



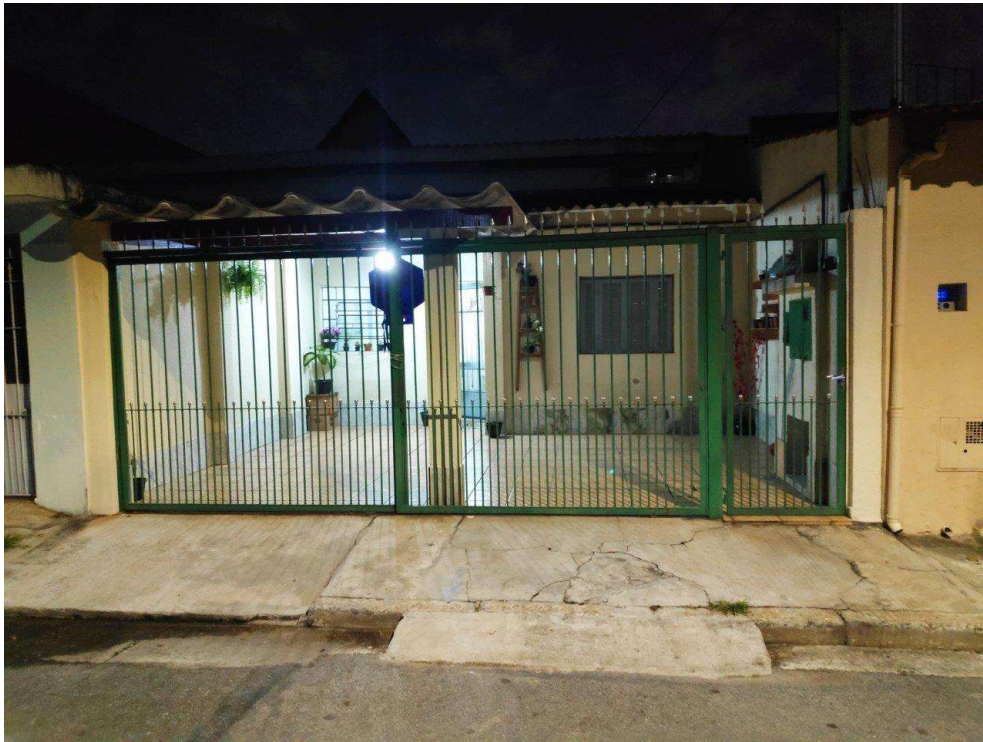
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 334

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Rua Professor Jose Kliass, 103

São Paulo - SP

Valor de Mercado: R\$ 407.200,00

(quatrocentos e sete mil e duzentos reais)

Referência: Julho/2021



- 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 Professor Jose Kliass, 103 - São Paulo, SP.

1.2. Referido imóvel foi objeto de penhora sobre os direitos creditórios, conforme Termo de Penhora e Depósito constantes da folha 116 dos autos, figurando proprietário Isaac Canhisares 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. 326/327 dos autos).

1.4. Conforme agendado, a vistoria foi realizada no dia 15/06/2021 às 18h00min, presente a sra. Luciana Maria Silvestre (RG: 41.037.732-6) representante do executado.

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 228.090 do Décimo Oitavo Cartório de Registro de Imóveis, registrada em 14 de novembro de 2014 e expedida em 18 de setembro de 2018 (vide fls. 97/104 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. A sra. Luciana Maria Silvestre recepcionou este perito e autorizaram a entrada na residência em questão, quando feita liberação para vistoria do mesmo em sua totalidade;
- 3.2. Foram fornecidos todos os documentos necessários para as boas práticas de análise imobiliária;
- 3.3. 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 Oeste da cidade de São Paulo dista 15,3km do marco zero da cidade. Servido por via asfaltada, guias e sarjetas, água, luz e telefone (sistema de gás da residência do tipo GLP). Possui acesso às demais regiões da cidade, através de linha de ônibus urbano, pontos de táxi próximos e 5,8km da estação ferroviária mais próxima (estação Villa Lobos - Jaguaré – Linha Esmeralda do trem), não sendo viável o acesso sem outra integração modal.

Possui grande infraestrutura local, tais como mercados, hortifrutis, restaurantes, escolas, lojas de bairro, shoppings e outros. Próximo a Via Raposo Tavares com ligação direta da periferia de São Paulo ao centro, facilitando o percurso. Além disso, possibilita o acesso à Universidade de São Paulo (2,5km) apenas algumas quadras de distância.

Quanto à região, trata-se de Zona Mista, ou seja, porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias (Vide ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO), caracterizada por viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

4.2. Terreno

O terreno onde a casa foi construído possui proteção perimetral delimitada por muro em alvenaria e fachada com portões e gradis em serralheria. Localizado à Rua Professor José Kliass, plana e ao nível referência do logradouro, com uma entrada para veículos no recuo da pista loca, sem saída para automóveis delimitada por um portão, também em serralheria, impossibilitando o acesso à Avenida Escola Politécnica (apenas por pedestres).



- 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 103 (objeto de análise)

4.3.1.1. Perícia: Comparecemos na unidade avaliada às 18h00min do dia marcado vide folha 326/327 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 228.080 do Décimo Oitavo Cartório de Registro de Imóveis que se trata (fls. 97/104):

Área Privativa do Imóvel: 128,00m².

4.3.2. O estado geral de conservação das benfeitorias pode ser considerado como “**necessitando reparos simples**”, “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.” (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 – Casa – Padrão Simples**”.

