

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO
PAULO - SP**

Processo Digital nº: 1042549-09.2017.8.26.0100

JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HONÓRIO LIBERO**, contra **LETICIA PASSOS AFFINI**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 7º Oficial Registro de Imóveis da Capital, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e reverência, apresentar:

LAUDO

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TABELA 1: Resumo

IDENTIFICAÇÃO	
Nome	Edifício Honório Líbero
Endereço	Avenida Alcântara Machado, nº 80, sala nº 105, 10º andar
Bairro	Mooca
Cidade-UF	São Paulo - SP

PROPRIEDADE	
Executado	Letícia Passos Affini
Documentos	Matrícula de número 16.448
Registro de Imóveis	7º Ofício de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo
Status atual	Desocupado
Tipo de ocupação	Conjunto comercial

DA CONSTRUÇÃO			
Matrícula		16.448	---
Área útil		44,71	m2
Área comum		14,25	m2
Área total		58,96	m2
Fração ideal do terreno		1,750	%

DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS		
Hall no andar		01
Garagem		01
Portaria		01
Elevador		02
Sala de recepção		01
Salas do conjunto		02
Banheiro		01

VALOR	
Valor	R\$ 141. 767, 81
	(cento e quarenta e um mil, setecentos e sessenta e sete reais e oitenta e um centavos)

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

VALOR DO IMÓVEL

Para o conjunto comercial sob nº 105 , situado no 10º andar do Edifício Honório Líbero, cito à Avenida Alcântara Machado, nº 80 - Mooca, São Paulo -SP, CEP 03102-000, matriculado sob o número 16.448, resulta o seguinte valor:

R\$ 141. 767, 81

***** Maio / 2021*****

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. ESCOPO

Trata o presente caso da avaliação de um conjunto comercial, localizado à Avenida Alcântara Machado, nº 80, conjuntoº 105 - 10º andar, do Edifício Honório Líbero – Mooca, nesta Capital. Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local, onde em vistoria realizada, pôde observar tecnicamente o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

2. SOLICITANTE

Condomínio Edifício Honório Libero

3. PROPRIETÁRIO

Leticia Passos Affini

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado do imóvel citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel registrado junto ao 7º Oficial Registro de Imóveis, sob a matrícula de nº 16.448. São Paulo – SP.

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

7. PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653- Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, pressupõe-se ainda que a mesma se faz devidamente regularizada, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para as benfeitorias, e que o imóvel se encontra neste momento livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- Os documentos constantes dos Autos não foram examinados, sendo considerados também corretos, bem como as informações prestadas aqui.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

7.2 – RESSALVAS

- O imóvel de matrícula nº 16.448 encontrava-se desocupado no momento da avaliação.
- Não foram disponibilizados carnês de IPTU.

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

7.3 – FATORES CONDICIONANTES

A avaliação se baseia:

- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo, na planta do imóvel fornecida e carnê de IPTU, no entanto os itens que constam do documento: Carnê do IPTU não fazem parte deste.
- Nas observações constatadas “in loco”, quando da vistoria do imóvel, a qual foi realizada na data de 28 de abril de 2021, as 11hrs da manhã.
- Em informações obtidas junto à estas fls., à agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos.

Sendo que:

- Podem ser apontadas diferenças entre a documentação e a realidade atual do imóvel.
- Será realizada uma pesquisa apurada para investigar valores de mercado, serão apontadas benfeitorias feitas no local que possam valorizar o imóvel, aceitando-se diferenças de até 5%.
- Serão apontados fatores depreciativos do imóvel, aceitando-se diferenças de até 5%.
- Serão levantados dados que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou -10%.

