



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE DIADEMA - SP.**

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PROCESSO Nº: 1005308-46.2016.8.26.0161
EXEQUENTE: FÁTIMA CRISTINA COELHO DOS SANTOS
EXECUTADO: ARCHIMEDES GRASSO JUNIOR

SERGIO RICARDO GAMBALE, Engenheiro Civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo sob nº 060.188.0554, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no anexo **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, cuja juntada ora se requer.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 14 de janeiro de 2024.

Engº Sergio Ricardo Gambale



3ª VARA CÍVEL DE DIADEMA-SP

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO: 1005308-46.2016.8.26.0161

**LAUDO TÉCNICO
PERICIAL**

EXEQUENTE: FÁTIMA CRISTINA COELHO DOS SANTOS

EXECUTADOS: ARCHIMEDES GRASSO JUNIOR



ÍNDICE

1.	RELATÓRIO PROCESSUAL (Nº 1005308-46.2016.8.26.0161).....	4
1.1.	PETIÇÃO INICIAL.....	4
1.2.	DESPACHO (FLS. 21/23)	4
1.3.	CITAÇÃO DOS EXECUTADOS (fls. 37 e 42)	5
1.4.	REQUERIMENTO (fls. 52/53)	5
1.5.	DECISÃO (fls. 55)	5
1.6.	PETIÇÃO DA AUTORA (fls. 61/64).....	5
1.7.	DECISÃO (fls. 65)	6
1.8.	PETIÇÃO DE FLS. 73/83	6
1.9.	CONTESTAÇÃO (fls. 91/92).....	6
1.10.	MANIFESTAÇÃO SOBRE A CONTESTAÇÃO (fls. 101/105)	6
1.11.	ENTREGA DE CHAVES (fls. 112/113)	7
1.12.	SENTENÇA (fls. 115/118).....	7
1.13.	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (fls. 123/130).....	7
1.14.	DECISÃO (fls. 136/137)	8
1.15.	IMPUGNAÇÃO (fls. 155/156).....	8
1.16.	MANIFESTAÇÃO (fls. 158/160)	8
1.17.	DECISÃO (fls. 182)	9
1.18.	PEDIDO DE DESBLOQUEIO (fls. 191/213)	9
1.19.	MANIFESTAÇÃO DA AUTORA (fls. 219/222).....	9
1.20.	DECISÃO (fls. 223/224)	10
1.21.	REQUERIMENTO (fls. 228/230)	10
1.22.	DECISÃO (fls. 239)	10
1.23.	PETIÇÃO DA AUTORA - FALECIMENTO DO CO-PROPIETÁRIO DO IMÓVEL PENHORADO (fls. 247/248).....	11



1.24. DECISÃO (fls. 314) 11

1.25. CONTESTAÇÃO À PENHORA (fls. 326/353)..... 11

1.26. MANIFESTAÇÃO DA AUTORA (fls. 356/362)..... 11

1.27. DECISÃO (fls. 371/373) 12

1.28. AGRAVO DE INSTRUMENTO (fls. 379) 12

1.29. DECISÃO (fls. 395) 12

1.30. NOMEAÇÃO DO PERITO (FLS. 416) 13

1.31. ACÓRDÃO (fls. 447/451) 13

1.32. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO (fls. 452/454) 13

1.33. DECISÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO (fls. 455/458)..... 13

1.34. RECURSO ESPECIAL (fls. 459/496) 14

1.35. DECISÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (fls. 509/510) 14

1.36. ACÓRDÃO (fls. 517/520) 14

1.37. DECISÃO (fls. 530) 14

2. IMÓVEL PERICIADO 15

2.1. LOCALIZAÇÃO..... 15

2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 16

3. VISTORIA 17

3.1. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL 17

3.1.1. SUBSOLO 17

3.1.2. TÉRREO..... 19

3.1.3. 1º PAVIMENTO..... 20

3.1.4. MEZANINO..... 21

3.1.5. ELÉTRICA E HIDRÁULICA 22

4. METODOLOGIA 22

4.1. PESQUISA DE MERCADO 23

4.2. TRATAMENTO POR FATORES 23



5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL26

5.1. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS26

5.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO27

5.3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO27

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL29

5.5. VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL – “Vi”30

6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO32

7. CONCLUSÃO32

8. ENCERRAMENTO32



1. RELATÓRIO PROCESSUAL (Nº 1005308-46.2016.8.26.0161)

1.1. PETIÇÃO INICIAL

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação requerida por Fátima Cristina Coelho dos Santos, em face de Archimedes Grasso Junior e Antônio Vitor Costa, por falta de pagamento de aluguel e IPTU de locação comercial do imóvel situado à Rua Araraquara, 78, cujo contrato de locação foi firmado em 15/02/1995.

À época da propositura da ação, a requerente afirmou que os requeridos estavam inadimplentes em relação a quatro aluguéis vencidos e duas parcelas de IPTU. O valor total da dívida era de R\$29.808,56 (vinte e nove mil, oitocentos e oito reais e cinquenta e seis centavos), sem incluir custas judiciais e honorários advocatícios.

A autora requereu a concessão da tutela antecipada para que os requeridos desocupassem o imóvel em 15 dias, a citação dos requeridos para contestar a ação, a intimação dos ocupantes do imóvel e da fiadora Sonia Quilles Dec, e pediu que a ação fosse julgada procedente com o decreto do despejo, pagamento dos aluguéis em atraso, multa e custas judiciais, além de honorários advocatícios.

Por fim, atribuiu à causa para efeitos fiscais e de alçada, o valor de R\$70.933,68 (setenta mil, novecentos e trinta e três reais e sessenta e oito centavos).

1.2. DESPACHO (FLS. 21/23)

Através de despacho de fls.38/39, a MM. Juíza entendeu que o pedido de tutela para desocupação do imóvel em 15 dias era incabível devido à garantia contratual de fiança e instruiu a autora a emendar a petição inicial para retificar o polo passivo da ação e o pedido final. Após a emenda, ordenou a citação dos requeridos para responderem a ação em 15 dias ou evitar a rescisão da locação, através do depósito judicial do valor do débito atualizado.



1.3. CITAÇÃO DOS EXECUTADOS (fls. 37 e 42)

Após a emenda à petição inicial, através da qual foi incluída no polo passivo da ação, a fiadora Sonia Quilles Dec, foram expedidos mandados de citação, sendo os réus Sonia Quilles Dec e Arquimedes Grasso Júnior citados, conforme certidões de fls. 37 e 42 e tendo o Oficial de Justiça deixado de citar Antônio Vitor Costa, uma vez que foi informado que ele não fazia parte do quadro societário há muitos anos.

1.4. REQUERIMENTO (fls. 52/53)

Às fls. 52/53, a autora solicitou pesquisa no sistema INFOJUD para obter os endereços do requerido não citado. Reiterou a concessão da tutela antecipada requerida para desocupação do imóvel.

1.5. DECISÃO (fls. 55)

Através de fls. 55, a MM. Juíza manteve o indeferimento da tutela antecipada e determinou a expedição de carta de tentativa de citação do requerido Antônio Vitor Costa, no endereço residencial informado no contrato de locação e, caso a tentativa fosse negativa, determinou que a autora requeresse o necessário à citação faltante, no prazo de 5 dias.

1.6. PETIÇÃO DA AUTORA (fls. 61/64)

Ante ao retorno do AR Negativo, a autora requereu a pesquisa de outros endereços do requerido e a citação por edital, caso o endereço encontrado fosse o já diligenciado. Reiterou, novamente, o pedido de tutela antecipada para o despejo imediato devido ao alto valor do débito (mais de R\$200.000,00) e à situação atual da empresa, que está demitindo funcionários e vendendo maquinários.



1.7. DECISÃO (fls. 65)

Através da decisão de fls. 65, a MM. Juíza manteve o indeferimento da tutela antecipada e determinou que fosse pesquisado o endereço do executado no sistema INFOJUD e, caso a citação fosse novamente infrutífera, foi determinada a citação do requerido Antônio Vitor Costa por edital.

1.8. PETIÇÃO DE FLS. 73/83

Às fls. 73/83, a autora indicou três endereços do requerido indicados na pesquisa BACENJUD para novas tentativas de citação, por mandado no primeiro endereço indicado e por carta nos outros dois endereços.

A citação restou positiva, conforme AR de fls. 90.

1.9. CONTESTAÇÃO (fls. 91/92)

Às fls. 91/92, o executado Antônio Vitor da Costa apresentou contestação, alegando não ter conhecimento do processo e esclarecendo que se desligou da empresa em questão há quase 20 anos atrás. Ele pediu sua exclusão do polo passivo da ação e a retirada imediata de seu nome de qualquer serviço de proteção ao crédito.

1.10. MANIFESTAÇÃO SOBRE A CONTESTAÇÃO (fls. 101/105)

Em resposta à contestação do executado, através de fls. 101 a 105, a autora esclareceu que a empresa Futura Superabrasivos não é locatária do imóvel em questão, mas sim Antonio Vitor Costa e Arquimedes Grasso Junior. Destacou a proibição de sublocação sem consentimento prévio e escrito do locador, conforme a lei n. 8.245/91 e o contrato de locação. Argumentou que as alegações do executado não deveriam ser consideradas, ante à ausência da contestação da falta de pagamento e dos demais fatos alegados na ação. Novamente solicitou a rejeição das alegações da contestação e requereu o prosseguimento da ação com rescisão da locação, despejo e pagamento dos aluguéis em atraso, acrescidos de juros e correção monetária, custas judiciais e honorários advocatícios.



1.11. ENTREGA DE CHAVES (fls. 112/113)

No dia 07/08/2018, a autora informou que o réu Archimedes Grasso Junior entregou as chaves do imóvel, ficando prejudicado o pedido de despejo, mas requerendo a continuidade do processo para cobrança dos aluguéis atrasados, multas, taxas, custas judiciais, despesas, tributos e contas de água e energia elétrica até aquele momento.

1.12. SENTENÇA (fls. 115/118)

Após informação acerca da entrega das chaves e a ausência de contestação dos corréus Sônia Quiles Dec e Arquimedes Grasso Júnior, foi proferida a sentença de fls. 115/118, tendo a ação sido julgada procedente para os seguintes fins:

1. Declaração da rescisão do contrato de locação devido à desocupação voluntária do imóvel, sem a necessidade de despejo;
2. Condenação dos réus a pagar os aluguéis e encargos em atraso a partir de 30/12/2015 até a data da desocupação do imóvel, com o valor a ser determinado por cálculo aritmético;
3. Incidência de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
4. Aplicação de multa moratória de 10% sobre o valor total do débito, conforme o contrato;
5. Reembolso das custas e despesas processuais e pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor total da condenação.

1.13. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (fls. 123/130)

Através da petição e cálculo de fls. 123/130, a autora apresentou o valor atualizado do débito, no importe de R\$340.758,76 (trezentos e quarenta mil, setecentos e cinquenta e oito reais e setenta e seis centavos) e solicitou fosse certificado o trânsito em julgado. A autora solicita também o bloqueio das contas dos réus através do sistema



BacenJud para possibilidade de levantamento do valor devido em caso de penhora positiva. Ou continuar o cumprimento da sentença com a penhora de outros bens, caso a resposta seja negativa.

1.14. DECISÃO (fls. 136/137)

Às fls. 136/137, a MM. Juíza determinou a certificação quanto ao trânsito em julgado da sentença e a intimação dos executados para que cumprissem a obrigação imposta na sentença, no prazo de 15 dias e, no caso de não pagamento, o acréscimo da condenação na multa e honorários advocatícios, ambos no percentual de 10%. Caso não fosse efetuado o pagamento, restou determinado a tentativa de bloqueio de valores das contas bancárias dos executados para penhora e, caso o valor disponível não fosse suficiente para satisfazer o crédito, a realização de pesquisa de outros bens para penhora.

1.15. IMPUGNAÇÃO (fls. 155/156)

Através da petição de fls. 155/156, os executados alegaram estar em situação difícil, pois a empresa da qual foram sócios fechou e os ex-sócios e a fiadora são aposentados e a despeito das diversas tentativas de acordo, todas foram recusadas pela autora, resultando na execução da ação. Requereram a designação de audiência de conciliação para buscar um acordo para pagamento dos aluguéis e encargos.

1.16. MANIFESTAÇÃO (fls. 158/160)

Às fls. 158 a 160, a autora declara que não tem interesse na negociação na presente ação, acrescentando que o imóvel foi entregue em péssimo estado de conservação, estando em trâmite medida cautelar de Produção Antecipada de Provas. Requereu o prosseguimento da ação com a utilização do Sistema BACENJUD para localização e penhora de recursos dos executados, apresentando o débito atualizado no valor de R\$ 388.132,98, conforme cálculos anexos à petição.



1.17. DECISÃO (fls. 182)

Na decisão de fls. 182, face à certidão de fls. 181, a MM. Juíza deixou de apreciar a impugnação apresentada pelos executados, por ser intempestiva. O cálculo apresentado pela autora foi homologado, fixando o valor da dívida em R\$ 388.132,98, atualizado até 31/12/2018. Para dar continuidade à ação, ordenou o bloqueio dos valores das contas bancárias dos executados, através do Sistema BACENJUD.

1.18. PEDIDO DE DESBLOQUEIO (fls. 191/213)

Após ter contas bancárias bloqueadas, o executado Antônio Vitor da Costa, apresentou pedido de desbloqueio alegando que o bloqueio foi realizado em relação a um ex-sócio da empresa executada que não deveria ser responsabilizado pelos débitos de aluguel, pois ele já havia se desligado do quadro societário há muitos anos e a responsabilidade deveria recair sobre os sócios remanescentes. Também alegou que o executado é uma pessoa idosa, portadora de limitações físicas e vários problemas de saúde, dependendo do valor bloqueado para a compra de medicações. Portanto, solicitou o desbloqueio imediato do valor penhorado (R\$1.444,94), a exclusão do executado do polo passivo da execução e tramitação preferencial devido à idade avançada e a concessão de gratuidade processual.

1.19. MANIFESTAÇÃO DA AUTORA (fls. 219/222)

Às fls. 219 a 222, na manifestação da autora acerca da impugnação do executado Antônio Vitor Costa, reiterou os argumentos acerca da titularidade do contrato de locação, por ter o mesmo sido firmado pelas pessoas físicas e não em nome da empresa da qual eram sócios (Futura Superabrasivo). A autora também questionou a falta de apresentação de extratos bancários ou documentos que comprovem a impenhorabilidade alegada pelo executado. Portanto, solicitou que fossem desconsideradas as alegações da impugnação e que a constrição na conta do executado fosse mantida, com a transferência dos valores bloqueados para a conta do juízo da execução. Além disso, requereu informações sobre as três últimas declarações de renda



dos executados por meio do InfoJud e pesquisa de veículos via RenaJud para localização de bens penhoráveis.

1.20. DECISÃO (fls. 223/224)

Às fls. 223/224, a MM. Juíza rejeitou a impugnação apresentada pelo executado alegando que os documentos apresentados não demonstraram que os valores bloqueados em suas contas eram impenhoráveis. Portanto, negou o desbloqueio dos valores e solicitou a transferência dos mesmos para uma conta judicial vinculada ao processo.

1.21. REQUERIMENTO (fls. 228/230)

Através de fls. 228/230, a autora apresentou o valor do débito atualizado devido solidariamente pelos executados Archimedes Grasso Junior, Antônio Vitor Costa e Sonia Quilles Dec, no valor total de R\$502.784,60 até 28/02/2020, composto por aluguéis (R\$427.721,75), IPTU (R\$72.519,80) e custas processuais (R\$2.543,14), conforme cálculos. A autora requereu ao Juízo a penhora sobre o imóvel matriculado sob o nº 11.982 do 14º Oficial Registro de Imóveis da Capital, do qual Sonia Quilles Dec é co-proprietária de 50% (Matrícula fls. 236/238).

1.22. DECISÃO (fls. 239)

Através de fls. 239, a MM. Juíza deferiu a penhora de parte de 50% do imóvel sob a matrícula nº 11.982 do 14º Oficial Registro de Imóveis da Capital e ordenou a averbação da penhora através do sistema ARISP, além da intimação dos executados, devendo a parte exequente indicar se deseja a adjudicação e/ou alienação do imóvel, tomando as medidas necessárias para efetivá-las.



1.23. PETIÇÃO DA AUTORA - FALECIMENTO DO CO-PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PENHORADO (fls. 247/248)

Através de fls. 239, a autora informou o falecimento do co-proprietário do imóvel penhorado, conforme Matrícula de fls. 243/246 e requereu a cientificação dos atuais co-proprietários do imóvel acerca da penhora realizada: Andréia Quiles Dec, Arthur Quiles Dec e Amauri Quiles Dec.

1.24. DECISÃO (fls. 314)

Através de fls. 314, a MM. Juíza ordenou intimação dos novos co-proprietários indicados pela autora.

1.25. CONTESTAÇÃO À PENHORA (fls. 326/353)

Às fls. 326 a 353, os proprietários do imóvel penhorado Sonia Quiles, Andreia Quiles, Arthur Quiles e Amauri Quiles, alegaram a impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família, no qual vivem há mais de 30 anos, não possuindo outro imóvel para morar. Solicitaram a desconstituição da penhora do imóvel ou que os direitos do cônjuge sejam preservados (considerando que eles são casados em regime de comunhão parcial de bens e 50% do imóvel pertence a ele). Requereram a expedição de um mandado para constatar que o imóvel é de fato utilizado como residência pela executada e seu cônjuge e a declaração de vizinhos como prova de que a executada reside no imóvel com sua família.

1.26. MANIFESTAÇÃO DA AUTORA (fls. 356/362)

Através da petição de fls. 356 a 362, a autora manifestou-se contra o pedido de desconstituição de penhora, argumentando que a sentença condenou os réus ao pagamento dos aluguéis e encargos em atraso, que foram garantidos por fiança prestada por Sonia Quiles Dec e Antonio André Dec e, após tentativas de intimação e bloqueio de valores sem sucesso, a requerente localizou o imóvel de propriedade de Sonia que foi penhorado para satisfazer a dívida. E, apesar da executada alegar que o imóvel é



residência da família, a Lei n. 8.009/90 ressalva que a penhora pode ocorrer caso o imóvel tenha sido concedido como fiança em contrato de locação de outro imóvel. E, por fim, solicita que o pedido de desconstituição de penhora seja rejeitado, declarando válida a penhora do imóvel e prosseguindo com os atos relativos à avaliação e alienação para quitação da condenação, em que o valor devido até a data de 19/11/2020 totaliza R\$549.768,21.

1.27. DECISÃO (fls. 371/373)

Às fls. 371 a 373, a MM. Juíza rejeitou a impugnação à penhora, afirmando que os documentos apresentados não comprovaram ser o imóvel utilizado como residência de Sonia Quiles Dec. Ademais, entendeu que a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação é válida, portanto, não o bem não é impenhorável. Assim, a MM. Juíza manteve a penhora sobre o imóvel e solicitou à parte exequente que tomasse as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, no prazo de 10 dias, o que foi atendido às fls. 378.

1.28. AGRAVO DE INSTRUMENTO (fls. 379)

Através da petição de fls. 379, a executada Sonia Quiles Dec informou a interposição de Agravo de Instrumento, requerendo a reconsideração dos despachos ou ainda a suspensão do processo até julgamento final do Agravo.

1.29. DECISÃO (fls. 395)

Ciente da interposição do Agravo de Instrumento e não tendo ao mesmo sido atribuído efeito suspensivo pelo Relator, o Juízo manteve a decisão acerca da penhora do imóvel. Determinou, ainda, a transferência dos valores penhorados.



1.30. NOMEAÇÃO DO PERITO (FLS. 416)

Através da decisão de fls. 416 foi nomeado o perito judicial Sr. Sérgio Ricardo Gambale para apresentar a estimativa dos honorários para a avaliação do imóvel penhorado. Este perito apresentou a estimativa às fls. 420, tendo a exequente concordado com a mesma, conforme petição de fls. 533, e depositado os honorários (fls. 534/535).

1.31. ACÓRDÃO (fls. 447/451)

Conforme Acórdão de fls. 447/451, o Tribunal de Justiça entendeu que o bem de família do fiador em contratos de locação comercial não era penhorável. Além disso, o Tribunal destacou que a jurisprudência permitia considerar impenhorável o imóvel de propriedade de família, desde que fosse utilizado como residência. Portanto, o TJ reformou a decisão de 1º grau que determinou a penhora sobre 50% do imóvel de propriedade da fiadora.

1.32. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO (fls. 452/454)

A autora interpôs Embargos de Declaração contra o Acórdão proferido pela 35ª Câmara do Tribunal de Justiça, alegando a penhorabilidade de imóvel dado em garantia de fiança prestada em locação comercial, tendo a decisão contrariado os precedentes vinculantes do E. STJ e do próprio Tribunal de Justiça.

1.33. DECISÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO (fls. 455/458)

Às fls. 455/458 consta a decisão de rejeição dos embargos de declaração, entendendo o Tribunal não ter ocorrido omissão, contradição ou erro na decisão embargada, destacando que os Embargos de Declaração não devem ser utilizados como meio de modificar o resultado do julgamento.



1.34. RECURSO ESPECIAL (fls. 459/496)

Através de fls. 459 a 496, a autora interpôs Recurso Especial com fundamento nos artigos 105, III, "a" e "c" da Constituição Federal, c/c art. 1029 e segs. do CPC contra o Acórdão do E. Tribunal de Justiça de São Paulo. O Recurso foi admitido e encaminhado ao Superior Tribunal de Justiça para análise.

1.35. DECISÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (fls. 509/510)

Às fls. 509/510, foi determinada a devolução dos autos para o Tribunal de origem, para que seguissem as orientações dos artigos 1.040 e 1.041 do CPC/2015 até o julgamento definitivo da questão submetida aos recursos repetitivos, sendo a decisão proferida irrecorrível.

1.36. ACÓRDÃO (fls. 517/520)

Através da decisão de fls. 517/520, o juízo de retratação foi exercido positivamente, reconhecendo a penhorabilidade do imóvel, conforme recente julgamento do STF e do STJ, portanto, a alegada impenhorabilidade foi rejeitada, mantendo-se a decisão de 1º Grau que determinou a penhora do imóvel.

1.37. DECISÃO (fls. 530)

Consoante decisão de fls. 530, foi determinado o prosseguimento da ação, fixando os honorários periciais e determinando o depósito para regular prosseguimento do feito.



2. IMÓVEL PERICIADO

2.1. LOCALIZAÇÃO

É objetivo deste trabalho a avaliação do imóvel objeto da Matrícula nº.11.982, 14º Oficial Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, situado à Antônio José Gonçalves, 128 – Cursino, São Paulo.

O imóvel foi erigido em terreno de 269,00m² e área construída de 585,00m², segundo consta em dados da prefeitura do município de São Paulo e está localizado na Zona Sul da capital, em localidade de alto padrão, com bom desenvolvimento urbano, onde se destacam:

- ✓ Proximidade a estabelecimentos comerciais e escolas;
- ✓ Transporte coletivo;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Rede de água potável e coleta de esgotos;
- ✓ Iluminação Pública;
- ✓ Farmácias e hospitais;
- ✓ Agências Bancárias;
- ✓ Serviço de limpeza pública;

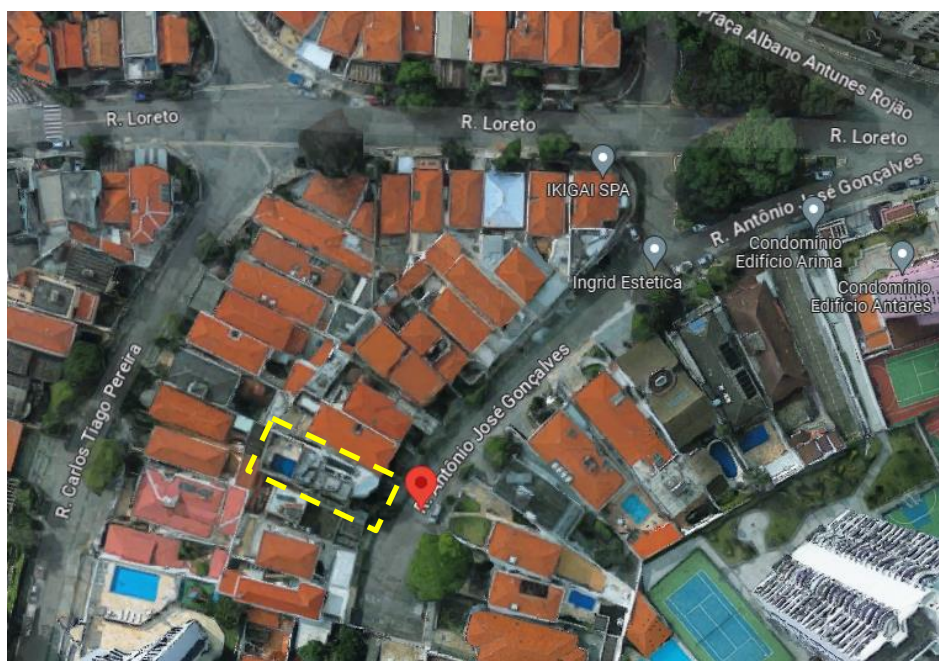


Imagem 1: Implantação da residência - Fonte: Google Maps



2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se registrado sob a Matrícula de nº. 11.982 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2 -

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula: 11.982 ficha: 1

São Paulo, 11 de março de 1977

IMÓVEL:-Rua 49, lote 26, da quadra 63, do Jardim da Saúde, - 2ª gleba, na Saúde, 21º Subdistrito.-
UM TERRENO, medindo 11,80ms., de frente, em curva 26,25ms., do lado direito, onde confronta com o lote 27; 31,00ms., do lado esquerdo onde confronta com o lote 25; 9,00ms., nos fundos, onde confina com os lotes 4 e 5, da mesma quadra com a área de 268,50ms2.-
CONTRIBUINTE:- 048.020.0001.-
REGISTROS ANTERIORES:- 47.017= 48.396 e 58.214 d/Registro.-
PROPRIETÁRIOS:-DIOGO DE TOLEDO LARA, desquitado, res. à rua São Luiz, 131-Aptº.11-B; ANTONIO DE TOLEDO LARA FILHO, solteiro, maior, res. à rua São Luiz, 131-Aptº.11-A; proprietários e PAULO DE ALMEIDA BARBOSA, casado, advogado, res. à rua Alaska, 98, todos brasileiros, e doms. n/Capital, sendo que os mesmos adquiriram na proporção de:- 3/8 partes aos dois / primeiros e 2/8 partes ao terceiro.-
 O Escr. autº. *Geraldo Ramos* (Geraldo Ramos).-
 R.1/11.982, em 11 de março de 1.977.-
TÍTULO:-Adjudicação.-
 Conforme carta de adjudicação de 7/1/75, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fam. e das Suc. d/Capital, nos autos de arrolamento dos bens deixados por falecimento de PAULO DE ALMEIDA BARBOSA, falecido em 5/5/72. e que fora casado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula: 11.982 ficha: -02-

São Paulo, 18 de Novembro de 1988

-Continuação da Ficha 01-

R.7, em 18 de novembro de 1.988.
TÍTULO:-Venda e Compra.
 Por escritura de 01 de junho de 1.988, do 2º Escrivão de Notas de São Caetano do Sul, deste Estado (Lº 267 fls.77vs/78vs) JOSE AUGUSTO DA SILVA, já qualificado e sua mulher MARIA DO CARMO RAMOS DA SILVA, que também assina MARIA DO CARMO RAMOS-SILVA, portuguesa, do lar, RG 6.460.335, CIC em comum nº. -/117.169.758-91, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Coronel Silverio Magalhães nº 358, transmitiram por venda feita a ANTONIO ANDRE DEC, industrial, RG 6.926.037, CIC nº. -536.718.728-53, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com SONIA QUILES DEC, do lar, RG 7.742.517, CIC 771.642.618-69, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Domingos Dissei nº 94, pelo valor de CZ\$ 1.500.000,00, o imóvel desta matrícula.
 A Escr.autº. *Liliana Asturiano Costa* (Liliana Asturiano Costa)



3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto do trabalho pericial foi realizada pelo signatário do presente, no dia 05/10/2023, com início às 08h30, contando com as seguintes presenças:

- ✓ Sra. Sônia Quilles Dec (coproprietária);
- ✓ Sra. Andreia Quilles Dec (coproprietária);
- ✓ Sr. Márcio (apresentado como marido da autora);
- ✓ Srta. Beatriz Ariádna Gomes da Silva (auxiliar do Perito).

A vistoria foi acompanhada pelas proprietárias do imóvel e abrangeu todas as dependências do imóvel periciado. Na ocasião, foram colhidos elementos para utilização no presente trabalho pericial, tanto pela observação, quanto pelos relatos das pessoas presentes na vistoria.

O imóvel se divide em quatro pavimentos, quais sejam: subsolo, térreo, 1º pavimento e mezanino, cujas características arquitetônicas e construtivas serão descritas a seguir.

3.1. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel é composto por terreno de 269,00m², sendo a respectiva área construída de 585,00m².

A seguir é feita a descrição do imóvel, observando-se que as fotos tiradas no local podem ser vistas no **ANEXO I** e o croqui do imóvel encontra-se no **ANEXO IV** deste trabalho.

3.1.1. SUBSOLO

O pavimento subsolo situado abaixo do nível da rua é composto por: garagem, depósitos, sala de manutenção da piscina, banheiros, área de serviço e duas escadas, sendo uma de acesso à área interna da casa e a outra de acesso à piscina.

- ✓ **GARAGEM:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; piso e rodapé cerâmico; teto com forro de gesso; portão de garagem metálico;



- ✓ **DEPÓSITO 1:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; piso e rodapé cerâmico; teto com pintura látex branca; porta de madeira e janela alta de vidro “maxim-ar” (1 folha) com caixilhos em alumínio;
- ✓ **BANHEIRO DO DEPÓSITO 1:** Paredes com revestimento cerâmico; piso e rodapé cerâmico; teto com pintura látex branca e rodapê; janelas de vidro fumê “maxim-ar” (2 folhas) com caixilhos em alumínio e porta de madeira;
- ✓ **ÁREA DE SERVIÇO:** Paredes com revestimento cerâmico; piso e rodapé cerâmico; teto com pintura látex branca e rodapê; janelas de vidro fumê “maxim-ar” (3 folhas) com caixilhos em alumínio e porta de madeira;
- ✓ **DEPÓSITO 2:** Paredes com revestimento cerâmico; piso e rodapé cerâmico; teto com pintura látex branca; porta de madeira;
- ✓ **DEPÓSITO 3:** Paredes com revestimento cerâmico; piso e rodapé cerâmico; teto com pintura látex branca e rodapê; porta de madeira e janela alta de vidro “maxim-ar” (1 folha) com caixilhos em alumínio;
- ✓ **SALA DE MANUTENÇÃO:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; piso em concreto; teto com pintura látex branca; porta de alumínio. Essa área abriga a bomba e o filtro da piscina, os demais encanamentos da casa e alguns entulhos;
- ✓ **BANHEIRO:** Paredes com revestimento cerâmico; piso e rodapé cerâmico; teto com pintura látex branca e rodapê; janelas de vidro “maxim-ar” (1 folha) com caixilhos em alumínio e porta de madeira;
- ✓ **DEPÓSITO 4:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; piso e rodapé cerâmico; teto com forro de gesso; porta de alumínio que dá acesso à escada da piscina.
- ✓ **DEPÓSITO 5:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; piso e rodapé cerâmico; teto com pintura látex branca; porta de madeira e janela alta de vidro “maxim-ar” (3 folhas) com caixilhos em alumínio.



3.1.2. TÉRREO

O pavimento térreo edificado no nível da rua é composto por: entrada principal, quintal, duas salas de estar, lavabo, cozinha, despensa, sala de jantar, piscina e área externa de churrasqueira.

- ✓ **ENTRADA PRINCIPAL:** Paredes rebocadas, sendo uma parte em pintura acrílica sobre massa corrida e outra parte com revestimento de tijolos aparentes; piso e rodapé cerâmico; portão de alumínio na entrada da casa;
- ✓ **QUINTAL:** Paredes rebocadas, sendo uma parte em pintura acrílica sobre massa corrida texturizada e outra parte com revestimento de tijolos aparentes; piso e rodapé cerâmico; porta de madeira com acesso à entrada/saída da casa;
- ✓ **SALA DE ESTAR 1:** Porta de entrada pivotante em madeira; paredes rebocadas, sendo uma parte com pintura acrílica sobre massa corrida, outra com revestimento de tijolos aparentes e uma com esquadrias de vidro com caixilhos em alumínio preto); teto com forro de gesso; assoalho de madeira no piso e rodapé; escada com piso de mármore e corrimãos de alumínio;
- ✓ **LAVABO:** Parede rebocada com textura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; piso e rodapé cerâmico, duas janelas de vidro fosco pivotante sem caixilho; porta de madeira;
- ✓ **SALA DE JANTAR:** Parede com revestimento de tijolos aparentes, piso elevado com assoalho de madeira e rodapé;
- ✓ **SALA DE ESTAR 2:** Paredes rebocadas, sendo uma parte com pintura acrílica sobre massa corrida, outra com revestimento de tijolos aparentes e duas com esquadrias e portas de vidro com caixilhos em alumínio preto); teto com forro de gesso; assoalho de madeira no piso e rodapé;
- ✓ **COZINHA:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida e aplicação de textura acrílica; teto com pintura látex branca; piso e rodapé em granito; janela de vidro “maxim-ar” com cinco folhas e caixilhos pequenos em alumínio preto; porta de vidro com caixilho em alumínio, que dá acesso à área externa da casa (quintal);



- ✓ **DESPENSA:** Área construída em alvenaria, fechada com portas de madeira com duas folhas;
- ✓ **PISCINA E ÁREA DA CHURRASQUEIRA:** Paredes revestidas com pedras; na parte onde se localiza a churrasqueira a parede é rebocada com pintura acrílica sobre massa corrida; piso cerâmico no entorno da piscina.

3.1.3. 1º PAVIMENTO

O primeiro pavimento é composto por: corredor de acesso aos dormitórios, suíte 1 – com varanda, dormitório 1, dormitório 2, banheiro com acesso para os dois dormitórios e suíte 2. Obs: Todos os dormitórios e suítes têm um mezanino.

- ✓ **CORREDOR:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com forro de gesso e pintura látex branca; assoalho de madeira no piso e rodapé; portas de madeira de acesso aos dormitórios e suítes;
- ✓ **SUÍTE 1:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; assoalho de madeira no piso e rodapé; porta de madeira na entrada e porta dupla de vidro e alumínio, que possibilita acesso à varanda; escada de madeira de acesso ao mezanino;
- ✓ **VARANDA:** Paredes com revestimento de tijolos aparentes e outras paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; piso cerâmico; guarda corpo metálico azul;
- ✓ **BANHEIRO DA SUÍTE 1:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; piso cerâmico; teto com forro de vidro fosco e madeira; porta de madeira e janela “maxim-ar” de vidro (4 folhas) com caixilhos em alumínio preto;
- ✓ **DORMITÓRIO 1:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; assoalho de madeira no piso e rodapé; porta de madeira; escada de madeira de acesso ao mezanino;
- ✓ **BANHEIRO (DORMITÓRIOS 1 E 2):** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; piso cerâmico; teto com forro de vidro fosco e madeira;



portas de madeira e janela “maxim-ar” de vidro (3 folhas) com caixilhos em alumínio preto;

- ✓ **DORMITÓRIO 2:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; assoalho de madeira no piso e rodapé; porta de madeira; escada de madeira de acesso ao mezanino;
- ✓ **SUÍTE 2:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; assoalho de madeira no piso e rodapé; porta de madeira; escada de madeira de acesso ao mezanino;
- ✓ **BANHEIRO DA SUÍTE 2:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; portas de vidro e janela “maxim-ar” de vidro (1 folha) com caixilhos em alumínio preto;

3.1.4. MEZANINO

Os mezaninos são compostos por uma estrutura de madeira (no piso, guarda-corpo e escada) e todos têm uma porta de acesso à um corredor externo.

- ✓ **MEZANINO SUÍTE 1:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; janela maxim-ar (4 folhas) de vidro e caixilho de alumínio preto. Esse mezanino dá acesso a um closet;
- ✓ **CLOSET SUÍTE 1:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; assoalho de madeira no piso e rodapé; porta de madeira com treliça;
- ✓ **MEZANINO DORMITÓRIO 1:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; porta balcão de correr de quatro folhas de vidro, que possibilita acesso a um corredor externo;
- ✓ **MEZANINO DORMITÓRIO 2:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; porta balcão de correr de quatro folhas de vidro, que possibilita acesso a um corredor externo;



- ✓ **MEZANINO SUÍTE 2:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; porta de vidro com caixilho de alumínio preto, que possibilita acesso a um corredor externo.
- ✓ **CORREDOR EXTERNO:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; piso cerâmico no chão e em cima do muro; porta balcão de correr de quatro folhas de vidro, com acessos pelos mezaninos dos Dormitórios 1 e 2 e Suíte 2;
- ✓ **SALA DE MANUTENÇÃO:** Paredes rebocadas com pintura acrílica sobre massa corrida; teto com pintura látex branca; piso cerâmico; porta de alumínio preta.

3.1.5. ELÉTRICA E HIDRÁULICA

As instalações elétricas encontram-se completas, compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone e de TV a cabo.

As instalações hidráulicas são completas e executadas atendendo a projetos específicos, banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de boa qualidade, com sistema de aquecimento central.

4. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para alcançar o objetivo do presente trabalho será apresentada a seguir.

Foram observadas os seguintes estudos e normas:

- ✓ NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;
- ✓ Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011;
- ✓ Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019.

Os métodos utilizados baseados na NBR 14.653-2, são os seguintes, a saber:



- ✓ Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento por Fatores;
- ✓ Método Evolutivo.

4.1. PESQUISA DE MERCADO

Para o desenvolvimento do trabalho pericial e embasamento deste laudo foram realizadas consultas à várias imobiliárias, que atuam no mercado de venda de imóveis na região, sendo obtida a amostra de 09 (nove) elementos, todos casas, sendo a amostra o quanto possível semelhante ao imóvel avaliando.

Os dados de área construída, área de terreno e índice fiscal foram obtidos junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, do Estado de São Paulo.

O **ANEXO II** deste laudo traz a relação dos imóveis com as fotos e descrição dos respectivos dados e dos anúncios das imobiliárias.

4.2. TRATAMENTO POR FATORES

Esta etapa consiste em aplicar fatores aos imóveis com o intuito de permitir a direta comparação ao imóvel avaliando. Inicia-se pela aplicação do “Fator Oferta” (**F_o**) ao valor dos imóveis (elementos amostrais) e, posteriormente, os fatores relativos ao terreno e à construção.

O **F_o** é a relação entre os valores negociados e os valores ofertados: é igual a 1 (um) quando se tem o valor de fato negociado, ou comumente adotado a 0,9 (zero vírgula nove), que representa o possível desconto de 10% na efetiva concretização da negociação, quando o imóvel se encontra em oferta.

Além do **F_o** foram utilizados 3 (três) outros fatores relativos ao terreno (“Localização”, “Testada” e “Profundidade”), além de 1 (um) fator relativo à construção (“Conservação/ Obsolescência”) e dados do padrão construtivo. A forma de cálculo dos fatores relativos ao terreno pode ser consultada na “Norma para avaliação de imóveis urbanos - IBAPE SP: 2011” e o fator relativo à construção e a caracterização dos padrões



construtivos do imóvel, no estudo do IBAPE “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019”.

O Conjunto de fatores, como explicitado na Norma do IBAPE supracitada, deve ser aplicado na forma de somatório para a homogeneização, seguindo a seguinte expressão:

$$Fg = 1 + [(F_1 - 1) + (F_1 - 1) + (F_1 - 1) \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

Fg: Fator Global

F_n: Fatores de Homogeneização

4.2.1. FATOR LOCALIZAÇÃO (*F_{LOC}*)

Este fator leva em consideração a localização dos terrenos em função do seu “Índice Fiscal” (IF) constante na planta genérica de valores do município de São Paulo, definido pela seguinte expressão:

$$F_{LOC} = \frac{IF_{AVALIANDO}}{IF_{ELEMENTO}}$$

Onde:

IF_{AVALIANDO}: Índice Fiscal do imóvel avaliando;

IF_{ELEMENTO}: Índice Fiscal do elemento da amostra.

4.2.2. FATOR PROFUNDIDADE (CP)

Este fator mostra a influência da profundidade do terreno na sua valorização ou desvalorização. Compara sua profundidade equivalente àquela que, em função da dimensão de sua frente representa a área do lote mesmo que ele não seja retangular, a valores mínimos e máximos de profundidades estabelecidos em função do padrão dos terrenos.



A expressão de cálculo depende do valor da profundidade equivalente e é dada pelas expressões abaixo:

$$P_e < \frac{1}{2} P_{mi} \Rightarrow C_p = (0,5)^p$$

$$\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e < P_{mi} \Rightarrow C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e}\right)^p$$

$$P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma} \Rightarrow C_p = 1$$

$$P_{ma} < P_e \leq 3 P_{ma} \Rightarrow C_p = \frac{1}{[(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}]}$$

$$P_e > 3 P_{ma} \Rightarrow C_p = \frac{1}{[(1/3) + \{[1 - (1/3)] \times (1/3)^p\}]}$$

Onde:

C_p : Fator de profundidade;

P_{mi} = Profundidade mínima;

P_e = Profundidade equivalente;

P_{ma} = Profundidade máxima;

P = Expoente do fator profundidade.

4.2.3. FATOR TESTADA (CF)

$$\frac{1}{2} F_r < F_p < 2 F_r \Rightarrow C_f = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f$$

C_f : Fator de testada;

F_r = Frente de referência;

F_p = Frente projetada.

“Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2, da referida Norma do IBAPE.



4.2.4. FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (*F_{oc}*)

O *F_{oc}* calcula a depreciação pelo critério de “Ross-Heidecke”, que leva em consideração o obsoleto, o tipo de construção e o padrão de acabamento do imóvel. É definido pela expressão a seguir:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

F_{oc} : Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação

R : Valor residual das construções

K : Coeficiente de Ross-Heidecke

A forma de cálculo do *F_{oc}* é detalhada na publicação “Valores de Edificação de Imóveis Urbanos- Unidades Isoladas-2019”.

4.2.5. PADRÃO CONSTRUTIVO (PC)

O estudo do IBAPE (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019”), explica como determinar o valor do metro quadrado da construção em função do seu padrão construtivo.

Portanto, os padrões dos elementos amostrais deste trabalho, assim como do imóvel avaliando, foram definidos com o auxílio da referida publicação.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

5.1. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

O valor do imóvel foi calculado seguindo a seguinte dinâmica:

- ✓ Cálculo do valor do terreno;
- ✓ Cálculo do valor da reedição das benfeitorias no imóvel;
- ✓ Determinação do valor de mercado do imóvel.



5.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço:	Rua Antônio José Gonçalves, 128
Área Construída:	585,00 m ²
Área Terreno:	269,00 m ²
Índice Fiscal (R\$/m ²):	2.718,00
Idade:	32 anos
Padrão Construtivo (IBAPE):	Padrão Superior Máximo (3,008)
Estado de Conservação (IBAPE):	“C”

5.3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

A determinação do valor do terreno se dará seguindo os seguintes passos:

- ✓ Cálculo do valor das benfeitorias dos imóveis da amostra (Vb);
- ✓ Subtração dos valores das benfeitorias do valor de anúncio dos imóveis da amostra, após aplicação do fator oferta, resultando no valor do terreno;
- ✓ Aplicação dos fatores relativos ao terreno para homogeneizar a amostra (Vu);
- ✓ Saneamento dos valores dos terrenos dos elementos da amostra;
- ✓ Determinação do valor unitário básico do terreno;
- ✓ Cálculo do valor do terreno do imóvel avaliando.

a) CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO

A Tabela abaixo apresenta os resultados dos cálculos. A planilha detalhada encontra-se no **ANEXO III** deste laudo.

Elem.	Endereço	Nº	A _c (m ²)	A _i (m ²)	V _a (R\$)	V _o (R\$)	V _b (R\$)	V _{ua} (R\$/m ²)	V _u (R\$/m ²)
1	RUA CALÓGERO CALIA	588	300,00	300,00	1.500.000,00	1.350.000,00	746.575,50	2.011,41	2.283,87
2	RUA CARLOS MARIA DELLA PAOLERA	331	256,00	298,00	1.900.000,00	1.710.000,00	790.594,99	3.085,25	3.123,75
3	RUA CARLOS TIAGO PEREIRA	716	278,00	200,00	1.500.000,00	1.350.000,00	906.294,25	2.209,53	2.388,65
4	RUA FREI ROLIM	454	265,00	325,00	1.500.000,00	1.350.000,00	603.849,61	2.295,85	2.571,19
5	RUA LORETO	319	290,00	248,00	1.350.000,00	1.215.000,00	648.469,96	2.284,40	2.536,29
6	RUA VITOR COSTA	397	285,00	264,00	1.250.000,00	1.125.000,00	524.683,14	2.614,84	2.563,90
7	RUA VITOR COSTA	443	282,00	275,00	1.200.000,00	1.080.000,00	402.606,76	3.235,61	3.172,58
8	RUA VITOR COSTA	619	306,00	238,00	1.190.000,00	1.071.000,00	614.507,14	1.918,04	2.072,77
9	RUA VITOR COSTA	677	270,00	237,00	1.600.000,00	1.440.000,00	638.369,42	2.619,12	2.830,41

Tabela 1 – Determinação dos valores unitários básicos homogeneizados dos elementos amostrais



b) SANEAMENTO DA AMOSTRA

O saneamento das amostras visa expurgar os valores muito discrepantes da média dos elementos. Para o cálculo da média, o saneamento exclui os elementos que estão 30% (trinta por cento) acima ou abaixo da mesma. Após o processo de saneamento das amostras é possível calcular o valor unitário básico do terreno.

Elem.	Endereço	Nº	V _u (R\$/m ²)	
1	RUA CALÓGERO CALIA	588	2.283,87	
2	RUA CARLOS MARIA DELLA PAOLERA	331	3.123,75	
3	RUA CARLOS TIAGO PEREIRA	716	2.388,65	
4	RUA FREI ROLIM	454	2.571,19	
5	RUA LORETO	319	2.536,29	
6	RUA VITOR COSTA	397	2.563,90	
7	RUA VITOR COSTA	443	3.172,58	
8	RUA VITOR COSTA	619	2.072,77	
9	RUA VITOR COSTA	677	2.830,41	
			- 30 %	1.831,15
			Média	2.615,94
			+30 %	3.400,72

Tabela 2 – Saneamento amostral e determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

O valor unitário básico do terreno do imóvel 1 avaliando (V_{ut}) será igual a média saneada dos valores de “Vu” dos elementos amostrais, ou seja:

$$V_{ut} = R\$ 2.615,94/m^2$$

c) CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno que estamos avaliando será dado pela expressão a seguir:

$$V_t = \frac{V_{ut}}{F_{gt}} \times A_t$$

Onde:

V_t: Valor do terreno avaliando (R\$)

V_{ut}: Valor unitário básico do terreno (R\$/m²)

F_{gt}: Fator global do terreno avaliando



$$V_t = \frac{2615,94}{1,003} \times 269,00 = R\$ 701.583,11$$

Valor do terreno
R\$ 701.583,11

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL

O imóvel é subdivido em quatro pavimentos, conforme descrito detalhadamente no item 3.1 supra.

a) ÁREAS CONSTRUIDAS:

Área Construída	
Subsolo:	211,70 m ²
Térreo:	173,54 m ²
1º Pavimento:	135,10 m ²
Mezanino:	64,66 m ²
Total:	585,00 m²

b) PADRÃO CONSTRUTIVO:

O padrão construtivo foi definido segundo o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas: 2019”, sendo a construção classificada em:

- ✓ Casa – Padrão Superior (MÁXIMO)

O padrão incide sobre o “Custo Unitário Básico da Construção (CUB)” através de um índice, permitindo calcular o “Custo Unitário da Construção de cada padrão” (Vub). O CUB é publicado pelo SINDUSCON SP mensalmente, sendo o valor de Julho/2023 utilizado neste trabalho, igual a **R\$ 1.956,49/m²**.

PADRÃO	C	CUB (R\$/m ²)	V _{ub} (R\$/m ²)
CASA PADRÃO SUPERIOR (MÁXIMO)	3,008	1.956,49	5.885,12

Onde: C = Coeficiente do Padrão Construtivo.



c) VALOR DAS BENFEITORIAS:

O cálculo dos valores das benfeitorias será dado pela expressão abaixo:

$$V_{bi} = C \times CUB \times F_{oc} \times A_c$$

Onde:

V_{bi} : Valor da benfeitoria do imóvel avaliando (R\$)

C : Coeficiente do Padrão Construtivo

CUB : Custo Unitário Básico da Construção (R\$/m²)

F_{oc} : Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

A_c : Área construída do imóvel avaliando (m²)

A tabela abaixo traz o resumo dos cálculos para determinação do valor das benfeitorias. A planilha completa dos cálculos está no **ANEXO III**.

AVALIANDO	CUB (R\$/m ²)	PADRÃO	“C”	Ác (m ²)	Foc	V _b (R\$)
CASA	1.956,49	SUPERIOR (MÁX.)	3,008	585,00	0,7201	2.479.176,69

Portanto, o valor das benfeitorias é de:

Valor das Benfeitorias
R\$ 2.479.176,69

5.5. VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL – “Vi”

O valor total do imóvel será calculado pela soma das parcelas relativas ao terreno e a construção (benfeitorias), calculados, respectivamente, nos itens 5.3.c e 5.4.c, ajustados pelo “FAM”, ou seja:

$$V_i = (V_t + V_b) \times FAM$$

onde:

V_i : Valor do imóvel avaliando (R\$);

V_t : Valor relativo ao terreno avaliando (R\$);



V_b : Valor relativa às benfeitorias avaliando (R\$);

FAM: Fator de ajuste ao mercado.

a) Fator de ajuste ao mercado – “FAM”

Para a determinação do referido fator foram escolhidos 3 (três) elementos amostrais, casas cujas características mais se aproximam ao imóvel avaliando.

O “FAM” é a relação entre o valor ofertado do imóvel pelo seu valor calculado com base do valor unitário do terreno calculado em **5.3.b**, ou seja:

$$FAM = \frac{V_0}{(V_t + V_b)}$$

Onde:

V_0 = Valor de oferta do imóvel descontado o fator oferta ;

V_t = Valor do terreno ;

V_b = Valor da benfeitoria.

Cálculo do FAM									
#	RUA / AV	N.	Valor de oferta do imóvel (R\$)	Valor do imóvel deduzido fator oferta (R\$)	Vt (R\$)	At(m2)	Valor da Benfeitoria (R\$)	Valor Calculado do Imóvel (R\$)	FAM
			VO	VO	Vt	At	Vb	Vt + Vb	FAM
1	CALÓGERO CALIA	588	1.500.000,00	1.350.000,00	691.159,46	300,00	746.575,50	1.437.734,96	0,9390
2	CARLOS MARIA DELLA PAOLERA	331	1.900.000,00	1.710.000,00	769.941,18	298,00	790.594,99	1.560.536,16	1,0958
3	CARLOS TIAGO PEREIRA	716	1.498.000,00	1.348.200,00	483.953,80	200,00	906.294,25	1.390.248,04	0,9698
								FAM	1,0015

Tabela 3 – Determinação do valor do FAM

b) Cálculo do Valor do Imóvel

$$V_i = (701.583,11 + 2.479.176,69) \times 1,0015 = \text{R\$ } 3.185.530,94$$

Conclui-se, portanto, que o valor total do imóvel é de R\$ 3.185.530,94 (três milhões, cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e noventa e quatro centavos).

Valor do imóvel
R\$ 3.185.530,94



6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente avaliação atinge o Grau de Fundamentação II, conforme item 9.2 da NBR 14.653-2.

7. CONCLUSÃO

Visando atender a missão que foi designada por Vossa Excelência, qual seja, a avaliação global do imóvel determinada às fls. 416, procedeu-se à vistoria do imóvel e ao desenvolvimento do presente trabalho pericial, chegando este Perito à conclusão de que o valor total do imóvel objeto da perícia realizada é de **R\$ 3.185.530,94 (três milhões, cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e noventa e quatro centavos)**.

Portanto, o valor correspondente à parte ideal de 50% do imóvel pertencente à coexecutada Sônia Aquiles Dec, penhorada nos autos em cumprimento à decisão de fls. 239, consoante certidão da Matrícula de fls. 245/246, corresponde ao valor de **R\$ 1.592.765,47 (um milhão, quinhentos e noventa e dois mil, setecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos)**.

8. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, editado em 32 (trinta e duas) páginas, contendo 4 (quatro) anexos, o ANEXO I – Relatório Fotográfico, o ANEXO II – Amostra dos Imóveis, o ANEXO III – Planilhas, o ANEXO IV – Planta Baixa, que integram o presente, seguindo assinado.

O signatário do presente trabalho coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se tornem necessários.

São Paulo, 14 de janeiro de 2024.

Eng^o Sergio Ricardo Gambale



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PROCESSO: 1005308-46.2016.8.26.0161

ANEXO I



Foto 1: Vista Frontal da Residência

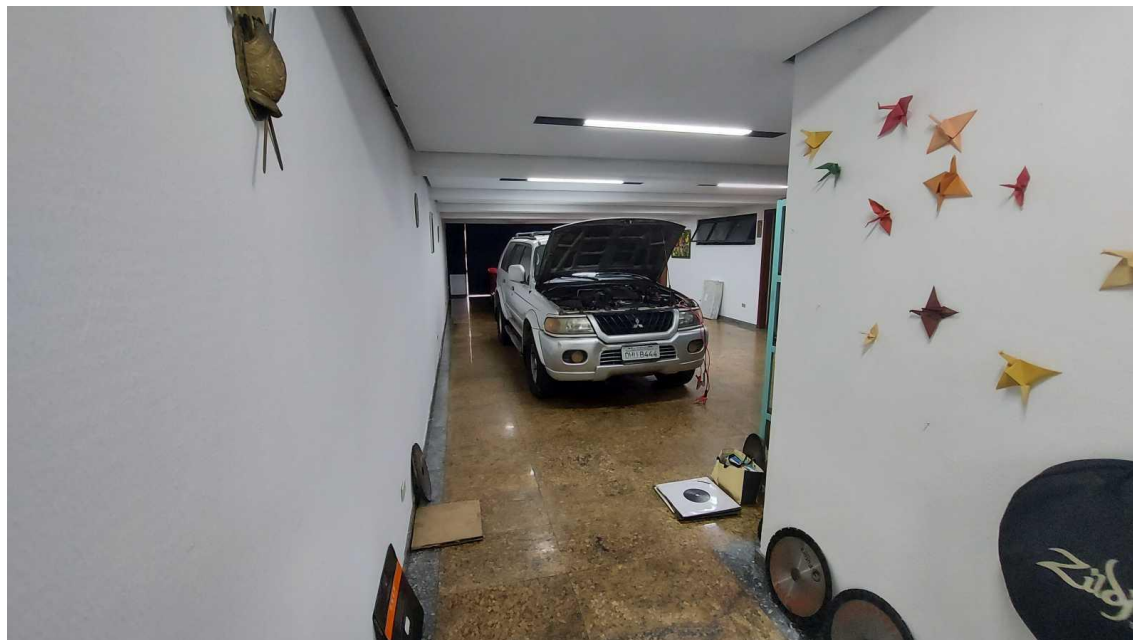


Foto 2: Garagem - Subsolo



Foto 3: Depósito 1 - Subsolo

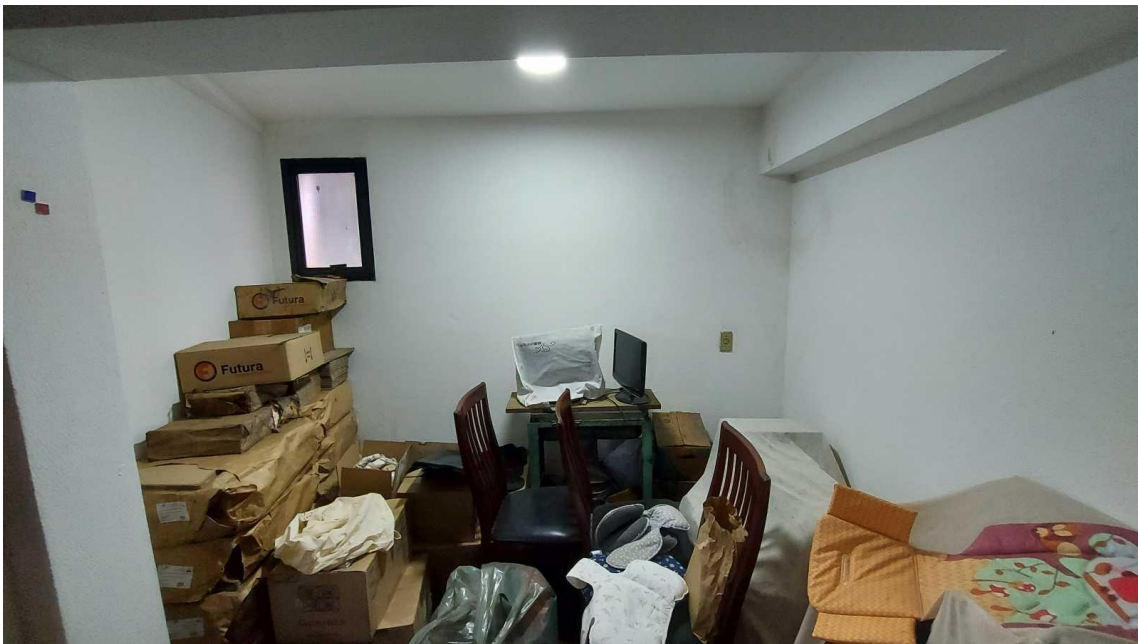


Foto 4: Depósito 1 - Subsolo

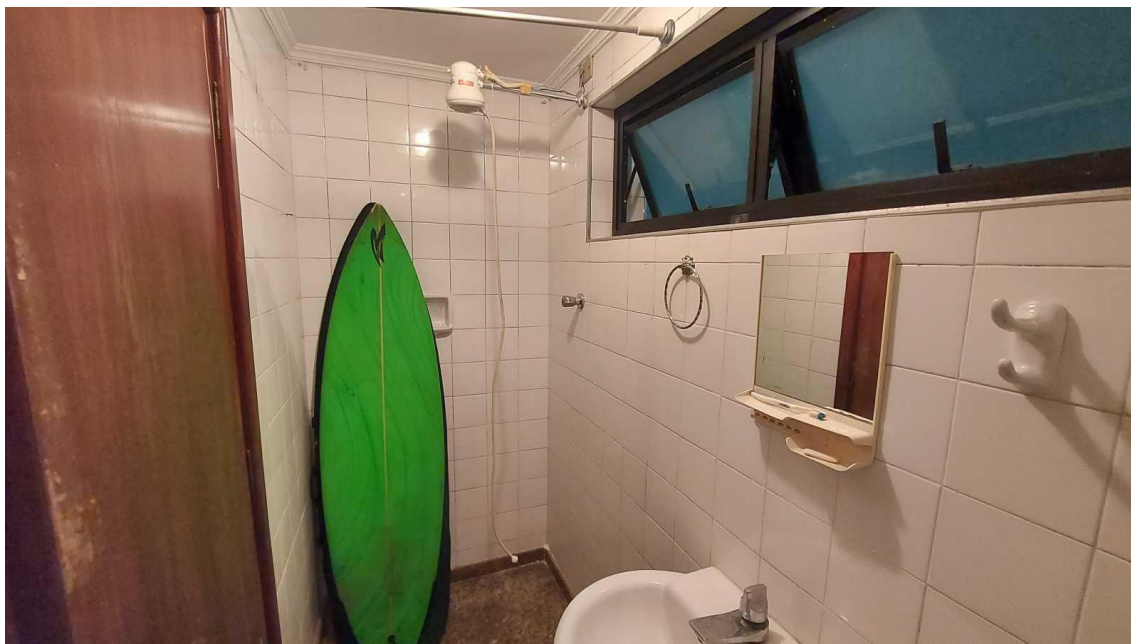


Foto 5: Banheiro do Depósito 1 – Subsolo

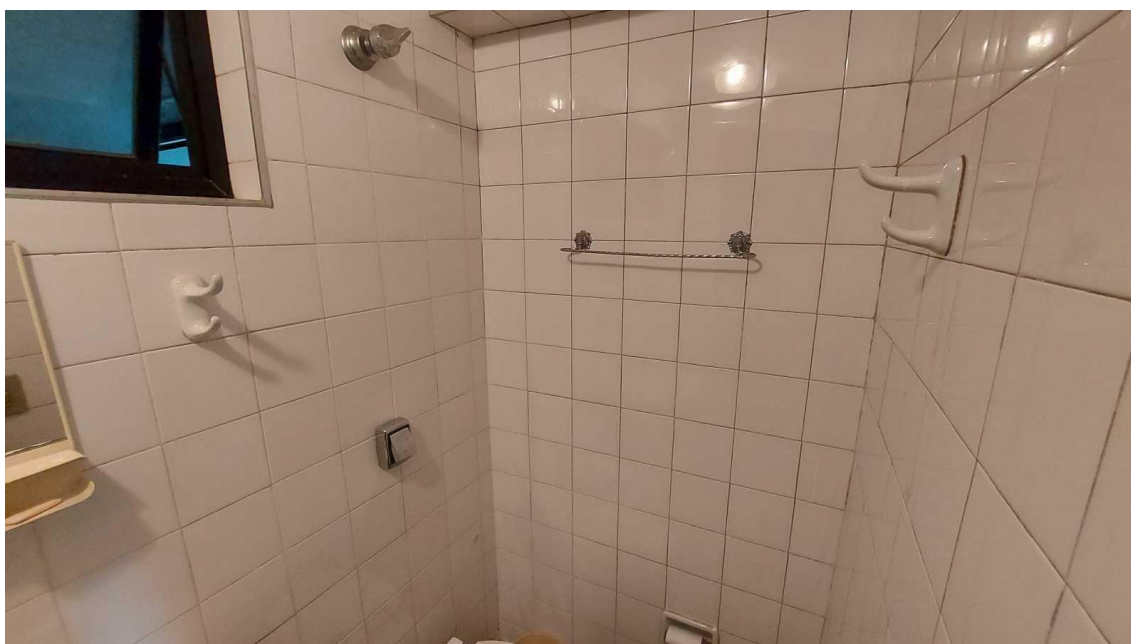


Foto 6: Banheiro do Depósito 1 - Subsolo



Foto 7: Área de Serviço – Subsolo

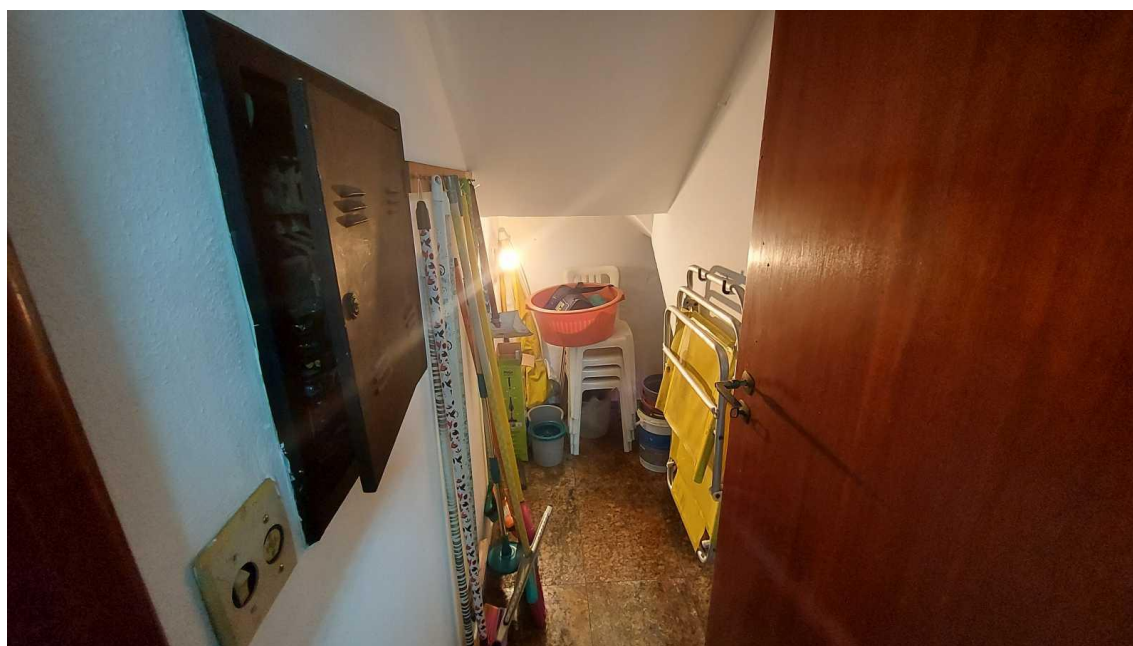


Foto 8: Depósito 2 - Subsolo

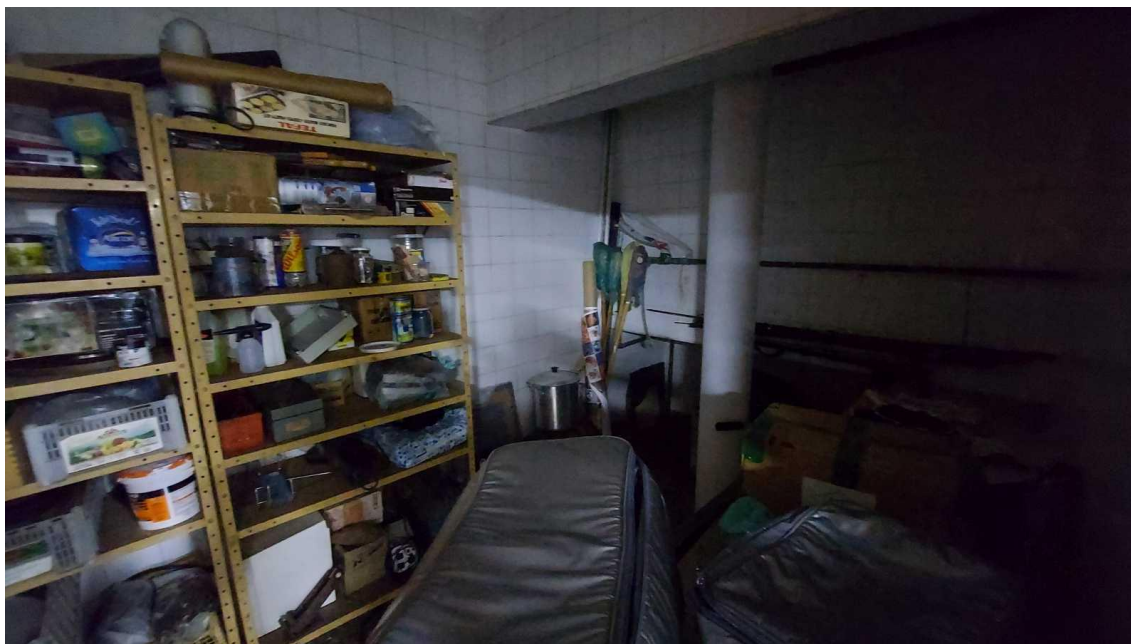


Foto 9: Depósito 3 – Subsolo



Foto 10: Sala de manutenção da piscina – Subsolo



Foto 11: Banheiro - Subsolo

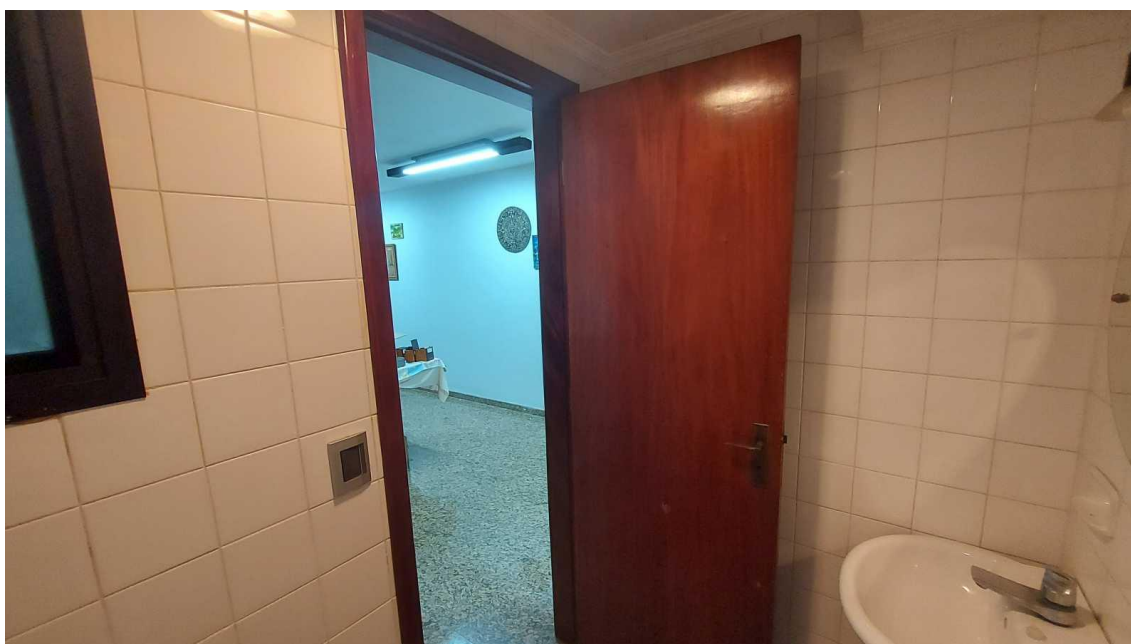


Foto 12: Banheiro - Subsolo



Foto 13: Depósito 4 - Subsolo

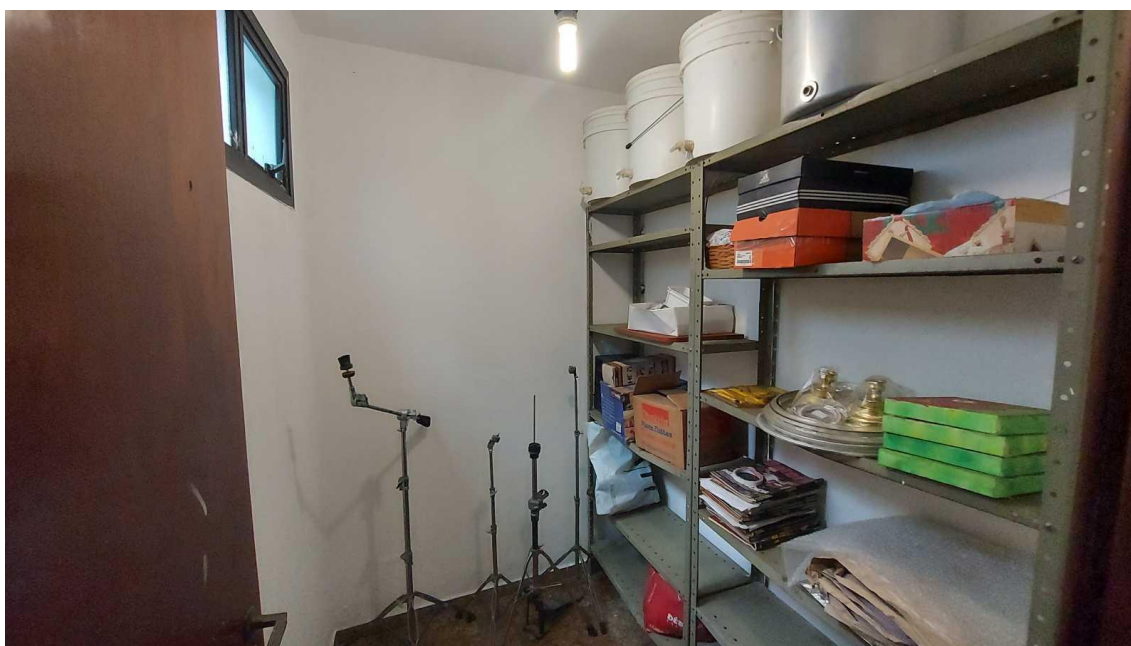


Foto 14: Depósito 5 - Subsolo



Foto 15: Entrada principal

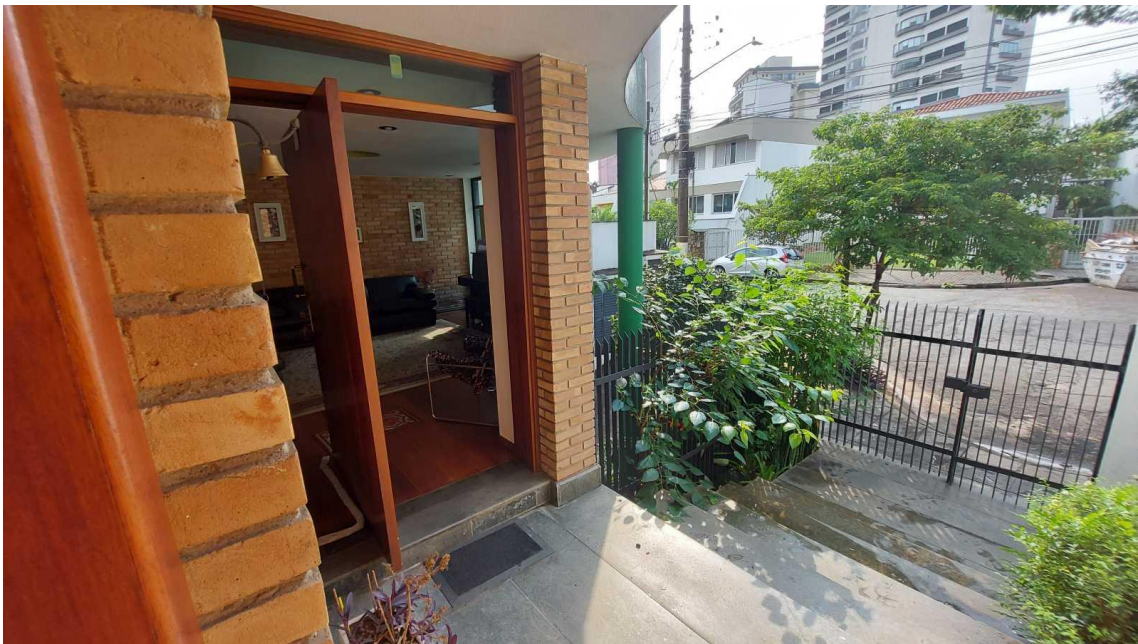


Foto 16: Hall de entrada - Térreo

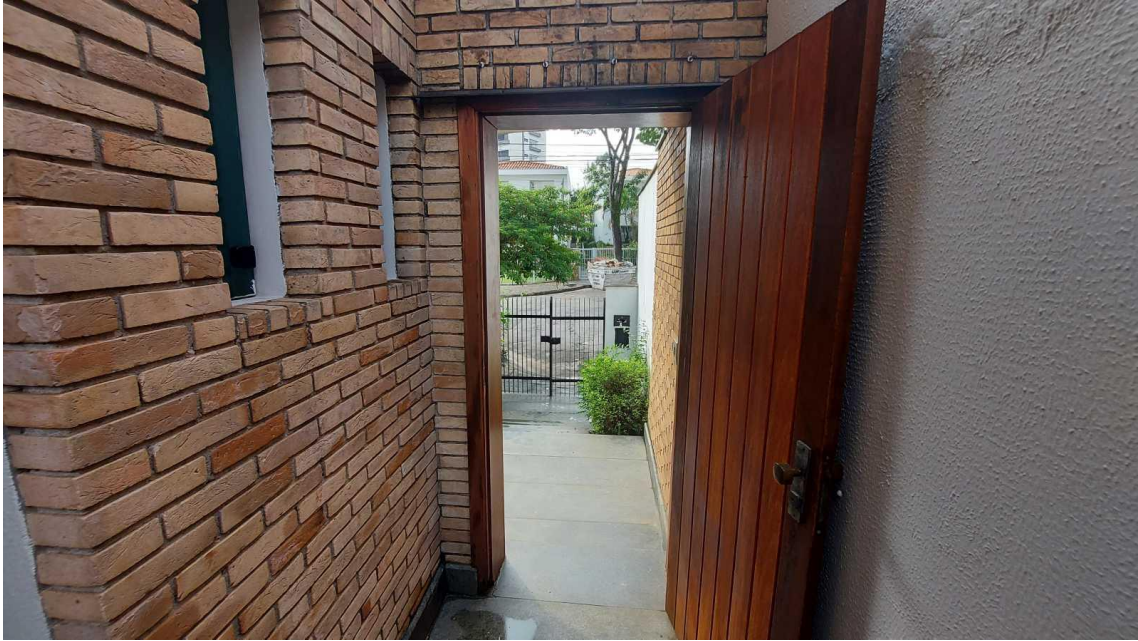


Foto 17: Quintal

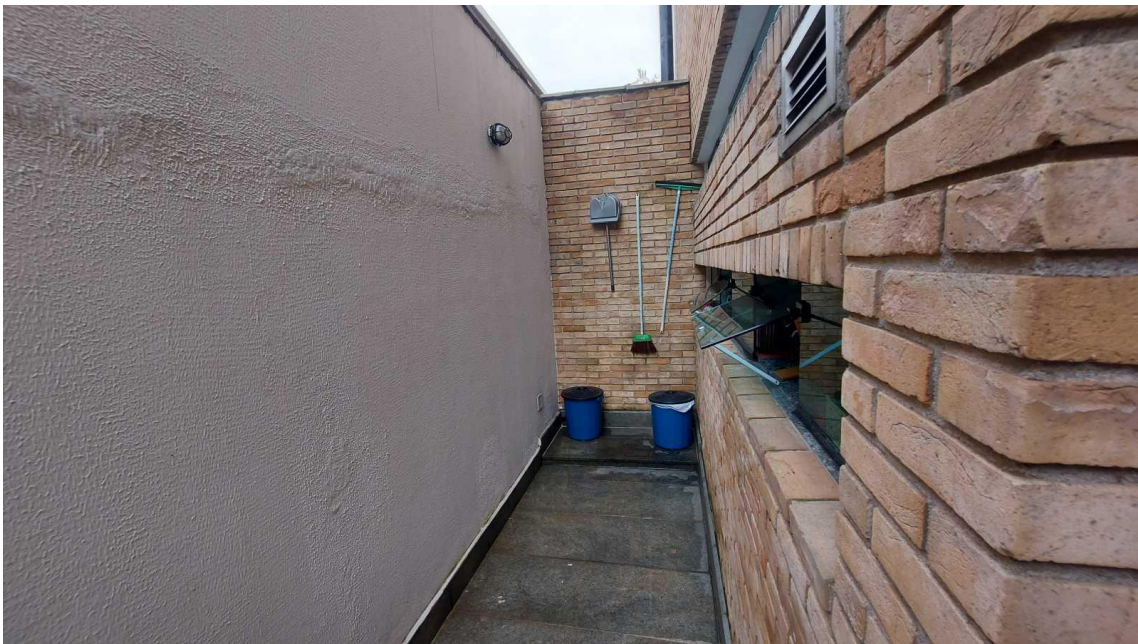


Foto 18: Quintal

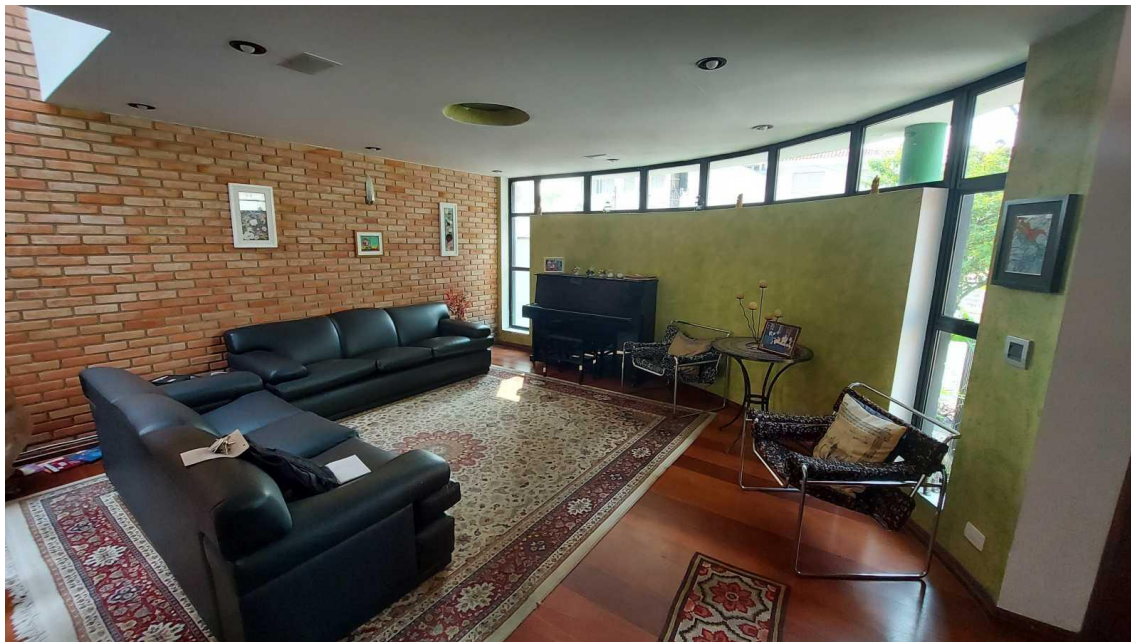


Foto 19: Sala de estar 1 – Térreo

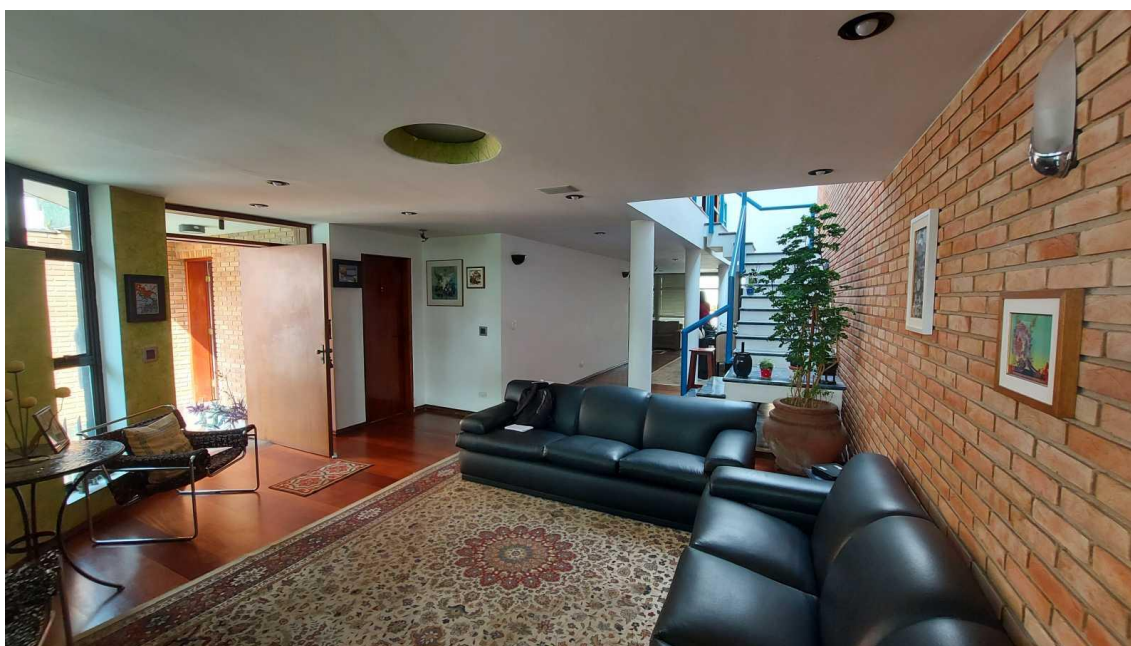


Foto 20: Sala de estar 1 - Térreo

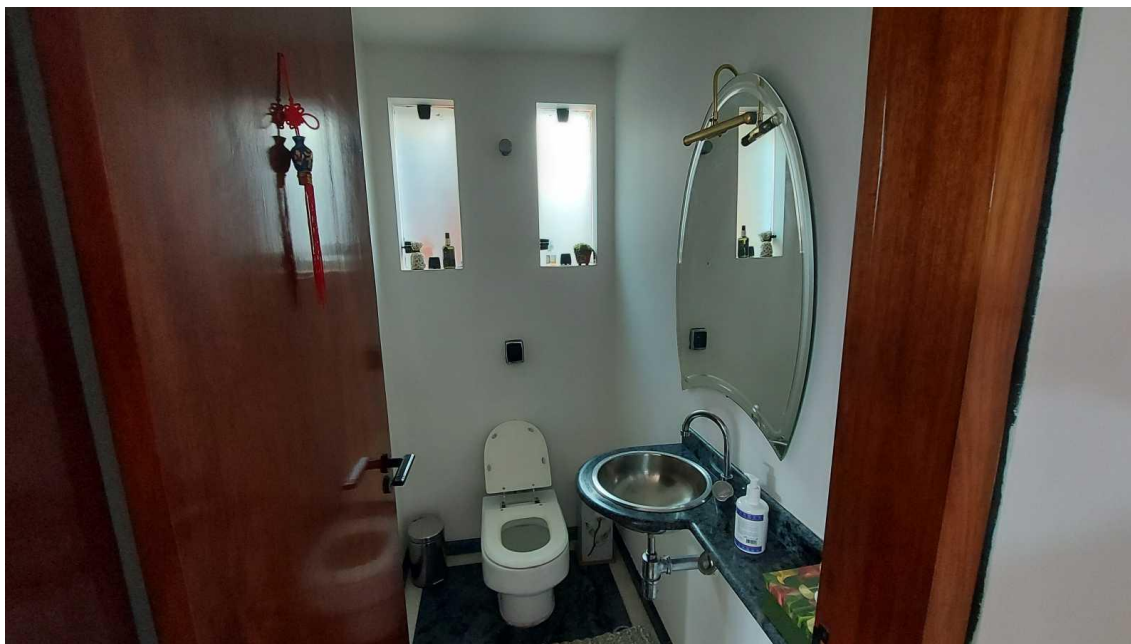


Foto 21: Lavabo – Térreo

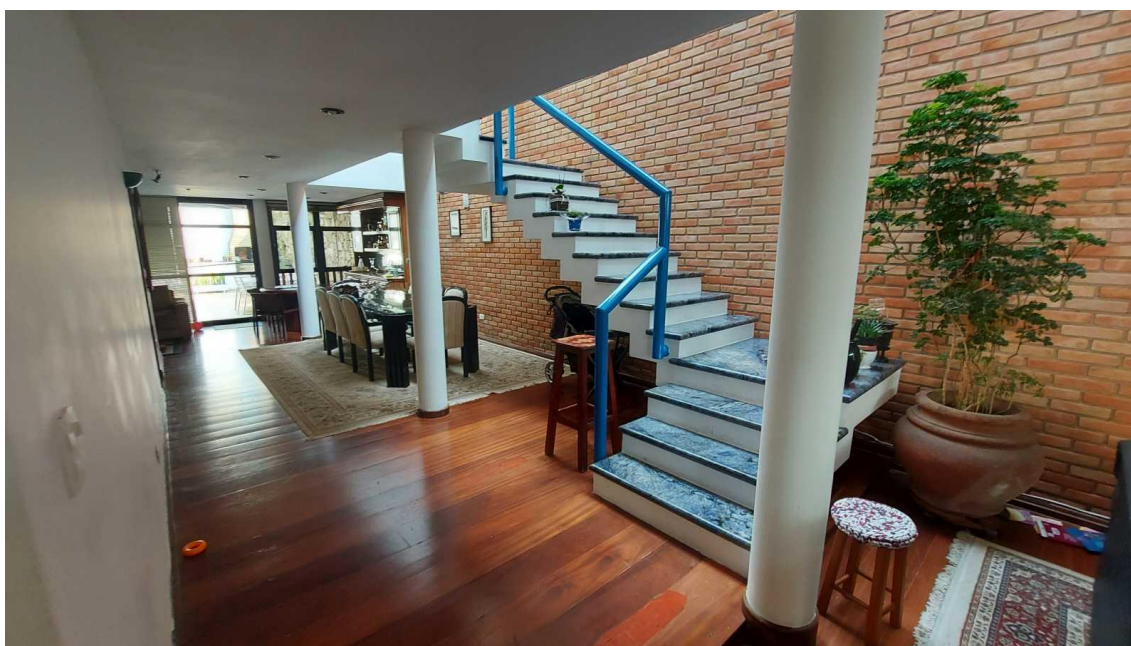


Foto 22: Escada de acesso ao 1º Pavimento

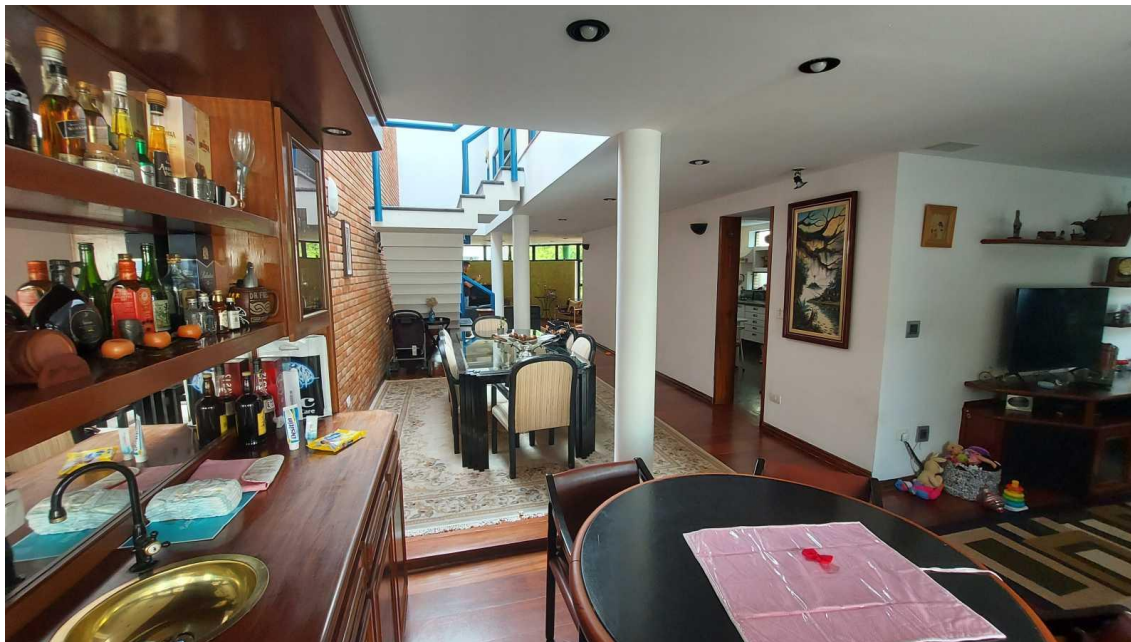


Foto 23: Vista para a sala de jantar – Térreo

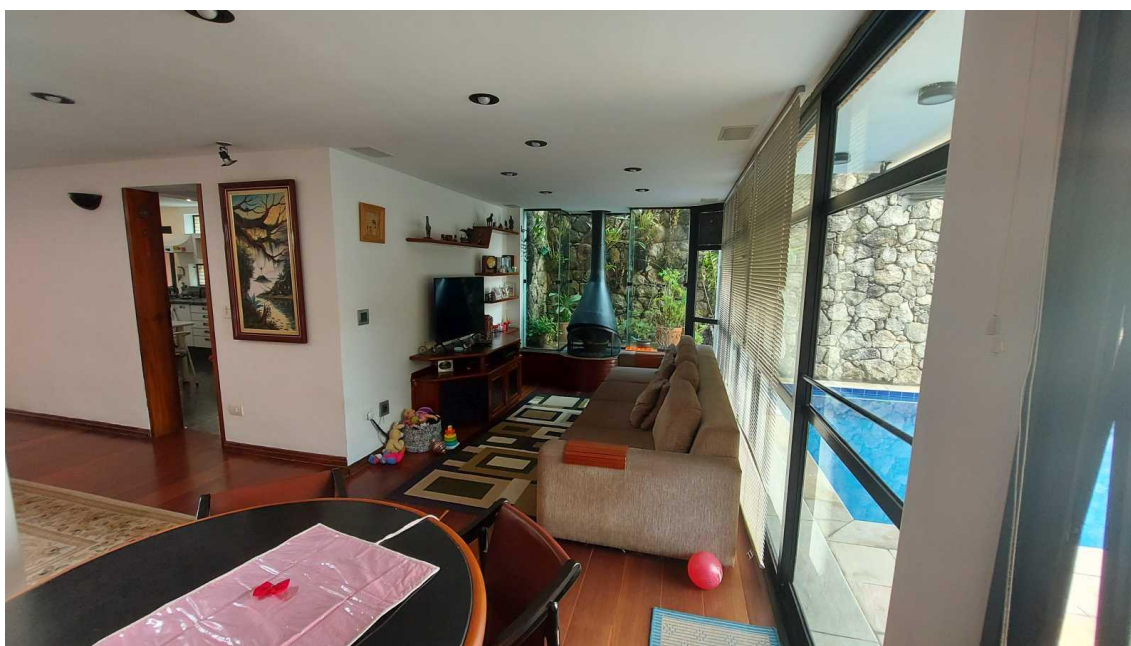


Foto 24: Sala de estar 2 - Térreo



Foto 25: Cozinha- Térreo



Foto 26: Cozinha - Térreo

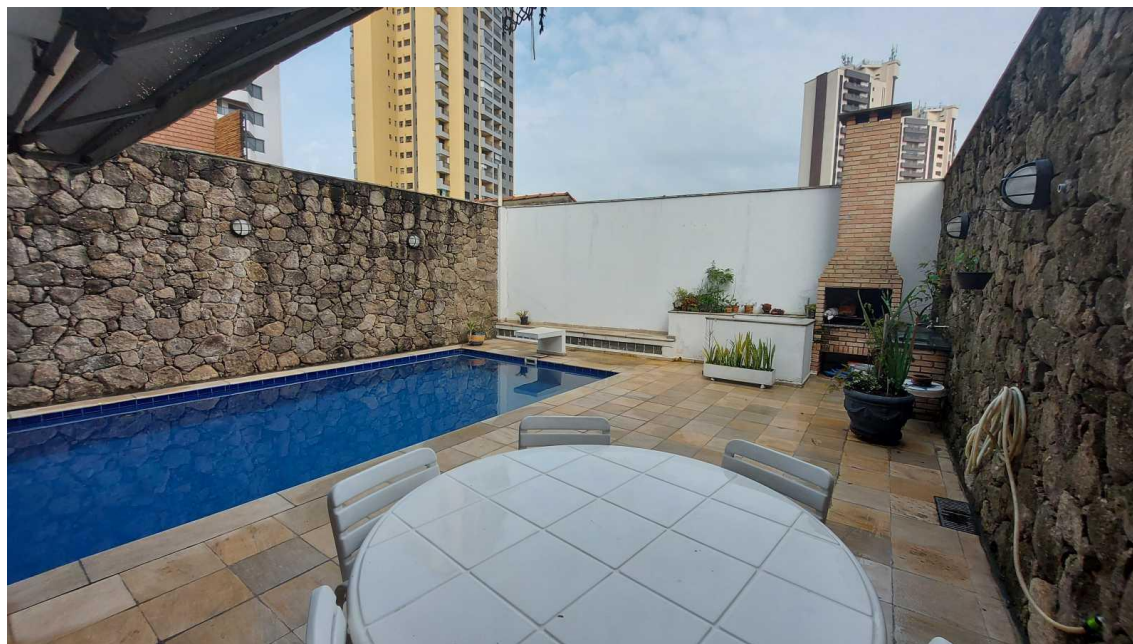


Foto 27: Área de churrasqueira e piscina – Térreo

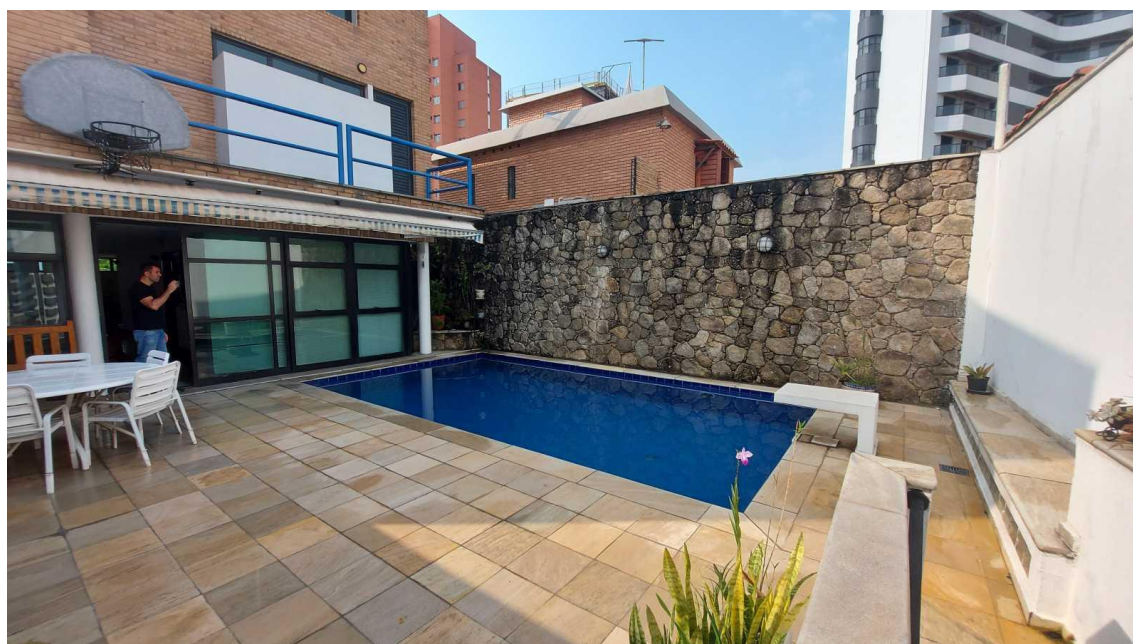


Foto 28: Área de churrasqueira e piscina - Térreo

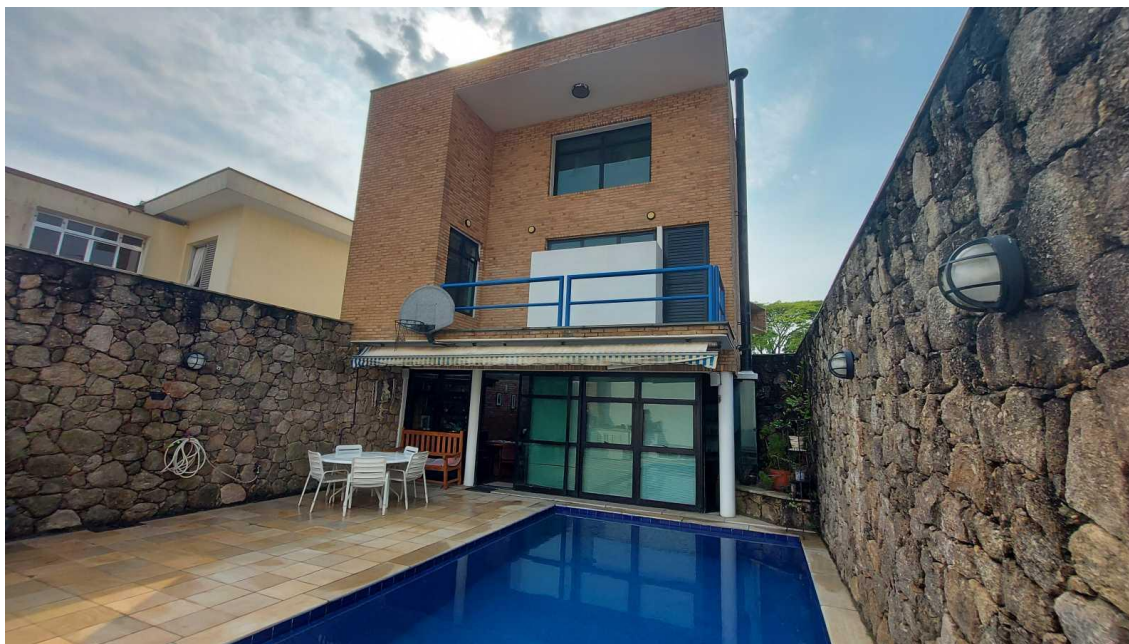


Foto 29: Área de churrasqueira e piscina – Térreo

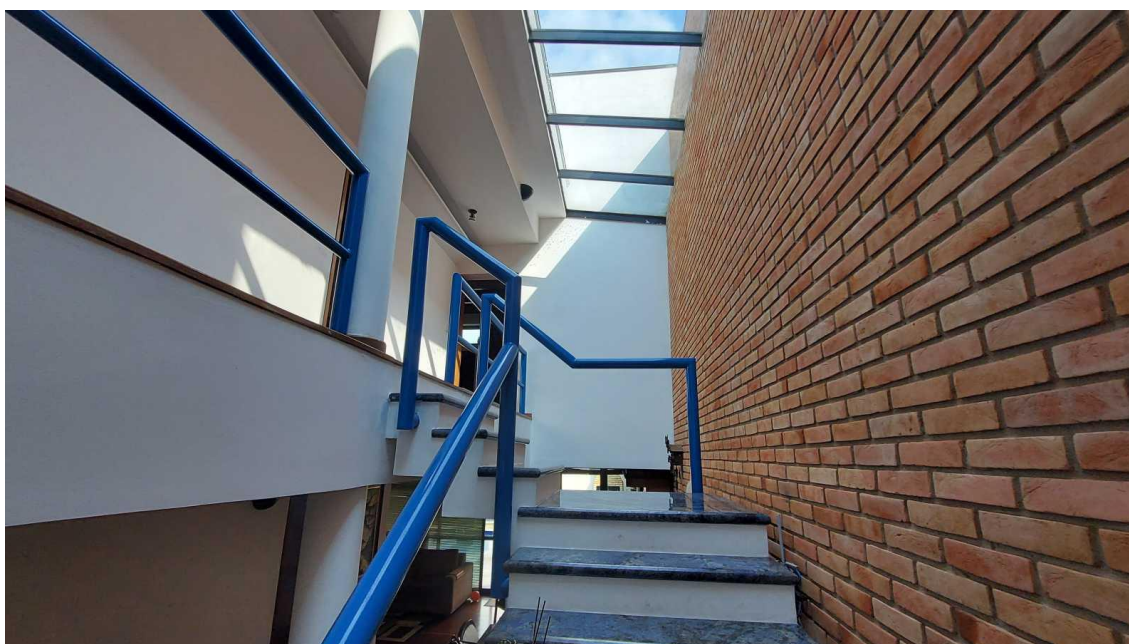


Foto 30: Escada de acesso ao 1º Pavimento



Foto 31: Vista do corredor do 1º Pavimento

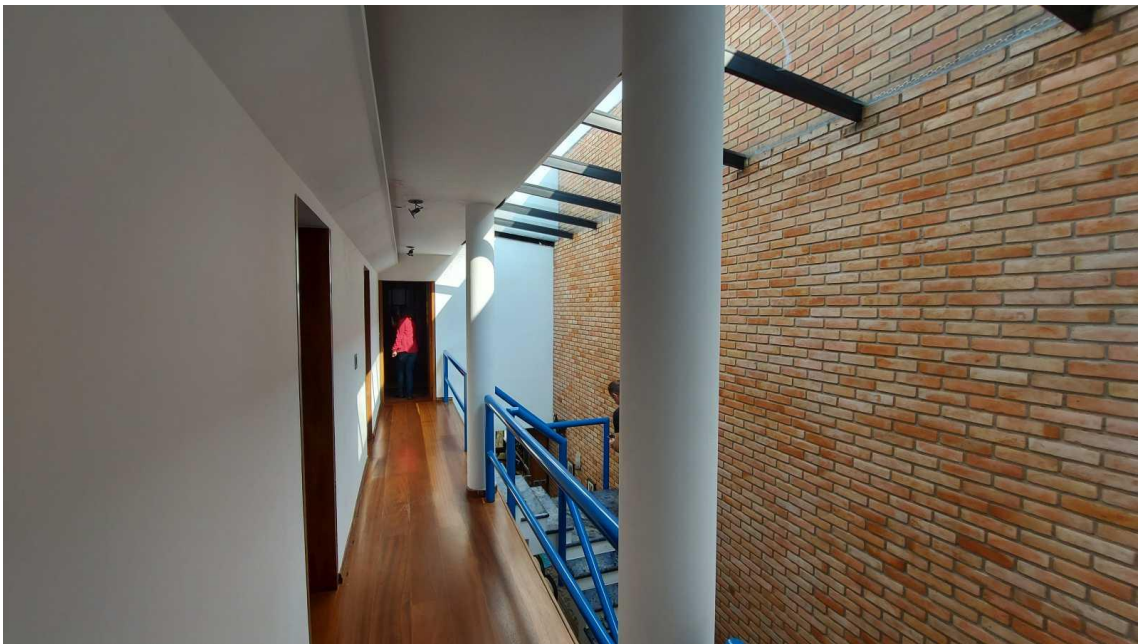


Foto 32: Vista do corredor do 1º Pavimento

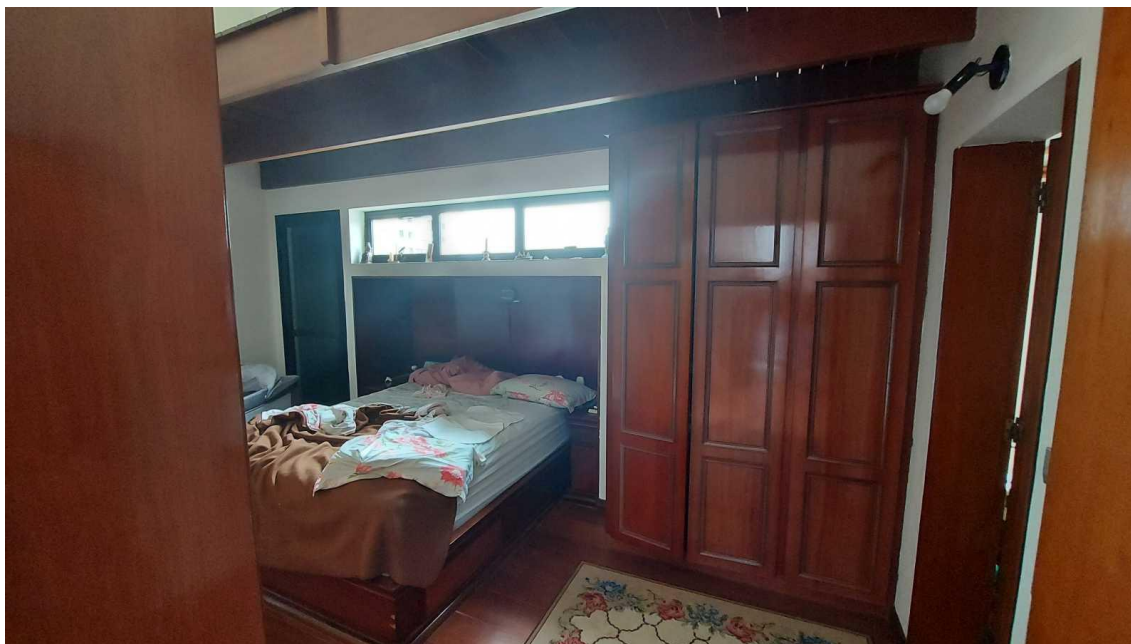


Foto 33: Suíte 1 - 1º Pavimento

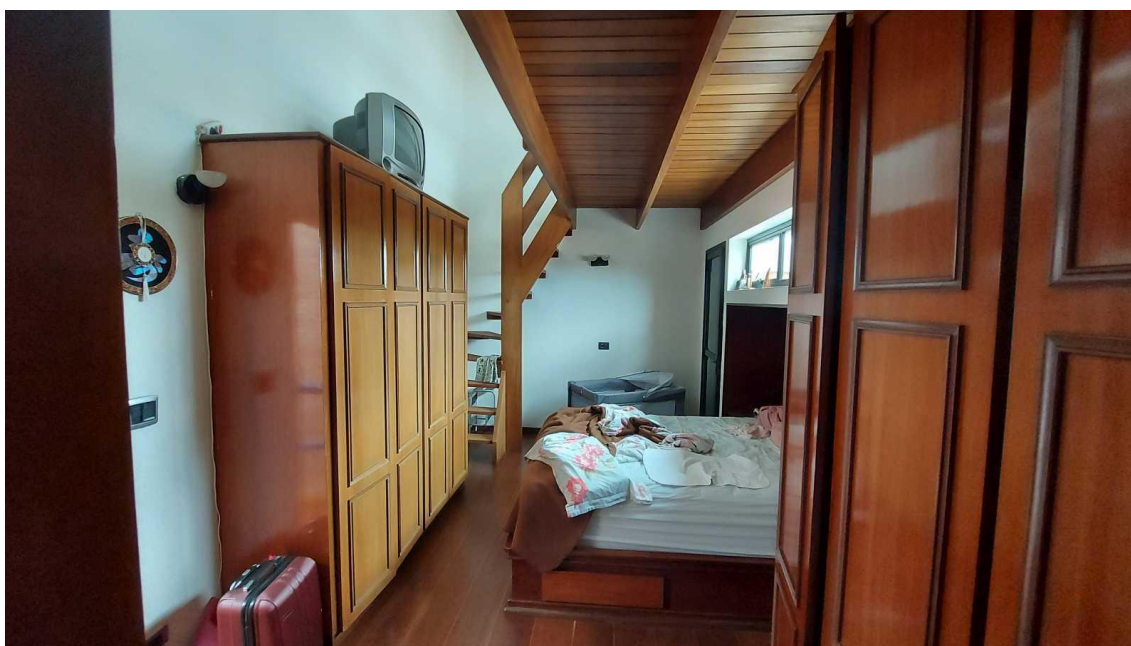


Foto 34: Suíte 1 - 1º Pavimento

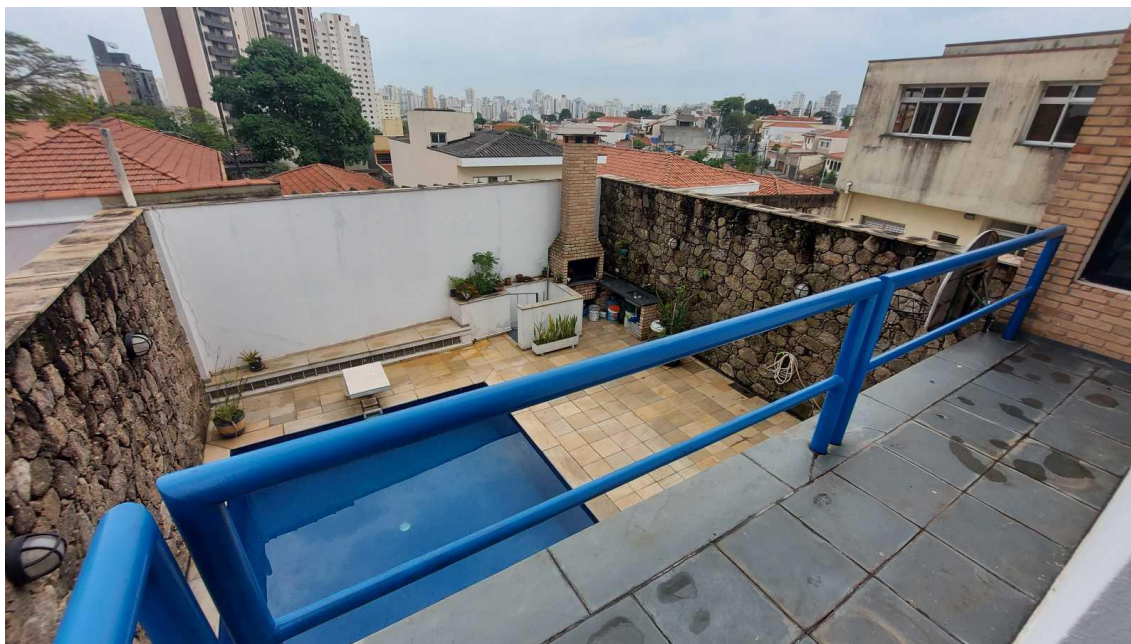


Foto 35: Varanda da Suíte 1 - 1º Pavimento



Foto 36: Varanda da Suíte 1 - 1º Pavimento

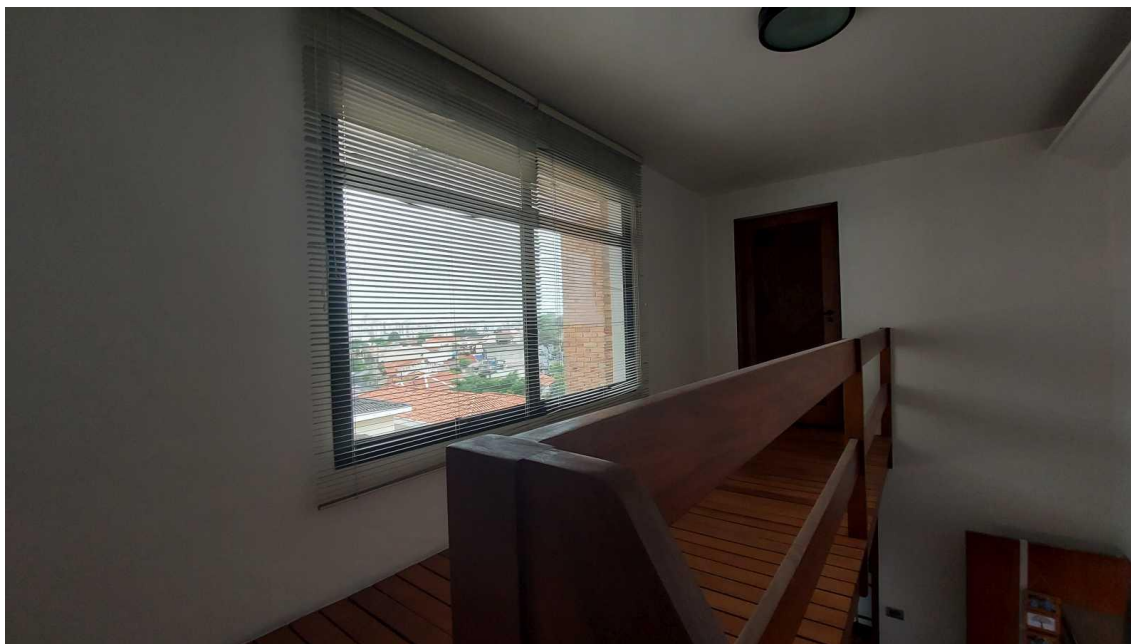


Foto 37: Mezanino da Suíte 1

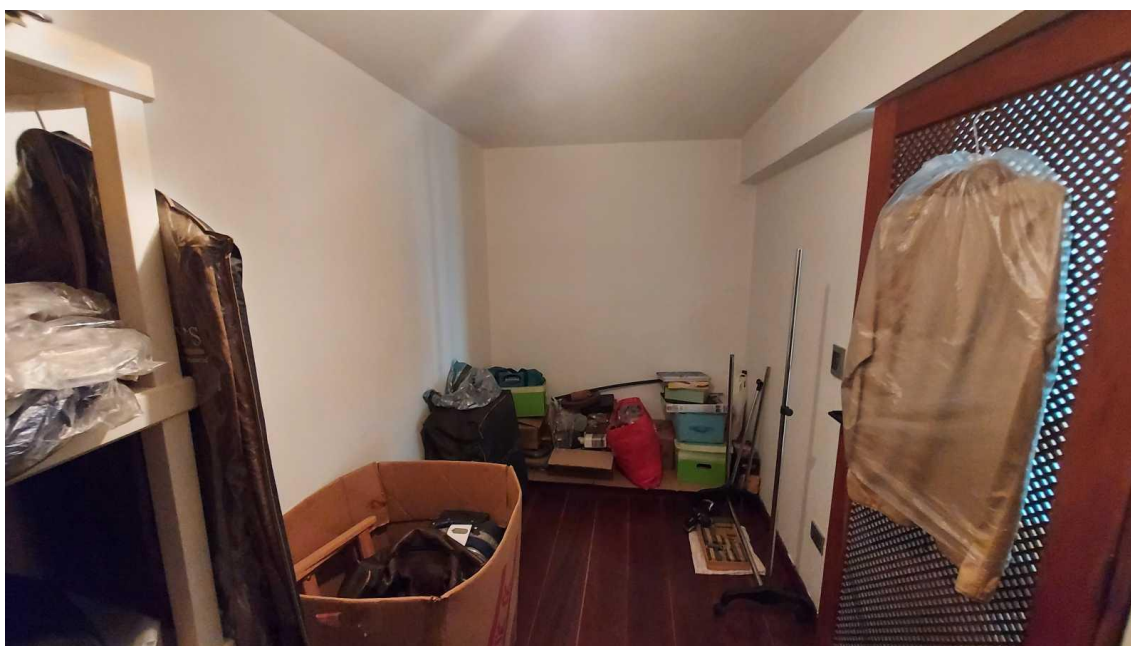


Foto 38: Closet da Suíte 1 - Mezanino



Foto 39 e 40: Banheiro da Suíte 1 - 1º Pavimento

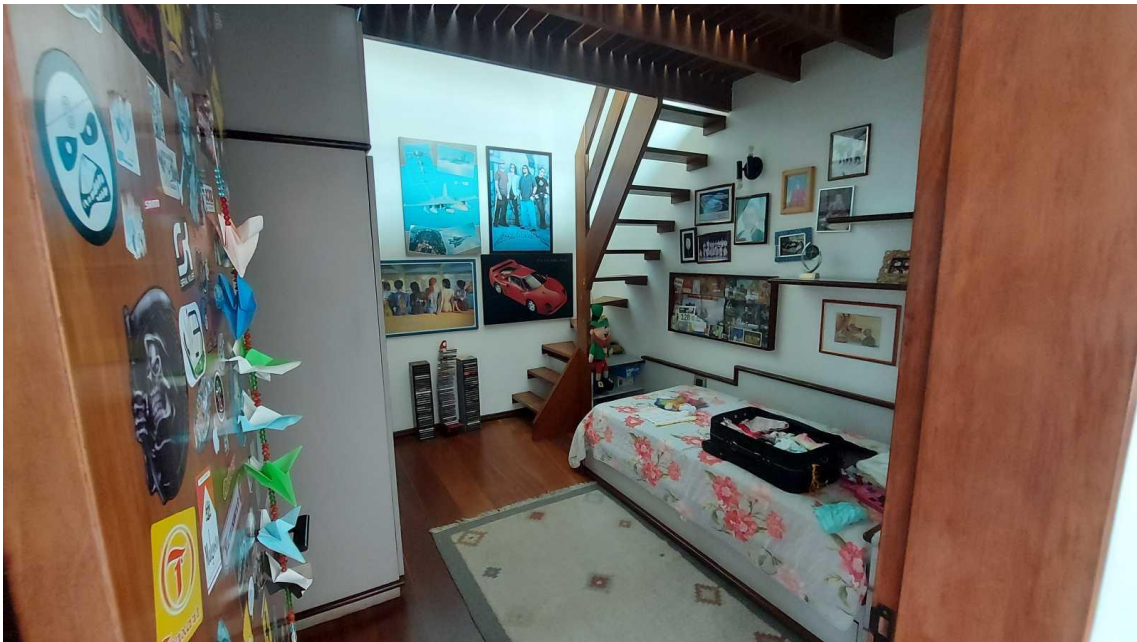


Foto 41: Dormitório 1 - 1º Pavimento



Foto 42: Dormitório 1- 1º Pavimento



Foto 13: Mezanino do Dormitório 1 - 1º Pavimento

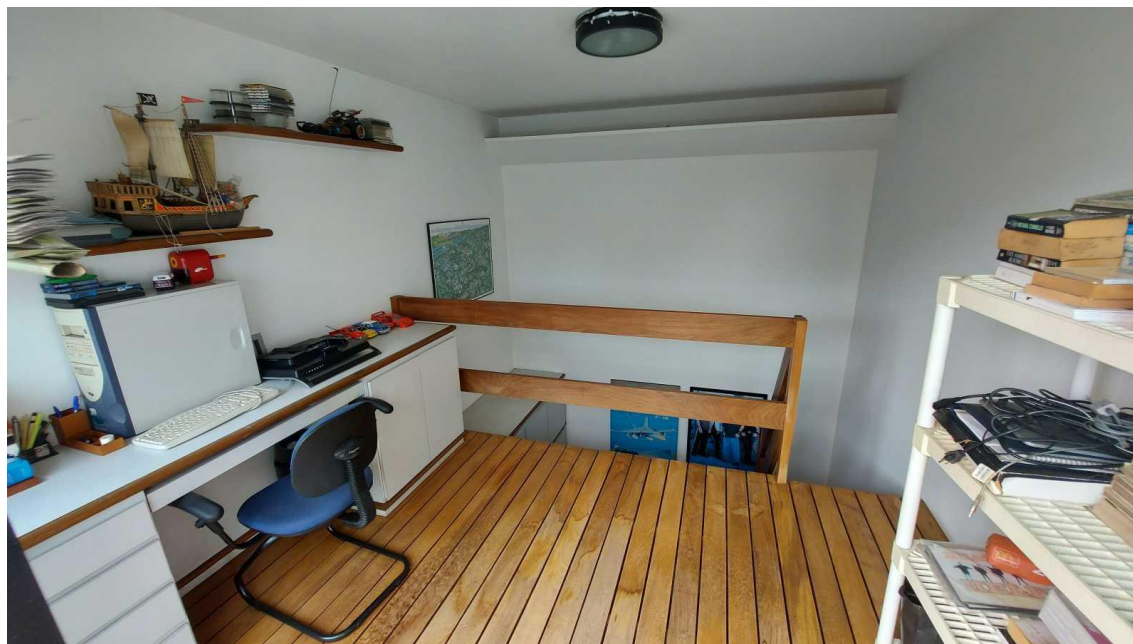


Foto 44: Mezanino do Dormitório 1 - 1º Pavimento



Foto 45: Banheiro dos Dormitórios 1 e 2 - 1º Pavimento



Foto 46: Banheiro dos Dormitórios 1 e 2 - 1º Pavimento

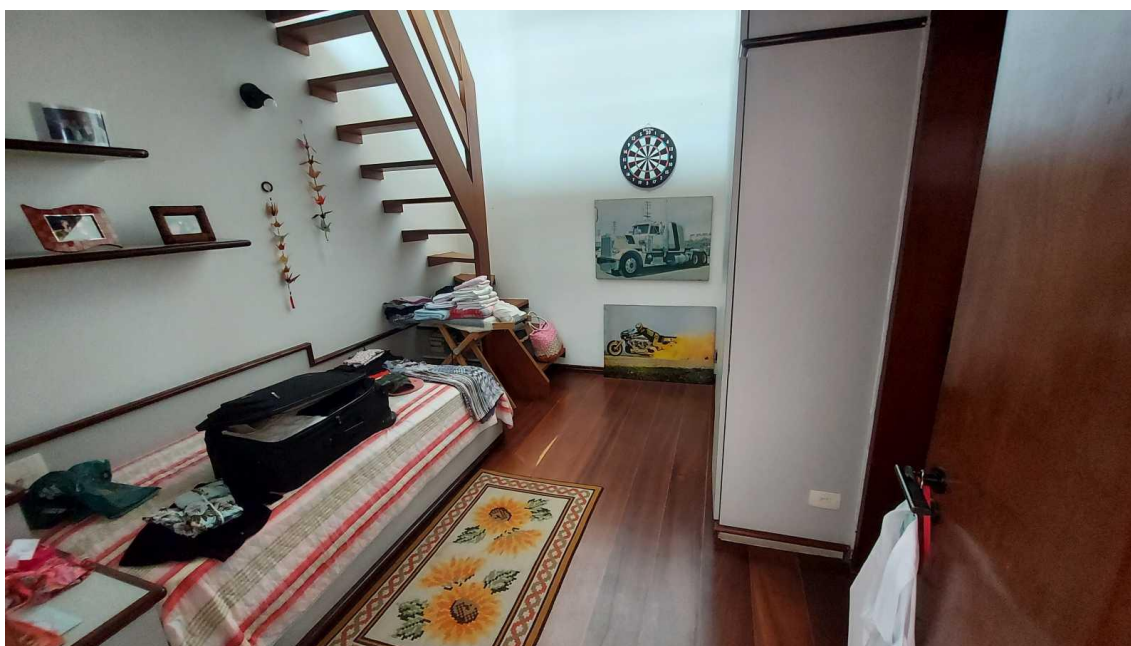


Foto 47: Dormitório 2 - 1º Pavimento

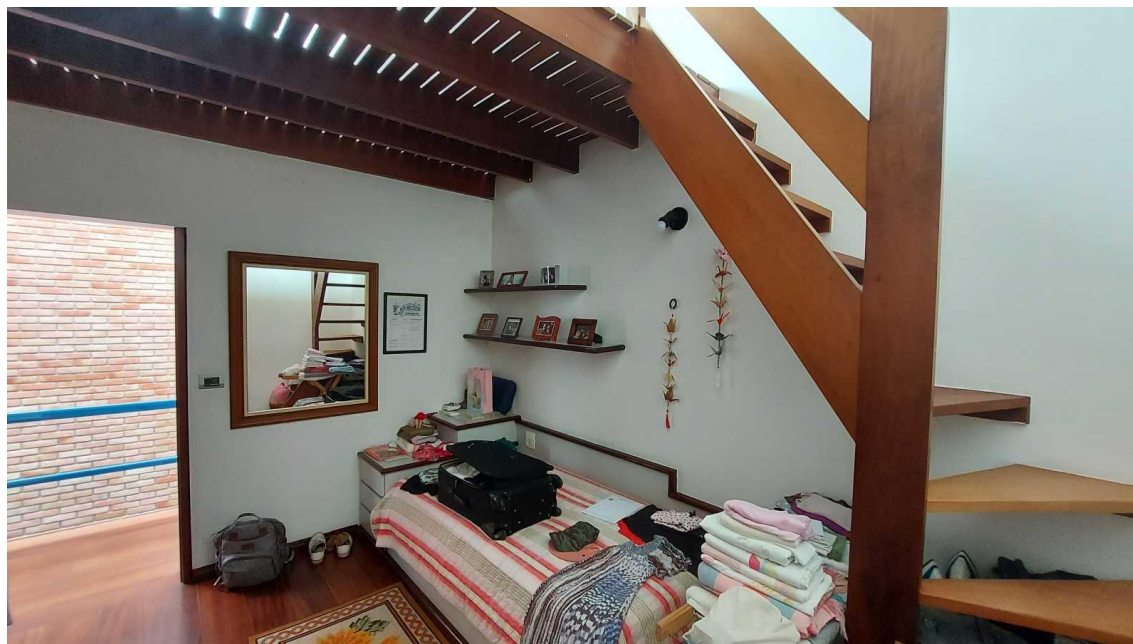


Foto 48: Dormitório 2 - 1º Pavimento

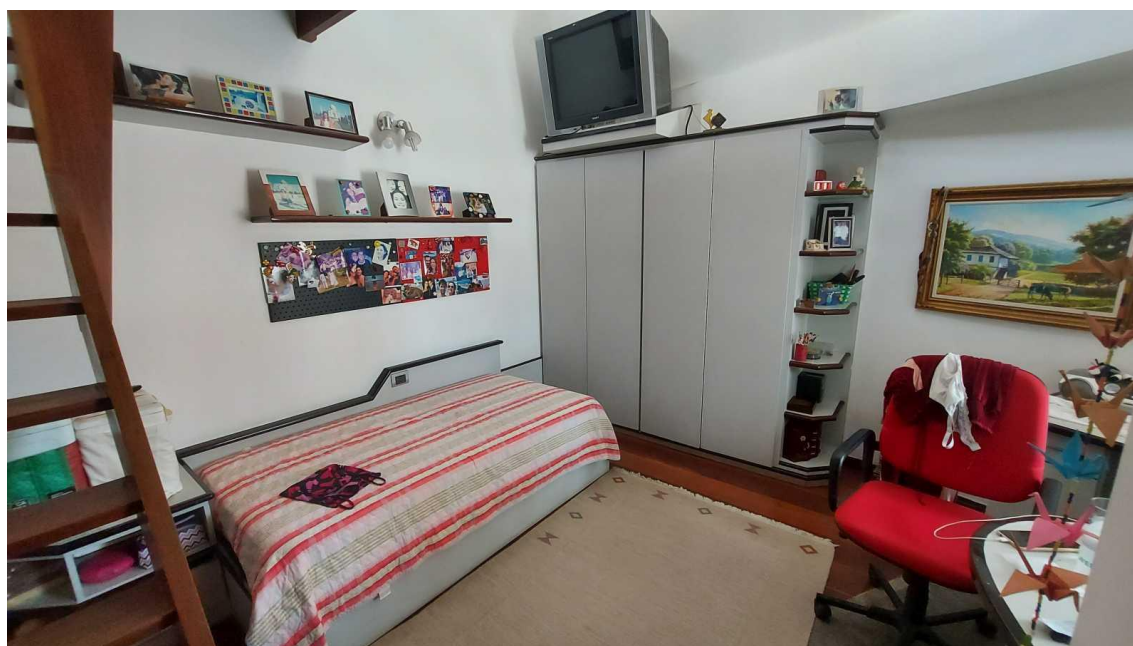


Foto 49: Dormitório 2 - 1º Pavimento

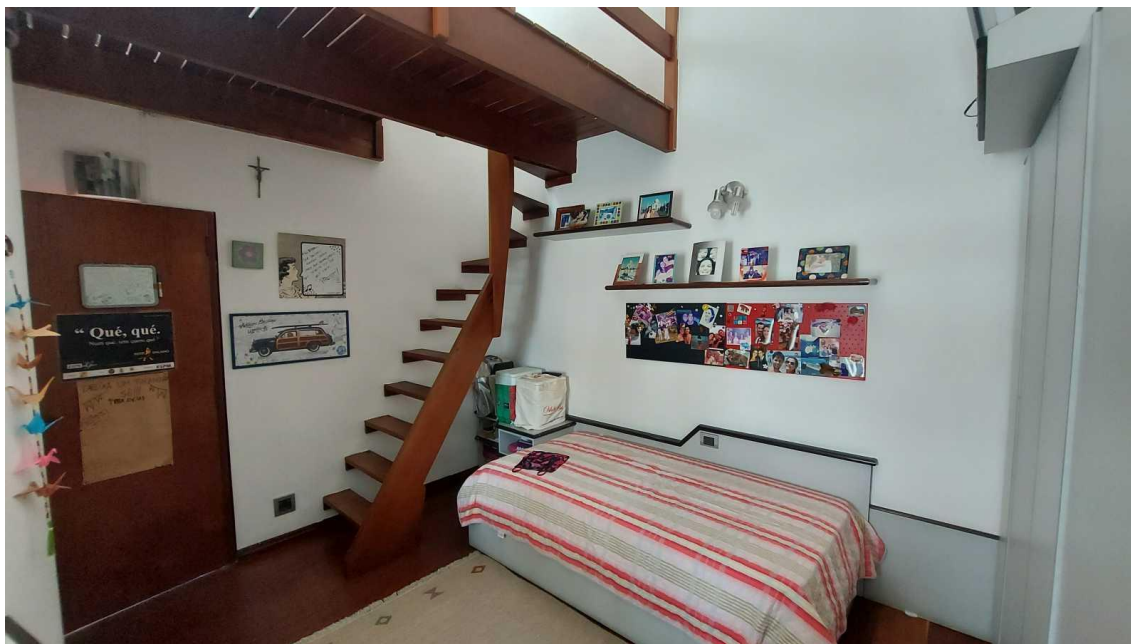


Foto 50: Suíte 2 - 1º Pavimento

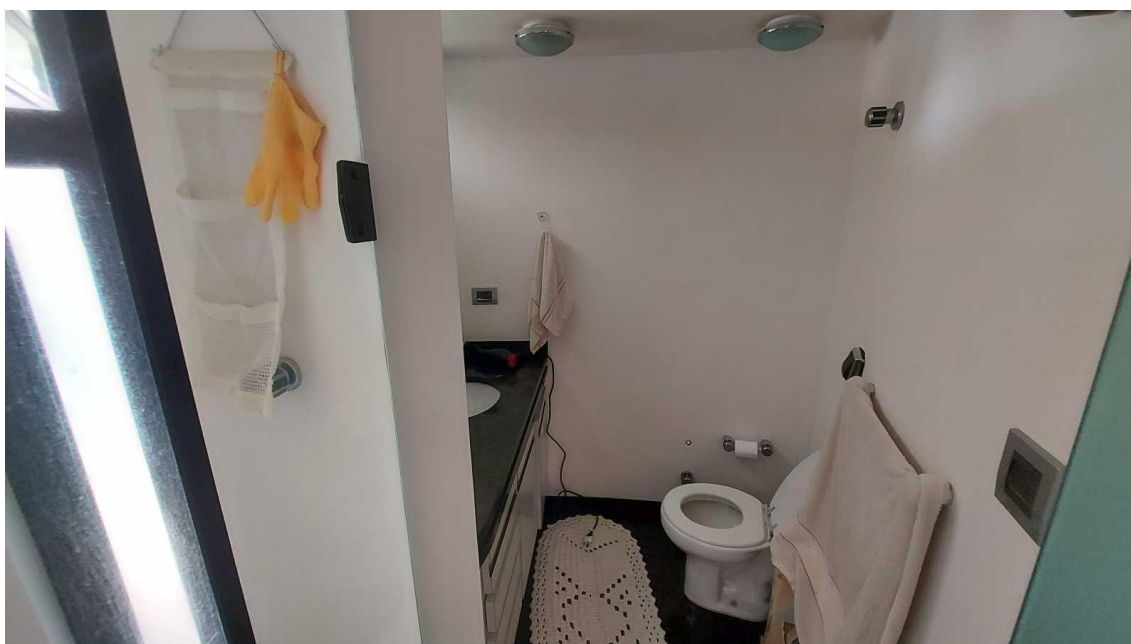


Foto 51: Banheiro da Suíte 2 - 1º Pavimento



Foto 52: Banheiro da Suíte 2 - 1º Pavimento

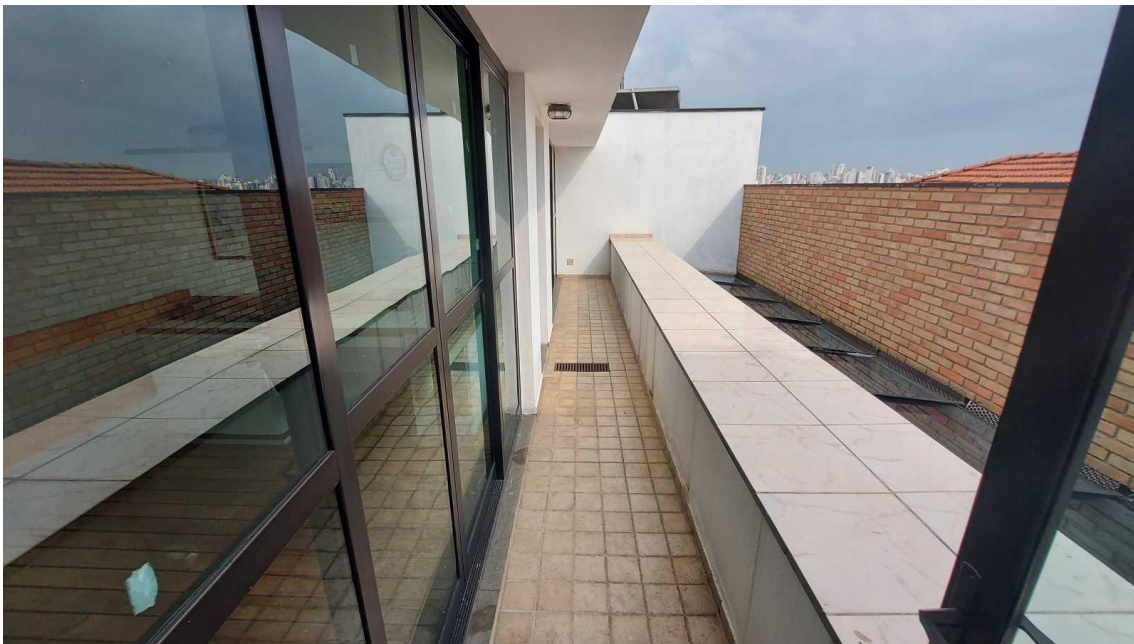


Foto 53: Corredor externo (acesso pelos Dormitórios 1 e 2 e Suíte 2) - Mezanino

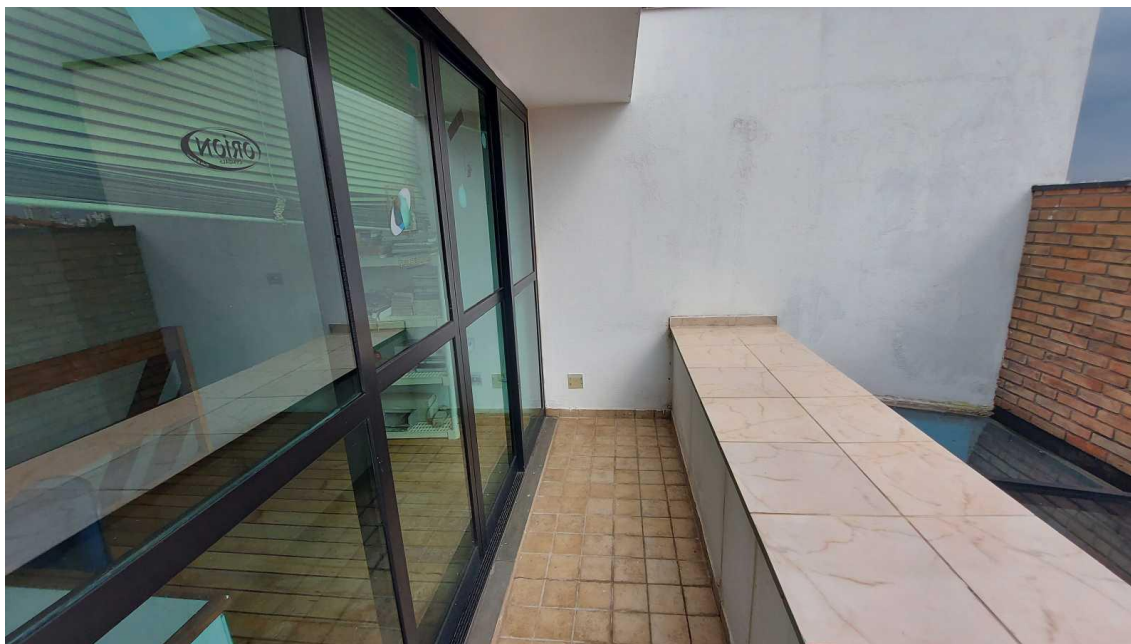


Foto 54: Corredor externo (acesso pelos Dormitórios 1 e 2 e Suíte 2) – Mezanino

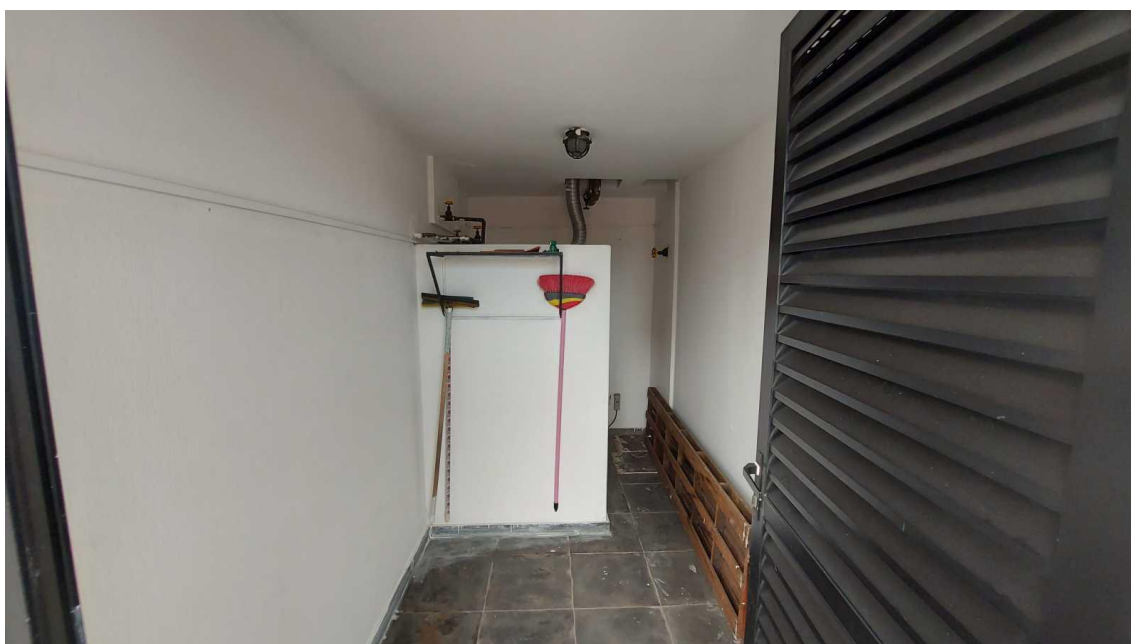


Foto 55: Sala de Manutenção – Área externa, pavimento Mezanino