

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I - SANTANA DA CAPITAL - SP

PROCESSO : N° 0015285-02.2001.8.26.0001
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : NAYM MOURCHED – ESPÓLIO
REQUERIDO : ANTONIO PONTES – ESPÓLIO E OITRO(S)

001 6 FSN. 16.00044830-5 101016 1546 048

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O



300

CAPÍTULO I - RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

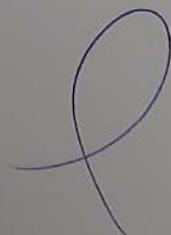
Localização:

Uma casa situada à Rua Cristovão Arraes, n.º 407, Vila Constança, no 22.º. Subdistrito Tucuruvi, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Outubro de 2.016

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 355.000,00
(trezentos e cinquenta e cinco mil reais)



304

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



303

3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona ST – ZM 2, Zona Mista de Media Densidade.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.

304



Vista da Rua Cristovão Arraes que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

9

305

3.8. Dimensões

O imóvel, matrícula nº 95.205 (fls. 257), possui a seguinte descrição:
"IMÓVEL: Uma casa sob o nº 177, com frente para a Rua Cristovão Arraes, antiga Rua Messidor, e respectivo terreno, 22º Subdistrito – Tucuruvi, medindo 5,60m de frente para a referida Rua, por 35,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, e nos fundos com a mesma medida da frente, encerrando a área de 196,00m², confrontando do lado direito visto da Rua, com o prédio nº 181, do lado esquerdo com o prédio nº 175, de Mario Pontes, e sua mulher, e na linha dos fundos com o espólio de Julio Alfredo Porto, Contribuinte nº 067.053.0048-5, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2016 (anexo IV).

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 196,00m² foi obtida através de consulta à Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2016 (anexo IV).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Cristovão Arraes nº 407.

3.11. Benfeitorias

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio.
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos.
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex.
Portas:	Madeira / Ferro / Alumínio.
Caixilhos:	Madeira / Ferro / Alumínio.
Janelas:	Madeira / Ferro / Alumínio.
Tipo das janelas	Correr / Basculante.
Cobertura:	Telhas de barro / Fibro-cimento.
Compartimentos:	Garagem para 02(dois) automóveis, sala de estar, 02(dois) dormitórios, 01(um) banheiros, 01 (um) suíte, 01(um) cozinha área de serviço, dormitório e banheiro de funcionário.
Idade estimada:	45 (quarenta e cinco) anos.
Estado da Edificação:	Regular (c).
Área Construída:	92,00 m ²

Observações: 1. A área construída foi obtida através de consulta à Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2016, anexo IV.



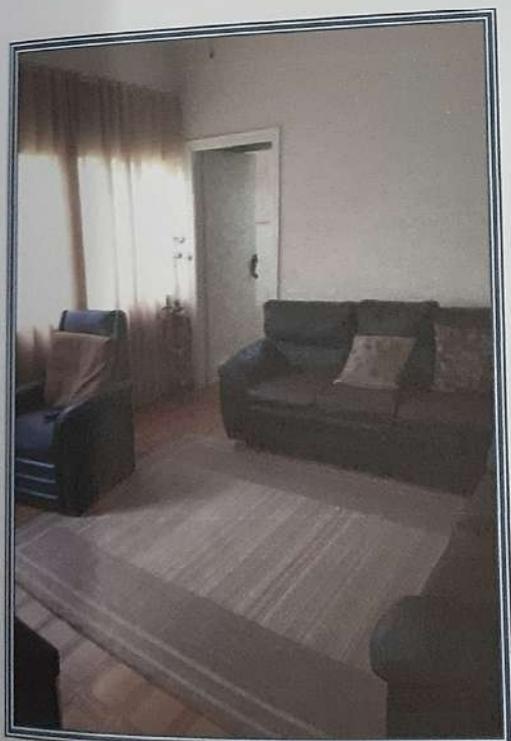
3.12. Ilustração fotográfica do imóvel.



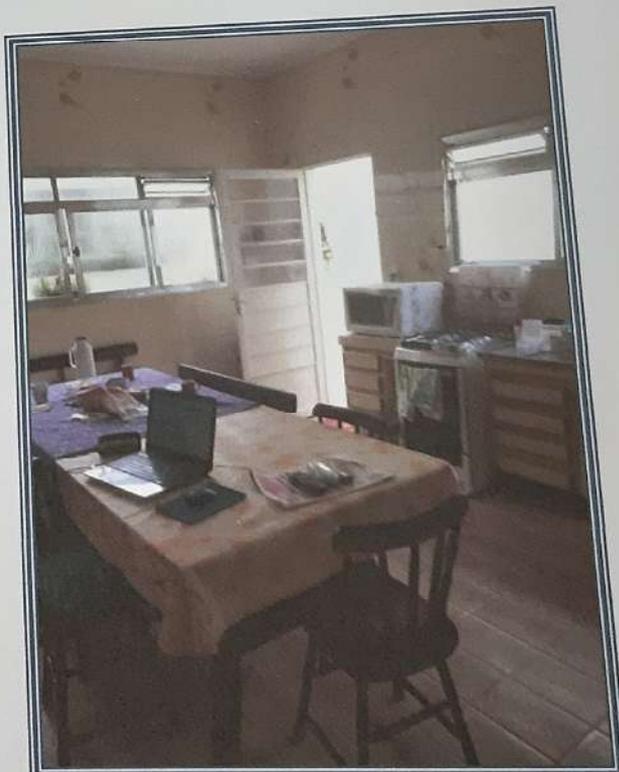
Garagem



Corredor lateral



Sala de estar



Cozinha

A handwritten signature in blue ink.

308



Dormitório I



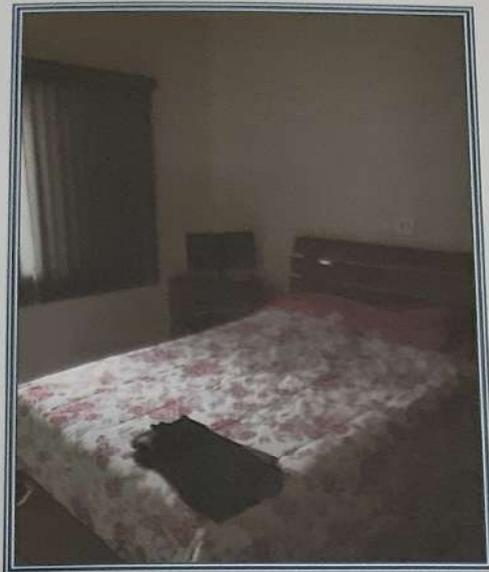
Dormitório II



Banheiro

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P'.

