



EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO-SP

AUTOS Nº 0056524-81.2018.8.26.0100

PAMELLA M. F. FERREIRA SIQUEIRA, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia, em atenção à solicitação de V. Ex.^a, nomeada nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INADIMPLEMENTO**, promovida pela **ORGANIZAÇÃO EDUCACIONAL MARCOS STOCKLER LTDA** em face de **JOSÉ OSVALDO RIBAS DAUD**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.^a suas conclusões, consubstanciadas no presente

Laudo Judicial

Arq. Pamella M. F. Ferreira

Cau/SP 53213-4 – Ibape nº 1636

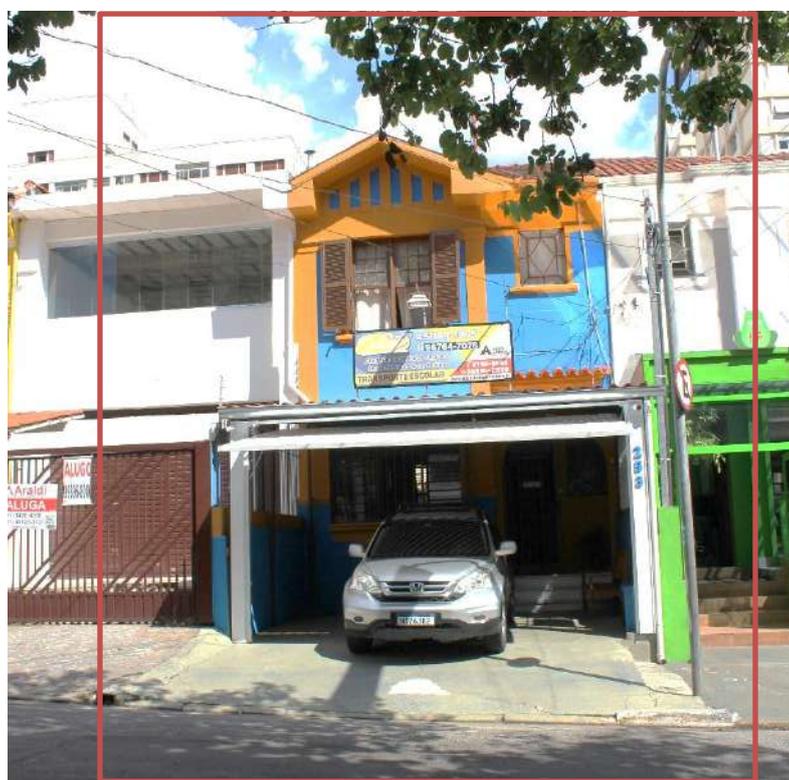
1



RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado do imóvel localizado na Rua Estela, nº 253, Bairro da Vila Mariana, na cidade de São Paulo – SP, registrado na matrícula nº 119.711 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo– SP.

Fachada da unidade avaliada.



VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$1.110.260,00

(um milhão e cento e dez mil e duzentos e sessenta reais)

Válido para março/2021



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua Estela, nº 253, no bairro da Vila Mariana, no município de São Paulo – SP, válido para março de 2021.

Através da r. decisão de fl. 128, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria interna no imóvel foi realizada no dia 02 de março de 2021.

Para a realização da presente avaliação foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 119.711, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (juntada às fls. 118 a 120 dos autos) e nas informações obtidas na Prefeitura de São Paulo – SP.



2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA MICRORREGIÃO

2.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação, situa-se na Rua Estela nº 253, bairro da Vila Mariana, no município de São Paulo - SP, na quadra completada pelas vias: Rua Cubatão, Rua Eça de Queiroz e Rua Coronel Oscar Porto, conforme ilustra a reprodução a seguir:

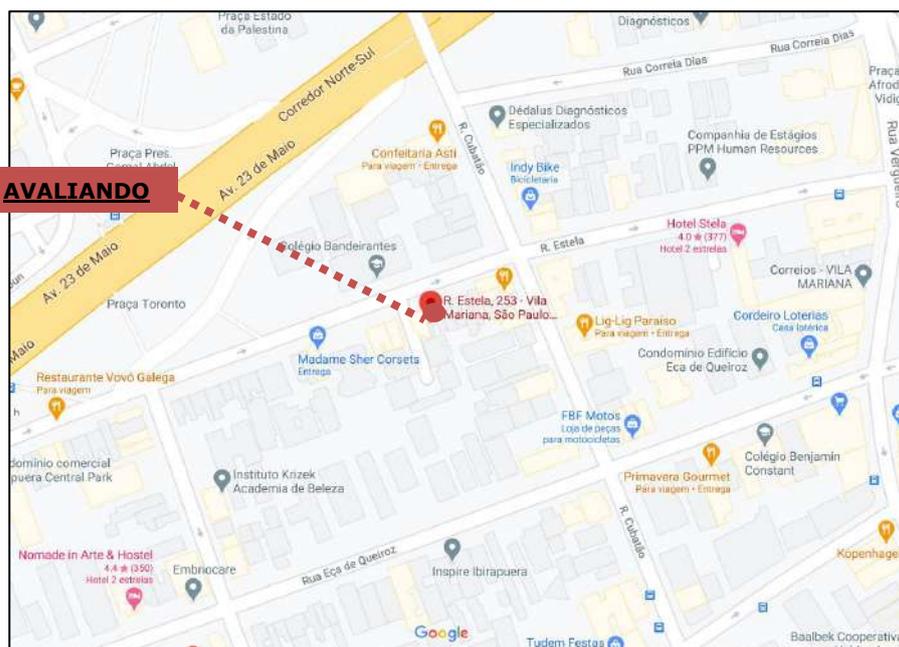


Imagem 01: Localização

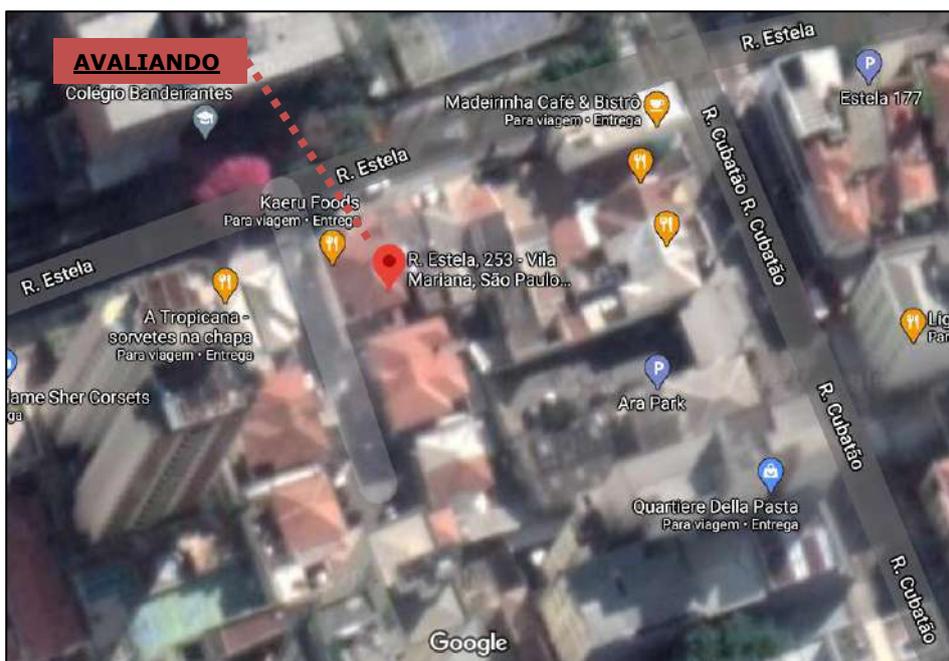


Imagem 02: Vista aérea da localização do imóvel.



