

Engº MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 39ª
 Vara Cível do Foro Central da Capital - SP.**

Processo físico: nº 0207822-67.2011.8.26.0100

Ação: Procedimento Comum

Rui das Neves Martins, infra-assinado, Engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Comum** promovida por **Dissei Engenharia e Construções Ltda.**, em face de **Construtora Wasserman S/A.**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Registro Oficial do
 IBAPE nº 664

E-mail: ruidasneves@uol.com.br

ruidasneves@terra.com.br

1

Rua Araribaguaba, nº 251, CJ 11, Capita/SP. Cep.02122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

Anexos:

- Anexo: 01 Pesquisa de elementos comparativos.
- Anexo: 02 Agendamento de Vistoria.
- Anexo: 03 Solicitação de documentos.



I. RESUMO DE VALOR

Imóvel localizado na Rua Madre Cabrini, nº 328, bairro Vila Mariana, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula nº 77.712:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 9.000.000,00
(nove milhões de reais)
Válido para a data base "dezembro de 2.018"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel, objeto da avaliação.

Handwritten signature

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação Procedimento Comum promovida por Dissel Engenharia e Construções Ltda., em face de Construtora Wasserman S/A., autos do processo nº 0207822-67.2011.8.26.0100, em curso perante esse E. Juízo da 39ª Vara Cível do Foro Central - SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação às fls. 903 dos autos, para exercer a função de perito do juízo e proceder à nova avaliação do imóvel, objeto da ação.
- 2.3) A Requerente indicou para seu assistente técnico, o ilustre Engº Ansel Lancman, porém, não formulou rol de quesitos a serem respondidos.
- 2.3) A Requerida não indicou assistente técnico, bem como, deixou de formular rol de quesitos.

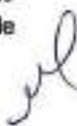
III. VISTORIA

3.1) Data da Vistoria e Presentes:

3.1.1) Preliminarmente, o subscritor deixa consignado que nos termos do Artigo 474 do CPC, enviou convocação de agendamento da data e horário do início dos trabalhos periciais de engenharia (anexo-02), sendo o mister realizado na presença e acompanhamento dos seguintes representantes:

- | | |
|---------------|---|
| ➤ Requerente: | Engº Ansel Lancman (assistente técnico) |
| ➤ Requerida: | Ausentes representantes legais |
| ➤ Terceiro: | Sr. Alexandre Abou Sanra (Locatário) |

3.1.2) Todos cientes de seus objetivos básicos, tudo acompanharam do início ao fim dos exames periciais, colaborando, posteriormente, com os trabalhos de escritório.



3.2) Vistoria e Localização:

3.2.1) O imóvel objeto da avaliação, localiza-se na Rua Madre Cabrini, nº 328, bairro Vila Mariana, nesta Capital de São Paulo, conforme destacado nas imagens digitalizadas das plataformas de "Google Maps":



ent



E-mail: ruidasneves@uol.com.br

ruidasneves@terra.com.br

Rua Araribaguaba, nº 231, Cjº 11, Capital/SP. Cep.01122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Madre Cabrini, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Madre Cabrini, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando, tomada no sentido oposto.



3.3) Melhoramentos Públicos:

3.3.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒	Pavimentação asfáltica;
⇒	Iluminação pública;
⇒	Rede de energia elétrica;
⇒	Rede telefonia;
⇒	Rede de água;
⇒	Gás subterrâneo;
⇒	Coleta de Lixo;
⇒	TV a cabo;
⇒	Linhas de Transportes coletivos.

3.4) Características da Região:

3.4.1) Na microrregião são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒	Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒	Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Superior
⇒	Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior
⇒	Escolas:	Municipais e Particulares
⇒	Serviços Médicos:	Padrão Simples a Superior
⇒	Agências Bancárias:	Diversas



3.5) Cadastramento Municipal:

3.5.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação fiscal:

SETOR	QUADRA	IF
037	083	2.550,00

PREFEITURA DE SÃO PAULO
CADERNÃO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do imóvel: 837.083.0681-5

Local do imóvel:
R. MADRE CABRELA, 328
VILA MARLIANA - CEP 04036-001
Imóvel localizado no 1º Subdivisão de Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R. MADRE CABRELA, 328
CEP 04036-001

Contribuinte(s):
CNPJ 60.637.57/0001-12 CONSTRUTORA WILSONIAN SA

Dados cadastrais da terra(s):

Área incorporada (m²)	2016	Testado (m²)	10,00
Área não incorporada (m²)	0	Fração ideal	1,0000
Área total (m²)	2016		

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Valores de m² úteis:

- de terreno	3.153,00
- de construção	Terreno sem construção



3.6) Classificação de Zoneamento:

3.6.1) De acordo com a Lei de Zoneamento n^o 16.402, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana "ZEU" *Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana*, conforme destacado no mapa parcial da plataforma do sítio do "Geosampa" e quadro de parâmetros de ocupação e ambiental:



SOL 037.083.0601

ZONAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16056/2014

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,05
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (i)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

NA= Não se Aplica

Para verificar as notas (i), acesse: http://portal.urbana.prefeitura.sp.gov.br/conten/Arquivos/2016/03/05-QUADRO_3_FPM.pdf

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 2A DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 4
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO CA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO CA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO CA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO CA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO CA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

3.7) Do Imóvel:

3.7.1) Área de Terreno: O terreno possui área total de 594,00 m², com testada de 15,00m voltada para a Rua Madre Cabrini, conforme descrição contida na certidão de matrícula n^o 77.712 do 14^o CRI/SP, reproduzida a seguir e destacada na planta da quadra fiscal:

UNO Nº 2 REGISTRO GERAL

1^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

77.712 01

2^o de abril de 1.997

UM PRÉDIO, na Rua Madre Cabrini, nºs 328 e 314-fundos, no 9^o subdistrito - VILA MARIANA, contribuintes nºs 037.083.0142-00438-1, assim descrito:- tem início no ponto E, situado no alinhamento da Rua Madre Cabrini, distante 252,91ms do alinhamento predial da Rua Coronel Lisboa; daí segue 10,16ms pelo alinhamento predial da Rua Madre Cabrini até o ponto 2; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno 85°32'45" e segue 106,18ms confrontando com o prédio nº 314 da Rua Madre Cabrini (Condomínio Edifício Madre Cabrini), até o ponto A; daí deflete à direita, formando ângulo interno de 267°31'00" e segue 16,50ms, confrontando ainda com o prédio nº 314 da Rua Madre Cabrini até o ponto B; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 85°54'41", e segue 46,37ms confrontando com o prédio nº 296 da Rua Madre Cabrini até o ponto C; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 112°00'32", e segue 15,27ms, confrontando por uma via pública com o imóvel nº 117 da Rua Professor Frontino Guimarães até o ponto D; daí deflete à direita, formando ângulo interno de 250°31'47" e segue 0,92ms confrontando com a referida via até o ponto 3; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 160°40'08", e segue 7,35ms confrontando com a mesma via pública (trecho canalizado do Córrego do Sapoteiro) até o ponto 4; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 78°23'16", e segue 162,13ms confrontando com o prédio nº 332 da Rua Madre Cabrini (Condomínio Edifício Berlich Garden) até encontrar o ponto 1, onde forma mais segmento

(continua no verso)

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

matrícula 77.712	folha 01vª
---------------------	---------------

inicial ângulo interno de 93º23'51", encerrando a área de 2.140,78m² (dois mil, cento e quarenta metros quadrados e setenta e oito décimos quadrados) — **PROPRIETÁRIA** : CONSTRUTORA WASSERMAN S/A, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Frigo de Faria, 1036, inscrita no CGC sob nº 60.437.571/0001-10.- **TÍTULO ACQUISITIVO** matrículas nºs 23.780 e 67.930. **O OFICIAL DESIGNADO** *[Assinatura]*

AV-177.712 A presente matrícula foi aberta nos termos do mandado datado de 14/04/97, expedido pelo Juízo do Direito da 1ª Vara e Cartório do 1º Ofício, ambos de Registros Públicos desta Capital, nos autos nº 272/96, de antificação de Área e Unificação requerida pela CONSTRUTORA WASSERMAN S/A em virtude da fusão dos imóveis objeto das matrículas nos 23.780 e 67.930 que passaram a constituir um só todo devidamente descrito na presente. — São Paulo, 25 de abril de 1.997. —

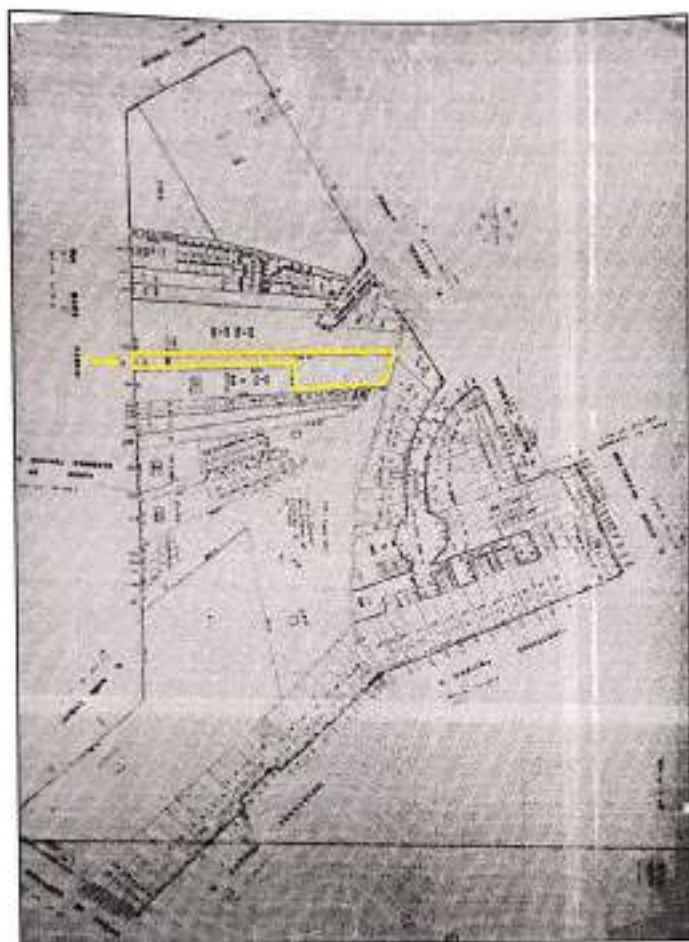
EU *[Assinatura]* AUXILIAR A DIGITEL- O SUBSTITUTO

AV. 02 - Em 20 de agosto de 2010

Ref. = notação n. 282.864, de 16 de agosto de 2010

ARROLAMENTO DE BENS Averba-se, nos termos da Certidão expedida em 3 de agosto de 2010, pela 2ª Vara do Foro Central Cível desta Comarca da Capital, nos autos n. 583.00.2010/159480-3/0000000-080, da Ação de Arrolamento de bens movida por ISSAC DANIEL WASSERMAN, RG 19.555.993-SSP/SP, CPF(MF) n. 131.938.178-21, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado em Rua Marankão n. 202, ap. 121, nesta Capital, em face da proprietária CONSTRUTORA WASSERMAN S.A., qualificada, e de PÉROLA WASSERMAN, RG n. 31.623.783-7-SSP/SP, CPF(MF) n. 107.016.788-01, brasileira, divorciada, empresária, com endereço (continua na folha 02)

[Assinatura]

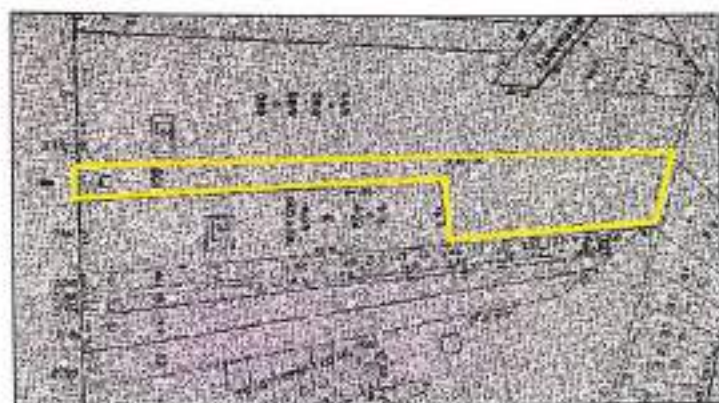


3.7.2) Características do terreno: O terreno retro descrito possui formato irregular e topografia em declive, porém, com frente ao nível da via pública para qual faz frente, com solo aparentemente firme e seco, capaz de receber edificação de qualquer porte em obediência as leis edílicas vigentes do município.

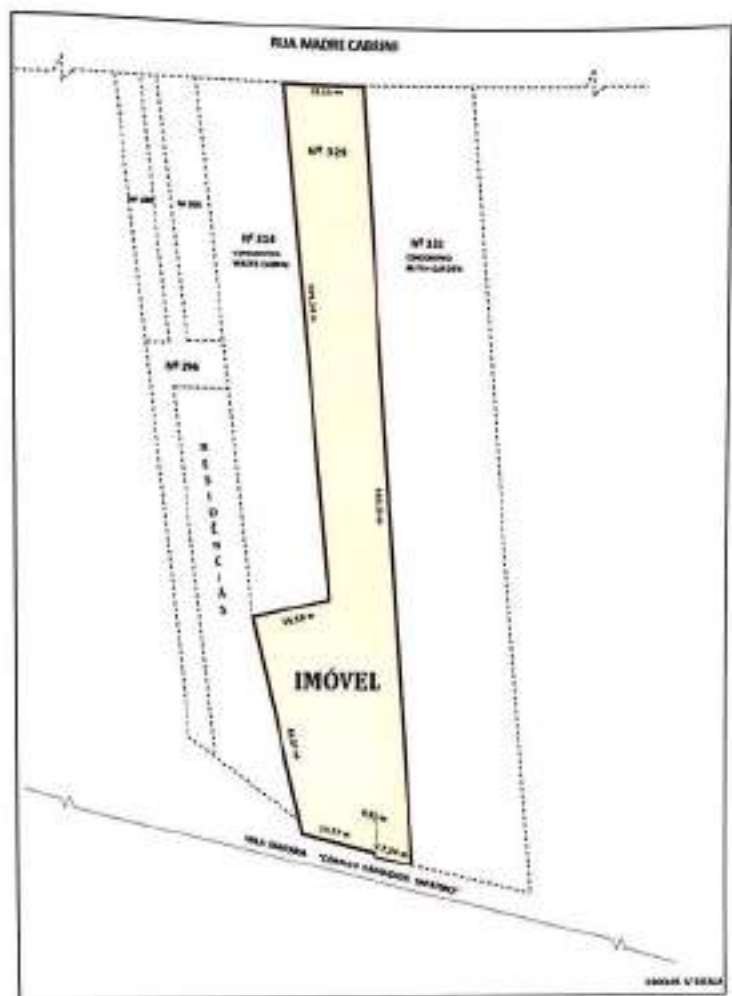
3.7.3) Planta planimétrica da área: Considerando as peculiaridades perimetrais, topográficas e urbanísticas que incidem no imóvel avaliando, fazendo uso das prerrogativas do Artigo 473 § 3º do CPC, por e-mail o subscritor solicitou aos patronos das partes e assistente técnico, cópia de levantamento topográfico planialtimétrico do imóvel descrito na matrícula nº 77.712, conforme registros que segue anexo ao laudo (anexo-03).

Na oportunidade, o assistente técnico da Requerente informou não possuir o citado levantamento, por sua vez, o patrono da Requerida manteve-se silente, portanto, a perícia laborou essencialmente com a documentação acostada aos autos processuais, associada a estudos de pesquisas de imagens de plataformas digitais.

Neste sentido, em face da ausência de fornecimento de documentação comprobatória, para auxiliar os estudos técnicos de avaliação do imóvel, a título de ilustração, a perícia elaborou desenho da formatação perimetral da área e seus confrontantes com base na planta da quadra fiscal e descrição da certidão de matrícula nº 77.712, conforme "croquis" que segue:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Nota: Croquis elaborado a título de ilustração da área formada a partir das dimensões descritas na certidão da matrícula.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7.4) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificada 01 (uma) construção composta por guarita e cobertura removível na parte frontal [em fase final de implantação] e área de estacionamento, porém, não possuem valor comercial.

Nota: A cobertura frontal foi edificada pelo atual locatário do imóvel.

3.7.5) Das características construtivas: Em linhas gerais, a edificação se caracteriza originalmente como do tipo comercial, executada através de estrutura convencional que atende a projeto arquitetônico e com funcionalidade para o fim a que se destina.

3.7.6) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP, a edificação se enquadra no Padrão Construtivo "Classe 2. Grupo 2.1 Escritório Padrão Econômico".

3.7.7) Ocupação do imóvel: O imóvel destina-se a estacionamento rotativo para clientes fixos e variantes, estando em funcionamento desde de fevereiro de 2.018 e tendo como locatário o Sr. Alexandre Abou Sanra.

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Outra vista da fachada do imóvel avaliando, com detalhe para o confrontante da lateral esquerda composto pelo Condomínio Residencial "British Garden" sob nº 332 da Rua Madre Cabrini.

guel

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafológicos



Foto nº 03: Outra vista da fachada do imóvel avaliando, com detalhe para o confrontante da lateral direita composto pelo Condomínio Residencial "Madre Cabrini" sob nº 314 da Rua Madre Cabrini.



Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista parcial da área coberta frontal e guarita (adaptada para mini lanchonete) e cobertura em fase final de implantação.



Foto nº 05: Vista geral da área de terreno, com detalhe para a topografia em formato declive na sua parte mais estreita.



Foto nº 06: Vista parcial da área de terreno, com detalhe para o seu acesso e construções.

3

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Detalhe para a topografia em declive do terreno e confrontantes laterais, ambos compostos por condomínios verticais.



Foto nº 08: Outra vista geral do terreno, onde pode-se observar abertura na sua formatação de fundos.

[Handwritten signature]



Foto nº 09: Vista geral da área de terreno, com detalhe para os muros de divisas da lateral direita, onde se observa a presença de construções populares e de fundos que confronta o córrego canalizado denominado "sapateiro".

[Handwritten signature]

1006

Eng^o MSc. Rui dos Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista do muro de divisa de fundos que confronta o córrego canalizado denominado "sapateiro" e da lateral direita.

yl

100%

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Outra vista geral da área de terreno, com detalhe para o acesso aos fundos e condomínios residenciais confrontantes.



Foto nº 12: Outra vista geral da área de terreno.

el

1009

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista geral do acesso ao imóvel com detalhe para sua topografia em declive.

Handwritten signature

V. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Critérios Normativos:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos" e Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

4.2.4) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- ⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda sempre que possível, o valor de mercado do imóvel seja determinado com emprego de metodologia adequada a tipologia do imóvel e região que se encontra inserido.

4.3.3) Nesse contexto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e das disponibilidades de dados de mercado, a metodologia a ser elegida para a presente avaliação será a do **Método Evolutivo**, que consiste em determinar o valor de mercado do imóvel a partir da parcela do valor do capital de terreno ou, a somatória deste com a parcela de construção quando houver.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel em questão será determinado através do recomendado **Método Evolutivo** por tratamento de fatores, onde o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão que assim se define:

- ✚ Pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

"Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."



4.5) Tratamento Por Fatores:

4.5.1) Os fatores de homogeneização dos elementos comparativos utilizados neste tratamento, serão calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

4.5.2) Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

4.5.3) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo especificado.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbitrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

4.5.4) Assim, da pesquisa efetuada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos imóveis, constam da pesquisa de mercado juntada no corpo do presente trabalho.

4.5.5) Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa "Gecevaliar Pro", desenvolvido a partir das Normas do IBAPE 2011, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação e possibilita maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

4.5.6) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros:

- ✓ localização
- ✓ elasticidade de preços
- ✓ fatores de ajustes referentes a testada e profundidade
- ✓ fatores de ajustes referentes ao padrão construtivo e depreciação

4.5.7) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.5.8) Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo 1 - "Zonas de uso residencial horizontal", na 2ª Zona "Padrão Médio", onde se aplicam fatores de ajustes de frentes múltiplas, testada e profundidade de referência padrão.

4.5.9) Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, com auxílio de conceituado programa de avaliações, após homogeneização de seus parâmetros, pode-se calcular o valor unitário da média saneada final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta seus fatores de influência, conforme pesquisa anexa ao laudo técnico pericial (*anexo-01*).



4.6) Especificação da Avaliação:

4.6.1) A especificação será em razão do prazo demandado e disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos técnicos disponíveis.

4.6.2) As avaliações podem ser classificadas quanto à sua fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório como as informações extraídas do mercado.

4.7) Graus de Fundamentação e Precisão

4.7.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, conforme tabelas reproduzidas a seguir:

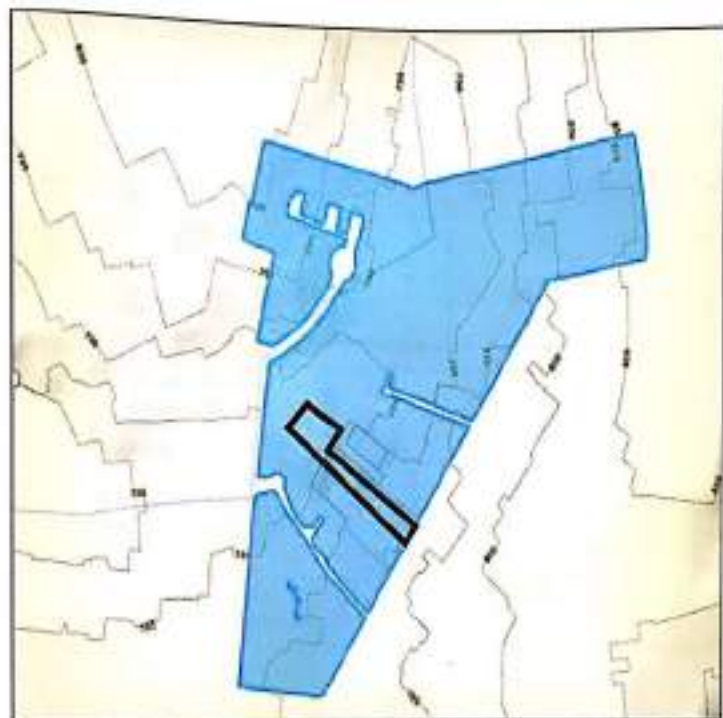
Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação possível
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admisso de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,20	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 "a"

4.7.2) Portanto, definidos os critérios dos graus de fundamentação e de precisão conforme prescritos nas atuais Normas de Avaliação, o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus II e III.

4.7.3) Finalizando, o laudo judicial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

4.8) Da Topografia do Terreno:

4.8.1) O terreno possui topografia em declive e, nesse sentido, em face o não fornecimento da planta planialtimétrica do imóvel, para calcular o percentual de declividade do imóvel, o subscritor fez uso da ferramenta disponibilizada pelo município de São Paulo, "Geosampa", através do endereço eletrônico <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>, conforme imagem que segue:



4.8.2) Após localizar o imóvel e projetar sobre a imagem da planta digital de topografia, com base nas cotas altimétricas pode-se calcular e concluir que o imóvel possui desnível de declividade de aproximadamente 7,2%.

10/6

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8.3) Cumpre ressaltar, para utilizar o fator de topografia no cálculo do valor do imóvel, o subscritor analisou todos os aspectos físicos e documentais onde serão adotados os fatores corretivos constantes na tabela do item 10.5.2 - Fatores relativos à topografia da vigente Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

4.8.4) Portanto, considerando o percentual de 7,2% com relação a tabela retro, a percentagem a ser considerada refere-se ao da faixa entre 5% a 10%, com fator depreciação de 10%, conforme tabela reproduzida a seguir:

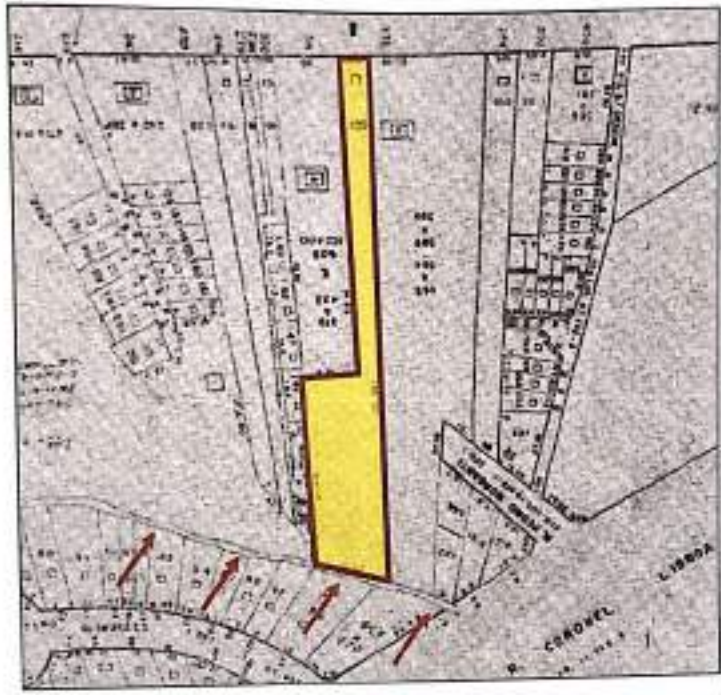
 INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO QUADRO DE FATOR DE DEPRECIAÇÃO		
Topografia	Depreciação	Fator
Situação Planaltina, Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acréscito até 10%	5%	1,05
Em acréscito até 20%	10%	1,11
Em acréscito acima de 20%	15%	1,18
Atividade de nível da rua até 1,00m	-	1,00
Atividade de nível da rua de 1,00m até 1,50m	10%	1,11
Atividade de nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,50m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,50m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às atividades previstas em 10.5		



4.9) Da Área de Preservação Permanente:

4.9.1) Conforme descrição contida na certidão de matrícula nº 77.712, associada a planta da quadra fiscal, vistoria "in loco" e diligência a Prefeitura Regional da Vila Mariana, a área de terreno nas divisas de fundos, confronta com a via sanitária "córrego canalizado do sapateiro" na extensão de 22,00 m, conforme ilustrado na planta da quadra fiscal e desenho "croquis" que segue;

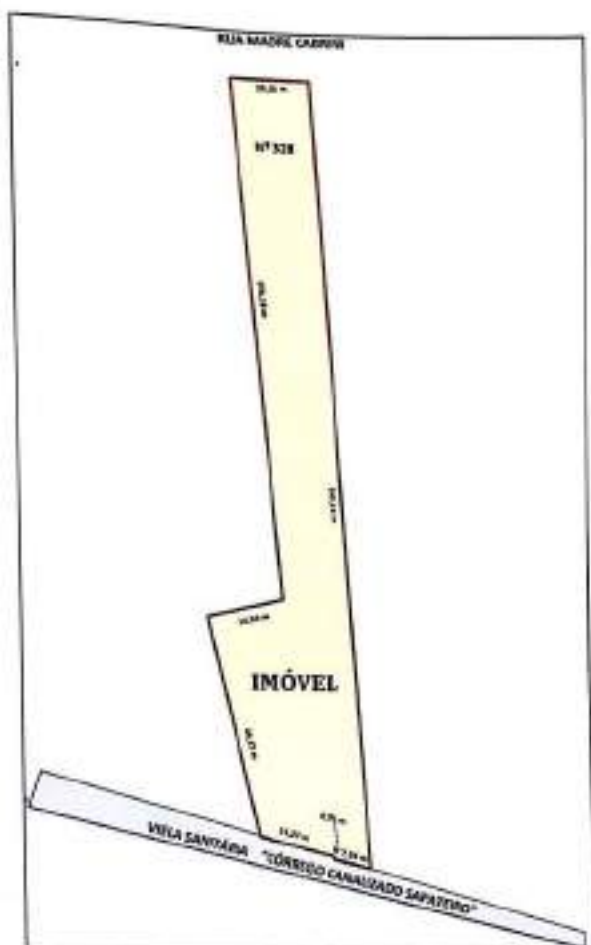
→ Planta da Quadra Fiscal



1018

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

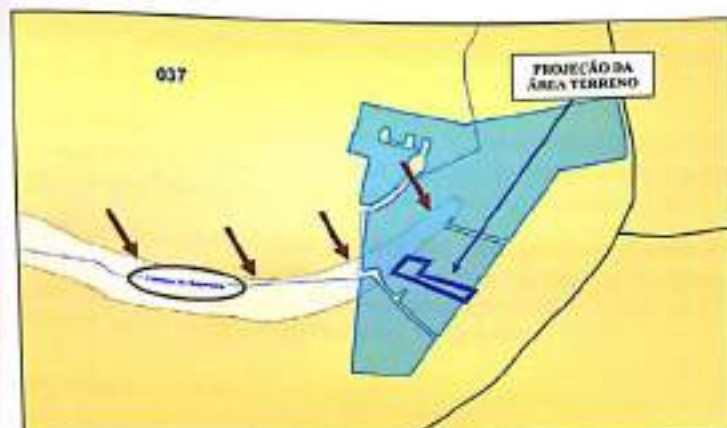
→ "Croquis"



4.9.2) Todavia, para formalizar e emitir tecnicamente uma conclusão sobre a questão em pauta, o subscritor fez uso da ferramenta disponibilizada pelo município de São Paulo "Geosampa" através do endereço eletrônico <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

1019
7

4.9.3) Após a efetiva localização do setor e quadra do imóvel avaliando, pode-se identificar na "Carta Geotécnica", que o imóvel confronta na sua divisa de fundos com o Córrego do Sapateiro, conforme projeção nos mapas a seguir:



1020
7

4.9.4) Posto isto, alicerçado nos dados angariados em vistoria, estudos e análises técnicas das documentações acostadas aos autos e ferramenta eletrônica de interesse ao assunto, a perícia entende que o imóvel possui incidência de área APP "Área de Preservação Permanente, configurando-se como sendo área "non aedificandi", proveniente do Córrego do Sapateiro, como amplamente demonstrado no "croquis", planta da quadra fiscal e mapas oficiais da municipalidade.

4.9.5) Nesse contexto, vários são os seguimentos e tendências com relação a percentuais e adoção para aplicar o cálculo de largura mínima para se determinar a faixa de preservação de áreas lindas e córregos e rios.

4.9.6) Contudo, para o caso em questão, alicerçado nos entendimentos técnicos e trabalhos congêneres já realizados pelo signatário, para o presente caso, rege os princípios e determinações da vigente Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que a esteira do seu Art. 4º, diz que:

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Seção I

Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

Art. 4º. Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excetuados os efêmeros, desde a borda de calha do leito regular, em largura mínima de:

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

1000
1021
7

4.9.7) Considerando que o Córrego do Sapateiro possui curso d'água com largura inferior a 10,00 m, para efeitos de cálculos do valor de mercado do imóvel, será adotado a preservação permanente "non aedificandi" a faixa marginal com largura de 30,00 m, conforme descrito no item I, subitem a) da citada Lei.

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

4.9.8) Portanto, para cálculo do valor de mercado do terreno, será aplicado a desvalorização de 90%, ou fator 0,10, com as seguintes áreas dispostas:

Área Total do Lote Matrícula nº 77.712	= 2.140,78 m ²
Área sem faixa de APP	= 1.480,78 m ²
Área de faixa APP = 22,00 m x 30,00 m	= 660,00 m ²

4.10) Cálculo do Valor do Terreno

4.10.1) Dentro dos critérios de avaliação estabelecidos, a fórmula básica que determinará o valor total do terreno, será:

$$VT = Vu \times [At + (FI \times Fd)]$$

VT = Valor total do terreno

At = Área total de terreno = 2.140,78 m²

FI = Faixa lindera ao córrego = 660,00 m²

Fd = Fator depreciação "APP" = 0,10

Vu = Valor unitário básico de terreno = 5.818,50/m²

Substituindo-se e calculando-se:

$$VT = 5.818,50/m^2 \times [1.480,78 m^2 + (660,00 m^2 \times 0,10)] = R\$ 8.999.939,43$$

Em, números redondos:

Vt = R\$ 9.000.000,00
(nove milhões de reais)
válido para a data base "dezembro de 2.018"

1024
1023
1

V. CONCLUSÃO

Considerando todas as premissas anteriores, em especial o fator declividade (topografia) e faixa de restrição ambiental, conclui-se pelo valor total do imóvel, objeto da presente avaliação, localizado na Rua Madre Cabrini, nº 328, bairro Vila Mariana, nesta Capital de São Paulo, de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), valor este calculado em consonância com as atuais diretrizes dispostas nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total do Imóvel Avaliando
R\$ 9.000.000,00
(nove milhões de reais)
Válido para a data base "dezembro de 2.018"



1025
1024
1

Anexo 01

PESQUISA ELEMENTOS COMPARATIVOS

h

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAME/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Pto 1	FF ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA CE :	FF ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE C _{pt} :	FF ADICIONAL 03 :	0,00
FRITES MÚLTIPAS Ce :	FF ADICIONAL 04 :	0,00
CONDIÇÃO FC :	FF ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA C _{pt} :	FF ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA P ₁ :	-0,10	

Formulário Prof

DADOS DA FOLHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA FOLHA: 1340 PAULO - SP - 2018
SITIO: 131 GRADUAÇÃO: 004 ÍNDICE DO LOCAL: 2.400,00 ☒ VALORADO DATA DA FOLHA: 13/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA NAPOLEÃO CHARRA
COMPL:
CSP:
FARM: VIA MARATIA
ST: 01
NÚMERO: 130-010
CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

AMELIORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ RIDE DE COLETA DE RESÍDUO ☒ RIDE DE DRENAGEM PÚBLICA
☒ RIDE DE GÁS ☒ RIDE DE DRENAGEM DE ÁGUA ☒ TV A CEGO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 330,00
ACERTEZAMENTO: 0,4m/2
TOPOGRAFIA: 4m/2 (1m/2m/2m/2m)
CONDIÇÃO: 1990
TENDUA: 0,05 m
FORMAÇÃO:
PROJETO:
FOLHA: 1340
ÍNDICE DO LOCAL: 2.400,00
COTAGEM: 1,00

DADOS DA BENEFITÓRIA

SITIO DA IMPLANTAÇÃO: 1340
FABRIL CONDIÇÃO: 1990
CONDIÇÃO: 1990
COTAGEM: 1,00
VALOR: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 125.400,00
VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

ADICIONAL 01	1,00	ADICIONAL 02	1,00	ADICIONAL 03	1,00
ADICIONAL 04	1,00	ADICIONAL 05	1,00	ADICIONAL 06	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NOME: 01
MORADIA: 1340 PAULO - SP
CONDIÇÃO: 1990
OBSERVAÇÃO:
VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
TELEFONE: (11) 20151718

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAISORES NORMA ISAF/SP	FAISORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO: 1,00	FI ADICIONAL 01: 1,00	VALOR UNITÁRIO: 1,00
DESCRIÇÃO: 1,00	FI ADICIONAL 02: 1,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1,00
PROFUNDIDADE: 1,00	FI ADICIONAL 03: 1,00	VARIACÃO: 1,00
PROFUNDIDADE: 1,00	FI ADICIONAL 04: 1,00	VARIACÃO AVANÇANDO: 1,00
CONDIÇÃO: 1,00	FI ADICIONAL 05: 1,00	
ÁREA: 1,00	FI ADICIONAL 06: 1,00	
TOPOGRAFIA: 1,00		

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

1029
1028
7

Consultoria

DADOS DA FICHA 10 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA FICHA: SAC-PAULO - 38 - 2018
NOME: CP QUADRA: 004 ÍNDICE DO LOCAL: 2.000,00 ☒ VENCIDO DATA DA FICHA: 12/02/2018
CHAVE CADASTRAL:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

INTERIO: RUA HILTON
COMP.: ☒ FIM: VILA PARAIPIA NÚMERO: 31
CEP: 01111-000 CIDADE: SAC-PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEIO-AMBIENTE:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 20.00 TERRENO (m²): 4.00 PROP. TERRENO (Fe): 0.75
ACERVO: Direto FORMAÇÃO: Pequena ESCALA: 1:50
TOPOGRAFIA: Direto
CONDIÇÃO: Boa

DADOS DA BENFEITÓRIA

RPO DA EDIFICAÇÃO: 0.00 VIGIA EDIFICAÇÃO: 1.000,00 ÁREA CONSTRUIDA: 20.00 m²
FABRIL: 0.00 CONFIRMAÇÃO: 1.000,00
CÓD. FÁBRIL: 1.000,00 REAL: 4.00 COTA DE DISTRIBUIÇÃO: 0.00 COTA DE DISTRIBUIÇÃO: 1.000,00
VIGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CANCELADO (R\$): 2.000,00 VALOR ABSTRATO (R\$): 0.00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSACÇÃO

MATRIZ: 0.00 VALOR VENDA (R\$): 2.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 1.00
MOTIVADO: MOI MOVO
CONDIÇÃO: CORRETOR: SR. OMAR
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11) 2636-7244

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (m ²):	0.00	VALOR INICIAL: 1.200,00
TERRENO (m ²):	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.400,00
PROPRIEDADE (m ²):	0.00	VARIAÇÃO: 1.175,00
PROPRIEDADE (m ²):	0.00	VARIAÇÃO ATUALIZADA: 1.000,00
CONDIÇÃO (Fe):	0.00	
ÁREA (m ²):	0.00	
TOPOGRAFIA (m ²):	0.00	

E-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br
Rua Araribá, nº 251, Cj 11, Capital/SP. Cep.02122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

1029
7

Condição Geral

DADOS DA FICHA 11 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA FICHA: SAC PAULO - SP - 2014
SETE: 017 QUADRA: 044 ÍNDICE DO LOCAL: 0.000.000 ☒ ENFEREIRO DATA DA FICHA: 13/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA TOCANTINS ALVES
COMPL: BARRO: VILA MARFAC NÚMERO: 100
CEP: 01111-000 CIDADE: SAC PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEIO AMBIENTE:

☒ FARMACIAÇÃO ☒ RIDE DE COLDA DE CIMENTO ☒ IDENTIFICAÇÃO FÍSICA
☒ RIDE DE GÁS ☒ RIDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERREIRO

ÁREA (M²): 400.00 TERREIRO (M²): 1000 PROF. TOPO (Pc): 40.00
ACIMETRIAS: 0.000.000 FORMAÇÃO: 0.000.000 COTAGEM: 1.000
TOPOGRAFIA: 0.000.000
CONDIÇÃO: 0.000

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA BENFEITORIA: 0.000.000 USO DA BENFEITORIA: 0.000.000 ÁREA CONSIDERADA: 100.00 M²
FABRIL CONDIÇÃO: 0.000.000 CONDIÇÃO: 0.000.000
COM. PADRÃO: 1.000.000.000.000 CONDIÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO: 0.000.000 CUSTO DA BENFEITORIA (M²): 1.000.000
VAGAS: 0.000.000.000.000
VALOR CALCULADO (R\$): 100.000.000 VALOR ARBITRADO (R\$): 0.00

FAIXAS ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSACÇÃO

NATUREZA: 0.000.000 VALOR RENDA (R\$): 0.000.000.000 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0.00
NOME: 0.000.000.000.000
CONTATO: 0.000.000.000.000 TELEFONE: (11) 3636-7244
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAIXAS NORMAIS (R\$)/SP	FAIXAS ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (R\$): 0.00	FAIXAS ADICIONAIS: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 7.247.00
TERREIRO (R\$): 0.00	FAIXAS ADICIONAIS: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.247.00
PROFUNDIDADE (R\$): 0.00	FAIXAS ADICIONAIS: 0.00	VARIAÇÃO: 0.000.00
PROFUNDIDADE (R\$): 0.00	FAIXAS ADICIONAIS: 0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000.00
CONDIÇÃO (R\$): 0.00	FAIXAS ADICIONAIS: 0.00	
ÁREA (R\$): 0.00	FAIXAS ADICIONAIS: 0.00	
TOPOGRAFIA (R\$): 0.10		

10331
1030
7

DADOS DA FICHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018
VIA: 011 QUINTA: 001 RUA DO LOCAL: 2.100.000 PREÇO: DATA DA PESQUISA: 12/12/18
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

INDICIO: RUA MADRE CARMEM
COMPL: BARRIO: VILA YAPACÁ NÚMERO: 274
CEP: 07: 12 CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DRENAGEM PLUVIAL
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CEGO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²/M): 1.140,00 LARGURA - (M) M: 10,00 PROF. GOM. (M): 114,00
ACRISTAMENTO: Direta FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: 60,00 COTA DE LARGURA DE 20,00 M, 10M
CONDIÇÃO: 0,00

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa TIPO DA EDIFICAÇÃO: Facadeiro ÁREA COBERTA: 120,00 M²
FABRIL CONDIÇÃO: novo imóvel CONDIÇÃO: F - entre reformas simples e importantes
COST. PADRÃO: 1.000,00 (R\$) 41,00 COST. DE EMPREGAÇÃO (R\$) 0,00 COST. BASE (R\$) 1.272,00
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 134.207,36 VALOR ARRETRADO (R\$): 0,00

FACTORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

MADEIRA: Transação VALOR RENDA (R\$): 1.000.000,00 VALOR DE AQUISIÇÃO (R\$): 1,00
MATERIAL: LOMES PRINC. MOV. DO
CONDIÇÃO: SRA. INDISSOLUTOS
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11) 30841000

RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO

FACTORES NORMAIS (SP)	FACTORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (R\$): 0,00	FAADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.340,36
FORMA (R\$): 0,00	FAADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENIZAÇÃO: 1.370,12
PROFUNDIDADE (R\$): 0,24	FAADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,24%
PROFUNDIDADE (R\$): 0,00	FAADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONDICIONA (R\$): 0,00	FAADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA (R\$): 0,00	FAADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA (R\$): 0,00		

CamScanner

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA FICHA: 13			
NÚMERO DA FICHA: 1340 PAULO - SP - 2014			
SETOR: 024	QUADRA: 042	ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00	☒ VERBENDO DATA DA FICHA: 12/12/2018
EMPRESA: CROCHIERRE			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: AV. LUIZ DE RABELO			
COMPL:	BARRIO: VILA MARALIA	NÚMERO: 270	
CEP:	UF: SP	CIDADE: 1340 PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE RESÍDUOS ☒ REDE DE DRENAGEM FÍSICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m ²):	1.112,00	TERRENO: 10% IN	2000 PROF. EQUIV. (m): 31,75
ACABAMENTO:	DRAGA	FORMAÇÃO:	100%
TOPOGRAFIA:	BRONC	ESTADO:	100%
CONDIÇÃO:	BOM		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1.00	ADICIONAL 02:	1.00	ADICIONAL 03:	1.00
ADICIONAL 04:	1.00	ADICIONAL 05:	1.00	ADICIONAL 06:	1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NAZINHA: 0100	VALOR TERRE (R\$): 5.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MORADIA:	UF: RIVETE	
COMPRADO:	SR. LÁZIO	
OBSERVAÇÃO:		TRATADO: 01/10/2018

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (m ²):	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 4.457,42
TERRENO (m ²):	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.188,27
PROPRIEDADE (m ²):	FI ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.422,85
TERRENO MÚLTIPLO (m ²):	FI ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALUANDO: 5.000,00
CONDIÇÃO (m ²):	FI ADICIONAL 05:	
ÁREA (m ²):	FI ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA (m ²):		

1033
1032
1

Car. Avaliador

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DISCRICÃO: RUA MADR. CARLOS

FAVOR ORIENTAÇÃO: 25

DATA: 13/10/2018

OPERAÇÃO VALORES DE VENDA: 15/10/2018 - 15/10/2018

OPERAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO

R	I	Ce	Per	Pre	P	Ar	Fe	AMin
15.00	0.20	1.00	21.00	40.00	0.50	250.00	1.00	250.00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.100.00
☒ Instalação	10.14
☒ Profundidade	1.500
☒ Terreno Múltiplo	1.500
☒ Área	1.500
☒ Topografia	1.500
☒ Construção	1.500

Car. Avaliador

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Valor Unitário	Valor Unitário
1	RUA MADR. CARLOS 271	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00
2	RUA MADR. CARLOS 272	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00
3	RUA MADR. CARLOS 273	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00
4	RUA MADR. CARLOS 274	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00
5	RUA MADR. CARLOS 275	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00
6	RUA MADR. CARLOS 276	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00
7	RUA MADR. CARLOS 277	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00
8	RUA MADR. CARLOS 278	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00
9	RUA MADR. CARLOS 279	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00
10	RUA MADR. CARLOS 280	4.000.00	4.000.00	1.100.00	1.000.00

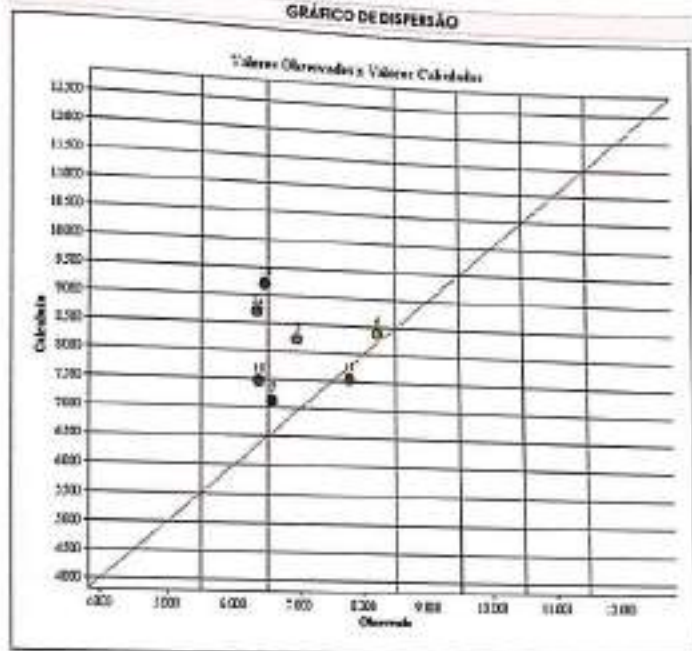
Condição Prof

ADRENCIA

Item	Observado	Calculado
5	8.202,11	8.213,26
6	8.218,11	8.378,61
7	6.972,81	7.314,50
10	6.309,81	7.455,94
11	7.707,50	7.528,21
12	6.348,31	8.702,95
13	6.457,40	8.185,27

Condição Prof

GRÁFICO DE DISPERSÃO



E-mail: ruidasneves@uol.com.br

ruidasneves@terra.com.br

Rua Araribaguaba, nº 251, Q^o 11, Capital/SP Cep.02122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

1035
1034
7

Condutor Prof

DADOS DO AVALIANDO

Rgo: Técnico

Nome: RUI VASZES CARRILHO

End: RUA MARIA DA CONCEIÇÃO - SP

Avanço: 140,36

Data: 18/10/2018

Modalidade: Venda

Distribuição: Impar

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitária: 0,002,49

Desvio Padrão: 742,40

+ 30%: 4,862,81

+ 30%: 0,042,16

Coefficiente de Variação: 10,7400

VALORES HOMOLOGADOS

Média Unitária: 0,002,49

Desvio Padrão: 742,57

+ 30%: 5,157,58

+ 30%: 10,357,40

Coefficiente de Variação: 9,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRADO I	GRADO II	GRADO III	GRADO IV
1. Grau de segurança	completa segurança	completa segurança	completa segurança	completa segurança
2. Grau de segurança	completa segurança	completa segurança	completa segurança	completa segurança
3. Grau de segurança	completa segurança	completa segurança	completa segurança	completa segurança
4. Grau de segurança	completa segurança	completa segurança	completa segurança	completa segurança

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 0,002,49

TESTADA: 0,0000

PREÇOS MÚLTIPLOS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (RS/m²): 0,002,49

PROFUNDIDADE: 0,0000

FAZOR ÁREA: 0,0000

VALOR TÓRNO (RS): 12,452,10474

INTERVALOS DE CONFIANÇA (95%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (95%): Analista

INTERVALO MÍNIMO: 0,002,49

INTERVALO MÁXIMO: 5,157,58

INTERVALO MÁXIMO: 5,157,58

INTERVALO MÁXIMO: 5,157,58

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

E-mail: ruidasneves@uol.com.br

ruidasneves@terra.com.br

Rua Araribaguaba, nº 251, Cj. 11, Capital/SP. Cep.02122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

1036
1035
1

CamScanner

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



1034
1036
7

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 02

AGENDAMENTO DE VISTORIA

[Handwritten signature]

E-mail: ruidasneves@uol.com.br

ruidasneves@terra.com.br

Rua Araribaguaba, nº 251, Cjº 11, Capital/SP. Cep.02122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

1030
1037
7

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

De: Rui das Neves [mailto:ruidasneves@terra.com.br]
Enviada em: segunda-feira, 8 de outubro de 2018 10:50

Para: 'adelaidekarp@terra.com.br'; 'ancel@ankengenharia.com.br'; 'mlomenini@uol.com.br'

Cc: ruidasneves@uol.com.br

Assunto: ALTERAÇÃO DE DATA DE AVISO DE VISTORIA - Processo 0207822-67.2011.8.26.0100

(PARA 22/10/2018 ÀS 10h30m)

Prezados senhores, para haver compatibilidade de agenda com as partes, vem comunicar alteração da data de vistoria anteriormente agendada (23/10/18 às 10h30m) para a nova data de 22 de outubro de 2018, às 10h30m, vistoria no imóvel objeto da avaliação, localizado na Rua Madre Cabrini, nº 328, bairro da Vila Mariana, nesta Capital de São Paulo, conforme anexo de convocação de início dos trabalhos periciais de campo (vistoria)

Comunicado de Data e Horário de Vistoria

Fórum	: 39ª Vara Cível do Foro Central da Capital - SP.
Processo	: 0207822-67.2011.8.26.0100
Ação	: Procedimento Comum
Requerente	: Divel Engenharia e Construções Ltda.
Requerido	: Construtora Wasmann S/A.

Rui das Neves Martins, perito judicial nomeado nos autos supra, em atendimento às prerrogativas do Artigo 474 do C.P.C., para haver compatibilidade de agenda com as partes, vem comunicar alteração da data de vistoria anteriormente agendada (23/10/18 às 10h30m) para a nova data de 22 de outubro de 2018, às 10h30m, vistoria no imóvel objeto da avaliação, localizado na Rua Madre Cabrini, nº 328, bairro da Vila Mariana, nesta Capital de São Paulo.

Outrossim, em atendimento ao Artigo 473 §3º do C.P.C., o subscritor solicita que a entrada no interior do imóvel seja franqueada para os necessários levantamentos técnicos, bem como, sejam fornecidos documentos de interesse a perícia, tais como: plantas do imóvel, cópia do IPTU e demais elementos de interesse a avaliação.

São Paulo, 05 de outubro de 2018

Atenciosamente,

Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricitista e Segurança do Trabalho
Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios

Graduado pela FAPESP em Perícia e Avaliação de Engenharia
Membro Associação Brasileira de Perícia da Engenharia
CREA 060.349.600-6

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO



E-mail: ruidasneves@uol.com.br

ruidasneves@terra.com.br

Rua Araribaguaba, nº 251, CJ 11, Capital/SP, Cep:02322-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

Anexo 03

SOLICITAÇÃO DOCUMENTOS

1640
1039
7

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

De: Rui das Neves [mailto:ruidasneves@terra.com.br]

Enviada em: terça-feira, 27 de novembro de 2018 15:20

Para: 'ladoslaucarp@terra.com.br'; 'arsel@ankengenharia.com.br'; 'm.tomazini@uol.com.br'

Cc: ruidasneves@uol.com.br

Assunto: SOLICITAÇÃO DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO - Processo 0207822-67.2011.8.26.0100

Prezados senhores, considerando as peculiaridades urbanísticas e perimetrais do imóvel, objeto da avaliação, atendendo o disposto no Artigo 473 § 3º do CPC, o subscritor solicita em caráter de urgência o envio de cópia do levantamento topográfico planialtimétrico do imóvel descrito na matrícula nº 77.712.

Atenciosamente,

Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Mestre em Tecnologia Construção de Edifícios IPT
Pós-Graduado Perícias de Engenharia e Avaliações FAAP
Membro Associação Medúlica dos Boas e Seguros (ABM)
Membro Titular do IBRAC (SP 664)
Fone: (11) 2636-7244 / 966-302512

****Favor confirmar o recebimento**

De: Arsel Lancman [mailto:arsel@ankengenharia.com.br]

Enviada em: terça-feira, 27 de novembro de 2018 15:35

Para: ruidasneves@terra.com.br

Assunto: Re: SOLICITAÇÃO DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO - Processo 0207822-67.2011.8.26.0100

Prezado Senhor

Em resposta à sua solicitação informamos que não dispomos do levantamento topográfico. Lembrando, somos Autores da Ação e não estamos na posse do imóvel.



E-mail: ruidasneves@uol.com.br

ruidasneves@terra.com.br

Rua Araritaguaba, nº 251, CJº 11, Capital/SP. Cep.02122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL

Prça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp3rev@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:
Classe - Assunto:
Requerente:
Requerido:

0207822-67.2011.8.26.0100
Procedimento Comum Cível - Atos / Negócio Jurídico
Díscel Engenharia e Construções Ltda.
Construtora Wansmann S/A

CONCLUSÃO

Em 27 de março de 2019, faço estes autos conclusos a(o) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível a(o) Dr(a). Daniela Puzetto Meneghini Conceição. Ea, Rodrigo de Abreu Rodrigues, subscreevi.

Vistos,

1. Ante a ausência de oposição das partes, homologo o laudo de avaliação de fls. 979/1040.
2. Promova-se o precatório do bem penhorado pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo art. 879, II, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009, medida que visa a aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de consequente, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e dos devedores (art. 805 do CPC).
3. Acato a indicação do exequente de fls. 1046/1047 e nomeio LANCE JUDICIAL LEILÕES ELETRÔNICOS (www.lancejudicial.com.br - tel: (13) 3384-8000, e-mail: andre@lancejudicial.com.br), especialmente considerando o cadastramento da gestora já implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI).
4. Deverá o exequente contatar a gestora para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC, cabendo à mesma as intimações de cônjuges, coproprietários, credores hipotecários, etc. e no Provimento CSM n. 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da

Processo nº 0207822-67.2011.8.26.0100 - p. 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cwt@tsp.jus.br

publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, percentual excepcionalmente identificado por conta da controvérsia que se instalou em relação ao real valor do imóvel (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e ao registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão da gestora será paga diretamente (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a pagar o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

5. É reservada ao(s) coproprietário(s) ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º, CPC).

6. Traga o credor certidão atualizada da Prefeitura Municipal em relação aos eventuais débitos de IPTU do imóvel (a informação constará do edital que será publicado).

7. Cumpra-se, no mais, o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, intimando-se com a antecedência prevista de 05 dias.

8. Fica consignado que será reservada a coa-parte de eventual(is) coproprietário(s) ou do cônjuge alheio à execução sobre o produto da alienação do bem.

Int.

São Paulo, 27 de março de 2019.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

19/2
105/1
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIELA PALAZZO MENDES VIRE CONJUGIO. Para verificar o autêntico, acesse o site tjsp.jus.br.
Processo 0207822-67.2011.8.26.0100 - p. 3

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ho abaixo, constante da relação nº 0123/2019, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 28/03/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Ludmila Karpel (OAB 45480/SP)
Marcos Tomazini (OAB 140252/SP)

Teor do ato: "Visão. 1. Ante a ausência de oposição às penas, homologo o laudo de avaliação de fls. 679/1640. 2. Promove-se o processamento do bem penhorado pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo art. 679, II, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009, medida que visa a aumentar a quantidade de arrematantes, propiciando, de consequente, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrecadação do exequuto de fls. 1046/1047 e dos devedores (art. 806 do CPC). 3. Acato a (www.lancejudicial.com.br - tel. (11) 3384-6000, e-mail: andrei@lancejudicial.com.br), especialmente Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP). 4. Deverá o exequente contatar a gestora para as providências de coproprietários, credores hipotecários, etc., e no Provimento CSM n. 1625/2009, em especial: a) o primeiro prego da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital das subseqüentes ao da publicação do edital, segundo-4, sem interrupção, o segundo prego, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior ao valor atualizado da avaliação nos três estandares por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo prego, para os fins do art. 891 do CPC, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, percentual excepcionalmente identificado por conta da controvérsia que se instaurou em relação ao real valor do imóvel (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevivendo lance nas três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do prego será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de gestão e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão da gestora será paga diretamente (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); j) o ato de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, disponibilizados as demais assinaturas referidas no art. 933 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a emitir o prego, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova prego à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC); 5. É reservada ao(s) coproprietário(s) ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º, CPC). 6. Tenga o credor certidão atualizada de Prefeitura Municipal em relação aos eventuais débitos de IPTU do imóvel (a informação constará do edital que será publicado). 7. Cumpra-se, no mais, o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, intimando-se com a antecedência prevista de 05 dias. 8. Fica consignado que será reservada a compra do eventual(la)

coproprietário(s) ou do cônjuge alheio à execução sobre o produto da alienação do bem, int."

SÃO PAULO, 29 de março de 2019.


Claudio Tomé Alexandre
Escrivão Técnico Judiciário

1054
1053
7