	Sim	E
11	R\$ 230.000,00	47	R\$ 4.893,62	2	1	1	Não	Sim	F



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 267

- Patologia de construção
- Análise de garantias
- Avaliação de imóveis
- Recebimento de serviços
- Auditoria em orçamentos
- Cronograma físico-financeiro

ANEXO III

Tratamento dos dados

Amostra	Preço	Área (m²)	R\$/m²	Fator de oferta	Fator topografia	Planta	Vagas	Decoração e Lazer	Estado	R\$/m² homogeneizado	VC	Avaliação
1	R\$ 250.000,00	52,46	R\$ 4.765,54	90%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 4.288,98	0,25	amostra aprovada
2	R\$ 240.000,00	52,46	R\$ 4.574,91	90%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 4.117,42	0,17	amostra aprovada
3	R\$ 260.000,00	57	R\$ 4.561,40	90%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 4.105,26	0,19	amostra aprovada
4	R\$ 205.000,00	45	R\$ 4.555,56	90%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 4.100,00	0,21	amostra aprovada
5	R\$ 260.000,00	52,46	R\$ 4.956,16	90%	100%	100%	100%	97%	100%	R\$ 4.326,73	0,34	amostra aprovada
6	R\$ 290.000,00	52,46	R\$ 5.528,02	90%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 4.975,22	1,89	amostra aprovada
7	R\$ 269.000,00	52,46	R\$ 5.127,72	90%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 4.614,94	1,02	amostra aprovada
8	R\$ 255.000,00	57	R\$ 4.473,68	90%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 4.026,32	0,38	amostra aprovada
9	R\$ 230.000,00	47	R\$ 4.893,62	90%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 4.404,26	0,52	amostra aprovada
10	R\$ 246.000,00	53	R\$ 4.641,51	90%	100%	100%	100%	100%	85%	R\$ 3.546,58	1,53	amostra aprovada
11	R\$ 230.000,00	47	R\$ 4.893,62	90%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 3.546,58	1,48	amostra aprovada

Comparativo Direto

Média Aritmética (R\$/m²)	R\$	4.186,57	
VC (Chauvenet)	R\$	2,00	
Variância	R\$	174.674,02	
Desvio Padrão	R\$	417,94	9,98%
Área do imóvel avaliado	R\$	52,46	
TC	R\$	1,372	
Preço do imóvel	R\$	219.627,52	
Preço mínimo	R\$	210.114,98	
Preço Máximo	R\$	229.140,06	



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 268

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

ANEXO IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Entrada do edifício



Figura 4 – Fachada do Edifício Tarsila



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 269

- Patologia de construção
- Análise de garantias
- Avaliação de imóveis
- Recebimento de serviços
- Auditoria em orçamentos
- Cronograma físico-financeiro



Figura 5 – Rua Ponte Serrada (sentido A)



Figura 6 – Rua Ponte Serrada (sentido B)



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 270

- Patologia de construção
- Análise de garantias
- Avaliação de imóveis
- Recebimento de serviços
- Auditoria em orçamentos
- Cronograma físico-financeiro



Figura 7 – Hall de Entrada do edifício



Figura 8 – Hall de Entrada do edifício



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 271

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 9 – Acesso de veículos com rampa subsolo