Imagem 03: Planta quadra fornecida pela Prefeitura de São Paulo - imóvel inserido no setor 037, quadra 005 e lote 59.



2.1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONEAMENTO: Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

ZEU: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE;

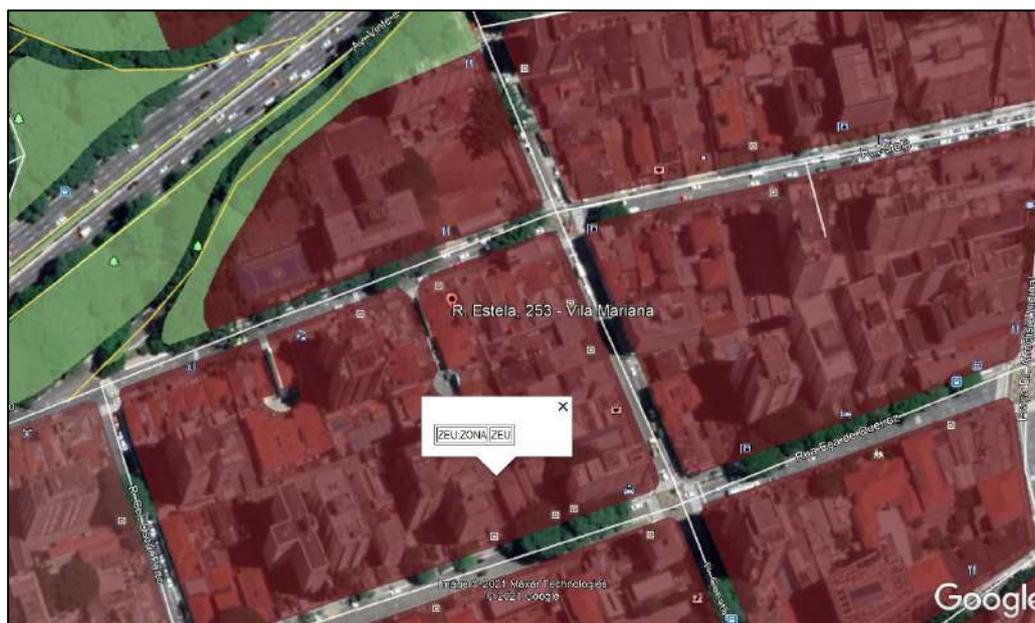


Imagem 04: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo



2.1.3 CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 037.005.0059-9

Local do Imóvel:
R ESTELA, 253
CEP 04011-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ESTELA, 253
CEP 04011-001

Contribuinte(s):
CPF 038.871.988-59 JOSE OSVALDO RIBAS DAUD

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	90	Testada (m):	5,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	90		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1944		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.146,00		
- da construção:	1.816,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	261.056,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	43.584,00		
Base de cálculo do IPTU:	304.640,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/06/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 14/03/2021
Número do Documento: 2.2021.000804109-0

Imagem 05: Certidão de dados cadastrais do imóvel emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo – SP.



2.1.4 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

2.1.5 ATRIBUTOS DO LOCAL

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média e alta.

Na região constatou-se a predominância de imóveis residenciais horizontais, cujos padrões construtivos são médios e alguns condomínios verticais.

A ocupação comercial é diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, salão de festas infantil, dentre outros, localizados em logradouros adjacentes.

2.2 DO TERRENO

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.



Área de terreno: $5,35 \times 18,40 = 98,44\text{m}^2$ (conf. matrícula nº 119.711)

Área de terreno: $90,00\text{m}^2$ (conf. certidão de dados cadastrais)

2.3 BENFEITÓRIAS

- Matrícula: 119.711

Área construída: não quantifica na matrícula apenas à informação da construção de um Prédio.

- Certidão de dados Cadastrais

Área construída: $120,00 \text{ m}^2$

Ano da construção: 1944

2.4 DA UNIDADE AVALIANDA

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada as 14:00hs do dia 02.03.21. A vistoria foi acompanhada pelos locatários do imóvel avaliando, atualmente o imóvel avaliando esta alugado para a empresa de Transportes Juliana.



Com base na vistoria interna realizada no imóvel em 02.03.21 e no condomínio e nas informações verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão "1.2.4 - Casa Padrão Simples", cuja idade estimada é de 35 (trinta e cinco) anos, enquadrando - se na referência D (Entre regular e necessitando de reparos simples) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro 1, do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - 2002/2006/2017 do IBAPE/SP, é "Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa."

Na vistoria foi possível verificar que o imóvel é composto internamente pelas seguintes dependências:

Térreo: 02 (duas) salas, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) despensa, 01 (uma) área de serviço e 01 (um) banheiro social.

01 Pavimento: 03 (três) dormitórios sendo 01 (um) dos dormitórios com sacada e 01 (um) banheiro social.

A edificação encerra a área construída de 120,00m² e área de terreno de 98,44 m².

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

ÁREA DE SERVIÇO

PISO: cerâmico;



PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex e tijolinhos;

FORRO: espaço aberto;

CAIXILHOS: não há ambiente externo;

PORTA: não há.

COZINHA

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex e tijolinhos;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio/ferro, com vidros tipo correr;

PORTA: madeira pintada.

SALA DE ESTAR 01 e 02

PISO: madeira/taco;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio/ferro com vidros;

PORTA: madeira.

DORMITÓRIOS 01, 02 e 03

PISO: madeira/taco;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio/ferro com vidros tipo de correr;

PORTA: madeira pintada.

BANHEIRO SOCIAL



PISO: cerâmico;
PAREDES: revestidas com azulejo e com argamassa e pintura látex;
FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS: alumínio/ferro com vidros;
PORTA: madeira pintada.

As características construtivas do objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue no próximo item.



2.5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir ilustram a diligência realizada no imóvel da Rua Estela nº 253, bairro Vila Mariana, e os aspectos gerais do logradouro e da unidade avalianda verificadas durante a vistoria:

FOTO 01: Vista da Rua Estela que dá acesso a unidade avalianda.





FOTO 02: Vista da Fachada da unidade avalianda e dos imóveis confrontantes.

