

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível- SP

Processo nº.: 0107188-44.2003.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Pagamento

Requerente: Luiz de Freitas Junior

Requerido: Ivany Eduardo Sartori e outros

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laud**o.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 04 de outubro de 2023.

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo, real valor dos imóveis descritos a seguir:

- **a) Apartamento nº 103, localizado no 10º andar do "Edifício San Marino", na rua Jorge Americano, 457 (antigo nº 491), Lapa, com área privativa de 42,72m², área comum de garagem de 27,80m², conforme matrícula nº 46.270 do 10º CRI de São Paulo, em nome de Ivany Eduardo Sartori (fls. 126/ss dos autos).**

O termo de penhora encontra-se a fls. 129 dos autos.

Contribuinte: 080.112.0110-7

- **b) imóvel localizado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, sob nº 349, Jardim Paulista, conforme matrícula nº 185.137 do 4º CRI de São Paulo, em nome de Nilza Veiga Attab (fls. 629/ss dos autos).**

O termo de penhora encontra-se a fls. 479, tendo sido realizado registro via ARISP conforme fls. 484/486 dos autos.

- **c) imóvel localizado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 357 construída em condomínio com a casa de residência 349 (pavimento térreo), conforme matrícula nº 185.136 do 4º CRI de São Paulo, em nome de Nilza Veiga Attab (fls. 698/ss dos autos).**

O Termo de penhora a fls. 686, com registro da averbação via ARISP a fls. 689/691 dos autos.

A avaliação servirá para instruir o processo nº 0107188-44.2003.8.26.0100, na presente ação de Execução de Título Extrajudicial – Pagamento.

1.1. HISTÓRICO

- **O Requerente** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.
- **O Requerido** ofertou quesitos (fls. 1535/1536 dos autos) e não indicou assistente técnico.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1.2. O PERITO JUDICIAL

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 973 dos autos), nomeado a proceder às avaliações dos imóveis penhorados.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. VISTORIA

Aos 02 (dois) dias do mês de agosto de 2023, procederam-se as vistorias nos imóveis:

- a) Apartamento de nº 103, localizado no 10º andar do "Edifício San Marino", na rua Jorge Americano, 491, Lapa
- b) casa de residência, localizada na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, sob nº 349, Jardim Paulista, conforme matrícula nº 185.137 do 4º CRI de São Paulo, em nome de Nilza Veiga Attab (fls. 629/ss dos autos).
- c) casa de residência, localizada na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 357 construída em condomínio com a casa de residência 349 (pavimento térreo), conforme matrícula nº 185.136 do 4º CRI de São Paulo, em nome de Nilza Veiga Attab (fls. 698/ss dos autos).

Obs.: os imóveis citados acima como "b" e "c" estão agregados numa única edificação e sob um único endereço, mas compõem -se por duas matrículas distintas.

Nesta data, o patrono a Ré, acompanhou a vistoria no apartamento acima citado, juntamente com o signatário e com a Engª Débora Sanches de Alexandre Marinello, registrada no CREA sob nº 5060294042, assistente

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

técnica do signatário, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

A funcionária do restaurante, acompanhou a vistoria.

Ambos os imóveis encontram-se locados.

3. CRITÉRIO e METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR-14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2019: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e “Índice -Unidades Padronizadas”.

3.2. IMÓVEL 01: APARTAMENTO RESIDENCIAL nº 103 - localizado no 10º andar do "Edifício San Marino" Rua Jorge Americano, nº 457 (antigo nº 491) - matrícula nº 46.270 do 10º CRI

O método utilizado para calcular o valor do imóvel avaliando, será o Método Comparativo Direto, largamente utilizado no meio avaliatório, preconizado nos itens 8.2.1. da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e itens 8.5, 9.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011.

O valor do imóvel avaliado será obtido por comparação direta com elementos do mercado de imóveis em oferta, guardando-se as diferenças entre eles, baseando-se no estudo elaborado pelo IBAPE - 2019 “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e “Índice -Unidades Padronizadas”, de acordo com o item 3.2 - Depreciação das Edificações, cujo critério adotado é uma adaptação do Método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da mesma.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2. IMÓVEL 02: RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO, Nº 349 – 357 – Vila Olimpia, MATRÍCULAS Nº 185.136 e 185.137 DO 4º CRI DE SÃO PAULO

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, utilizado no meio avaliatório, preconizado no item 8.5 da norma do IBAPE/SP e as benfeitorias calculadas pelo método dos valores de venda.

O Método Comparativo de Dados de Mercado é aquele onde o valor do terreno é determinado pela comparação direta com outros terrenos de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de cálculos matemáticos.

O Método dos Valores de Venda consiste em determinar o valor das benfeitorias existentes, separadamente do terreno. Para avaliação das benfeitorias, será utilizado para identificar o custo da reedição das benfeitorias através do Custo Unitário Básico de Edificações (CUB), através do valor do Projeto R8N, publicado pelo SINDUSCON-SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo e pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e "Índice - Unidades Padronizadas", publicado pelo IBAPE/SP-2019.

As benfeitorias serão classificadas quanto ao seu padrão construtivo, onde serão tratadas pelo estado de conservação que será determinado em vistoria tendo como determinante o estado aparente das mesmas, levando em consideração seu acabamento interno de pisos, paredes e forro (inclusive seus revestimentos), itens estes que acarretarão em custos para sua reprodução total.

Para o cálculo da depreciação das benfeitorias, será utilizado o critério preconizado pelo método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação do seu valor de venda.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

A partir deste tópico, serão demonstradas as características, descrições de cada imóvel avaliando, além dos cálculos avaliatórios utilizados na avaliação respectiva de cada.

4. IMÓVEL 01: APARTAMENTO RESIDENCIAL nº 103 - localizado no 10º andar do "Edifício San Marino" Rua Jorge Americano, nº 457 (antigo nº 491) - matrícula nº 46.270 do 10º CRI

O imóvel avaliando trata-se do apartamento de nº 103, localizado no 10º andar do "Edifício San Marino", na rua Jorge Americano, 457 – Lapa.



Foto 1. Vista da fachada do "Edifício San Marino".

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2. Vista da identificação do apartamento na porta de acesso a unidade avalianda.



Foto 3. Vista da sala da unidade avalianda.

Obs.: os demais registros técnicos fotograficos da unidade avalianda, encontram-se no ANEXO I.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4.2. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O bairro da Lapa é um bairro localizado na zona oeste da cidade de São Paulo.

Conta com uma ocupação mista, composta de sobrados e edifícios residenciais de padrão construtivo classificados como médio a superior e comércios em geral.

Tem por vias limítrofes a Avenida Diógenes Ribeiro de Lima, Rua Cerro Corá e Rua Pio XI, que tratam-se de vias de grande expressividade que permitem o acesso rápido a vários pontos da cidade, possui ainda proximidade com a Marginal Pinheiros.

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Jorge Americano, nº 491 e encontra-se inserido na quadra formada pela citada e Rua Dr. José Elias, Rua Felipinas e Rua Dr Cintra Gordinho.

A região conta com estabelecimentos comerciais de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, lojas, supermercados, bares, lanchonetes, padarias.

É atendido por estações das linhas 7-Rubi e 8-Diamante do Trem Metropolitano de São Paulo, além das distintas linhas de onibus existentes.

Cumprе esclarecer que na matrícula nº 46.270 do 10º CRI, consta que o imóvel localiza-se na Rua Jovina, nº 491, porém a numeração da rua foi modificada e o atual numero de localização do imóvel é **nº 457**. Vide Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel- IPTU 2023 (ANEXO II).

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4.3. CONTRIBUINTE

O imóvel objeto da lide cadastrado na Prefeitura sob o nº do contribuinte: 080.112.0110-7, que corresponde ao:

- **Setor:** 080
- **Quadra:** 112

De acordo com a Planta Genérica de Valores consta para o imóvel, na data indicada, o seguinte índice:

- **Índice Fiscal:** (de acordo com a Planta Genérica de Valores do município de São Paulo) - 7.221,00/2023

4.4. ZONEAMENTO

De acordo com a legislação vigente, o imóvel objeto da lide encontra-se em perímetro de Zona: ZC.

Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZC, genericamente estipulados como Zona Central.

4.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região:

- ✓ transporte público nas principais avenidas,
- ✓ pavimentação asfáltica,
- ✓ redes de água potável e de águas pluviais,
- ✓ rede de esgoto,
- ✓ rede de energia elétrica,
- ✓ iluminação pública,
- ✓ telefone,
- ✓ passeios públicos,
- ✓ coleta de lixo,
- ✓ guias e sarjetas.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4.6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

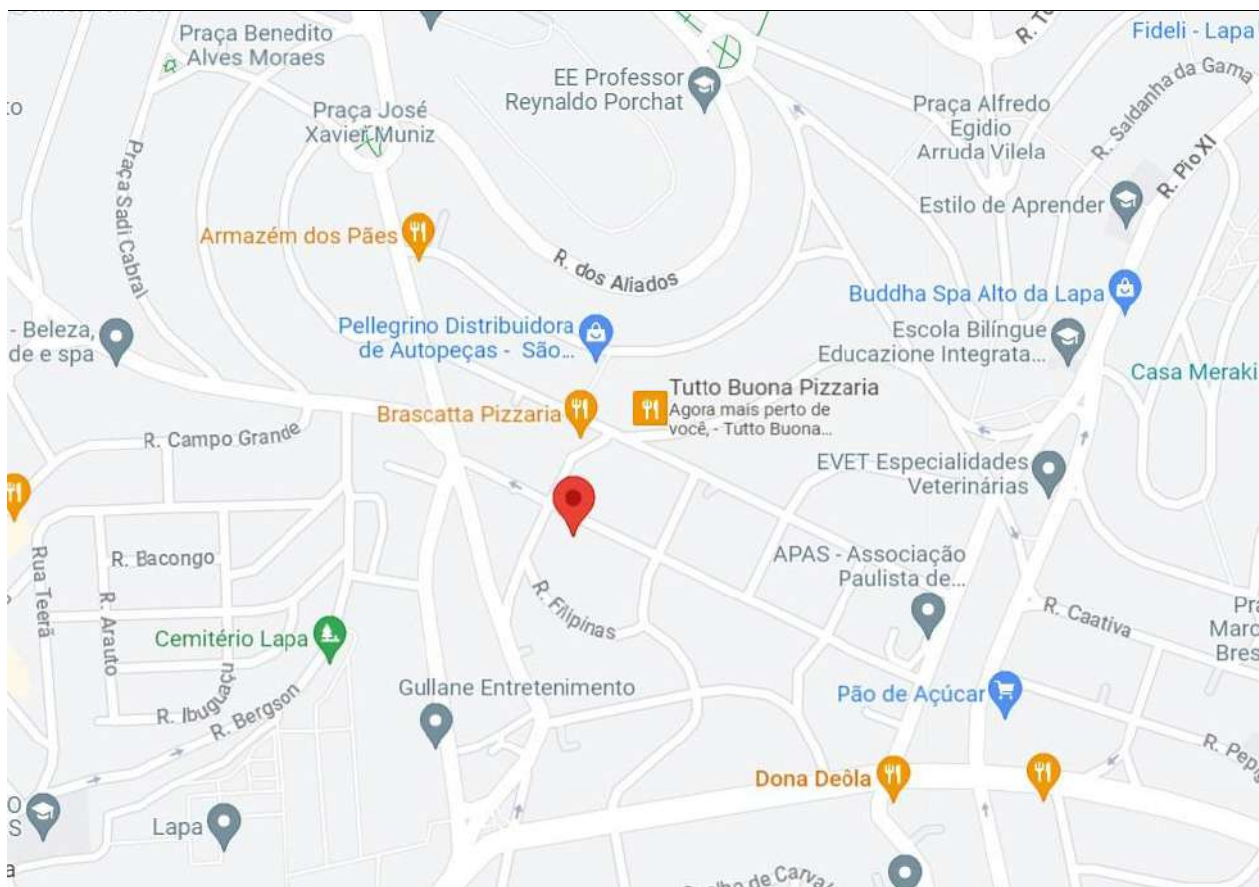


Figura 1 – Mapa de localização

Fonte: <http://maps.google.com.br/>

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

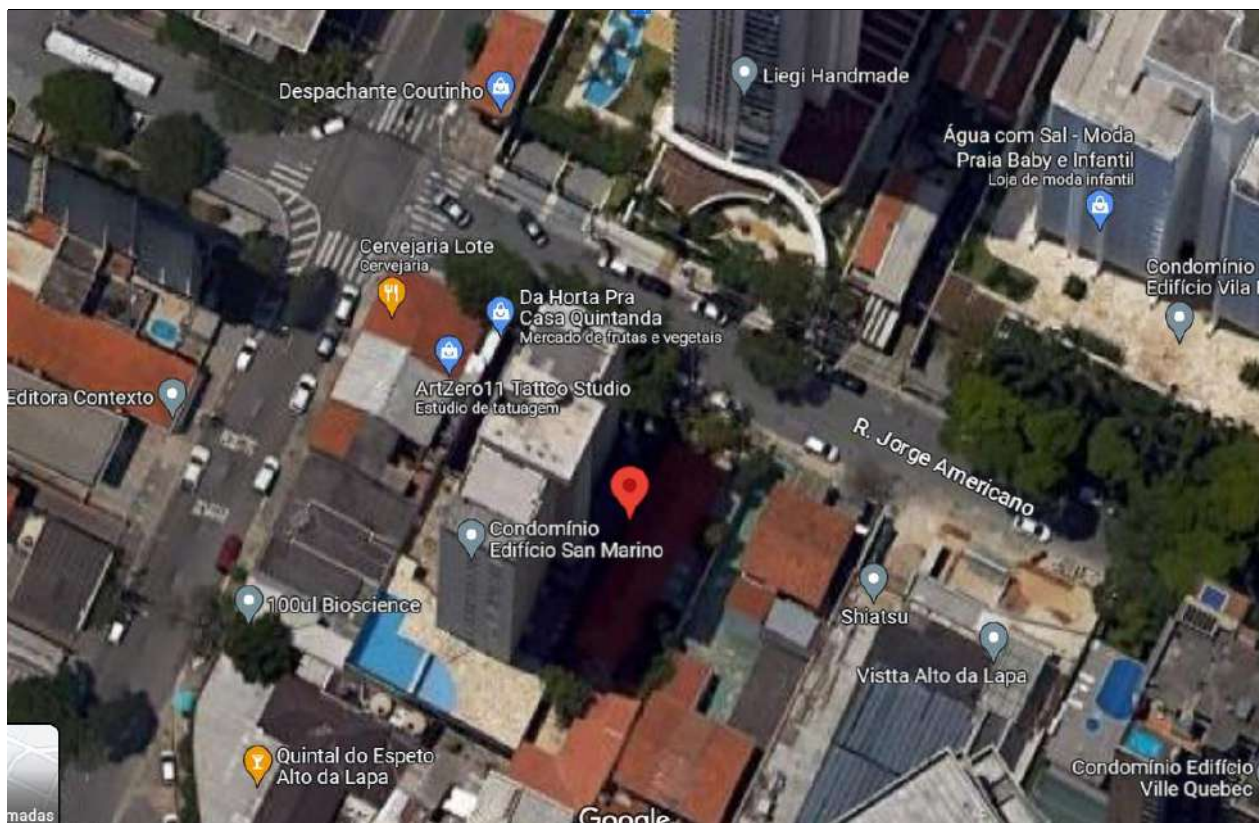


Figura 2 – Mapa de localização aproximado

Fonte: <http://maps.google.com.br/>

4.7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.7.1. TERRENO

Trata-se de um lote de meio de quadra, com benfeitorias, com solo seco, formato regular, situado a Rua Jorge Americano, nº 457, na Região Oeste, Bairro: Lapa, Município de São Paulo.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4.7.2. BENFEITORIA

a) “Edifício San Marino”

O imóvel em questão localiza-se em condomínio residencial, denominado “Edifício San Marino”, composto por uma torre, constituída de: 01 (um) subsolo, 01 (um) pavimento térreo, 13 (treze) pavimentos tipo e ático.

O edifício possui 02 (dois) elevadores do fabricante: Atlas.

O pavimento térreo conta com área de lazer composta de salão de festas, playground, piscina adulto e infantil.

Os apartamentos tipo possuem vaga(s) de garagem, localizadas na garagem coletiva do empreendimento.

Na entrada do Condomínio encontra-se a portaria de acesso ao mesmo.

b) Apartamento nº 103

O **apartamento: nº103 localiza-se no 10º andar do “Edifício San Marino”**, situado à Rua Jorge Americano, nº 457, na Região Oeste, Bairro: Lapa, Município de São Paulo.

Segundo documentação registrada no Livro nº 2 do 10º Cartório de Registro de Imóveis, de São Paulo – SP, certidão de **matrícula sob nº. 46.270** (fls. 126/ss dos autos) e “Termo de Penhora” (fls. 129 autos), o apartamento em análise possui: **área privativa de 42,72m²**, área comum de garagem de 27,80m², área comum no edifício de 16,775m², totalizando uma **área total de 87,295m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de 14,45m² ou 1,598%, no terreno.

Cadastro na Municipalidade – nº de contribuinte: 080.112.0110-7.

- i. A vaga de garagem é integrante da matrícula nº 46.270, portanto faz parte da penhora;
- ii. Na Matrícula 46.270 do 10º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo / SP consta como titular do domínio: Ivany Eduardo Sartori.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

O apartamento é constituído por:

- sala,
- cozinha,
- lavanderia,
- 02 (dois) dormitórios,
- banheiro social,
- 01 (uma) vaga de garagem.

b.1. Classificação da Edificação:

Pelas características observadas na vistoria realizada, pode-se inferir que o imóvel avaliando trata-se de apartamento que se enquadra, segundo a publicação do IBAPE - 2019: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Apartamento;**

Padrão: **Médio com elevador**

Valor Unitário adotado: 5,273 de R\$N;

Idade = **42 anos (em 2023 – conforme IPTU);**

Estado de Conservação: **Regular – “c”**

Área útil: **42,72 m²** (conforme matrícula do imóvel)

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4.7.3. Relatório Técnico Fotográfico

No ANEXO I, segue o relatório técnico fotográfico, com a caracterização do “Edifício San Marino” e descrição resumida dos acabamentos da unidade autônoma avaliando – apartamento nº 103.

4.8. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

4.8.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

A pesquisa abordou 07 (sete) elementos comparativos compatíveis, situados nas imediações do imóvel avaliando, de igual situação geoeconômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

Após efetuado os cálculos, com o programa Geoavaliar, constatou-se que todos os elementos comparativos ofertados serão utilizados.

Os elementos comparativos com as respectivas fotos estão descritos no ANEXO III.

4.9. TRATAMENTO por FATORES

Para a aplicação do método comparativo, para os imóveis em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sendo assim, necessário torna-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, para a homogeneização das características dos dados será utilizado o tratamento por fatores, de acordo com as normas vigentes que consiste no seguinte tratamento:

a) Fator Fonte (F_f)

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) Fator Localização (F_{loc})

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando, que deve afetar somente a parcela do valor de terreno.

c) Fator Atualização (F_a)

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

d) Fator Estado de Conservação/Obsolescência (F_{obs})

Fator de adequação que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, tabelados no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, que deve afetar somente a parcela do valor de benfeitorias.

e) Fator Padrão Construtivo (F_{pad})

Fator de adequação que leva em conta o padrão construtivo da edificação, tabelado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, que deve afetar somente a parcela do valor de benfeitorias.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Obs.: Na presente avaliação, este fator não influenciará, pois os elementos comparativos possuem o mesmo padrão construtivo do imóvel avaliando.

f) Fator Vagas de Garagem (Fvg)

Fator de adequação que leva em conta a vinculação de vagas de garagem com a edificação. Segundo mercado semelhante que pode ser atribuído ao local, será adotada uma porcentagem de 5% do valor de mercado da edificação, adotada no presente caso.

Obs.: Na presente avaliação, este fator não influenciará, pois os elementos comparativos possuem a mesma quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando.

4.10. AVALIAÇÃO

Para tanto, no processo de homogeneização, será utilizado o princípio do valor médio do metro quadrado, além disso, serão considerados os fatores citados no tópico anterior.

4.10.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original, calculados através do programa "Geoavaliar".

4.10.1.1. VALOR UNITÁRIO ORIGINAL

As planilhas adiante e juntadas no ANEXO III apresentam o cálculo do valor unitário original dos dados amostrais, obtido a partir do valor de mercado do comparativo, deduzido do fator oferta quando cabível, dividido pela sua área útil. No presente caso, será utilizado um fator oferta igual a 0,90, calculados através do programa "Geoavaliar".

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4.10.1.2.VALOR UNITÁRIO COM FATOR LOCALIZAÇÃO

As planilhas adiante e juntadas no ANEXO III apresentam o cálculo do fator localização obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, em relação à parcela do terreno.

4.10.1.3.VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

As planilhas adiante e juntadas no ANEXO III apresentam o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

4.10.1.4.VALOR UNITÁRIO COM FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

As planilhas adiante e juntadas no ANEXO III apresentam o cálculo do fator estado de conservação obtido pela relação direta entre os estados de conservação do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Obs.: Na presente avaliação, todos os elementos comparativos possuem o mesmo padrão construtivo do imóvel avaliando.

4.10.1.5.VALOR UNITÁRIO COM FATOR VAGA DE GARAGEM

As planilhas (adiante e juntadas no ANEXO III apresentam o cálculo do fator vaga de garagem obtido pela relação direta entre as vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, obtidos através de estudo de mercado da região, determinando assim uma variação de 05% por vaga de garagem nos preços pedidos dos comparativos em questão.

Obs.: Na presente avaliação, todos os elementos comparativos possuem a mesma quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4.10.2. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Nas planilhas que seguem e no ANEXO III, serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas que seguem e no ANEXO III, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuindo do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo.

A seguir, encontra-se a descrição do resumo dos resultados da homogeneização dos elementos comparativos, para obtenção do valor do imóvel.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA																	
DESCRIÇÃO : ESETOR 080 EDIF SAN MARINO	DATA : 15/09/2023																
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP																	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8																
OBSERVAÇÃO :																	
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"> <th style="text-align: left; width: 30%; padding: 5px;">FATORES</th> <th style="text-align: left; width: 70%; padding: 5px;"></th> </tr> <tr style="border-bottom: 1px solid black;"> <th style="text-align: left; padding: 5px;">FATOR</th> <th style="text-align: left; padding: 5px;">ÍNDICE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">☐ Localização</td> <td style="padding: 5px;">7.221,00</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">☒ Obsolescência</td> <td style="padding: 5px;">Idade 42</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">☒ Padrão</td> <td style="padding: 5px;">apartamento médio c/ elev.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">☒ Vagas</td> <td style="padding: 5px;">Vagas 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">Acréscimo 5</td> </tr> </tbody> </table>		FATORES		FATOR	ÍNDICE	☐ Localização	7.221,00	☒ Obsolescência	Idade 42		Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES	☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.	☒ Vagas	Vagas 1		Acréscimo 5
FATORES																	
FATOR	ÍNDICE																
☐ Localização	7.221,00																
☒ Obsolescência	Idade 42																
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES																
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.																
☒ Vagas	Vagas 1																
	Acréscimo 5																

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, o fator Estado de conservação (obsolescência) será utilizado, onde o coeficiente de variação esta menor em relação ao do valor unitário original, assim a amostra apresenta-se homogeneizada.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Os fatores padrão construtivo e vagas não foram utilizados, pois apresentam as mesmas características do imóvel avaliando. Ainda, o uso do Fator Localização foi preterido, pois os elementos comparativos apresentam índices fiscais dispares quando comparados ao avaliando, sendo um fator heterogêneo.

