

Maria Laura Sonna

Arquiteta Urbanista Perita Judicial
Especialista em avaliação de imóveis urbanos

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO SETOR UNIFICADO DE
CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS (CAP) -
COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo Nº 1006469-15.2018.8.26.0099

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens

Autor: Marcelo Jesus Pereira e outro

Ré: Gustavo Rodrigues Lima e outros

Para o fim de avaliação do imóvel (matrícula nº 133.179 livro nº 2 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP, situado na Rua Tenente Nilton Marcílio nº 26, antiga Rua Projetada ou Particular, Vila Antonina, Subdistrito Tatuapé)

Maria Laura Sonna, CAU A33505-3, PERITA JUDICIAL, nomeada nos autos do processo referenciado, após ter concluído seus trabalhos, vem respeitosamente apresentar o devido laudo pericial na forma abaixo.

Este documento apresenta-se em folhas numeradas sequencialmente de 1 a 36 sendo assinada por mim de forma digital.

Nestes termos;

Pede deferimento,

São Paulo, 12 de maio de 2022

Maria Laura Sonna
Perita Judicial – Arquiteta Urbanista
CAU A33505-3



Maria Laura Sonna

Arquiteta Urbanista Perita Judicial
Especialista em avaliação de imóveis urbanos

INDICE

1. Objetivo da perícia;
2. Histórico resumido do processo;
 - 2.1. Autor;
 - 2.2. Réu;
3. Metodologia aplicada;
 - 3.1. Definição
 - 3.2. Vistoria
4. Fotos do imóvel avaliando;
5. Desenvolvimento do laudo;
 - 5.1. Localização do imóvel avaliando;
 - 5.2. Proprietário;
 - 5.3. Observações preliminares;
 - 5.4. Caracterização da região;
 - 5.5. Caracterização do imóvel;
 - 5.6. Considerações sobre o mercado;
 - 5.7. Metodologia, pesquisa e cálculos;
 - 5.8. Determinação do valor venal;
 - 5.9. Especificação da avaliação;
6. Resposta aos quesitos;
 - 6.1. Do autor;
 - 6.2. Do réu;
7. Conclusão;
8. Encerramento.

ANEXOS

ANEXO I – Documentação do imóvel;
ANEXO II – Dados amostrais;
ANEXO III – RRT -Registro de Responsabilidade Técnica.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O laudo pericial obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- a. Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do código de ética profissional;
- b. Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- c. O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual, quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia;
- d. No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, as opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos, de acordo com os padrões normalmente aceitos.



Maria Laura Sonna

Arquiteta Urbanista Perita Judicial
Especialista em avaliação de imóveis urbanos

1. OBJETIVOS DA PERÍCIA:

O objetivo deste trabalho é avaliar o valor de mercado para compra e venda do imóvel residencial situado à Rua Tenente Nilton Marcílio nº 26, antiga Rua Projetada ou Particular, Vila Antonina, Subdistrito Tatuapé)

Para isto foi adotada a NBR14.653-1 e 14.653-2 para a verificação do valor de VENDA, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimando;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. HISTÓRICO DO PROCESSO:

2.1. Alegação do autor: Requer que seja intimado o Sr. Jair Rodrigues de Lima, para pagamento da dívida de R\$ 253.901,57 contraída mediante contrato de locação entre as partes. Caso não haja pagamento espontâneo de dita dívida, nem dinheiro em conta suficiente para saldar toda a dívida, indica e requer a penhora via ARISP, do imóvel situado a Rua Tenente Nilton Marcílio, 26, Vila Antonina – sub distrito do Tatuapé, cidade de São Paulo.

Foi designado o Oficial de Justiça ROSIANE SOUZA SILVA ARAUJO (37663) para realizar a avaliação de dito imóvel. O Sr. (a) Oficial avaliou como sendo o valor de mercado em R\$ 446.978,00 (quatrocentos e quarenta e seis mil, novecentos e setenta e oito reais).

O autor manifesta sua concordância com a avaliação efetuada pelo sr. Oficial de justiça e alega que o servidor adotou método coerente de avaliação, consultando sites especializados conseguiu chegar no valor aproximado do metro quadrado praticado na região de localidade do imóvel, e daí partiu para a avaliação total.

Alega que, contrário ao alegado pelo impugnante, o senhor oficial avaliou o imóvel com a metragem do terreno e a construção, pois “comparou imóveis residenciais semelhantes aos existentes na região”, ou seja, comparou residências e não terrenos, o profissional utilizou método claro.

Esclarecer que a dívida atualizada com juros e correção alcança a cifra de R\$ 485.903,61 (quatrocentos e oitenta e cinco mil novecentos e três reais e sessenta e um centavos), muito

próximo do valor atribuído ao bem pelo auxiliar do juízo, digo R\$ 446.978,00 (quatrocentos e quarenta e seis mil novecentos e setenta e oito reais – Fls. 20)

Estes impugnados requerem seja reconhecido como correto o valor atribuído ao bem às fls. 20 pelo auxiliar do juízo, isso porque demonstrou a forma clara o método utilizado para chegar ao valor do bem avaliado.

2.2. Alegações do réu: o executado analisando a avaliação da Sr. Oficial de Justiça, acredita que foi o imóvel por um ou outro motivo subavaliado. sem que fosse mencionado ou considerado o valor das benfeitorias agregadas ao prédio, nem tampouco os critérios que embasaram a sua avaliação, e muito menos eventuais fontes locais que pudessem servir de



Maria Laura Sonna

Arquiteta Urbanista Perita Judicial
Especialista em avaliação de imóveis urbanos

paradigma e, dessa forma, justificar a avaliação sob o método comparativo. Alega ainda que o imóvel foi avaliado em 21.05.2018 e o preço do imóvel foi estimado em R\$ 800.000,00 e que, aplicando a correção pela tabela prática do TJ referido imóvel hoje está avaliado em R\$860.000,00. Impugnam assim, a avaliação e solicitam a avaliação por pessoa habilitada. Argumenta também que a penhora visa garantir única e exclusivamente o pagamento integral do débito, sem que haja qualquer excesso. Alega que houve pelo ato construtivo, violação a princípios legais, ficando clara a necessidade por parte deste Juízo, de proceder a redução da penhora ao montante do crédito exequendo, afastando definitivamente o reforço de penhora sobre a outra metade ideal do imóvel. Apresenta uma avaliação realizada em outro processo trabalhista sobre o referido imóvel no qual o valor chega a R\$800.000,00. Alega que a penhora visa garantir única e exclusivamente o pagamento integral do débito, sem que haja qualquer excesso.

Também solicita a impugnação e alega nulidade absoluta do ato judicial de constrição, por se tratar do único bem imóvel dos executados, onde residem com sua família, invocando o instituto do bem de família. requer:

a) seja homologada a avaliação ora apresentada no valor de R\$ 860.000,00, anulando o Laudo apresentado pelo Sr. Meirinho, nos termos da fundamentação supra, ou, alternativamente, seja designado perito devidamente habilitado, abrindo-se prazo para indicação de assistente técnico e apresentação de quesitos;

b) Requer a redução da penhora para 50% do imóvel.

3. METODOLOGIA ADOTADA

3.1. Definição

Para o cálculo do valor do imóvel foi adotado o método comparativo de dados de mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR14.653 -1, no seu artigo 8.3.1.

3.2.1. Vistoria

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao perito conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo, conforme discriminadas abaixo:

A vistoria foi regularmente agendada e realizada, no dia 30 de abril de 2022.



Maria Laura Sonna

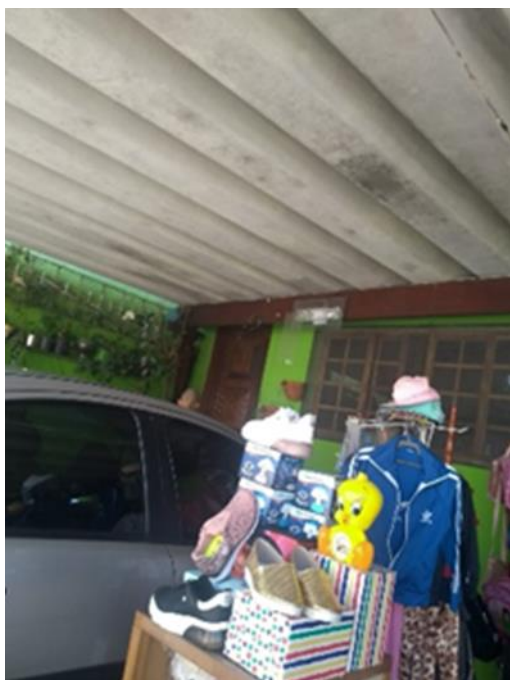
Arquiteta Urbanista Perita Judicial
Especialista em avaliação de imóveis urbanos

4. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

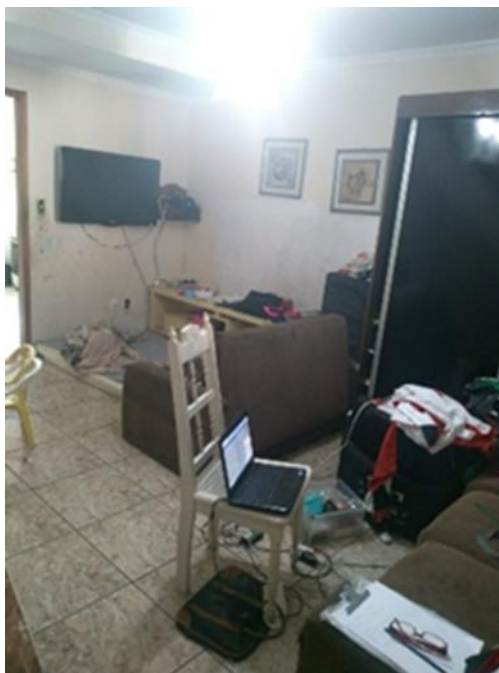
FACHADA



GARAGEM



SALA



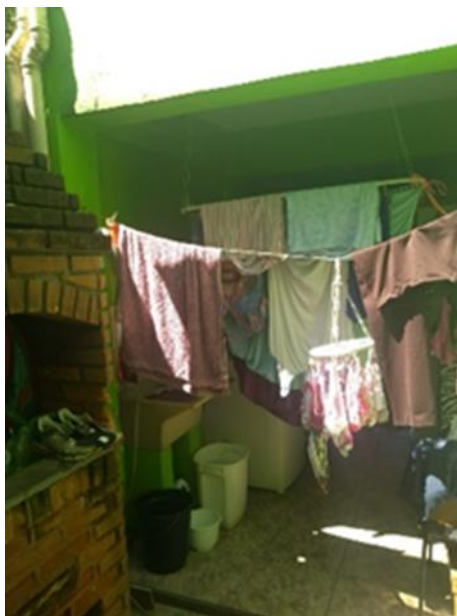
Maria Laura Sonna

Arquiteta Urbanista Perita Judicial
Especialista em avaliação de imóveis urbanos

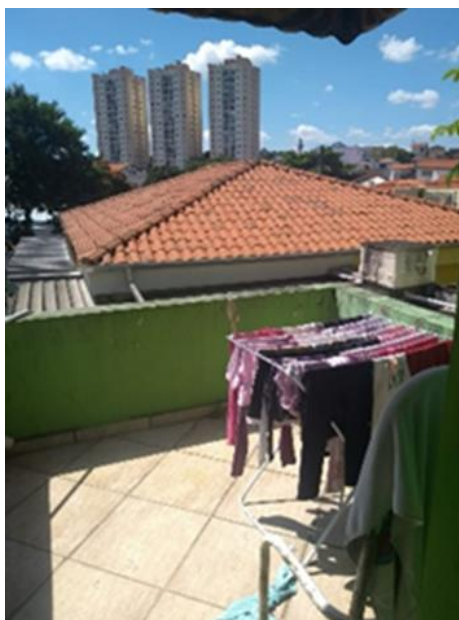
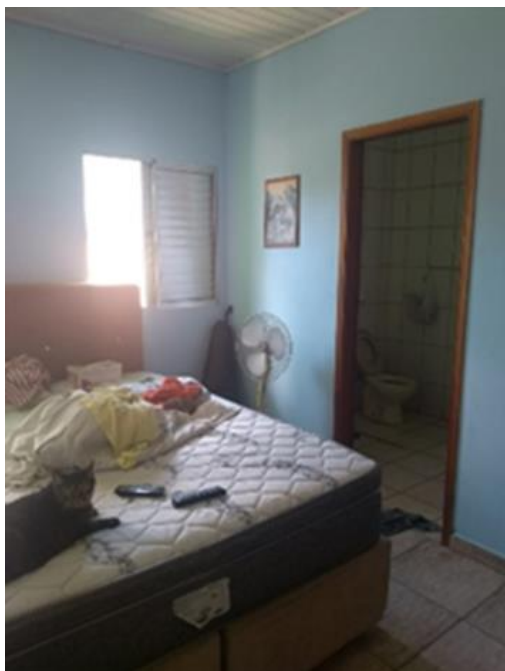
COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO e ÁREA GOURMET



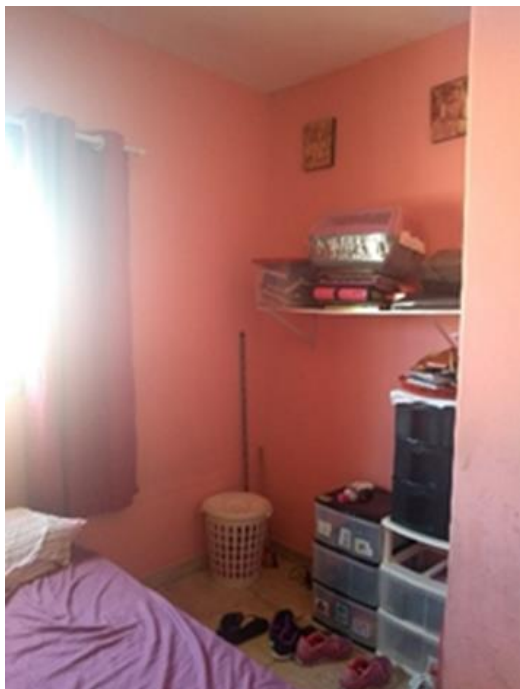
DORMITÓRIO SUITE



Maria Laura Sonna

Arquiteta Urbanista Perita Judicial
Especialista em avaliação de imóveis urbanos

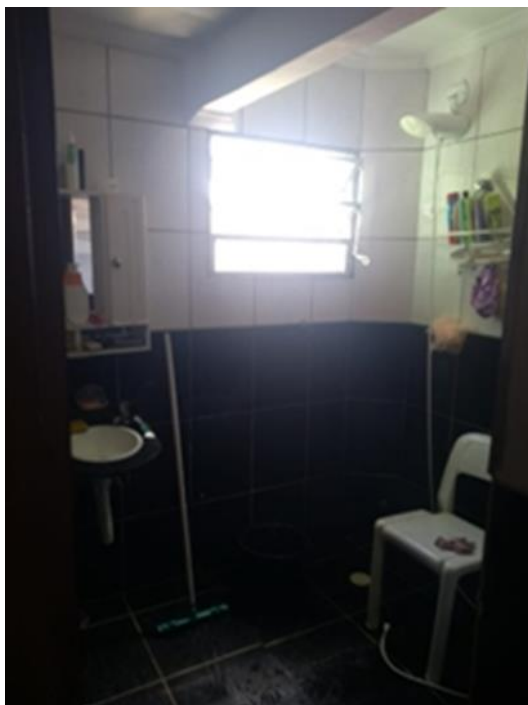
DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



BANHEIRO



Maria Laura Sonna

Arquiteta Urbanista Perita Judicial
Especialista em avaliação de imóveis urbanos

5. DESENVOLVIMENTO DO LAUDO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014/21

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel RUA TENENTE NILTON MARCILIO, 26 – VILA ANTONINA. TATUAPÉ - SÃO PAULO.		
Cidade SÃO PAULO	UF SP	
Objetivo da Avaliação AVERIGUAÇÃO DE VALOR MERCADOLÓGICO DE COMPRA E VENDA.		
Finalidade da Avaliação ARREMATACÃO		
Solicitante e/ou Interessado SR. JUIZ DE DIREITO DA SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DO FORO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.		
Proprietário (s): ELISABETE RODRIGUES LIMA, JAIR RODRIGUES LIMA e GUSTAVO RODRIGUES LIMA.		
Tipo de Imóvel CASA SOBRADO RESIDENCIAL	Áreas do imóvel (m²) Área total: 127,80m² Área Útil: 108m²	
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado.	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação III Grau de Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas:		
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:		



Maria Laura Sonna

Arquiteta Urbanista Perita Judicial
Especialista em avaliação de imóveis urbanos

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 810.000,00	Valor mínimo R\$ 790.802,42		
Valor máximo R\$ 816.149,83	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Alta		
Nome do Responsável Técnico Maria Laura Sonna	CPF do RT 103.717.608-10	Formação do RT Arquiteta Urbanista	CAU do RT Nº A33505-3
Nome do Representante Legal	CPF do RL		
Nome da Empresa	CNPJ		

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Local/Data



5.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- a) Casa sobrado com 2 pavimentos. Localização: Rua Tenente Nilton Marcílio, 26 – Vila Antonina. Subdistrito de Tatuapé -São Paulo – SP.
- b) A documentação não apresenta divergências na identificação do imóvel.
- c) Pontos de referência de acesso ao imóvel: O principal acesso ao imóvel se dá pela Rua Tenente Nilton Marcílio, para acesso ao bairro o ponto de referência são as Avenida Marginal Tietê e a Avenida Salim Farah Maluf.