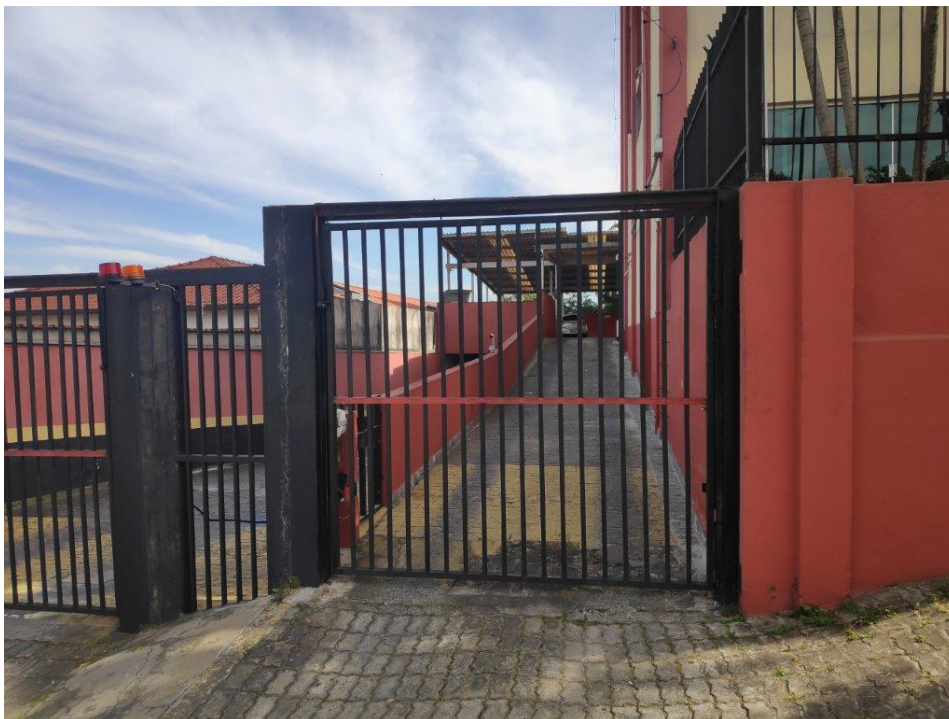


Figura 10 – Acesso de veículos com rampa térreo



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 272

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

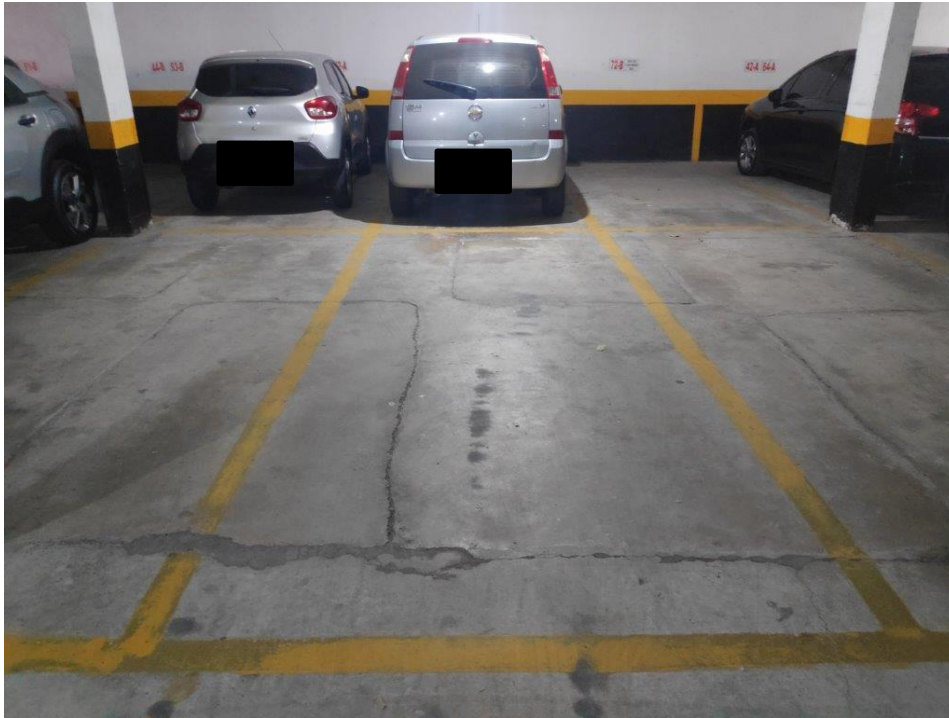


Figura 11 – Vaga do objeto de exame unidade 93 A

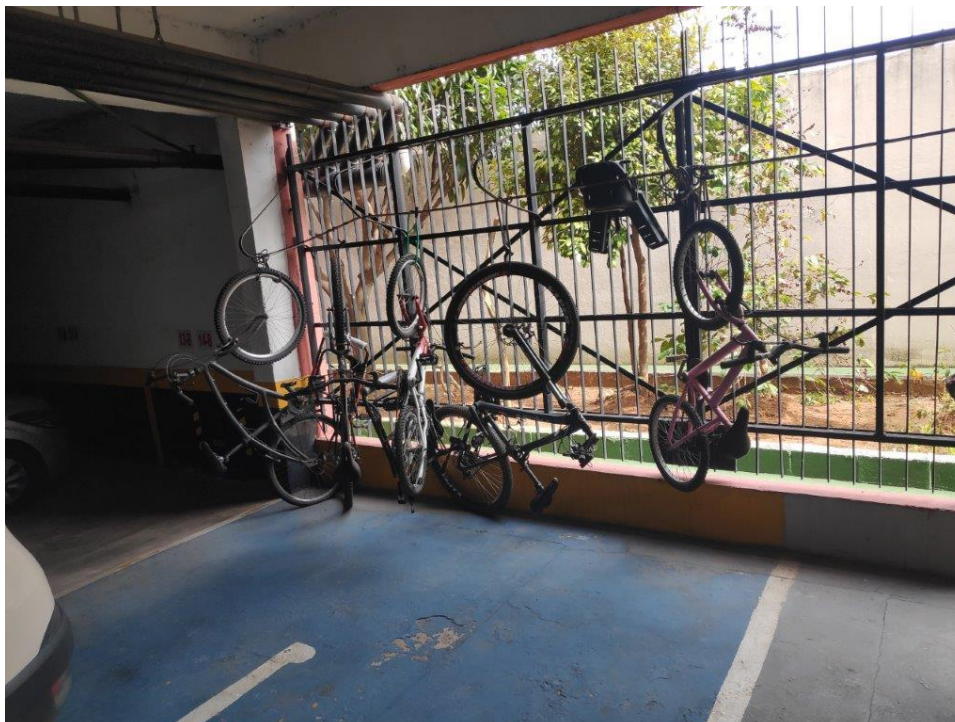


Figura 12 – Bicletário



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 273

- Patologia de construção
- Análise de garantias
- Avaliação de imóveis
- Recebimento de serviços
- Auditoria em orçamentos
- Cronograma físico-financeiro