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 9.234,40	Média Unitários : 8.719,16
Desvio Padrão : 1.423,17	Desvio Padrão : 951,36
- 30% : 6.464,08	- 30% : 6.103,41
+ 30% : 12.004,72	+ 30% : 11.334,91
Coefficiente de Variação : 15,4100	Coefficiente de Variação : 10,9100

Deste modo, em decorrência da homogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

4.10.3. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresenta-se neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2:2011.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av Pedro Pereira Andrade, 127 - 2º and Mirant Sul, SN	9.275,51	8.542,10	0,9209
☒ 2	Av Pedro Pereira Andrade, 127 - 2º and Mirant Sul, SN	9.551,02	8.795,82	0,9209
☒ 3	Av Pedro Pereira Andrade, 127 - 4º and Mirant Sul, SN	11.020,41	10.149,03	0,9209
☒ 4	Rua Filipinas, 418 - 5º andar - Ed SSaint Germain, SN	11.093,02	9.846,34	0,8876
☒ 5	Rua Jorge Americano, 457 - 1º andar - Ed San Marino, SI	8.110,96	8.110,96	1,0000
☒ 6	Rua Jorge Americano, 457 - 12º andar - Ed San Marino, SI	7.794,94	7.794,94	1,0000
☒ 7	Rua Jorge Americano, 457 - 9º andar - Ed San Marino, SN	7.794,94	7.794,94	1,0000

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA JORGE AMERICANO 457 APT0 103 LAPA SAO PAULO - SP **Data :** 15/09/2023
Cliente : LUIS X IVANYR
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 42,72 **Modalidade :** Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.234,40
Desvio Padrão : 1.423,17
- 30% : 6.464,08
+ 30% : 12.004,72

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.719,16
Desvio Padrão : 951,36
- 30% : 6.103,41
+ 30% : 11.334,91

Coefficiente de Variação : 15,4100

Coefficiente de Variação : 10,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caractds dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caractds dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caractds dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.719,16

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.719,16000

VALOR TOTAL (R\$): 372.482,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.201,36

INTERVALO MÍNIMO : 8.201,36

INTERVALO MÁXIMO : 9.236,96

INTERVALO MÁXIMO : 9.236,96

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Conforme observado, nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível, com o resultado da aplicação do tratamento por fatores - homogeneização. Assim, o valor unitário do imóvel objeto da lide é de **R\$ 8.719,16/m²**, (oito mil, setecentos e dezenove reais e dezesseis centavos), correspondente ao mês de **setembro de 2023**.

4.10.4. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

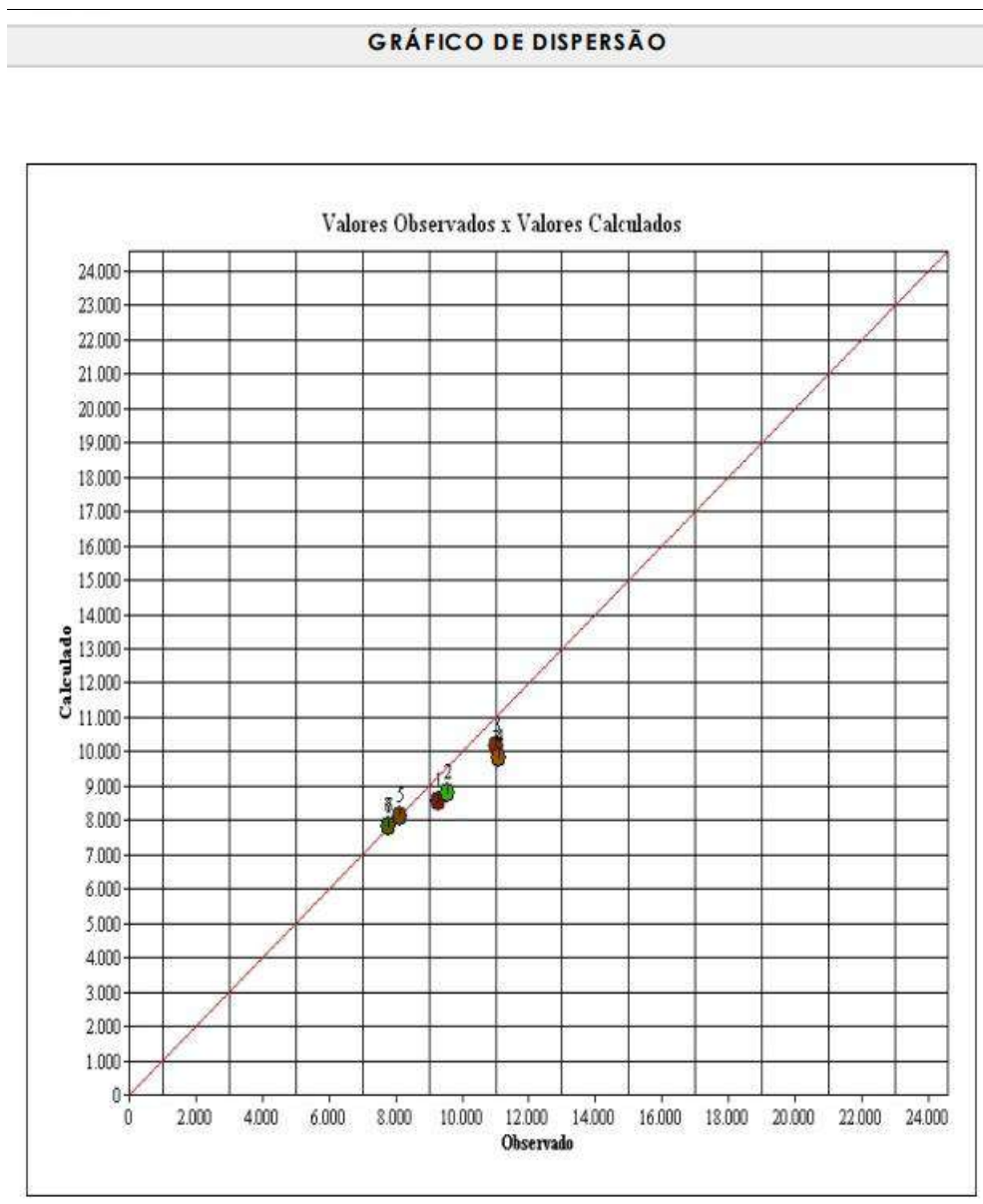
A planilha Matriz de unitários apresentada no item "4.9.3." anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário do imóvel calculado no tópico anterior.

Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	9.275,51	8.542,10
2	9.551,02	8.795,82
3	11.020,41	10.149,03
4	11.093,02	9.846,34
5	8.110,96	8.110,96
6	7.794,94	7.794,94
7	7.794,94	7.794,94



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Observações:

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão III, de acordo com a Norma do IBABE/SP-2011 tabela 11 do item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Fundamentação II, de acordo com a Norma do IBABE/SP-2011 tabelas 3 e 4 do item 13.1.1 ou as tabelas 3 e 4 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

4.10.5. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 01 – APARTAMENTO Nº 103 DO EDIFÍCIO SAN MARINO, CONFORME MATRÍCULA Nº 46.270 do 10º CRI., objeto da penhora

O valor do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$VI = Au \times Vut$, onde:

VI = Valor imóvel

Au = Área útil do imóvel: 42,72 m²

Vut = Valor unitário do imóvel: R\$ 8.719,16/m²

Portanto o valor do imóvel será:

$VI = 56,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.463,66/\text{m}^2$

VI = R\$ 372.482,52 (setembro/2023)

Arredondado para:

VI = R\$ 375.000,00 (setembro/2023)

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL APARTAMENTO RESIDENCIAL – Rua Jorge Americano, 457 – APTO Nº 103 (setembro/2023)

R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais)

setembro/2023

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

5. IMÓVEL 02: RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO, N° 349 – 357 – Vila Olimpia, conforme matrícula N° 185.136 e 185.137 DO 4° CRI DE SÃO PAULO.

Os imóveis avaliando, estão unificados numa única edificação e sob um único endereço, mas estão cadastrados por duas matrículas distintas, com os seguintes endereços individuais:

- i. Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 349 (MATRÍCULA Nº 185.137)
- ii. Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 357 (MATRÍCULA Nº 185.136)

O imóvel encontra-se locado ao restaurante: "Bistrô faria Lima"



Foto 4. Vista da fachada imóvel.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5. Vista parcial interna do restaurante.

Obs.: os demais registros técnicos fotográficos da unidade avalianda, encontram-se no ANEXO IV.

5.2. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O bairro de Vila Olímpia, conta com uma ocupação mista: comercial e residencial, com padrão construtivo classificados como superior.

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 349 – 357, Região Sul, nesta Capital; encontra-se inserido na quadra formada pela citada e mais: Avenioda Brig faria Lima, Rua Cel Joaquim Ferreira Lobo e Rua Ramos Batista.

A Rua Ministro Jesuíno Cardoso onde situa-se o imóvel em questão, cruza com a Avenida Brigadeiro Faria Lima e localiza-se próximo a Avenida Juscelino Kubitschek, Avenida Santo Amaro, Avenida Helio Pelegrino e Avenida Bandeirantes, que tratam-se de vias de grande expressividade, por se tratarem de vias de acesso rápido a vários pontos importantes da região,

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

além de contar com estabelecimentos comerciais de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, padarias e supermercados.

5.3. CONTRIBUINTE

O imóvel objeto da lide cadastrado na Prefeitura sob o nº do contribuinte: 299.040.0040-7, que corresponde ao:

- **Setor:** 299
- **Quadra:** 040

De acordo com a Planta Genérica de Valores consta para o imóvel, na data indicada, o seguinte índice:

- **Índice Fiscal:** (de acordo com a Planta Genérica de Valores do município de São Paulo) – 11.391,00/2023

Obs.: Na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, consta como um único imóvel.(vide AENXO V)

5.4. ZONEAMENTO

De acordo com a legislação vigente, o imóvel objeto da lide encontra-se em perímetro de Zona: ZM.

Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZM genericamente estipulados como Zona Mista.

5.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região:

- ✓ transporte público nas principais avenidas,
- ✓ pavimentação asfáltica,
- ✓ redes de água potável,
- ✓ redes de águas pluviais,
- ✓ rede de esgoto,

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

- ✓ rede de energia elétrica,
- ✓ iluminação pública,
- ✓ telefone,
- ✓ passeios públicos,
- ✓ coleta de lixo,
- ✓ guias e sarjetas.

5.6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

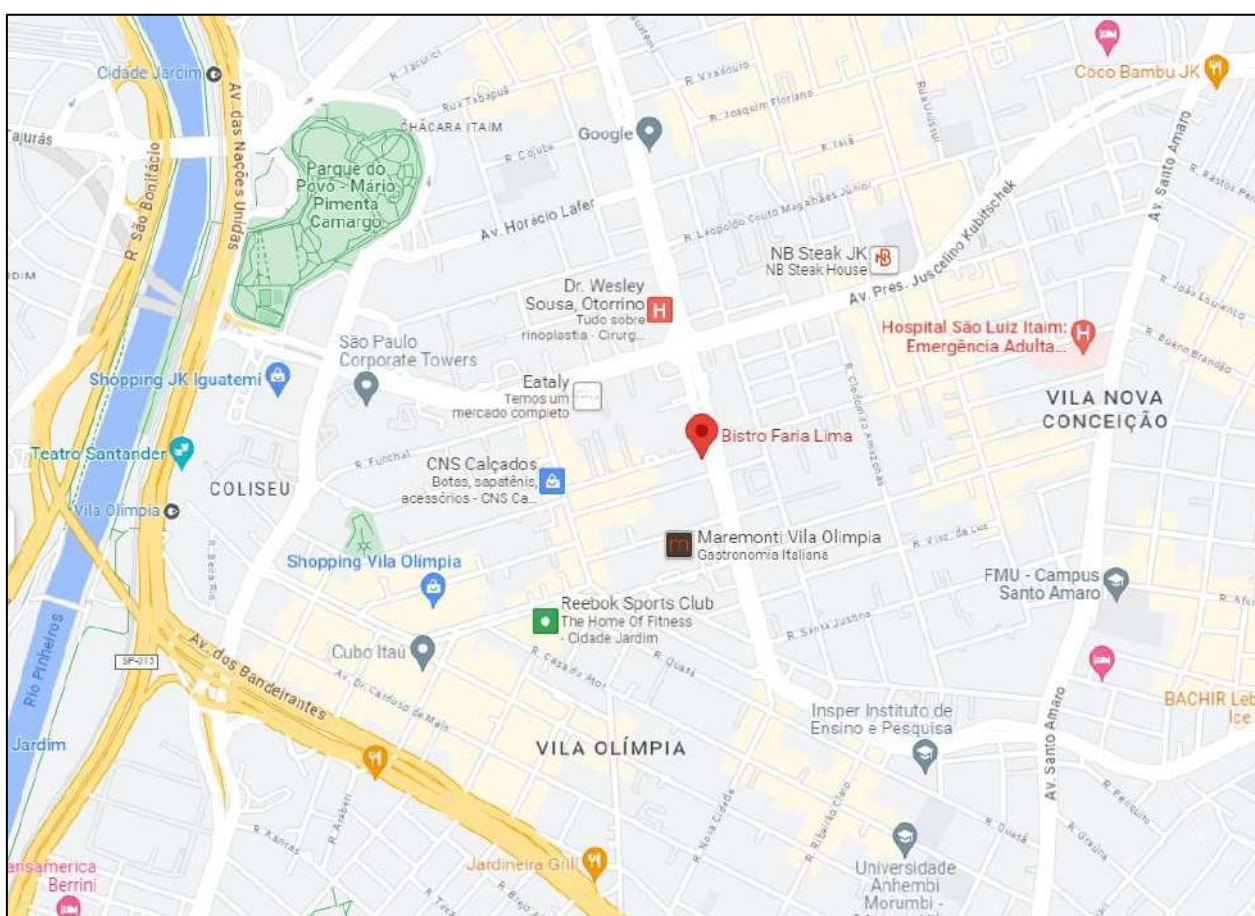


Figura 3 – Mapa de localização

Fonte: <http://maps.google.com.br/>

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

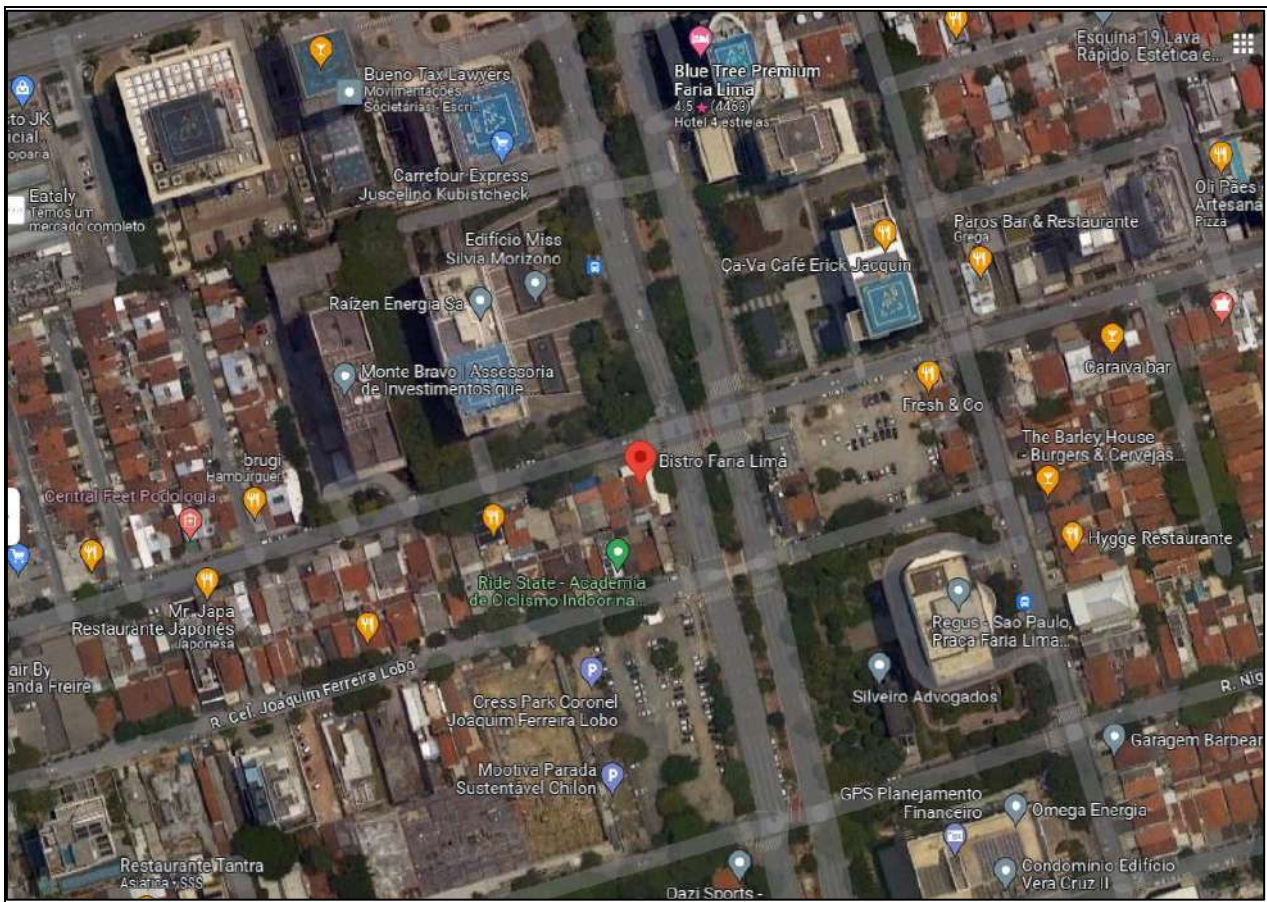


Figura 4 – Mapa de localização

Fonte: <http://maps.google.com.br/>

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

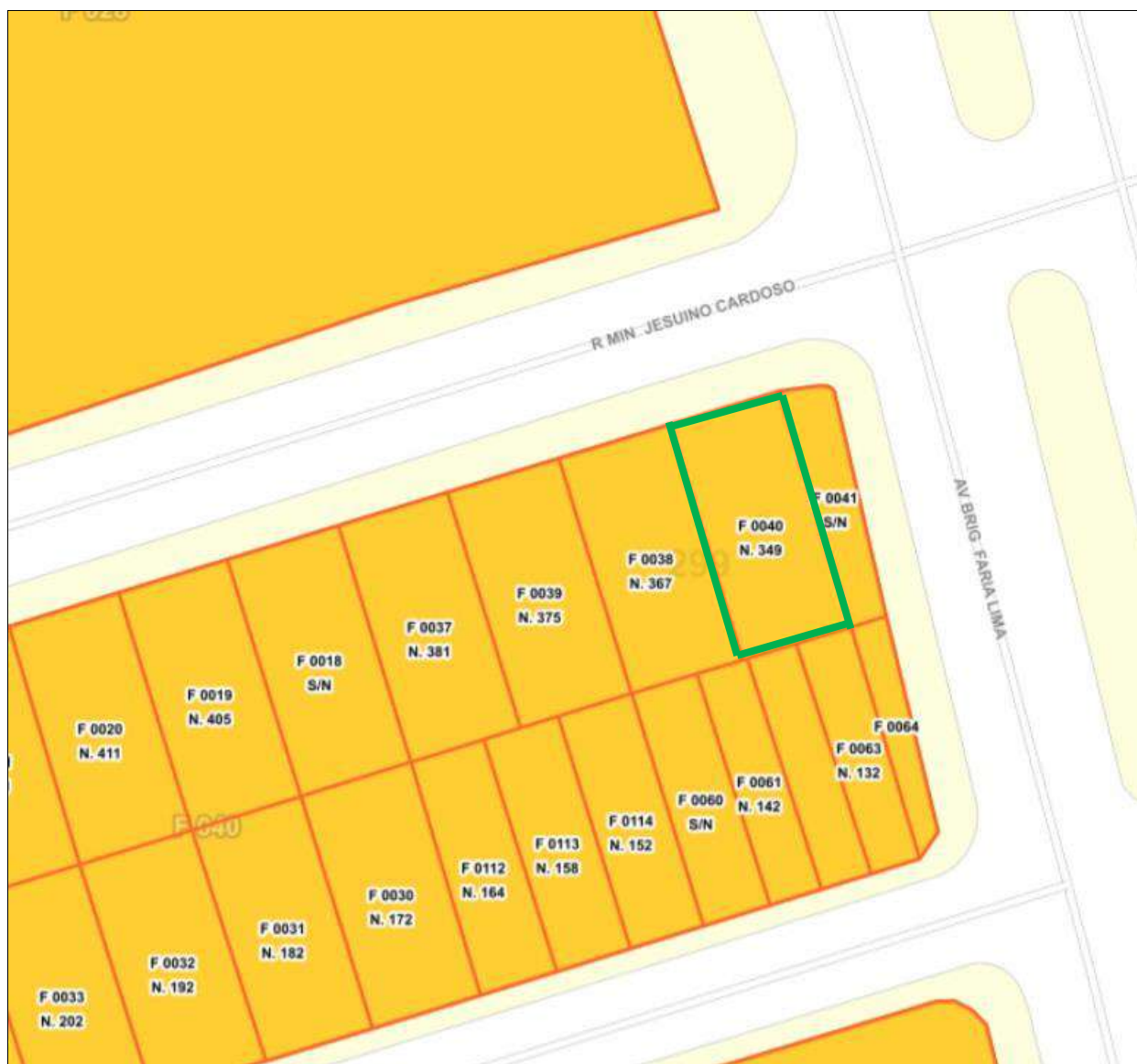


Figura 3 – Mapa de localização do imóvel avaliando (marcado em verde)

Fonte: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

5.7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliandos encontram-se unificados sob uma edificação, apresentam características para uso comercial e estão cadastrados na Municipalidade como um único imóvel, porém possuem duas matrículas distintas.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ainda, para esclarecer, a área da varanda externa do imóvel que localiza-se na Rua Ministro Jesuíno Cardoso esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, não faz parte desta avaliação. Foi consultado o site: www.geaosampa.prefeitura.sp.gov.br/ e corrobora-se tal afirmativa. Esta área da varanda externa possui Cadastro de Contribuinte nº 299.040.0041-5 (vide fig. 03 anterior) em nome de Mega BR Investimentos LTDA - CNPJ 30.275.528/0001-34 (vide anexo VII).



Foto 6. Vista da área da varanda externa que não faz parte da presente avaliação (indicada pela seta vermelha). Note que esta área localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima esquina com a Rua Ministro Jesuíno Cardoso.



Foto 7. Vista interna da área da varanda externa que não faz parte da presente avaliação. Note que esta área localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima esquina com a Rua Ministro Jesuíno Cardoso.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

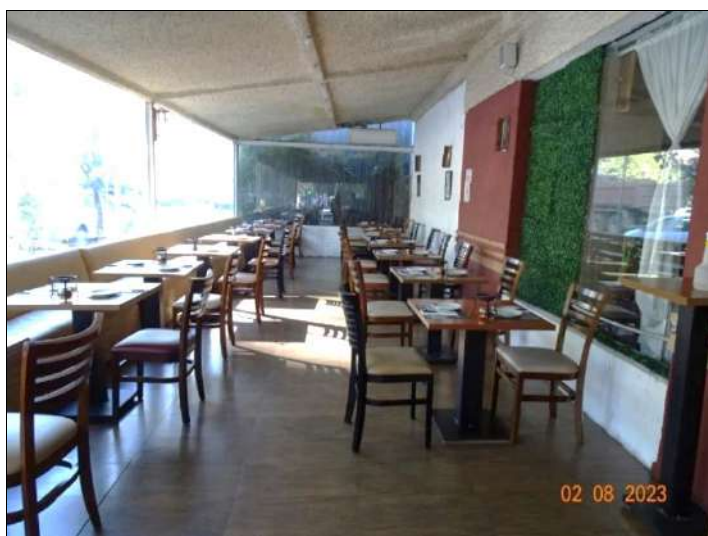


Foto 8. Vista interna de outro ângulo da área da varanda externa que não faz parte da presente avaliação. Note que esta área localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima esquina com a Rua Ministro Jesuíno Cardoso. Segue detalhe da cobertura desta área.

5.7.1. TERRENO

Trata-se de um lote de meio de quadra, com benfeitorias, situado à Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 349 -357, Região Sul, Bairro: Vila Olímpia, nesta capital, onde encontra-se locado e em funcionamento o restaurante "Bistrô Faria Lima" .

Apresenta topografia plana, formato regular, acessibilidade direta.

Segundo documentação do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, para este imóvel constam duas matrículas: nº 185.136 e nº 185.137 que serão avaliadas em conjunto, uma vez que estão unificadas entre si pela edificação (pavimento térreo e pavimento superior) e conforme descrito nas próprias matrículas, adiante digitalizadas.

