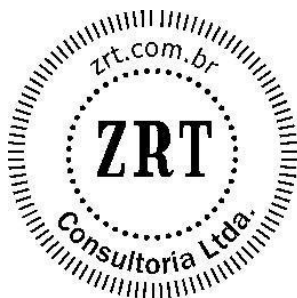
2900
12/2020

José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI PINHEIROS.

Autos do Processo nº.:



0002545-78.2021.8.26.0011

Autora: **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C**

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, nomeado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movido por ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C, em face de Quasar Administrações e Participações Eireli, em atenção ao despacho de fls. 130, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados na seguinte:

LAUDO

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 111, que ordena a perícia de avaliação nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movido por Administradora Jardim Acapulco S/c em face de Quasar Administrações e Participações Eireli.

Trata-se da avaliação dos direitos sobre o imóvel penhorados às fls. 49/50, nos autos do presente feito.

2. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 111, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

3. VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria ao imóvel no dia 21 de julho de 2022 de acordo com a determinação de fls. 111.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Bassi de Melo

Vistos,

Fls.110: Defiro. Para avaliação do imóvel nomeio o Dr. José Carlos Rodrigues Teixeira, intime-se-o para estimativa dos honorários, autorizado o envio de SENHA do processo. Honorários periciais devem ser depositados pelo exequente.

Nos autos o valor, intime-se o Jusriperito para o início dos trabalhos. Laudo em 30 dias.

O fragmento do despacho de fls. 111.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente lide vem nos autos como o descrito na Matrícula nº 49.857, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP (fls. 40/48).

fls. 40

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

matrícula 49857	ficha 01
---------------------------	--------------------

Guarujá, 07 de fevereiro de 1986

Imóvel:- Lote nº 09 da Quadra nº 43, no JARDIM ACAPULCO, nesta cidade, Município e comarca de Guarujá, medindo 20,00 metros de frente para a Rua 23, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 1.000,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, com o lote 08, pelo lado esquerdo com o lote 10 e nos fundos com o lote 19. Imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pelos loteadores, por ocasião do registro do Loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0789-009-000.-

Proprietários:- CELSO SANTOS FILHO e sua mulher MARIA CECILIA AMARAL SANTOS, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, portadores dos RG. nºs. 1.442.933-SSP/SP. e 2.120.573-SSP/SP, - respectivamente, inscritos no CPF/MF. sob nº 065.800.508-10; e HERNANI AZEVEDO SILVA, casado com MARIA HELENA MARX AZEVEDO SILVA, sob o regime de separação de bens, na forma do artigo 258, § único do Código Civil Brasileiro, portadores dos RG. nºs. 203.491-SSP/SP. e 1.568.742-SSP/SP., inscritos no CPF/MF. sob nºs. 005.145.788-15 e 019.264.038-00, sendo todos brasileiros, proprietários, com endereço em São Vicente-SP., a Avenida Presidente Wilson nº 218.-

Registro Anterior:- Transcrições nºs. 13.904 e 15.294, e inscrição nº 104, livro 08, deste Cartório.-

O Escrevente autorizado *José Carlos R. Teixeira*

07 de fevereiro de 1.986

R.01|
POR Escritura de 13 de Dezembro de 1985, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., livro 448, fls. 27, CELSO SANTOS FILHO e sua mulher MARIA CECILIA AMARAL SANTOS; e HERNANI AZEVEDO SILVA assistido por sua mulher MARIA HELENA MARX AZEVEDO SILVA, acima qualificados, venderam o imóvel acima descrito a SAMUEL LAFER, brasileiro, engenheiro, portador do RG. nº 956.831-SSP/SP. e inscrito no CPF/MF. sob numero ---005.463.488-15, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Regina Janiuk Lafer (RG. nº 1.554.280-SSP/SP), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Alameda Lorena nº 990 5º andar, pelo preço de Cr\$428.000,-(valor-venal-85-Cr\$63.957.000).-- Registrado por: *José Carlos R. Teixeira* Escrevente autorizado.-

Av.02 26 de setembro de 2005
De conformidade com a Lei 6015/73, artigo 167, inciso II, alínea 13, é feita a presente averbação para constar que a Rua 23 é atualmente denominada Rua Paulo Pinheiro Xavier, conforme Lei Municipal nº 2771/00.

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.onr.org.br-Visualizado em:21/09/2021 09:37:58

Este documento e cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEIA FRANCO, protocolado em 21/09/2021 às 17:40, sob o número WPIN217015000806. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002545-78.2021.8.26.0011 e código EC2008E.

A ficha 01 da matrícula do imóvel. Fls: 40 dos autos. .

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 01:03, sob o número WPIN22701633222. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002545-78.2021.8.26.0011 e código 118E2F1B.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.1. O TERMO DE PENHORA/

O bem como consta na certidão de penhora de fls. 58/60 refere-se ao lote 09 da quadra 43, no Jardim Acapulco, parte do atual nº 11 da rua 23 ou Paulo Pinheiro Xavier, - Guarujá – SP.

<p>Estado: São Paulo</p> <p>Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo</p> <p>Comarca: São Paulo</p> <p>Foro: PINHEIROS - Foro Regional</p> <p>Vara: 5 OFICIO CÍVEL</p> <p>Escrivão/Diretor: DILMA SOARES ONOFRE</p>	<p>fls. 58</p> <p>111 e código EDAAC02.</p>
<p>CERTIDÃO DE PENHORA</p>	
<p>Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou efetuada no processo como adiante se contém:</p>	
<p>PROCESSO</p> <p>NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL</p> <p>Número de ordem: 0002545-78.2021.8.26.0011</p>	
<p>Exequente(s)</p> <p>ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA</p> <p>CNPJ: 48.671.028/0001-87</p>	
<p>Executado(a, os, as)</p> <p>QUASAR ADMINISTRACOES E PARTICIPACOES EIRELI</p> <p>CNPJ: 04.208.316/0001-24</p>	
<p>Terceiro(s)</p> <p>Valor da dívida: R\$ 370.596,85</p>	
<p>IMÓVEIS PENHORADOS</p> <p>1.</p> <p>Protocolo de Penhora Online: PH000387697</p> <p>Comarca: Guarujá</p> <p>Endereço do imóvel: Lote nº 09 da Quadra nº 43</p> <p style="text-align: right;">1</p>	
<p>Bairro: Jardim Acapulco</p> <p>Município: Guarujá</p> <p>Estado: São Paulo</p> <p>Número da Matrícula: 49857</p> <p>Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP</p>	
<p>DADOS INFORMATIVOS:</p> <p>TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA</p> <p>Data do auto ou termo: 22/9/2021</p> <p>Percentual penhorado (%): 100,00</p> <p>Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00</p> <p>Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: QUASAR ADMINISTRACOES E PARTICIPACOES EIRELI</p> <p>O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim</p> <p>Nome do depositário: QUASAR ADMINISTRACOES E PARTICIPACOES EIRELI</p> <p>Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.</p>	
<p>EMOLUMENTOS</p> <p>Depósito prévio</p>	
<p>ADVOGADO/SOLICITANTE</p> <p>Nome: Tabata Prando Carpanezi</p> <p>Telefone para contato: (11)9636-30915</p> <p>E-mail: tabata@gouveafranco.com.br</p> <p>Número OAB: 425785</p> <p>Estado OAB: SP</p> <p>O referido é verdade e dou fé.</p> <p>Data: 05/10/2021 16:27:39</p> <p>Emitido por: LAURA MAITA PAULINO DA COSTA</p> <p>Cargo: Escrevente Técnico Judiciário</p> <p style="text-align: right;">2</p>	