Figura 13 – Horta e pista de caminhada



Figura 14 – Horta e pista de caminhada



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 274

- Patologia de construção
- Análise de garantias
- Avaliação de imóveis
- Recebimento de serviços
- Auditoria em orçamentos
- Cronograma físico-financeiro



Figura 15 – Loja própria



Figura 16 – Loja própria



- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 17 – Casa da máquinas



Figura 18 – Escada Torre A



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 276

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 19 – Depósito de limpeza

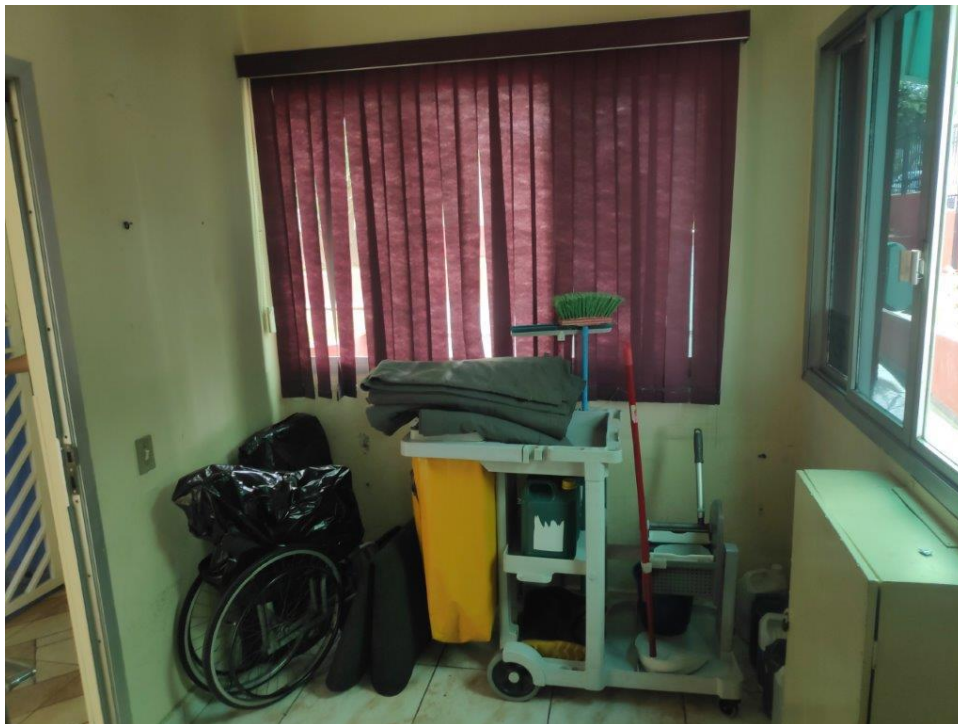


Figura 20 – Depósito de limpeza



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 277

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 21 – Academia

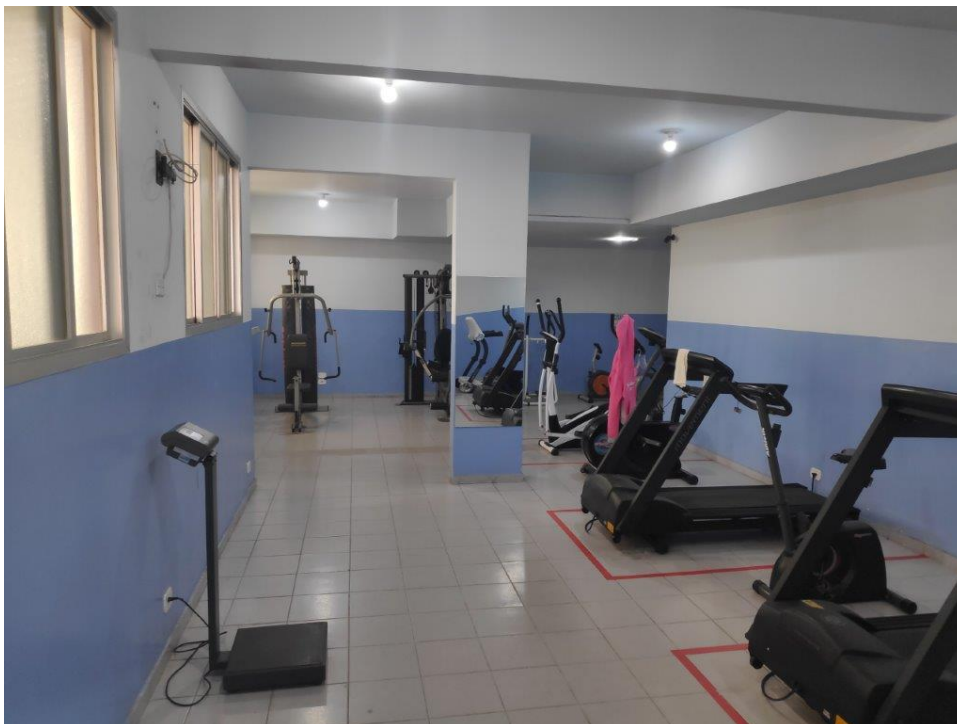


