

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

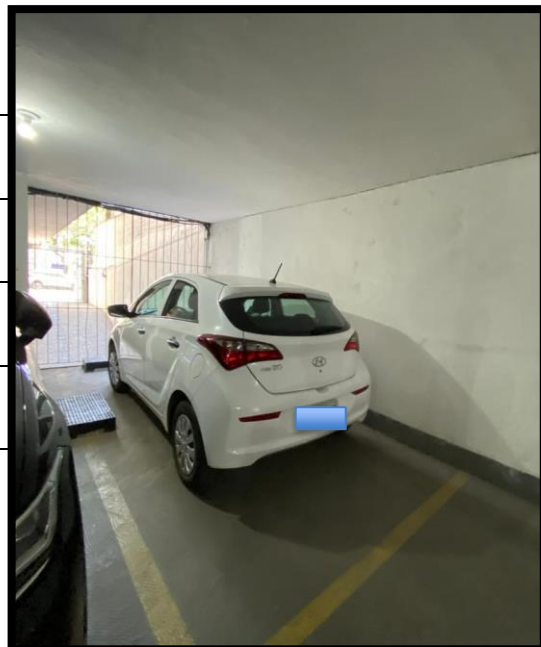
Processo Digital: 0074691-45.2001.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**, requerido por **Luciana Policarpo da Costa**, contra **Daniela Poli Vlavianos**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao bem, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel R. Hans Nobiling, 231 - Condomínio Edifício Márcia - Jardim Europa, São Paulo - SP, 01455-060	
Cidade São Paulo	UF SP
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 12/03/2026
Área total do imóvel (m²) 21,33 m²	
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado	
Executado Daniela Poli Vlavianos	



Pressupostos e Ressalvas
Nesta avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 49.000,00
(Quarenta e nove mil reais.)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Liquidez Normal

Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670
---	---	---------------------------------

Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel, vaga de garagem, situado à R. Hans Nobiling, 231 - Condomínio Edifício Márcia - Jardim Europa, São Paulo - SP, 01455-060. Sob a matrícula nº 1069-1 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

2. EXEQUENTE

Luciana Policarpo da Costa.

3. EXECUTADO

Daniela Poli Vlavianos.

4. FINALIDADE

Cumprimento de sentença – Indenização por Dano Moral.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é uma vaga de garagem registrada junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS 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, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- 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.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 12 de março de 2026, às 14:00horas.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula, para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.
- A vistoria foi acompanhada por Sandra.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área privativa	21,33	m²

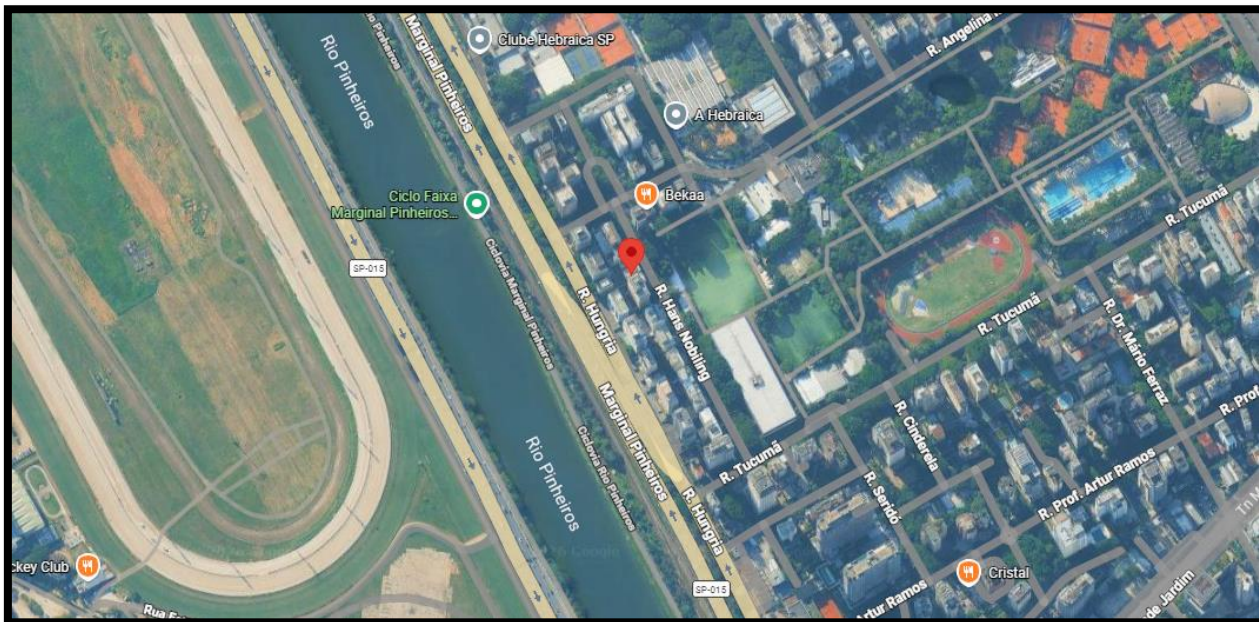
O imóvel consiste em vaga de garagem localizada no Edifício Márcia, situado na Rua Hans Nobiling, nº 231.

Atualmente, o acesso à vaga se dá por meio de servidão de passagem vinculada ao Edifício Cristiane, localizado na Rua Hungria, nº 696, dessa forma, caso o proprietário resida no Edifício Cristiane, o acesso à vaga poderá ser realizado diretamente por meio de portão eletrônico com controle de acesso por senha.

8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está localizado na R. Hans Nobiling, 231 - Condomínio Edifício Márcia - Jardim Europa, São Paulo - SP, 01455-060. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site "Google Earth".

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 06/04/2026

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alto
Padrão Econômico da região	Alto
Intensidade de Tráfego:	Alta
Principais Pólos de Influência:	Esporte Clube Pinheiros; Jockey Club; Shopping Iguatemi
Principal Via de Acesso:	Marginal Pinheiros; Av. Brigadeiro Faria Lima
Uso Predominante:	Residencial

Figura 3: Matrícula 1069-1

Validar aqui a certidão.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 1069 ficha 1

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 20 de FEVEREIRO de 1976.

VAGA de garage nº 9, localizada no Edifício Márcia, situado à Rua Hans Nobiling, nº 231, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), com a área de 21,3360m². O Edifício Márcia acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio inscrita sob nº 561 no Livro 8-C, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA PASSARELLI S/A., com sede nesta Capital, à Rua Augusta nº 257, 1º e 3º andares (CGC número: 60.625.829/001).

REGISTRO ANTERIOR: Tr. nº 29697 no L.3AD.

Contribuinte nº 083 197 0132

O Oficial Substituto

- Bel. Pedro de Barros Silveira -

AV.1-1069. EM 20/FEVEREIRO/1976. Conforme inscrições nºs. 13.288 e 13.289 no Livro 4-S, foram instituídas pelos condôminos dos Edifícios Cristiane e Marcia as seguintes servidões recíprocas: a) de edificar sobre a garage do Edifício Cristiane, uma garage com 9 vagas, cujo acesso é feito pelo

9. DIAGNÓSTICO GERAL

O imóvel, vaga de garagem, apresenta padrão construtivo normal, com distribuição interna funcional e adequada ao uso.

Quanto à localização, a vaga situa-se no Condomínio Edifício Márcia, R. Hans Nobiling, 231, no bairro Jardim Europa, região caracterizada por ocupação predominantemente residencial horizontal, padrão urbanístico consolidado e vias arborizadas. O entorno apresenta imóveis de tipologia semelhante, contribuindo para a homogeneidade do conjunto urbano. A área conta com infraestrutura completa, incluindo pavimentação, redes de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e telecomunicações, além de acesso facilitado a importantes vias da cidade de São Paulo e proximidade relativa a polos de comércio e serviços.

De forma geral, o imóvel apresenta características compatíveis com o mercado imobiliário local, sendo sua **LIQUIDEZ** considerada **NORMAL**.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

11. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, apresentados na memória de cálculo em anexo a este laudo.

12. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

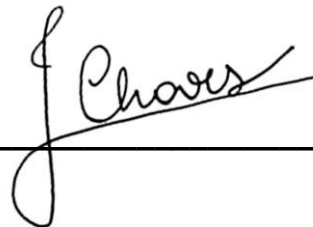
Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

Valor	
R\$ 49.000,00	Quarenta e nove mil reais.

13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 24 (vinte e quatro) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembí Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 07 de abril de 2026.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juliana Chaves
Modelo:	02
Data do modelo:	terça-feira, 7 de abril de 2026
Tipologia:	Vagas de Garagem

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	9
Dados utilizados no modelo:	8

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
ITEM	Texto	Texto		Sim
DATA DA COLETA	Texto	Texto	Data em que a informação foi obtida junto ao informante ou fonte.	Sim
CIDADE	Texto	Texto	Município em que se localiza o terreno analisado.	Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto	Logradouro completo do imóvel	Sim
BAIRRO	Texto	Texto	Nome do bairro onde o imóvel está localizado	Sim
INFORMANTE	Texto	Texto	Pessoa ou empresa que forneceu as informações sobre o imóvel	Sim
LINK	Texto	Texto	Link das Amostras	Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Quantitativa	Valor por metro quadrado (R\$/m²), calculado a partir do valor total dividido pela área do terreno	Não
EVENTO	Numérica	Quantitativa	1-Venda 2-Oferta	Não
MACROLOCALIZAÇÃO	Numérica	Quantitativa	1-Periférica 2-Não Central 3-Central	Não
ÁREA PRIVATIVA	Numérica	Quantitativa	Área privativa (em metros quadrados).	Sim
PRÉDIO GARAGEM	Numérica	Dicotomica	1-Sim 2-Não	Não
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	Numérica	Dicotomica	1-Sim 2-Não	Sim
PADRÃO CONSTRUTIVO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Mínimo 2-Mínimo/Baixo 3-Baixo 4-Normal/Baixo 5-Normal 6-Alto/Normal 7-Alto	Não
COBERTA	Numérica	Dicotomica	1-Sim 2-Não	Não
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente	Valor total das amostras	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA PRIVATIVA	15,00	35,00	20,00	24,63
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	1,00	2,00	1,00	1,38
VALOR TOTAL	10.000,00	60.000,00	50.000,00	35.625,00

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9294626 / 0,9294626
Coeficiente de determinação:	0,8639008
Fisher - Snedecor:	15,87
Significância do modelo (%):	0,68

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2049064598,35	2	1024532299,17	15,869
Não Explicada	322810401,646	5	64562080,329	
Total	2371875000,00	7		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

VALOR TOTAL = +78219,20811 +100715,4166 / ÁREA PRIVATIVA -34127,48947 * CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	1/x	0,33	75,21
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	x	-5,04	0,40
VALOR TOTAL	y	6,55	0,12

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,50	-0,42
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	x2	0,50	0,00	-0,93
VALOR TOTAL	y	-0,42	-0,93	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,34	0,15
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	x2	0,34	0,00	0,91
VALOR TOTAL	y	0,15	0,91	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

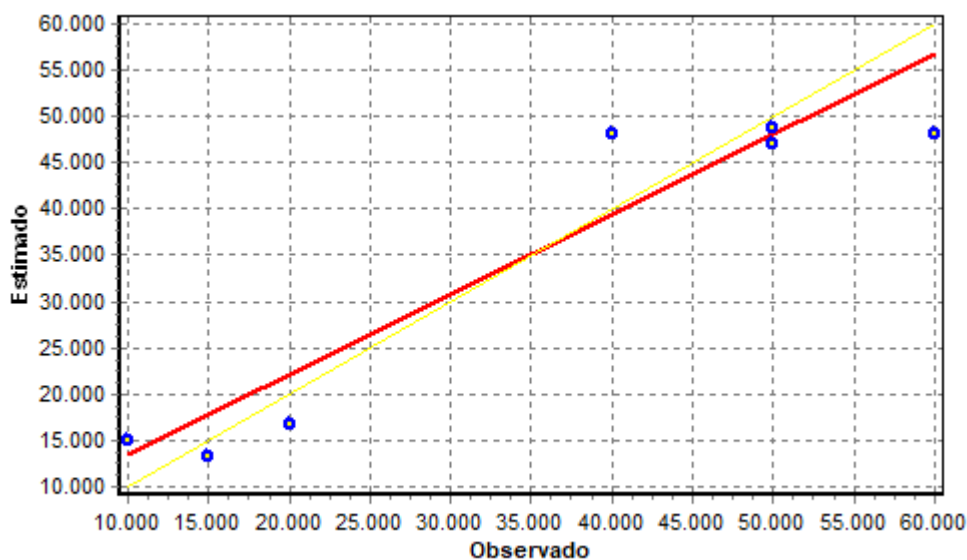
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	40.000,00	48.120,34	-8.120,34	-20,3008%	-1,010614	0,10800400
2	10.000,00	15.000,00	-5.000,00	-50,0000%	-0,622273	0,09680600
4	60.000,00	48.120,34	11.879,66	19,7994%	1,478480	0,23115400
5	15.000,00	13.321,41	1.678,59	11,1906%	0,208908	0,13975700
6	20.000,00	16.678,59	3.321,41	16,6070%	0,413365	0,54717700
7	40.000,00	48.120,34	-8.120,34	-20,3008%	-1,010614	0,10800400
8	50.000,00	48.669,69	1.330,31	2,6606%	0,165563	0,00440600
9	50.000,00	46.969,30	3.030,70	6,0614%	0,377185	0,03876600

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

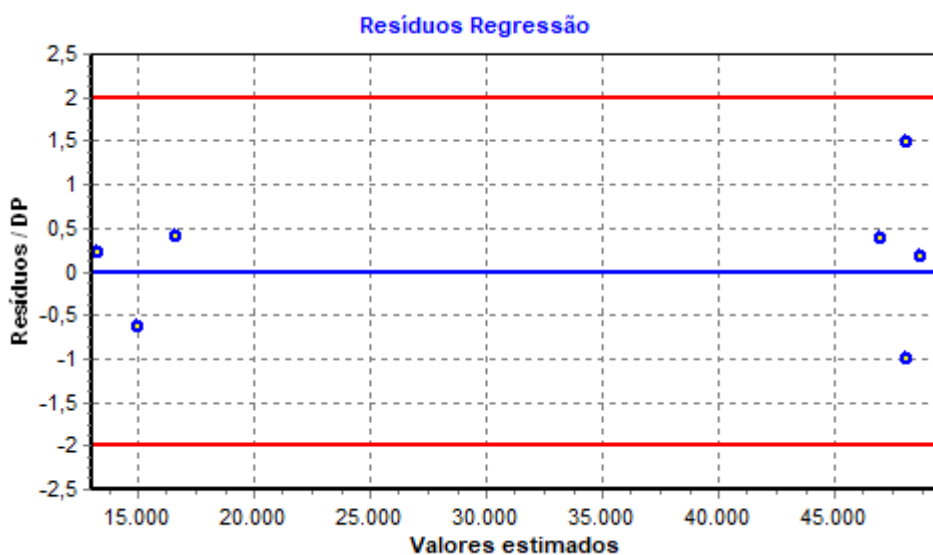
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

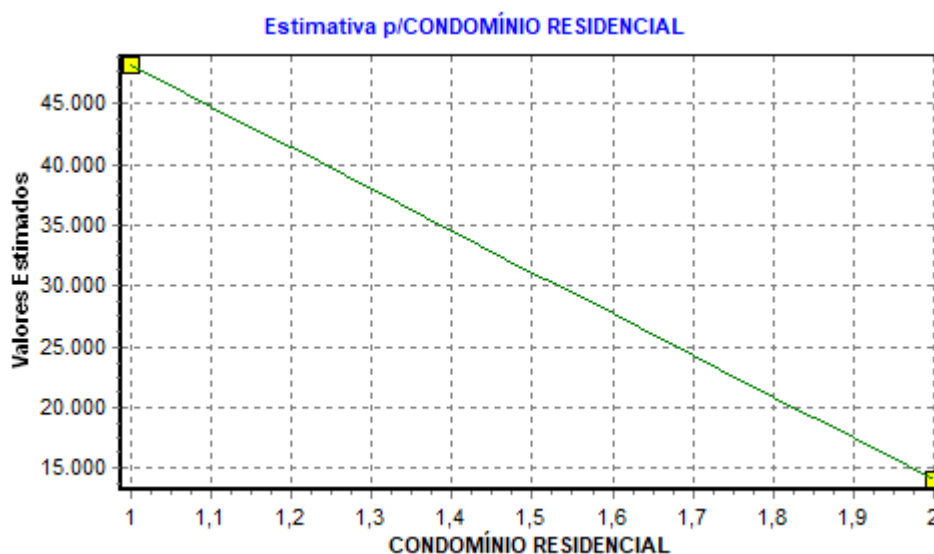
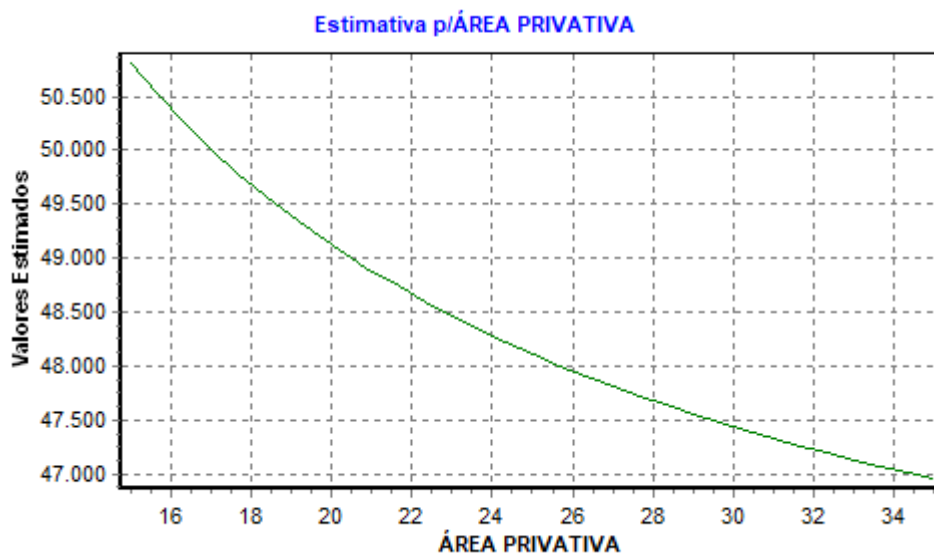
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ITEM	DATA DA COLETA	CIDADE	ENDEREÇO
1		1		São Paulo	RUA PIRES DA MOTA
2		2		São Paulo	RUA DA GLÓRIA
3	*	3		São Paulo	RUA 25 DE MARÇO
4		4		São Paulo	AVENIDA HIGIENÓPOLIS, N°195
5		5		São Paulo	Rua Nestor Pestana, 121
6		6		São Paulo	Liberdade
7		7		São Paulo	Avenida Vereador José Diniz
8		8		São Paulo	Alameda Ministro Rocha Azevedo
9		9		São Paulo	Avenida Ipiranga

ID	Desabilitado	BAIRRO	INFORMANTE	LINK
1		Aclimação	FLÁVIA PEREIRA BONNA	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/vaga-de-garagem-sob-n-33-localizada-no-1-subsolo-do-3026136804.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=20
2		Centro	FARAH ADMINISTRADORA DE BENS	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/garagem-rua-da-gloria-ao-lado-do-forum-2953186805.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=17
3	*	Centro	SINAI IMOBILIÁRIA	https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\$-39.000-00-centro-sao-3000524994.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=17

				c=Listado&n_exp=pers onalized_sorting- personalized- NA&n_pg=1&n_pos=1 3
4		Higienópolis	DANIEL CINTRA ZANELLA	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-de-garagem-no-edificio-brasil-republica-situada-3022539946.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=19
5		Centro	GRM IMÓVEIS	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-vaga-de-garagem-centro-de-sp-3028809573.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=10
6		Liberdade	SINAI IMOBILIÁRIA	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-3000522221.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2
7		Santo Amaro	LOPES	https://www.lopes.com.br/imovel/REO972980/venda-vaga-1-vaga-sao-paulo-santo-amaro
8		Jardim América	LOPES	https://www.lopes.com.br/imovel/REO787882/venda-vaga-1-vaga-sao-paulo-jardim-america
9		República	LOPES	https://www.lopes.com.br/imovel/REO933926/venda-vaga-1-vaga-sao-paulo-centro

Variáveis Numéricas:

Juliana Chaves - Engenheira Civil – CREA 5070781670
 Telephone: (11) 9 8459-6558
 E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com



ID	Desabil itado	VALOR UNITÁRIO	EVENTO	MACROLOC ALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	PRÉDIO GARAGEM	CONDOMÍNIO O RESIDENCIA L	PADRÃO CONSTRUTIVO
1		1.600,00	2,00	2,00	25,00	2,00	1,00	6,00
2		500,00	2,00	2,00	20,00	1,00	2,00	2,00
3	*	1.772,73	2,00	2,00	22,00	1,00	2,00	2,00
4		2.400,00	2,00	2,00	25,00	2,00	1,00	6,00
5		500,00	2,00	2,00	30,00	1,00	2,00	4,00
6		1.333,33	2,00	2,00	15,00	1,00	2,00	2,00
7		1.600,00	2,00	2,00	25,00	2,00	1,00	6,00
8		2.272,73	2,00	2,00	22,00	2,00	1,00	6,00
9		1.428,57	2,00	2,00	35,00	2,00	1,00	5,00

ID	Desabil itado	COBERTA	VALOR TOTAL
1		1,00	40.000,00
2		1,00	10.000,00
3	*	1,00	39.000,00
4		1,00	60.000,00
5		1,00	15.000,00
6		1,00	20.000,00
7		1,00	40.000,00
8		1,00	50.000,00
9		1,00	50.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	42.404,85	13,13%	
Valor Médio	48.813,49	-	III
Valor Máximo	55.222,13	13,13%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
ITEM		-
DATA DA COLETA		-
CIDADE		-
ENDEREÇO		-
BAIRRO		-
INFORMANTE		-
LINK		-
ÁREA PRIVATIVA	21,33	Não
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	1,00	Não

ANEXO II – FOTOS