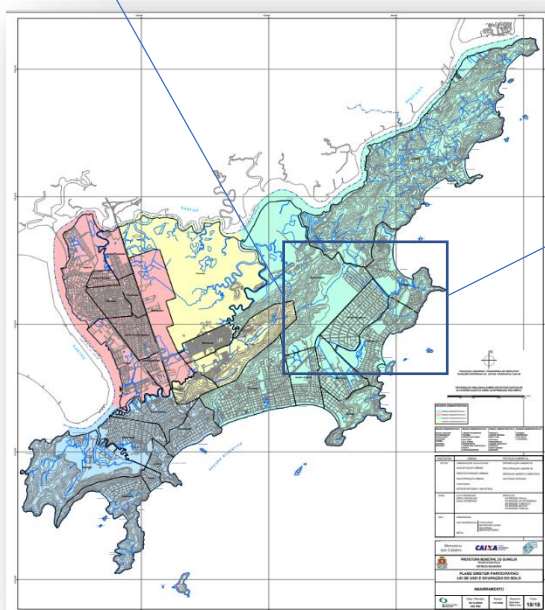
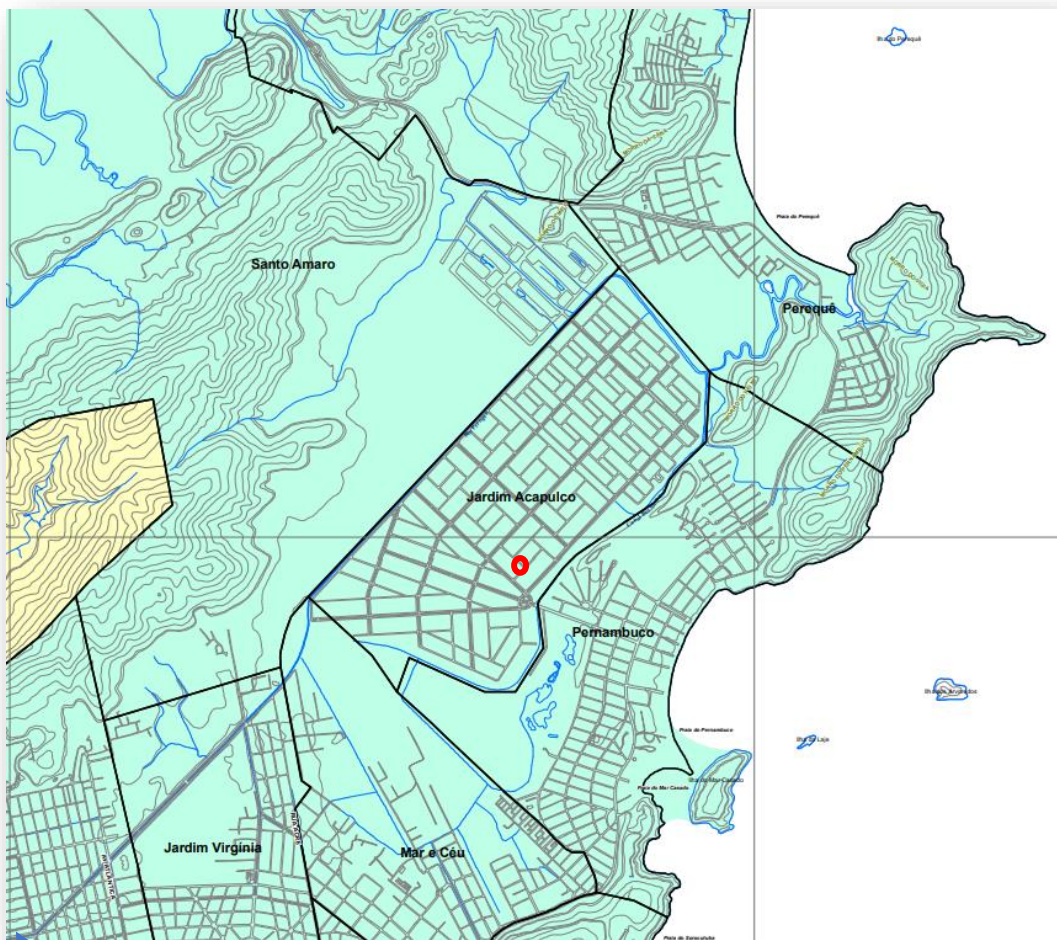
O fragmento do termo de penhora de fls. 58/60.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.2. DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:



O Jardim Acapulco está na região noroeste da cidade, entre as praias do Pernambuco e do Perequê.

O acesso é fácil e se dá tanto pela balsa de Bertioga, quanto pelo centro do Guarujá.

A localização do imóvel na planta oficial do Município do Guarujá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 01:03, sob o número WPIN22701633222. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002545-78.2021.8.26.0011 e código 118E2F1B.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Segundo a planta do loteamento, fornecida pela administração, o imóvel avaliando corresponde ao lote 09 da quadra 43, na porção que se chama de Jardim Acapulco I.

A quadra em que está inserido o imóvel é formada pela rua Aurelice Ribeiro dos Santos, a avenida Severino Prieto Álvares, a avenida Alice Nehring Machado e a rua Paulo Pinheiro Xavier, para onde está a frente do imóvel. A rua Paulo Pinheiro Xavier está emplacada com rua 23.



A localização do imóvel no fragmento do mapa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 01:03, sob o número WPIN22701633222. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002545-78.2021.8.26.0011 e código 118E2F1B.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis


4.4. DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL:

Trata-se do Lote nº 09 da Quadra nº 43, no JARDIM ACAPULCO, cadastrada pela Prefeitura do Município do Guarujá, sob o nº 3-0789-009-000, matriculado sob o número 49857 no Registro de Imóveis do Guarujá. Segundo a R.10 de fls. 45 dos autos, em nome de Quasar Administrações e Participações Ltda.

fls. 45

Matricula	Ficha
49.857	03 Verso


GUARIGLIA, CHRISTIAN GUARIGLIA, com consentimento de sua esposa DANIELA MARTINS PISCIOTTA GUARIGLIA, DANILO GUARIGLIA e GERALDO GUARIGLIA NETO, já qualificados, requereram a presente averbação para ficar constando que, em virtude da quitação total do preço avençado na escritura de venda e compra datada de 06/07/2006, do 10. Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, do livro 495, págs. 301/304, registrada sob n. 08 retro, foi cumprida a obrigação pactuada na referida escritura, entre os ora requerentes e ANTONIO ROBLES RODRIGUEZ e JOSÉ TELES DE ANDRADE, já qualificados, ficando sem mais nenhum efeito a cláusula resolutiva ajustada entre as partes, mencionada no referido registro.

Averbado por  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

JP.

R.10 18 de dezembro de 2007

Por escritura datada de 22 de outubro de 2007, lavrada no 21º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3.056, páginas 367/370, JOSÉ TELES DE ANDRADE e sua esposa CÉLIA REGINA NASCIMENTO DE ANDRADE e ANTONIO ROBLES RODRIGUEZ, já qualificados, venderam o imóvel objeto da presente matrícula a QUASAR ADMINISTRAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA; inscrita no CNPJ/MF sob nº. 04.208.316/0001-24, com sede na cidade de São Paulo-SP., na Avenida Escola Politécnica nº. 4.183, Jaguaré; pelo preço de R\$170.000,00. (valor venal - 2007 - R\$177.830,00)

Registrado por:  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

Jr

Av.11 01 de outubro de 2012

Por requerimento de 21 de setembro de 2012 e certidão expedida pelo Escrivão-Diretor do Cartório do 5º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP., aos 02 de julho de 2012, nos termos do artigo 615-A do CPC, procedo a presente averbação premonitória para ficar constando que aos 12

continua na ficha 04

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em 21/09/2021 09:37:58

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS DE GOUVEIA FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2021 às 17:40, sob o número WPINZ1101980866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002545-78.2021.8.26.0011 e código EC2008E.

A ficha 03 verso da certidão juntada às fls. 45 dos autos.

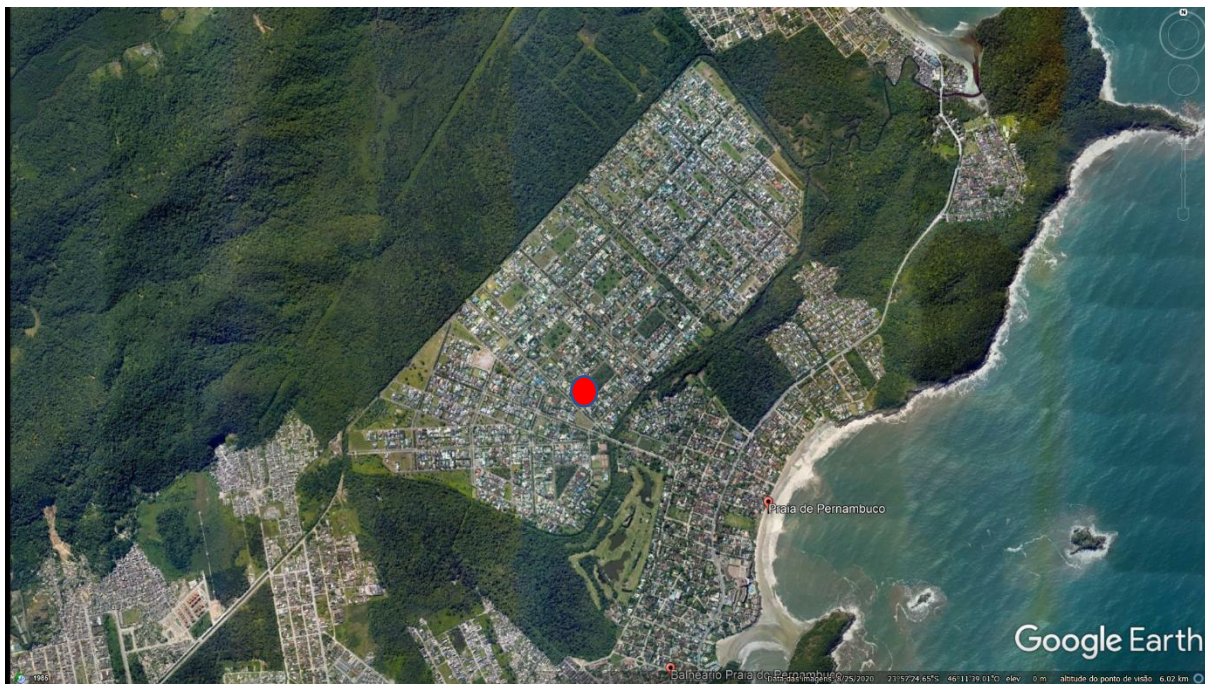


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

4.6. DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A região do Guarujá, em que está o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se de condomínio fechado, de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos públicos de costume.

A infraestrutura da região é a usual, com diversos serviços públicos. No condomínio há apenas residências e imobiliárias, no entanto, nas imediações encontramos residências, comércio diversificado e serviços em geral.



A localização do imóvel do alto (Google Earth Pro®).



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

4.7. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A rua Paulo Pinheiro Xavier, onde se localiza o acesso ao imóvel é pavimentada com blocos de concreto intertravados e apresenta via de mão dupla com sinalização terrestre de trânsito.

Também é provida de guia e sarjeta em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e esgoto.



A rua Paulo Pinheiro Xavier, em frente ao imóvel.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

5. O IMÓVEL:

Trata-se de um terreno em que estão construídas parte da garagem e as instalações de serviço da casa que está edificada no terreno ao lado.

É um terreno plano, com características semelhantes às dos outros do condomínio.



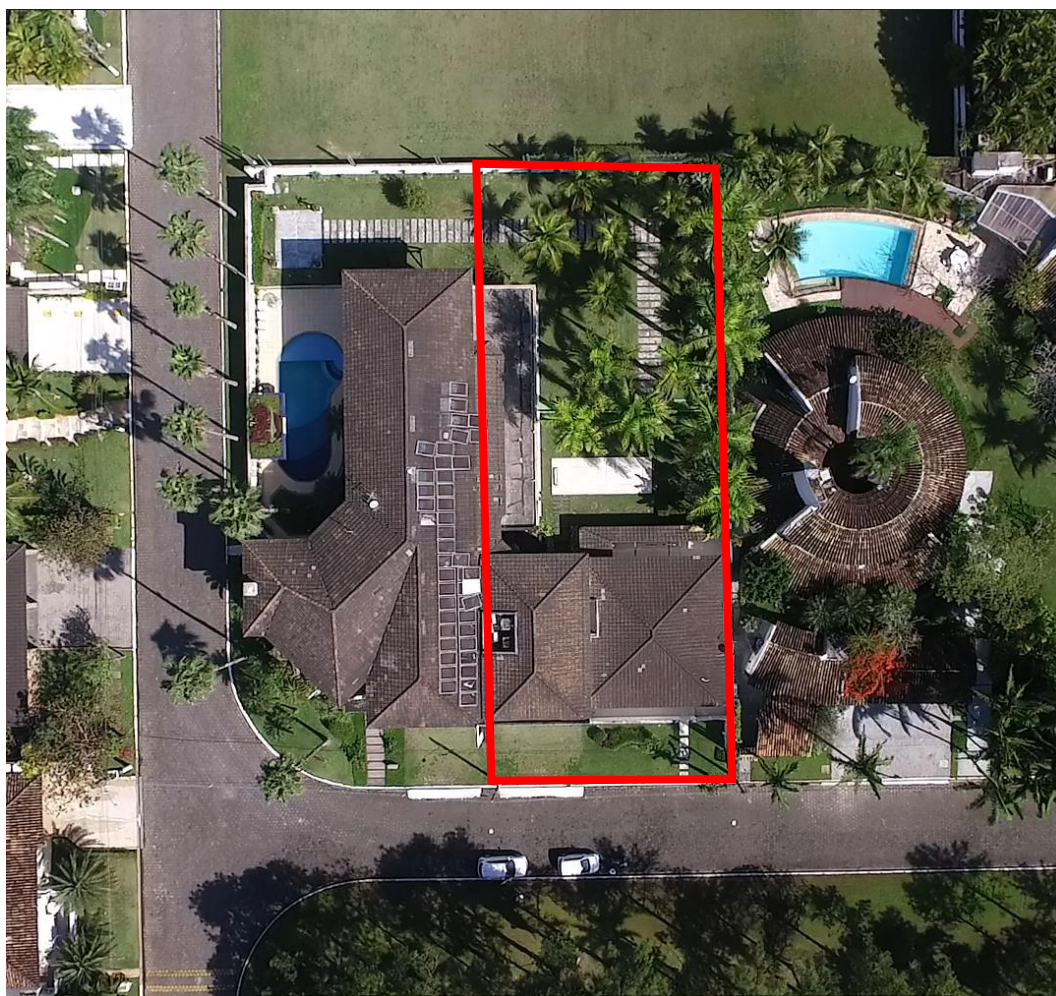
O imóvel visto do alto.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

A edificação de serviço é térrea, com estrutura mista em concreto armado e alvenaria estrutural, com fechamentos revestidos e pintados.

A parte da garagem é assobradada e solidária à casa principal.



O imóvel visto do alto.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

5.1. A GARAGEM:

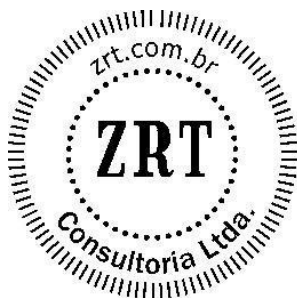
Os acessos para a garagem se fazem por duas portas de correr voltadas para a rua Paulo Pinheiro Xavier.

A porta que fica à direita é a que está no terreno penhorado.

A entrada para pedestres se dá pela esquerda do imóvel onde fica a porta social.



A entrada do imóvel.



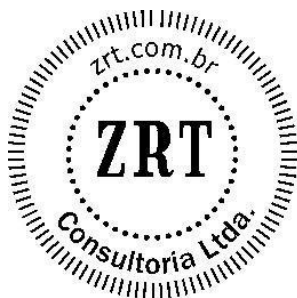
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O acesso ao terreno se dá pela garagem, que tem revestido com placas de pedra natural polida e as paredes acabadas em pintura sobre massa corrida. O forro é de placas de gesso com iluminação embutida.

A parte da garagem que fica no outro terreno pode funcionar de forma independente da que está no terreno penhorado.



A garagem.



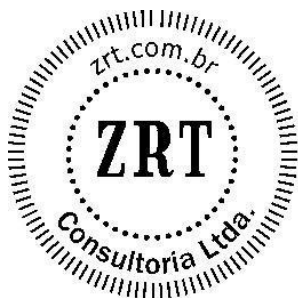
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Pela garagem se chaga ao jardim, que ocupa a parte central do terreno, entre a garagem, o serviço e a divisa dos fundos.

Há árvores de grande porte, caminhos pavimentados e um interessante sistema de captação de águas pluviais com canais iluminados revestidos com pastilhas cerâmicas.



O jardim.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Ao lado da garagem ficam as instalações de serviço, que engloba a casa do caseiro e a lavanderia.



A área de serviço vista do jardim.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

5.3. AS INSTALAÇÕES DE SERVIÇO:

O acesso à área de serviço se dá por um corredor descoberto que se inicia no quintal, ou pela lavanderia que fica ao lado da garagem.



O corredor descoberto.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

A lavanderia se desenvolve o longo do corredor externo e interliga a garagem à casa do caseiro.



A lavanderia.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

5.4. A CASA DO CASEIRO:

A casa do caseiro tem sala, cozinha, banheiro e dormitórios.

O piso é revestido com cerâmica vitrificada, as paredes pintadas sobre massa decorativa e o teto pintado sobre massa corrida.



A sala da casa do caseiro



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O quarto tem as paredes pintadas sobre massa corrida e o piso revestido com cerâmica no padrão da sala.

A iluminação e a ventilação naturais se dão pela janela voltada para o corredor na frente da casa.



O primeiro quarto.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O segundo dormitório fica ao lado do primeiro e tem características semelhantes às do outro.



O segundo quarto.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O banheiro tem as paredes azulejadas até o teto, que é pintado sobre massa corrida.

As instalações hidráulicas e elétricas são simples e estão em uso.



O banheiro.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Voltado para a frente da casa há um corredor entre a casa do caseiro e o muro.

As paredes são pintadas sobre massa corrida e o piso de cerâmica.



O corredor na frente da casa do caseiro.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

6. O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

6.1. METODOLOGIA:

Para a fixação do justo e correto valor de locação do imóvel avaliando, o Jurisperito se valerá do MÉTODO COMPARATIVO, onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda na região.

O comparativo se recomenda em face da grande semelhança entre os imóveis em oferta de venda, com padrão e dimensões, em oferta de venda na região.

Na região onde se situa o imóvel em questão, ainda se encontram terrenos vagos, portanto, há diversos imóveis que podem ser utilizados no comparativo direto.

No entorno encontramos imóveis semelhantes ao avaliando, e através de sua comparação, se pôde determinar o valor do imóvel em tela.

6.2. COMPARATIVO CONCLUSO:

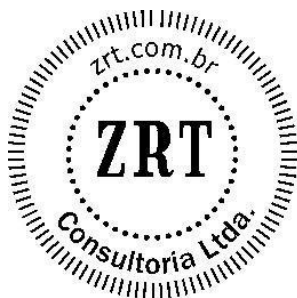
Todos os imóveis pesquisados se situam na mesma parte do condomínio, sendo desnecessária a utilização do fator de transposição (índice fiscal) para suprir as diferenças que poderiam ocorrer entre os elementos, como poderemos ver a seguir.

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas NORMAS DO IBAPE em vigor, com o fito de se apurar com rigor normal o real valor de venda do imóvel.

6.3. O VALOR DA CONSTRUÇÃO:

No terreno penhorada está edificada a parte da direita da garagem e a casa do caseiro.

Em se considerando a venda do terreno penhorado de forma isolada da casa que fica ao lado, a construção perde seu sentido e passa a não ter valor comercial.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

A construção da casa do caseiro, se pudesse ser aproveitada, de acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel pode ser classificada como: “Casa Padrão Médio”:

1.2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suite), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

O fragmento do EVV-IBAPE/2019.



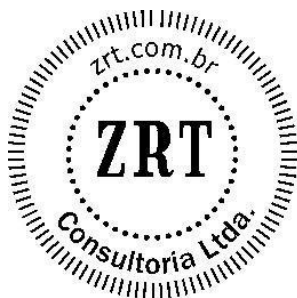
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Na norma do IBAPE, como roteiro de cálculo, para definição de índice médio, consta o imóvel paradigma no item 1.2.5 – Casa Padrão Médio.

Quadro A2 – Imóveis Paradigma para os Grupos 1.2 – CASA e 2.2 – GALPÃO.

Padrão	Características do Imóvel Paradigma				
	Índice Fiscal	Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Distância ao polo valorizador (m)	Foc
1.2.1 - Padrão Rústico					
1.2.2 - Padrão Proletário					
1.2.3 - Padrão Econômico	303,35	166,01	97,84	N/A	0,699
1.2.4 - Padrão Simples	589,00	170,62	112,24	N/A	0,796
1.2.5 - Padrão Médio	999,63	177,52	171,49	N/A	0,865
1.2.6 - Padrão Superior	2.065,97	673,63	465,06	N/A	0,828
1.2.7 - Padrão Fino	1.608,04	685,96	515,85	N/A	0,833
1.2.8 - Padrão Luxo	3.558,79	1.230,89	799,64	N/A	0,814
2.2.1 - Padrão Econômico					
2.2.2 - Padrão Simples	N/A	1.200,17	801,17	1.227,27	0,824
2.2.3 - Padrão Médio	N/A	4.661,84	2.496,66	1.263,01	0,858
2.2.4 - Padrão Superior	N/A	16.853,62	8.480,73	1.240,48	0,892

O fragmento do EVV-IBAPE/2019.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O valor de venda da benfeitoria é o produto do CUB (Custo Unitário Básico) com o índice referente à tipologia, com a área homogeneizada, com o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

O estudo de valores de venda de 2019, o IBAPE define como devem ser aplicados os índices e dados para que se encontre o valor da benfeitoria.



Valores de Edificações

3.2 VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA

3.2.1 O Valor de Venda da Benfeitoria (V_B) deve ser calculado pela expressão:

$$V_B = CUB-SP \times P_c \times A_c \times F_{oc} \text{ [EQUAÇÃO 5]}$$

Sendo:

V_B – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

P_c – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

A_c – Área construída da edificação em apreço.

F_{oc} – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

O fragmento do EVV-IBAPE/2019.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Considerando-se que a construção não é nova e tampouco adequada ao ótimo aproveitamento do terreno, efetuaremos a depreciação pelo critério de Ross/Heidecke, de acordo com as normas em vigor, e a seguir parcialmente reproduzidas:

3.2.2 A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

3.2.3 O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 6]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

13

Valores de Edificações



3.2.4 O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right] / 2 \right\} \text{ [EQUAÇÃO 7]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem, conforme Quadro 1.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

Os fragmentos do EVV-IBAPE/2019.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

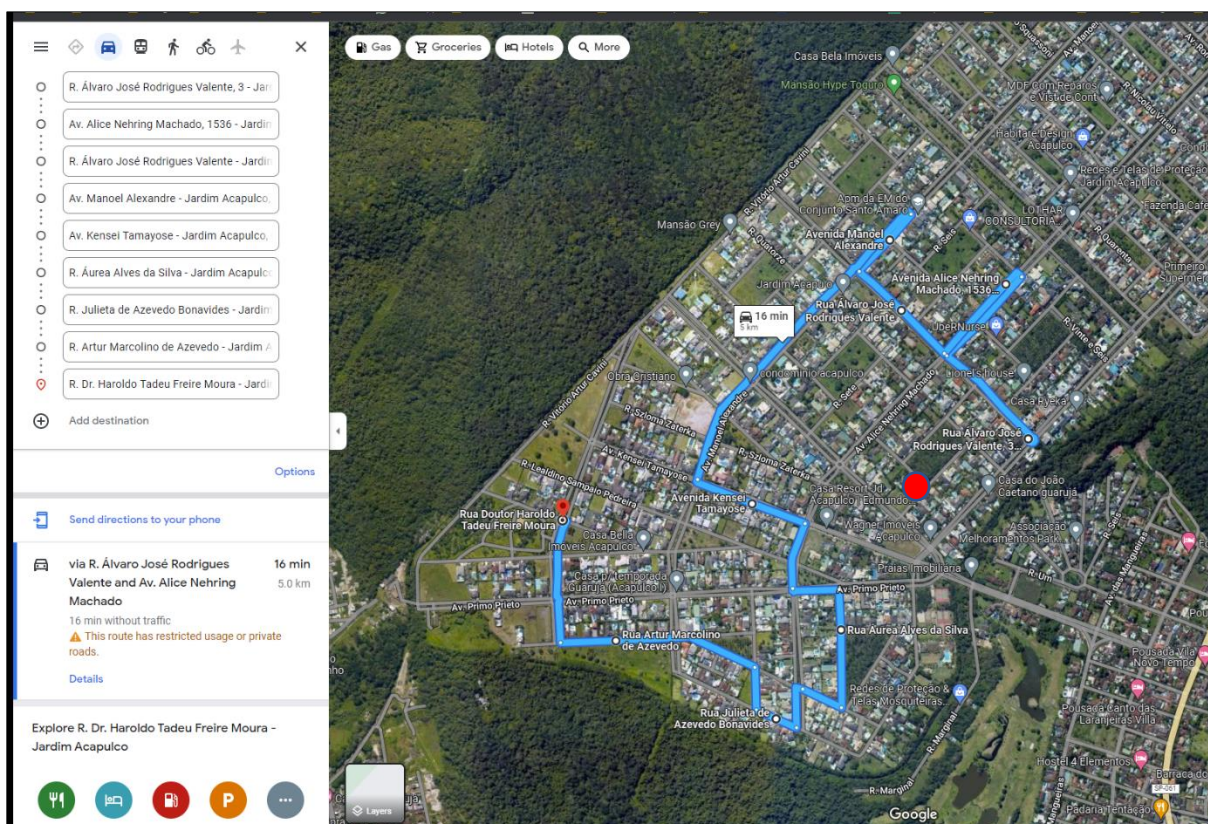
6.4. O VALOR DO IMÓVEL:

O valor do terreno do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região, como se observa na especificação do item 6.3.

A soma do valor do terreno ao valor da construção é o valor de venda do imóvel.

6.5. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

As informações fornecidas por corretores de imóveis e imobiliárias estão descritas de forma sucinta em respeito ao trabalho dos profissionais que colaboram com o banco de dados para comparativos. As informações adicionais podem ser facilmente obtidas diretamente com os profissionais, casos se tornem necessárias.



A localização dos elementos do comparativo, em ordem.
 Google Earth Pro®



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Álvaro José Rodrigues Valente 3,
Acapulco, Guarujá

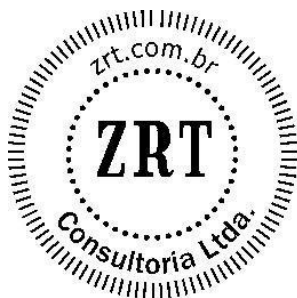
Modalidade: Venda (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.100,000,00.

Padrão Construtivo: terreno
Área terreno: 1000 m²
Frente do Terreno: 20,00 m

Fonte: Factual Imóveis
Informante: Sra. Beatriz
Telefone: (13) 2191-1800



Foto do corretor.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Alice Nehring Machado 1536
Acapulco, Guarujá

Modalidade: Venda (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.500,000,00.

Padrão Construtivo: terreno
Área terreno: 1000 m²
Frente do Terreno: 20,00 m

Fonte: ROCHA IMÓVEIS GUARUJÁ
Informante: Sr. Rocha
Telefone: (13) 99119-0060



Foto do corretor.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Álvaro José Rodrigues Valente 3,
Acapulco, Guarujá

Modalidade: Venda (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.200,000,00.

Padrão Construtivo: terreno
Área terreno: 1000 m²
Frente do Terreno: 20,00 m

Fonte: R3 Real Estate
Informante: Sra. Helena
Telefone: (13) 3233-1410

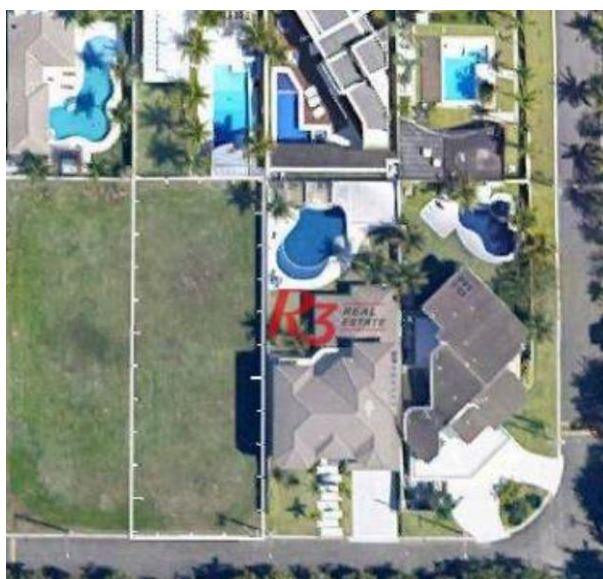


Foto do corretor.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

Endereço: Avenida Manoel Alexandre,
 Jardim Acapulco, Guarujá - SP

Modalidade: Venda (Oferta)
 Valor à vista: R\$ 2.199,000,00.

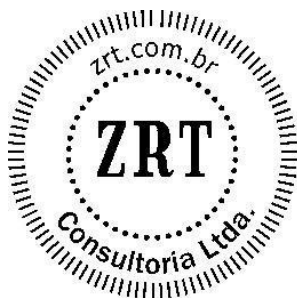
Padrão Construtivo: terreno
 Área terreno: 2000 m²
 Frente do Terreno: 40,00 m

Fonte: Nanci Dos Santos Imóveis
 Informante: Sra. Nanci
 Telefone: (13) 98115-7067



Foto do corretor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 01:03, sob o número WPIN22701633222. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002545-78.2021.8.26.0011 e código 118E2F1B.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

ELEMENTO 05

Endereço: Av. Kensei Tamayose

Jardim Acapulco, Guarujá - SP, 11445-000

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: R\$ 1.200,000,00.

Padrão Construtivo: terreno

Área terreno: 1000 m²

Frente do Terreno: 20,00 m

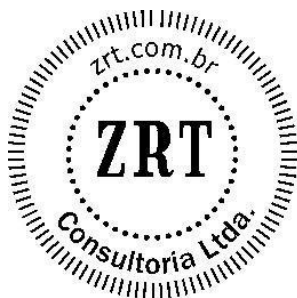
Fonte: Pé Direito Consultoria Imobiliária Ltda

Informante: Sra. Fernanda

Telefone: (11) 93310-1479



Foto do corretor.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Áurea Alves Da Silva
Jardim Acapulco - Guarujá/SP

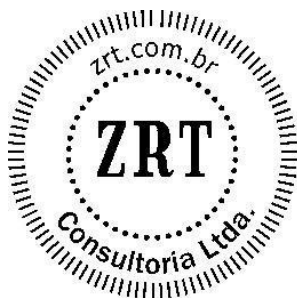
Modalidade: Venda (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.400.000,00

Padrão Construtivo: terreno
Área terreno: 1000 m²
Frente do Terreno: 20,00 m

Fonte: Lopes Imóveis
Informante: Sr. Alexandre Spinola Armani
Telefone: (19) 97404-9095



Foto do corretor.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

ELEMENTO 07

Endereço: Rua Julieta de Azevedo Bonavides
Jardim Acapulco , Guarujá - SP

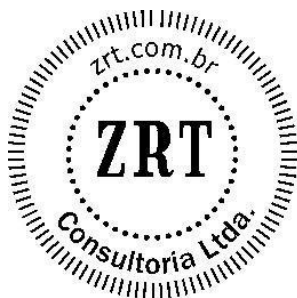
Modalidade: Venda (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.200,000,00.