Figura 22 – Academia



- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 23 – Banheiro academia

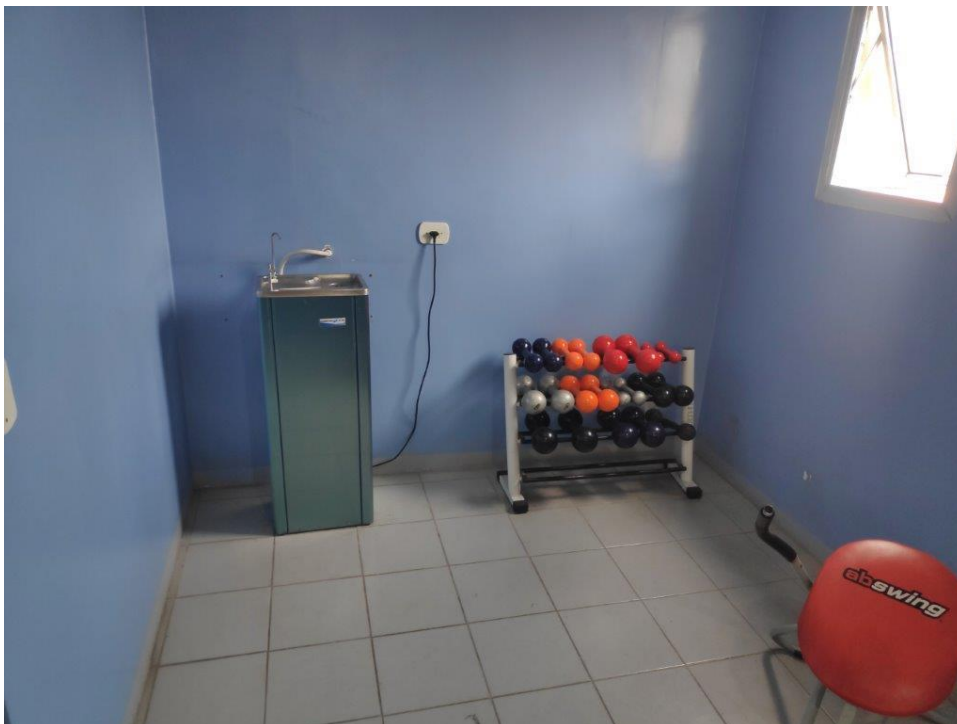


Figura 24 – Bebedouro academia



- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 25 – Área externa de acesso entre as torres



Figura 26 – Área externa de acesso entre as torres



- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 27 – Salão de sinuca

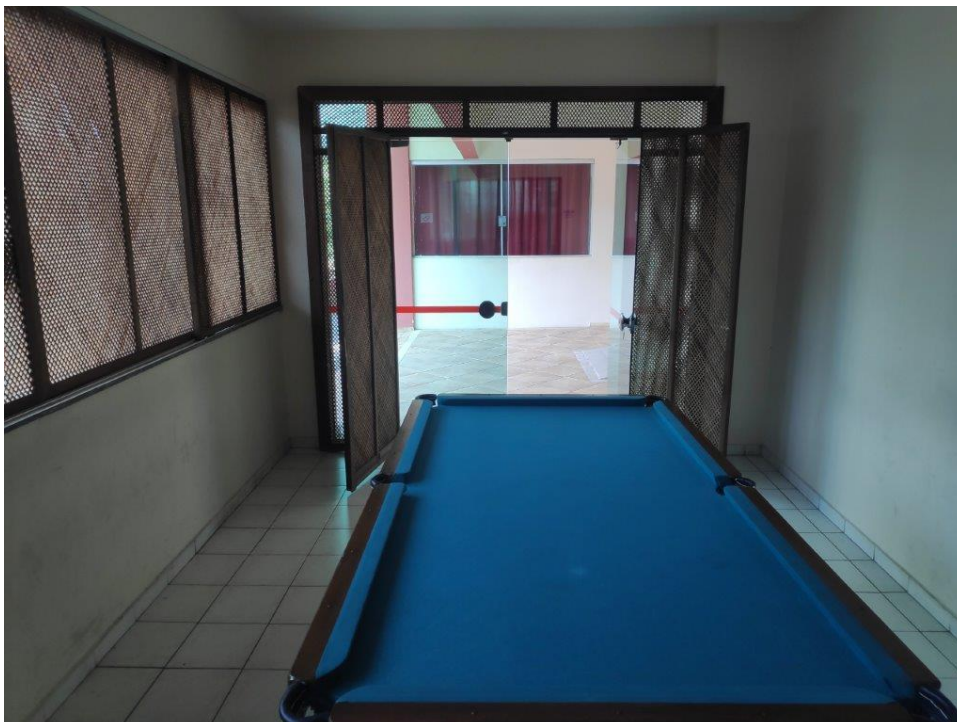


Figura 28 – Salão de sinuca



- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 29 – Cabine de Medição



Figura 30 – Cabine de medição



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 282

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 31 – Espaço Pet



Figura 32 – Espaço Pet



- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 33 – Entrada Salão de Festas