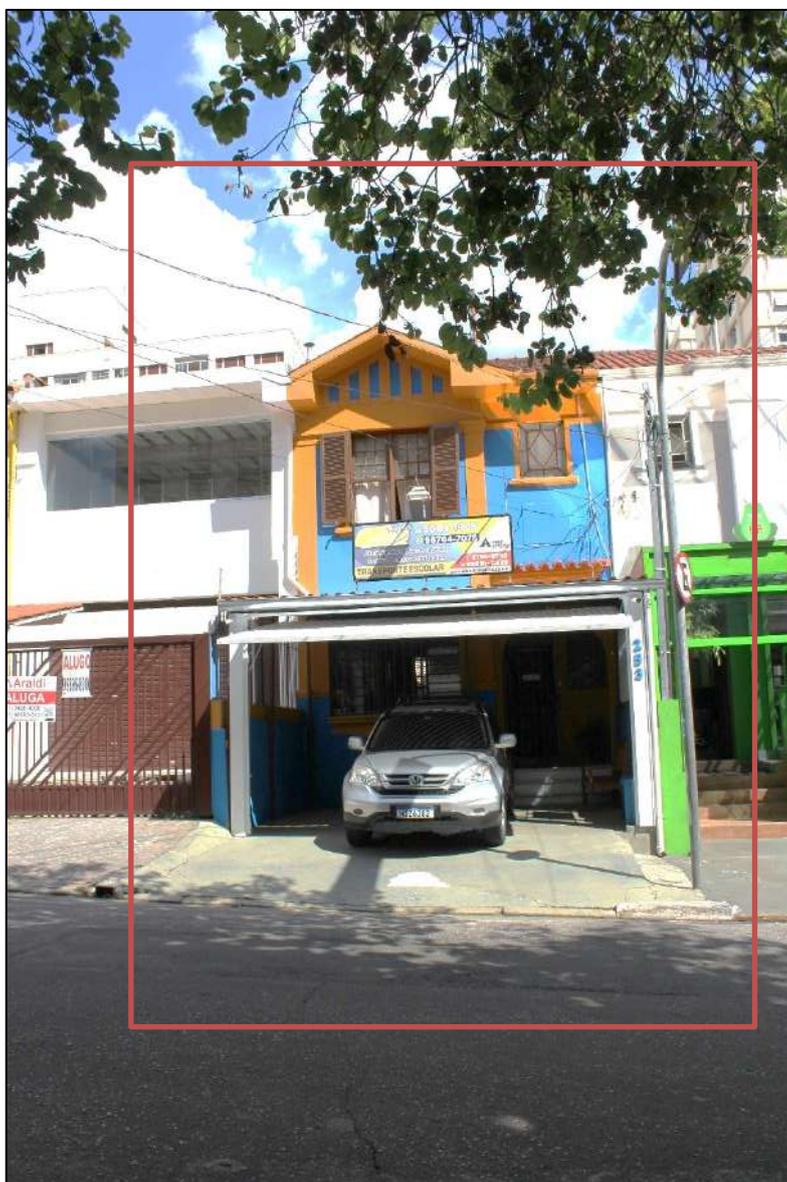




FOTO 03: Vista do número de identificação da unidade avalianda.



FOTO 04: Vista da garagem da unidade avalianda.





FOTO 05: Vista do acesso interno a unidade avalianda pela Rua Estela.



FOTO 06: Vista da primeira sala da unidade avalianda





FOTO 07: Vista da segunda sala da unidade avalianda



FOTO 08: Vista da cozinha da unidade avalianda





FOTO 09: Outra vista da cozinha da unidade avalianda



FOTO 10: Vista da dispensa da unidade avalianda.





FOTO 11: Vista da laje da dispensa, observa-se ponto de umidade na laje.



FOTO 12: Vista da área externa da unidade avalianda.





FOTO 13: Outra vista da área externa da unidade avalianda.



FOTO 14: Vista da área externa da unidade avalianda.





FOTO 15: Vista do banheiro localizado na área externa da unidade avalianda.



FOTO 16: Vista da laje do banheiro da área externa, observa-se trinca na laje e na parede e umidade no revestimento.





FOTO 17: Vista do acesso ao primeiro pavimento da unidade avalianda.



FOTO 18: Outra vista do acesso ao primeiro pavimento da unidade avalianda.





FOTO 19: Vista do primeiro dormitório da unidade avalianda.



FOTO 20: Vista da varanda do primeiro dormitório da unidade avalianda.





FOTO 21: Vista do segundo dormitório da unidade avalianda.

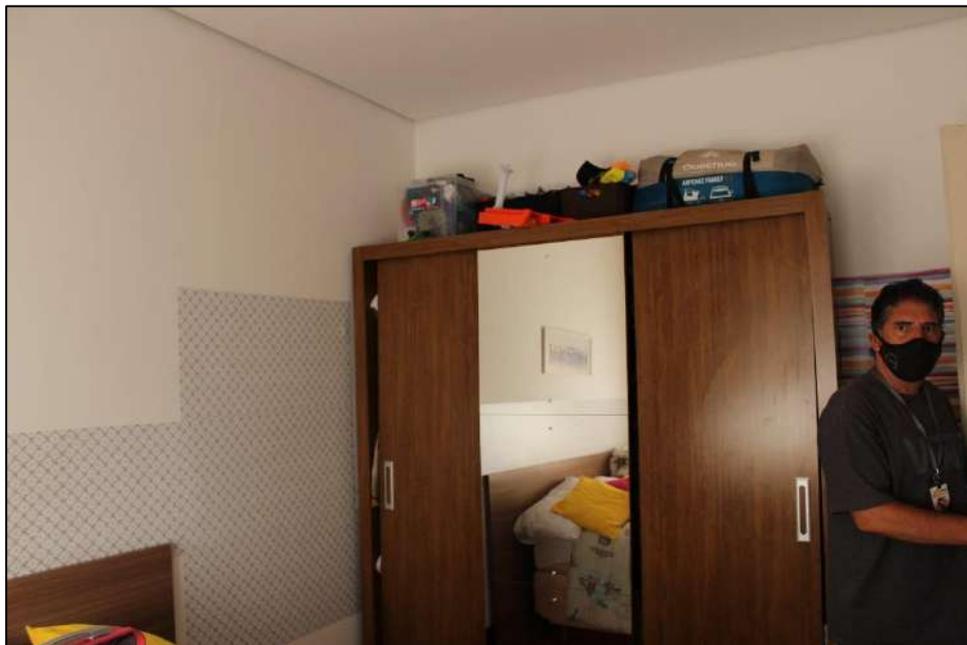


FOTO 22: Vista do detalhe da mancha de umidade na laje do segundo dormitório avalianda.





FOTO 22: Vista do banheiro da unidade avalianda.



FOTO 22: Vista do terceiro dormitório da unidade avalianda.





3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006/2017”.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor



original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões
- Topografia
- Situação



Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso do imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.
- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados pela Planta Generica de Valores da Cidade de São Paulo/SP.
- **Fator Padrão:** Para determinação das construções, será aplicado os critérios dos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002/2006/2017" que é a determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, que será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002/2006/2017". Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.2.4 - Casa padrão simples - limite médio", adotando-se o valor unitário igual a 1,497.



Grupo	Validade das Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%

Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação): A depreciação será calculada por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

O coeficiente de depreciação (Foc - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke;

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	Regular
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples



F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

O fator "K" é obtido da tabela de estado de conservação e idade em %.



4. AVALIAÇÃO

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA A BENFEITORIA

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando):

Paradigma (avaliando):

Área Construída total = 120,00m²

Índice Fiscal = 3.149,00

Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 11.314,11/m ²
2	R\$ 10.588,24/m ²
3	R\$ 8.812,10/m ²
4	R\$ 10.106,44/m ²
5	R\$ 8.138,62/m ²
6	R\$ 7.368,13/m ²
7	R\$ 8.437,50/m ²

Número de elementos = 7

Média geral = R\$ 9.252,16 /m²

Limite inferior (-30%) = R\$ 6.476,51/m²

Limite superior (+30%) = R\$ 12.027,81 /m²



Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, Padrão e Depreciação, obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

Valor Unitário Médio

R\$ 9.252,16/m²

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado pela área construída, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para março de 2021, o Valor de Mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL EM NUMEROS REDONDOS

R\$ 1.110.260,00

(um milhão e cento e dez mil e duzentos e sessenta reais)

Válido para março/2021



4.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

4.2.1 GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

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



4.2.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		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 paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I



5. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado na Rua Estela, nº 253, no bairro da Vila Mariana, no município de São Paulo - SP, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL EM NUMEROS REDONDOS
R\$ 1.110.260,00
(um milhão e cento e dez mil e duzentos e sessenta reais)
Válido para março/2021



6. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 48 (quarenta e oito) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada.

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 23 de março de 2021

PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA
CAU A 53213-4



7. QUESITOS

Formulados pela parte Autora fls.147 dos autos.

1) Trata-se de imóvel comercial?

Resposta: Trata-se de um sobrado residencial/comercial.

2) O imóvel encontra-se locado?

Resposta: Sim

3) Se sim, quem é o inquilino do imóvel?

Resposta: Empresa de Transporte escolar. Transportadora Juliana.

4) Se sim, qual o valor da locação?

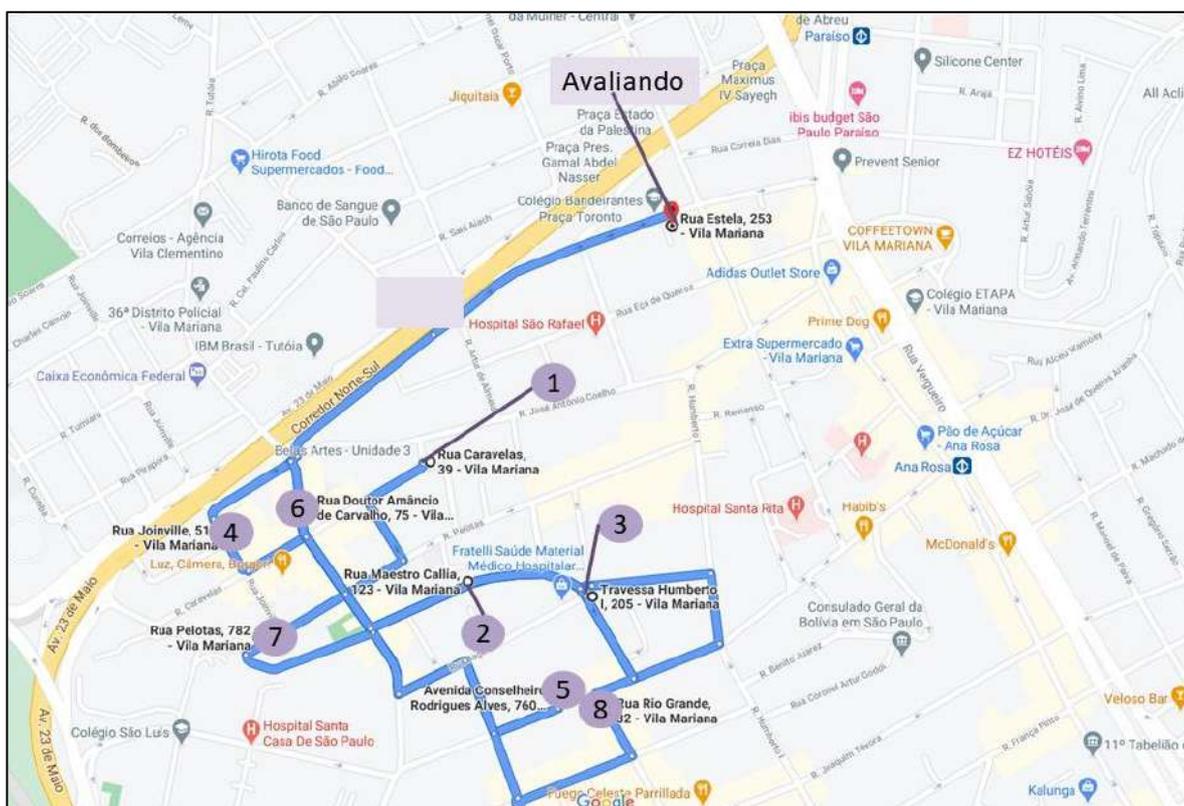
Resposta: Os locatários não quiseram dar a informação a signatária.



ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E COMPARATIVOS





Elementos – Homogeneização

Avaliando		Código:		Data:		
Empreendimento:		Avaliando				
Endereço:		Rua Estela, nº 253				
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Fonte:		Contato:		Telefone:		
Tipo:	Apartamento/Simples	Padrão Construtivo:	1.2.4 Casa Simples	Limite	Médio	
Área Construída (m²):	120,00	Área de terreno	98,44	Idade:	35	
Área ponderada (m²):	90,00	Setor:		Quadra:		
Índice Fiscal:	3.149,00	Nº de vagas:		Distância do avaliando:	0	
Preço de Venda:		R\$/m²:		Status:	-	
Preço de Venda:		R\$/m²:		Status:	0,00	
Obs.:	Térreo: 02 salas de estar, 01 cozinha com dispensa, 01 área de serviço e 01 banheiro social. 1º Pav. 03 dormitórios e 01 banheiro social.					

ELEMENTO 1		Código:		Data:		
Empreendimento:		R CARAVELAS, 39				
Endereço:		R CARAVELAS, 39				
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Fonte:	PROPRIETÁRIA	Contato:	SRA. MÁRCIA	Telefone:	97646-1104	
Tipo:	Casa/Simples	Padrão Construtivo:	1.2.4 Casa Simples	Limite	Médio	
Área Construída (m²):	134,00	Área de terreno	146,00	Idade:	40	
Área ponderada (m²):	100,50	Setor:	037	Quadra:	012	
Índice Fiscal:	2.937,00	Nº de vagas:		Distância do avaliando:	0	
Preço de Venda:		R\$/m²:		Status:	Oferta	
Preço de Venda:	R\$1.500.000,00	R\$/m²:		Status:	11.194,03	
Obs.:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS					

ELEMENTO 2		Código:		Data:		
Empreendimento:		R MAESTRO CALLIA, 123				
Endereço:		R MAESTRO CALLIA, 123				
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Fonte:	MARTINS E GRACIOSO IMÓVEIS	Contato:	SRA. ANA PAULA	Telefone:	11 2672-7200	
Tipo:	Casa/Simples	Padrão Construtivo:	1.2.4 Casa Simples	Limite	Médio	
Área Construída (m²):	238,00	Área de terreno	158,00	Idade:	35	
Área ponderada (m²):	158,66	Setor:	037	Quadra:	102	
Índice Fiscal:	3.235,00	Nº de vagas:		Distância do avaliando:	0	
Preço de Venda:		R\$/m²:		Status:	Oferta	
Preço de Venda:	R\$2.800.000,00	R\$/m²:		Status:	11.764,71	
Obs.:	Casa comercial adaptada para como um prédio comercial com 8 salas e 4 banheiros					



ELEMENTO		3		Código:		Data:	
Empreendimento:							
Endereço:		TRAVESSA HUMBERTO I, 205					
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
Fonte:	CORRETOR AUTÔNOMO	Contato:	SR. VARGAS	Telefone:	3393-7600		
Tipo:	Casa/Simples	Padrão Construtivo:	1.2.4 Casa Simples	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Entre Regular e necessitando de reparos simples
Área Construída (m²):	76,00	Área de terreno	82,00	Idade:	40 anos		
Área ponderada (m²):	57,00	Setor:	037	Quadra:	066	Distância do avaliand	0
Índice Fiscal:	3.476,00	Nº de vagas:			Status:	Oferta	
Preço de Venda:	R\$700.000,00		R\$/m²:	9.210,53			
Obs.:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS. Esquina						

ELEMENTO		4		Código:		Data:	
Empreendimento:							
Endereço:		R JOINVILLE 510					
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
Fonte:	CORRETOR AUTÔNOMO	Contato:	SR. FELIZARDO	Telefone:	98552-5657		
Tipo:	Casa/Simples	Padrão Construtivo:	1.2.4 Casa Simples	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Entre Regular e necessitando de reparos simples
Área Construída (m²):	142,00	Área de terreno	101,00	Idade:	40 anos		
Área ponderada (m²):	106,50	Setor:	036	Quadra:	073	Distância do avaliand	0
Índice Fiscal:	3.200,00	Nº de vagas:			Status:	Oferta	
Preço de Venda:	R\$1.500.000,00		R\$/m²:	10.563,38			
Obs.:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA E 1 BANHEIRO. Esquina						

ELEMENTO		5		Código:		Data:	
Empreendimento:							
Endereço:		AV. CONSELHEIRO RODRIGUES ALVES, 760					
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
Fonte:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	Contato:	SRA. RITA	Telefone:	3882-4000 / 99649-3884		
Tipo:	Casa/Simples	Padrão Construtivo:	1.2.4 Casa Simples	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos simples a importantes
Área Construída (m²):	191,00	Área de terreno	150,00	Idade:	40 anos		
Área ponderada (m²):	127,32	Setor:	037	Quadra:	067	Distância do avaliand	0
Índice Fiscal:	3.350,00	Nº de vagas:			Status:	Oferta	
Preço de Venda:	R\$1.400.000,00		R\$/m²:	7.329,84			
Obs.:	SOBRADO COMERCIAL COM 07 SALAS; COPA; COZINHA; EDICULA E 02 BANHEIROS.						



ELEMENTO	6		Código:			Data:		
Empreendimento:								
Endereço:	R DOUTOR AMANCIO DE CARVALHO, 75							
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP			
Fonte:	LOPES PRIME IMÓVEIS	Contato:	SRA. CLAUDIA	Telefone:	3894-1000 / 99356-2056			
Tipo:	Casa/Simples	Padrão Construtivo:	1.2.4 Casa Simples	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos simples	
Área Construída (m²):	220,00	Área de terreno	240,00		Idade:	40	anos	
Área ponderada (m²):	146,66	Setor:	037	Quadra:	009	Distância do avaliand	0	
Índice Fiscal:	3.763,00	Nº de vagas:			Status:	Oferta		
Preço de Venda:	R\$1.300.000,00			R\$/m²:	5.909,09			
Obs.:	SOBRADO COMERCIAL / RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO - 1 SALÃO COMERCIAL COM 1 BANHEIRO.							

ELEMENTO	7		Código:			Data:		
Empreendimento:								
Endereço:	R PELOTAS, 782							
Bairro:	Vila Mariana	Cidade:	São Paulo	UF:	SP			
Fonte:	LELLO IMÓVEIS	Contato:	SRA. PAMELA	Telefone:	3018-0000 / 95795-6965			
Tipo:	Casa/Simples	Padrão Construtivo:	1.2.4 Casa Simples	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Entre Regular e necessitando de reparos simples	
Área Construída (m²):	182,00	Área de terreno	154,00		Idade:	35	anos	
Área ponderada (m²):	136,50	Setor:	036	Quadra:	076	Distância do avaliand	0	
Índice Fiscal:	3.256,00	Nº de vagas:			Status:	Oferta		
Preço de Venda:	R\$1.490.000,00			R\$/m²:	8.186,81			
Obs.:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.							

ELEMENTO	8		Código:			Data:	01/11/2019	
Empreendimento:								
Endereço:	R RIO GRANDE, 32							
Bairro:		Cidade:	São Paulo	UF:	SP			
Fonte:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	Contato:	SRA. RITA	Telefone:	3882-4000 / 99649-3884			
Tipo:	Casa/Simples	Padrão Construtivo:	1.2.4 Casa Simples	Limite	Máximo	Estado de Conservação:	Entre Regular e necessitando de reparos simples	
Área Construída (m²):	160,00	Área de terreno	103,00		Idade:	35	anos	
Área ponderada:	106,66	Setor:	037	Quadra:	024	Distância do avaliand	0	
Índice Fiscal:	3.197,00	Nº de vagas:			Status:	Oferta		
Preço de Venda:	R\$1.500.000,00			R\$/m²:	9.375,00			
Obs.:	SOBRADO RESIDENCIAL/COMERCIAL COM 07 SALAS E 03 BANHEIROS.							



Cálculo das construções

Cálculo dos Valores das Construções											
Elemento	Tipo (Padrão)	Coeficiente	Vida Util (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc
AVALIANDO	CASA SIMPLES	1,497	70	20%	35	50,0%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,625	0,574	0,6596
1	CASA SIMPLES	1,497	70	20%	40	57,1%	E - REP. SIMPL.	18,10%	0,551	0,451	0,5610
2	CASA SIMPLES	1,497	70	20%	35	50,0%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,625	0,574	0,6596
3	CASA SIMPLES	1,497	70	20%	40	57,1%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,551	0,506	0,6051
4	CASA SIMPLES	1,497	70	20%	40	57,1%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,551	0,506	0,6051
5	CASA SIMPLES	1,497	70	20%	40	57,1%	F - SIMPL. A IMPORT.	33,20%	0,551	0,368	0,4945
6	CASA SIMPLES	1,497	70	20%	40	57,1%	E - REP. SIMPL.	18,10%	0,551	0,451	0,5610
7	CASA SIMPLES	1,497	70	20%	35	50,0%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,625	0,574	0,6596
8	CASA SIMPLES	1,497	70	20%	35	50,0%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,625	0,574	0,6596

Homogeneização

Homogeneização dos valores																		
Elemento	Valor	Fator Oferta	Área Útil (m²)- total	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1 Fator Transposição				2 Coeficiente de Obsolescência				3 Coeficiente de Padrão - Cp				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					IF	FI	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Foc	Co	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Padrão	Cp	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)		
Paradigma			120,00		3.149,00				0,66				1,497					
1	1.500.000,00	0,9	134,00	10.074,63	2.937,00	1,0217	218,16	10.292,79	0,56	1,1230	1.239,48	11.314,11	1,497	1,0000	0,00	10.074,63	11.532,27	1,14
2	2.800.000,00	0,9	238,00	10.588,24	3.235,00	0,9920	-84,44	10.503,79	0,66	1,0000	0,00	10.588,24	1,497	1,0000	0,00	10.588,24	10.503,79	0,99
3	700.000,00	0,9	76,00	8.289,47	3.476,00	0,9718	-233,95	8.055,53	0,61	1,0630	522,63	8.812,10	1,497	1,0000	0,00	8.289,47	8.578,16	1,03
4	1.500.000,00	0,9	142,00	9.507,04	3.200,00	0,9952	-45,46	9.461,59	0,61	1,0630	599,39	10.106,44	1,497	1,0000	0,00	9.507,04	10.060,98	1,05
5	1.400.000,00	0,9	191,00	6.596,86	3.350,00	0,9820	-118,74	6.478,12	0,49	1,2337	1.541,76	8.138,62	1,497	1,0000	0,00	6.596,86	8.019,87	1,21
6	1.300.000,00	0,9	220,00	5.318,18	3.763,00	0,9510	-260,33	5.057,86	0,56	1,1230	654,30	5.972,48	1,497	1,0000	0,00	5.318,18	5.712,15	1,07
7	1.490.000,00	0,9	182,00	7.368,13	3.256,00	0,9901	-72,64	7.295,49	0,66	1,0000	0,00	7.368,13	1,497	1,0000	0,00	7.368,13	7.295,49	0,99
8	1.500.000,00	0,9	160,00	8.437,50	3.197,00	0,9955	-38,00	8.399,50	0,66	1,0000	0,00	8.437,50	1,497	1,0000	0,00	8.437,50	8.399,50	0,99
Média				8.272,51				8.193,08				8.842,20				8.272,51	8.762,78	
DP				1.793,46				1.889,64				1.765,75				1.793,46	1.873,26	
CV				21,7%				23,1%				20,0%				21,7%	21,4%	



Validação de fatores

Validação dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		TRANSPosição		OBSOLESCÊNCIA		PADRÃO	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
Paradigma							
1	11.532,27	218,16	11.314,11	1.239,48	10.292,79	0,00	11.532,27
2	10.503,79	-84,44	10.588,24	0,00	10.503,79	0,00	10.503,79
3	8.578,16	-233,95	8.812,10	522,63	8.055,53	0,00	8.578,16
4	10.060,98	-45,46	10.106,44	599,39	9.461,59	0,00	10.060,98
5	8.019,87	-118,74	8.138,62	1.541,76	6.478,12	0,00	8.019,87
6	5.712,15	-260,33	5.972,48	654,30	5.057,86	0,00	5.712,15
7	7.295,49	-72,64	7.368,13	0,00	7.295,49	0,00	7.295,49
8	8.399,50	-38,00	8.437,50	0,00	8.399,50	0,00	8.399,50
Média	8.762,78		8.842,20		8.193,08		8.762,78
Desvio Padrão	1.873,26		1.765,75		1.889,64		1.873,26
CV	21,4%		20,0%		23,1%		21,4%

Validação dos fatores				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		21,7%		
Transposição	Obrigatório	◆ 23,1%	◆ 20,0%	● Não usar
Obsolescência	Obrigatório	● 20,0%	● 23,1%	● Usar
Padrão	Obrigatório	● 21,7%	● 21,4%	● Usar
Todos		21,4%		

Não houve validação do fator transposição, desta forma foi realizado uma segunda homogeneização sem o fator transposição.



Homogeneização

Homogeneização dos valores														
Elemento	Valor	Fator Oferta	Área Útil (m²)- total	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1		2			3			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator		Coeficiente de Obsolescência			Coeficiente de Padrão - Cp				
					IF	Foc	Co	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Padrão	Cp	V3 Variação (R\$/m²)		
Paradigma			120,00		3.149,00	0,66				1,497				
1	1.500.000,00	0,9	134,00	10.074,63	2.937,00	0,56	1,1230	1.239,48	11.314,11	1,497	1,0000	0,00	10.074,63	11.314,11
2	2.800.000,00	0,9	238,00	10.588,24	3.235,00	0,66	1,0000	0,00	10.588,24	1,497	1,0000	0,00	10.588,24	10.588,24
3	700.000,00	0,9	76,00	8.289,47	3.476,00	0,61	1,0630	522,63	8.812,10	1,497	1,0000	0,00	8.289,47	8.812,10
4	1.500.000,00	0,9	142,00	9.507,04	3.200,00	0,61	1,0630	599,39	10.106,44	1,497	1,0000	0,00	9.507,04	10.106,44
5	1.400.000,00	0,9	191,00	6.596,86	3.350,00	0,49	1,2337	1.541,76	8.138,62	1,497	1,0000	0,00	6.596,86	8.138,62
6	1.300.000,00	0,9	220,00	5.318,18	3.763,00	0,56	1,1230	654,30	5.972,48	1,497	1,0000	0,00	5.318,18	5.972,48
7	1.490.000,00	0,9	182,00	7.368,13	3.256,00	0,66	1,0000	0,00	7.368,13	1,497	1,0000	0,00	7.368,13	7.368,13
8	1.500.000,00	0,9	160,00	8.437,50	3.197,00	0,66	1,0000	0,00	8.437,50	1,497	1,0000	0,00	8.437,50	8.437,50
Média				8.272,51					8.842,20				8.272,51	8.842,20
DP				1.793,46					1.765,75				1.793,46	1.765,75
CV				21,7%					20,0%				21,7%	20,0%

Validação de fatores

Validação dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		TRANSPosição		OBSOLESCÊNCIA		PADRÃO	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
Paradigma							
1	11.314,11	218,16	11.095,95	1.239,48	10.074,63	0,00	11.314,11
2	10.588,24	-84,44	10.672,68	0,00	10.588,24	0,00	10.588,24
3	8.812,10	-233,95	9.046,05	522,63	8.289,47	0,00	8.812,10
4	10.106,44	-45,46	10.151,89	599,39	9.507,04	0,00	10.106,44
5	8.138,62	-118,74	8.257,36	1.541,76	6.596,86	0,00	8.138,62
6	5.972,48	-260,33	6.232,81	654,30	5.318,18	0,00	5.972,48
7	7.368,13	-72,64	7.440,77	0,00	7.368,13	0,00	7.368,13
8	8.437,50	-38,00	8.475,50	0,00	8.437,50	0,00	8.437,50
Média	8.842,20		8.921,63		8.272,51		8.842,20
Desvio Padrão	1.765,75		1.664,15		1.793,46		1.765,75
CV	20,0%		18,7%		21,7%		20,0%

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		21,7%			
Obsolescência	Obrigatório	20,0%	21,7%	●	Usar
Padrão	Obrigatório	21,7%	20,0%	●	Usar
Todos			20,0%		



Saneamento

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)			
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	11.314,11	11.314,11	11.314,11	11.314,11
2	10.588,24	10.588,24	10.588,24	10.588,24
3	8.812,10	8.812,10	8.812,10	8.812,10
4	10.106,44	10.106,44	10.106,44	10.106,44
5	8.138,62	8.138,62	8.138,62	8.138,62
6	5.972,48	-	-	-
7	7.368,13	7.368,13	7.368,13	7.368,13
8	8.437,50	8.437,50	8.437,50	8.437,50
Média	8.842,20	9.252,16	9.252,16	9.252,16
Média + 30%	11.494,86	12.027,81	12.027,81	12.027,81
Média - 30%	6.189,54	6.476,51	6.476,51	6.476,51
Desvio padrão	1.765,75	1.298,42	1.298,42	1.298,42
Elementos	8	7	7	7

DESCARTADOS OS ELEMENTOS DISCREPANTES

Avaliação

Avaliação														
Elemento	Área Útil (m²) - ponderada	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			Variação Final (R\$/m²)	Vu (R\$/m²)	Valor (R\$)
			Fator Localização			Coeficiente Obsolescência			Coeficiente Padrão					
			Índice Fiscal		Variação (%)	Foc	Co	Variação (%)	Padrão	Cf	Variação (%)			
Paradigma			3.149,00			0,66			1,4970					
Avaliando	120,00	9.252,16	3.149,00	1,0000	0,00%	0,66	1,0000	0,00%	1,66	1,0000	0,00%	1,0000	9.252,16	1.110.259,45
Pesquisados														
1	134,00	9.252,16		1,0217	2,17%		1,1230	12,30%		1,0000	0,00%	0,8736	8.082,71	1.083.083,70
2	238,00	9.252,16		0,9920	-0,80%		1,0000	0,00%		1,0000	0,00%	1,0080	9.326,54	2.219.717,43
3	76,00	9.252,16		0,9718	-2,82%		1,0630	6,30%		1,0000	0,00%	0,9663	8.940,80	679.500,49
4	142,00	9.252,16		0,9952	-0,48%		1,0630	6,30%		1,0000	0,00%	0,9449	8.742,76	1.241.471,23
5	191,00	9.252,16		0,9820	-1,80%		1,2337	23,37%		1,0000	0,00%	0,8226	7.610,50	1.453.604,70
6	220,00	9.252,16		0,9510	-4,90%		1,1230	12,30%		1,0000	0,00%	0,9310	8.614,03	1.895.087,58
7	182,00	9.252,16		0,9901	-0,99%		1,0000	0,00%		1,0000	0,00%	1,0100	9.344,28	1.700.659,84
8	160,00	9.252,16		0,9955	-0,45%		1,0000	0,00%		1,0000	0,00%	1,0045	9.294,02	1.487.043,92



Análise Estatística

Estadística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	8.842,20
DP da Amostra	1.765,75
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	1.921,76
Amplitude (%)	21,7%
Grau de Precisão	III

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:

$$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y}), \text{ onde:}$$

mx Valor unitário básico

$t_{n-1, \alpha/2}$ Ordenada de distribuição de Student, com $(n - 1)$ graus de liberdade

$n = y$ Números de elementos

α 20%

σ Desvio padrão

No caso, temos:

mx R\$8.761,57

$$t_{n-1, \alpha/2} = 1,440$$

$$n = y = 7$$

α 20%

$$\sigma = 1765,75$$

$$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$$

$$e = 960,88$$

$$e = 10,87\%$$

Relativamente à média saneada (valor central) :

$$\text{Amplitude} = 21,73\%$$

Como a amplitude é inferior à 30%, a avaliação, quanto à precisão, enquadra-se no GRAU III

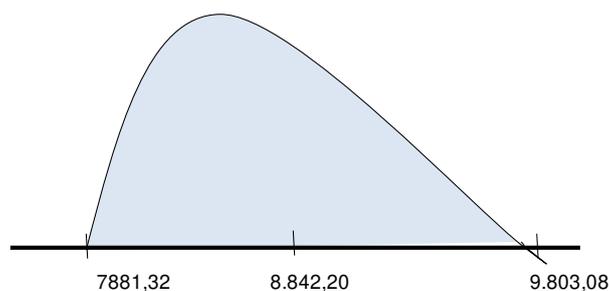
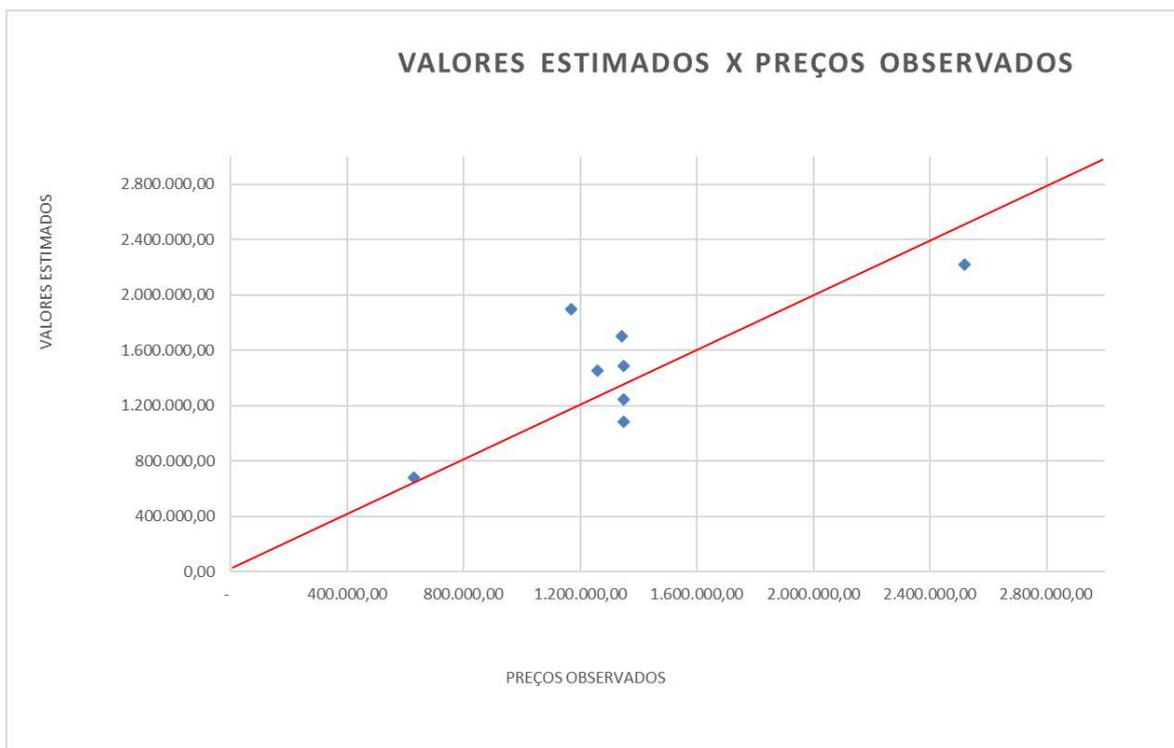




Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados





**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO/SP**

AUTOS Nº 0056524-81.2018.8.26.0100

PAMELLA M. F. FERREIRA SIQUEIRA, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.^a, nomeada nos autos da ação supracitada, promovida pela **ORGANIZAÇÃO EDUCACIONAL MARCOS STOCKLER** em face de **JOSÉ OSVALDO RIBAS DAUD**, atendendo ao r. despacho de determinação de fls. 223 dos autos, vem mui respeitosamente, apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

1



1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

A signatária apresentou seu Laudo Judicial às fls.158/204 dos Autos, para o imóvel localizado na Rua Estela , nº 253, no bairro Vila Mariana, município de São Paulo – SP

Às fls. 211, o Requerente concordou com o laudo apresentado.

Nas fls. 214/221, o Executado representado pela sua advogada se manifestou sobre o laudo apresentado e não concordou com o valor do laudo e solicitou esclarecimentos.

Veio, então, o despacho do MM. Juízo, de fls.223, determinando apresentação de esclarecimentos, o que será feito a seguir.



2. ESCLARECIMENTOS

Na petição apresentada nos autos, o Executado não concorda com o valor do imóvel apresentado pela perita, alega que o valor apresentado está abaixo do valor e faz alguns apontamentos que serão respondidos nos itens abaixo.

Esclarecimentos aos questionamentos.

1. Esclarecimentos dos questionamentos 02-03-04 (fls.218), a perita esclarece que todos os elementos considerados em seus cálculos avaliatórios se encontram próximos do avaliando e no mesmo bairro do avaliando.

De acordo com a Norma de Avaliações Urbanas do Ibape / SP de 2011 a Coleta de dados deve conter:

9.2.1.2 – Coleta de dados

A Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

3



b) Constitua amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsolescência similares.

Portando a pesquisa apresentada no laudo avaliatório está de acordo com a normativa vigente.

2. Esclarecimentos dos questionamentos 05-06-07-08-09 (fls.218 e 2019).

A Perita Judicial, utilizou para elaboração de seu laudo a Norma do IBAPE/SP e a Norma 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

A Norma do IBAPE/SP, recomenda que na utilização do método tratamento por fatores sejam utilizados fatores de ajustes para se chegar no valor de mercado do imóvel.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas

4



características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

Nesse caso, foram utilizados 04 (quatro) fatores, fator oferta, fator localização, fator padrão e fator estado de conservação.

Foram feitas ponderações de acordo com os preceitos normativos de avaliação de mercado, tendo sido utilizados apenas elementos comparativos na mesma região, com áreas construídas entre a metade e o dobro, padrão e estado de conservação similares ao do avaliando conforme a norma recomenda.

Esclarece a signatária que a pesquisa imobiliária contemplou 08 (oito) elementos sendo que 03 (três) elementos possuem unitários acima de 10.000,00/ m², e os demais elementos apresentam unitários abaixo de 10.000/m². Após a aplicação dos fatores determinados por norma e cabíveis para a tipologia em análise, procede-se a média aritmética e portanto, o resultado apresentado está coerente com o praticado no mercado para o imóvel em referência.

A pesquisa no laudo demonstra os valores dos imóveis com o valor do metro quadrado e suas áreas, e a avaliação não pode se balizar apenas por valores de m², sendo necessário o tratamento dos elementos através de fatores consagrados e aplicados por metodologia científica. E o laudo apresentado esta de acordo com as normativas vigentes.



3. Esclarecimentos dos questionamentos 10-11-12 (fls.219 e 220).

Conforme já esclarecido no item 01, todos os elementos estão próximos ao avaliando e de acordo com a normativas vigentes. Portanto, podem ser utilizados nos cálculos matemáticos.

- Elemento 01, dista 900m do avaliando;
- Elemento 02, dista 1,4 km do avaliando;
- Elemento 03, dista 1,2 km do avaliando;
- Elemento 04, dista 1,5 km do avaliando;
- Elemento 05, dista 1,1 km do avaliando;
- Elemento 06, dista 1,3 km do avaliando;
- Elemento 07, dista 1,4 km do avaliando;
- Elemento 08, dista 1,3 km do avaliando.

4. Esclarecimentos dos questionamentos 13 e 14 (fls.220).

Foram utilizados nos cálculos matemáticos 08(oito) elementos, após o tratamento é realizado o saneamento das amostras e um 01 (um) elemento foi excluído por se tratar de um elemento discrepante, conforme tabela fls. 203 dos autos.

Portanto 08 (oito) elementos foram considerados no cálculo avaliatório.



5. Esclarecimento do questionamento 15 (fls.220).

Esclarece a signatária, que não foi apresentado nos autos um laudo, foi apenas apresentando um parecer sobre o preço de comercialização.

Trata-se de uma opinião de valor do imóvel avaliando. A avaliação não pode ser balizar por apenas uma opinião de valor de mercado, necessário a realização de pesquisas na região e tratamentos dos elementos ofertados.

A NBR 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, menciona no item 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores que os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;



b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao Laudo de Avaliação.



2. CONCLUSÃO

Para se chegar no valor final, todos os fatores obrigatórios foram utilizados, tratados e seu coeficiente de variação teve a redução satisfatória. Conclui-se, portanto, que o valor unitário homogeneizado encontrado no laudo judicial de R\$9.252,16/m² está dentro dos termos das Normas e todos os fatores se demonstraram homogeneizantes, portanto, não assiste razão às críticas do executado, sendo o valor encontrado no laudo judicial coerente com o valor de mercado do imóvel

Em vista do exposto no presente ESCLARECIMENTOS, esta Perita vem ratificar as considerações apresentadas no laudo de fls. 158/205 dos autos.



3. ENCERRAMENTO

Consta o presente esclarecimento de 10 (dez) folhas digitadas de um só lado, datada e assinada pela Perita Judicial.

Nestes termos
pede deferimento.

São Paulo, 24 de maio de 2021

PAMELLA M. F. FERREIRA SIQUEIRA
CAU A 53213-4 - IBAPE N° 1636
Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
FAAP/ IBAPE/SP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1119/1121, Centro - CEP 01501-900, Fone: 21716223, São Paulo-SP - E-mail:

upj31a35cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0056524-81.2018.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Exequente: **ORGANIZAÇÃO EDUCACIONAL MARCOS STOCKLER LTDA.**
 Executado: **JOSÉ OSVALDO RIBAS DAUD**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO DE SOUZA PIMENTA**

Vistos.

1- Fls. 251/252: Promova-se o praxeamento do bem penhorado pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo artigo 879 do CPC e regulamentado pelos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021), medida que visa a aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e dos devedores (art. 805 do CPC).

O praxeamento do bem será em sua integralidade, resguardado o direito do(s) coproprietário(s) sobre o produto da alienação, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil.

2- Acolho a indicação do Leiloeiro Danilo Cardoso da Silva, inscrita na JUCESP sob o nº 906, especialmente considerando seu cadastramento já implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI).

O Leilão será realizado através do Portal www.arenaleilao.com.br.

3- Deverá a parte exequente contatar o Leiloeiro ora nomeado para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC, nas NSCGJ e Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, do CNJ.

4- Em Segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor atualizado da avaliação.

5- Caberá ao Sr. Leiloeiro ora nomeado a intimação pessoal, por carta, das pessoas indicadas no artigo 889 do Código de Processo Civil, antes do início do certame, cuja comprovação deverá ser realizada quando do seu encerramento.

Intime-se.

São Paulo, 20 de setembro de 2021.

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