• **Matrículas nº 185.136 e 185.137**

Área do Terreno = **212,50 m²**

Testada = **10,00 m.**

• **Certidão de Dados Cadastrais – IPTU (ANEXO V)**

Área do Terreno = **213,00 m²**

Testada = **10,00 m.**

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foi utilizado no presente cálculo, os dados constantes da matrícula.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: **185.137** ficha: **01** **São Paulo, 19 de agosto de 2013.**

IMÓVEL: CASA DE RESIDÊNCIA sob o nº 349 da Rua Ministro Jesuino Cardoso, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, localizada no pavimento térreo, onde foi construída em condomínio com a casa de residência nº 357 (pavimento superior), sobre o terreno assim descrito: mede 10,00m de frente para a Rua Ministro Jesuino Cardoso, antiga Rua Amélia, por 21,25m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando a área de 212,50m², confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito com o prédio nº 367, do lado esquerdo com o prédio nº 345, ambos lançados pela Rua Ministro Jesuino Cardoso, e nos fundos com os prédios nºs 132 e 134 e parte do prédio nº 142, lançados pela Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, cabendo a cada residência a fração ideal de 50% no referido terreno e nas coisas comuns aos condôminos de cada unidade.

Figura 5 – Trecho da Matrícula nº 185.137

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: **185.136** ficha: **01** **São Paulo, 19 de agosto de 2013.**

IMÓVEL: CASA DE RESIDÊNCIA sob o nº 317 da Rua Ministro Jesuino Cardoso, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, localizada no pavimento superior, onde foi construída em condomínio com a casa de residência nº 349 (pavimento térreo), sobre o terreno assim descrito: mede 10,00m de frente para a Rua Ministro Jesuino Cardoso, antiga Rua Amélia, por 21,25m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando a área de 212,50m², confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito com o prédio nº 367, do lado esquerdo com o prédio nº 345, ambos lançados pela Rua Ministro Jesuino Cardoso, e nos fundos com os prédios nºs 132 e 134 e parte do prédio nº 142, lançados pela Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, cabendo a cada residência a fração ideal de 50% no referido terreno e nas coisas comuns aos condôminos de cada unidade.

Figura 6 – Trecho da Matrícula nº 185.136

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

5.7.2. BENFEITORIAS

Trata de uma edificação de uso comercial (restaurante), composta por 02 (dois) pavimentos.

O pavimento térreo é composto:

- salão/área de atendimento;
- área de bar;
- sanitários masculino e feminino;
- cozinha;
- depósito de lixo;
- escadas de acesso ao pavimento superior.

O pavimento superior é composto:

- salão/área de atendimento (atualmente desativado);
- sala de funcionários;
- sanitários masculino e feminino;
- depósitos.

• **Matrículas nº 185.136 e 185.137**

Área construída = Não constam dados sobre a edificação.

Ano da construção: 1963 – **Idade: 60 anos** (registro anterior: transcrição do ano de 1963)

• **Certidão de Dados Cadastrais – IPTU (ANEXO V)**

Área construída = **350,00 m²**

Ano da construção: 2014 – **Idade: 09 anos (idade equivocada/não aplicável ao imóvel)**

Houve mudança de uso de residencial (matrícula) para comercial (IPTU), com reformas e assim para a avaliação será utilizado as seguintes características:

Área construída = **350,00 m²**

Idade: **26 anos**

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

b.1. Classificação da Edificação:

Pelas características observadas na vistoria realizada, pode-se inferir que a benfeitoria avalianda trata-se de um escritório comercial que se enquadra, segundo a publicação do IBAPE - 2019: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

Classe: **Comercial;**

Grupo: **Escritório;**

Padrão: **Simplex + sem elevador;**

Valor Unitário adotado: 4,013 de R\$N;

Idade = **26 anos;**

Estado de Conservação: **Entre regular e necessitando de reparos simples (d).**

NOTAS:

- I. O levantamento topográfico cadastral para aferição das metragens não faz parte da avaliação, mesmo porque não existe verba para realização desse serviço.
- II. Caso haja contestação das partes com apresentação de novos documentos/informações com relação as áreas utilizadas no presente caso, exigindo eventual recálculo ou retrabalho que incluía, eventualmente a necessidade de retorno ao imóvel, a perícia poderá ser onerada, com a cobrança de honorários complementares. Observa-se que houve tempo hábil para as partes apresentarem elementos ou informações que contribuíssem para o trabalho de avaliação no presente caso.

5.7.3. Relatório Técnico Fotográfico

No ANEXO IV, segue o relatório técnico fotográfico, com a caracterização do restaurante e descrição resumida dos acabamentos.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

5.8. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

O imóvel é composto das matrículas nº 185.136 e nº 185.137 que serão avaliadas em conjunto, uma vez que estão unificadas entre si pela edificação (pavimento térreo e pavimento superior) e estão cadastradas unificadas na Municipalidade.

5.8.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

A pesquisa abordou 08 (oito) elementos comparativos compatíveis, situados nas imediações do imóvel avaliando, de igual situação geoeconômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

Após análises e cálculos dos elementos coletados, pode-se constatar a efetiva utilização de 05 (cinco) dos elementos comparativos ofertados, pois alguns elementos comparativos apresentam-se fora do intervalo de homogeneização.

Os elementos comparativos com as respectivas fotos estão descritos no ANEXO VI.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

5.9. TRATAMENTO por FATORES

Será adotado na situação paradigma o 8ª Zona: Comercial de Padrão Médio, segundo Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Para a aplicação do método comparativo, para o imóvel em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando.

Sendo assim, necessário torna-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, para a homogeneização das características dos dados será utilizado o tratamento por fatores, de acordo com as normas vigentes que consiste no seguinte tratamento:

a) Fator Fonte (F_f)

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) Fator Localização (F_{loc})

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando.

c) Fator Atualização (F_a)

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

d) Fator Frente (F_{fr})

Fator de verificação da correlação entre a testada do terreno avaliando e as frentes dos elementos comparativos, conforme normas avaliatórias

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

vigentes do IBAPE/SP, considerando a frente de referência de $F_{fr} = 10,00m$.

e) Fator Profundidade (F_{pr})

Fator de verificação da correlação entre a profundidade do terreno avaliando e as profundidades dos elementos comparativos, em conformidade com as normas avaliatórias vigentes do IBAPE/SP, considerando $F_{pr\text{mínima}} = 20,00m$ e $F_{pr\text{máxima}} = 40,00m$.

f) Fator Frentes Múltiplas (F_{fm})

Fator de adequação que leva em conta a valorização quanto esquina ou 2 frentes.

g) Fator Topografia (F_{top})

Fator de adequação que leva em conta a topografia do terreno, em elevação ou depressão, em alicive ou declive, podendo ser considerando como valorizante ou desvalorizante. Serão considerados os fatores corretivos, de acordo com o item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Obs.: todos os elementos comparativos possuem a mesma topografia.

5.10. AVALIAÇÃO

5.10.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

Para a determinação do valor unitário do terreno do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original (vide ANEXO VI).

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

5.10.2. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Nas planilhas que seguem e no ANEXO VI, serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas que seguem e no ANEXO VI, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuindo do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo.

A seguir, encontra-se a descrição do resumo dos resultados da homogeneização dos elementos comparativos, para obtenção do valor do terreno do imóvel.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : SETOR 299 - V OLIMPIA						DATA : 19/09/2023		
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO :								
Processo no.: 0107188-44.2003.8.26.0100								
Ação: Execução de Título Extrajudicial - Pagamento								
Requerente: Luiz de Freitas Junior								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
☒ Localização	11.391,00							
☒ Testada	10,00							
☒ Profundidade								
☐ Frentes Múltiplas	Não							
☐ Área								
☐ Topografia	plano							
☐ Consistência	seco							

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do terreno, os fatores Localização, Testada e Profundidade serão utilizados, pois apresentaram

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

diminuição do coeficiente de variação, correspondente a 11,92% em relação ao valor unitário original 19,33%, onde a amostra apresenta-se homogeneizada.

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 20.240,48	Média Unitários : 24.359,29
Desvio Padrão : 3.912,76	Desvio Padrão : 2.904,36
- 30% : 14.168,33	- 30% : 17.051,50
+ 30% : 26.312,62	+ 30% : 31.667,07
Coeficiente de Variação : 19,3300	Coeficiente de Variação : 11,9200

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada através do programa "Geoavaliar" a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do terreno.

5.10.3. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresenta-se neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2:2011.

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, 264 ,SN	16.984,92	24.480,02	1,4413	1,0000
☒	2 Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, 357 ,SN	17.076,98	26.170,22	1,5325	1,0000
☒	3 Rua Ministro Jesuino Cardoso, 445 ,SN	22.500,00	22.500,00	1,0000	1,0000
☒	4 Rua Ministro Jesuino Cardoso, 451 ,SN	18.654,45	20.649,71	1,1070	1,0000
☒	5 Rua Professor Atílio Innocenti, 891 ,SN	25.986,03	27.996,49	1,0774	1,0000

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Terreno		Local : RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO, Nº 349/357 VILA OLÍMPIA SÃO			Data : 19/09/2023		
Cliente : LUIZ X IVANY							
Área m² : 212,50		Modalidade : Venda					
VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 20.240,48				Média Unitários : 24.359,29			
Desvio Padrão : 3.912,76				Desvio Padrão : 2.904,36			
- 30% : 14.168,33				- 30% : 17.051,50			
+ 30% : 26.312,62				+ 30% : 31.667,07			
Coeficiente de Variação : 19,3300				Coeficiente de Variação : 11,9200			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Caracter. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adeção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação inform. ref. a todos as caract. dos dados ref. aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 'a	☐	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$):		24.359,29					
TESTADA:		0,0000		PROFUNDIDADE		0,0000	
FRENTES MÚLTIPAS:		0,0000		FATOR ÁREA:		0,0000	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):		24.359,29000					
				VALOR TOTAL (R\$): 5.176.348,46			

Conforme observado, nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível, com o resultado da aplicação do tratamento por fatores - homogeneização. Assim, o valor unitário médio do terreno é de **R\$ 24.359,29/m²**, (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos), correspondente ao mês de **setembro de 2023**.

5.10.4. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

A planilha Matriz de unitários apresentada no item 5.9.3. anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

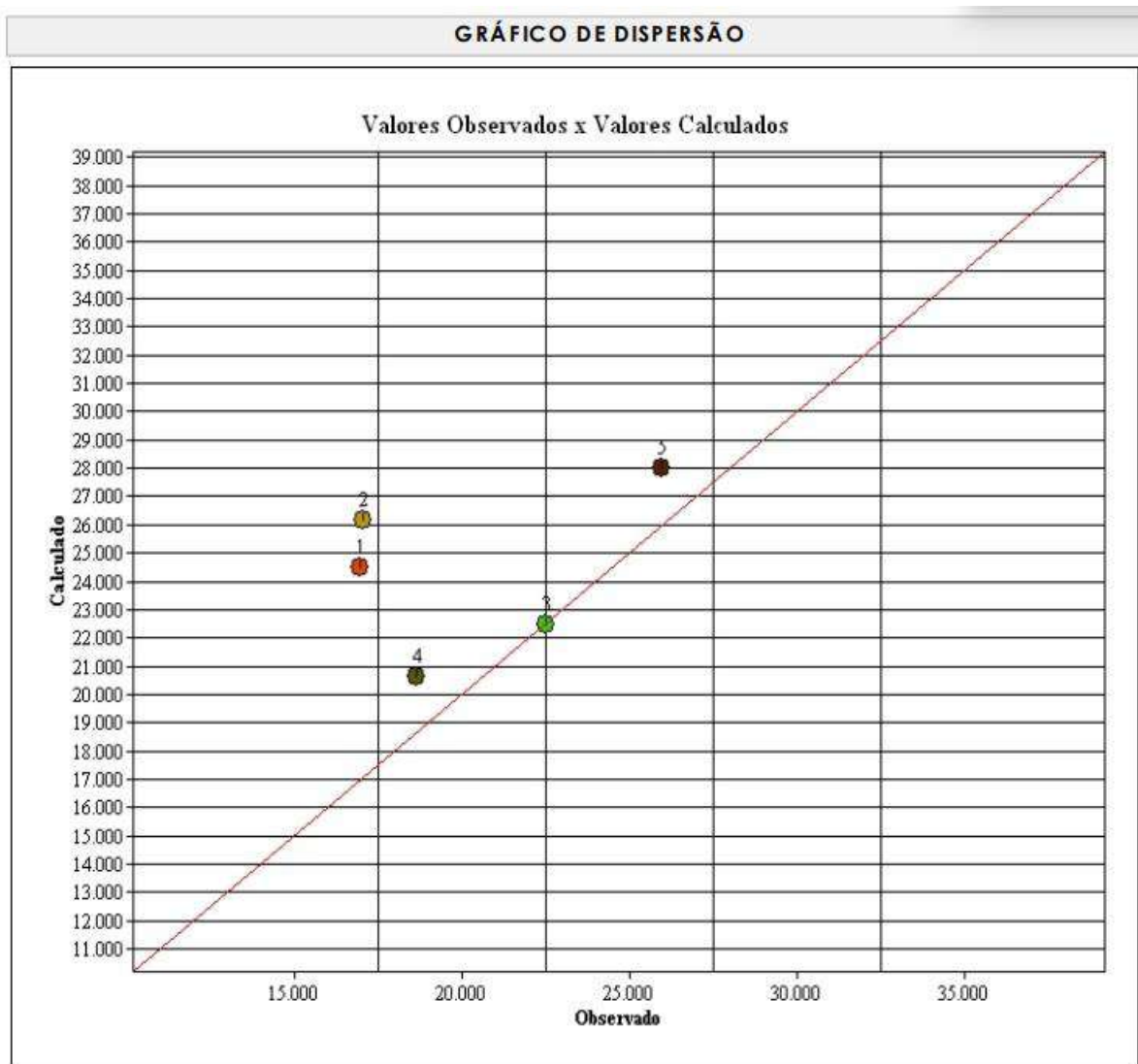
original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário do imóvel calculado no tópico anterior.

Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	16.984,92	24.480,02
2	17.076,98	26.170,22
3	22.500,00	22.500,00
4	18.654,45	20.649,71
5	25.986,03	27.996,49

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Observações:

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão III, de acordo com a Norma do IBABE/SP-2011 tabela 11 do item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Fundamentação II, de acordo com a Norma do IBABE/SP-2011 tabelas 3 e 4 do item 13.1.1 ou as tabelas 3 e 4 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

5.10.5. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL - matrículas nº 185.136 e 185.137 (VT)

O valor do terreno do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$Vt = Att \times Vut$, onde:

Vt = Valor de terreno do imóvel

Att = Área total do terreno: 212,500 m²

Vut = Valor unitário de terreno: R\$ 24.359,29/m²

Portanto o valor do terreno do imóvel será:

$Vt = 212,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 24.359,29/\text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 5.176.348,46$ (cinco milhões, cento e setenta e seis mil, trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e seis centavos) – SETEMBRO/2023

5.10.6. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA DO IMÓVEL - matrículas nº 185.136 e 185.137 (VT)

As edificações apresentam área construída de 350,00 m², que se enquadram, segundo a publicação do IBAPE - 2019: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

Classe: **Comercial;**

Grupo: **Escritório;**

Padrão: **Simplex + sem elevador;**

Valor Unitário adotado: 4,013 de R₈N;

Idade = **26 anos;**

Estado de Conservação: **Entre regular e necessitando de reparos simples (d).**

Valor da Construção 1 $Vc1 = Ac \times Vu \times Fob$ onde:

Área da Construção = 350,00 m²

Valor unitário = 4,013 * R\$ 1.956,58 /m² = R\$ 7.851,76 /m²

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Fator obsolescência = Fob = 0,748

Temos, portanto:

$$V_{c1} = A_c \times V_u \times Fob \quad V_{c1} = 350,00 \text{ m}^2 \times R\$ 7.851,76/\text{m}^2 \times 0,748$$

$$\boxed{V_{c1} = R\$ 2.055.613,47} \quad (\text{SETEMBRO} / 2023)$$

5.10.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL matrículas nº 185.136 e 185.137 (VI)

O valor de mercado do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$$\text{VALOR DE MERCADO} = V_T + V_{C1}$$

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{Valor do Terreno} + \text{Valor das Benfeitorias}$$

$$\text{VALOR DE MERCADO} = R\$ 5.176.348,46 + R\$ 2.055.613,47$$

$$\text{VALOR DE MERCADO} = R\$ 7.231.961,93$$

Substituindo-se:

Descrição	Valor de mercado do imóvel (set/23)
Terreno	R\$ 5.176.348,46
Benfeitorias	R\$ 2.055.613,47
Valor de mercado do imóvel:.....	R\$ 7.231.961,93

Arredondando os valores, tem-se:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (para FEVEREIRO/2018)

R\$ 7.250.000,00 (sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais) SETEMBRO/2023

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

6. RESUMO DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para tanto segue abaixo, resumo com o valor de mercado de cada imóvel.

📌 **MATRÍCULA Nº 46.270 do 10º CRI**

📌 **Apto residencial sito à Rua Jorge Americano, nº 457 (antigo nº 491) – AP. 103 - Lapa**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 375.000,00

📌 **MATRÍCULAS Nº 185.136 e 185.137**

📌 **Imóvel comercial - Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 349 – 357 – Vila Olímpia**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 7.250.000,00

7. QUESITOS DA REQUERIDA (FLS. 1535/1536)

1-) Se o senhor perito tem conhecimento do valor de compra e venda do imóvel?

Resp.: Os valores dos imóveis objetos de penhora estão fartamente calculados e detalhados no presente trabalho.

1.1. Se existe locação no imóvel?

Resp.: Ambos imóveis objetos de penhora, encontram-se locados.

2-) Caso haja locação em nome de quem se encontra o contrato e qual o valor da locação, quanto se encerra a locação?

Resp.: Não temos acesso aos contratos de locação dos imóveis penhorados.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3-) Qual o preço do imóvel atualizado pelo mercado?

🚦 **MATRÍCULA Nº 46.270 do 10º CRI**

🚦 **Apto residencial sito à Rua Jorge Americano, nº 457 (antigo nº 491) – AP. 103 - Lapa**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 375.000,00

🚦 **MATRÍCULAS Nº 185.136 e 185.137**

🚦 **Imóvel comercial - Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 349 – 357 – Vila Olimpia**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 7.250.000,00

4-) Existe ação renovatória de aluguel com relação ao imóvel objeto da perícia?

Resp.: Não temos acesso aos processos de outros os imóveis penhorados.

5-) Qual a metragem do imóvel e área construída?

Resp.: Vide itens 4 e 5 do presente laudo.

6-) Se existe seguro patrimonial do imóvel?

Resp.: Não temos acesso a estas informações dos imóveis penhorados.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado de cada imóvel que se retrata como objetivo principal deste Laudo importa em:

🚦 **MATRÍCULA Nº 46.270 do 10º CRI**

🚦 **Apto residencial sito à Rua Jorge Americano, nº 457 (antigo nº 491) – AP. 103 - Lapa**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 375.000,00

🚦 **MATRÍCULAS Nº 185.136 e 185.137**

🚦 **Imóvel comercial - Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 349 – 357 – Vila Olimpia**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 7.250.000,00

9. ENCERRAMENTO

O signatário coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 48 (quarenta e oito) folhas numeradas e digitadas, onde somente a primeira e última folhas estão datadas e assinadas.

Seguem anexos:

ANEXO I – Relatório Técnico fotográfico do imóvel situado a Rua Jorge Americano, nº 457 – apto. 103

ANEXO II – Certidão de Dados Cadastrais do imóvel situado a Rua Jorge Americano, nº 457 – apto. 103

ANEXO III – Elementos comparativos e Planilhas de Resultados da Homogeneização da avaliação do imóvel situado a Rua Jorge Americano, nº 457 – apto. 103

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

- ANEXO IV – Relatório Técnico fotográfico do imóvel situado a Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 349 - 357
- ANEXO V – Certidão de Dados Cadastrais do imóvel situado a Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 349 - 357
- ANEXO VI – Elementos comparativos e Planilhas de Resultados da Homogeneização da avaliação do imóvel situado a Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 349 - 357
- ANEXO VII – Certidão de Dados Cadastrais do imóvel cadastrado na Municipalidade com número de contribuinte: 299.040.0041-5

Termos, em que
Pede deferimento

São Paulo, 04 de outubro de 2023.

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO I

Relatório Técnico fotográfico do imóvel situado a Rua Jorge
Americano, nº 457 – apto. 103

A - Registros fotográficos das áreas externas do imóvel localizado no “Edifício San Marino”.



Foto 1. Vista das fachadas frontal e lateral do Edifício San Marino



Foto 2. Vista parcial da fachada lateral do Edifício San Marino



Foto 3. Vista da Rua Jorge Americano, mostrando o imóvel à direita da foto



Foto 4. Vista noutro sentido da Rua Jorge Americano, mostrando o imóvel à esquerda da foto.



Foto 5. Vista da portaria e do portão de acesso de pedestres.

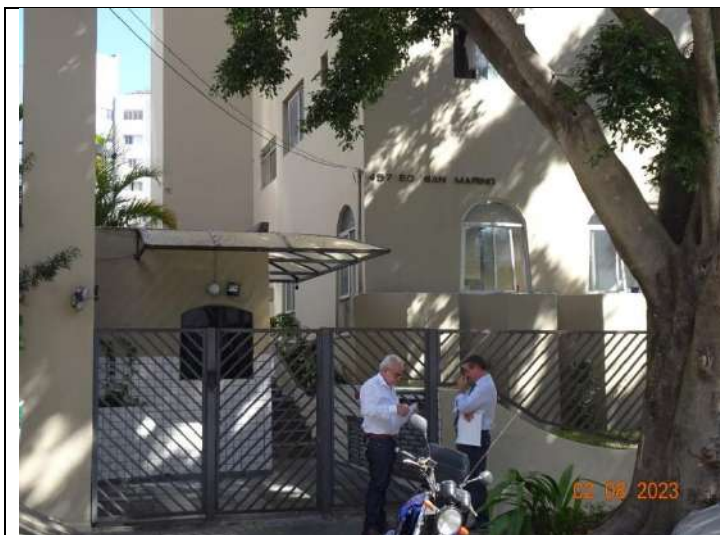


Foto 6. Vista aproximada da portaria.



Foto 7. Vista da portaria de entrada do "Edifício San Marino".



Foto 8. Vista do portão de acesso de veículos.



Foto 9. Vista da área externa do Edifício San Marino.



Foto 10. Vista de outro ângulo da área externa do Edifício San Marino.



Foto 11. Vista da área externa do Edifício San Marino.

B - Registros fotográficos das áreas comuns do imóvel localizado no “Edifício San Marino”.



Foto 12. Vista da porta de entrada de acesso ao hall do Edifício San Marino.



Foto 13. Vista do hall de elevadores do edificio San Marino



Foto 14. Vista parcial interna do elevador.



Foto 15. Vista da escadaria.



Foto 16. Vista parcial do subsolo.

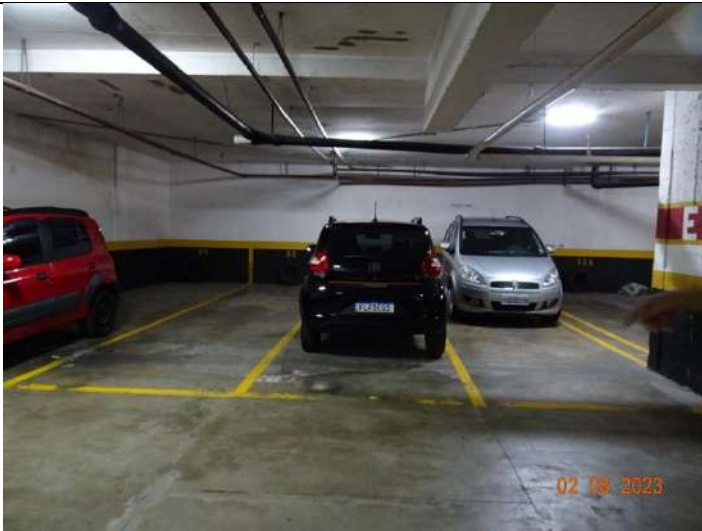


Foto 17. Vista da vaga de garagem da unidade avalianda.



Foto 18. Vista do salão de festas com piso em granilite.



Foto 19. Vista de outro ângulo do salão de festas.



Foto 20. Vista da cozinha do salão de festas.



Foto 21. Vista dos sanitários masculino e feminino do salão de festas.



Foto 22. Vista do espaço comum do Edifício San Marino



Foto 23. Vista do playground do "Edifício San Marino".



Foto 24. Porta de acesso a casa do zelador.



Foto 25. Vista da piscina infantil, que foi reformada recentemente.



Foto 26. Vista da piscina adulto.



Foto 27. Vista da área de deck da piscina.

C - Registros fotográficos das áreas internas do imóvel avaliando – apartamento de apartamento nº 103, localizado no “Edifício San Marino”.



Foto 28. Vista da identificação do apartamento na porta de acesso a unidade avalianda.