309



Suíte



[Handwritten signature]



Quintal



Área de serviço



Dormitório e banheiro de funcionário

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 196,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 1.379,65 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.245,66 \text{ m}^2$$

$$Fp = 6,00 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 32,66 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

Expoente do fator de frente "f" = se aplica (0,20)

Expoente do fator de profundidade "p" = se aplica (0,50)

312

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 6,00)^{0,20};$$

$$Cf = 1,1100$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$$Cp = (Pmi/Pe)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}Pmi \leq Pe < Pmi;$$

$$Cp = (25,00/32,66)^{0,50}$$

$$Cp = 0,8700$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.245,66/m^2 / \{1 + [(1,1100 - 1) + (0,8700 - 1)]\} \times 196,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 249.132,00$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 1.379,65 (um mil trezentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.3 - Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 249.132,00 + 105.715,89$$

$$V_i = \text{R\$ } 354.847,89$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 355.000,00$$

(trezentos e cinquenta e cinco mil reais)



315

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezesete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 07 de outubro de 2.016



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

216

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:=-

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **"Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp"**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **"GEOAVALIAR"**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no

319

processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

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;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

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.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.



1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de maio de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$
$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) – A região do imóvel classifica-se na 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

2.- BENFEITORIAS: =

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006”.

2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

$$ROSS: \quad \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

306

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



324

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



308



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016
SECTOR: 067 QUADRA: 071 ÍNDICE DO LOCAL: 441,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. CRISTÓVÃO ARRAS
COMP.: BARRO: VL. CONSTANÇA
C/P: MF: SP

NÚMERO: 257
CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 108,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,366 IDADE REAL: 26 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,748 CUSTO BASE (RS): 1.292,27
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
VALOR CALCULADO (RS): 144.691,11

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

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA: EISA TELEFONE: (11)-29896060
CONTATO: SR JULIO
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRÁFICA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.555,39
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.669,80
		VARIAÇÃO: 1.0736
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000

309



Construções

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2
 NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016
 SETOR: 067 QUADRA: 247 ÍNDICE DO LOCAL: 653,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: R. GONÇALVES ARANHA NÚMERO: 191
 COMP.: BAIRRO: VL. CONSTANÇA CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO
DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A) m²: 180,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: terra

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 118,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 23 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,810 CUSTO BASE (RS): 1.292,27
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
 VALOR CALCULADO (RS): 171.192,02

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: EISA TELEFONE: (11)-29896060
 CONTATO: SR. JULIO
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,35 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.648,93
TESTADA Cf:	0,11 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.253,09
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7599
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	



Condições Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3
 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2016
 SETOR : 057 QUADRA : 308 ÍNDICE DO LOCAL : 678,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : R JULIO XAVIER JUNIOR NÚMERO : SN
 COMP: AO LADO 133 BAIRRO : VL CONSTANÇA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 280,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

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
 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LUPA
 CONTATO : SR ORLANDO TELEFONE : (11)-28136000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,37 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.767,84
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.110,78
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.6283
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0.9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00	

331



Construção Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
 NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016
 SETOR: 047 QUADRA: 107 ÍNDICE DO LOCAL: 640,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/10/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: R. LADISLAU NETO BAIRRO: VL. CONSTANÇA NÚMERO: 84
 COMP.: BF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEF:

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A_T) m²: 250,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

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

NATUREZA: Orlenta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: EISA
 CONTATO: SR JULIO

TELEFONE: (11)-29896060

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.420,00
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.045,64
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6459
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Cs:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft:		

332



GeoAnalisarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR: 047 QUADRA: 096 ÍNDICE DO LOCAL: 436,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: R. MARIA ALICE
 COMP.: BARRIO: VL CONSTANÇA
 UF: SP
 NÚMERO: 32
 CIDADE: SAO PAULO - SP

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A_T) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 90,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,916 CUSTO BASE (RS): 1.292,27
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
 VALOR CALCULADO (RS): 147.657,15

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
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: SARTI TELEFONE: (11)-22360101
 CONTATO: SRA ELISA
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,02	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.595,62
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.796,29
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.125,8
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
 SETOR: 067 QUADRA: 058 ÍNDICE DO LOCAL: 518,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. PALMIRA BARBOSA
 COMP.:
 CEP:
 BAIRRO: VL CONSTANÇA
 UF: SP

NÚMERO: 37
 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 180,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 98,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 28 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,761 CUSTO BASE (RS): 1.292,27
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
 VALOR CALCULADO (RS): 133.575,63

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

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: OV IMOVEIS
 CONTATO: SR RUBENS TELEFONE: (11)-43288400
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,18	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.507,91
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.402,30
		VARIAÇÃO: 0,9300
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO





GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: NAYM MOURCHED - ESPOLIO X ANTONIO PONTES - ESPOLIO DATA: 05/10/2016
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	426,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	Não
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	seco
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R CRISTOVAO ARRAES ,257	1.555,39	1.669,80	1,0736	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R GONÇALVES ARANHA ,191	1.648,93	1.253,09	0,7599	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R JULIO XAVIER JUNIOR ,SN	1.767,86	1.110,78	0,6283	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R LADISLAU NETO ,86	1.620,00	1.045,64	0,6455	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R MARIA ALICE ,32	1.595,62	1.796,29	1,1258	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R PALMIRA BARBOSA ,37	1.507,91	1.402,30	0,9300	0,9999