8.0 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado à Avenida Alcântara Machado, nº 80, conjunto 105 - 10º andar, do Edifício Honório Líbero – Mooca, nesta Capital. Situado no quarteirão formado pelos seguintes logradouros: Rua da Figueira; Rua Cel. Bento Pires; Rua Wandenkolk e Avenida Radial Leste. Em área de expansão comercial

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

preferencial, de acordo com a Lei de Zoneamento. A região a qual faz parte exibe características residencial e comercial. Está situado à uma distância média de 698m da Estação Juventus Mooca. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do edifício, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

FIGURA 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 05/05/2021

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

8.1 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

TABELA 2: Características de Logradouro

DESCRIÇÃO:	AVALIAÇÃO:
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Vertical
Intensidade de Tráfego:	Considerado alto para vias comerciais
Principais Polos de Influência:	Catedral Metropolitana da Sé; Marco Zero de São Paulo; Fórum João Mendes
Principais Vias de Acesso:	Avenida do Estado; Av. Radial Leste; Rua da Mooca; Avenida Alcantara Machado.
Uso Predominante:	Residencial / Comercial

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DA REGIÃO

TABELA 3: Características de Região

OCUPAÇÃO

Meio de quadra ✓	Meio de quadra/ 1 frente	Meio de quadra/ 2 frentes
Esquina	Duas esquinas	Quadra inteira
Duas entradas ✓	Acesso por servidão	Encravado

TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua ✓	Plano - acima do nível	Plano - abaixo do nível
Active - leve	Active - moderado	Active - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado
Ondulado	Escarpado	Em platôs

SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

Rede de água ✓	Rede telefônica ✓
Energia elétrica ✓	Rede de internet ✓
Rede de esgoto ✓	Rede de águas pluviais ✓
Iluminação pública ✓	Transporte coletivo ✓
Guias e sarjetas ✓	Gás canalizado ✓
Pavimentação ✓	Coleta de lixo ✓
Segurança pública ✓	Posto de saúde pública ✓
Área de Cultura ✓	Ecoponto ✓

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE ATÉ 2 KM

Comércio e serviços vicinais	✓	Metrô / Trem	✓
Shopping center	✓	Hospital	✓
Posto de abastecimento	✓	Rede bancária/ Casa lotérica	✓
Terminal urbano	✓	Estabelecimento de Ensino	✓
Correio	✓	Hotel / pousada	✓
Transportes Coletivos	✓	Parque / Área verde	✓

RESTRICÇÕES

Restrição de faróis e faixa de pedestre no local (Não há)
Área de preservação ambiental no entorno da edificação (Não há)
Logradouro com trânsito de mão dupla (Não)
Sujeito a inundação: (Não há registros neste ponto específico)

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

O “EDIFÍCIO HONÓRIO LIBERO” dispõe de área útil por condômino, a metragem de **44,71m²**, assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº **16.448** do 7º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O IMÓVEL Nº 105:

“O imóvel se trata de um conjunto de salas, sediado ao nº 80 da Avenida Alcântara Machado, localizado ao 10º andar do “Edifício Honório Líbero”, composto por 1 (uma) torre. A construção possui 10 (dez) andares e 1 (um) espaço destinado à garagem, localizado nos fundos do edifício. A planta original do edifício encontra-se neste laudo. No caso do imóvel em tela, foram observadas 2 (duas) salas, 1 (uma) recepção e mais 1 (um) banheiro. Com área útil de 44,71 m² e área total de 58,96m², assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº. 16.448 do 7º Cartório de Registro de Imóveis deste Município.”

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

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

O EDIFÍCIO:

Estado geral: em uma escala de 0 à 10, onde 10 (dez) sinaliza um ótimo estado de conservação e 0 (zero) sinaliza um deplorável estado de conservação. Foi atribuído a este o numeral 6 (seis).

Entrada Social: porta interna de vidros e com fechamento central; porta bem conservada, porém ferragens em estado ruim de conservação.

Portão externo: em ferro e com fechamento central; fechamento manual; em bom estado de conservação.

Entrada de Serviços: acesso pelo corredor de acesso ao estacionamento; porta com fechamento lateral; fechadura manual; acesso apenas por escada, com corrimão; acabamento em estado ruim de conservação;

Fachada/ Face frontal: com janelas de vidro e suporte de alumínio em aproximadamente 90% do espaço; revestida com massa fina e pintura à tinta látex; pintura em estado ruim de conservação; poucas janelas quebradas.

Fachada / Face dos fundos: com janelas de vidro e suporte de alumínio em aproximadamente 60% do espaço; revestida com massa fina e pintura à tinta látex.