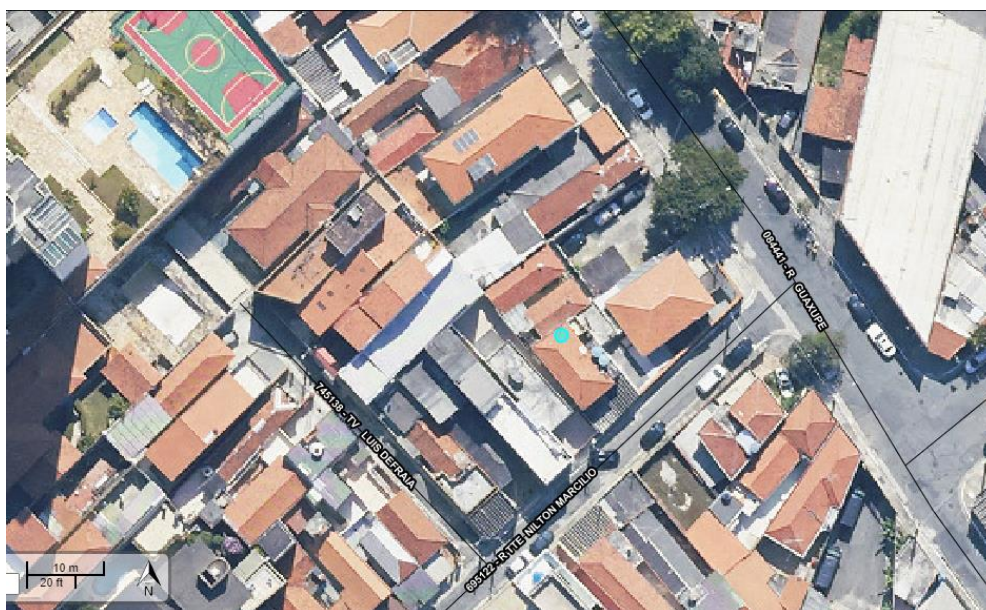


Figura 1. Acesso ao imóvel pela Rua Tenente Nilton Marcilio. Prefeitura de São Paulo, 2022.

- d) A tipologia do imóvel é uma casa sobrado com 2 pavimentos para uso residencial unifamiliar.

5.2. PROPRIETÁRIO

Proprietários do imóvel: Gustavo Rodrigues de Lima (1º), brasileiro, representante comercial, casado, inscrito no R.G. sob número 29.600.549-6 e CPF 305.033.918-75, residente na rua Tenente Nilton Marcílio, 26 – Bairro Villa Antonina – Cidade de São Paulo; Jair Rodrigues de Lima (2º), Brasileiro, casado, representante comercial, inscrito no R.G. sob n. 7.682.597-8 e CPF n. 901.208.098-34, e; Elisabete Rodrigues de Lima (3ª), brasileira, casada, inscrita no R.G. 10.612.360-9 SSP/SP e CPF nº 105.385.248-71, ambos residentes a Rua Tenente Nilton Marcílio, nº 26 cep.03416.030 – bairro Vila Antonina – Subdistrito do Tatuapé – Cidade de São Paulo. (Dados obtidos na matrícula do imóvel sob o número 133.179 livro nº2 do 9º CRI de São Paulo.)

5.3. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

- Na documentação fornecida, constituída por: matrícula do imóvel Nº 133.179 - Livro 2 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e IPTU.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 30/04/2022
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local como: Ciano Imóveis, Zona Leste Imóveis, Cantagalo Imóveis, Arbo Imóveis, Matias Negócios imobiliários, Pedro de Lima Negócios imobiliários. Sites especializados: <https://www.nestoria.com.br>; <https://www.chavesnamao.com.br>; www.imovelweb.com.br <https://www.zapimoveis.com.br>; www.quintoandar.com.br. Corretores de imóveis: Neide (ZLI Imóveis), consultor Martins de Nittis (Matias Negócios imobiliários), Weverton (Quinto Andar).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

5.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Informações relevantes, constatadas em vistoria realizada no dia 30/04/2022 (ver relatório de vistoria), relativas à região onde está inserido o imóvel avaliando:

O imóvel encontra-se localizado na região de Tatuapé, zona Leste da capital Paulista. Destaca-se como vantagens da infraestrutura urbana o acesso às linhas de ônibus e metrô. As estações de metrô Carrão e Tatuapé são as mais próximas, com terminais de ônibus integrados em alguns pontos.

A região é provida de melhoramentos urbanos como calçadas, guias, sarjetas, pavimentação, asfalto, iluminação pública, tratamento e rede de esgoto e água potável, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, serviços públicos como limpeza urbana e coleta de lixo. Possui equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e comércio local. A região também conta com 2 shoppings centers: o Boulevard Tatuapé, Anália Franco e Metrô Tatuapé.

A Avenida Radial Leste, próxima da Marginal Tietê, é uma das principais vias que dá acesso ao bairro.

O bairro está sendo muito verticalizado com edifícios de apartamentos residenciais de alto padrão.

A topografia do bairro não apresenta cotas altas e baixas consideráveis, desníveis esses que dificultam a construção de ruas, avenidas e moradias e, não raro, representam sérias dificuldades de acesso.

Como polos valorizantes da região se destacam os investimentos do setor imobiliário na construção de edifícios residenciais de alto padrão, a infraestrutura viária e metroviária existente e as futuras linhas de metrô previstas.

A vizinhança do imóvel é composta por sobrados residenciais unifamiliares com boa vizinhança.

Não foi detectado proximidade do imóvel a edifícios poluentes (gases, ruídos excessivos, etc.).

O zoneamento na área onde se encontra o imóvel é ZM3a/000 – Zona Mista de densidade alta, com CA máximo igual a 2,5 variando conforme tamanho de lote e CA básico igual a 1. Art. 23 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de 31 de julho de 2014 – Lei Municipal 16.050/2014.

5.5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 30/04/2022 verificou-se:

- a) As condições físicas do imóvel avaliando: O sobrado encontra-se construído num lote de 7,10m de frente x 13,50m de fundo com área de 99,40m². O sobrado possui 6m de frente e 11m de fundo totalizando 66m² de área construída no pavimento inferior e igual área construída no pavimento superior. Possui uma área útil de 108m² com área total de 127,80 m².
- b) Como benfeitoria, na área livre do lote, foi construída uma garagem para 2 carros com telhado de chapa Eternit e grade de ferro. Foi construída uma área gourmet com churrasqueira pré-fabricada em tijolo aparente e foi ampliada a área do pavimento superior com a construção de um dormitório e banheiro (suíte) e terraço, totalizando com as benfeitorias realizadas uma área construída total de 127.80 m².
- c) O imóvel está localizado de frente para o logradouro e o acesso principal é dado pela Rua Tenente Nilton Marcilio, nº 26.
- d) Verificou-se tratar de uma casa sobradada com 2 pavimentos para uso residencial unifamiliar. O edifício está orientado para o nordeste. No pavimento superior possui 3 dormitórios, sendo 1 suíte com terraço, 1 banheiro e 1 Hall de estar. No pavimento térreo possui 1 sala de estar (Qtd. 1), cozinha (Qtd. 1), lavanderia (Qtd. 1), área de serviço com dependência de empregada com dormitório e banheiro (Qtd. 1), churrasqueira (Qtd. 1) e garagem coberta para 2 vagas. O edifício apresenta padrão construtivo normal. Encontra-se em bom estado de conservação. Idade aparente de 40 anos e em bom estado geral de conservação. O edifício possui instalações elétricas e hidráulicas, de gás e telefone.
- e) O imóvel está atualmente ocupado pelos senhores: Jair Rodrigues de Lima, Elisabete Rodrigues de Lima, Danielle Lima, Giovanna Rodrigues Lima Brito e Gustavo Rodrigues Lima.

5.6. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- a) Características e tendências do segmento de mercado em que se insere o imóvel avaliando:

Nos últimos 20 anos o Distrito de Tatuapé vem sofrendo grande transformação espacial devido à atuação do mercado imobiliário na área. O bairro do Tatuapé emergiu como foco de alto padrão e como expressivo polo comercial transformando-se numa das regiões mais valorizadas da cidade de São Paulo. Um dos polos de valorização se dá pela produção residencial vertical de luxo e pela futura construção da linha de metrô 13-Jade e da futura Estação Guaiaúna.

De forma geral 2022 é um ano que pode ser muito promissor, mas ainda com desafios na economia, na saúde e também na política, já que será um período com campanha eleitoral e eleição presidencial.

O mercado para a área onde o imóvel está inserido apresenta as seguintes características:

- Desempenho de mercado: normal;
 - Número de ofertas: alto;
 - Absorção pelo mercado: rápida;
 - Público-alvo para absorção do bem: Trabalhadores ou comerciantes da região, pessoas que procuram imóveis maiores, investidores.
 - Facilitadores para negociação do bem: preços acessíveis, localização central, região com boa infraestrutura urbana, transporte e lazer.
- b) Aspectos relativos à viabilidade de comercialização e de liquidez do imóvel: a procura por imóveis de 2 e 3 dormitórios da Vila Antonina vem crescendo desde o início da pandemia. Observa-se um crescimento na busca por imóveis mais afastados do centro da cidade. Esse comportamento se deve em parte pela necessidade das pessoas em imóveis maiores, dados os efeitos da pandemia e do home office adotado por várias empresas. Assim, os imóveis da região entre o ano de 2021 e início de 2022 tiveram demanda tanto para comercialização como para aluguel.

5.7. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

- a) Utilizou-se a metodologia avaliativa do Método Comparativo direto de dados de mercado. Este método é recomendado pela NBR14653:2 Avaliação de bens - imóveis urbanos, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão. A escolha desta metodologia se justifica devido a existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando na região e aos valores de transações com imóveis semelhantes que são a maior evidência de mercado para um imóvel.
- b) O período de abrangência da pesquisa foi de 21 dias, do dia 31 de março de 2022 ao dia 29 de abril de 2022. Foram pesquisados imóveis disponíveis para venda no período da pesquisa localizados na região da Vila Antonina distrito de Tatuapé – São Paulo – SP. Os imóveis pesquisados possuem características similares ao imóvel avaliando enquanto área, pavimentos, número de dormitórios, número de suítes, número de banheiros, número de vagas de garagem e padrão construtivo. A pesquisa foi realizada com fontes extraídas em sites especializados como: Viva Real, Quinto Andar e Zap Imóveis. Imobiliárias como: Mariana Andrade, Arbo Imóveis, Kaká Imóveis, Canta Galo Imóveis, Zona Leste Imóveis, Ciano Imóveis, Matias Administradora de condomínios, AGS imóveis, Casa & Estilo, SR imóveis.
- c) Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 30 elementos (ver tabela – anexo II), dos quais 20 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de casas na região de Vila Antonina São Paulo, contemplando o período de março/2022 a abril/2022.
- d) Para facilitar e auxiliar no tratamento de dados e amostras do mercado imobiliário, na interpretação de resultados estatísticos, na estruturação e fundamentação do laudo foi utilizado o software SisDea.
- e) Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos, estão detalhados no corpo deste laudo e podem ser consultados no arquivo SisDea.

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

- f) As variáveis definidas relevantes para explicar a formação de valor do imóvel avaliando e estabelecidas as supostas relações entre si e a variável dependente são: Variável dependente: Valor unitário e Variáveis independentes: área, número de dormitórios, número de vagas de garagem, número de banheiros e número de suítes.
- g) São fornecidos, em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado), o intervalo de confiança de 80%. É fornecido também o campo de arbítrio, em valores totais e unitários.
- h) O valor adotado é coerente com as características de mercado apresentadas no item 5.8.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 100,00m² a 159,00m².
- **(X2) N° Quartos (1-4):** variável independente quantitativa, que informa o número de dormitórios correspondente a cada elemento. Amplitude da amostra: 2 a 4.
- **(X3) N° de Vagas de garagem:** variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem correspondente a cada elemento. Amplitude da amostra: 0 a 4.
- **(Y) Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 4.682,54 a R\$ 12.333,33.

Elementos da amostra de dados de mercado

Dado	Área/m²	N° Dormitórios.	N° Suítes	N° Vagas	Valor Total R\$	Valor Unitário R\$/m²
Casa 1	125	3	1	2	850.000,00	R\$ 6.800,00
Casa 2	120	4	0	1	1.480.000,00	R\$ 12.333,33
Casa 3	125	3	1	2	790.000,00	R\$ 6.320,00
Casa 4	117	3	1	3	800.000,00	R\$ 6.837,61
Casa 5	126	2	1	4	590.000,00	R\$ 4.682,54
Casa 6	150	3	1	0	860.000,00	R\$ 5.733,33
Casa 7	150	3	1	2	800.000,00	R\$ 5.333,33
Casa 8	115	2	0	2	1.100.000,00	R\$ 9.565,22
Casa 9	150	2	1	2	800.000,00	R\$ 5.333,33
Casa 10	150	3	1	4	1.500.000,00	R\$ 10.000,00
Casa 11	150	3	1	0	860.000,00	R\$ 5.733,33
Casa 12	143	3	0	0	950.000,00	R\$ 6.643,36
Casa 13	130	3	1	0	800.000,00	R\$ 6.153,85
Casa 14	144	3	1	3	1.383.000,00	R\$ 9.604,17
Casa 15	100	3	0	4	585.000,00	R\$ 5.850,00
Casa 16	140	2	0	1	720.000,00	R\$ 5.142,86

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

Casa 17	120	3	1	6	850.000,00	R\$ 7.083,33
Casa 18	140	3	1	2	680.000,00	R\$ 4.857,14
Casa 19	148	3	1	2	800.000,00	R\$ 5.405,41
Casa 20	105	2	0	1	700.000,00	R\$ 6.666,67
Casa 21	159	3	3	2	850.000,00	R\$ 5.345,91
Casa 22	125	3	1	0	765.000,00	R\$ 6.120,00
Casa 23	154	3	1	2	880.000,00	R\$ 5.714,29
Casa 24	155	3	1	3	848.000,00	R\$ 5.470,97
Casa 25	102	3	1	3	690.000,00	R\$ 6.764,71
Casa 26	130	3	1	3	950.000,00	R\$ 7.307,69
Casa 27	100	3	1	2	1.070.000,00	R\$ 10.700,00
Casa 28	132	3	1	4	800.000,00	R\$ 6.060,61
Casa 29	120	2	1	2	750.000,00	R\$ 6.250,00
Casa 30	123	3	0	2	800.000,00	R\$ 6.504,07
Média					R\$ 876.700,00	R\$ 6.743,90

Os dados grifados não foram aproveitados para melhorar os resultados do cálculo. Os dados desativados podem ser visualizados no arquivo SisDea.

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

Dados efetivamente utilizados no cálculo.

Dado	Área/m²	Nº Dormit	Nº Suítes	Nº Vagas	Valor Unitário R\$/m²
Casa 1	125	3	1	2	R\$ 6.800,00
Casa 2	125	3	1	2	R\$ 6.320,00
Casa 3	117	3	1	3	R\$ 6.837,61
Casa 4	150	3	1	0	R\$ 5.733,33
Casa 5	150	3	1	2	R\$ 5.333,33
Casa 6	150	2	1	2	R\$ 5.333,33
Casa 7	150	3	1	0	R\$ 5.733,33
Casa 8	130	3	1	0	R\$ 6.153,85
Casa 9	140	2	0	1	R\$ 5.142,86
Casa 10	123	3	0	2	R\$ 6.504,07
Casa 11	148	3	1	2	R\$ 5.405,41
Casa 12	105	2	0	1	R\$ 6.666,67
Casa 13	159	3	3	2	R\$ 5.345,91
Casa 14	125	3	1	0	R\$ 6.120,00
Casa 15	154	3	1	2	R\$ 5.714,29
Casa 16	155	3	1	3	R\$ 5.470,97
Casa 17	132	3	1	4	R\$ 6.060,61
Casa 18	120	2	1	2	R\$ 6.250,00
Total	2458	50	17	30	R\$ 106.925,57
Média	129,3684	2,631579	0,894737	1,578947	R\$ 5.627,66

A partir dos dados fornecidos, podemos inferir que a variável dependente em questão é o Valor Unitário e que existem 4 variáveis independentes para este modelo: Nº de Dormitórios, Nº de Suítes, Nº de Vagas e área privativa.

Desse modo, o número de dados efetivamente utilizados no modelo (para atingir o Grau de fundamentação mínimo) Deve obedecer ao seguinte critério:

$$n = 6 (K + 1)$$

Onde K é o número de variáveis.

$$n = 6 (5 + 1) = 36 \text{ elementos}$$

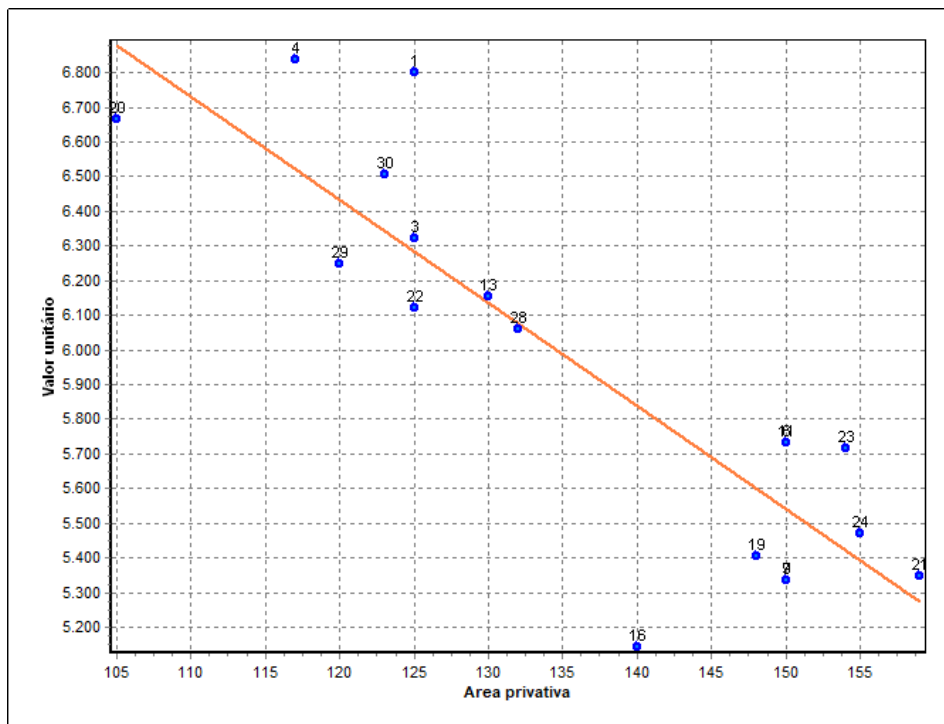
Como a amostra tem 18 dados em total são 36 dados.

Com este resultado podemos enquadrar o laudo no grau de fundamentação III.

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

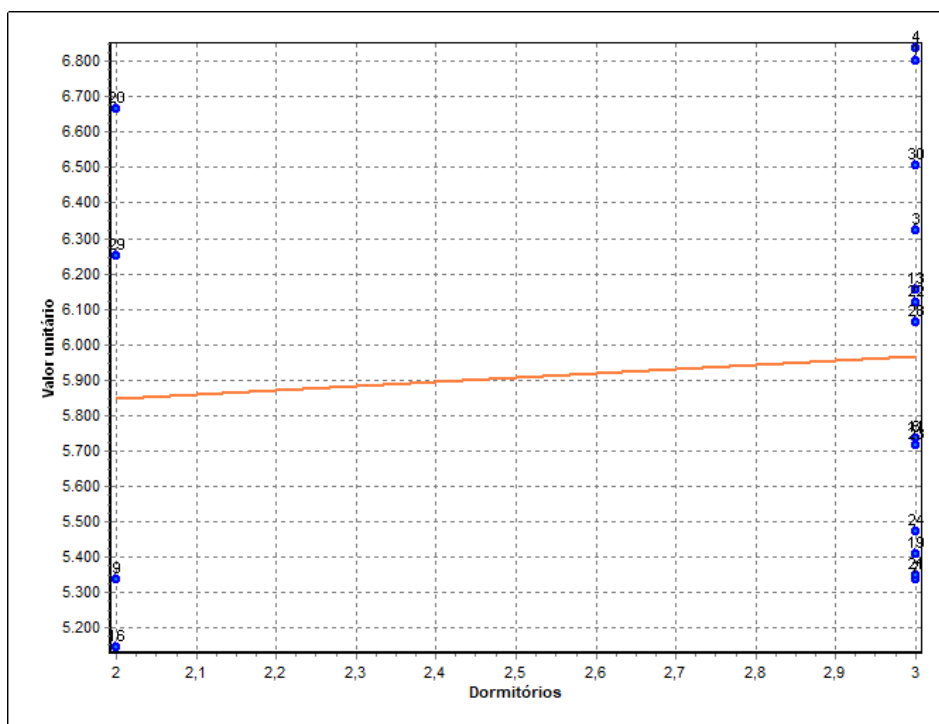
Analisa-se a seguir a relação das variáveis independentes com a variável dependente através dos gráficos de dispersão.



Linearidade da variável área privativa e valor unitário:

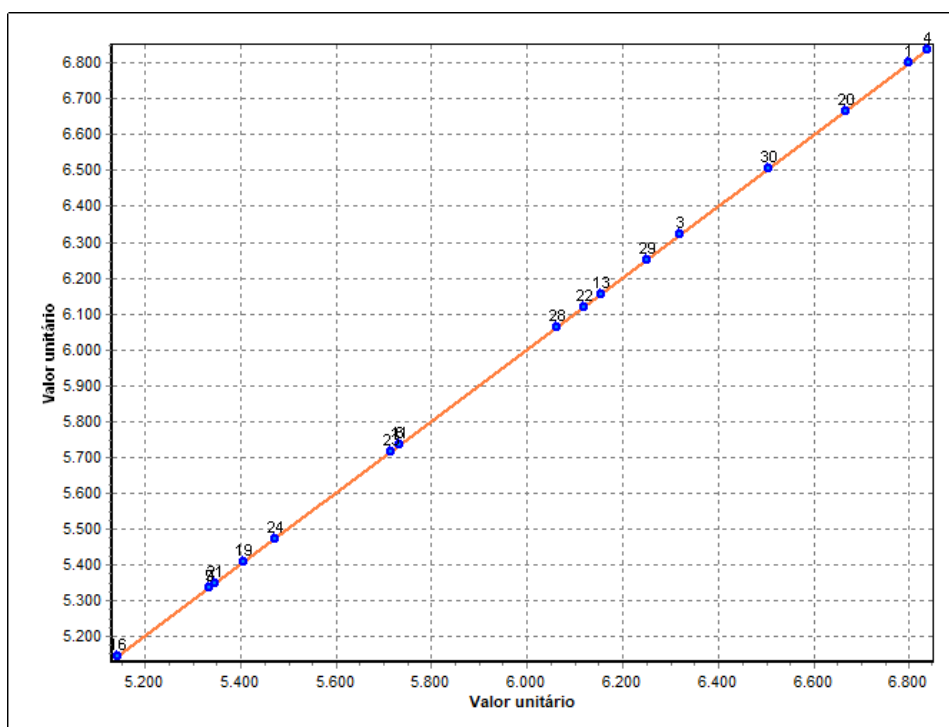
Área privativa: Valor mínimo = 105,00; Valor médio = 136,56; Valor Máximo = 159,00; Amplitude = 54,00

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014



Linearidade da variável dormitórios e valor unitário:

Área privativa: Valor mínimo = 2; Valor médio = 3; Valor Máximo = 3; Amplitude = 1



Linearidade da variável valor unitário:

Área privativa: Valor mínimo = 5.142,86; Valor médio = 5.940,31; Valor Máximo = 6.837,61; Amplitude = 1.694,75

Após analisar os gráficos de dispersão é possível deduzir que:

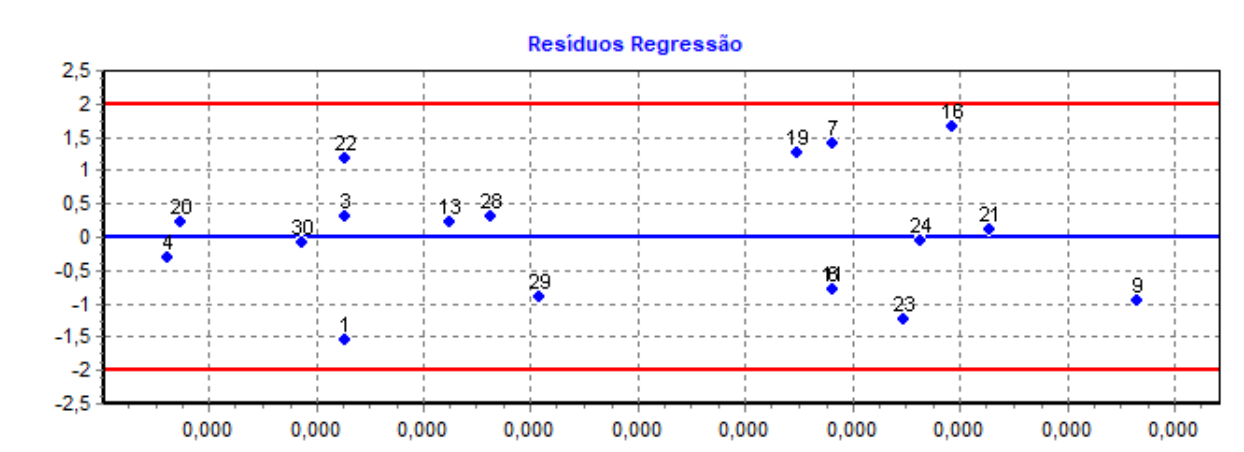
Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

- a) Para a área privativa, a dispersão dos dados é linear e possui tendencia negativa com grande inclinação, o que significa que imóveis de maior área possuem preço unitário menor.
- b) Para o número de dormitórios, a dispersão dos dados não é linear e possui tendencia quase nula e ligeiramente positiva, mostrando que o número de dormitórios possui pouca influencia para o preço unitário do imóvel, para este modelo.
- c) As variáveis Suíte e Vaga de garagem mostraram-se nulas nos testes comprovando que não influenciam no valor do imóvel e foram excluídas dos testes para recalculiar os dados e melhorar os resultados.

Verificaremos a seguir a Normalidade pela frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos, com probabilidade da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68%, 90%, 95%:

Podemos observar que a frequência dos resíduos calculados na amostra com intervalos de: 66%, 94%, 100% ficou bem próxima do intervalo normal padrão demonstrando a viabilidade do modelo.

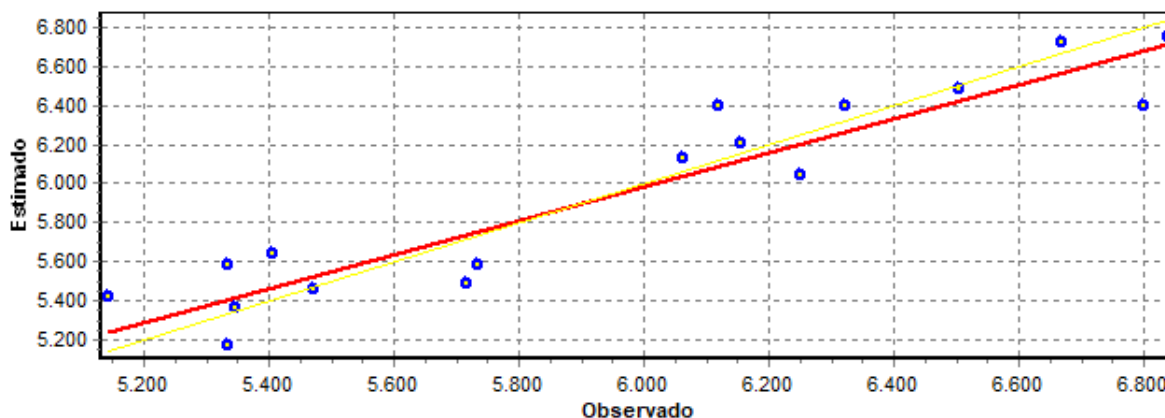
Analisaremos a seguir a Homocedasticidade do modelo pela análise gráfica dos resíduos x valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.



Pode-se verificar no gráfico que os pontos estão dispostos de forma aleatória e espalhados ao longo da linha de tendencia. Não há presença de Outliers no gráfico após o saneamento dos mesmos. O modelo apresenta então, boa homocedasticidade.

Analisa-se a seguir a Aderência do modelo em relação aos valores observados no mercado e os valores estimados pela nossa equação através da análise gráfica.

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014



Pela análise da Aderência do modelo podemos verificar a proximidade das linhas demonstrando uma boa Aderência.

A Significância do modelo calculada é de 0,01%

Significância = $0,01 \leq 5\%$

Como o valor da Significância calculado é inferior a 5%, permite enquadrar o laudo no Grau de precisão III

Para enquadrar o laudo no Grau de Precisão como exigido pela Norma, calcularemos o desvio padrão e a Amplitude de Confiança:

O resultado calculado para:

Desvio padrão = 5.9732

Intervalo de Confiança:

Confiança = 80%

Significância = 20%

Intervalo de Confiança calculado = 3,15 % < 30%

Como o valor calculado é menor que 30% o laudo é enquadrado no Grau de precisão III

Tabela 6.5 – Critério de enquadramento do laudo no Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

5.8. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

Área Privativa	127,80
Nº Quartos (1-3)	3
Garagem (1-5)	2
Nº de Suítes	1

Estimativa do valor unitário do imóvel avaliando:

Estimativa do valor unitário do imóvel avaliando por meio do resultado obtido pelo modelo de regressão:

Valor do preço unitário do imóvel avaliando calculado:

Mínimo = 6.187,81 1,55%

Médio = 6.285,42

Máximo = 6.386,15 1,60%

Amplitude = 3,16%

Valor total do imóvel avaliando calculado:

Valor máximo do intervalo de confiança = R\$ 816.149,83

Valor médio do intervalo de confiança = R\$ 803.276,21

Valor mínimo do intervalo de confiança = R\$ 790.802,42

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

Campo de arbítrio:

Como não houve extrapolação nos resultados do valor do preço unitário do imóvel avaliando não será necessário utilizar o campo de arbítrio.

5.9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Grau de Fundamentação e Precisão

Enquadramento do modelo nos Graus de Fundamentação e Precisão.

Classificação de cada um dos itens no Grau adequado (Tabela 6.3 NBR 14.653-2)

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;

Tabela 1 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Item 1: caracterização do imóvel avaliando: completa quanto às variáveis utilizadas no modelo. Grau III. (3 pontos).

Item 2: Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 36
Grau de fundamentação III. (3pontos).

Item 3: Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo. Grau II de Fundamentação. (2 pontos)

Item 4: Extrapolação. Não admitida. Grau III (3 pontos).

Item 5: Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) = 1,55 + 1,60 = 3,25 valor calculado inferior a 10%. Grau III de Fundamentação (3 pontos).

Item 6: Nível de significância máximo geral do modelo estatístico = 0,01 = 1% enquadrado no Grau III de Fundamentação. (3 pontos)

Resultado da pontuação: 17 pontos.

Tabela 6.4 NBR 14.653-2

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Cópia extraída da NBR 14653:2 Avaliação de bens - imóveis urbanos

Pela pontuação obtida o presente laudo está fundamentado no Grau III. (Tabela 6.4 NBR 14.653-2)

6. RESPOSTA AOS QUESITOS

6.1. Do autor: Não foram feitos quesitos ao Perito por parte do Autor.

6.2. Do Réu: Não foram feitos quesitos ao Perito por parte do Réu.

7. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, Casa sobrado cito na Rua Tenente Nilton Marcilio, 26 – Vila Antonina. Subdistrito de Tatuapé -São Paulo – SP, o seguinte valor: **R\$ 803.276,21 (oitocentos e três mil, duzentos e setenta e seis reais e vinte e um centavos), podendo ser arredondado em até 1% para mais ou para menos para o valor de R\$ 810.000,00, resultando numa avaliação de Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III.**

Desde já, aceito o valor do honorário arbitrado de R\$ 4.050,00 (quatro mil e cinquenta reais) pela elaboração de laudo por imóvel, conforme discriminado na página 110 do processo pelo MM. Juiz de Direito, e me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

8. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente laudo pericial em 39 folhas e assinado por assinatura digital do perito que subscreve este laudo, o qual se coloca à disposição desse juízo para dirimir qualquer dúvida ainda existente, e por fim pede a juntada deste laudo aos autos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

São Paulo/SP, 12 de maio de 2022.

Responsável técnico:

CPF:

Maria Laura Sonna – Arquiteta Urbanista, Perita Judicial – CAU A33505-

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Página: 1/6 - PROT. 440652 - Usuário: TADEU

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 16 de Novembro de 1992

IMÓVEL:- Um prédio e respectivo terreno, situados à rua Tenente Nilton Marcílio, nº 26, antiga rua Projetada ou Particular, na Vila Antonina, antigo Sítio dos Sales, no 27º Subdistrito-TATUAPÉ, medindo 7,10m de frente; 13,45m do lado direito de quem da rua Tenente Nilton Marcílio olha para o imóvel, onde confronta com o prédio nº 59 e nº 606 lançados pela rua Guaxupe; 14,00m do lado esquerdo, confrontando com parte do prédio nº 02 e nos fundos tem a mesma largura de frente, confinando com parte dos prédios nºs 586 e 592 da rua Guaxupe

PROPRIETÁRIO:- JOAQUIM MARQUES, português, aposentado, RNE. nº W-353.652-5, carteira nº 0.740.819, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com INOCENCIA CANOVA MARQUES, também conhecida por INOCENCIA CANNOVA MARQUES, que se assina INOCENCIA C. MARQUES, brasileira, do lar, RG. nº 3.041.319-9, CIC (ambos) nº 840.150-638-72, residentes e domiciliados à rua Tenente Nilton Marcílio, nº 26, Vila Antonina, Tatuapé.

R. ANTERIOR:- Transcrição 160.082 do 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE:- 055.284.0079-1

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial

R.1/133.179 Em 16 de Novembro de 1992.
Do formal de partilha expedido em 22 de maio de 1992, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do foro regional do Tatuapé, desta Capital, nos autos nº 1261/91 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de JOAQUIM MARQUES, ocorrido em 09 de novembro de 1991, verifica-se que por sentença de 21 de janeiro de 1992, que transitou em julgado em 20 de maio de 1992, o imóvel avaliado em Cr\$2.691.254,00, foi PARTILHADO na porção de metade ideal a viúva-meieira INOCENCIA CANNOVA MARQUES, também conhecida por INOCENCIA C. MARQUES, já qualificada; e uma parte se assina INOCENCIA C. MARQUES, cada um dos herdeiros

3099-AA 652790

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

Página: 2/6 - PROT. 440652 - Usuário: T440652

matrícula 133.179 01

noaudióloga, RG.nº 3.446.707, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77 com JOAO JOSE RODRIGUES, brasileiro, advogado, RG. nº 2.240.003, CIC(ambos) nº 415.861.. 238-15, residentes e domiciliados nesta Capital, a rua das Municipalidades nº 765, Vila Independência-Ipiranga; 2) JOSE MAURICIO MARQUES, brasileiro, solteiro, médico, RG.nº 5.814.. 954, CIG.nº 791.013.648-04, residente e domiciliado nesta Capital, a rua Tenente Nilton Marcilio, nº 26-Vila Antonina; e uma parte ideal correspondente a 8,33% para cada uma das herdeiras netas (filha de Reynaldo Marques, falecido em 30 de julho de 1969; 3) VALERIA MARQUES, brasileira, solteira, enfermeira, RG. nº 15.812.836, CIC, nº 039.223.398-32, residente e domiciliada nesta Capital, a rua Francisco Camargo Andrade, nº 33, Água Fria e 4) VALQUIRIA MARQUES, brasileira, solteira, psicóloga, RG. nº 18.883.173-3, CIG.nº 26.585.058-90, residente e domiciliada nesta Capital, a rua Francisco Camargo Andrade, nº 33, Água Fria.

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

Av.2/133.179 Em 15 de agosto de 2001

Procedo a presente averbação, "EX-OFFICIO", nos termos do parágrafo 1º do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, a vista do Mapa de Divisão Circunscrição da Comarca desta Capital, para ficar constando que o imóvel da presente matrícula, está localizado no 46º SUBDISTRITO - VILA FORMOSA, e não como ficou consignado.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☐ Renato Yada Tadashi - Substituto
☐ Gustavo Takahai Chikuta - Escrevente

Av.3/133.179 Em 15 de agosto de 2001

Do Formal de Partilha expedido em 27 de julho de 2.001, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da família e Sucessões do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, e Certidão de Casamento expedida em 02/01/1.993, pelo Registro Civil de Franco da Rocha, deste Estado, extraída do termo nº

continua na ficha 02

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LAURA SONNA, sob o número WCPCC22700075897. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006489-35.2019.8.26.0099 e código 67A7AF50X.

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

Página: 3/8 - PROT. 440652 - Usuário: TADEU

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

107

REGISTRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

133.179 02 São Paulo, 15 de agosto de 2001

7.015, fls. 208, do Livro B-034, verifica-se que **JOSÉ MAURÍCIO MARQUES** contraiu matrimônio aos 02/10/1.993 com **ÂNGELA MARIA DE OLIVEIRA BOBBIO**, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **ÂNGELA MARIA BOBBIO MARQUES**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☐ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Gustavo Takahai Chicuta - Escrevente

En 15 de agosto de 2001

Do Formal de Partilha mencionado na Av.03, e Certidão de Casamento expedida em 04/01/1.992, pelo Registro Civil do 28º Subdistrito de Vila Prudente, desta Capital, extraída do termo nº 3.108, fls. 133, do Livro B-13 aux, verifica-se que **VALÉRIA MARQUES** contraiu matrimônio aos 01/12/1.991 com **RICARDO JESUS PRADA REIGADA**, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **VALÉRIA MARQUES REIGADA**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☐ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Gustavo Takahai Chicuta - Escrevente

En 15 de agosto de 2001

Do Formal de Partilha mencionado na Av.03, e Certidão de Casamento expedida em 05/06/1.998, pelo Registro Civil do 22º Subdistrito do Tucuruvi, desta Capital, extraída do termo nº 3.522, fls. 225 do Livro B-11 aux, verifica-se que **VALQUÍRIA MARQUES** contraiu matrimônio aos 28/09/1.992 com **LOIS ROSSI JABINSKY**, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar **VALQUÍRIA MARQUES JABINSKY**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☐ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Gustavo Takahai Chicuta - Escrevente

continua no verso

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3268-8188 - www.9risp.com.br

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006489-35.2019.8.26.0099 e código 652791.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LAURA SONNA e TADEU, sob o número WCPCC22700075897. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006489-35.2019.8.26.0099 e código 652791.

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

Página: 4/8 - PROT. 440652 - Usuário: TAP
da. 44

Inscrição 133.179 Data 02

R. 6/133.179 Em 15 de agosto de 2001
Do Formal de Partilha mencionado na Av. 03,
Do Formal de ARROLAMENTO dos bens deixados
extraído dos autos nº 1.080/99 de ARROLAMENTO dos bens deixados
por falecimento de INOCÊNCIA CANOVA MARQUES ocorrido aos
11/07/1.999, no estado civil de viúva, verifica-se que, de
conformidade com a .r sentença proferida em 10/01/2.001, que
transitou em julgado aos 28/02/2.001, a METADE (1/2) IDEAL DO
IMÓVEL, avaliada em R\$11.883,50, foi PARTILHADA na proporção de
1/6 PARTE IDEAL da totalidade a cada um dos herdeiros filhos, a
saber:- 1) MARIA APARECIDA MARQUES RODRIGUES casada com JOÃO
JOSE RODRIGUES, já qualificados; 2) JOSÉ MAURÍCIO MARQUES, já
qualificado, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na
vigência da Lei 6.515/77, com ÂNGELA MARIA BOBBIO MARQUES,
brasileira, auxiliar de escritório, RG nº 11.104.145, CPF/MF nº
061.293.258-35, residentes e domiciliados em Franco da Rocha, à
Rua Sete de Setembro, nº 540, Centro, neste Estado; e, PARTE
IDEAL correspondente a 1/12 da totalidade a cada uma das
herdeiras netas (filhas do herdeiro pré-morto Reynaldo Marques),
a saber:- 1) VALÉRIA MARQUES REIGADA, já qualificada, casada
sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei
6.515/77, com RICARDO JESUS PRADA REIGADA, brasileiro, analista
de sistemas, RG nº 14.118.164, CPF/MF nº 049.442.998-42,
residentes e domiciliados em Guarulhos, à Alameda Tutóia, nº
435, apto 22, Edifício Flórida, neste Estado; e 2) VALQUÍRIA
MARQUES JAEBINSEN, já qualificada, casada sob o regime da
comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com LUIZ
ANTÔNIO ROSSI JAEBINSEN, brasileiro, administrador de empresas,
RG nº 33.350.198-6, CPF/MF nº 989.917.607-91, residentes e
domiciliados nesta Capital, à Rua Dr. Ribeiro de Almeida, nº
203, Santa Cecília.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Jordany Leal de Almeida - Escrivão
☐ Antonio Patrício de Faria - Escrivão

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tedeschi - Substituto
☐ Gustavo Takatsi Chicuta - Escrivão

Av. 7/133.179 Em 04 de outubro de 2001
Procedo a presente averbação, "EX-OFFÍCIO", nos
termos do § 1º do artigo 213 da Lei 6.015/73, à vista do extrato
arquivado neste registro de imóveis, para constar que o número
continua na ficha 03

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 0014

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

PRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
133.179 03
São Paulo, 04 de outubro de 2001

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

correto do CPF/MF de VALQUIRIA MARQUES, 4 126.585.058-50, e não como ficou consignado no R.01, desta matrícula.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☐ Raimundo Yada Tadashi - Substituto
☐ Gustavo Takahashi Chioda - Escrevente

R.01/133.179 Em 04 de outubro de 2001

Da escritura datada de 13 de Setembro de 2.001, de 15º Tabelião de Notas desta Capital, livro 1.704, fls. 137 e Certidão de Casamento expedida em 17/12/1.999, pelo Registro Civil do 22º Subdistrito - TUCURUVI, desta Capital, extraída do termo n° 3.522, fls. 225-F do livro B-Auxiliar 011, verifica-se que, por sentença proferida em 13/12/1.999, pelo Doutor Carlos Alberto M.S.M. Violante, MM Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional I - Santana, desta Capital, que transitou em julgado, foi homologada a SEPARAÇÃO CONSENSUAL do casal: LUIZ ANTÔNIO ROSSI JAZBINSEK e VALQUIRIA MARQUES JAZBINSEK, voltando a mulher a assinar o seu nome de solteira, ou seja, VALQUIRIA MARQUES.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☐ Raimundo Yada Tadashi - Substituto
☐ Gustavo Takahashi Chioda - Escrevente

R.01/133.179 Em 04 de outubro de 2001

Pela escritura mencionada na Av.03, 1) MARIA APARECIDA MARQUES RODRIGUES e seu marido JOÃO JOSÉ RODRIGUES; 2) JOSÉ MAURÍCIO MARQUES, já qualificado, assistido por sua mulher ANGELA MARIA BOBBIO MARQUES; 3) VALÉRIA MARQUES REIGADA, assistida por seu marido RICARDO DE JESUS PRADA REIGADA, ou RICARDO JESUS PRADA REIGADA, residentes e domiciliados em Bauru, neste Estado, à Rua Manoel Domingos de Oliveira, n° 2-69; e, 4) VALQUIRIA MARQUES, separada judicialmente, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Alfredo Pujol, n° 1.844, apt° 43, Santana, já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL, pelo valor de R\$30.000,00, a JAIR RODRIGUES LIMA, representante comercial, RG n° 7.682.597-SSP/SP, CPF/MF n° 901.208.098-34, e sua mulher ELISABETE RODRIGUES LIMA, do lar, RG n° 10.612.360-9-SSP/SP, CPF/MF n° 105.385.248-71, ambos brasileiros, casados sob o

continua no verso

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3258-6188 - www.frisp.com.br
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h

652792 3099-AA

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUIZ SONNA, sob o número WCP/PC22700075897. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006489-35.2019.8.26.0099 e código 652792.

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

Página: 6/6 - PROT. 440652 - Usuário: TAD

133.179 03

regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Alcacer Kehir, nº 265, Tatuapé.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ Carlos Alberto M. Stoner - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadash - Substituto
☒ Gustavo Takahashi Chicuta - Escrevente

Av.10/133.179 Em 07 de março de 2013

Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 149/13-sl, expedido em 22 de Fevereiro de 2013, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Bragança Paulista/SP, extraído dos autos da ação INDENIZAÇÃO (Processo nº 221/13), movida por MARCELO JESUS PEREIRA e JOÃO PEREIRA, contra JATÊ RODRIGUES DE LIMA e sua mulher ELISABETE RODRIGUES DE LIMA, já qualificados, para dar a devida publicidade a terceiros e interessados da existência da respectiva ação, relativa ao imóvel desta matrícula, conforme a decisão prolatada aos 20.02.2013. PROTOCOLO Nº 440.652 de 27.02.2013.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nairi - Substituto
☒ Degenia M. de S. Zambeli - Escri. Autorizada
☒ Luana Cristina Rodrigues - Escri. Autorizada

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP.

PROTOCOLO: 440652

Certidão emitida nos termos do artigo 18, § 1º, da Lei 6.015/73. A validade desta certidão, para fins de lavatura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86.

São Paulo, 7 de março de 2013

Emolumentos:	R\$ 22,13
Estado:	R\$ 06,57
IPRESP:	R\$ 04,53
Registro Civil:	R\$ 01,22
Tribunal de Justiça:	R\$ 01,22
TOTAL:	R\$ 35,67

Degenia M. de S. Zambeli, Escrevente.

Recebido pela Guia 05

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

Ba. 57

113
R

SETOR DE UNIFICAÇÃO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS
CERTIDÃO

Carta Precatória: 27789/13
Juízo Deprecante: Vara – Bragança Paulista - SP
Autor(a): Marcelo Jesus Pereira e outro(s)
Réu(s): Jair Rodrigues Lima e outro(s)

ENDEREÇO: RUA TENENTE MILTON MARCÍLIO, 26 – VILA ANTONIA – SÃO PAULO – SP

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao presente mandado, dirigi-me ao endereço acima indicado e, aí sendo, **CITEI JAIR RODRIGUES DE LIMA**, na forma da lei. Porém, **DEIXEI DE CITAR GUSTAVO RODRIGUES LIMA e ELISABETE RODRIGUES LIMA** devido aos mesmos não morarem ali, mas sim em Bragança Paulista, no entanto o Sr. Jair não soube ou não quis informar o endereço. O referido é verdadeiro e dou fé.

CONTROLE: 329.056
GRD: 01 ATO

São Paulo, 15 de abril de 2013

Rosiane S. S. Araújo
Rosiane Souza Silva Araújo
Matrícula: 360.787-A

REMESSA
Em 15 de abril de 2013,
Faço a remessa da presente carta precatória ao Juízo Deprecante.
Eu, _____ Escrevente Jud. Subscrevi.

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

NOTIFICAÇÃO DE IMÓVEL NÃO PAGANTE DO IPTU

- Esta notificação referente ao exercício de 2021 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel - esses dados destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.

- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.

- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega pode ser feita diretamente pela internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao.

- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu. A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela internet, no site <https://sav.prefeitura.sp.gov.br>. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou Certificado Digital.

- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17, 17.092/19 e 17.542/20.

ATENDIMENTO AO PÚBLICO
 Preferencialmente na Subprefeitura ou Descomplica de sua região, de 2ª a 6ª feira, das 8h às 17h. O horário durante a situação de emergência é de 10h às 16h, mediante prévio agendamento no site <https://agendadesc.prefeitura.sp.gov.br/agendamento/>
 ARICANDUVA/VFORMOSA/CARRAO
 RUA ATUCURI, 699

IPTU2021
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	NL
055.284.0079-1	01/01/2021	2021	01

CONTRIBUINTE(S) JAIR RODRIGUES LIMA CPF/CNPJ: 901.208.098-34 CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO	VENCIMENTOS Única NAO HA 1ª) NAO HA 2ª) NAO HA 3ª) NAO HA 4ª) NAO HA 5ª) NAO HA 6ª) NAO HA 7ª) NAO HA 8ª) NAO HA 9ª) NAO HA 10ª) NAO HA
--	---

LOCAL DO IMÓVEL R TTE NILTON MARCILIO N26 VL ANTONINA 03416-030 CODLOG=69512-2
MENSAGENS ISENCAO PELO VVI - LEI 15.889/13, ART. 6. -

USO 10-RESIDENCIAL	COB 11	CIII	SZU 2	TT/EF 01	TESTADA 7,10	ÁREA OCUPADA 50	ACC 1970
------------------------------	------------------	-------------	-----------------	--------------------	------------------------	---------------------------	--------------------

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES
CONSTRUÍDA 98	CONSTRUÇÃO 1.368,00	OBSCOLESCÊNCIA 0,3700
TERRENO INCORPORADO 88	TERRENO 1.450,00	PROFUNDIDADE 0,7746
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE

BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR
CONSTRUÇÃO 49604,00	ESPECIAL 1,0000
TERRENO INCORPORADO 98839,00	ESPECIAL 1,0000
EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL

BASE DE CÁLCULO (R\$)	ALÍQUOTA	DESCONTO / ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO	PREDIAL	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$	PREDIAL	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$
(C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$

(A) = (A) = (B) = (C) = (D) = (E)

CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E)
 0,00

TOTAL A PAGAR (R\$)
 NADA DEVE PAGAR

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUIZA SONNA, sob o número WCPCC22700075897. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006489-35.2019.8.26.0099 e código 67474740X.

Arquiteta: Maria Laura Sonna
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 0014

ANEXO II

PESQUISA E LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO PARA AMOSTRA

Dado	Área/m²	Nº Dorm.	Nº Suites	Nº Vagas	Valor Total	Valor Unit./m²	Endereço do imóvel	Anunciante	
Casa 1	125	3	1	2	850.000,00	R\$ 6.800,00	Rua Professor Pedreira de Freitas – Vila Antonina – SP.	Mariana Andrade	
Casa 2	120	4	0	1	1.480.000,00	R\$ 12.333,33	Rua São João Gualberto, Vila Carrão. São Paulo	Quinto Andar.	https://www.casamimora.com.br/
Casa 3	125	3	1	2	790.000,00	R\$ 6.320,00	Rua Guaxupé – Vila Antonina – SP.	Quinto Andar.	
Casa 4	117	3	1	3	800.000,00	R\$ 6.837,61	Rua Pretoria - Vila Formosa, São Paulo – SP.	Cantagalo Imóveis	
Casa 5	126	2	1	4	590.000,00	R\$ 4.682,54	Rua Gelásio Pimenta - Vila Antonina. São Paulo - SP	Zapi Imóveis	https://www.zapiimoveis.com.br/
Casa 6	150	3	1	0	860.000,00	R\$ 5.733,33	Rua Gelásio Pimenta, 436 - Vila Antonina, São Paulo – SP.	Zapi Imóveis	https://www.zapiimoveis.com.br/
Casa 7	150	3	1	2	800.000,00	R\$ 5.333,33	Rua Gelásio Pimenta - Vila Antonina, São Paulo – SP.	Zapi Imóveis	https://www.zapiimoveis.com.br/
Casa 8	115	2	0	2	1.100.000,00	R\$ 9.565,22	Rua Dom Manuel da Cruz, 1 - Tatuapé, São Paulo - SP	Corretor Weverton.	11-942284795
Casa 9	150	2	1	2	800.000,00	R\$ 5.333,33	Rua Gelásio Pimenta. Vila Antonina. São Paulo - SP	Papi imóveis	https://www.zapiimoveis.com.br/
Casa 10	150	3	1	4	1.500.000,00	R\$ 10.000,00	Rua dos Povoadores, São Paulo	Casa Mineira	https://www.casamimora.com.br/
Casa 11	150	3	1	0	860.000,00	R\$ 5.733,33	Rua Gelásio Pimenta, 436 - Vila Antonina, São Paulo - SP	Viva Real	https://www.vivareal.com.br/
Casa 12	143	3	0	0	950.000,00	R\$ 6.643,36	Rua Aguapeí - Tatuapé, São Paulo - SP	Viva Real	https://www.vivareal.com.br/
Casa 13	130	3	1	0	800.000,00	R\$ 6.153,85	Rua Atucuri - Chácara Santo Antônio Zona Leste, São Paulo	Viva Real	https://www.vivareal.com.br/
Casa 14	144	3	1	3	1.383.000,00	R\$ 9.604,17	Rua Atucuri, Chácara Santo Antônio	Quinto Andar.	https://www.quintandara.com.br/
Casa 15	100	3	0	4	585.000,00	R\$ 5.850,00	Rua Henrique Ribeiro, Vila Formosa, São Paulo	Quinto Andar.	https://www.quintandara.com.br/
Casa 16	140	2	0	1	720.000,00	R\$ 5.142,86	Rua dos Povoadores - Vila Antonina, São Paulo - SP	Zapi Imóveis	https://www.zapiimoveis.com.br/
Casa 17	120	3	1	6	850.000,00	R\$ 7.083,33	Rua Pretoria - Vila Formosa, São Paulo – SP.	Casa mineira	https://www.casamimora.com.br/
Casa 18	140	3	1	2	680.000,00	R\$ 4.857,14	Rua Uruçuca - Vila Antonina, São Paulo - SP	Zapi Imóveis	https://www.zapiimoveis.com.br/
Casa 19	148	3	1	2	800.000,00	R\$ 5.405,41	Rua Plácido de Castro, Tatuapé, São Paulo	Quinto Andar.	https://www.quintandara.com.br/
Casa 20	105	2	0	1	700.000,00	R\$ 6.666,67	Rua Dentista Barreto, Vila Carrao, São Paulo	Quinto Andar.	Mode"%3A"releva
Casa 21	159	3	3	2	850.000,00	R\$ 5.345,91	Rua Caçaquera, Vila Antonina, São Paulo	Quinto Andar.	https://www.quintandara.com.br/
Casa 22	125	3	1	0	765.000,00	R\$ 6.120,00	Rua Garça Real, 68 - Vila Carrão - São Paulo - SP	Chaves na mão	https://www.chavesnamao.com.br/
Casa 23	154	3	1	2	880.000,00	R\$ 5.714,29	Rua Pedreira, Vila Antonina, São Paulo	Quinto Andar.	https://www.quintandara.com.br/
Casa 24	155	3	1	3	848.000,00	R\$ 5.470,97	Rua Catuquina, Vila Formosa, São Paulo	Quinto Andar.	https://www.quintandara.com.br/
Casa 25	102	3	1	3	690.000,00	R\$ 6.764,71	Avenida Guilherme Giorgi – Vila Carrão.	Corretor Weverton.	11-942284795
Casa 26	130	3	1	3	950.000,00	R\$ 7.307,69	Rua Antúrios, Jardim Textil, São Paulo SP	Viva Real	https://www.vivareal.com.br/
Casa 27	100	3	1	2	1.070.000,00	R\$ 10.700,00	Condominio Vilas Boas Tatuapé 2 - Jardim Textil, São Paulo	Casa Mineira	https://www.casamimora.com.br/
Casa 28	132	3	1	4	800.000,00	R\$ 6.060,61	Rua Ascensão. Jardim Textil. São Paulo - SP	Casa Mineira	https://www.casamimora.com.br/
Casa 29	120	2	1	2	750.000,00	R\$ 6.250,00	Rua Doutor Hélio Mota, Vila Carrão. São Paulo - SP	Casa Mineira	https://www.casamimora.com.br/
Casa 30	123	3	0	2	800.000,00	R\$ 6.504,07	Rua Antônio Preto. Vila Carrão. São Paulo - SP	Casa Mineira	https://www.casamimora.com.br/
					R\$ 26.301.000,00	R\$ 202.317,04			
				Média	R\$ 876.700,00	R\$ 6.743,90			

Endereço: Alameda Eduardo Prado, 596 Complemento 93 – Campos Elíseos – São Paulo - SP
Fone: (11) 948343823 E-mail: maria.lsonna@gmail.com