336

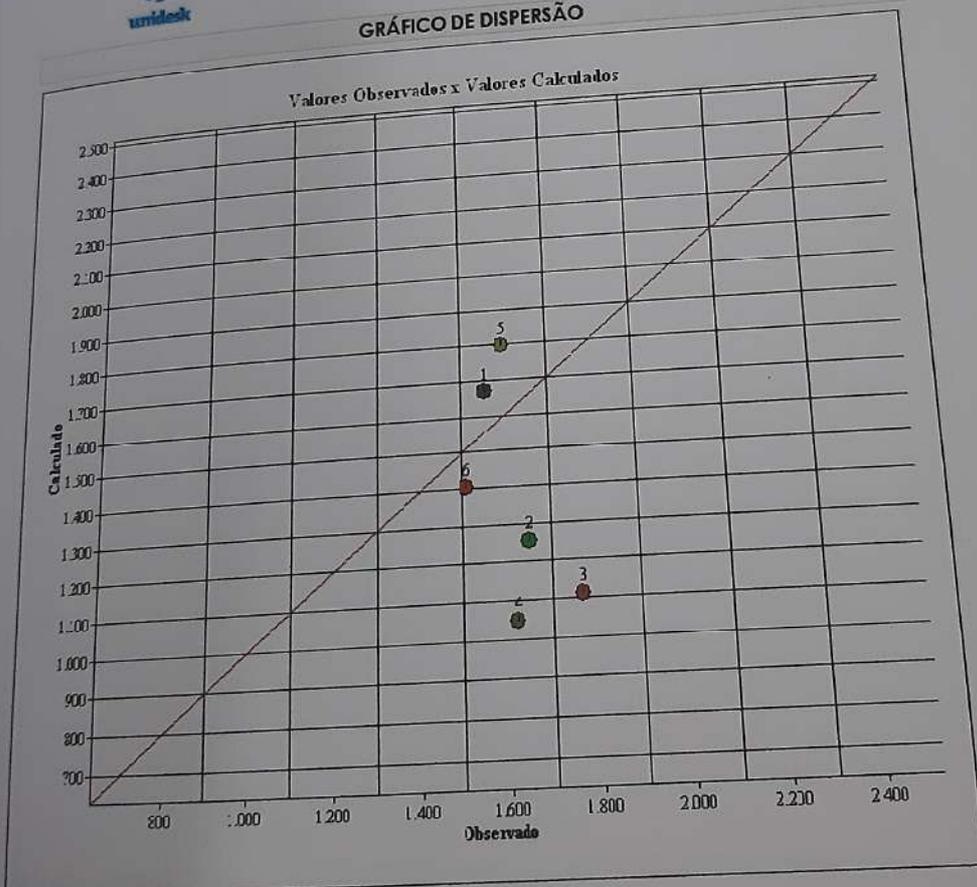


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.535,39	1.669,80
2	1.648,93	1.253,09
3	1.767,86	1.110,78
4	1.620,00	1.045,64
5	1.595,62	1.796,29
6	1.507,91	1.402,30



GRÁFICO DE DISPERSÃO



337



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

GeoAvaliarPro

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno
Cliente: 0015285-02.2001.8.28.0001
Área m²: 194,00

Local: R CRISTOVÃO ARRAES 407 VL CONSTANÇA SAO PAULO - SP

Data: 05/10/2014

Modalidade: Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.615,95
Desvio Padrão: 89,37
- 30%: 1.131,17
+ 30%: 2.100,74

Coefficiente de Variação: 5,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.379,65
Desvio Padrão: 302,71
- 30%: 965,75
+ 30%: 1.793,54

Coefficiente de Variação: 21,9400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Caracter do imóvel avaliado	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	0,50 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores							

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.379,65
TESTADA: -0,1100
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.245,66000

PROFUNDIDADE: 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R\$): 244.148,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO: 1.191,90
INTERVALO MÁXIMO: 1.299,42

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 1.245,66/m²

(um mil duzentos e quarenta e cinco reais e sessenta e seis centavos)

338

**ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL IPTU - 2016**



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 067.053.0048-5

Endereço do Imóvel:
RUA STOVAO ARRAES, 407
CEP 02271-000
Localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
RUA STOVAO ARRAES, 407
CEP 02271-000

Contribuinte(s):
CPF 086.757.498-48 MONICA PONTES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	196	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	196		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	92	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	92	Uso: residência	
Área da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	466,00
Construção:	1.171,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

Área incorporada:	91.336,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	52.789,00
Base de cálculo do IPTU:	144.125,00

Preservado 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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/12/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 08/09/2016

Número do Documento: 2.2016.001328897-7

Solicitante: CARLOS ALBERTO TREVISIOLI SOUTO (CPF 065.569.078-63)



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DA
CAPITAL/SP

PROCESSO N.º 0015285-02.2001.8.26.0001
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

GERSON PONTES e OLGA BONINI PONTES, ambos já
qualificados nos autos da ação em epígrafe, movida pelo espólio de **NAYM MOURCHED**
vem, pela Defensora Pública que abaixo subscreve, à presença de Vossa Excelência
informar e requerer o quanto segue

1- DA IMPENHORABILIDADE DO BEM IMÓVEL AVALIADO

Inicialmente cumpre ponderar que a alegação de impenhorabilidade
faz parte do conceito de matéria de ordem pública, podendo ser alegada a qualquer tempo
ou fase processual, haja vista sua preocupação em proteger direitos essenciais e inerentes
ao ser humano de serem maculados pela procedência de determinado ato cívico de
validade não somente pela literalidade da lei, mas por entendimento doutrinário e
jurisprudencial. Vejamos:

UNIDADE SANTANA Rua Maria Cândida, 1350, Vila Guilherme, São Paulo/SP, CEP 02071-002. Tel: (11) 2901-
2707

355

0015285-02.2001.8.26.0001

3
93



336

**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. IMPENHORABILIDADE DO BEM NECESSÁRIO AO EXERCÍCIO DA PROFISSÃO DO EXECUTADO. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. ALEGAÇÃO QUE PODE SER ARGÜIDA EM QUALQUER FASE OU MOMENTO DO PROCESSO. - Ainda que tenha o executado, após intimado da penhora do seu automóvel (táxi), protocolado simples petição alegando a impenhorabilidade do bem necessário a sua profissão, não há falar em preclusão da matéria, por se tratar de questão de ordem pública, argüida em qualquer fase ou momento do processo. - O automóvel utilizado para a prestação de serviço de táxi é necessário para a atividade e sobrevivência do executado, a teor do disposto no art. 649, V, do CPC. Impenhorabilidade reconhecida. - Deferida a AJG exclusivamente para o processamento do presente recurso, sendo que seu deferimento ou não para a ação proposta deverá ser examinado pelo juízo de primeiro grau. **AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.** (Agravo de Instrumento Nº 70066733940, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 30/09/2015).

AGRAVO DE PETIÇÃO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EMBARGOS À PENHORA INTERPOSTO FORA DO PRAZO LEGAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. TEMPESTIVIDADE. A jurisprudência predominante neste Tribunal Regional, bem como nos Tribunais Superiores, é no sentido de que a alegação de impenhorabilidade do bem de família pode ser oposta a qualquer momento, por simples petição no processo, por revestir-se de matéria de ordem pública, não sujeita, portanto, à preclusão. Processo: AP 00002807520145120048 SC 0000280-75.2014.5.12.0048; Órgão Julgador: SECRETARIA DA 3ª TURMA; Publicação: 08/03/2016; Relator: ALEXANDRE LUIZ RAMOS.

Assim sendo, não há que se falar em decurso de prazo para a alegação da referida impenhorabilidade, que será demonstrada no curso da presente manifestação.



357

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Outrossim, não há que se falar também em preclusão consumativa, tendo em vista que a fundamentação fática e a impenhorabilidade anteriormente debatida nesses autos apenas tangia quanto ao simples fato do imóvel ser bem de família e que o disposto no artigo 3º VII da Lei nº 8009/90 não teria sido recepcionado pela Constituição Federal, alegações essas diversas da que será explanada.

Conforme exposto a seguir os motivos que ensejam a atual alegação de impenhorabilidade do bem em destaque são outros, que decorrem de fato novo. Os tribunais superiores entendem que não ocorre preclusão consumativa nos casos cujas alegações estejam embasadas fatos supervenientes, os quais ensejam nova discussão do mérito. Vejamos:

Execução de título extrajudicial. Pedido extensão da execução para o patrimônio de pessoa jurídica. Medida indeferida por agravo de instrumento anterior. Reexame de matérias já decididas somente admitido excepcionalmente em face da superveniência de fato novo e relevante. Posterior constituição de firma individual. Hipótese que se enquadra no art. 471, I, do CPC. Preclusão consumativa não caracterizada. Preliminar rejeitada. Pedido de desconsideração inversa da personalidade jurídica. Medida excepcional somente aplicável na hipótese de confusão patrimonial ou abuso de direito. Ausência de demonstração da confusão patrimonial ou desvio de finalidade das empresas limitadas. Inexistência de elementos probantes de que os executados esvaziara seu patrimônio pessoal e o integralizaram no ente coletivo. Superveniente constituição de firma individual. Ausência de separação patrimonial entre o empresário e a firma individual, a qual não está dotada de personalidade jurídica. Cabível a extensão da execução aos ativos da empresa individual. Agravo parcialmente provido. Processo: AI 21890104420148260000 SP 2189010-44.2014.8.26.0000; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Publicação: 29/01/2015; Julgamento: 27 de Janeiro de 2015; Relator: Rômulo Russo.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ultrapassada eventual discussão a respeito de impedimentos processuais, cumpre adentrar ao mérito, demonstrando o conjunto fático e jurídico hábil a justificar a impenhorabilidade do bem imóvel, antes afastada sob a alegação de se tratar de débito executado contra fiadores oriundo de contrato de locação.

Inicialmente necessário observar que os fiadores, desde o início da demanda executiva, já se tratavam de pessoas idosas e com alguns problemas de saúde oriundos justamente da idade avançada. Tanto isso é verdade que um dos fiadores, Sr. Joaquim, faleceu no decurso da demanda, conforme certidão de óbito já anexada.

Imperioso salientar que tal situação retrata a realidade da época - meados de 2005, há mais de 10 anos.

Assim sendo, houve não só incremento da idade da executada, mas sim o agravamento de seu quadro clínico, que não necessariamente tem relação com o fato de se tratar de pessoa idosa, devendo ser considerado fato superveniente.

A inconstitucionalidade da penhora do bem de família de pessoa idosa é amplamente discutida perante os tribunais superiores, não podendo se falar em matéria pacificada, porém, tal entendimento vem sendo utilizado em somatória com o disposto no Estatuto do Idoso, diploma esse de proteção ampla aos direitos fundamentais destes indivíduos frágeis de nossa sociedade, que merecem todo o apoio e respeito, haja vista que deram origem ao presente em que vivemos. Vejamos:

Agravo de Instrumento - Execução - Contrato de Locação - Bem de Família - Impenhorabilidade - Fiadora idosa - Proteção do direito à moradia e a dignidade do idoso - Direitos fundamentais garantidos pela Constituição Federal e pelo Estatuto do Idoso - Aplicação dos arts. 6º da CF/88, 3º, 10, 3º 7 da Lei n.º 10.741 /2003 - Precedentes desta Corte e do STJ - Inconstitucionalidade do inciso VII, do art. 3º, da Lei n.º 8.009 /90, reconhecida pelo Pleno deste Tribunal, por meio do Incidente de Inconstitucionalidade n.º 0003 /2008



359

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Manutenção da decisão de 1º grau - Recurso conhecido e improvido - Decisão unânime. (Processo AG 2007209653 SE; Órgão Julgador 1ª. CÂMARA CÍVEL; Partes - Agravante: GERALDO SOARES DIAS, Agravado: EDITE PEREIRA PENHA; Julgamento: 11 de Maio de 2009; Relator: DES. CLÁUDIO DINART DÉDA CHAGAS.

O referido estatuto tem por fim assegurar a prioridade do idoso na efetivação de seus direitos, objetivando, em última análise garantir sua dignidade como pessoa humana.

É assim que o Estatuto do Idoso vem corroborar e dar especial atenção, em seu artigo 37, ao direito fundamental de moradia estatuído pela Lei 8.009/1990 e, posteriormente, incluído na Constituição através da Emenda Constitucional 26/2000, que alterou seu art. 6º. Vejamos:

Art. 37. **O idoso tem direito a moradia digna**, no seio da família natural ou substituta, ou desacompanhado de seus familiares, quando assim o desejar, ou, ainda, em instituição pública ou privada. (grifos nossos).

Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a **moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (grifos nossos)

Nesse sentido, explana de forma clara e precisa o Jurista Caramuru Afonso Francisco¹:

Esta lei representava, a um só tempo, o cumprimento, por parte do Estado brasileiro, ao **artigo 230 da Constituição da República**, que gerou o **dever de amparo às pessoas idosas** por parte da família, do Estado e da sociedade, com **defesa da sua dignidade e bem-estar** e com programas de amparo feitos preferencialmente

¹Caramuru Afonso Francisco, *Os limites da penhorabilidade do imóvel*, in: <http://www.semanariozonanorte.com.br/exibenoticia.asp?idnews=857>



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nos lares dos idosos, como também ao próprio artigo 11, n° 1 do já mencionado Pacto Internacional dos Direitos Sociais, Econômicos e Culturais, na tomada de medidas apropriadas para a consecução do direito à moradia digna. (grifos nossos).