Figura 34 – Entrada Salão de Festas



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 284

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 35 – Salão de festas



Figura 36 – Salão de festas



- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 37 – Churrasqueira Salão de Festas



Figura 38 – Cozinha Salão de Festas



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 286

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 39 – Banhos Salão de Festas



Figura 40 – Freezer Salão de Festas



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 287

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 41 – Quadra poliesportiva



Figura 42 – Garagem Térreo



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 288

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 43 – Playground



Figura 44 – Playground



- Patologia de construção
- Análise de garantias
- Avaliação de imóveis
- Recebimento de serviços
- Auditoria em orçamentos
- Cronograma físico-financeiro



Figura 45 – Bicicletário Térreo



Figura 46 – Salão de festas II



- Patologia de construção
- Análise de garantias
- Avaliação de imóveis
- Recebimento de serviços
- Auditoria em orçamentos
- Cronograma físico-financeiro



Figura 47 – Salão de festas II



Figura 48 – Hall Salão de Festas II



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 291

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 49 – Sala de pebolim



Figura 50 – Sala de Pebolim



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 292

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 51 – Entrada apartamento 93 A




Figura 52 – Elevador

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

ANEXO V

Agendamento de vistoria Processo 0000596-19.2021.8.26.0011 - Maluf x El Kabong

 Eng. Vinicius Azevedo <eng.viniussa@gmail.com>
17/05/2022 00:22

Para: sandramalufadv@gmail.com

Processo nº: 0000596-19.2021.8.26.0011

Ação: Cumprimento de Sentença – Locação de imóvel

Exeqte: Espólio de José Carlos J. Maluf

Executo: EL KABONG Grill Bar e Restaurante Ltda

Venho por meio deste:

1. Agendar a vistoria nos imóveis em pleito, localizados à Rua Ponte Serrada, 39 – ap. 93 - São Paulo, SP, será realizada na data de **31 de maio de 2022 às 18:00h**;
2. Por parte do(a) Sr.(a) Patrono(a) do autor **Espólio de José Carlos J. Maluf**:
 - 2.1. Informá-lo sobre a data e horário agendados da vistoria com celeridade, e que o mesmo compareça no local autorizando a entrada do perito que vos escreve no Condomínio;
 - 2.2 Solicitar que informe ao **Caseiro e Administradora do terreno** (caso exista) desta ocasião, para que, se possível, compareçam também;
 - 2.3 Solicitar o contato do responsável que poderá liberar a entrada deste perito na residência;
 - 2.4 Solicitar uma cópia da planta do terreno na data da visita ou a juntada da mesma nos autos.
3. Por parte do(a) Sr(a) Patrono(a) da exectda. **EL KABONG Grill Bar e Restaurante Ltda**:
 - 3.1. Informá-lo sobre a data e horário agendado da vistoria, e que a mesma compareça no local autorizando a análise do perito que vos escreve da peça de exame

Em conformidade com o art 474 do CPC, este perito judicial convida as partes, seus representantes e assistentes técnicos indicados a participarem dos exames, se assim desejarem

Peco a gentileza de todos confirmarem o recebimento desta mensagem.

Att.
Eng. Vinicius Azevedo
Perito em engenharia civil
(11) 9 9453-3933
<https://www.osperitos.com.br/>

De: Sandra Maluf
Enviado: quarta-feira, 25 de maio de 2022 18:42
Para: Sandra Jabur <sandrabjabur@sp.gov.br>; claudio.jabur@sp.gov.br; claudio.jabur@sp.gov.br; contato@grupodrigues.net; eng.viniussa@gmail.com
Assunto: RE: AGENDAMENTO VISTORIA - PERICIA JUDICIAL

Errata!!!!

A vistoria será sábado dia 28/05/2022 às 10:00 horas.

Data: 28 de maio de 2022 (sábado) às 10:00 horas.

Peco confirmar o recebimento e agendamento para sábado.

Att
Sandra

Em qua., 25 de mai. de 2022 às 16:19, Sandra Maluf <sandramalufadv@gmail.com> escreveu:

AO Conjunto Residencial Portal do Leste

AATT – Sra. Cleonice e Sr. Caio

Ref.: Perícia técnica - Processo nº. 0000596-19.2021.8.26.0011
Ação: Cumprimento de Sentença – Locação de imóvel
Exequente: Espólio de José Carlos J. Maluf
Executo: EL KABONG Grill Bar e Restaurante Ltda. e Outro

IMÓVEL: Rua Ponte Serrada, 39, apartamento 93, 9 andar do Bloco A, do Conjunto Residencial Portal do Leste – matrícula 202.223 do 9 cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Prezados,

Considerando a designação de perícia técnica pela MM. Juíza da 3ª Vara Civil do Fórum Regional de Pinheiros/SP, com fins de avaliação do imóvel em epígrafe, conforme despacho anexo, solicitamos a presença de pessoal responsável pelo condomínio no dia **27 de maio de 2022 às 10:00 horas**, com fins de autorizar a entrada do perito Sr. Vinicius Azevedo e dos Exequentes acima nominados no referido Condomínio, agendando, se possível, a abertura do imóvel com o inquilino ou o proprietário do apartamento 93 do bloco A.

Perícia - Apartamento 93 do bloco A.

Data: 27 de maio de 2022 às 10:00 horas

Perito: Vinicius Azevedo – RG 33.530.530-1 - telefone (11) 99453-3033

Acompanhantes:

Sandra Jabur Maluf – RG 12.762.839-3

André Jabur Maluf – RG 12.762.840

SOLICITAMOS A CONFIRMAÇÃO DE RECEBIMENTO.

Att.

Sandra Jabur Maluf
OAB/SP: 158.333
sandrabjaburadv@gmail.com
WhatsApp: 55 (11) 99074-2547

Sandra Jabur Maluf
OAB/SP: 158.333
sandrabjaburadv@gmail.com
WhatsApp: 55 (11) 99074-2547



- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro



Figura 53 – Zoneamento das proximidades do local onde o objeto de exame está situado

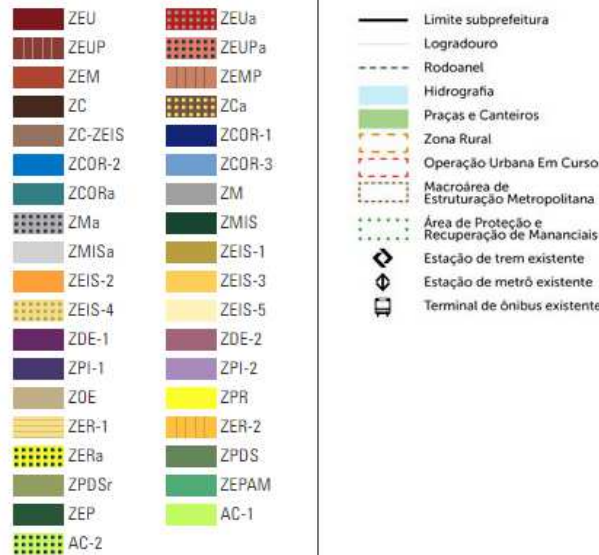


Figura 54 – Legenda lei de zoneamento



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 295

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

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 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.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Figura 55 - Estado da edificação

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Rua Ponte Serrada, 39 – ap. 93A

São Paulo - SP

Valor de Mercado: R\$ 219.630,00

(duzentos e dezenove mil seiscentos e trinta reais)

Referência: Junho.22

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Este trabalho tem por objetivo estabelecer o valor de mercado (conforme item 3.44 NBR 14.653,-1) mais provável, atual e à vista do imóvel situado à Rua Ponte Serrada, 39 – ap.93A - São Paulo, SP.

1.2. Referido imóvel foi objeto de penhora sobre os direitos creditórios, conforme Termo de Penhora e Depósito constantes da folha 173 dos autos, figurando proprietário Simon Kozlowski como fiel depositário do bem.

1.3. Nenhuma das partes indicou assistente técnico ou formulou quesitos, tendo sido intimadas previamente da data e hora da vistoria (vide fls. 234/235 dos autos).

1.4. Conforme agendado, a vistoria foi realizada no dia 28/05/2022 às 10h00min, presente sra. Patrícia Alessandra de Oliveira (RG: 40.930.498-0), dra. Sandra Jabur Maluf (RG: 12.762.839-3), sr. André Jabur Maluf (RG: 12.762.840-X) representantes do exequente (síndico do condomínio).

1.5. Admite-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações prestadas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.6. O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido neste laudo, não possuindo nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida no mesmo, e não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.

1.7. Esta avaliação foi elaborada e desenvolvida em conformidade com os preceitos básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente da NBR 14653, das normas do IBAPE-SP, apoiada em experiências profissionais e em critérios consagrados pelas boas técnicas de engenharia de avaliações.

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

2. DOCUMENTAÇÃO

Como subsídios para o presente trabalho foram considerados elementos provenientes das seguintes fontes:

- 2.1. Croquis de localização (vide ANEXO I – LOCALIZAÇÃO);
- 2.2. Informações obtidas junto ao levantamento de pesquisa com proprietários que possuem o apartamento a venda no mesmo condomínio e sites de corretagem imobiliária. (vide ANEXO II – PESQUISA);
- 2.3. Certidão de matrícula nº 202.223 do Nono Cartório de Registro de Imóveis, registrada em 10 de abril de 2007 e expedida em 08 de dezembro de 2021 (vide fls. 213/217 dos autos);
- 2.4. Mapa de Zoneamento da cidade de São Paulo, obtido no website da Câmara Municipal de São Paulo pelo endereço “<http://www.saopaulo.sp.leg.br/zoneamento/mapa-interativo/>” (Vide ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO)

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Atendendo ao disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1:

- 3.1. Os indivíduos supracitados no item 1.4 receberam este perito e autorizaram a entrada no edifício em questão, quando feita liberação para vistoria do mesmo em sua totalidade;
- 3.2. No horário marcado para a perícia, tentou-se contato primeiramente através da linha de interfonia do prédio, sem resultados. Atendeu o inquilino local de nome Mauro, porém, não foi autorizada a entrada do perito na peça de exame.
- 3.3. Para que fosse possível a perícia, os envolvidos permitiram que fosse realizada a vistoria na área comum do prédio e inclusive a subida até o hall do apartamento em questão.
- 3.4. Foram fornecidos todos os documentos necessários para as boas práticas de análise imobiliária;
- 3.5. Foi considerado como “**possível**” a elaboração do laudo de avaliação, tendo o perito tido livre acesso por todas as áreas necessárias para as boas práticas de avaliação de imóveis conforme sugerido pelo IBAPE.