Fachada/ Face lateral direita: revestida com massa fina e pintura à tinta látex. pintura em estado ruim de conservação.

Fachada/ Face lateral direita: idem, idem.

Acessibilidade: O hall de entrada apresenta escada de acesso aos elevadores; escadas com corrimão; possui ainda elevador de acessibilidade para pessoas com deficiência; ambos em bom estado de conservação;

Portaria: funcionamento em horário comercial; com balcão de recepção; com porteiro; com câmera de segurança; com interfone.

Estacionamento: localiza-se nos fundos do edifício; a entrada e saída são pelo mesmo acesso; não há subsolo; não há cobertura; piso de cimento, em péssimo estado de conservação; paredes revestidas com massa fina e pintura à tinta látex, em péssimo de conservação, apresenta pintura desgastada, e áreas sem pintura, apresenta ainda áreas com mofo.

Portão do estacionamento: portão externo localizado na calçada com abertura para fora e para cima; localizado ao lado da porta de entrada principal e ao nível da rua; em funcionamento segundo observado.

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

Observação: A estrutura do edifício não foi avaliada por não ser quesito solicitado neste trabalho de avaliação.

HALL DA RECEPÇÃO DO EDIFÍCIO:

Elevadores: 2 (dois) elevadores; capacidade para 11 (onze) pessoas ou 770 Kg; em funcionamento; apresenta botões avariados; apresenta trancos na parada de alguns andares; apresenta sons de ruído quando em funcionamento; apresenta estrutura visível em estado ruim de conservação, pintura interna descascada e piso em desgaste.

Piso: em cerâmica; em estado ruim de conservação, pois apresenta desgaste de piso e rejunte.

Paredes: paredes em massa corrida e pintura a látex; em bom estado de conservação

Iluminação: com 4 pontos de iluminação; considerada satisfatória para o Ambiente, todos os pontos em funcionamento.

Sistema de comunicação: Interfone; em funcionamento segundo observado na data da vistoria.

Segurança: possui sistema de monitoramento por câmeras; em funcionamento segundo informado no local na data da vistoria.

Itens de segurança obrigatórios: extintor de pó químico: 1 (um) no andar; extintor de água: 1 (um) no andar; quadro de incêndio 1 (um) no andar. Todos os itens cumprem os prazos de validade até o presente momento; 1 (um) alarme de incêndio.

SALA DA RECEPÇÃO DO CONJUNTO:

Estado geral: em estado de conservação geral considerado precário.

Estrutura física da sala: em bom estado de conservação.

Piso: revestimento de carpete, em precário estado de conservação; apresenta sinais de mofo; sinais de umidade; manchas visíveis e sinais de desgaste.

Paredes: revestidas com massa fina e pintura à látex; em precário estado de conservação; apresenta pintura com áreas descascadas; sinais de umidade; massa fina descascada; buraco na parede e fiação aparente.

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

Forro: revestido com massa fina e pintura à látex; em precário estado de conservação; apresenta pintura com áreas descascadas; com fiação de luz aparente.

Janela: sem janelas.

Portas: 1(uma) porta de entrada/saída; 1(uma) porta de acesso à sala 1; 1(uma) porta de acesso à sala 2; 1(uma) porta de acesso ao banheiro; a madeira das portas estão em estado ruim de conservação; abertura e fechamento satisfatório.

Iluminação: apresenta um ponto de iluminação; não foi possível testar pois o ambiente encontra-se com a energia desligada.

Acessos: o acesso é para o hall do andar.

SALA DE NÚMERO 01

Estado geral: em estado de conservação geral considerado precário.

Estrutura física da sala: em bom estado de conservação.

Piso: revestimento de carpete, em precário estado de conservação; apresenta sinais de mofo; sinais de umidade, manchas e sinais de desgaste.

Paredes: revestidas com massa fina e pintura à látex; em precário estado de conservação; apresenta pintura com áreas descascadas; sinais de umidade; massa fina descascada.

Forro: idem recepção; revestido com massa fina e pintura à látex; em precário estado de conservação; apresenta pintura com áreas descascadas; com fiação de luz aparente.

Janela: de vidro com moldura em alumínio; vista para a rua; vidros inteiros; estrutura de alumínio inteira, mas com sinais de desgaste e de enferrujamento; abertura com dificuldade.