Padrão Construtivo: terreno
Área terreno: 1000 m²
Frente do Terreno: 20,00 m

Fonte: Lumière Imóveis
Informante: Sr. Pedro Luis Soares
Telefone: (13) 2191-1800



Foto do corretor.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

ELEMENTO 08

Endereço: R. Artur Marcolino de Azevedo
Acapulco, Guarujá

Modalidade: Venda (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.350,000,00.

Padrão Construtivo: terreno
Área terreno: 1000 m²
Frente do Terreno: 20,00 m

Fonte: Factual Imóveis
Informante: Sra. Beatriz
Telefone: (13) 2191-1800



Foto do corretor.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 09

Endereço: R. Dr. Haroldo Tadeu Freire Moura
 Jardim Acapulco, Guarujá - SP, 11445-630

Modalidade: Venda (Oferta)
 Valor à vista: R\$ 1.100,000,00.

Padrão Construtivo: terreno
 Área terreno: 1000 m²
 Frente do Terreno: 20,00 m

Fonte: Cerqueira Imóveis Acapulco
 Informante: Sra. Joana
 Telefone: (13) 3353-5308



Foto do corretor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 01:03, sob o número WPIN22701633222. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002545-78.2021.8.26.0011 e código 118E2F1B.



José Carlos R. Teixeira

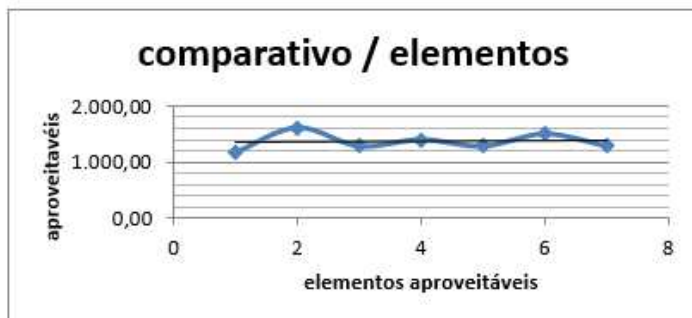
Perícias e Avaliações em imóveis

6.6. A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

DADOS DO LOCAL E DO IMÓVEL AVALIANDO

Índice Fiscal	1.000,00
Idade Real ou Estimada (anos)	30
Vida Útil (anos)	70
Estado de Conservação	C - Regular
Coefficiente de Conservação	2,25%
Coef. de Obsolescência (Fob)	
Coef. de Construção (Cc)	1,385
H8QN (R\$/m ²)	R\$ 1.767,46/m ²
Unitário de Construção (R\$/m ²)	R\$ 1.819,18
Área equivalente (m ²)	200,00m ²
Frente de Referência (m)	20,00m
Frente do terreno (m)	20,00m
Profundidade Equivalente (m)	50,00m
Localização	meio de quadra
Aproveitamento	1,00
Área do terreno (m ²)	1000,00m ²

Os dados inseridos na tabela de homogeneização foram extraídos do Sistema de Consulta do Mapa Digital de São Paulo e do Estudo revisado e atualizado dos Valores de Edificações dos Imóveis/2019 Urbanos de São Paulo pelo IBAPE/SP.



elem.	equivalente	aproveitáveis
1	1.177,32	1.177,32
2	1.605,43	1.605,43
3	1.284,34	1.284,34
4	1.399,44	1.399,44
5	1.284,34	1.284,34
6	1.498,40	1.498,40
7	1.284,34	1.284,34
8	1.444,89	1.444,89
9	1.177,32	1.177,32
lim. Inf.	945,45	945,45
média	1.350,65	1.350,65
lim.sup.	1.755,84	1.755,84
Valor Homogeneizado		1.350,65
valor do terreno		R\$ 1.350.645,93
valor da construção		R\$ 363.835,38
valor do imóvel		R\$ 1.714.481,31

Os fragmentos da tabela de homogeneização.

6.7. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 1.350,65, e dentre os nove elementos apresentados, todos são aproveitáveis.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

7. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor lote 09 da quadra 43, no Jardim Acapulco, parte do atual nº 11 da rua 23 ou Paulo Pinheiro Xavier, - Guarujá – SP, é de:

R\$ 1.350.645,⁹³

(Um milhão, trezentos e cinquenta mil seiscientos e quarenta e cinco reais)

Em setembro de 2022.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O valor da construção está tecnicamente calculado em R\$ 363.835,38, no entanto, sendo o lote 09 vendido apartado do lote 10, onde está edificada a casa principal, a construção deixa de ter valor comercial, uma vez que a demolição trará apenas ônus ao comprador.

A construção não está averbada na matrícula.

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possua as características descritas no título.

A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e está baseada em informações prestadas por imobiliárias da região.

Recomendo a consulta à Municipalidade para que se conheçam as irregularidades e limitações ambientais dos imóveis antes da formalização de novos acordos ou negociações.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

9. ATESTADO

Eu, José Carlos Rodrigues Teixeira, Perito Judicial Habilitado no TJSP, atesto que:

1º Vistoriei pessoalmente o imóvel avaliando na data informada no laudo oficial;

2º Não tenho no presente, nem para o futuro, qualquer interesse pelo bem objeto da avaliação;

3º Não conheço pessoalmente e não possuo inclinação pessoal em relação a qualquer das partes envolvidas neste feito;

4º As análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Pericial Judicial, estão baseados nas normas em vigor, em minha experiência profissional e em dados, pesquisas e levantamentos, todos verdadeiros e corretos.

5º As informações complementares, dados das pesquisas, fotografias adicionais e anotações, permanecerão arquivadas em meu escritório, à disposição da justiça, minimamente até o deslinde do feito.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

10. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 41 (quarenta e uma) folhas, digitalizadas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas digitalmente e datadas, e a tabela.

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos Rodrigues Teixeira.