(...) elevando a moradia a uma condição de desdobramento da própria dignidade da pessoa humana, que desfruta, em nossa ordem constitucional, de "status" de fundamento do Estado Democrático de Direito (art. 1º, III CR).

(...) Dentre outras medidas tomadas pela Lei 10.741/2003, ressalte-se a prioridade dos idosos para a aquisição da casa própria (art.38)², a demonstrar que é objetivo permanente da política nacional em relação ao idoso o de lhe garantir um imóvel residencial próprio, onde possa exercer, com liberdade e dignidade, os seus direitos fundamentais (art.2º).

(...) Notamos, pois, que, ao tratar do idoso e da proteção da sua dignidade e bem-estar, em respeito ao dispositivo constitucional, a Lei 10.741/2003 considerou que o idoso deve ter uma moradia digna e não pode ser retirado desta residência, devendo, inclusive, o Estado e o particular que recebe recursos do Estado priorizar a concessão de imóvel para moradia dos idosos.

Não se mostra razoável mencionar apenas que o direito a moradia é fundamental, mas também aplicar tal conceito no caso concreto, com todas as garantias e proteções previstas em lei.

O direito à moradia não se trata de mera facilitação para que alguns possam concretizar a sua obtenção, ficando à mercê de políticas públicas, ainda mais nos tempos atuais de crise em todos os setores nacionais.

² Art. 38. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, o idoso goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:

UNIDADE SANTANA Rua Maria Cândida, 1350, Vila Guilherme, São Paulo/SP, CEP 02071-002. Tel: (11) 2901-2707



361

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não é necessário grande esforço hermenêutico para alcançar a conclusão de que o direito resguardado pela Constituição e pelo Estatuto do Idoso se sobrepõe SIM à exceção consubstanciada no inciso IV, do art. 3º da Lei 8.009/1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Tratando-se de direito fundamental, este deve ser conferido a todos os indivíduos da sociedade e, quando não for possível, o Estado deve intervir para que este se concretize. Assim sendo, não se pode tratar o direito de moradia como um luxo, algo facultativo aos cidadãos, mas sim algo essencial, sendo sua falta algo incomum, inaceitável diferentemente do que nossa sociedade, em razão do momento delicado, esta compreendendo.

Não bastasse toda a argumentação acima disposta a respeito da impenhorabilidade do bem de família da Executada em razão de sua idade avançada e sua saúde debilitada, atualmente a Executada e seu filho Sr. Gerson, residentes no local, estão desempregados, tentando obter proventos que possam ser utilizados para sua subsistência.

Assim sendo, o Sr. Gerson iniciou um criadouro de peixes na residência (imóvel objeto da penhora), conforme demonstram os documentos anexados, sendo que lá são vendidos peixes para os mais diversos consumidores periodicamente, na tentativa de sobreviver à situação financeira crítica pela qual está passando com sua genitora, ora Executada.

Nesse sentido, além do referido imóvel dever ser compreendido como bem de família de pessoa idosa e doente, os moradores do local para sobreviverem, tiveram que proceder com o referido "negócio" no próprio imóvel, sob pena de não possuírem recursos para sobreviverem.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse tema, os tribunais superiores, em proteção à subsistência da família, efetuam a extensão de bem de família àqueles imóveis que são utilizados para obter recursos em benefício da entidade familiar ou até mesmo do próprio executado. Vejamos julgados de casos análogos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EMBARGOS DE TERCEIRO - LIMINAR INDEFERIDA - INSURGÊNCIA DA DEMANDANTE - ACOLHIMENTO - APRESENTAÇÃO DE DOIS CONTRATOS DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE FINANCIAMENTO DO IMÓVEL, UM EM FAVOR DO IRMÃO DA DEMANDANTE E OUTRO DE SEU FALECIDO MARIDO - DÚVIDA SOBRE A ORIGEM QUE, EM PRINCÍPIO, NÃO DESCONSTITUI A LEGITIMIDADE DA POSSE INDIRETA EXERCIDA SOBRE O IMÓVEL, PORQUANTO CONFIGURADA, EM TESE, A MEAÇÃO DA DEMANDANTE - LOCAÇÃO DO BEM A TERCEIROS - CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO IMPEDE A ACIONANTE EM DEFENDER A IMPENHORABILIDADE DO BEM, NOS TERMOS DA LEI 8.009/90, DESDE QUE COMPROVE, NO CURSO DO PROCESSO, A UTILIZAÇÃO DOS VALORES PERCEBIDOS COMO ALUGUEL PARA **SUBSISTÊNCIA DA UNIDADE FAMILIAR** - PRECEDENTES DO STJ - POSSE SUMARIAMENTE DEMONSTRADA - INTERLOCUTÓRIA REFORMADA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (Processo: AI 164800 SC 2007.016480-0; Órgão Julgador: Terceira Câmara de Direito Comercial; Partes: Agravante: Lisete Maria Krauss Krieger, Agravado: Francisco João Cristoph Pabst, Interessado: Dino Adalberto Krieger; Publicação: Agravo de Instrumento n. , de Itajaí ; Julgamento: 25 de Fevereiro de 2008; Relator: Marco Aurélio Gastaldi Buzzi).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ACIDENTE DE TRÂNSITO – EXECUÇÃO – DECISÃO QUE REJEITOU IMPUGNAÇÃO À PENHORA QUE RECAIU SOBRE O ÚNICO IMÓVEL DOS AGRAVANTES – AGRAVANTES QUE ALI NÃO RESIDIAM, UTILIZANDO O IMÓVEL PARA RECEBER ALUGUEL DESTINADO À SUA SUBSISTÊNCIA – IMPENHORABILIDADE RECONHECIDA. (Processo: AI 21775078920158260000 SP 2177507-89.2015.8.26.0000; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Publicação:



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

02/12/2015; **Julgamento:** 26 de Novembro de 2015; **Relator:** Jayme Queiroz Lopes.

Assim sendo, aplicando-se interpretação analógica, o conceito de bem de família se estende a um bem imóvel que seja utilizado para auferir recursos em prol da subsistência dos integrantes da família. Nesse diapasão, a situação ora explanada se enquadra SIM nos moldes de proteção atingidos.

Em um dos julgados acima colacionados o aluguel retrata apenas uma das modalidades de fruição do bem. No caso em tela os moradores do local utilizam o espaço para a criação de peixes, que são vendidos e a renda revertida para a subsistência familiar. A referida criação de peixes somente é possível, pois no imóvel existe espaço para criação dos animais dentro de um grande tanque/ aquário.

Caso o imóvel siga penhorado e venha a ser vendido judicialmente, não somente a Executada, pessoa idosa e docente, mas sua família, irão morar na rua, além de perderem o único meio de subsistência que possuem, haja vista que inviável a criação de peixes nas ruas.

Não obstante toda a argumentação acima, existe outro preceito de impenhorabilidade, que levando em consideração o teor de sua essencialidade, utilizando analogia, pode também se enquadrar no presente quadro fático. Vejamos:

Como é notoriamente sabido, a propriedade rural, preenchendo os requisitos de ser única residência da família, bem como sendo o local que é utilizado para o trabalho em prol de sua subsistência, pode ser considerado impenhorável, caso seja considerado como um módulo rural, cálculo esse que sofre divergências dependendo da dimensão, geografia e aproveitamento do local.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Novamente, o intuito da referida impenhorabilidade é proteger o trabalhador rural que visa a subsistência de sua família, tanto pela agropecuária ou pecuária.

Levando-se em consideração tal fundamentação no caso em tela, mesmo que o imóvel em questão não esteja situado em localidade rural, a natureza da relação é a mesma, haja vista que a família presente no local está utilizando a criação de peixes para sobreviver, similar à prática de agropecuária, que tem por finalidade a criação de animais para venda, tanto para uso ou consumo. Vejamos julgado a respeito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL RURAL DECLARADA. GLEBA QUE NÃO ATINGE O LIMITE DA FRAÇÃO DA ZONA TERRITORIAL DE MÓDULO PREVISTA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PRODUTOR AGRÍCOLA NA REGIÃO. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL DESTINADA À SUBSISTÊNCIA DA UNIDADE FAMILIAR. IRRELEVÂNCIA DA HIPOTECA INCIDENTE SOBRE O BEM. PROTEÇÃO PREVISTA NO ART. 5º, INC. XXVI, DA CRFB E ART. 649, INC. VIII, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Processo: AG 683561 SC 2008.068356-1; **Orgão Julgador:** Câmara Especial Regional de Chapecó

Partes: Agravante: Cooperativa Regional Auriverde Ltda, Agravada: Dirce Geller; **Publicação:** Agravo de Instrumento n. , de Maravilha; **Julgamento:** 5 de Junho de 2009; **Relator:** Altamiro de Oliveira.

Por fim, outro ponto que merece análise minuciosa é o constante no rol dos bens impenhoráveis, presente no artigo 833 do novo diploma processual civil. Vejamos:

Art. 833. São impenhoráveis:

I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

365

- II - os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;
- III - os vestuários, bem como os pertences de uso pessoal do executado, salvo se de elevado valor;
- IV - os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal, ressalvado o § 2º;
- V - os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao **exercício da profissão do executado**;
- VI - o seguro de vida;
- VII - os materiais necessários para obras em andamento, salvo se essas forem penhoradas;
- VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;
- IX - os recursos públicos recebidos por instituições privadas para aplicação compulsória em educação, saúde ou assistência social;
- X - a quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários-mínimos;
- XI - os recursos públicos do fundo partidário recebidos por partido político, nos termos da lei;
- XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.

Conforme exposto no dispositivo acima, em seu inciso V, são impenhoráveis todos os bens móveis que sejam utilizados para o exercício do trabalho.



366

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido, tal dispositivo pode e deve ser aplicado ao caso em tela, uma vez que os objetos utilizados na criação dos peixes (meio de subsistência da família da Executada) obviamente não podem ser utilizados fora de um local adequado, ou seja, caso o imóvel siga penhorado e haja a venda judicial do mesmo, não haverá possibilidade de dar sequência ao único meio que a família encontrou para sobreviver.

Em resumo, além do referido bem ser impenhorável por todos os motivos supra mencionados, a sequência de sua constrição e eventual venda judicial poderão colocar a vida e saúde da Executada e sua família em situação crítica, levando-os a ficar sem meio para subsistência, cabendo aqui salientar que o valor a ser recebido pela venda judicial do bem não conseguiria quitar o valor integral do débito.

Tal situação certamente também prejuízos ao próprio Exequente, haja vista que sem condições de sobreviver, a Executada não terá possibilidade de pagar o restante do débito, ainda que de forma parcelada.

Por fim, mostra-se de sumária importância efetuar passagem breve quanto as diversas interpretações havidas a respeito da Lei nº 8009/90, mais especificamente, sobre seu artigo 3º.

Conforme diversas construções jurisprudenciais, entende-se que o inciso VII do referido artigo (3º) traz afronta à constituição e por ela não teria sido recepcionado, vez que fere direito fundamental à moradia, que fere princípio da isonomia das partes por tratamento diferencial entre devedor e fiador e o próprio Estatuto do Idoso. Vejamos julgados nesse sentido:



367

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AÇÃO DE EXECUÇÃO - PENHORA - FIADOR - DESCONSTITUIÇÃO DA CONSTRUIÇÃO JUDICIAL DOS BENS - IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA - EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, VII, DA LEI 8009/90, ACRESCIDO PELO ART. 82 DA LEI 8.245/91- NORMA NÃO RECEPCIONADA PELA EMENDA CONSTITUCIONAL 26/2000 - ELEVAÇÃO DA MORADIA COMO DIREITO SOCIAL. A nova ordem constitucional, emanada pela Emenda 26/2000, merece a reflexão dada pelo magistrado a quo, ao considerar como não recepcionados os preceitos infraconstitucionais que cuidam sobre a exclusão do benefício da impenhorabilidade do imóvel residencial do fiador e dos bens que guarnecem a casa. Com efeito, ao alçar a moradia a direito social do cidadão, considerou o legislador constituinte as atuais condições de moradia de milhões de brasileiros, que vivem em situação deprimente e que configuram verdadeira chaga social para grande parte das metrópoles do País. (TJDF - Agravo de Instrumento 2000.00.2.003053-2, Relator: Des. Lecir Manoel da Luz, j. 13/11/00).

EMENTA: CONSTITUCIONAL CIVIL FIADOR: BEM DE FAMÍLIA: IMÓVEL RESIDENCIAL DO CASAL OU DE ENTIDADE FAMILIAR: IMPENHORABILIDADE. Lei nº 8.009/90, arts. 1º e 3º. Lei 8.245, de 1991, que acrescentou o inciso VII, ao art. 3º, ressalvando a penhora por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação": sua não-recepção pelo art. 6º, C.F., com a redação da EC 26/2000. Aplicabilidade do princípio isonômico e do princípio de hermenêutica: *ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito. Recurso extraordinário conhecido e provido \Recurso Extraordinário nº 352.940-4, Ministro Carlos Velloso.j. 25.04.2005). Isto posto, pelo meu voto, reconhece-se a validade da fiança prestada, mas nega-se provimento ao recurso, diante da impenhorabilidade da morada da embargante. (TJSP – AP. Cível nº. 842367-0/7 – Relatora: Desembargadora Rosa Maria de Andrade Nery – DJ: 14.06.2006).

Vossa Excelência há de concordar que a conclusão de que o inciso VII do art.3º da Lei nº 8.009/90 não ofende o art.6º da Constituição Federal além de ultrapassada, reflete pensamento construído na ausência das ferramentas interpretativas de que dispõem o intérprete e aplicador do Direito, já que se está diante de aparente conflito

UNIDADE SANTANA Rua Maria Cândida, 1350, Vila Guilherme, São Paulo/SP, CEP 02071-002. Tel: (11) 2901-2707



363

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de normas, que pode ser solucionado, por hora, através do sopesamento de princípios e da análise da hierarquia normativa, como já bem explicitado pela doutrina e jurisprudência elencadas acima, e novamente corroborado pelo Doutrinador Caramuru Afonso Francisco:

Tem-se, pois, que, desde a entrada no direito interno do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, é de ser mitigado o alcance do artigo 3º, inciso VII, que não poderá representar a possibilidade de o fiador em contrato de locação ficar sem moradia digna como resultado da expropriação forçada por inadimplemento de obrigação locatícia.

Esta circunstância ainda mais se ressalta quando se verifica que a Emenda Constitucional 26/2000, norma evidentemente de hierarquia superior ao artigo 3º, VII da Lei 8.009/1990, elevou o direito à moradia ao "status" de direito fundamental, reconhecendo a sua condição de desdobramento do fundamento da dignidade da pessoa humana, o que torna o interesse da residência do fiador superior ao interesse meramente patrimonial do credor locador.

(...)

Ora, em sendo assim, toda vez que a Constituição da República se refere à moradia ou habitação, protegendo-a de alguma forma, não se poderá senão reconhecer que o direito à moradia se sobrepõe ao direito do credor em obrigação locatícia, devendo-se, pois, conjugar ambos os interesses, com prevalência para aquele que é previsto em norma constitucional de aplicação imediata e corroborado por norma supra-legal decorrente de tratado internacional sobre direitos humanos.

(...) É vedado ao Estado, mesmo o Estado-juiz, diante do dispositivo constitucional que impõe o dever de amparo ao idoso, de defesa da sua dignidade e do seu bem-estar e que os programas de amparo se façam, preferencialmente, nos seus lares, determinar que, em virtude de uma expropriação forçada, seja o idoso lançado "no olho da rua", fique ao relento, na sarjeta, por causa de uma imissão de posse em favor do credor ou de um arrematante do imóvel penhorado em uma execução por força de obrigação em contrato de locação.

(...)

Destarte, entendemos que a penhorabilidade do imóvel residencial do fiador idoso em contrato de locação não é ampla e irrestrita. Embora o imóvel seja penhorável e possa, inclusive, ser alienado,

6533
05.3893



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não se poderá impedir que o idoso exerça o direito de moradia no mencionado imóvel, pelo menos até que se lhe ofereça oportunidade real de adquirir, para si, outro imóvel em programa habitacional público ou com recursos públicos.

É vedado ao Estado-juiz, por causa de uma obrigação locatícia, desalojar idosos de seus imóveis residenciais próprios, ainda que penhorados e alienados em hasta pública. A moradia é direito fundamental, previsto pela Constituição e pelo Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, não podendo, pois, em absoluto, ser suplantado por interesses patrimoniais.

Pelas razões acima dispostas, o Estatuto do Idoso, respaldado na Constituição Federal, vem propor um novo horizonte ao intérprete, ao agregar a necessidade de atenção especial aos seus tutelados por parte do Estado e de toda sociedade, de forma expressa em seus artigos, em especial, artigos 2º, 3º e 10º. Vejamos:

Art. 2º O idoso goza de todos os direitos fundamentais inerentes à pessoa humana, sem prejuízo da proteção integral de que trata esta Lei, assegurando-se-lhe, por lei ou por outros meios, todas as oportunidades e facilidades, para preservação de sua saúde física e mental e seu aperfeiçoamento moral, intelectual, espiritual e social, em condições de liberdade e dignidade.

Art. 3º É obrigação da família, da comunidade, da sociedade e do Poder Público assegurar ao idoso, com absoluta prioridade, a efetivação do direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária.

Parágrafo único. A garantia de prioridade compreende:

V – priorização do atendimento do idoso por sua própria família, em detrimento do atendimento asilar, exceto dos que não a possuam ou careçam de condições de manutenção da própria sobrevivência;

Art. 10. É obrigação do Estado e da sociedade, assegurar à pessoa idosa a liberdade, o respeito e a dignidade, como



370

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

peessoa humana e sujeito de direitos civis, políticos, individuais e sociais, garantidos na Constituição e nas leis.

Assim sendo, não se pode admitir que para garantir o débito de um contrato de locação seja um Executado idoso, despojado de seu único imóvel residencial, o que afronta, claramente, o princípio fundamental da dignidade humana e o direito social fundamental que lhe garante a moradia.

Pelo princípio da eventualidade, caso não seja esse o entendimento de Vossa Excelência, o que em efetivo não se acredita, passa-se a analisar e impugnar o laudo pericial juntado às fls. 295/239.

2 - DA IMPUGNAÇÃO AO CONTROVERSO LAUDO PERICIAL

Foi anexado às fls.295/339 o laudo pericial confeccionado pelo Sr. Perito a respeito da avaliação do bem penhorado, o qual, após fundamentar seus cálculos, concluiu que o imóvel em questão teria como valor aproximado o montante de R\$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais).

Ocorre Excelência que conforme as avaliações trazidas em anexo, o montante evidenciado na referida perícia não pode nortear os passos futuros da demanda em tela, senão vejamos.

O Sr. Perito se limitou a efetuar cálculos matemáticos genéricos, que somente podem ser relativamente aceitos no que se refere à obtenção das dimensões do imóvel objeto da perícia.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Importante salientar que o Sr. Perito efetuou cálculos de forma genérica, não levando em consideração os coeficientes reais de valorização do bem imóvel, como por exemplo o bairro em que o imóvel está localizado, coeficiente esse sabidamente muito importante em termos de avaliação imobiliária.

Visando impugnar com concretude o laudo absurdamente genérico apresentado pelo Sr. Perito são acostadas a presente manifestação três avaliações imobiliárias RECENTES, que explicitam precisamente a valorização positiva do local, bem como que o bairro possui uma diversidade de serviços básicos bem acessíveis, desde escolas até mercados, coeficiente esse que eleva bastante o valor do bem.

O valor arbitrado pelas imobiliárias cujas avaliações seguem acostadas conseguem atingir o patamar de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), montante esse que supera em 50% (cinquenta por cento) o valor indicado no laudo pericial, não se podendo em hipótese alguma aceitar o laudo pericial genérico apresentado pelo Sr. Perito, devendo ser aceito o valor constante das avaliações juntadas. Caso assim Vossa Excelência não entenda, requer seja o Expert intimado a complementar sua avaliação, explicar de forma pormenorizada o que se passa com o bem para que tenha avaliações imobiliárias tão diversas ou ainda para que reavalie o bem em sua amplitude.

3 - DOS PEDIDOS

Em face de todo o exposto, cumpre requerer seja julgada procedente a alegação de impenhorabilidade do bem de família pelos motivos acima amplamente explicitados e, por consequência, afastada a penhora que recai sobre o mesmo.



372

**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Na sequência, cumpre requerer a juntada das avaliações feitas do imóvel em comento absolutamente divergentes da avaliação genérica apresentada pelo Sr. Perito, a fim de que seja aplicado o valor constante das referidas avaliações. E, caso não seja esse o entendimento de Vossa Excelência, requer seja intimado o Sr. Perito para que complemente e pormenorize a avaliação realizada, levando em consideração os preceitos utilizados nas avaliações imobiliárias anexadas.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 01 de março de 2017

AMANDA POLASTRO SCHAEFER

3º Defensoria Pública da Unidade de Santana

João Luiz dos Santos Monteiro da Fonseca

Estagiário de Direito

389



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria de Finanças

Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários

Número do Contribuinte : 067.053.0048-5
Nome do Contribuinte : INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel : R CRISTOVAO ARRAES,00407
Cep : 02271-000
Codlog : 05518-2

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo cobrar quaisquer dívidas provenientes de tributos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria de Finanças **CERTIFICA** que a **situação fiscal** do(s) contribuinte(s) supramencionado(s) referente à quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria, incidentes sobre o imóvel acima identificado, é **REGULAR** até a presente data.

Certidão expedida com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de janeiro de 2004.

Prazo de validade de 3 (três) meses a partir da data de sua emissão com base no Decreto 50691, de 29 de junho de 2009.

Certidão emitida às 13:32:55 horas do dia 16/02/2017 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: 2A50.4630.4332.465B

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no endereço eletrônico <http://www.prefeitura.sp.gov.br>.

2533
389

29

423
2

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I - SANTANA DA CAPITAL - SP

6ª CÍVEL SANTANA 26/JUN/2017 15:14 015013

001 6 ESAN.D.0002019-9 20651 133

PROCESSO : N° 0015285-02.2001.8.26.0001 ✓
 CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
 AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
 REQUERENTE : NAYM MOURCHED ✓ ESPÓLIO
 REQUERIDO : ANTONIO PONTES ✓ ESPÓLIO E OUTRO(S)

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar, conforme o despacho de V. Exa., às fls. 406, os esclarecimentos solicitados.

ESCLARECIMENTOS

A) Críticas (fls. 370 / 371)

1. Quanto ao valor do imóvel

424
P

A nobre representante dos Requeridos alega que o valor apurado para o imóvel em questão encontra-se muito aquém da realidade do mercado imobiliário local e, para comprovar a sua alegação, relata breve pesquisa na micro região que conduzem a um valor médio de R\$ 5.000,00 / m², calcada em três avaliações simples feita por corretores imobiliários, a pedido dos requeridos (fls. 402, 403 e 404).

Esclarece este perito que, na apuração do valor de mercado para venda de um imóvel, há várias etapas de trabalho:

- a) Vistoria detalhada no imóvel avaliando, verificando e anotando todas as suas características (topografia, zoneamento, medidas, tipo de solo, etc.), as quais servirão de base para a posterior avaliação;
- b) Retirada de fotografias do imóvel demonstrando todos os aspectos relevantes;
- c) Pesquisas imobiliárias com no mínimo seis elementos, levantando placas de anúncios de venda de imóveis semelhantes e pesquisando em sites de classificados de imóveis à venda;
- d) Visitas a imobiliárias atuantes na região onde se localiza o imóvel avaliando;
- e) Levantamento de informações das pesquisas imobiliárias através de contatos telefônicos com proprietários e/ou corretores que oferecem os imóveis para a venda;
- f) Homogeneização dos valores encontrados nas pesquisas imobiliárias;
- g) Cálculo do valor do imóvel.

O breve relato apresentado pela nobre representante dos Requeridos seria um início de pesquisa imobiliária, contudo, cometeu grave equívoco, pois, o breve relato apresentado refere-se a avaliações simples, logo, não se presta para análise de mercado imobiliário.

Avaliação de mercado de um imóvel (terreno, casa, loja, armazém, apartamento, etc.) não pode e não deve procedida da forma simplista como quis demonstrar a nobre representante dos Requeridos, senão, não haveria

necessidade de nomeação de peritos avaliadores, bastaríamos pesquisar na internet e teríamos o valor de mercado do imóvel.

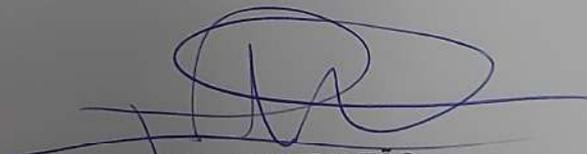
Avaliação de mercado de um imóvel requer estudos e conhecimentos técnicos aprofundados na área de Engenharia de Avaliações, além de procedimentos de pesquisa de mercado direcionada ao bem que se está avaliando.

Assim sendo, por tudo exposto, as críticas da nobre representante dos Requeridos não podem e não devem prosperar.

Portanto, este perito, ratifica o valor apurado em seu laudo de avaliação, e, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas que por ventura venham a surgir.

Nestes termos,
P. Deferimento

São Paulo, 23 de Junho de 2.017.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL