

**Daniela Biazotti**

Engenheira Civil - Avaliações e Perícias

Fone: 11.98975-1269 - biazottidaniela@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORUM REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO  
PAULO/SP

PROCESSO: 0138220-65.2006.8.26.0002

AÇÃO: Ação de cobrança - procedimento ordinário - condomínio

REQUERENTE: Condomínio Edifício San Marco

REQUERIDO: Ezio Prandi Junior e outra

**DANIELA BIAZOTTI**, engenheira civil inscrita no CREA sob nº 170544399-0, perita judicial nomeada nos Autos cf. fl. 251, vem mui respeitosamente à presença de V. Ex.ª entregar o Laudo de Avaliação e solicitar o levantamento de seus honorários conforme guia depositada à fl. 254 destes Autos.

Agradece a oportunidade pela nomeação e estando disponível para futuras diligências que se fizerem necessárias.

Nestes termos

P. deferimento

São Paulo, 23 de Novembro de 2.016



**Daniela Biazotti**

Engenheira civil

CREA nº 170544399-0

18-05

**Daniela Blazotti**

Engenheira Civil - Avaliações e Perícias

Fone: 11 90975 1209 - blazottidaniela@gmail.com

278  
C

## Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2. HISTÓRIA.....	4
2.1 LOCALIZAÇÃO.....	4
2.2 INFORMAÇÕES SOBRE A REGIÃO.....	5
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	8
3.1 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO.....	8
3.2 IMÓVEL AVALIANDO.....	12
4. AVALIAÇÃO.....	21
4.1 CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	21
4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	21
4.3 METODOLOGIA ADOPTADA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	22
4.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO, ENQUADRAMENTO DO LAUDO E GRAU DE PRECISÃO.....	24
4.5 PODER DE PREDIÇÃO DA AMOSTRA.....	25
5. CONCLUSÃO.....	26
6. ENCERRAMENTO.....	27
7. ANEXO I - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IPTU.....	28
8. ANEXO II - PLANILHAS DE CÁLCULO.....	29
9. ANEXO III - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	31

**Daniela Biazotti**

Engenheira Civil – Avaliações e Perícias

Fone: 11.98975-1289 – biazottidaniela@gmail.com

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo da presente perícia é avaliar o apartamento 51 (5º andar) de 220,76m<sup>2</sup> de área útil total incluída a área de um depósito no subsolo e respectivas 3 vagas de garagem, localizado na Rua Alcantarilla nº 206, Vila Andrade, zona sul da cidade de São Paulo.

A signatária realizou a vistoria em apartamento paradigma pelo fato de não ser encontrado e não ser atendido pelo proprietário do imóvel indicado no processo. Dessa maneira **procedeu-se com a vistoria do apartamento nº 12 localizado no 1º andar** do edifício sendo que todos os apartamentos possuem em sua planta original 1 dormitório e 3 suítes, sendo que o apartamento paradigma possui 3 suítes com sala ampliada.

Procedeu-se a vistoria no dia 20/09/16 na presença do zelador responsável pelo condomínio.

A presente avaliação está de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2001 "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais"; ABNT NBR 14653-2: 2011, "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos", em especial seu item 8.2.1.4.2; "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011" e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

**Daniela Biazotti**

Engenheira Civil – Avaliações e Perícias

Fone: 11.98975-1289 – biazottidaniela@gmail.com

## 2. VISTORIA

### 2.1 LOCALIZAÇÃO

O apartamento avaliando é parte integrante do condomínio Edifício San Marco e está localizado na Rua Alcantarilla nº 206 o qual a quadra é formada pelos seguintes logradouros: Rua Algemesi, Rua José Ramon Urtiza, Rua Almansa e finalizando na Rua Alcantarilla.

De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município, situa-se no Setor Fiscal 301, Quadra 053 com registro de contribuinte na Prefeitura de São Paulo sob número 301.053.0107-5.



Figura 1: Mapa de localização do condomínio Edifício San Marco (fonte: <http://maps.google.com>)

**Daniela Biazotti**

Engenheira Civil – Avaliações e Perícias

Fone: 11.98975-1289 – [biazottidaniela@gmail.com](mailto:biazottidaniela@gmail.com)

2x  
②



Figura 2: Mapa de localização (imagem de satélite) do condomínio Edifício San Marco (fonte: <http://maps.google.com>)

## 2.2 INFORMAÇÕES SOBRE A REGIÃO

De acordo com a Lei Municipal nº 13.885 de 25/08/2004, o condomínio Colinas do Morumbi se localiza na Zona de Uso ZCPa – zona de centralidade polar de proteção ambiental, da subprefeitura de Campo Limpo.

A região onde se localiza o imóvel avaliando possui uso misto, residencial (unifamiliar e multifamiliar), comercial, serviços, lazer e institucional, apresentando os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água; luz; esgoto; gás, telefonia; iluminação pública; pavimentação; arborização; transporte público direto através de rede de ônibus instalada na Rua José Ramon Urtiza.

Situa-se na zona sul do município de São Paulo, próximo a vias públicas de médio a intenso tráfego, em especial a Av. Giovanni Gronchi, Rua Dep. João Sussumu Hirata, Rua José Ramon Urtiza e Marginal Pinheiros sendo tais

DB



## Daniela Biazotti

Engenheira Civil - Avaliações e Perícias

Fone: 11.98975-1289 - biazottidaniela@gmail.com

276  
C

vias as principais de acesso ao imóvel, de importância viária e comercial para a região.

A região é caracterizada por ruas com desnível acentuado e com áreas próximas altamente adensadas por condomínios residenciais verticais (em especial na própria rua do apartamento avaliando), comércio, institucional e de utilidade pública perfazendo os bairros Paraíso do Morumbi, Jardim Ampliação, Jardim Parque Morumbi e Vila Andrade entre outros conforme figura 03 abaixo:



Figura 3: Macrorregião com visualização dos bairros próximos ao condomínio Edifício San Marco (fonte: <http://maps.google.com>)

**Daniela Biazotti**

Engenheira Civil – Avaliações e Perícias

Fone: 11.98975-1289 – biazottidaniela@gmail.com

277  
C



Foto 1 – vista da rua Alcantarilla sentido rua Almanca.



Foto 2 – vista da rua Alcantarilla sentido rua Algemesi.

*Handwritten signature and initials*

### **3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

#### **3.1 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO**

O apartamento avaliando está inserido em um condomínio que possui única torre de apartamentos, sendo condomínio Edifício San Marco.

O acesso principal do condomínio se dá pela Rua Alcantarilla com portaria de controle de acesso a pedestres e a veículos. O estacionamento dos veículos se dá através dos sobolos localizados abaixo do primeiro pavimento (térreo) onde estão localizadas as áreas de uso comum.

A **unidade vistoriada** (apartamento 12) está no 1º andar do único prédio de apartamentos do condomínio Edifício San Marco e a **unidade indicada nos autos** é o apartamento 51 (5º andar).

Nas áreas comuns do condomínio podemos encontrar: piscina adulto e infantil, churrasqueira com sanitários, salão de festas com sanitários, salão de jogos (próximo a churrasqueira), playground e academia.

Cada apartamento tem dois acessos: um pelo elevador social e o outro pelo elevador de serviço com halls separados. O elevador social tem acesso direto para dentro dos apartamentos não possuindo hall social.

Abaixo se apresentam as fotos das áreas comuns tiradas no ato da vistoria:



## Daniela Biazotti

Engenheira Civil - Avaliações e Perícias

Fone: 11.98975-1289 - [biazottidaniela@gmail.com](mailto:biazottidaniela@gmail.com)



Foto 3 - vista do recuo frontal do condomínio com áreas ajardinadas.



Foto 4 - vista parcial do salão de festas.



Foto 5 - vista dos dois acessos aos sanitários do salão de festas.



Foto 6 - outra vista do salão de festas.

**Daniela Biazotti**

Engenheira Civil – Avaliações e Perícias

Fone: 11.98975-1289 – biazottidaniela@gmail.com



Foto 7 – vista parcial da academia com sanitários.



Foto 8 – vista do playground.



Foto 9 – vista da piscina adulto e infantil.



Foto 10 – vista da churrasqueira.



Foto 11 – vista da entrada do salão de jogos integrado com a área da churrasqueira.



Foto 12 – vista parcial do salão de jogos.

**Daniela Biazotti**

Engenheira Civil - Avaliações e Perícias

Fone: 11.90975-1209 - [biazottidaniela@gmail.com](mailto:biazottidaniela@gmail.com)

281  
C



Foto 13 - outra vista do salão de jogos.



Foto 14 - vista do hall social.



Foto 15 - vista da portaria do condomínio.



Foto 16 - vista da fachada do condomínio.

387  
A

### 3.2 IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando possui matrícula sob nº 257.198 registrado no 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo. É o apartamento 51 (5º andar) com área privativa total de 220,76m<sup>2</sup> já incluídas a área de um depósito privativo (estimado com 1,50x3,00m = 4,50m<sup>2</sup>) e as vagas de garagem de número 55, 29 e 31 (área estimada de cada vaga com 2,50x4,70m = 11,75m<sup>2</sup>, totalizando 35,25m<sup>2</sup> para vagas de porte médio) localizadas no subsolo do condomínio. Dessa forma a área útil a ser contabilizada para efeito da avaliação será:

$$\text{Útil} = 220,76 - (4,50 + 35,25) = 181,01\text{m}^2$$

O **apartamento vistoriado** (nº 12 – 1º andar) possui sala com três ambientes mais um ambiente originalmente ocupado por 1 dormitório, sacada ampla na sala, 3 suítes sendo uma suite com closet, lavabo, cozinha, lavanderia com quartinho e banheiro de empregada.

Possui duas entradas a saber: primeiro acesso pelo hall social do elevador social com entrada direta ao apartamento e o outro acesso pelo hall de serviço com entrada pela lavanderia.

Segue abaixo fotos selecionadas da vistoria realizada em 20/09/16:

20

28/06



Foto 17 – vista da lavanderia.



Foto 18 – vista da dependência de empregada.



Foto 19 – vista do banheiro de empregada.



Foto 20 – vista parcial da cozinha.

20



## Daniela Biazotti

Engenheira Civil - Avaliações e Perícias

Fone: 11.98975-1289 - biazottidaniela@gmail.com



Foto 21 - outra vista da cozinha.



Foto 22 - despensa da cozinha.



Foto 23 - vista parcial da sala com três ambientes.



Foto 24 - vista do acesso a cozinha.



Foto 25 - outra vista da sala. Ao fundo quarto transformado para sala de TV.



Foto 26 - vista parcial da sacada.



Foto 27 - outra vista da sacada.

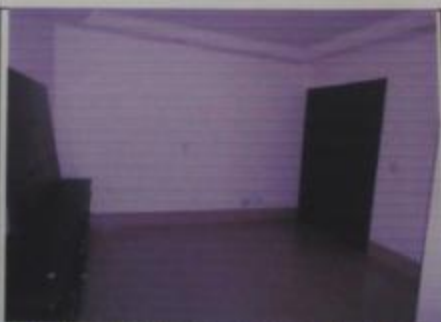


Foto 28 - quarto transformado em sala de TV.

546  
C



Foto 29 - vista geral da sala com elevador para acesso direto ao apartamento.



Foto 30 - vista geral do lavabo.



Foto 31 - vista geral do corredor de acesso a cozinha.



Foto 32 - outra vista do corredor central com acesso aos dormitórios utilizada com escritório.

DB

278  
C



Foto 33 - vista da suíte 1.



Foto 34 - outra vista da suíte 1.



Foto 35 - vista do banheiro da suíte 1.



Foto 36 - vista do closet da suíte 2.

280

28



Foto 37 - vista da suite 2.



Foto 38 - outra vista da suite 2.



Foto 39 - vista parcial do banheiro da suite 2.



Foto 40 - outra vista do banheiro da suite 2.

28





Foto 41 – vista da suite 3.



Foto 42 – vista da sacada da suite 3.



Foto 43 – vista da suite 3.



Foto 44 – vista do banheiro da suite 3.

9/10  
①



Foto 45 - porta de acesso ao apartamento visitado (nº 12) no hall de serviço.



Foto 46 - vista da vagas 29 e 31 do apartamento 51.



Foto 47 - vista da vaga 55 pertencente ao apartamento 51.



Foto 48 - detalhe para a numeração das vagas de garagem. Vaga nº 55 pertencente ao apartamento 51.

DB