Porta: de madeira com pintura à óleo; estrutura da madeira em estado de conservação ruim; abertura e fechamento satisfatórios.

Iluminação: apresenta um ponto de iluminação; não foi possível testar pois o ambiente encontra-se com a energia desligada; fiação exposta.

Acessos: 2 (duas) portas de acesso; acesso principal pela recepção e acesso secundário pela sala de número 2.

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

SALA DE NÚMERO 02

Estado geral: em estado geral de conservação considerado precário.

Estrutura física da sala: em bom estado de conservação.

Paredes: revestidas com massa fina e pintura à látex; em precário estado de conservação; apresenta pintura com áreas descascadas; sinais de umidade; massa fina descascada.

Piso: idem à sala 1; revestimento de carpete, em precário estado de conservação; apresenta sinais de mofo; sinais de umidade, manchas e sinais de desgaste.

Forro: idem sala 1; revestido com massa fina e pintura à látex; em precário estado de conservação; apresenta pintura com áreas descascadas; com fiação de luz aparente.

Janela: idem sala 1; de vidro com moldura em alumínio; vista para a rua; vidros inteiros; estrutura de alumínio inteira, mas com sinais de desgaste e de enferrujamento; abertura com dificuldade.

Porta: de madeira com pintura à óleo; estrutura da madeira em estado de conservação ruim; abertura e fechamento satisfatórios.

Iluminação: apresenta um ponto de iluminação; não foi possível testar pois o ambiente encontra-se com a energia desligada; fiação exposta.

Acessos: 2 (duas) portas de acesso; acesso principal pela recepção e acesso secundário pela sala de número 1.

BANHEIRO

Estado geral: em estado de conservação considerado precário.

Estrutura física do banheiro: em bom estado de conservação.

Paredes: com revestimento cerâmico em meia parede e revestidos com massa fina e pintura à látex em meia parede; em estado ruim de conservação, apresenta rejuntas gastos e azulejos trincados.

Piso: com revestimento cerâmico em razoável estado de conservação e com rejuntas desgastados; nivelamento aparente satisfatório.

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

Forro: revestido com massa fina e pintura à látex; em estado ruim de conservação;

Iluminação: apresenta um ponto de iluminação; não foi possível testar pois o ambiente encontra-se com a energia desligada;

Janela: não há

Porta: de madeira com pintura à óleo; estrutura da madeira em estado de conservação ruim; abertura e fechamento insatisfatórios;

Descarga: 1 (uma) caixa de descarga comum; não foi possível a testagem pois a água da unidade encontra-se desligada.

Lavatório: 1 (um) lavatório com uma torneira; não foi possível a testagem pois a água da unidade encontra-se desligada.

Acessos: acesso apenas pela recepção.

HALL DO ANDAR:

Estado geral: em bom estado de conservação.

Piso: revestimento; em estado razoável de conservação, apresenta manchas e sinais de desgaste no piso.

Paredes: com massa corrida e pintura a látex; em estado razoável de conservação, apresenta áreas descascadas, pintura manchada e com sinais de desgaste.

Iluminação: com 3 pontos de iluminação; considerada satisfatória para o Ambiente.

Sinalização obrigatória: os itens de segurança estão devidamente sinalizados.

Itens de segurança obrigatórios: extintor de pó químico: 1 (um) no andar; extintor de água: 1 (um) no andar; quadro de incêndio 1 (um) no andar. Todos os itens estão dentro da validade até o presente momento e cumprem os prazos de validade; apresenta alarme de incêndio; apresenta iluminação de emergência.

Quadro de força: 1 (um) no andar; em razoável estado de conservação;

Corredor: com boa iluminação; fácil acesso à escada de incêndio; não há portas corta-fogo.

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

Escadas: com janelas; com corrimão; com iluminação; sem porta corta fogo; em bom estado de conservação.

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características particulares do local de seu entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos do edifício e da unidade em tela, foram obtidas diversas fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

JULIANA M. DE LIMA CHAVES

Perícia Judicial

IMAGEM 1- VISTA FRONTAL DO EDIFÍCIO