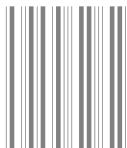
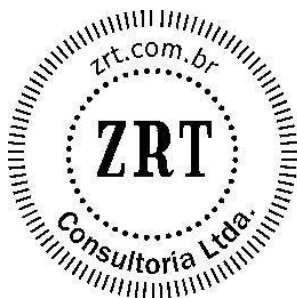
Perito Judicial Habilitado no TJSP.

Arquiteto Especialista.

Perito e Avaliador pelo IBAPE.

Sócio e Diretor da ZRT Perícias e Avaliações Ltda.

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.

2900
12/2020

José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI PINHEIROS.

Autos do Processo n.º:



0002545-78.2021.8.26.0011

Autora: ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, nomeado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movido por ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C, em face de Quasar Administrações e Participações Eireli, vem mui respeitosamente à presença da Vossa Excelência informar que revendo as contas, cheguei à conclusão de que **houve um equívoco na aplicação do fator frente nos cálculos do valor do terreno** no laudo oficial juntado às fls. 142/182.

Segue a planilha corrigida.

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial



José Carlos R. Teixeira

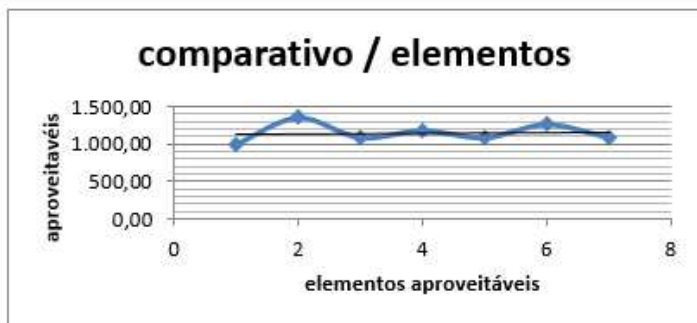
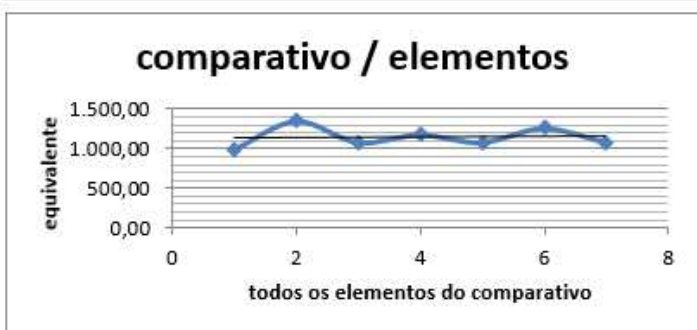
Perícias e Avaliações em imóveis

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO CORRIGIDA:

DADOS DO LOCAL E DO IMÓVEL AVALIANDO

Índice Fiscal	1.000,00
Idade Real ou Estimada (anos)	30
Vida Útil (anos)	70
Estado de Conservação	C - Regular
Coefficiente de Conservação	2,25%
Coef. de Obsolescência (Fob)	
Coef. de Construção (Cc)	1,385
H8QN (R\$/m²)	R\$ 1.767,46/m²
Unitário de Construção (R\$/m²)	R\$ 1.819,18
Área equivalente (m²)	200,00m²
Frente de Referência (m)	20,00m
Frente do terreno (m)	20,00m
Profundidade Equivalente (m)	50,00m
Localização	meio de quadra
Aproveitamento	1,00
Área do terreno (m²)	1000,00m²

Os dados inseridos na tabela de homogeneização foram extraídos do Sistema de Consulta do Mapa Digital de São Paulo e do Estudo revisado e atualizado dos Valores de Edificações dos Imóveis/2019 Urbanos de São Paulo pelo IBAPE/SP.



elem.	equivalente	aproveitáveis
1	990,00	990,00
2	1.350,00	1.350,00
3	1.080,00	1.080,00
4	1.176,78	1.176,78
5	1.080,00	1.080,00
6	1.260,00	1.260,00
7	1.080,00	1.080,00
8	1.215,00	1.215,00
9	990,00	990,00
lim. Inf.	795,03	795,03
média	1.135,75	1.135,75
lim.sup.	1.476,48	1.476,48
Valor Homogeneizado		1.135,75
valor do terreno		R\$ 1.135.753,32
valor da construção		R\$ 363.835,38
valor do imóvel		R\$ 1.499.588,70

Os fragmentos da tabela de homogeneização.

A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 1.135,75, e dentre os nove elementos apresentados, todos são aproveitáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2022 às 11:48, sob o número WPIN22701703387. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002545-78.2021.8.26.0011 e código 11ACC5E7.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor lote 09 da quadra 43, no Jardim Acapulco, parte do atual nº 11 da rua 23 ou Paulo Pinheiro Xavier, - Guarujá – SP, é de:

R\$ 1.135.753,³²

(Um milhão cento e trinta e cinco mil setecentos e cinquenta e três reais)

Em setembro de 2022.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O valor da construção está tecnicamente calculado em R\$ 363.835,38, no entanto, sendo o lote 09 vendido apartado do lote 10, onde está edificada a casa principal, a construção deixa de ter valor comercial, uma vez que a demolição trará apenas ônus ao comprador.

A construção não está averbada na matrícula.

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possua as características descritas no título.

A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e está baseada em informações prestadas por imobiliárias da região.

Recomendo a consulta à Municipalidade para que se conheçam as irregularidades e limitações ambientais dos imóveis antes da formalização de novos acordos ou negociações.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 4 (quatro) folhas, digitalizadas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas digitalmente e datadas, e a tabela.

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos Rodrigues Teixeira.

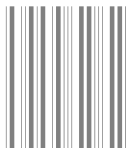
Perito Judicial Habilitado no TJSP.

Arquiteto Especialista.

Perito e Avaliador pelo IBAPE.

Sócio e Diretor da ZRT Perícias e Avaliações Ltda.

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.

2900
12/2020**José Carlos R. Teixeira**
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI PINHEIROS.

Autos do Processo n°.: 

0002545-78.2021.8.26.0011

Autora: ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, nomeado nos autos do CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, movido por ADMINISTRADORA JARDIM
ACAPULCO S/C, em face de Quasar Administrações e Participações
Eireli, vem mui respeitosamente à presença da Vossa Excelência, em
atenção à decisão de fls. 200, informar que:

O valor lote 09 da quadra 43, no Jardim Acapulco,
parte do atual n° 11 da rua 23 ou Paulo Pinheiro Xavier, - Guarujá – SP,
é de R\$ 1.135.753,³², bem como a construção vale R\$ 363,835,³⁸.

O valor total do imóvel penhorado é de **R\$ 1.499.588,⁷⁰** (um milhão quatrocentos e noventa e nove mil quinhentos e oitenta e oito reais) em setembro de 2022.

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial