



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinicius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

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

fls. 388

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DO BUTANTÃ - SP

Processo nº: 1003433-95.2015.8.26.0704

Ação: Procedimento Comum Cível

Exeqte: Condomínio Residencial Piemonte

Exectdo: Espólio de Silvio Luiz Navarro

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. 331 dos autos vem respeitosamente, após ter realizado as diligências, estudos e pesquisas que se fizeram necessárias ao bom desempenho do trabalho assumido, à presença de V. Exa. para apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte **Laudo Pericial.**



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

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

fls. 389

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Rua Domingos Olímpio, 51 – ap. 31

Vila Sônia, São Paulo - SP

Valor de Mercado: R\$ 493.000,00

(quatrocentos e noventa e três mil reais)

Referência: Agosto/2019



- 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 Domingos Olímpio, 51 – Vila Sônia, São Paulo - SP, apartamento nº 31, no 3º andar, do Condomínio Residencial Piemonte.

1.2. Referido imóvel foi objeto de penhora sobre os direitos creditórios, conforme Termo de Penhora e Depósito constantes da folha 192 dos autos, figurando a proprietária Elizabete Francisca de Amorim Navarro como fiel depositária do bem.

1.3. Nenhuma das partes indicou assistente técnico ou formulou quesitos, tendo sido intimadas previamente da data e hora da vistoria (vide ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO).

1.4. Conforme agendado, a vistoria foi realizada no dia 07/08/2019 às 18h00min, presentes o Sr. Aparecido Alves Lourenço (RG: 20.989.996-7) representante do condomínio e a exctda. Elizabete Francisca de Amorim (RG: 980011000-26 – sequência de números informada pela mesma).

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 145.212 do Décimo Oitavo Cartório de Registro de Imóveis, registrada em 21 de janeiro de 1999 e expedida em 20 de dezembro de 2018 (vide fls. 247/256 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);
- 2.5. Planta cadastrada na prefeitura do referido imóvel (Vide ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO).

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

- 3.1. O sr. Aparecido Alves Lourenço acompanhou este perito até a porta de entrada do imóvel em questão. Atendeu-nos a sra. Elizabete Francisca de Amorim às 18:00h do dia 07/08/2019 e autorizou a entrada deste perito no objeto de exame;
- 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 vistoriado a peça de exame, apesar de ter encontrado dificuldades com obstruções pela casa conforme evidenciado nas imagens vide ANEXO IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



- 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 12,3km do marco zero da cidade. Servido por via asfaltada, guias e sarjetas, água, luz, telefone e gás de rua encanado. Possui acesso às demais regiões da cidade, através de linha de ônibus urbano, pontos de táxi próximos e 1,1 km da estação ferroviária mais próxima (São Paulo Morumbi – Linha Amarela de metrô).

Possui grande infraestrutura local, tais como mercados, hortifrutis, restaurantes, escolas, academias, lojas de bairro e outros. Nas últimas décadas, tem presenciado um grande crescimento imobiliário devido ao plano de governo ter apresentado novos pontos de metrô nas proximidades, tendo a última (estação São Paulo Morumbi), inaugurado em 27 de outubro de 2018.

Quanto à região, trata-se de vocação predominantemente mista (Vide ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO), caracterizada por porções de território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, como usos do solo com edificações residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, densidades construtiva e demográfica, baixas e médias, preservando a morfologia urbana existente e acomodação de novos usos.

4.2. Terreno

O terreno onde o condomínio foi construído é vedado nas periferias por muro em alvenaria com cerca elétrica de quatro pontos e a sua fachada, por tubos em serralheria pintados na cor preta. Todos os acessos ao local se dão pela rua Domingos Olímpio e não possui inclinação, alteado em relação ao nível referência do logradouro, porém, com um andar de subsolo que serve como garagem.

Segundo “Declarações Preliminares” registradas na planta de prefeitura, localizadas no ANEXO V:

Área Total do Terreno: 2.542,63m²



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

4.3. Benfeitorias

4.3.1. Apartamento nº 31 (objeto de análise)

4.3.1.1. Perícia: Comparecemos na unidade avaliada às 18h00min do dia marcado vide ANEXO V, fomos autorizados a entrar pela executada nos autos em questão.

4.3.1.2. Registro em cartório: Consta na matrícula nº 145.212 do Décimo Oitavo Cartório de Registro de Imóveis que se trata (fl. 247/256):

Área Privativa do Imóvel: 77,45m².

4.3.2. Área Comum – Condomínio Residencial Piemonte.

4.3.2.1. Acessibilidade: Área de rodagem para carros com pavimento em concreto armado ranhurado na rampa de acesso a garagem e concreto armado usinado na área de rodagem das garagens, onde recebeu sinalização com pintura comum para piso em bom estado. Sarjeta, calçada com revestimento misto de pedra miracema e cerâmica rústica

4.3.2.2. Segurança: Sistema de CFTV munido de 25 câmeras, 1 guarita com portaria anti-vandalismo 24h de monitoramento humano, proteção perimetral realizada pelo meio de sensores IVP na fachada e cerca-elétrica de 4 fios nos fundos e nas laterais.

4.3.2.3. Área Comum: Condomínio edificado em 1999, com 2 blocos prediais construídos com fachada em revestimento cerâmico, pintura dos portões em tinta esmalte preta e caixilhos de alumínio com pintura eletrostática preta considerado estado de conservação “bom”. Possui em sua área de lazer:

- Uma sauna seca revestida em madeira, em funcionamento, estado de conservação “regular”;
- Duas piscinas sendo, uma com pastilhas bem conservada, borda em pedra São Tomé e deck também em pedra São Tomé. Não apresenta iluminação nem aquecimento e outra infantil de mesmo revestimento;
- Um salão de festas equipado com eletrodomésticos e bancada para bar.
- Uma academia recém-reformada, contendo duas esteiras, um hack, uma cadeira extensora e flexora, uma cadeira abduutora e adutora, duas bicicletas duas polias, rádio e TV.
- Um espaço gourmet com churrasqueira, pia e teto retrátil;
- Um playground infantil.



Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

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

4.3.3. O estado geral de conservação das benfeitorias pode ser considerado como **“Necessitando de reparos de simples a importantes”**, considerando uma edificação cujo estado geral pode 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 piso e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. De acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo” (publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP);

4.3.4. 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”**.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

5.1. Desempenho: o mercado imobiliário local, como um todo, ainda se encontra em fase de total retração, em função da atual e, principalmente, da conjuntura econômica do passado recente, não havendo indicativos de melhora 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: médio, 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



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

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 14 (quatorze) elementos, todos em condomínios prediais na região do bairro Vila Sônia e arredores, coletados no mês de agosto de 2019.

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, existência de piscina e qualidade da localização, além da fonte de informação de cada um.

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 imóveis 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;

7.4. Por fim, para nos dar o nível de confiabilidade da pesquisa, fez-se o cálculo do desvio padrão, obtido através da raiz da variância. Para este caso, foi obtido um desvio de 6,48% (podendo ser para mais ou menos do valor estabelecido pela média aritmética). Este



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

está dentro da norma conforme indica o item A.10 da NBR 14653-2.

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:

$$\text{Valor de mercado} = \text{R\$ } 6.363,28/\text{m}^2 \times 77,45\text{m}^2 = \text{R\$ } 492.836,04$$

É possível afirmar que referido valor está compreendido entre o mínimo de R\$460.894,20 e o máximo de R\$524.777,88

9. CONCLUSÃO:

Com fundamentação nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação, estima-se para o imóvel em questão, uma casa situada na Rua Domingos Olímpio, 51 – ap. 31, o valor de mercado, em números redondos e referenciado ao mês de agosto de 2019, de:

R\$ 493.000,00 (quatrocentos e noventa e três mil reais)

10. ENCERRAMENTO:

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

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 27 de agosto de 2019.

(Documento assinado digitalmente por)

Eng. Vinícius Sardinha Azevedo

Perito Judicial



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 397

- 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

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

ANEXO II

Tratamento de dados

Amostra	Preço	Área (m²)	R\$/m²	Dormitórios	Banhos	Vagas	Piscina	Decorado	Ano Referência	Ano de Construção	Idade	Contato	Telefone	Local
1	RS 580.000,00	77	RS 7.532,47	3	2	1	1	Sim	2019	1999	20	Abraao	(11) 2284 - 7733	Condomínio Residencial Piemonte
2	RS 561.800,00	77	RS 7.296,10	3	2	1	1	Sim	2019	1999	20	JV Oliveira Imóveis	(11) 94793-3327	Condomínio Residencial Piemonte
3	RS 490.000,00	77	RS 6.363,64	3	3	1	1	Sim	2019	2000	19	Local Imóveis	(11) 3094-0555	Rua Domingos Olímpio
4	RS 550.000,00	77	RS 7.143,86	3	2	1	1	Sim	2019	1999	20	767	(11) 4218-0707	Condomínio Residencial Piemonte
5	RS 599.999,00	77	RS 7.792,19	3	2	2	1	Sim	2019	1992	27	+ m² gerenciamento	(11) 2391-3991	Rua José Jansaneli, 81
6	RS 459.000,00	78	RS 5.884,62	3	2	1	Não	Não	2019	1986	33	Nova São Paulo	(11) 2198-4999	Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares
7	RS 570.000,00	77	RS 7.407,60	3	2	1	1	Sim	2019	1999	20	Viver Morumbi	(11) 4118-2828	Condomínio Residencial Piemonte
8	RS 540.000,00	76	RS 7.105,26	3	2	2	1	Sim	2019	1997	22	767	(11) 4218-0707	Rua Professor Manjardino
9	RS 450.000,00	78	RS 5.769,23	3	2	1	Não	Não	2019	1986	33	Nova São Paulo	(11) 2198-4999	Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares
10	RS 530.000,00	76	RS 6.973,68	3	2	2	1	Sim	2019	1991	28	767	(11) 4218-0707	Rua General Eldeas de Souza Guedes
11	RS 480.000,00	77	RS 6.233,77	3	2	1	1	Sim	2019	1998	21	767	(11) 4218-0707	Rua Domingos Olímpio
12	RS 530.000,00	74	RS 7.162,16	3	2	2	1	Sim	2019	1997	22	JV Oliveira Imóveis	(11) 94793-3327	Rua Professor Manjardino, 191
13	RS 495.000,00	76	RS 6.513,16	3	2	2	1	Sim	2019	1996	23	Viver Morumbi	(11) 4118-2828	Rua Professor Manjardino
14	RS 480.000,00	76	RS 6.315,79	3	2	1	1	Sim	2019	1999	20	Dinâmica Ge-stão Im.	(11) 3772-0055	Rua André Saraiva



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 400

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

ANEXO III

Tratamento de dados

Amostra	Preço	Área (m ²)	R\$/m ²	Fator de oferta	Fator topografia	Fator diferencial	R\$/m ² homogeneizado
1	R\$ 580.000,00	77	R\$ 7.532,47	0,93	1,00	1,00	R\$ 7.005,19
2	R\$ 561.800,00	77	R\$ 7.296,10	0,93	1,00	1,00	R\$ 6.785,38
3	R\$ 490.000,00	77	R\$ 6.363,64	0,93	1,00	1,00	R\$ 5.918,18
4	R\$ 550.000,00	77	R\$ 7.142,86	0,93	1,00	1,00	R\$ 6.642,86
5	R\$ 599.999,00	77	R\$ 7.792,19	0,93	1,00	0,95	R\$ 6.884,40
6	R\$ 459.000,00	78	R\$ 5.884,62	0,93	1,05	1,10	R\$ 6.320,96
7	R\$ 570.000,00	77	R\$ 7.402,60	0,93	1,00	1,00	R\$ 6.884,42
8	R\$ 540.000,00	76	R\$ 7.105,26	0,93	1,00	0,95	R\$ 6.277,50
9	R\$ 450.000,00	78	R\$ 5.769,23	0,93	1,05	1,10	R\$ 6.197,02
10	R\$ 530.000,00	76	R\$ 6.973,68	0,93	1,02	0,97	R\$ 6.416,78
11	R\$ 480.000,00	77	R\$ 6.233,77	0,93	1,00	1,00	R\$ 5.797,40
12	R\$ 530.000,00	74	R\$ 7.162,16	0,93	1,00	0,95	R\$ 6.327,77
13	R\$ 495.000,00	76	R\$ 6.513,16	0,93	1,00	0,95	R\$ 5.754,38
14	R\$ 480.000,00	76	R\$ 6.315,79	0,93	1,00	1,00	R\$ 5.873,68

Comparativo Direto

Média Aritmética (R\$/m ²)	R\$ 6.363,28	
Variância	R\$ 170.089,30	
Desvio Padrão	R\$ 412,42	6,48%
Preço do imóvel	R\$ 492.836,04	
Preço mínimo	R\$ 460.894,20	
Preço Máximo	R\$ 524.777,88	



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinicius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 401

- 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 condomínio



Figura 4 – Rua Domingos Olímpio (sentido A)



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 402

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



Figura 5 - Domingos Olímpio (Sentido B)



Figura 6 – Torre única do Condomínio Residencial Piemonte



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

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

fls. 403



Figura 7 – Identificação do condomínio



Figura 8 - Identificação do condomínio (entrada)



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



Figura 9 - Entrada de carros (Rua Domingos Olímpio – Entrada única)



Figura 10 - Hall Social



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



Figura 11 - Entrada única de pedestres



Figura 12 - Hall de elevadores (acesso térreo)



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 406

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



Figura 13 - Elevador de serviço (atende torre inteira)



Figura 14 - Elevador social (atende torre inteira)



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



Figura 15 – Academia



Figura 16 – Salão de festas



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 408

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



Figura 17 – Piscina (adulto e infantil)



Figura 18 – Playground



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



Figura 19 - Sauna



Figura 20 – Vestiário da Sauna



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



Figura 21 – Vaga apartamento 31 (Objeto da Perícia)



Figura 22 – Acesso da garagem



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 411

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



Figura 23 – Hall da garagem



Figura 24 - Prumada do Apartamento (Obejeto de exame)



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



Figura 25 – Identificação do bloco



Figura 26 – Espaço Gourmet



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



Figura 27 - Entrada apartamento (Objeto de Exame)



Figura 28 – Aquecedor de gás



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



Figura 29 - Varanda

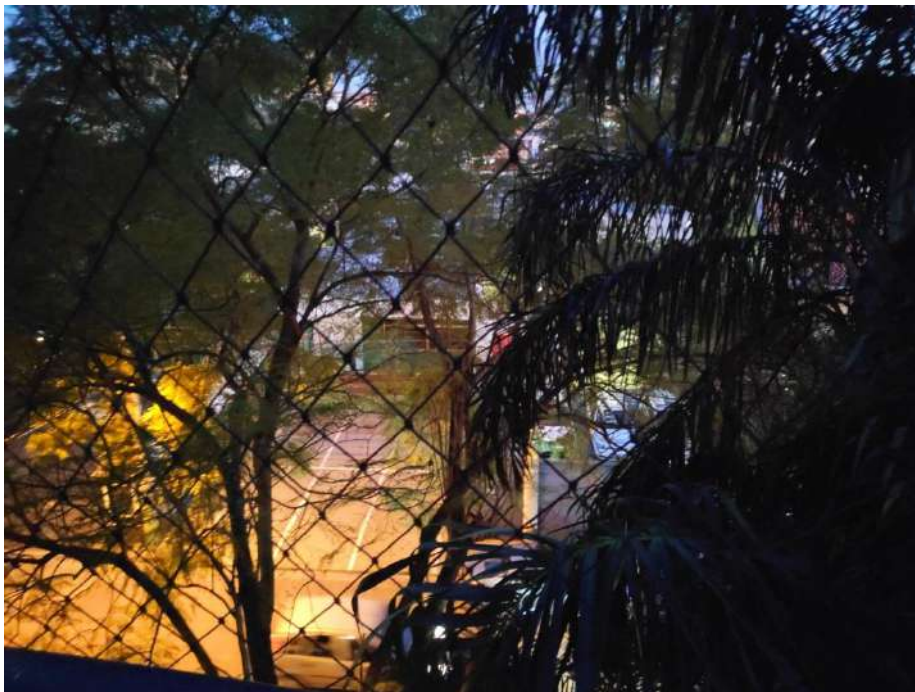


Figura 30 - Vista



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 415

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



Figura 31 - Dormitório 1 (Vista A)



Figura 32 - Dormitório 1 (Vista B)



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 416

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



Figura 33 - Dormitório 2 (Vista A)



Figura 34 - Dormitório 2 (Vista B)



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



Figura 35 - Suíte (Vista A)



Figura 36 - Suíte (Vista B)



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



Figura 37 – Banho Suíte



Figura 38 – Banho Suíte (Bacia com caixa acoplada)



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



Figura 39 – Banho Suíte (chuveiro)



Figura 40 – Banho Suíte (Bancada com pia de embutir)



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



Figura 41 – Banho Corredor (chuveiro)



Figura 42 – Banho Corredor



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



Figura 43 – Sala de Estar (Vista A)



Figura 44 – Sala de Estar (Vista B)



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

fls. 422

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



Figura 45 - Sala de Jantar



Figura 46 - Corredor



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



Figura 47 – Cozinha (Vista A)



Figura 48 – Cozinha (Vista B)



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



Figura 49 – Lavanderia



Figura 50 – Quadro de luz



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



Figura 51 – Guarita de segurança



Figura 52 – Equipamentos de segurança perimetral



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



Figura 53 – Shafts, hidrante e extintor (andar objeto de exame)

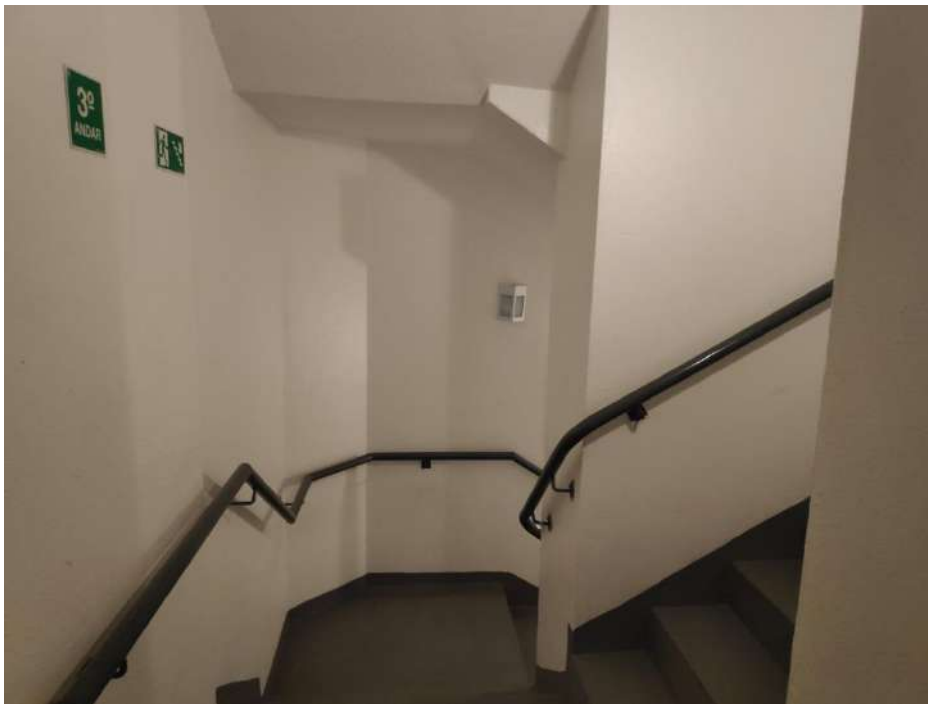


Figura 54 – Escada de emergência



PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vinícius Sardinha Azevedo
Engenheiro Civil

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

ANEXO V

De: [Eng. Vinícius Azevedo](#)

Enviado: segunda-feira, 29 de julho de 2019 19:36

Para: carim@advars.com.br; carlos.novais@novaiseassociados.com.br

Assunto: Agendamento de vistoria (Processo 1003433-95.2015.8.26.0704) -Piemonte x Navarro

Prezados Srs. Advogados e Assistentes Técnicos das partes, boa tarde.

Processo nº: 1003433-95.2015.8.26.0704

Ação: Procedimento Comum Cível

Exeqte: Condomínio Residencial Piemonte

Executo: Espólio de Silvio Luiz Navarro

Venho por meio deste:

1. Agendar a vistoria nos imóveis em pleito, localizados à Rua Domingos Olímpio, 51 – ap. 31, Vila Sônia, São Paulo - SP, será realizada na data de **07 de agosto de 2019 às 18:00h;**
2. Por parte do(a) Sr.(a) Patrono(a) do autor **Condomínio Residencial Piemonte:**
 - 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;
 - 2.4 Solicitar o endereço eletrônico do responsável pela parte executada que não se encontram nos autos;
 - 2.5 Solicitar uma cópia da planta do condomínio na data da visita ou a juntada da mesma nos autos.
3. Por parte do(a) Sr.(a) Patrono(a) da executda. **Espólio de Silvio Luiz Navarro:**
 - 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.

Peço 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/>

Enviado do [Email](#) para Windows 10

 Livre de vírus. www.avast.com.



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

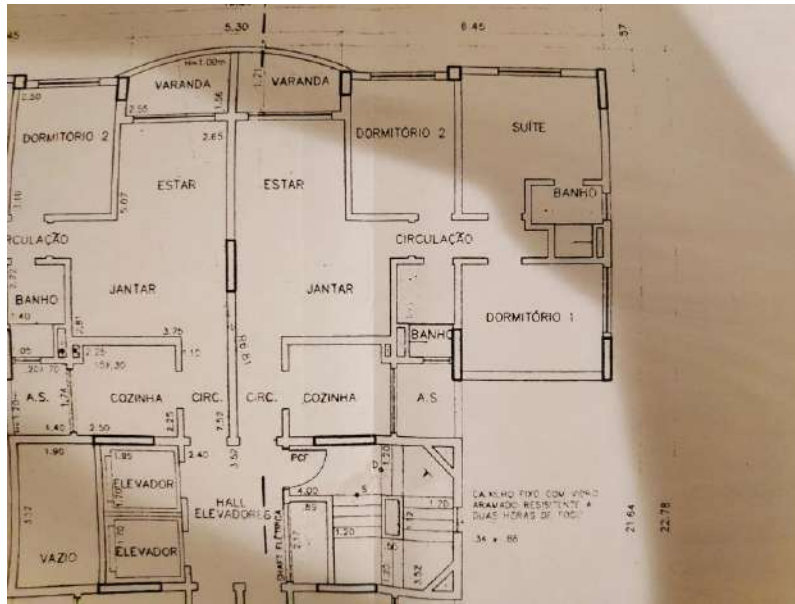


Figura 57 - Planta do apartamento

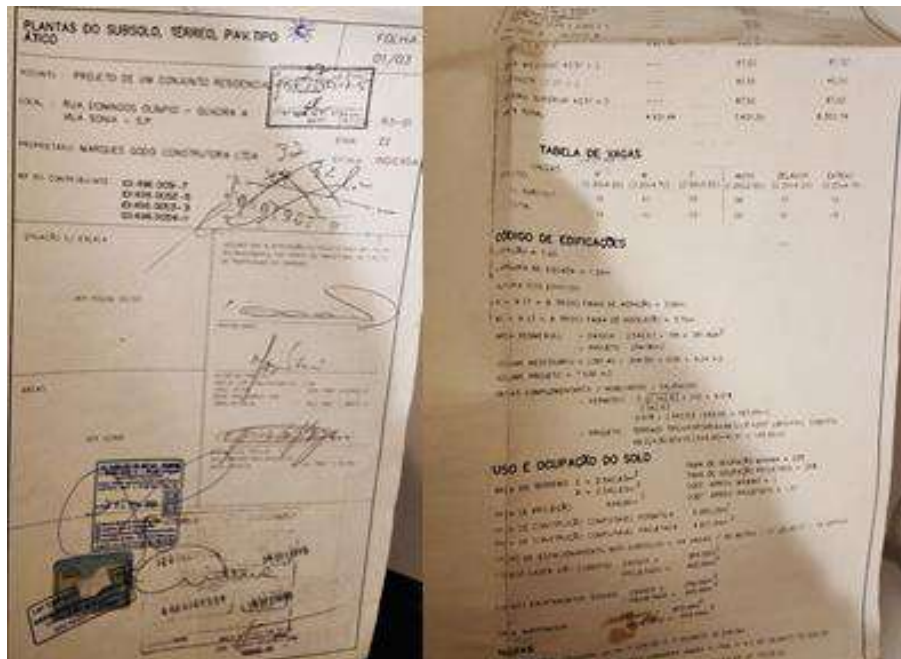


Figura 58 - Informações planta de prefeitura

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS SARDINHA AZEVEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2019 às 00:58, sob o número WRBT19700925714. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003433-95.2015.8.26.0704 e código 19D5BA5.