4.3.4. Acabamentos

4.3.4.1. Garagem

- 4.3.4.1.1. Piso: Cerâmico 30x30
- 4.3.4.1.2. Rodapé: Cerâmico 30x30
- 4.3.4.1.3. Parede: Pintura Acrílica
- 4.3.4.1.4. Forro: Telha de fibrocimento ondulada

4.3.4.2. Sala

- 4.3.4.2.1. Piso: Cerâmico 40x40
- 4.3.4.2.2. Rodapé: Cerâmico 7x40
- 4.3.4.2.3. Parede: Pintura Látex branca e cinza
- 4.3.4.2.4. Forro: PVC branco

4.3.4.3. Banho 01



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

- 4.3.4.3.1. Piso: Cerâmico 30x30
- 4.3.4.3.2. Rodapé: Cerâmico 15x30
- 4.3.4.3.3. Parede: Azulejo 15x15
- 4.3.4.3.4. Forro: Laje aparente
- 4.3.4.4. Dormitório 01 e Dormitório 02
 - 4.3.4.4.1. Piso: Cerâmico 20x20
 - 4.3.4.4.2. Rodapé: Cerâmico 10x20
 - 4.3.4.4.3. Parede: Pintura latex branca
 - 4.3.4.4.4. Forro: Madeira
- 4.3.4.5. Corredor
 - 4.3.4.5.1. Piso: Cerâmico 20x20
 - 4.3.4.5.2. Rodapé: Cerâmico 10x20
 - 4.3.4.5.3. Parede: Pintura latex branca
 - 4.3.4.5.4. Forro: Laje aparente
- 4.3.4.6. Cozinha
 - 4.3.4.6.1. Piso: Cerâmico 20x20
 - 4.3.4.6.2. Rodapé: Cerâmico 10x20
 - 4.3.4.6.3. Parede: Azulejo 15x20
 - 4.3.4.6.4. Forro: Madeira
- 4.3.4.7. Área Externa
 - 4.3.4.7.1. Piso: Cerâmico 30x30
 - 4.3.4.7.2. Rodapé: Cerâmico 30x30
 - 4.3.4.7.3. Parede: Pintura Acrílica
 - 4.3.4.7.4. Forro: Telha de fibrocimento ondulada
- 4.3.4.8. Depósito
 - 4.3.4.8.1. Piso: Cerâmico 20x20
 - 4.3.4.8.2. Parede: Cerâmico 15x25
 - 4.3.4.8.3. Forro: Madeira



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

4.3.4.9. Dormitório 03 (academia)

4.3.4.9.1. Piso: Cerâmico 20x20

4.3.4.9.2. Parede: Latex branco

4.3.4.9.3. Forro: PVC

4.3.4.10. Banho 02

4.3.4.10.1. Piso: Cerâmico 15x25

4.3.4.10.2. Parede: Cerâmico 15x25

4.3.4.10.3. Forro: PVC

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

5.1. Desempenho: o mercado imobiliário local, como um todo, se encontra em fase de expansão, em função da atual conjuntura provocada pela diminuição dos juros no país, não havendo indicativos de melhora ou piora no setor em curto prazo.

5.2. Absorção: de modo geral demorada, 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.



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

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 de 12 (doze) elementos, todos casas geminadas na região do residência em questão e arredores, coletados no mês de julho de 2021.

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 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;



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

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 10,6%;

7.4. Para que as amostras fossem validadas, usou-se o princípio de Chauvenet, onde obtém-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 1,31% (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.

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:

$$\text{Valor de mercado} = \text{R\$ } 3.180,74/\text{m}^2 \times 128,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 407.134,18$$

É possível afirmar que referido valor está compreendido entre o mínimo de R\$ 401.786,32 e o máximo de R\$ 412.482,04 em 90% dos casos.



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

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 Professor José Kliass, 13 o valor de mercado, em números redondos e referenciado ao mês de julho de 2021, de:

R\$ 407.200,00 (quatrocentos e sete mil e duzentos reais)

10. ENCERRAMENTO:

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

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 06 de julho de 2021.

(Documento assinado digitalmente por)

Eng. Vinícius Sardinha Azevedo

Perito Judicial

ANEXOS:

I – LOCALIZAÇÃO

II – PESQUISA

III – MODELAGEM

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

V - DOCUMENTAÇÃO



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

ANEXO I - LOCALIZAÇÃO

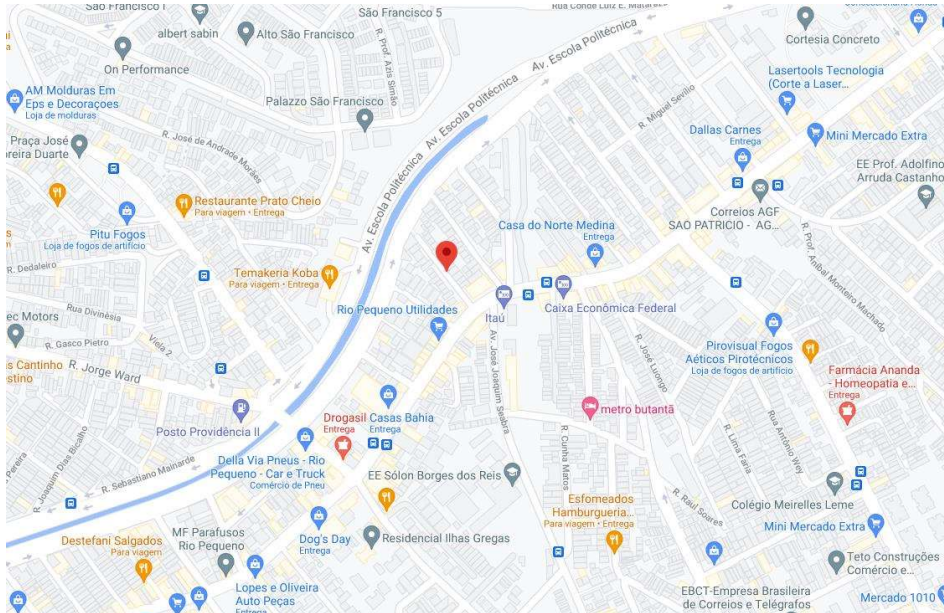


Figura 1 - Pontos de referência



Figura 2 - Satélite



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinicius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 345

- 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)	Depreciação	Imobiliária	Telefone	Local
1	R\$ 470.000,00	160	8%	ISF Imóveis	(11) 3713-3736	Rua Professor José Kliass
2	R\$ 470.000,00	130	18%	IR Imóveis	(11) 2365-1913	Rua Professor José Kliass
3	R\$ 440.000,00	125	18%	Alonso Imóveis	(11) 9 9952-9820	Rua Divinesia - Rio Pequeno
4	R\$ 640.000,00	130	8%	Miani Imóveis	(11) 3768-8450	Rua Professor Antônio Figueiras de Lima - Rio Pequeno
5	R\$ 480.000,00	150	33%	Patamar Imóveis	(11) 2101-0800	Rio Pequeno, São Paulo - SP
6	R\$ 470.000,00	130	18%	Bem Estar Imóveis	(11) 3733-2120	Rio Pequeno, São Paulo - SP
7	R\$ 450.000,00	110	18%	Weber Imóveis	(11) 4558-2737	Rio Pequeno, São Paulo - SP
8	R\$ 419.000,00	127	18%	Diagonal Imóveis	(11) 3735-4199	Rio Pequeno, São Paulo - SP
9	R\$ 320.000,00	112	18%	Mario Beltrão Imóveis	(11) 3731-6300	Rio Pequeno, São Paulo - SP
10	R\$ 450.000,00	130	18%	IR Imóveis	(11) 2365-1913	Rio Pequeno, São Paulo - SP
11	R\$ 425.000,00	120	18%	Diagonal Imóveis	(11) 3735-4199	Rio Pequeno, São Paulo - SP
12	R\$ 420.000,00	120	33%	Diagonal Imóveis	(11) 3735-4199	Rio Pequeno, São Paulo - SP

Informações dos dados

Amostra	Preço	Área (m ²)	R\$/m ²	Dormitórios	Banhos	Vagas	Mobiliado	La z o	Estado da edificação
1	R\$ 470.000,00	160	R\$ 2.937,50	2	2	2	Sim		D
2	R\$ 470.000,00	130	R\$ 3.615,38	3	2	2	Sim		E
3	R\$ 440.000,00	125	R\$ 3.520,00	3	2	2	Não		E
4	R\$ 640.000,00	130	R\$ 4.923,08	3	4	2	Não		D
5	R\$ 480.000,00	150	R\$ 3.200,00	3	2	2	Não		F
6	R\$ 470.000,00	130	R\$ 3.615,38	4	2	3	Não		E
7	R\$ 450.000,00	110	R\$ 4.090,91	3	3	1	Sim		E
8	R\$ 419.000,00	127	R\$ 3.299,21	2	1	1	Sim		E
9	R\$ 320.000,00	112	R\$ 2.857,14	2	2	2	Não		E
10	R\$ 450.000,00	130	R\$ 3.461,54	2	1	1	Sim		E
11	R\$ 425.000,00	120	R\$ 3.541,67	2	3	2	Sim		E
12	R\$ 420.000,00	120	R\$ 3.500,00	3	3	2	Não		F



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

ANEXO III

Tratamento dos dados

Amostra	Preço	Área (m ²)	R\$/m ²	Fator de oferta	Fator topografia	Planta	Vagas	Decoração	Estado	R\$/m ² homogeneizado	VC	Avaliação
1	R\$ 470.000,00	160	R\$ 2.937,50	100%	100%	103%	100%	95%	90%	R\$ 2.586,62	1,76	amostra aprovada
2	R\$ 470.000,00	130	R\$ 3.615,38	95%	100%	100%	100%	95%	100%	R\$ 3.262,88	0,24	amostra aprovada
3	R\$ 440.000,00	125	R\$ 3.520,00	95%	100%	100%	100%	100%	100%	R\$ 3.344,00	0,48	amostra aprovada
4	R\$ 640.000,00	130	R\$ 4.923,08	90%	100%	86%	100%	100%	90%	R\$ 3.429,03	0,74	amostra aprovada
5	R\$ 480.000,00	150	R\$ 3.200,00	95%	100%	100%	100%	100%	115%	R\$ 3.499,04	0,94	amostra aprovada
6	R\$ 470.000,00	130	R\$ 3.615,38	95%	100%	97%	93%	100%	100%	R\$ 3.098,37	0,24	amostra aprovada
7	R\$ 450.000,00	110	R\$ 4.090,91	95%	100%	93%	107%	95%	100%	R\$ 3.673,95	1,46	amostra aprovada
8	R\$ 419.000,00	127	R\$ 3.299,21	95%	100%	90%	107%	95%	100%	R\$ 2.867,37	0,93	amostra aprovada
9	R\$ 320.000,00	112	R\$ 2.857,14	100%	100%	97%	100%	100%	100%	R\$ 2.771,43	1,21	amostra aprovada
10	R\$ 450.000,00	130	R\$ 3.461,54	95%	100%	90%	107%	95%	100%	R\$ 3.008,45	0,51	amostra aprovada
11	R\$ 425.000,00	120	R\$ 3.541,67	95%	100%	96%	100%	95%	100%	R\$ 3.068,50	0,33	amostra aprovada
12	R\$ 420.000,00	120	R\$ 3.500,00	95%	100%	93%	100%	100%	115%	R\$ 3.559,18	0,38	amostra aprovada

Comparativo Direto

Média Aritmética (R\$/m ²)	R\$	3.180,74	
VC (Chauvenet)	R\$	2,04	
Variância	R\$	113.693,06	
Desvio Padrão	R\$	337,18	10,60%
Área do imóvel avaliado	R\$	128,00	
TC	R\$	1,363	
Preço do imóvel	R\$	407.134,18	
Preço mínimo	R\$	401.786,32	
Preço Máximo	R\$	412.482,04	



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 347

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

ANEXO IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

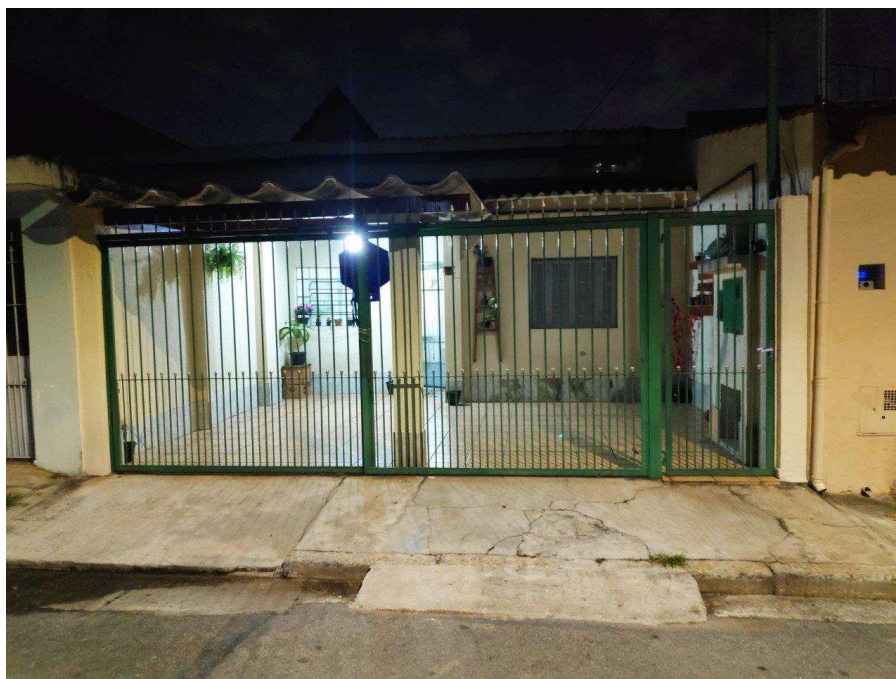


Figura 3 - Entrada da residência

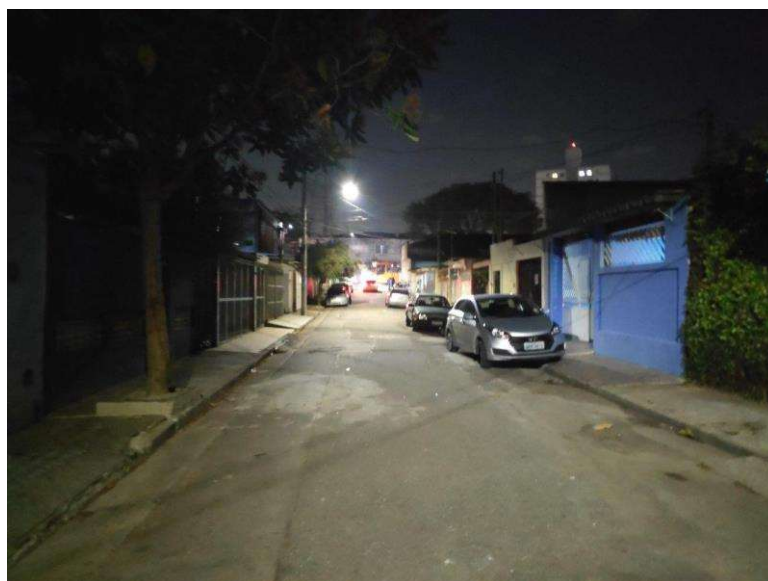


Figura 4 – Rua Professor José Kliass (sentido A)



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

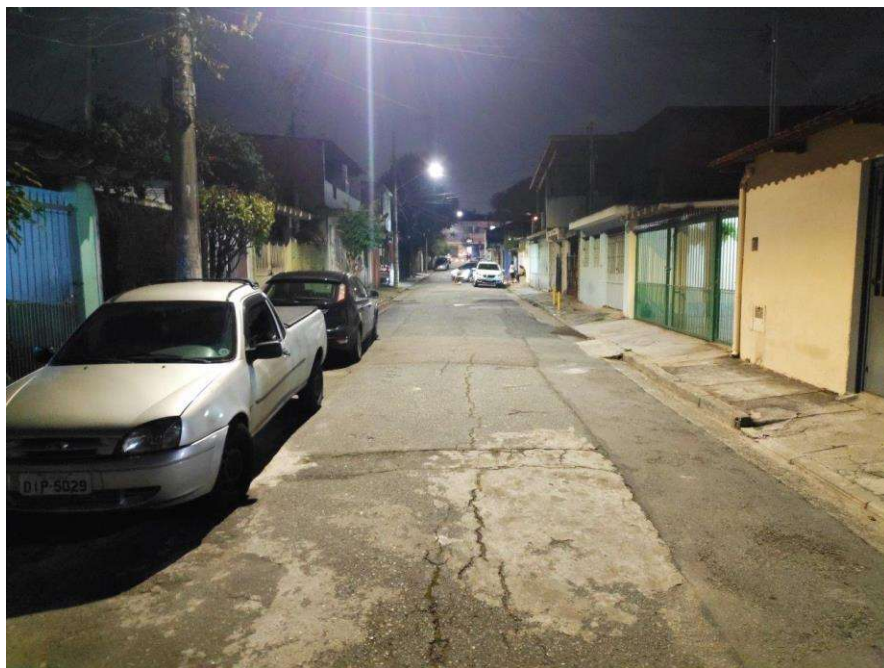


Figura 5 – Rua Professor José Kliass (sentido B)

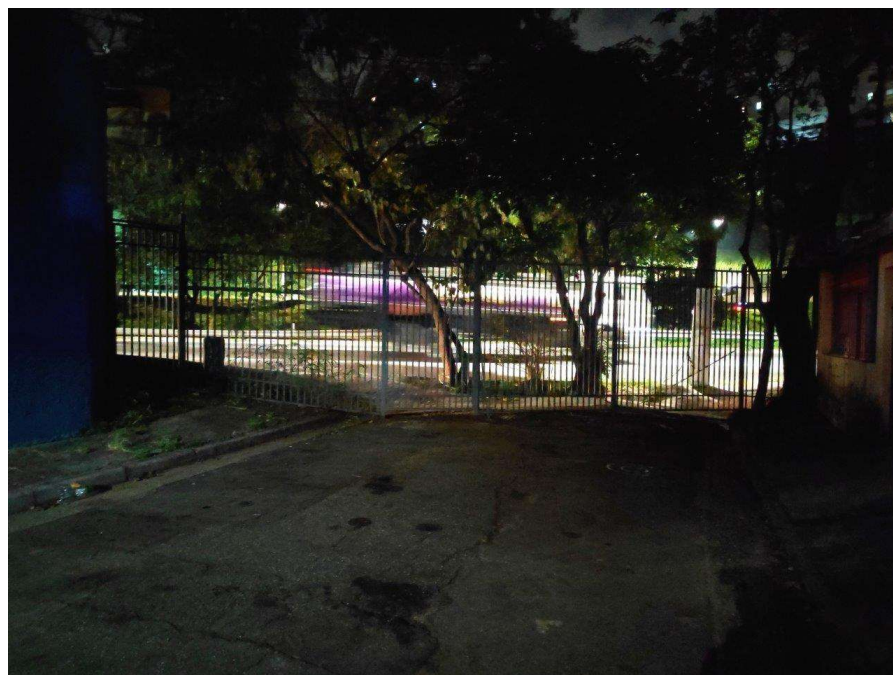


Figura 6 – Rua sem saída para veículos (portão de pedestre em serralheria)



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

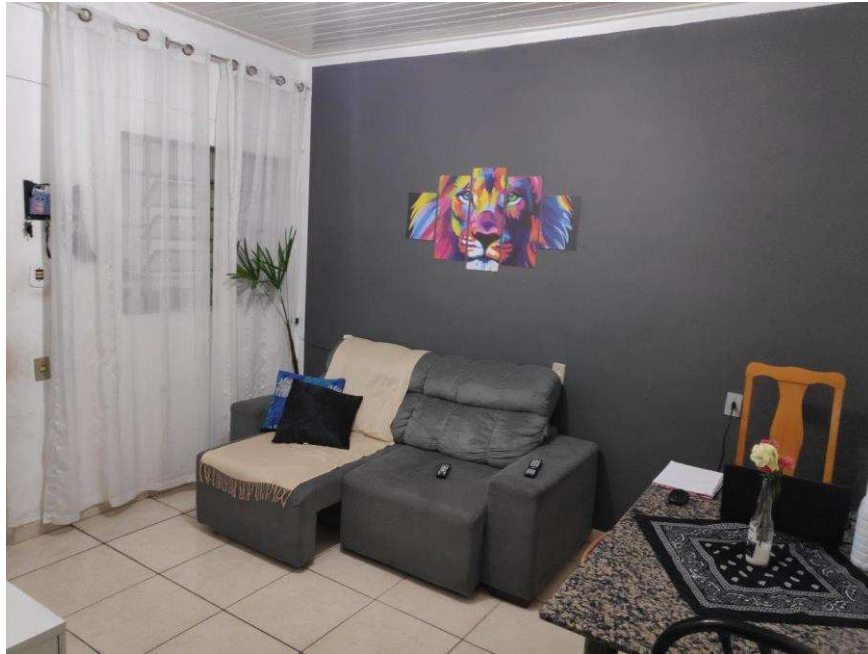


Figura 7 – Sala de Estar

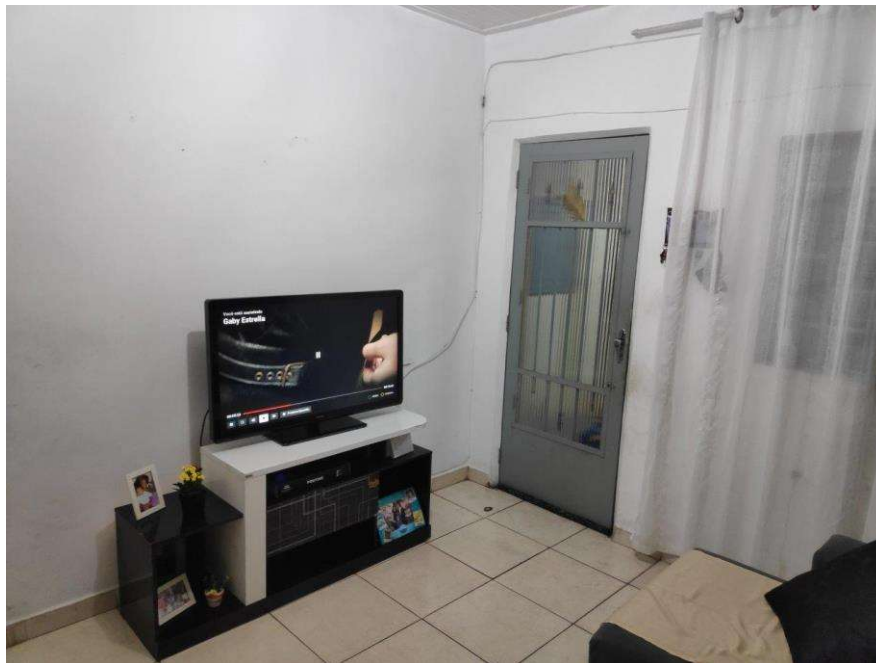


Figura 8 – Sala de Estar



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



Figura 9 – Banheiro para dormitórios 01 e 02



Figura 10 – Acabamento banheiro dormitório 1 e 2



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



Figura 11 – Dormitório 01

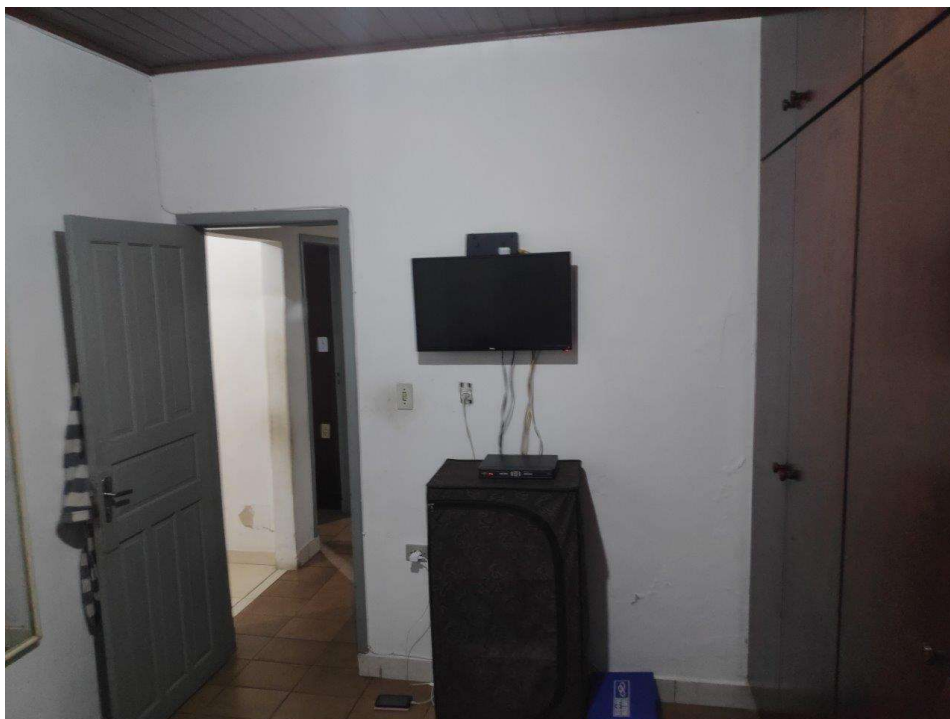


Figura 12 – Dormitório 01



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 352

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



Figura 13 – Dormitório 02



Figura 14 – Dormitório 02



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



Figura 15 – Corredor

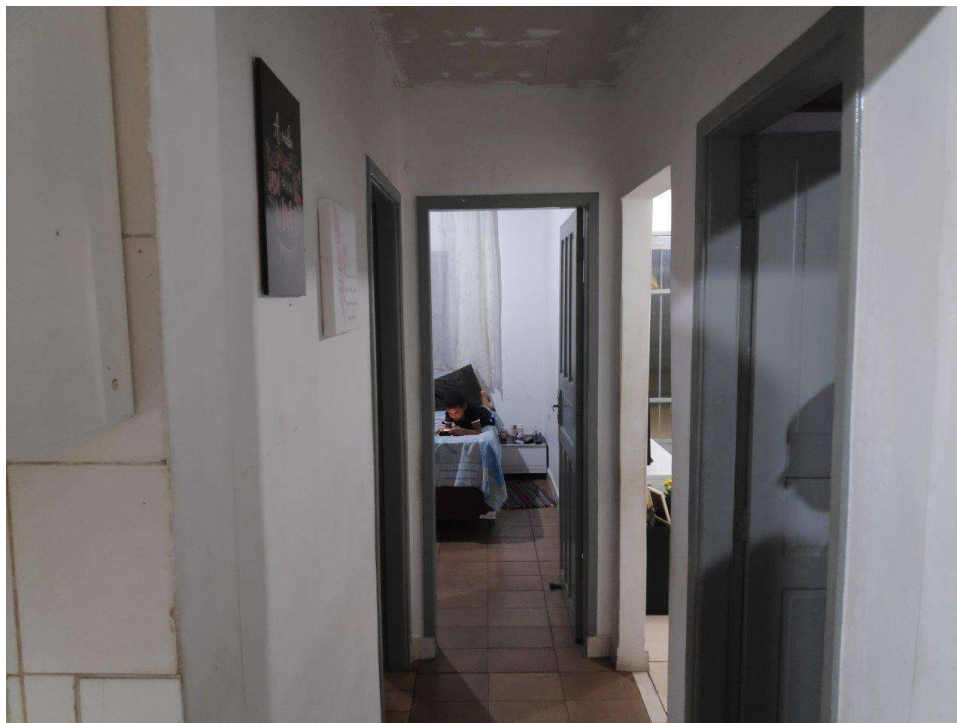


Figura 16 – Corredor



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



Figura 17 – Cozinha



Figura 18 – Cozinha



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



Figura 19 – Lavanderia



Figura 20 – Lavanderia



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



Figura 21 – Despensa

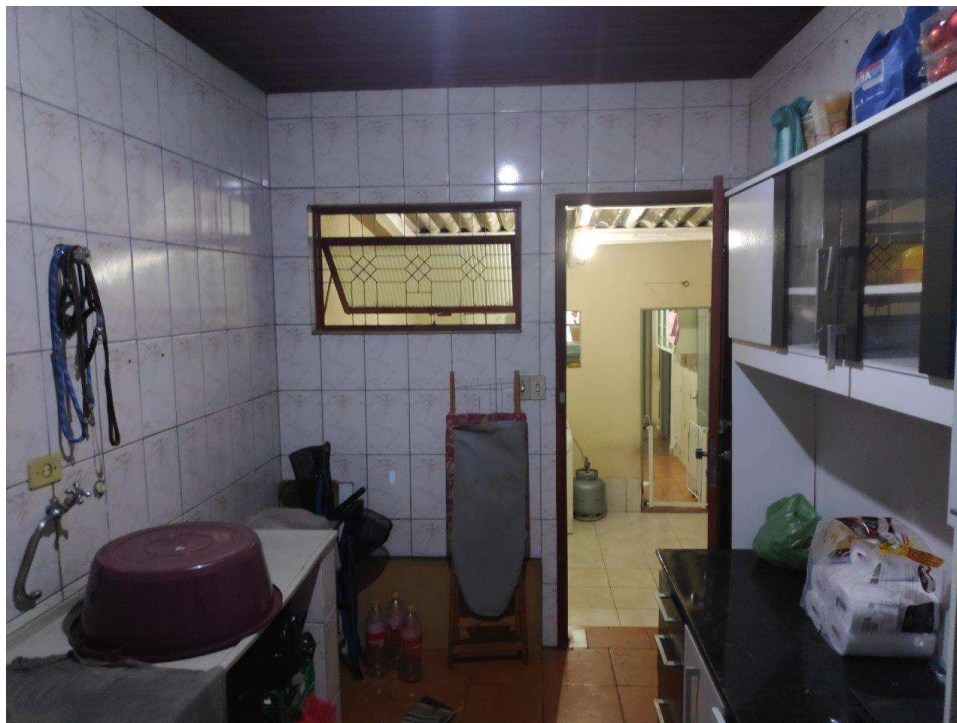


Figura 22 – Despensa



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 357

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



Figura 23 – Dormitório 03



Figura 24 – Dormitório 03



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



Figura 25 – Banho dormitório 03

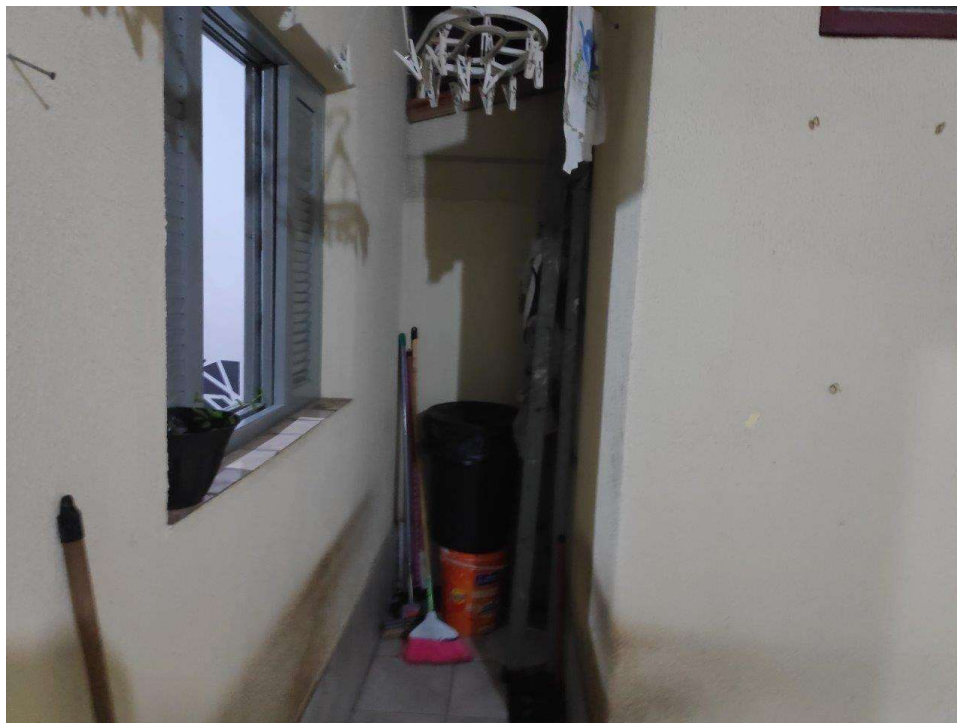


Figura 26 – Área aberta



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



Figura 27 – Garagem para dois carros



Figura 28 – Garagem para dois carros



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 360

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



Figura 29 – Medidor de água concessionária



Figura 30 – Medidor de energia concessionária



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



Figura 31 – Entrada telefonia e rede

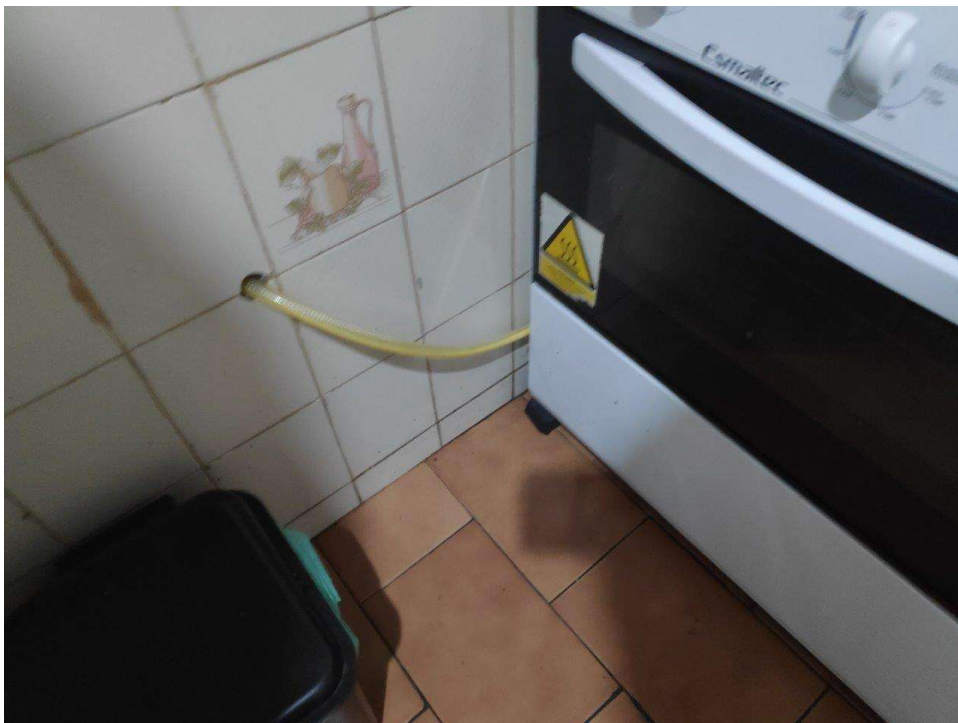


Figura 32 – Gás GLP



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

ANEXO V

Agendamento de vistoria Processo 0008467-71.2019.8.26.0011 - Carrefour x Canhisares

EA Eng. Vinícius Azevedo <eng.viniussa@gmail.com>
31/05/2021 23:57

Para: helioyazbek@yazbek.adv.br; claudetes@terra.com.br

Processo nº: 0008467-71.2019.8.26.0011

Ação: Cumprimento de sentença – Locação de imóvel

Exeqte: Carrefour Comercio e Industria Ltda

Exectdo: Isaac Canhisares

Venho por meio deste:

1. Agendar a vistoria nos imóveis em pleito, localizados à rua professor José Klüss, 12 – Rio Pequeno - São Paulo, SP, será realizada na data de **15 de junho de 2021 às 18:00h**;
2. Por parte do(a) Sr.(a) Patrono(a) do autor **Carrefour Comercio e Industria Ltda**:
 - 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 Zelador, ao Síndico e Administradora Terceirizada (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;
 - 2.5 Solicitar uma cópia da planta do condomínio na data da visita ou a juntada da mesma nos autos;
 - 2.6 Solicitar a confirmação do endereço que consta na matrícula, pois ao consultar via website, percebi que o endereço não existe.
3. Por parte do(a) Sr.(a) Patrono(a) da exectda. **Isaac Canhisares**:
 - 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. Vinícius Azevedo

Perito em engenharia civil

(11) 9 9453-3933

<https://www.osperitos.com.br/>



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



Figura 33 – Zoneamento das proximidades do local onde o objeto de exame está situado

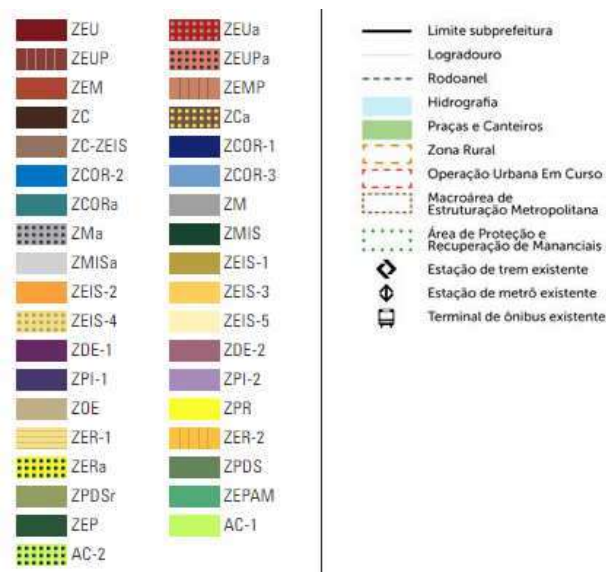


Figura 34 – Legenda lei de zoneamento



- 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 35 - Estado da edificação