Foto 29. Vista da sala.

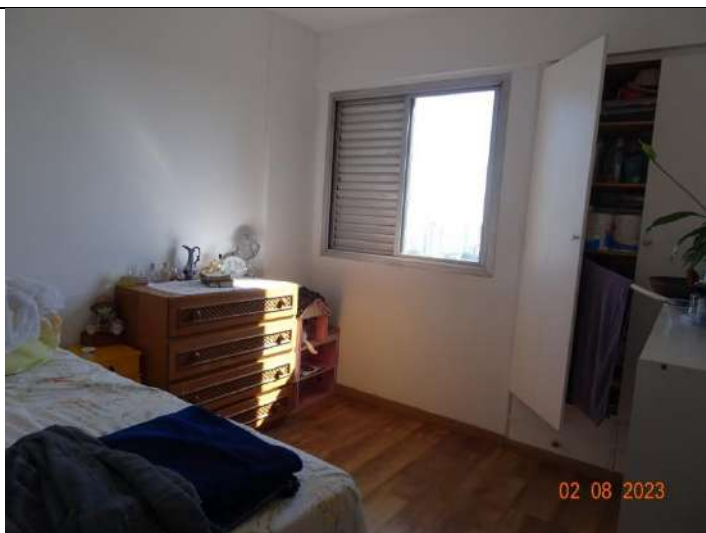


Foto 30. Vista do dormitório 01. Note piso em carpete de madeira e janela em alumínio.



Foto 31. Vista do armário embutido do dormitório 01



Foto 32. Vista do dormitório 02. Note piso em carpete de madeira e janela em alumínio.

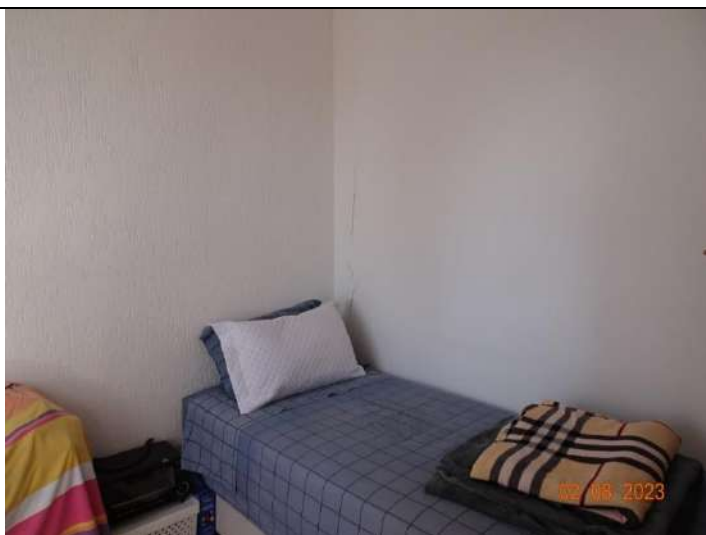


Foto 33. Vista de outro ângulo do dormitório 02



Foto 34. Vista do armário embutido do dormitório 02



Foto 35. Vista do banheiro social



Foto 36. Vista do banheiro social, mostrando o piso cerâmico.



Foto 37. Vista do banheiro social, mostrando o teto com manchas de bolor.



Foto 38. Vista parcial da cozinha com revestimentos cerâmicos em paredes e piso em granilite. Aos fundos da foto, identifica-se a lavanderia.



Foto 39. Vista de outro ângulo da cozinha do apartamento avaliando.



Foto 40. Vista da lavanderia da unidade avalianda.



Foto 41. Vista do teto da lavanderia.



Foto 42. Vista do piso da lavanderia.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel situado a Rua Jorge
Americano, nº 457 – apto. 103

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 080.112.0110-7

Local do Imóvel:

R JORGE AMERICANO, 457 - AP 103
ED SAN MARINO CEP 05083-902
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R TARUBA, 254
VILA IDA SÃO PAULO CEP 05454-110

Contribuinte(s):

CPF 022.881.688-20 IVANY EDUARDO SARTORI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	907	Testada (m):	21,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0160
Área total (m²):	907		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	88	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	750	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.221,00
- da construção:	3.144,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	161.714,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	143.870,00
Base de cálculo do IPTU:	305.584,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/01/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/10/2023

Número do Documento: 2.2023.021888625-7

Solicitante:

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III

Elementos comparativos e Planilhas de Resultados da Homogeneização da avaliação do imóvel situado a Rua Jorge Americano, nº 457 – apto.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** ESETOR 080 EDIF SAN MARINO**DATA :** 15/09/2023**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FA T O R E S**

FA T O R	Í N D I C E
☐ Localização	7.221,00
☒ Obsolescência	Índice 42 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c / elev .
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 5

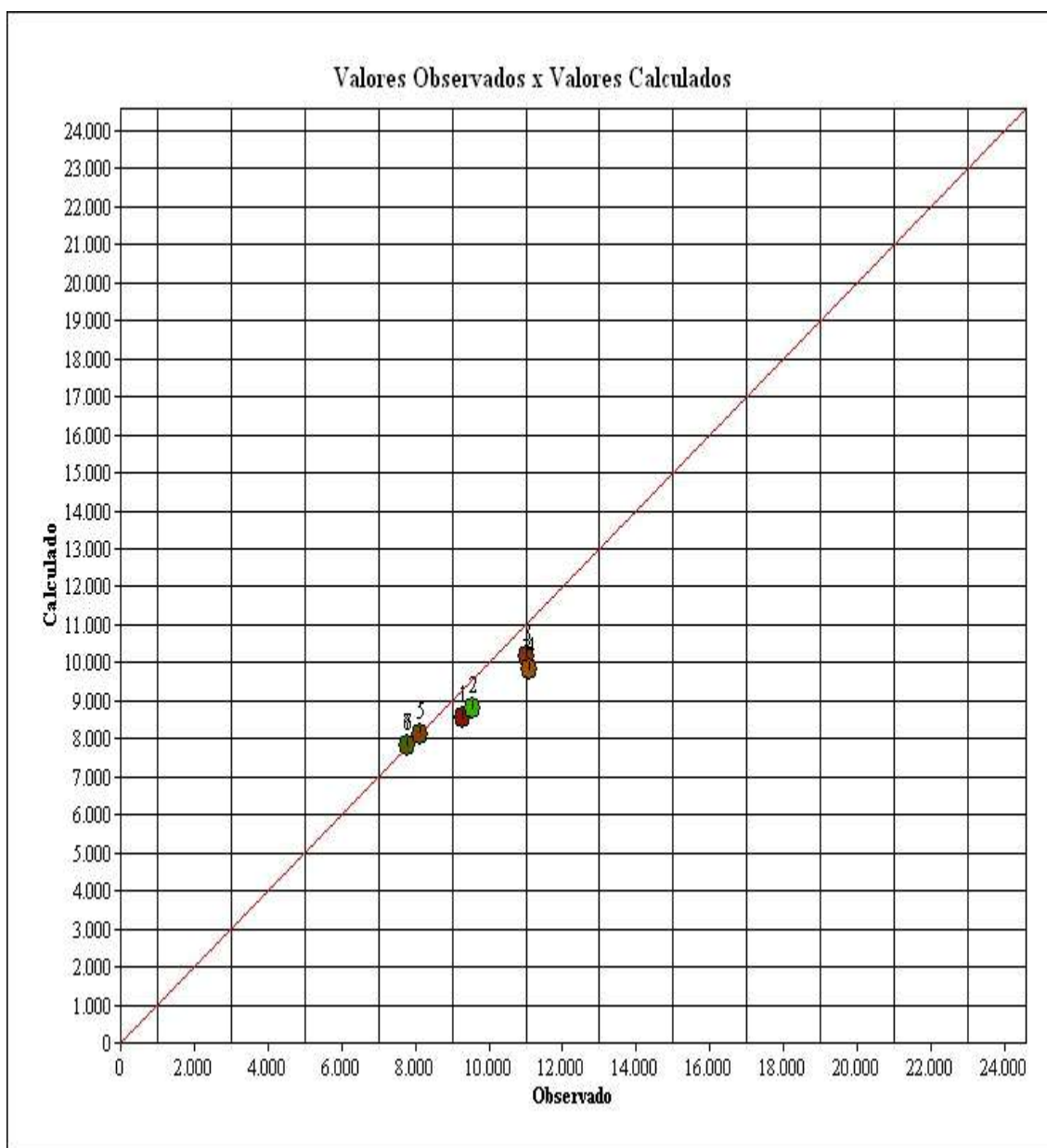
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Av Pedro Pereira Andrade, 127 - 2º and Mirant Sul, SN	9.275,51	8.542,10	0,9209
☒	2 Av Pedro Pereira Andrade, 127 - 2º and Mirant Sul, SN	9.551,02	8.795,82	0,9209
☒	3 Av Pedro Pereira Andrade, 127 - 4º and Mirant Sul, SN	11.020,41	10.149,03	0,9209
☒	4 Rua Filipinas, 418 - 5º andar - Ed SSaint Germain, SN	11.093,02	9.846,34	0,8876
☒	5 Rua Jorge Americano, 457 - 1º andar - Ed San Marino, SL	8.110,96	8.110,96	1,0000
☒	6 Rua Jorge Americano, 457 - 12º andar - Ed SAn Marino, S.	7.794,94	7.794,94	1,0000
☒	7 Rua Jorge Americano, 457 -º andar - Ed SAn Marino, SN	7.794,94	7.794,94	1,0000

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	9.275,51	8.542,10
2	9.551,02	8.795,82
3	11.020,41	10.149,03
4	11.093,02	9.846,34
5	8.110,96	8.110,96
6	7.794,94	7.794,94
7	7.794,94	7.794,94

GRÁFICO DE DISPERSÃO



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : RUA JO RGE AMERICANO 457 APT0 103 LAPA SAO PAULO - SP

Data : 15/09/2023

Cliente : LUIS X IVANYR

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 42,72

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.234,40

Desvio Padrão : 1.423,17

- 30% : 6.464,08

+ 30% : 12.004,72

Coeficiente de Variação : 15,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.719,16

Desvio Padrão : 951,36

- 30% : 6.103,41

+ 30% : 11.334,91

Coeficiente de Variação : 10,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação para dígma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refa os fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.719,16

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.719,16000

VALOR TOTAL (R\$): 372.482,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dígma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.201,36

INTERVALO MÍNIMO : 8.201,36

INTERVALO MÁXIMO : 9.236,96

INTERVALO MÁXIMO : 9.236,96

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080 QUADRA : 123 ÍNDICE DO LOCAL : 2.907,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Pedro Pereira Andrade, 127 - 2º and Mirant Sul

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,516 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 49,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 505.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO : Sra. Sara Fone: 4020-1955

TELEFONE : 11-50110788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.275,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -733,41	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.542,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080

QUADRA : 123

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080 QUADRA : 123 ÍNDICE DO LOCAL : 2.907,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Pedro Pereira Andrade, 127 - 2º and Mirant Sul

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,516 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO : Sra. Sara Fone: 4020-1955

TELEFONE : 11-50110788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.551,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -755,20	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.795,80
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080

QUADRA : 123

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080 QUADRA : 123 ÍNDICE DO LOCAL : 2.907,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Pedro Pereira Andrade, 127 - 4º and Mirant Sul

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,516 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 49,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO : Sra. Sara Fone: 4020-1955

TELEFONE : 11-50110788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.020,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -871,38	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.149,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080

QUADRA : 123

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 2.431,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Filipinas, 418 - 5º andar - Ed SSaint Germain

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,541 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 43,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 43,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 3 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO : Sra. Sara Fone: 4020-1955

TELEFONE : 11-50110788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.093,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.246,68	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.846,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,88
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080

QUADRA : 120

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080 QUADRA : 112 ÍNDICE DO LOCAL: 7.221,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jorge Americano, 457 - 1º andar- Ed San Marino

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,465 IDADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 42,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Revenda Imóveis

CONTATO : Sra. Natália Fone: 2768-6261

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.110,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.110,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080

QUADRA : 112

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080 QUADRA : 112 ÍNDICE DO LOCAL: 7.221,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jorge Americano, 457 -12º andar-Ed SAN MARINO

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : La pa

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,465 IDADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 42,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ABG Imóveis

CONTATO : Sra. Meire Fone: 2899-3000

TELEFONE : 11-50110788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.794,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.794,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080

QUADRA : 112

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIAÇ ÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080 QUADRA : 112 ÍNDICE DO LOCAL : 7.221,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jorge Americ ano , 457 -º andar -Ed SAn M Arino

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : La pa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Reg ula r ESQUINA : Nã o
TOPOGRAFIA : p la no
CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,465 IDADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 42,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 42,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ramos Imóveis

CONTATO : Sra. Simone Fone: 3832-1064

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.794,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.794,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 15/09/2023

SETOR : 080

QUADRA : 112

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV

Relatório Técnico fotográfico do imóvel situado a Rua Ministro Jesuíno
Cardoso, 349 - 357



Foto 1. Vista parcial da fachada do imóvel na Rua Ministro Jesuíno Cardoso



Foto 2. Vista parcial da fachada do imóvel na Rua Ministro Jesuíno Cardoso



Foto 3. Vista da entrada do restaurante, mostrando a fachada do imóvel na Rua Ministro Jesuíno Cardoso esquina com a Av Brigadeiro Faria Lima

Obs.: **a varanda externa não faz parte do imóvel avaliando**

- PAVIMENTO TÉRREO (MATRÍCULA Nº 185.137)



Foto 4. Vista interna do salão – piso cerâmico



Foto 5. Vista de outro ângulo do salão



Foto 6. Vista geral interna do salão



Foto 7. Vista do bar do salão



Foto 8. Vista de outra área do salão – piso laminado



Foto 9. Vista do acesso aos sanitários



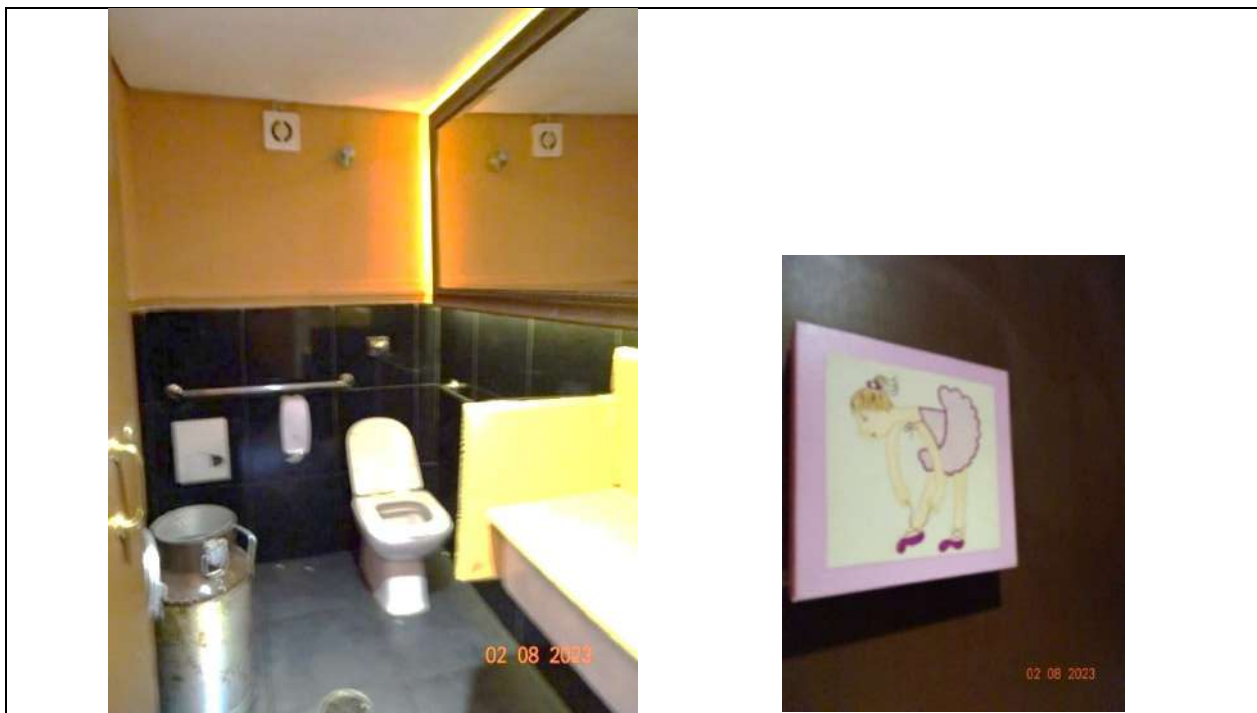


Foto 10. Vista interna do sanitário feminino – piso cerâmico e forro de gesso

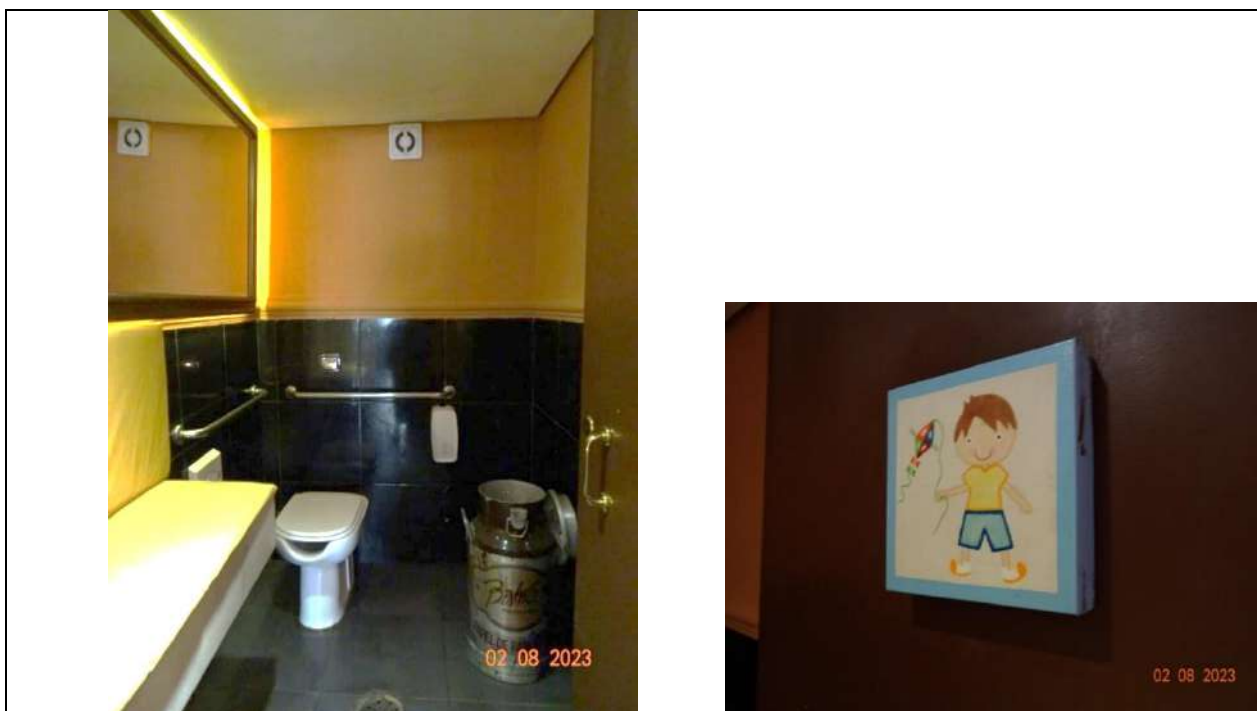


Foto 11. Vista interna do sanitário masculino – piso cerâmico e forro de gesso



Foto 12. Cozinha – piso cerâmico e paredes com revestimento cerâmico até o teto



Foto 13. Vista parcial da cozinha



Foto 14. Vista parcial da cozinha



Foto 15. Vista de outro ângulo da cozinha. Nota-se fiação exposta.



Foto 16. Piso cerâmico da cozinha, apresenta manchas.



Foto 17. Vista de outro ângulo da cozinha



Foto 18. Vista de outro ângulo da cozinha



Foto 19. Vista de outro ângulo da cozinha. Nota-se fiação exposta.



Foto 20. Vista do corredor de acesso a cozinha, com deficiências no revestimento de paredes.

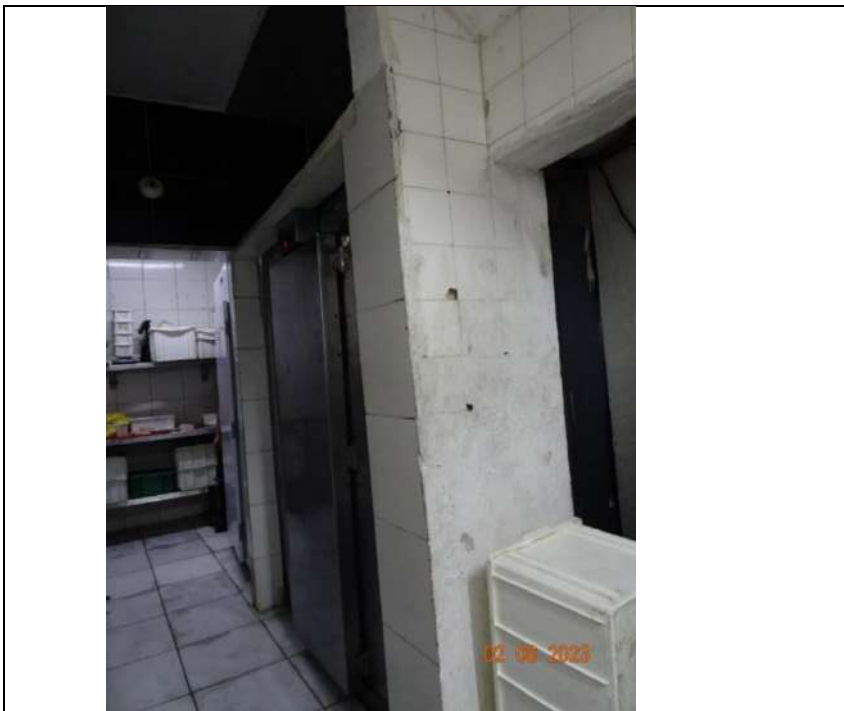


Foto 21. Detalhe do revestimento nas paredes



Foto 22. Idem foto anterior, mostrando o piso desgastado.



Foto 23.



Foto 24

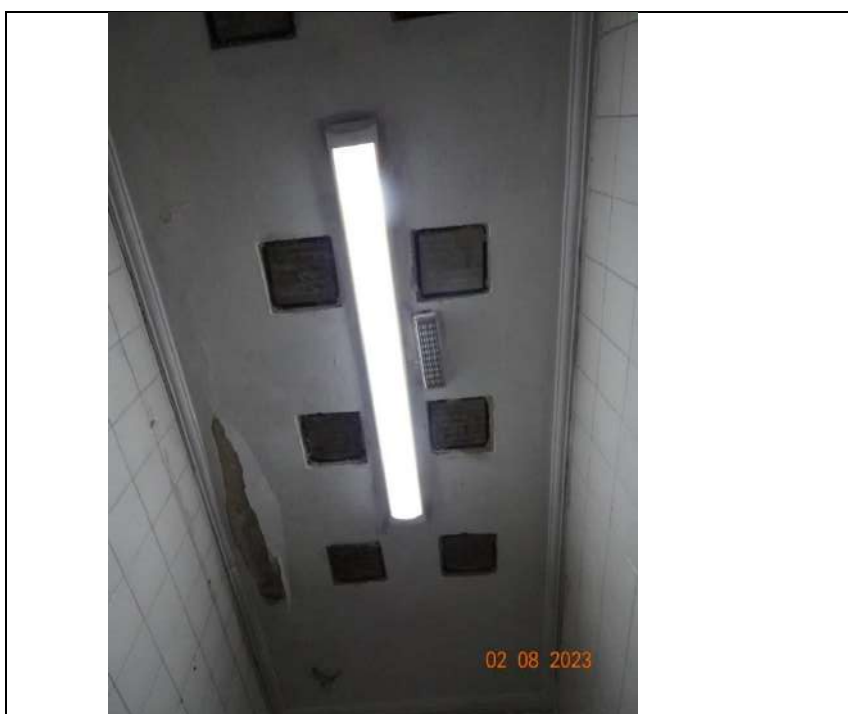


Foto 25. Vista de desprendimento de trecho da revestimento da laje, necessitando de reparos.

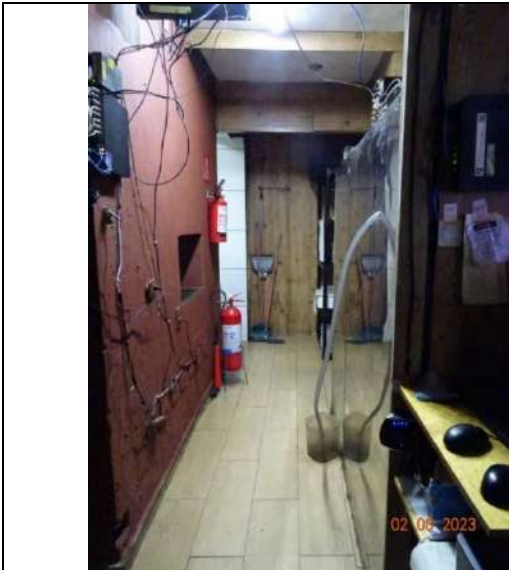


Foto 26. Vista da fiação exposta, A área necessita de reformas nas instalações elétricas.

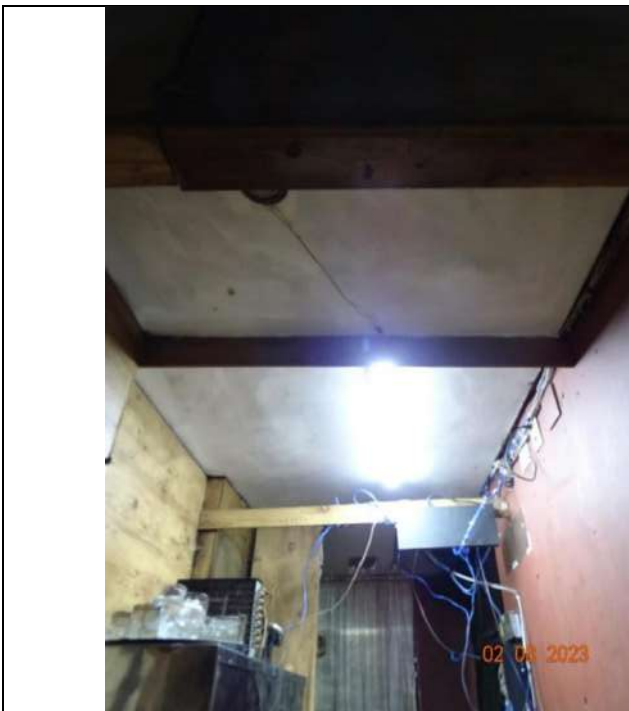


Foto 27. Vista da fiação exposta, A área necessita de reformas nas instalações elétricas.



Foto 28. Vista da escada interna de acesso ao pavimento superior

- PAVIMENTO SUPERIOR (MATRÍCULA Nº 185.136)



Foto 29. Vista do salão na área superior (atualmente desativado) – piso em madeira e cerâmica



Foto 30. Vista de outro ângulo do salão.



Foto 31. Vista geral do salão no pavimento superior (atualmente desativado)



Foto 32. Vista de outro ângulo do salão.



Foto 33. Vista da sala.



Foto 34. Vista do sanitário feminino – piso cerâmico



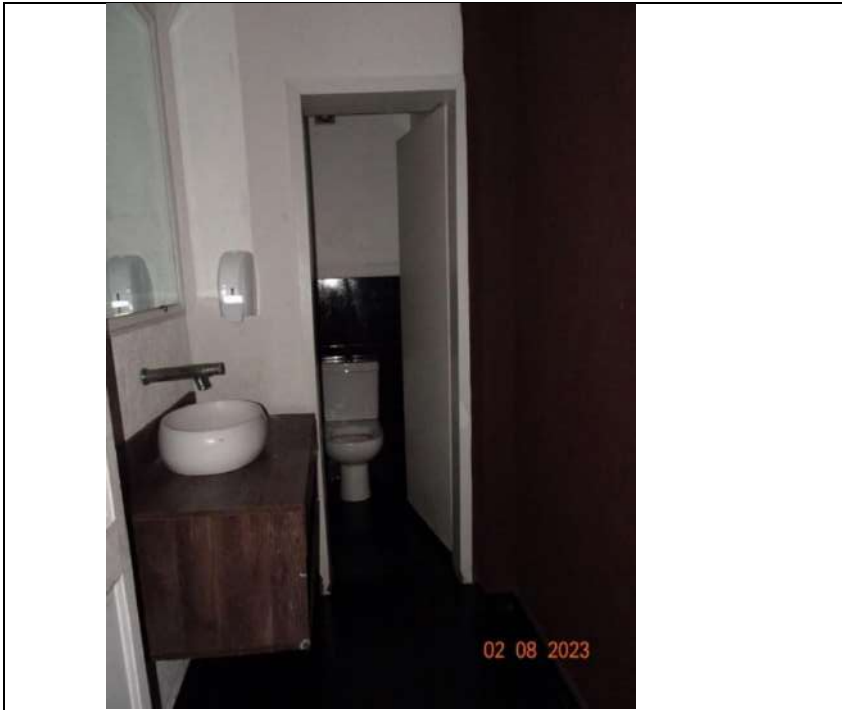


Foto 35. Vista do sanitário masculino – piso cerâmico

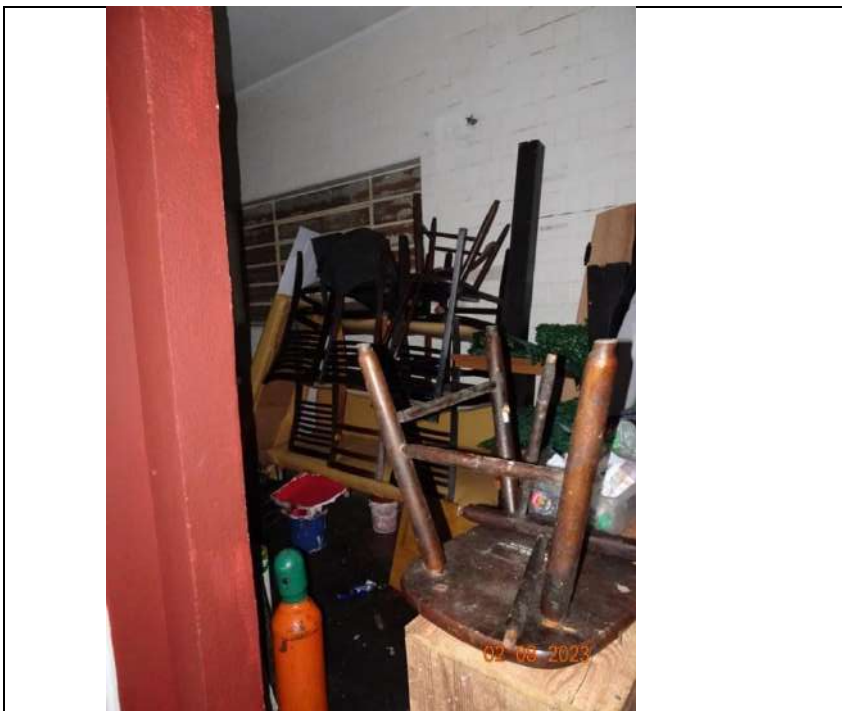


Foto 36. Vista de depósito



Foto 37. Vista da sala dos funcionários - piso cerâmico

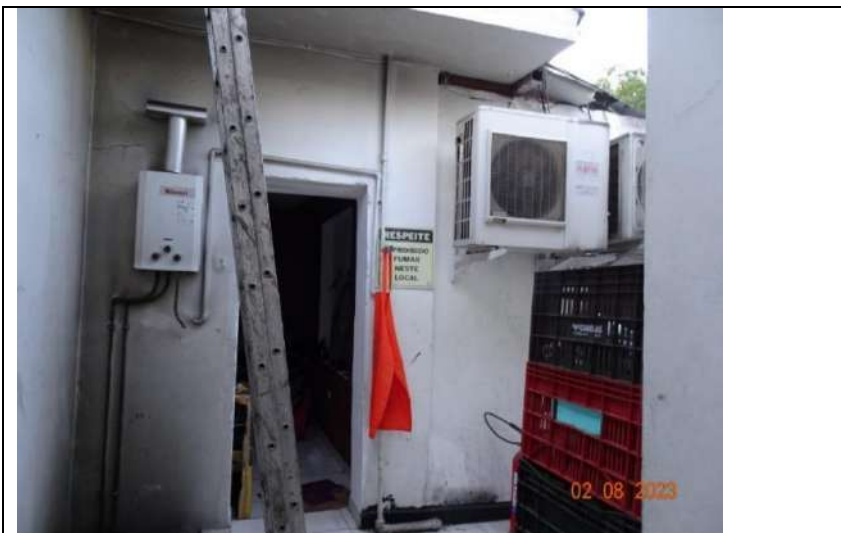


Foto 38. Vista da área externa do pavimento superior –
piso cerâmico



Foto 39. Vista da área externa do pavimento superior – piso cerâmico



Foto 40. Vista da área externa do pavimento superior



Foto 41. Vista da área externa do pavimento superior



Foto 42. Vista da escada externa de circulação de acesso ao pavimento térreo.

- CORREDOR DE CIRCULAÇÃO EXTERNO DE ACESSO À RUA



Foto 43. Vista do corredor de circulação externo no pavimento térreo.



Foto 44. Vista do corredor de circulação externo no pavimento térreo. Nota-se deficiência de acabamentos nas paredes.



Foto 45. Vista a partir da rua, mostrando a área de acesso ao corredor de circulação externo.



Foto 46. Vista do corredor de circulação externo, a partir da rua.



Foto 47. Vista da área de depósito junto ao corredor externo.



Foto 48. Vista do registro de água.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel situado a Rua Ministro Jesuíno
Cardoso, 349 - 357

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 299.040.0040-7

Local do Imóvel:

R MINISTRO JESUINO CARDOSO, 349 - 357
VILA OLIMPIA CEP 04544-051
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MINISTRO JESUINO CARDOSO, 349 - 357
VILA OLIMPIA CEP 04544-051

Contribuinte(s):

CPF 120.345.688-34 NILZA VEIGA ATTAB

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	213	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	213		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	350	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2014		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	11.391,00
- da construção:	2.757,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	3.154.168,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	897.404,00
Base de cálculo do IPTU:	4.051.572,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/01/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/10/2023

Número do Documento: 2.2023.021853417-2

Solicitante: GLAUCIA SOARES DE ANDRADE (CPF 360.448.678-54)

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO VI

Elementos comparativos e Planilhas de Resultados da Homogeneização da
avaliação do imóvel situado a Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 349 -
357

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRÇÃO : SETOR 299 - VO LIMP IA

DATA : 19/09/2023

FAT O R O F E R T A / T R A N S A Ç Ã O : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Pro c e s s o n o . : 0107188-44.2003.8.26.0100

A ç ã o : E x e c u ç ã o d e T í t u l o E x t r a j u d i c i a l ' P a g a m e n t o

Re q u e r e n t e : L u i z d e F r e i t a s J u n i o r

Z O N A D E A V A L I A Ç Ã O

De s c r i ç ã o d a Z o n a d e A v a l i a ç ã o : C O M E R C I A L P A D R Ã O M É D I O

Fr	f	C e	P m i	P m a	p	A r	F a	A M i n
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

F A T O R E S

F A T O R Í N D I C E

☒ Localizaçã o	11.391,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Nã o
☐ Área	
☐ Topografia	p l a n o
☐ Consistênc ia	se c o

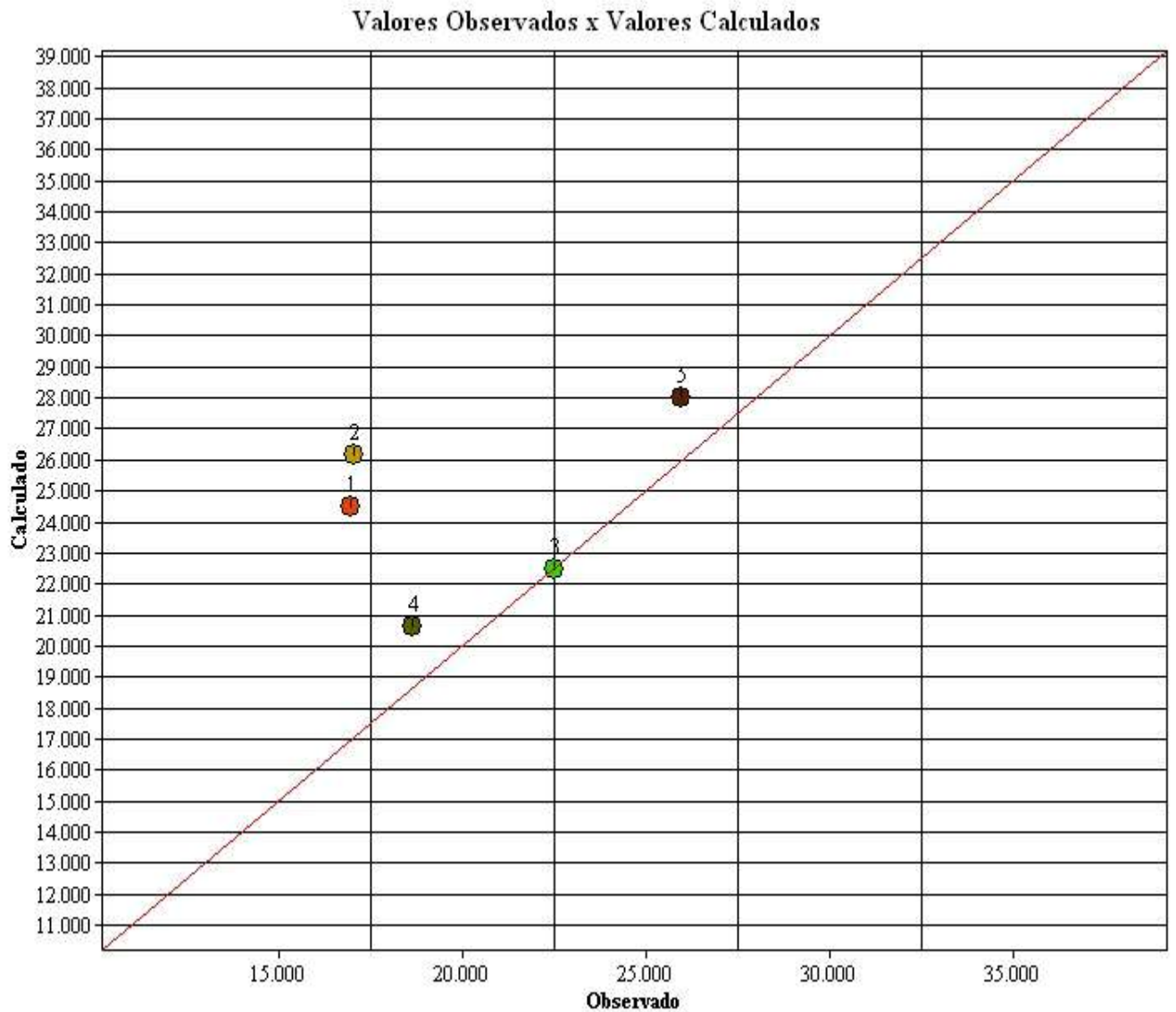
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, 264 ,SN	16.984,92	24.480,02	1,4413	1,0000
☒	2 Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, 357 ,SN	17.076,98	26.170,22	1,5325	1,0000
☒	3 Rua Ministro Jesuino Cardoso, 445 ,SN	22.500,00	22.500,00	1,0000	1,0000
☒	4 Rua Ministro Jesuino Cardoso, 451 ,SN	18.654,45	20.649,71	1,1070	1,0000
☒	5 Rua Professor Atilio Innocenti, 891 ,SN	25.986,03	27.996,49	1,0774	1,0000

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	16.984,92	24.480,02
2	17.076,98	26.170,22
3	22.500,00	22.500,00
4	18.654,45	20.649,71
5	25.986,03	27.996,49

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A P R E S E N T A Ç Ã O D O S R E S U L T A D O S

D A D O S D O A V A L I A N D O

Tipo : Terreno **Local :** RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO, Nº 349/357 VILA OLÍMPIA SAO **Data :** 19/09/2023

Cliente : LUIZ XIVANY

Área m² : 212,50

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

V A L O R E S U N I T Á R I O S

Média Unitários : 20.240,48

Desvio Padrão : 3.912,76

- 30% : 14.168,33

+ 30% : 26.312,62

Coefficiente de Variação : 19,3300

V A L O R E S H O M O G E N E I Z A D O S

Média Unitários : 24.359,29

Desvio Padrão : 2.904,36

- 30% : 17.051,50

+ 30% : 31.667,07

Coefficiente de Variação : 11,9200

G R A U D E F U N D A M E N T A Ç Ã O

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa aos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

G R A U D E F U N D A M E N T A Ç Ã O : II

F O R M A Ç Ã O D O S V A L O R E S

MÉDIA SANEADA (R\$): 24.359,29

TESTADA: 0,0000

FRENTE S M U L T I P L A S: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 24.359,29000

PROFUNDIDADE 0,0000

FAT O R Á R E A: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 5.176.348,46

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Pa r a d i g m a

INTERVALO MÍNIMO : 22.368,12

INTERVALO MÁXIMO : 26.350,46

G R A U D E P R E C I S Ã O

G R A U D E P R E C I S Ã O : III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): A v a l i a n d o

INTERVALO MÍNIMO : 21.676,91

INTERVALO MÁXIMO : 27.041,67

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299

QUADRA : 040

ÍNDICE DO LOCAL : 8.553,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, 264

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Vila Olímpia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 142,00 TESTADA - (cf) m 6,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,52

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 m²

PADRÃO CONSTR.: escrito simples/ elev. CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO : 3,753 IDADE REAL : 53 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,327 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 288.141,08 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes Prime Imóveis

CONTATO : Sr. Leon Fone: 3894-1000

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,33	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 16.984,22
TESTADA Cf : 0,11	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 24.480,22
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,44,23
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299

QUADRA : 040

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299

QUADRA : 047

ÍNDICE DO LOCAL : 8.480,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, 357

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Vila Olímpia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 177,00 m²

PADRÃO CONSTR.: escrito simples/ elev. CONSERVAÇÃO : reparos simples

COEF. PADRÃO: 3,753 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 904.604,37 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Espaço Imóveis

CONTATO : Sr. Paulo Fone: 5564-7015

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,34	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 17.076,88
TESTADA Cf : 0,19	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 26.170,22
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,53,55
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299

QUADRA : 047

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299

QUADRA : 040

ÍNDICE DO LOCAL: 11.391,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ministro Jesuino Cardoso, 445

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Vila Olimpia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 213,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,30

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.325.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lef Imóveis

CONTATO : Sra. Denise

Fone: 4550-4000

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

1 CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 22.500,00
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 22.500,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299

QUADRA : 040

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299 QUADRA : 028 ÍNDICE DO LOCAL : 11.391,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ministro Jesuino Cardoso, 451

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Vila Olímpia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 141,00 TESTADA - (cf) m 6,66 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 284,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples/ elev. CONSERVAÇÃO : reparos simples
 COEF. PADRÃO: 3,753 IDADE REAL: 49 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,465 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 969.722,49 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lef Imóveis

CONTATO : Sr. Rafael Fone: 4550-4000

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 18.654,55
TESTADA Cf : 0,11	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 20.649,11
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,10
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299

QUADRA : 028

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299

QUADRA : 060

ÍNDICE DO LOCAL : 10.573,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Atilio Innocenti, 891

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRIO : Vila Olimpia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 438,00 m²

PADRÃO CONSTR.: esotérico médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 4,330 IDADE REAL: 32 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,661 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 2.452.794,01 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis

CONTATO : Sra. Jéssica Fone: 5522-8000

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,08	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 25.986,33
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 27.996,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,074
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 19/09/2023

SETOR : 299

QUADRA : 060

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO VII

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel cadastrado na Municipalidade
com número de contribuinte: 299.040.0041-5

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 299.040.0041-5

Local do Imóvel:

R MINISTRO JESUINO CARDOSO, S/N
VILA OLIMPIA CEP 04544-051
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MINISTRO JESUINO CARDOSO, S/N
VILA OLIMPIA CEP 04544-051

Contribuinte(s):

CNPJ 30.275.528/0001-34 MEGA BR INVESTIMENTOS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	77	Testada (m):	5,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	77		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	40	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	40	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2014		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	11.391,00
- da construção:	2.757,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	954.039,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	102.561,00
Base de cálculo do IPTU:	1.056.600,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/01/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/10/2023

Número do Documento: 2.2023.021889174-9

Solicitante: GLAUCIA SOARES DE ANDRADE (CPF 360.448.678-54)

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível-SP

Processo nº.: 0107188-44.2003.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Pagamento

Requerente: Luiz de Freitas Junior

Requerido: Ivany Eduardo Sartori e outros

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar sua manifestação, a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laudo de Esclarecimento**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 11 de março de 2024

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas

Palestrante e ministrador de cursos e treinamento nos temas: Perícias em Revestimentos; Perícias em Edificações;

Inspeção e Manutenção Predial; Engenharia Diagnóstica; Norma de Desempenho em edificações

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo manifestar-se sobre às impugnações apresentadas pelas partes, em relação ao Laudo de Avaliação elaborado pelo signatário.

O signatário foi intimado A PRESTAR ESCLARECIMENTOS às impugnações ao Laudo Pericial, conforme Decisão da MM. Juíza e certidão acostada em fls. 2203 dos autos.

Para elaboração do Laudo de Avaliação, já entregue, o Perito procurou extrair elementos de convicção a partir dos documentos juntados nos autos e informações colhidas na vistoria.

Cabe informar, que o signatário não tem interesse comercial, em aumentar ou diminuir o valor de mercado dos imóveis avaliados, deste modo necessário esclarecer, que o valor de mercado dos imóveis objetos da lide alcançado nos cálculos do Laudo Pericial, reitera-se, seguiram as premissas das normativas vigentes, dentro dos critérios e metodologias estabelecidos.

Ambas as partes correqueridas apresentam argumentações não técnicas, tendo em conta o desenvolvimento de uma narrativa nas manifestações dos respectivos patronos direcionada para majorar o valor de mercado dos imóveis da Rua Ministro Jesuíno Cardoso.

Assim sendo, o signatário checkou as divergências nas citadas manifestações a fim de validá-las ou rejeitá-las conforme consignado no decorrer do presente Laudo de Esclarecimento.

No presente trabalho irá se ater aos pontos principais das divergências e se manifestará, sempre que necessário, conforme indicado adiante.

1.1. HISTÓRICO

O Autor apresentou **MANIFESTAÇÃO CONCORDANTE** (fls. 1795/1796 dos autos) ao Laudo pericial; através de seu patrono: Paulo Victor Cabral Soares, sob OAB nº 315.644.

A **correquerida: Ivany Eduardo Sartori** - apresentou **MANIFESTAÇÃO** (fls. 1803/1809 dos autos); através de seu patrono: Fernando José da Costa, sob OAB nº 155.493.

Os **correqueridos: MÁRIO SÉRGIO ATTAB MACHADO PORTELA e PATRICIA ATTAB** apresentaram **MANIFESTAÇÃO** (fls. 1803/1809 dos autos); através de sua patrona: Rosana Seabra, sob OAB nº 98.996.

2. DOS ESCLARECIMENTOS DO PERITO, SOBRE A MANIFESTAÇÃO DA CORREQUERIDA: IVANY SARTORI

2.1. APARTAMENTO N. 103, 10º ANDAR, "EDIFÍCIO SAN MARINO" (RUA JORGE AMERICANO, N. 457, LAPA/SP)

Texto abaixo extraído da manifestação de fls. 1809 dos autos:

"da avaliação do apartamento n. 103, 10º andar, "Edifício San Marino" (Rua Jorge Americano, n. 457, Lapa/SP), abaixo do próprio valor venal de referência constante do IPTU;"

COMENTARIOS DO SIGNATÁRIO

A manifestação do patrono da correquerida concorda com a metodologia utilizada (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) no Laudo pericial, apenas diverge no valor de mercado do imóvel, comparando-o com o valor do IPTU. Ainda, não traz nenhum

“elemento comparativo de mercado” que pudesse contribuir para modificar o valor de mercado do imóvel em questão.

Os cálculos do valor de mercado do imóvel em análise foram fartamente demonstrados no laudo pericial, por consequência, obteve-se, em estrita observância às premissas normativas vigentes, o valor de mercado do referido imóvel.

Portanto, reitera-se o valor de mercado do imóvel: APARTAMENTO N. 103, 10º ANDAR, “EDIFÍCIO SAN MARINO” (RUA JORGE AMERICANO, N. 457, LAPA, obtido no laudo pericial.

2.2. DOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NA RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO, NºS 349 E 357, VILA OLÍMPIA/SP.

2.2.1. Varanda externa

Texto abaixo extraído da manifestação de fls 1809 dos autos:

“da ausência de avaliação da varanda externa dos imóveis da Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nºs 349 e 357.”

COMENTARIOS DO SIGNATÁRIO

Reitera-se que a área da varanda externa do imóvel que localiza-se na Rua Ministro Jesuíno Cardoso esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, não faz parte desta avaliação.

Para referendar tal premissa, foi consultado o site: www.geaosampa.prefeitura.sp.gov.br/ e corrobora-se tal afirmativa.

Esta área da varanda externa possui Cadastro de Contribuinte nº 299.040.0041-5 (vide fig. 01 e 02) e está cadastrado em nome de Mega BR Investimentos LTDA - CNPJ 30.275.528/0001-34 (vide anexo VII do laudo pericial).

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Cumprе ressaltar, que os imóveis avaliando não estão localizados na esquina da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Rua Ministro Jesuino Cardoso (vide Figura. 01 abaixo). Referidos imóveis estão localizados na Rua Ministro Jesuino Cardoso.

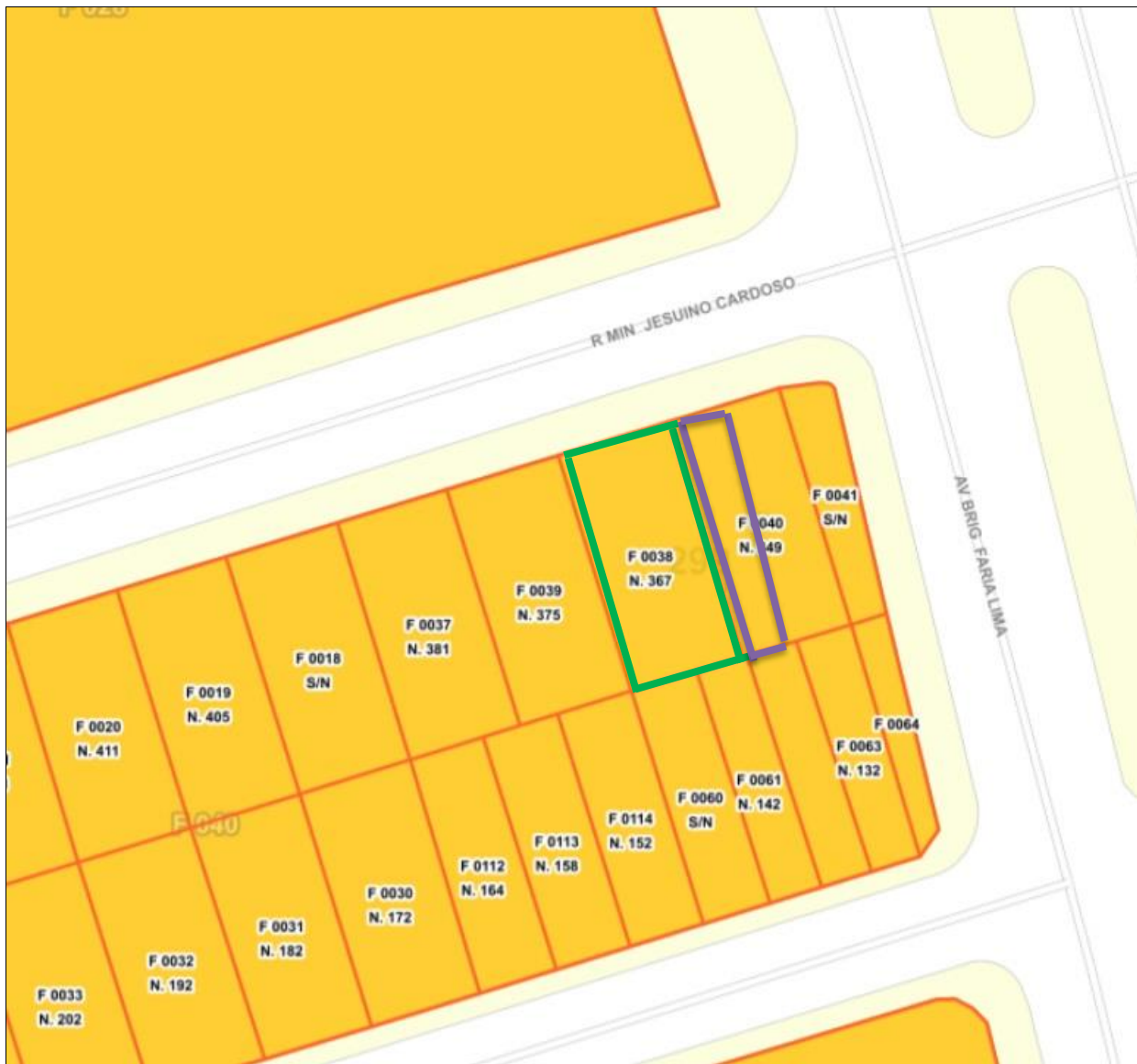
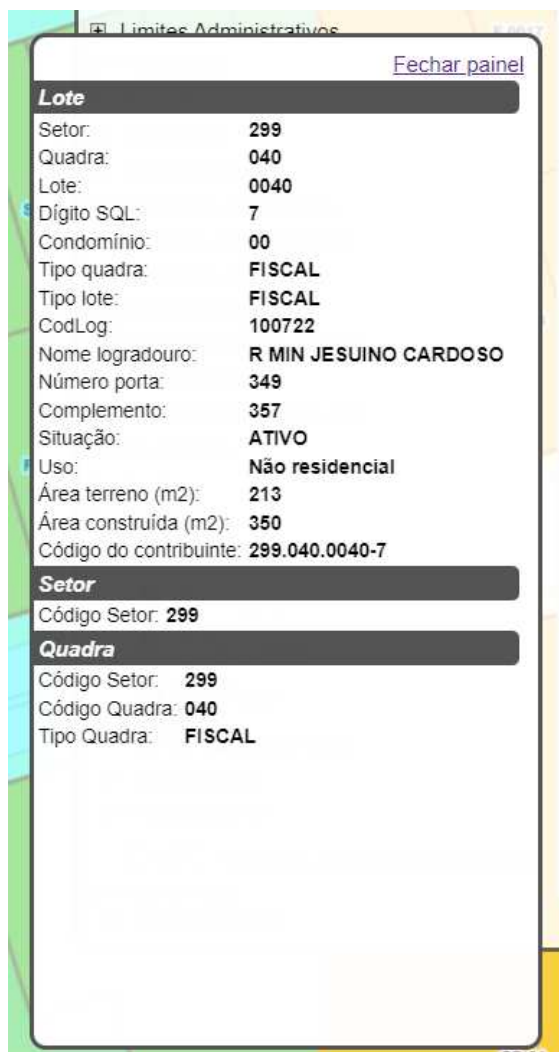


Figura1 – Mapa de localização do imóvel avaliando (marcado em verde) e ao lado a marcação em azul da varanda.

Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Lote

Setor: 299
 Quadra: 040
 Lote: 0040
 Dígito SQL: 7
 Condomínio: 00
 Tipo quadra: FISCAL
 Tipo lote: FISCAL
 CodLog: 100722
 Nome logradouro: R MIN JESUINO CARDOSO
 Número porta: 349
 Complemento: 357
 Situação: ATIVO
 Uso: Não residencial
 Área terreno (m2): 213
 Área construída (m2): 350
 Código do contribuinte: 299.040.0040-7

Setor

Código Setor: 299

Quadra

Código Setor: 299
 Código Quadra: 040
 Tipo Quadra: FISCAL

Figura 2 – Dados cadastrais do imóvel avaliando

Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Apesar da varanda fazer parte integrante do restaurante (locatário do imóvel) referida área não está inserida nas duas matrículas dos imóveis avaliandos: nº 185.136 e nº 185.137 do 4º C.R.I., que possuem a área de terreno de 212,50m², correspondente a edificação sem a varanda.

Ressalta-se, que o Laudo pericial apresentado pelos corréus, do outro processo: nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, fez as mesmas considerações para o cálculo do terreno: exclusão da varanda e área de terreno de 212,50m².

Portanto, nada a retificar neste item.

2.2.2. Do valor dos imóveis matrículas nº 185.137 e 185.136 apresentados em outro processo

Texto abaixo extraído da manifestação de fls 1809 dos autos:

“a exorbitante discrepância das avaliações dos imóveis localizados na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nºs 349 e 357, Vila Olimpia/SP”

COMENTARIOS DO SIGNATÁRIO

Primeiramente, cumpre ressaltar que a manifestação divergente apresentada pelo patrono do correquerido concorda com a metodologia utilizada (método comparativo direto de dados de mercado) no Laudo pericial.

A manifestação do patrono da correquerida apresentam informações que os imóveis localizados na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nºs 349 E 357, Vila Olimpia, foram avaliados nos autos da ação de Cumprimento de Sentença da ação de Despejo por Falta de Pagamento nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, em R\$ 12.566.857,83 (doze milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos),

Com relação ao Laudo de avaliação dos mesmos imóveis, realizada em outro processo: nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, que atingiu para o valor dos imóveis, no montante de: R\$12.566.857,83 (doze milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos) – outubro/202, tem-se que:

- o fator profundidade aplicado no cálculo do valor do terreno deste referido laudo do outro processo, encontra-se equivocado e com isto, resultou no valor do terreno majorado em 45,77%.**

- Do Fator profundidade calculado no Laudo de avaliação dos mesmos imóveis no outro processo: nº 0011467-75.2002.8.26.0011

Do laudo de avaliação dos mesmos imóveis do outro processo, identifica-se que o valor dos imóveis em análise atingiu o montante de: R\$12.566.857,83, sendo este valor, a somatória do valor do terreno e valor das edificações:

valor do terreno R\$ 10.491.261,96
+ valor das edificações R\$ 2.075.595,87
valor do imóvel R\$ 12.566.857,83

Porém, da análise do referido laudo de avaliação dos mesmos imóveis, no outro processo, constata-se que houve a aplicação equivocada do fator profundidade no valor do terreno, em desconformidade com as normativas vigentes, fundamentado no referido Laudo, pela Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

De acordo com a normativa vigente, para o imóvel avaliando o valor correto do “fator profundidade” é= 1,00 e não como descrito no laudo do outro processo=1,4577.

Segue abaixo, texto extraído da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, referente ao fator profundidade (fig. 03), corroborando que o fator profundidade é= 1,00 (inclusive a referida norma foi anexada pela patrona dos correqueridos: Mario e Patricia - fls. 1926 dos autos).

10.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

As fórmulas dos fatores, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

10.3.1 Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

- a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

– Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

– Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Fig. 03 – Texto extraído da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP

Devido a esta aplicação equivocada do fator profundidade, no laudo do outro processo, ocorreu a majoração (indevida) do valor do terreno em 45,77%, demonstrando assim a diferença dos aproximados R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a maior que o calculado no laudo pericial, porém valor equivocado.

Com isto, fica demonstrado que os 45,77% a maior do valor do terreno não se aplica e com isto o valor correto do terreno dos imóveis avaliando calculados no outro processo é de R\$7.197.133,81 e o **valor correto dos imóveis nesta avaliação de outro processo é de R\$9.272.729,68 (out/23).**

valor do terreno R\$ 7,197.133,81
+ valor das edificações R\$ 2.075.595,87
valor do imóvel R\$ 9.272.729,68

No próximo item, será recalculado o valor de mercado dos imóveis.

3. Cálculos corrigidos do laudo pericial apresentado

O signatário analisou o laudo de avaliação entregue, reestudou os elementos comparativos utilizados e definiu executar uma ampliação da pesquisa de elementos comparativos tornando-a mais abrangente.

Dessa forma obteve um aumento no valor de terreno e consequentemente no valor de mercado dos imóveis da Rua Ministro Jesuíno Cardoso, a seguir demonstrado:

Obs.: o valor das benfeitorias, permanece inalterado.

ELEMENTO	ORIGEM DO ELEMENTO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO HOMOGENEIZADO	F. Total
ELEM 2	LAUDO PERICIAL	Rua Coronel Joaquim Ferreira Lobo, 357	17.076,98	26.170,22	1,53
ELEM 3	LAUDO PERICIAL	Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 445	22.500,00	22.500,00	1,00
ELEM 5	LAUDO PERICIAL	Rua Prof Atilio Innocenti, 891	25.986,03	27.996,49	1,08
ELEM 4	LAUDO DO OUTRO PROCESSO	Rua Dr Renato Paes de Barros, 690	34.462,60	27.044,21	0,78
ELEM 5	LAUDO DO OUTRO PROCESSO	Rua Dr Renato Paes de Barros, 994	24.407,98	24.846,02	1,02
ELEM 6	LAUDO DO OUTRO PROCESSO	Rua Clodomio Amazonas, 1466	34.784,00	33.517,93	0,96
MÉDIA			26.536,27	27.012,48	
Desvio Padrão			6.949,16	3.716,33	
Coef de Variação			26,19%	13,76%	
Limite Inferior: -30%				18.908,73	
Limite Superior: +30%				35.116,22	

Conforme observado, nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível, com o resultado da aplicação do tratamento por fatores - homogeneização. Assim, o valor unitário médio do terreno é **de R\$ 27.012,48/m²** (vinte e sete mil, doze reais e quarenta e oito centavos), correspondente ao mês de **setembro de 2023**.

3.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL - matrículas nº 185.136 e 185.137 (VT)

O valor do terreno do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_{tt} \times V_{ut}$, onde:

V_t = Valor de terreno do imóvel

A_{tt} = Área total do terreno: 212,500 m²

V_{ut} = Valor unitário de terreno: R\$ 27.012,48/m²

Coeficiente de testada = 1,00

Coeficiente de profundidade = 1,00

Fator topografia = 1,00

Portanto o valor do terreno do imóvel será:

$V_t = 212,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 27.012,48/\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$V_t = \text{R\$ } 5.740.152,00$ (cinco milhões, cento e setenta e seis mil, trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e seis centavos) – SETEMBRO/2023

▪ CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA DO IMÓVEL - matrículas nº 185.136 e 185.137 (VT)

O valor das benfeitorias do imóvel:

$V_{C1} = \text{R\$ } 2.055.613,47$ (SETEMBRO / 2023)

3.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL matrículas nº 185.136 e 185.137 (VI)

Descrição	Valor de mercado do imóvel (set/23)
Terreno	R\$ 5.740.152,00
Benfeitorias	R\$ 2.055.613,47
Valor de mercado do imóvel:.....R\$ 7.795.735,47	

Arredondando os valores, tem-se:

VI₁ = R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais)

3.3. CAMPO DE ARBITRIO

Segue abaixo trechos das normas, esclarecendo sobre "Campo de Arbítrio".

- **Da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP**

11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média) .O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais

- **Da ABNT NBR 14.653-2**

8.2.1.5 Campo de arbítrio

"8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa pontual de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que o intervalo de mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados."

- **Da ABNT NBR 14.653-1 - 2019**

Desta forma, a fim de contemplar a capacidade dos imóveis avaliando para integrar a incorporação imobiliária, lembrando que a varanda

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

externa do restaurante, que não faz parte desta avaliação e está localizada ao lado dos imóveis avaliandos, consta como proprietário da mesma a Mega BR Investimentos LTDA, empresa que tem como principal atividade econômica – incorporação de empreendimentos imobiliários¹.

Assim sendo, para contemplar esta variável relevante existente nestes imóveis, será utilizado o campo de arbítrio: 10% para mais no valor de venda do imóvel avaliando, previsto no item 3.1.9 da NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens, que permite o uso de uma porcentagem que pode ser arbitrada no valor do bem, uma vez que esta característica relevante, peculiaridade inerente ao imóvel em tela, não foi contemplada no modelo, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis, a fim de atingir a real valorização no imóvel avaliando com reflexo no seu valor de mercado.

$$VI = VI_1 \times 1,10$$

$$VI = R\$ 7.800.000,00/m^2 \times 1,10$$

$$VI = R\$ \mathbf{8.580.000,00} \text{ (setembro/2023)}$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (para SETEMBRO/2023)

R\$ 8.580.000,00

(oito milhões, quinhentos e oitenta mil reais)

SETEMBRO/2023

¹ Extraído do site: [CNPJ: 30.275.528/0001-34 - Mega Br Investimentos Ltda - Situação Cadastral \(situacaocadastral.info\)](https://cnpj.br/30.275.528/0001-34-Mega-Br-Investimentos-Ltda-Situacao-Cadastral-situacaocadastral.info) em 08.03,24

4. DOS ESCLARECIMENTOS DO PERITO, SOBRE A MANIFESTAÇÃO DOS CORREQUERIDOS: MARIO SERGIO ATTAB E PATRICIA ATTAB (herdeiros de Nilza Veiga Attab)

Na manifestação apresentada pela patrona dos correqueridos, almeja-se **majorar o valor unitário de vendado imóvel, a fim de atender aos interesses de seus clientes, ou seja, com o intuito de atingir de qualquer maneira, um valor de mercado do imóvel MAIOR que o calculado e exaustivamente demonstrado no Laudo Pericial. O Valor demonstrado cabalmente no Laudo Pericial e retificado no presente trabalho, equivale ao valor de mercado para o referido imóvel.**

3.1. DOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NA RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO, NºS 349 E 357, VILA OLIMPIA/SP.

3.1.1. Do valor dos imóveis matrículas nº 185.137 e 185.135

A manifestação do patrono dos correqueridos apresenta informações que os imóveis localizados na **Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nºs 349 E 357, Vila Olimpia**, foram avaliados nos autos da ação de Cumprimento de Sentença da ação de Despejo por Falta de Pagamento nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, em R\$ 12.566.857,83 (doze milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos),

COMENTARIOS DO SIGNATÁRIO

Para evitar repetições, vide comentários do signatário discorridos no item 2.2.2. anteriormente.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado de cada imóvel que se retrata como objetivo principal do Laudo importa em:

✚ **MATRÍCULA Nº 46.270 do 10º CRI**

✚ **Apto residencial sito à Rua Jorge Americano, nº 457 (antigo nº 491) – AP. 103 - Lapa**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 375.000,00

✚ **MATRÍCULAS Nº 185.136 e 185.137**

✚ **Imóvel comercial - Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 349 – 357 – Vila Olimpia**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 8.580.000,00

6. ENCERRAMENTO:

O signatário considera prestados os esclarecimentos necessários, em função das manifestações apresentadas pelas partes e submete à decisão de V.Exa.

O presente Laudo de Esclarecimento compõe-se de 15 (quinze) folhas, numeradas e digitalizadas, sendo a primeira e última folha datadas e assinadas.

Termos em que

P. deferimento

São Paulo, 11 de março de 2024.

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas. Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível-SP

Processo nº.: 0107188-44.2003.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Pagamento

Requerente: Luiz de Freitas Junior

Requerido: Ivany Eduardo Sartori e outros

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar sua manifestação, a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laudo de Esclarecimento II**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de agosto de 2024

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas

Palestrante e ministrador de cursos e treinamento nos temas: Perícias em Revestimentos; Perícias em Edificações;

Inspeção e Manutenção Predial; Engenharia Diagnóstica; Norma de Desempenho em edificações

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo manifestar-se sobre às manifestações apresentadas pelas partes, em relação ao Laudo de Avaliação elaborado pelo signatário, conforme Decisão da MMa Juíza de fls 2290, abaixo transcrita:

“Fls. 2281/2284 e 2287/2289: intime-se o perito para esclareça posto que ambos litigantes se remetem à avaliação realizada por outro expert.”

Para elaboração do Laudo de Avaliação, já entregue, o Perito procurou extrair elementos de convicção a partir dos documentos juntados nos autos e informações colhidas na vistoria.

Cabe informar, que o signatário não tem interesse comercial, em aumentar ou diminuir o valor de mercado dos imóveis avaliados, deste modo necessário esclarecer, que o valor de mercado dos imóveis objetos da lide alcançado nos cálculos do Laudo Pericial, reitera-se, seguiram as premissas das normativas vigentes, dentro dos critérios e metodologias estabelecidos.

A parte correquerida, Ivany Sartori, apresenta uma argumentação não técnica, baseada em uma narrativa elaborada pelos seus advogados, com o objetivo de aumentar o valor de mercado dos imóveis localizados na Rua Ministro Jesuíno Cardoso.

Assim sendo, o signatário checou as divergências nas citadas manifestações a fim de validá-las ou rejeitá-las conforme consignado no decorrer do presente Laudo de Esclarecimento.

No presente trabalho irá se ater aos pontos principais das divergências e se manifestará, sempre que necessário, conforme indicado adiante.

1.1. HISTÓRICO

O Autor apresentou **MANIFESTAÇÃO CONCORDANTE** (fls. 2287/2289 dos autos) ao Laudo pericial; através de seu patrono: Paulo Victor Cabral Soares, sob OAB nº 315.644.

A **correquerida: Ivany Eduardo Sartori** - apresentou **MANIFESTAÇÃO** (fls. 2251/2284 dos autos); através de seu patrono: Fernando José da Costa, sob OAB nº 155.493.

2. DOS ESCLARECIMENTOS DO PERITO, SOBRE A MANIFESTAÇÃO DOS AUTORES

A manifestação do patrono dos Autores é concordante com a metodologia utilizada no Laudo pericial entregue, para os cálculos dos imóveis avaliandos, conforme segue transcrito trecho abaixo de fls 2288:

“A metodologia adotada pelo perito foi rigorosamente técnica, considerando todos os parâmetros relevantes, como localização, estado de conservação e valor de mercado, assegurando a fidedignidade do valor apurado.”

Ainda cumpre ressaltar, conforme descrito na manifestação dos Autores, que “o valor de avaliação já foi objeto de debate neste processo com oportunidade de manifestação das partes e esclarecimentos do senhor perito resultando na decisão de vossa excelência pela homologação deste valor.”

Portanto, nada a acrescentar.

3. DOS ESCLARECIMENTOS DO PERITO, SOBRE A MANIFESTAÇÃO DA CORREQUERIDA: IVANY SARTORI

Os itens abordados na **manifestação do patrono da correquerida**, já foram abordados, de forma minudente, no Laudo pericial e no Laudo de Esclarecimento já apresentados.

Ressalta-se que **não há fatos novos** a serem abordados/discutidos neste Laudo de Esclarecimento II. Consequentemente, **não há nenhum item a ser acrescentado ou retificado nos trabalhos técnicos Laudo e Esclarecimento, já apresentados por este Perito**, uma vez que esta manifestação da correquerida se configura apenas como uma expressão de insatisfação com o resultado técnico obtido na perícia, que foi abordado e apresentado de forma esmiuçada e elucidativa, pelo signatário, com o respectivo embasamento.

Dessa forma **as considerações anteriormente consignadas nos Laudos apresentados, definitivamente, não serão objetos de retificação.**

Segue abaixo, rerepresentando as considerações sobre os **imóveis localizados na Rua Ministro Jesuíno Cardoso**, apresentadas no Laudo de Esclarecimento I:

3.1. DOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NA RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO, N°S 349 E 357, VILA OLÍMPIA/SP.

3.2.1. Varanda externa

Texto abaixo extraído da manifestação de fls 1809 dos autos:

“da ausência de avaliação da varanda externa dos imóveis da Rua Ministro Jesuíno Cardoso, n°s 349 e 357.”

COMENTARIOS DO SIGNATÁRIO

Reitera-se que a área da varanda externa do imóvel que localiza-se na Rua Ministro Jesuíno Cardoso esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, não faz parte desta avaliação.

Para referendar tal premissa, foi consultado o site: www.geaosampa.prefeitura.sp.gov.br/ e corrobora-se tal afirmativa.

Esta área da varanda externa possui Cadastro de Contribuinte nº 299.040.0041-5 (vide fig. 01 e 02) e está cadastrado em nome de Mega BR Investimentos LTDA - CNPJ 30.275.528/0001-34 (vide anexo VII do laudo pericial).

Cumprе ressaltar, que os imóveis avaliando, **DEFNITIVAMENTE: não estão localizados na esquina da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Rua Ministro Jesuíno Cardoso** (vide Figura. 01 abaixo).

REFERIDOS IMÓVEIS ESTÃO LOCALIZADOS NA RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

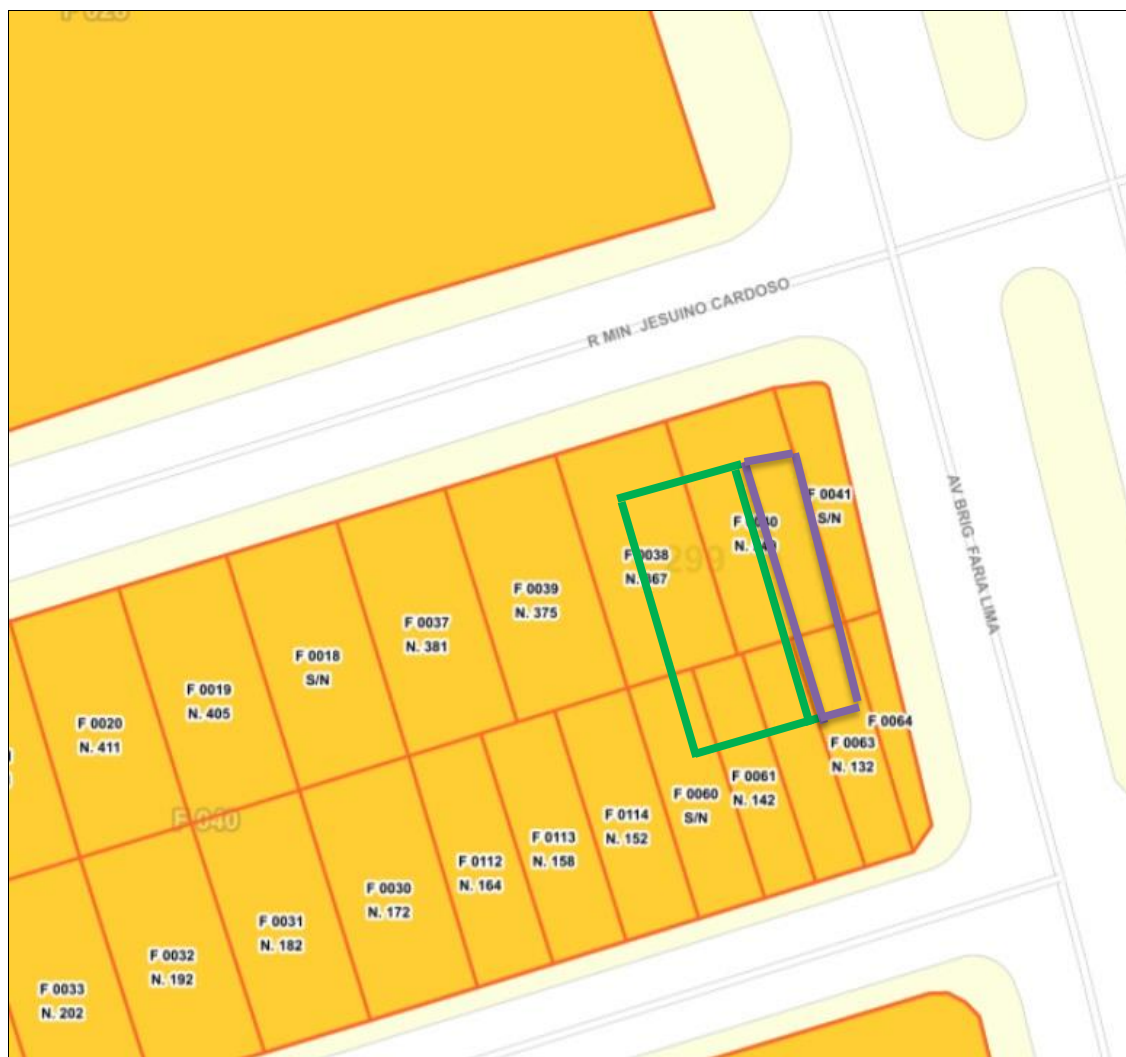
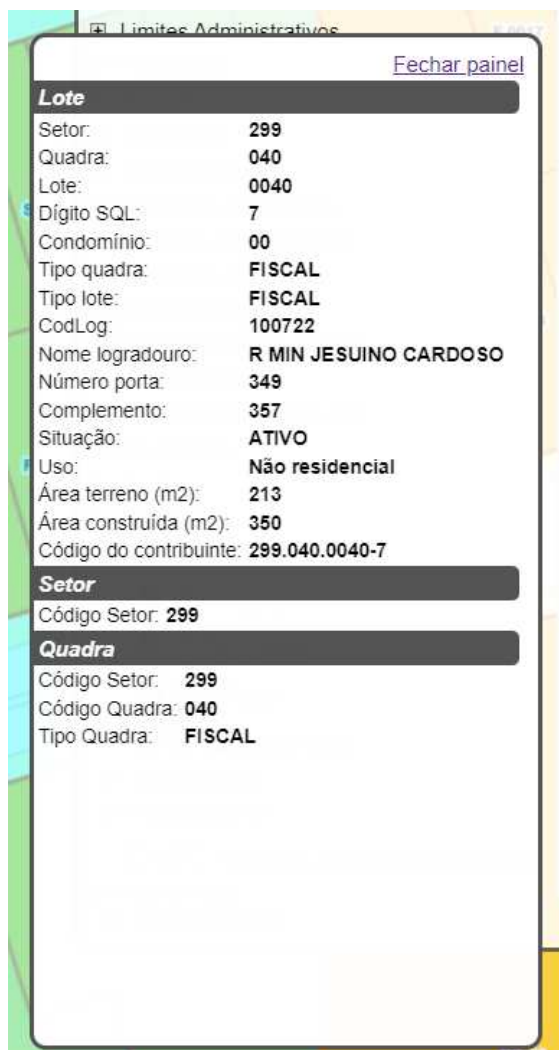


Figura1 – Mapa de localização do imóvel avaliando (marcado em verde) e ao lado a marcação em azul da varanda.

Fonte: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx



Lote

Setor: 299
 Quadra: 040
 Lote: 0040
 Dígito SQL: 7
 Condomínio: 00
 Tipo quadra: FISCAL
 Tipo lote: FISCAL
 CodLog: 100722
 Nome logradouro: R MIN JESUINO CARDOSO
 Número porta: 349
 Complemento: 357
 Situação: ATIVO
 Uso: Não residencial
 Área terreno (m2): 213
 Área construída (m2): 350
 Código do contribuinte: 299.040.0040-7

Setor

Código Setor: 299

Quadra

Código Setor: 299
 Código Quadra: 040
 Tipo Quadra: FISCAL

Figura 2 – Dados cadastrais do imóvel avaliando

Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Apesar da varanda fazer parte integrante do restaurante (locatário do imóvel) referida área não está inserida nas duas matrículas dos imóveis avaliandos: nº 185.136 e nº 185.137 do 4º C.R.I., que possuem a área de terreno de 212,50m², correspondente a edificação sem a varanda.

Ressalta-se, que o Laudo pericial apresentado pelos corréus, do outro processo: nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, fez as mesmas considerações para o cálculo do terreno: exclusão da varanda e área de terreno de 212,50m².

Portanto, nada a retificar neste item.

3.2.2. Do valor dos imóveis matriculas nº 185.137 e 185.136 apresentados em outro processo

Texto abaixo extraído da manifestação de fls 1809 dos autos:

“a exorbitante discrepância das avaliações dos imóveis localizados na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nºs 349 e 357, Vila Olimpia/SP”

COMENTARIOS DO SIGNATÁRIO

Primeiramente, cumpre ressaltar que a manifestação divergente apresentada pelo patrono do correquerido concorda com a metodologia utilizada (método comparativo direto de dados de mercado) no Laudo pericial.

A manifestação do patrono da correquerida apresentam informações que os imóveis localizados na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nºs 349 E 357, Vila Olimpia, foram avaliados nos autos da ação de Cumprimento de Sentença da ação de Despejo por Falta de Pagamento nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, em R\$ 12.566.857,83 (doze milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos),

Com relação ao Laudo de avaliação dos mesmos imóveis, realizada em outro processo: nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, que atingiu para o valor dos imóveis, no montante de: R\$12.566.857,83 (doze milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos) – outubro/202, tem-se que, **ALGUNS EQUÍVOCOS QUE SEGEM REAPRESNTADOS NESTE Laudo de esclarecimento II, FORAM INCORRIDOS NAQUELE LAUDO, A SABER:**

- o fator profundidade aplicado no cálculo do valor do terreno deste referido laudo do outro processo, encontra-se equivocado e com isto, resultou no valor do terreno majorado em 45,77%.
- Do Fator profundidade calculado no Laudo de avaliação dos mesmos imóveis no outro processo: nº 0011467-75.2002.8.26.0011

Do laudo de avaliação dos mesmos imóveis do outro processo, identifica-se que o valor dos imóveis em análise atingiu o montante de: R\$12.566.857,83, sendo este valor, a somatória do valor do terreno e valor das edificações:

valor do terreno	R\$ 10.491.261,96
+ <u>valor das edificações</u>	<u>R\$ 2.075.595,87</u>
valor do imóvel	R\$ 12.566.857,83

Porém, da análise do referido laudo de avaliação dos mesmos imóveis, no outro processo, constata-se que houve a aplicação equivocada do fator profundidade no valor do terreno, em desconformidade com as normativas vigentes, fundamentado no referido Laudo, pela Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

De acordo com a normativa vigente, para o imóvel avaliando o valor correto do 'fator profundidade' é= 1,00 e não como descrito no laudo do outro processo=1,4577.

Segue abaixo, texto extraído da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, referente ao fator profundidade (fig. 03), corroborando que o fator profundidade é= 1,00 (inclusive a referida norma foi anexada pela patrona dos correqueridos: Mario e Patricia - fls. 1926 dos autos).

10.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

As fórmulas dos fatores, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

10.3.1 Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

- a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Fig. 03 – Texto extraído da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP

Devido a esta aplicação equivocado do fator profundidade, no laudo do outro processo, ocorreu a majoração (indevida) do valor do terreno em 45,77%, demonstrando assim a diferença dos aproximados R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a maior que o calculado no laudo pericial, porém valor equivocado.

Com isto, fica demonstrado que os 45,77% a maior do valor do terreno não se aplica e com isto o valor correto do terreno dos imóveis avaliando calculados no outro processo é de R\$7.197.133,81 e o valor correto dos imóveis nesta avaliação de outro processo é de R\$9.272.729,68 (out/23).

valor do terreno	R\$ 7.197.133,81
+ valor das edificações	R\$ 2.075.595,87
valor do imóvel	R\$ 9.272.729,68

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado de cada imóvel que se retrata como objetivo principal do Laudo importa em:

✚ **MATRÍCULA Nº 46.270 do 10º CRI**

✚ **Apto residencial sito à Rua Jorge Americano, nº 457 (antigo nº 491) – AP. 103 - Lapa**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 375.000,00

✚ **MATRÍCULAS Nº 185.136 e 185.137**

✚ **Imóvel comercial - Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 349 – 357 – Vila Olimpia**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 8.580.000,00

5. ENCERRAMENTO:

O signatário considera prestados, integralmente, todos os esclarecimentos necessários e definitivos, em função das manifestações apresentados pelas partes, alertando que não existe nenhum fato novo a explorar ou comentar.

Reitera, finalmente, todas as considerações e o conteúdo do Laudo pericial, reforçado com as assertivas consignadas no Laudo de Esclarecimento entregue e submete à decisão de V.Exa.

O presente Laudo de Esclarecimento compõe-se de 11 (onze) folhas, numeradas e digitalizadas, sendo a primeira e última folha datadas e assinadas.

Termos em que

P. deferimento

São Paulo, 26 de agosto de 2024.

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas. Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível-SP

Processo nº.: 0107188-44.2003.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Pagamento

Requerente: Espólio de Luiz de Freitas Junior

Requerido: Ivany Eduardo Sartori e outros

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar sua manifestação, a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laudo de Esclarecimento III**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas

Palestrante e ministrador de cursos e treinamento nos temas: Perícias em Revestimentos; Perícias em Edificações;

Inspeção e Manutenção Predial; Engenharia Diagnóstica; Norma de Desempenho em edificações

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo manifestar-se sobre as críticas apresentadas pelos **correqueridos: Mario e Patricia**, em relação ao Laudo de Avaliação elaborado pelo signatário, conforme Decisão da MMA. Juíza de fls. 2558, abaixo transcrita:

“Fls. 2546/2550: Esclareça o perito os apontamentos, direta e objetivamente.”

Para elaboração do Laudo de Avaliação, já entregue, o Perito procurou extrair elementos de convicção a partir dos documentos juntados nos autos e informações colhidas na vistoria.

Cabe informar, que o signatário não tem interesse comercial, em aumentar ou diminuir o valor de mercado dos imóveis avaliados, deste modo necessário esclarecer, que o valor de mercado dos imóveis objetos da lide alcançado nos cálculos do Laudo Pericial, reitera-se, seguiram as premissas das normativas vigentes, dentro dos critérios e metodologias estabelecidos.

Destaca-se que as correquerida: Mario e Patricia, apresentam uma manifestação com argumentação não técnica, baseada em uma narrativa elaborada pelos seus patronos, com o objetivo de aumentar inescrupulosamente o valor de mercado dos imóveis localizados na Rua Ministro Jesuíno Cardoso.

Do ponto de vista técnico, a manifestação da patrona dos correqueridos: Mario e Patricia insiste em validar os valores do imóvel em pauta, extraídos do outro laudo que parte de premissa / cálculos equivocados que majoraram o valor do imóvel. Por outro lado, o signatário já foi demonstrado o(s) equívoco(s) incorrido(s) no outro laudo, que iremos reafirmar, pois não existe possibilidade de validar um

“erro flagrante”, sob pena de, se o perito fizer “vista grossa”, incorrer em deliberada, falsidade.

No presente trabalho irá se ater aos pontos principais das divergências e se manifestará, sempre que necessário, conforme indicado adiante.

2. DOS ESCLARECIMENTOS DO PERITO, SOBRE A MANIFESTAÇÃO DOS correqueridos: Mario e Patricia (fls. 2546/2550)

2.1. DOS ESCLARECIMENTOS JÁ PRESTADOS PELO SIGNATÁRIO

Texto abaixo extraído da manifestação do patrono de fls 2546 dos autos:

“Excelência, o laudo inicial, retificação e esclarecimento são completamente inconsistentes. De proêmio, os Executados ratificam todas as manifestações anteriores - fls. 1850/1859 e 2252/2256 - referente ao respectivo trabalho avaliador dos imóveis penhorados. Cumpra aos Executados novamente pontuar que o Sr. Perito Jeronimo inspira severa insegurança para o encargo, a iniciar pelo teor do histórico contido no item 1.1., não identificando as manifestações apresentadas por todas as partes, sendo patente que tal equívoco permanece no item 3 (fls. 2386 e fls. 2387)”

COMENTARIOS DO SIGNATÁRIO

Equivoca-se a patrona dos correqueridos em sua manifestação, pois o signatário sempre acatou os despachos da MMª Juíza, prestando os esclarecimentos solicitados.

NO CASO EM Pauta, de forma veemente, ratifica, reafirma e corrobora todos os termos do seu trabalho técnico, desenvolvido de forma tecnicamente, irretocável.

Vejamos:

a) - para o Laudo de Esclarecimento I (fls. 2204/2219) – foi designado:

Em fls 2203 – *“Certifico e dou fé que, nesta data, intimei o perito nomeado via e-mail acerca da decisão de fls. 1847”*

Em fls 1847 - *“Apresentadas divergências quanto ao laudo pericial, intime-se o perito para prestar os esclarecimentos necessários, no prazo de 15 (quinze) dias”*

Constam nos autos:

- Laudo pericial em fls 1646/1775;
- a manifestação do AUTOR em fls. 1795/1796;
- a manifestação da CORREQUERIDA: IVANY SARTORI em fls. 1803/1809;
- a manifestação dos CORREQUERIDOS: MARIO E PATRICIA em fls. 1850/1859.

Assim foram prestados os esclarecimentos referentes às 03 (três) manifestações juntadas.

b) - para o Laudo de Esclarecimento II (fls. 2384/2394) – foi designado em fls. 2290 pela MMª Juíza:

“Fls. 2281/2284 e 2287/2289: intime-se o perito para esclareça posto que ambos litigantes se remetem à avaliação realizada por outro expert.”

Constam nos autos:

- a manifestação da CORREQUERIDA: IVANY SARTORI em fls. 2281/2284;
- a manifestação do Herdeiro e exequente: LUCILA VICENTE COLHO DE FREITAS E OUTROS em fls.2287/2289.

Em atendimento à solicitação da MMª Juíza, foram prestados os esclarecimentos em resposta as 02 (duas) manifestações.

Ou seja, não houve intimação para outros esclarecimentos.

c) - para o atual Laudo de Esclarecimento III – foi designado em fls. 2558 pela MMª Juíza:

“Fls. 2546/2550: Esclareça o perito os apontamentos, direta e objetivamente.”

Nesta atual decisão para esclarecimentos do signatário, foi solicitado os esclarecimentos a manifestação dos CORREQUERIDOS: MARIO E PATRICIA em fls. 2546/2550

Portanto, não há fundamento para questionar o entendimento do signatário.

A manifestação da patrona dos correqueridos parece desmerecer a capacidade técnica do signatário, e tal posicionamento não pode ser aceito.

Nessa linha, como não existe nenhuma possibilidade do signatário reconsiderar os seus cálculos, minudentemente demonstrados, sem merecer quaisquer retoques, pelos motivos expostos, as manifestações proferidas pelo patrono dos correqueridos, tentam intimidar o perito, sem sucesso, com o intuito de desqualifica-lo, de forma execrável.

2.2. DO CRITÉRIO E METODOLOGIA UTILIZADOS NO LAUDO PERICIAL

Texto abaixo extraído da manifestação do patrono de fls 2547 dos autos:

"(...) iniciando pelo fato de que o Sr. Perito Jeronimo não citou o 'ano' da Norma IBAPE utilizada e não apontou NBR da ABNT, como deixou de citar fatores imobiliários atrelados a 'Grau de Fundamentação' e 'Grau de Precisão'(...)"

COMENTARIOS DO SIGNATÁRIO

Novamente, equivoca-se a patrona dos correqueridos em sua manifestação, de forma maliciosa, pois o Laudo pericial descreve no item 3. Critério e Metodologia, o ano da Norma IBAPE (2011) e transcreve a NBR 14653, cujo texto segue abaixo, reapresentado:

"3. CRITÉRIO e METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR-14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2019: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" e "Índice -Unidades Padronizadas".

Assim como, no item 4.10.4 do Laudo pericial, foi apresentado o Grau de Fundamentação' e 'Grau de Precisão', que segue abaixo reproduzido:

"Na presente avaliação obteve-se:

Grau de Precisão III, de acordo com a Norma do IBABE/SP-2011 tabela 11 do item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.

Grau de Fundamentação II, de acordo com a Norma do IBABE/SP-2011 tabelas 3 e 4 do item 13.1.1 ou as tabelas 3 e 4 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011."

Inaceitável as colocações da manifestação da patrona dos correqueridos!!!

Como não irá demover o perito das suas assertivas, diga-se de passagem: incontestáveis, de forma funesta, tenta desqualificar o perito.

Pergunta-se

Qual seria o intuito?

Resposta: Confundir o leitor, em última análise o(a) MMa. Juíz(a)?

2.3. Com relação ao uso do fator profundidade no laudo pericial

Texto abaixo extraído da manifestação do patrono de fls. 2546/2547 dos autos:

"A par destas circunstâncias, a maior fragilidade do trabalho repousa, ainda, no posicionamento de que o Laudo do Perito Sr. Marcos Moliterno que avaliou os mesmos bens das matrículas nº 185.136 e nº 185.137 em R\$ 12.566.857,83 (vide fls. 1870, fls. 1893 e fls. 1894) (valor de terreno + benfeitorias) junto ao processo nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03 - 1ª Vara Regional de Pinheiros estaria errado e o dele estaria certo por R\$ 8.580.00,00 (valor de terreno + benfeitorias) sob a justificativa do 'coeficiente de profundidade'

Causa estranheza ímpar esta colocação porque o Sr. Perito Jerônimo no seu Laudo de Avaliação de fls. 1646/1775 não usou este 'coeficiente', tudo levando a crer que somente passou a considerar este ponto quando se ateve ao Laudo do Sr. Perito Marcos Moliterno e depois de questionado, alterou sua apresentação sob o manto de 'retificação' (fls. 2204/22189) para incluir este elemento e outros que não estavam no trabalho, ocasião em que passou sua conclusão para o valor de terreno de R\$ 5.176.348,46 para R\$ 5.740.152,00, vejamos a evidência:"

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

5.10.5. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL - matrículas nº 185.136 e 185.137 (VT)

O valor do terreno do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$Vt = Att \times Vut$, onde:

Vt = Valor de terreno do imóvel

Att = Área total do terreno: 212,500 m²

Vut = Valor unitário de terreno: R\$ 24.359,29/m²

Portanto o valor do terreno do imóvel será:

$Vt = 212,50 \text{ m}^2 \times R\$ 24.359,29/\text{m}^2$

Vt = R\$ 5.176.348,46 (cinco milhões, cento e setenta e seis mil, trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e seis centavos) – SETEMBRO/2023

3.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL - matrículas nº 185.136 e 185.137 (VT)

O valor do terreno do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$Vt = Att \times Vut$, onde:

Vt = Valor de terreno do imóvel

Att = Área total do terreno: 212,500 m²

Vut = Valor unitário de terreno: R\$ 27.012,48/m²

Coeficiente de testada = 1,00

Coeficiente de profundidade = 1,00

Fator topografia = 1,00

Portanto o valor do terreno do imóvel será:

$Vt = 212,50 \text{ m}^2 \times R\$ 27.012,48/\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

Vt = R\$ 5.740.152,00 (cinco milhões, cento e setenta e seis mil, trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e seis centavos) – SETEMBRO/2023

Comparando os quadros acima é notório que no Laudo de fls. 1646/1775 o Sr. Perito Jeronimo não usou os fatores CF (coeficiente de testada), CP (coeficiente de profundidade) e FT (fator de topografia), situação bastante imprópria advindo de um 'perito', afinal se são fatores que deveriam ter sido colacionados tanto que alteraram o valor final dos bens de lavra do mesmo Perito, qual o motivo de não estarem considerados logo de início tratandose de um trabalho técnico imobiliário?"

COMENTÁRIOS DO SIGNATÁRIO

Observa-se que o primeiro laudo (quadro da esquerda - acima) entregue, utilizou, de fato, os fatores testada, profundidade e topografia, conforme detalhado no laudo pericial e reproduzido abaixo:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA									
DESCRIÇÃO: SETOR 299 - V OLIMPIA					DATA: 19/09/2023				
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9									
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP									
OBSERVAÇÃO:									
Processo no.: 0107188-44.2003.8.26.0100									
Ação: Execução de Título Extrajudicial - Pagamento									
Requerente: Luiz de Freitas Junior									
ZONA DE AVALIAÇÃO									
Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO									
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A M in	
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00	
FATORES									
FATOR		ÍNDICE							
☒	Localização	11.391,00							
☒	Testada	10,00							
☒	Profundidade								
☐	Frentes Múltiplas	Não							
☐	Área								
☐	Topografia	plano							
☐	Consistência	seco							

"Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do terreno, os fatores Localização, Testada e Profundidade serão utilizados, pois apresentaram diminuição do coeficiente de variação, correspondente

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

a 11,92% em relação ao valor unitário original 19,33%, onde a amostra apresenta-se homogeneizada." (grifo nosso)

Nesta outra tabela, do primeiro laudo entregue, é demonstrado que os fatores testada, profundidade e topografia são 1,00 e **NÃO APRESENTAM ALTERAÇÃO NOS VALORES**, conforme detalhado no laudo pericial e reproduzido abaixo:

Obs: o profissional técnico entende, facilmente, a aplicação dos fatores.

VALORES HOMOGENEIZADOS							
Média Unitários : 20.240,48		Média Unitários : 24.359,29					
Desvio Padrão : 3.912,76		Desvio Padrão : 2.904,36					
- 30% : 14.168,33		- 30% : 17.051,50					
+ 30% : 26.312,62		+ 30% : 31.667,07					
Coeficiente de Variação : 19,3300		Coeficiente de Variação : 11,9200					
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa quanto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação de inform. ref. a todos as caract. dos dados ref. aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 24.359,29							
TESTADA: 0,0000		PROFUNDIDADE 0,0000					
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000		FATOR ÁREA: 0,0000					
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 24.359,29000				VALOR TOTAL (R\$): 5.176.348,46			

No Laudo de esclarecimento entregue (quadro da direita - acima), o signatário apresenta as explanações sobre os coeficientes de Localização, Testada e Profundidade, visando proporcionar um melhor entendimento ao leitor.

Dessa forma, fica evidente, que a manifestação da patrona dos correqueridos apresenta uma **argumentação jurídica**, sem o devido **respaldo técnico** para a análise do Laudo!!!

Portanto, nada a retificar!

2.4. Do valor dos imóveis das matrículas nº 185.137 e 185.136 apresentados em outro processo

Texto abaixo extraído da manifestação do patrono de fls 2546 dos autos:

“A par destas circunstâncias, a maior fragilidade do trabalho repousa, ainda, no posicionamento de que o Laudo do Perito Sr. Marcos Moliterno que avaliou os mesmos bens das matrículas nº 185.136 e nº 185.137 em R\$ 12.566.857,83 (vide fls. 1870, fls. 1893 e fls. 1894) (valor de terreno + benfeitorias) junto ao processo nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03 - 1ª Vara Regional de Pinheiros estaria errado e o dele estaria certo por R\$ 8.580.00,00 (valor de terreno + benfeitorias) sob a justificativa do ‘coeficiente de profundidade’”

COMENTÁRIOS DO SIGNATÁRIO

Primeiramente, é importante esclarecer que não cabe ao signatário analisar ou criticar o Laudo, emitido por um colega, que autuou noutro processo, no entanto, como a manifestação discordante foi apresentada pela patrona dos correqueridos, querendo impor aquele trabalho, neste processo e como a sua manifestação se trata de uma posição jurídica, e não técnica, cabe as explanações dos equívocos identificados naquele referido laudo.

O Laudo de avaliação dos mesmos imóveis, realizada em outro processo: nº 0011467-75.2002.8.26.0011/03, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, que atingiu para o valor dos imóveis, no montante de: R\$12.566.857,83 – outubro/2023, **seguem, apontados, detalhadamente, ALGUNS EQUÍVOCOS INCORRIDOS NO LAUDO DO OUTRO PRRCESSO, AQUI, AGORA, REAPRESENTADOS, NESTE Laudo de esclarecimento III, A SABER:**

- Do Fator profundidade calculado no Laudo de avaliação dos mesmos imóveis no outro processo: nº 0011467-75.2002.8.26.0011

Do laudo de avaliação dos mesmos imóveis do outro processo, identifica-se que o valor dos imóveis em análise atingiu o montante de: R\$12.566.857,83, sendo este valor, a somatória do valor do terreno e valor das edificações:

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

valor do terreno R\$ 10.491.261,96
+ valor das edificações R\$ 2.075.595,87
valor do imóvel R\$ 12.566.857,83

Porém, da análise daquele referido laudo de avaliação, dos mesmos imóveis, no outro processo, constata-se que houve a APLICAÇÃO EQUIVOCADA DO FATOR PROFUNDIDADE NO VALOR DO TERRENO, EM DESCONFORMIDADE COM AS NORMATIVAS VIGENTES, fundamentado no referido Laudo, pela Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

De acordo com a normativa vigente, para o imóvel avaliando o valor correto do 'fator profundidade' é= 1,00 e não como descrito no laudo do outro processo= 1,4577.

Com isto o cálculo do valor do terreno deste referido laudo do outro processo, encontra-se equivocado e resultou no valor do terreno equivocadamente majorado em 45,77%.

Segue abaixo, texto extraído da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011, referente ao fator profundidade (fig. 03), corroborando que o fator profundidade é= 1,00 (inclusive a referida norma foi anexada, em sua manifestação, pela patrona dos correqueridos: Mario e Patricia - fls. 1926 dos autos).

10.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

As fórmulas dos fatores, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigmática.

10.3.1 Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Fig. 03 – Texto extraído da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP

O profissional técnico da área de avaliações, entende e interpreta corretamente a indicação a norma, portanto, seria capaz de detectar o equívoco incorrido, no outro Laudo, do outro processo:

“ – Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00”

Para explicar ao leigo, de forma simples e didática, para quem não é técnico, a profundidade do imóvel é: 21,25m, o que o coloca entre as medidas de “ P_{mi} ” e “ P_{ma} ”, que são, respectivamente: 20,00 e 40,00 m, conforme detalhado no laudo pericial, daí, É POSSÍVEL VALIDAR, DEFINITIVAMENTE E DE FORMA ASSERTIVA: O COEFICIENTE CORRETO É: 1,00, conforme abaixo reproduzido:

“Fator Profundidade (F_{pr})

Fator de verificação da correlação entre a profundidade do terreno avaliando e as profundidades dos elementos comparativos, em conformidade com as normas avaliatórias vigentes do IBAPE/SP, considerando $F_{pr\text{mínima}} = 20,00\text{m}$ e $F_{pr\text{máxima}} = 40,00\text{m}$ ”

Devido a esta aplicação equivocada do fator profundidade, que em suas manifestações a patrona dos Correqueiros pretendem impor, obviamente, sem sucesso, pois os valores calculados no laudo do outro processo, incorreu na majoração (indevida) do valor do terreno em 45,77%.

DESSA FORMA FICA DEMONSTRANDA, DE FORMA INEQUÍVOCA, DEFINITIVAMENTE, QUE A DIFERENÇA DOS APROXIMADOS R\$ 5.000.000,00 (CINCO MILHÕES DE REAIS), A MAIOR, QUE FOI CALCULADO, EQUIVOCADAMENTE, NO OUTRO LAUDO PERICIAL.

Do valor correto do outro laudo do outro processo:

Com isto, fica demonstrado que os 45,77% a maior do valor do terreno não se aplica e com isto o valor correto do terreno dos imóveis avaliando calculados no outro processo é de R\$7.197.133,81 e o **valor correto dos imóveis naquela avaliação, de outro processo, com os elementos ali apresentados, seria de R\$9.272.729,68 (out/23).**

valor do terreno R\$ 7.197.133,81
+ valor das edificações R\$ 2.075.595,87
valor do imóvel R\$ 9.272.729,68

Portanto, ratifica-se, pelos motivos cabalmente expostos, o valor calculado e apresentado por este signatário:

Descrição	Valor de mercado do imóvel (set/23)	Valor de mercado do imóvel com aplicação do campo de arbítrio (set/23)
Terreno	R\$ 5.740.152,00	R\$ 6.314.167,20
Benfeitorias	R\$ 2.055.613,47	R\$ 2.261.174,82

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

Valor de mercado do imóvel	R\$ 7.795.735,47	R\$ 8.575.342,02
Valor de mercado do imóvel arredondado	R\$ 7.800.000,00	R\$ 8.580.000,00

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado de cada imóvel que se retrata como objetivo principal do Laudo importa em:

✚ **MATRÍCULA Nº 46.270 do 10º CRI**

✚ **Apto residencial sito à Rua Jorge Americano, nº 457 (antigo nº 491) – AP. 103 - Lapa**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 375.000,00

✚ **MATRÍCULAS Nº 185.136 e 185.137**

✚ **Imóvel comercial - Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 349 – 357 – Vila Olimpia**

data	VALOR (R\$)
Setembro de 2023	R\$ 8.580.000,00

4. ENCERRAMENTO:

O signatário, convicto dos critérios e das análises robustamente proferidas, dos cálculos apresentados, refuta de forma veemente as críticas inaceitáveis formuladas na manifestação da parte, comentada neste trabalho para confirmar, de forma reiterada, os números, os valores cabalmente demonstrados no Laudo de Esclarecimentos.

Considera que todos os esclarecimentos necessários e definitivos foram devidamente prestados em resposta à manifestação apresentada pelos correqueridos: Mario e Patricia, ressaltando que corrobora todas as informações já prestadas.

Por fim, ratifica, definitivamente, sem titubeio, todas as considerações e conteúdo do Laudo pericial, reforçado com as assertivas, explicações e elucidações, detalhadamente consignadas nos Laudos de Esclarecimentos entregues e submete à decisão de V.Exa.

O presente Laudo de Esclarecimento compõe-se de 14 (quatorze) folhas, numeradas e digitalizadas, sendo a primeira e última folha datadas e assinadas.

Termos em que

P. deferimento

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

Eng^o Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas. Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000779902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2196679-65.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MARIO SERGIO ATTAB MACHADO PORTELLA e PATRÍCIA ATTAB MACHADO PORTELLA, Interessados IVANY EDUARDO SARTORI e NILZA VEIGA ATTAB (FALECIDO), são agravados ESPÓLIO DE LUIZ DE FREITAS JUNIOR, LUCILA VICENTE COELHO DE FREITAS (HERDEIRO), PAULO ROBERTO DE FREITAS (HERDEIRO), LUIZ DE FREITAS NETO (HERDEIRO) e FÁTIMA CRISTINA DE FREITAS (HERDEIRO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 31 de julho de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2196679-65.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo — Foro Central Cível — 29ª Vara Cível

Juíza: Daniela Dejuste de Paula

Agravantes: MÁRIO SÉRGIO ATTAB MACHADO PORTELLA e
PATRICIA ATTAB MACHADO PORTELLA (executados)

Agravados: ESPÓLIO DE LUIZ DE FREITAS JUNIOR, LUCILA
VICENTE COELHO DE FREITAS, PAULO ROBERTO DE
FREITAS, LUIZ DE FREITAS NETO e FÁTIMA
CRISTINA DE FREITAS (exequentes)

Interessada: Ivany Eduardo Sartori (executada)

Voto nº 46.751

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS. EXISTÊNCIA DE LAUDO DIVERGENTE PRODUZIDO EM OUTRO PROCESSO. PROVA EMPRESTADA. POSSIBILIDADE. NOVA AVALIAÇÃO. DESCABIMENTO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em execução de título extrajudicial, pela qual foi homologado valor de avaliação de bens imóveis, consoante laudo pericial produzido.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. Discutem-se as seguintes questões: (i) se é o caso de determinação de nova avaliação dos bens; e (ii) se é o caso de homologação do valor de avaliação alcançando pelo perito judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O processo civil deve ser conduzido consoante os princípios da efetividade (art. 6º do Código de Processo Civil – CPC) e da duração razoável (art. 4º).

4. No caso, procura-se há tempos chegar a uma conclusão acerca do valor de avaliação de bens imóveis penhorados no curso da execução. Há dois trabalhos produzidos, um nos autos de origem e outro em sede de outro processo, em que se chegou a valor substancialmente superior.

5. Descabido o pedido de realização de nova avaliação (art. 873 do CPC): já há dois trabalhos independentes à disposição do Juízo, utilizando-se ambos os profissionais de método comparativo e avaliação detalhada.

6. Nosso diploma processual permite a utilização de prova emprestada (art. 372).

7. Desse modo, a solução que melhor atende os princípios supra é a adoção do valor mais elevado de avaliação, com observação de que eventual frustração do leilão judicial dos bens servirá de indicação definitiva de que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

3

montante é exagerado, ensejando novo praxeamento, sob o menor valor.

8. Princípio da menor onerosidade que requer a indicação, pela parte executada, de meios mais eficazes à execução (art. 805, parágrafo único, do CPC).

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso provido em parte, com observação.

Tese de julgamento: “É possível adotar, na avaliação de bem penhorado, laudo pericial produzido em outros autos (art. 372 do Código de Processo Civil – CPC).”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 4º, 6º, 372, 805, parágrafo único, e 873.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2067458-29.2025.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Eduardo Borges Fantacini, 16ª Câmara de Direito Privado, j. 10/05/2025; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2190514-36.2024.8.26.0000, Rel. Des. Rogério Murillo Pereira Cimino, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 27/08/2024.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **MÁRIO SÉRGIO ATTAB MACHADO PORTELLA** e **PATRICIA ATTAB MACHADO PORTELLA** contra decisão proferida às fls. 2634/2635 dos autos de execução de título extrajudicial que lhes movem **ESPÓLIO DE LUIZ DE FREITAS JUNIOR, LUCILA VICENTE COELHO DE FREITAS, PAULO ROBERTO DE FREITAS, LUIZ DE FREITAS NETO e FÁTIMA CRISTINA DE FREITAS**, pela qual foi homologado valor de avaliação de bens imóveis, consoante laudo pericial produzido.

Defendem os agravantes a necessidade de reforma da respeitável decisão. Sustentam haver cerceamento de defesa, diante da inexatidão do resultado da perícia. Notam que, em outros autos, perícia realizada por outro profissional chegou ao valor de avaliação de R\$ 12.566.857,83, muito maior que os R\$ 8.580.000,00 homologados. No mérito, defendem que há divergências significativas entre os laudos, o que enseja a determinação de nova avaliação, consoante arts. 480 e 873 do Código de Processo Civil (CPC). A alienação dos bens pelo valor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

4

homologado implicará violação aos princípios da menor onerosidade e do enriquecimento sem causa, praticando-se preço vil. Há erros inescusáveis no laudo homologado, que não condiz com a realidade mercadológica. Pedem a antecipação da tutela recursal e, no mérito, o provimento do recurso, afastando-se a homologação do laudo pericial e determinando-se a realização de nova perícia, com outro profissional.

Foi deferido efeito suspensivo (fls. 26/28 destes autos).

Os agravados, em contraminuta (fls. 35/42), defendem que não houve cerceamento de defesa, pois houve oportunidade de manifestação acerca do laudo. Esclareceu o perito que houve “*erro flagrante*” na perícia realizada no outro processo. Não há que se falar em realização de nova perícia. Deve ser negado provimento ao recurso.

A coexecutada IVANY manifestou-se (fls. 44/57), defendendo que houve suficiente debate acerca do laudo pericial, inclusive sobre a divergência com o trabalho produzido na outra ação. Sustenta pela robustez do trabalho apresentando pelo *expert*. Defende que os agravantes executam manobras protelatórias do feito.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de execução de título extrajudicial em que se procedeu à penhora de bens imóveis, em vias de avaliação.

Noto que a avaliação teve início em 2023, com a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

5

apresentação, em outubro daquele ano, do laudo pericial de fls. 1646/1775.

Manifestaram-se os executados/agravantes a respeito do trabalho às fls. 1850/1859.

Esclarecimentos adicionais do perito às fls. 2204/2218, em que foram apresentadas explicações detalhadas acerca da divergência do entendimento do perito nomeado nos autos de origem com relação ao trabalho realizado nos autos nº 0011467-75.2002.8.26.0011.

Nova impugnação dos agravantes às fls. 2252/2256.

Houve homologação do valor de R\$ 8.580.000,00 pela r. decisão de fls. 2265/2266.

Em seguida, opostos embargos de declaração, foi proferido o despacho de fl. 2290, nos seguintes termos:

“(...) intime-se o perito para esclareça posto que ambos litigantes se remetem à avaliação realizada por outro expert.”

Novos esclarecimentos do perito vieram somente às fls. 2384/2394.

Foi dada oportunidade de manifestação a respeito (fls. 2404).

Impugnação dos agravantes às fls. 2456/2550.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Novos esclarecimentos às fls. 2562/2575.

Nova impugnação às fls. 2580/2584.

Note-se que a coexecutada IVANY se manifestou no sentido de adotar-se o maior valor, obtido na prova pericial produzida nos outros autos ou, subsidiariamente, pelo cálculo de média entre os dois valores (fls. 2585/2586).

Houve concordância pelos exequentes/agravados (fls. 2590/2591).

Discordaram os agravantes (fls. 2592/2593).

Deve ser lembrado que o processo civil deve ser conduzido consoante os princípios da efetividade (art. 6º do Código de Processo Civil – CPC) e da duração razoável (art. 4º).

A avaliação dos imóveis vem sendo realizada desde fins de 2023, e os executados/agravantes se manifestaram inúmeras vezes a respeito dos esclarecimentos prestados pelo perito, reiterando argumentos, em demonstração de interesse de obstar os próximos atos tendentes à expropriação.

Note-se que, embora invoquem aqui trabalho pericial produzido em outros autos, lá também impugnam o laudo produzido, prolongando indefinidamente a fase executiva, sem satisfação dos créditos.

É natural que haja divergências entre trabalhos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

7

produzidos por pessoas diferentes, uma vez que não existe um método definitivo e inexorável para chegar-se ao valor de um bem.

Nesse sentido, é totalmente descabido o pedido de realização de nova avaliação (art. 873 do CPC): já há dois trabalhos independentes à disposição do Juízo, utilizando-se ambos os profissionais de método comparativo e avaliação detalhada. Discordâncias residuais permanecerão, devendo-se, porém, adotar a solução que melhor atenda aos princípios supra, em respeito, evidentemente, dos interesses da parte executada.

Deve ser lembrado que nosso diploma processual permite a utilização de prova emprestada:

Art. 372. O juiz poderá admitir a utilização de prova produzida em outro processo, atribuindo-lhe o valor que considerar adequado, observado o contraditório.

No caso, há dois trabalhos de avaliação: (a) nos autos nº 0011467-75.2002.8.26.0011 chegou-se ao valor de R\$ 12.566.857,83 (ainda não definitivamente homologado, uma vez que não houve trânsito em julgado de agravo de instrumento interposto contra decisão de homologação daquele valor); (b) nos autos de origem, chegou-se ao valor de R\$ 8.580.000,00.

A consequência da adoção do valor maior será, somente, a possível frustração do leilão judicial, o que servirá de indicação definitiva de que a figura de R\$ 12,5 milhões é exagerada, recomendando-se a adoção de valor mais modesto.

Nesse sentido, entendo deva ser dado apenas parcial provimento ao recurso dos agravantes, adotando-se como valor de avaliação os R\$ 12.566.857,83 adotados no outro processo, com a devida



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

8

atualização.

Caso frustradas as tentativas de praxeamento do bem, poderá a douta Juíza, analisadas outras circunstâncias que possam surgir no decorrer da execução, adotar o valor inferior, de modo a procurar dar efetividade à prestação jurisdicional.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão que indeferiu o pedido de utilização de laudo pericial de avaliação realizado em outro processo, entre as mesmas partes, como prova emprestada – Inconformismo do exequente – Cabimento – Contraditório atendido, nos termos do art. 372 do CPC – Inexistência de óbice – Execução que se arrasta desde 2010, ou cerca de 15 anos - Princípios da efetividade, celeridade e economia processual - A interposição de Agravo em Recurso Especial que não tem efeito suspensivo e nem impede prosseguimento dos feitos – Art. 995 do CPC – Inexistência de prova de substancial modificação do valor de mercado do bem imóvel – apartamento residencial urbano. Avaliação, ademais, que a rigor é simples e por mera estimativa, com preço sujeito ao interesse de mercado quando do praxeamento - Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça – Decisão reformada - Recurso provido, com observações.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2067458-29.2025.8.26.0000; Relator (a): Carlos Eduardo Borges Fantacini; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2025; Data de Registro: 10/05/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação de bem imóvel. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeita incorreções no saldo credor e no de avaliação do imóvel penhorado, além de deferir a adjudicação de determinados imóveis pelo valor de R\$1.494.664,91 em julho de 2023 e, em consequência, ordenar a desocupação das coisas adjudicadas no prazo de cinco dias. Inconformismo da parte executada. Bem de família. Responsabilidade patrimonial da executada com origem em fiança prestada em contrato de locação de imóvel não residencial. Questão já decidida. Artigo 507 do Código de Processo Civil. Impossibilidade de rediscussão da questão fática em razão da natureza jurídica da garantia prestada, nos termos do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90. Crédito exequendo. Executados que não indicaram o valor que entendiam devido em conjunto com a memória de cálculos. Rejeição da pretensão. Agravantes que também não demonstraram a alegada distorção de valor a implicar preço vil, na forma do artigo 873 do Código de Processo Civil. Princípio da menor onerosidade do devedor que deve ceder espaço à efetividade da execução, porque a parte agravada persegue seu crédito em razão da ausência de pagamento espontâneo da parte executada. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2190514-36.2024.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; Data de Registro: 27/08/2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

9

Não há que falar em violação ao princípio da menor onerosidade, o qual requer a indicação, pela parte executada, de meios mais eficazes à execução (art. 805, parágrafo único, do CPC).

As avaliações estão fundadas em trabalhos extensos e detalhados, não se vislumbrando o alegado risco de “enriquecimento sem causa” de quem acabar obtendo os bens.

Não há que falar em “preço vil”, o que se avalia relativamente ao valor da avaliação homologado (art. 891, parágrafo único).

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao recurso** para afastar a homologação do valor de R\$ 8.580.000,00, adotando-se o valor de R\$ 12.566.857,83, devidamente atualizado, com observação de que a frustração do leilão judicial do bem ensejará a possibilidade de novo praxeamento, com o valor de avaliação obtido nestes autos.

Assinatura Eletrônica

ADILSON DE ARAUJO
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000857012

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2196679-65.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes MARIO SERGIO ATTAB MACHADO PORTELLA, PATRÍCIA ATTAB MACHADO PORTELLA, IVANY EDUARDO SARTORI e NILZA VEIGA ATTAB (FALECIDO), são embargados ESPÓLIO DE LUIZ DE FREITAS JUNIOR, LUCILA VICENTE COELHO DE FREITAS (HERDEIRO), PAULO ROBERTO DE FREITAS (HERDEIRO), LUIZ DE FREITAS NETO (HERDEIRO) e FÁTIMA CRISTINA DE FREITAS (HERDEIRO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Acolheram os embargos. V. U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 19 de agosto de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

2

Embargos de Declaração nº 2196679-65.2025.8.26.0000/50000

Comarca: São Paulo — Foro Central Cível — 29ª Vara Cível

Juíza: Daniela Dejuste de Paula

Embargantes: MÁRIO SÉRGIO ATTAB MACHADO PORTELLA e PATRICIA ATTAB MACHADO PORTELLA (executados)

Embargados: ESPÓLIO DE LUIZ DE FREITAS JUNIOR, LUCILA VICENTE COELHO DE FREITAS, PAULO ROBERTO DE FREITAS, LUIZ DE FREITAS NETO e FÁTIMA CRISTINA DE FREITAS (exequentes)

Interessada: Ivany Eduardo Sartori (executada)

Voto nº 46.992

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ACÓRDÃO. OBSCURIDADE. VERIFICAÇÃO. EMBARGOS ACOLHIDOS, SEM EFEITO MODIFICATIVO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão pelo qual foi dado parcial provimento ao agravo de instrumento interposto pelos ora embargantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se se houve obscuridade no julgado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Possível o acolhimento dos embargos diante da obscuridade apontada (art. 1.022, I, do Código de Processo Civil – CPC), sem qualquer efeito modificativo.

4. A observação contida no dispositivo do acórdão não tem, evidentemente, efeito automático, abrindo-se sempre a possibilidade de que circunstâncias supervenientes alterem o cenário processual, obstando, no caso, o praxeamento do bem pelo valor inferior obtido através de laudo pericial.

5. Em especial, lembre-se que o diploma processual prevê hipóteses de nova avaliação (art. 873), que não podem ser afastadas previamente por determinação judicial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Embargos acolhidos, sem efeito modificativo.

Tese de julgamento: “Devem ser acolhidos os embargos de declaração se constatada obscuridade no julgado (art. 1.022, I, do Código de Processo Civil – CPC).”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, I, e 1.023, § 2º.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **MÁRIO SÉRGIO ATTAB MACHADO PORTELLA** e **PATRICIA ATTAB MACHADO PORTELLA** em face de **ESPÓLIO DE LUIZ DE FREITAS JUNIOR, LUCILA VICENTE COELHO DE FREITAS, PAULO ROBERTO DE FREITAS, LUIZ DE FREITAS NETO** e **FÁTIMA CRISTINA DE FREITAS** contra o acórdão de fls. 59/67 (autos principais) desta 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), pelo qual foi dado parcial provimento ao agravo de instrumento interposto pelos ora embargantes.

Defendem os recorrentes haver obscuridade ou contradição no julgado. Não ficou claro, do quanto consignado, se a frustração do leilão levará ao automático novo praceamento do bem pelo valor inferior. Pedem o acolhimento dos embargos.

É o relatório.

Possível o acolhimento dos embargos diante da obscuridade apontada (art. 1.022, I, do Código de Processo Civil – CPC), sem qualquer efeito modificativo (art. 1.023, § 2º).

Assim ficou consignado no dispositivo do acórdão (grifo):

“Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso para afastar a homologação do valor de R\$ 8.580.000,00, adotando-se o valor de R\$ 12.566.857,83, devidamente atualizado, com observação de que a frustração do leilão judicial do bem ensejará a possibilidade de novo praxeamento, com o valor de avaliação obtido nestes autos.” (fl. 67)

É evidente que o efeito não é automático, abrindo-se sempre a possibilidade de que circunstâncias supervenientes alterem o cenário processual, obstando, no caso, o praxeamento do bem pelo valor inferior obtido através de laudo pericial.