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1. Local

O local situado na zona Leste da cidade de São Paulo dista 20,2km do marco zero da cidade. Servido por via asfaltada, guias e sarjetas, água, luz, gás e telefone. Possui acesso às demais regiões da cidade, através de linha de ônibus urbano, pontos de táxi próximos e 2,2km da estação ferroviária mais próxima (estação Corinthians Itaquera – Linha Vermelha do metrô), aproximadamente 20 minutos andando.

Possui grande infraestrutura local, tais como mercados, hortifrutis, restaurantes, escolas, lojas de bairro, parques e outros. Próximo a Avenida Itaquera que liga os bairros de Itaquera e Carrão.

Quanto à região, trata-se de Zona de Corredor 2, ou seja, porções do território lindeiros às Zonas Exclusivamente Residenciais ou Predominantemente Residenciais, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, em que pretende promover usos residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas (Vide ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO), caracterizada por trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional.

4.2. Terreno

O terreno onde o edifício foi construído possui proteção perimetral delimitada por muro em alvenaria e fachada com portões e gradis em serralheria. Localizado à Rua Ponte Serrada, com declividade acentuada e ao nível referência do logradouro, com duas entradas para veículos no recuo da pista local, além de uma especial para carga e descarga e com acesso para PCD.

Calçada executada com piso intertravado cinza em estado de conservação regular e sistema de câmeras para monitoramento perimetral.

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

4.3. Benfeitorias

4.3.1. Residência número 93A (objeto de análise)

4.3.1.1. Perícia: Comparecemos na unidade avaliada às 10h00min do dia marcado vide folha 234/235 dos autos, onde não foi autorizada a entrada para avaliação da peça de exame.

4.3.1.2. Registro em cartório: Consta na matrícula nº 202.223 do Décimo Oitavo Cartório de Registro de Imóveis que se trata (fls. 301/316):

Área Privativa do Imóvel: 52,460m².

4.3.2. O estado geral de conservação das benfeitorias pode ser considerado como **“necessitando de reparos de simples a importantes”**, “Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trinca, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de piso e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição das telhas de cobertura” (publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP);

4.3.3. No que tange ao padrão construtivo, ainda de acordo com o Estudo do IBAPE-SP, o imóvel pode ser classificado como **“Residencial – Apartamento – Padrão Médio”**.

4.3.4. Acabamentos

4.3.4.1. Garagem

4.3.4.1.1. Piso: Cimento queimado

4.3.4.1.2. Parede: Pintura Latex preta, amarela e branca

4.3.4.1.3. Forro: Concreto aparente com pintura latex branca

4.3.4.2. Calçada

4.3.4.2.1. Piso intertravado de concreto

4.3.4.3. Áreas Comuns

4.3.4.3.1. Piso: Cerâmico e na circulação comum externa cimento queimado

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

4.3.4.3.2. Parede: Pintura

4.3.4.3.3. Forro: Pintura sobre laje

4.3.4.4. Fachada

4.3.4.4.1. Pintura acrílica vermelho e amarelo

4.3.4.4.2. Caixilhos de alumínio natural

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

5.1. Desempenho: o mercado imobiliário local, como um todo, se encontra em fase de retração, em função da atual conjuntura provocada pela retomada dos juros no país, havendo indicativos de piora no setor em médio prazo.

5.2. Absorção: de modo geral rápida, em função das características e localização do imóvel e da situação do mercado.

5.3. Quantidade de ofertas: é grande a quantidade de ofertas de imóveis assemelhados na região.

5.4. Nível de demanda: alto, com tendência de retração dentro de um horizonte de certa instabilidade econômica.

6. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

6.1. Levando-se em conta a natureza do bem avaliando, finalidade da avaliação, disponibilidade, qualidade e quantidade de elementos amostrais colhidos no mercado, o método avaliatório a ser empregado na determinação do valor de mercado do imóvel será o **comparativo direto de dados de mercado**. Este método consiste em determinar o valor de um imóvel através da comparação de dados obtidos junto ao mercado, de ofertas e/ou transações de imóveis com características e localização os mais semelhantes possíveis ao avaliando. A técnica utilizada para o tratamento dos elementos amostrais obtidos será o método de tratamento de fatores (item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2), com a ponderação de suas características através de fatores de homogeneização e posterior saneamento da amostra, apurando a média que permita obter o intervalo de confiança e a melhor estimativa para o valor de venda do imóvel em questão.

6.2. A pesquisa de mercado feita para a elaboração dos cálculos contemplou um total

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

de 11 (onze) elementos, todos apartamentos de médio padrão na região do residência em questão e arredores, coletados no mês de junho de 2022.

6.3. Os resultados da pesquisa estão compilados no ANEXO II, onde se apresenta a relação de todos os imóveis considerados, indicando-se número do elemento amostral, endereço, área construída, qualidade da localização, número de dormitórios, banheiros, e vagas, além da fonte de informação de cada um, onde todos estes tópicos levaram a elaboração de um fator de homogeneização.

7. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO:

7.1. Com a obtenção das informações dos imóveis aptos para execução do método comparativo direto, elencou-se o preço por metro quadrado de cada um dos mesmos que compuseram o campo amostral;

7.2. Feito isso, obteve-se a média aritmética que nada mais é que o preço médio ofertado na praça tirado pela soma dos orçamentos levantados na análise divididos pelo número de amostras e multiplicado pelos fatores de homogeneização;

7.3. Posteriormente, realizou-se o cálculo da variância, uma medida de dispersão que mostra o quão distante os valores estão da média, obtida pela soma dos quadrados do módulo da diferença entre cada amostra e a média aritmética, dividido pelo número de amostras menos 1 (um); para assim, obter o desvio padrão do campo amostral que nada mais é do que a raiz da variância. Neste caso, obteve-se um desvio padrão de 9,98%;

7.4. Para que as amostras fossem validadas, usou-se o princípio de Chauvenet, onde obtem-se o Valor Crítico do espaço amostral baseado no número de amostras. Posteriormente, é visto, para cada amostra, se o módulo da diferença entre a amostra e a média aritmética, dividido pelo desvio padrão é maior que o Valor Crítico obtido;

7.5. Por fim, para obter o intervalo de confiança da pesquisa, fez-se o cálculo através da tabela de percentis para IC = 90%. Para este caso, foi obtido um desvio de 4,33% (podendo ser para mais ou menos do valor estabelecido pela média aritmética). Este está dentro da norma conforme indica o item A.10 da NBR 14653-2. Ou seja, significa que em 90% dos casos, um imóvel com esta característica está contido dentro dos valores apresentados.



Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 304

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Com base nos resultados do ANEXO III, a partir do preço unitário médio da amostra, o valor de mercado do imóvel será obtido através do produto do valor unitário pela área construída, ou seja:

$$\text{Valor de mercado} = \text{R\$ } 4.186,57/\text{m}^2 \times 52,46\text{m}^2 = \text{R\$ } 219.627,52$$

É possível afirmar que referido valor está compreendido entre o mínimo de R\$ 210.114,98 e o máximo de R\$ 229.140,06 em 90% dos casos.

9. CONCLUSÃO:

Com fundamentação nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação, estima-se para o imóvel em questão, um apartamento situado na Rua dos Ponte Serrada, 39 – ap.93A o valor de mercado, em números redondos e referenciado ao mês de junho de 2022, de:

R\$ 219.630,00 (duzentos e dezenove mil seiscientos e trinta reais)

10. ENCERRAMENTO:

Este laudo consta dez folhas numeradas, todas impressas eletronicamente, sendo a penúltima datada e assinada, além de cinco anexos.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 27 de junho de 2022.

(Documento assinado digitalmente por)

Eng. Vinícius Sardinha Azevedo

Perito Judicial

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

ANEXOS:

I – LOCALIZAÇÃO

II – PESQUISA

III – MODELAGEM

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

V - DOCUMENTAÇÃO



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 306

- Patologia de construção
- Avaliação de imóveis
- Auditoria em orçamentos
- Análise de garantias
- Recebimento de serviços
- Cronograma físico-financeiro

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE PINHEIROS - SP

Processo nº: 0000596-19.2021.8.26.0011

Ação: Cumprimento de Sentença – Locação de imóvel

Exeqte: Espólio de José Carlos J. Maluf

Exectdo: EL KABONG Grill Bar e Restaurante Ltda

VINÍCIUS SARDINHA AZEVEDO, Engenheiro Civil, pós-graduado em gestão de projetos, registrado no CREA-SP sob o nº. 5069483416, honrado com a nomeação deste R. Juízo às fls. 223A dos autos, após entrega do Laudo Pericial, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., solicitar o que se segue:

1. A expedição do **Mandado de Levantamento Judicial Eletrônico** referente aos honorários definitivos acostados às fls. 227/228 dos autos.

Segue formulário MLE em anexo a esta petição.

Banco do Brasil (001), ag. 1550-4, cc. 20331-9, CPF 417.970.668-70

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 27 de junho de 2022

(Documento assinado digitalmente por)

Eng. Vinícius Sardinha Azevedo

Perito Judicial

eng.viniussa@gmail.com
(11) 9 9453-3933

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINÍCIUS SARDINHA AZEVEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2022 às 22:49, sob o número WPIN22701056900. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000596-19.2021.8.26.0011 e código 10BBD48B.