

**ANTONIO CARLOS FLORENCIO**  
ADVOGADO

RUA VERGUEIRO, 2949-4, CJ 43/44  
VILA MARIANA-SÃO PAULO-SP  
CEP 04101-300  
TEL (11) 5906.4000  
RUA ARNOLDO BALDOINO WELTER, 102  
JABAQUARA-SÃO PAULO-SP,  
CEP 04310-070,  
TEL. (11) 5584.0988, FAX.: (11) 2578.2101,  
EMAIL SEMPER.ACF@.com.br  
aflorencio@icotel.ntc

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 39ª.  
VARA CÍVEL DA CAPITAL.**

PROCESSO N. 1115759.93.2017.8.26.0100

**IRIA ELISA DECAROLLI SCALA**, nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move em face de **PAULO AMADEU SCALA**, cujo feito tramita perante esse respeitável Juízo e respectivo Cartório, por meio de seu advogado ao final assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue;

1-Vem apresentar o valor do débito devidamente atualizado, tendo em vista que a última atualização é de maio de 2018.

ANTONIO CARLOS FLORENCIO  
ADVOGADO

Valor da execução crédito da exequente	R\$ 3.424.038,16
Honorário advocatícios da fase de conhecimento	R\$ 282.689,73
Multa do artigo 523 CPC	R\$ 342.403,81
Honorários advocatícios cumprimento de sentença artigo 523 CPC	R\$ 342.403,81
<b>Total crédito da exequente</b>	<b>R\$ 3.766.441,97</b>
<b>Total honorários advocatícios</b>	<b>R\$ 625.093,54</b>

2- No que diz respeito ao pedido do executado para que seja o crédito da exequente penhorado nos autos de inventário de Paulo Scala, a requerente concorda que seja penhorado o valor de R\$ 3.766.441,97 (três milhões seiscentos sessenta seis mil quatrocentos quarenta um reais e noventa e sete centavos).

3- Os honorários advocatícios no valor de R\$ 625.093,54 (seiscentos vinte cinco mil noventa três reais e cinquenta e quatro centavos) por terem natureza alimentar, não se sujeitam à espera da solução do Inventário que é litigioso, assim, requer o prosseguimento da execução **deferindo-se a penhora de 50% (cinquenta) por cento do imóvel sito à Rua Barão de Limeira, 671- Campos Elísios, que corresponde as matriculas**

61.623; 61.624 e 61.625 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital, conforme certidões de propriedade anexas, referido imóvel foi unificado e recebeu o contribuinte n. 008.032.0129-1.

Necessário se faz juntar julgado do Superior Tribunal de Justiça que assim se pronunciou a respeito de honorários advocatícios natureza alimentar, justificando o pedido do exequente.

**Superior Tribunal de Justiça STJ - RECURSO ESPECIAL: REsp 1414501 PB 2013/0360210-8**

**Processo**

Resp. 1414501 PB 2013/0360210-8

**Publicação**

DJ 27/03/2015

**Relator**

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

**Decisão**

RECURSO ESPECIAL Nº 1.414.501 - PB (2013/0360210-8)  
RELATOR: MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
RECORRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ADVOGADO: MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO E OUTRO (S)  
RECORRIDO: DIANA STELA GOUVÊA DE BRITO ADVOGADOS: VALBERTO AZEVEDO FILHO E OUTRO (S) DANIEL SAMPAIO DE AZEVEDO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PLEITO DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. VALORES RELATIVOS A HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. ALEGADA ILEGITIMIDADE DA RECORRIDA. TESE NÃO PREQUESTIONADA. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. DECISÃO Vistos etc. Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em face de acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado: AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS ENTRE DUAS EXECUÇÕES DE TÍTULO JUDICIAL. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS QUE INCLUIU HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. NATUREZA ALIMENTAR. EXCLUSÃO. LEI

Nº 8.906/94 E ART. 649, IV, DO CPC. 1 - Agravo de Instrumento interposto de decisão que, em Execução de Título Judicial (nº 2005.82.00.09750-7 1ªVF), deferiu pedido formulado pela agravada e autorizou a compensação do crédito da agravante ali existente, com o crédito que a CEF tem em relação à ora agravante, na execução de decisão proferida em ação de cobrança de débito bancário (contrato consignado), processo nº 2009.82.00.007075-1, perante a 3ª VF. 2 - Nos termos dos arts. 22 a 24 da Lei nº 8.906/1994 (Estatuto dos Advogados), os honorários advocatícios, sucumbenciais ou contratuais, pertencem ao advogado, e têm natureza alimentar (grifo nosso), estando, portanto, amparados pelo art. 649, IV, do CPC, além de serem equiparados aos créditos de natureza trabalhista e constituírem crédito privilegiado na falência, concordata, concurso de credores, insolvência civil e liquidação extrajudicial. 3 - Precedentes do col. STJ: AgRg no REsp 1153539 / PR - Órgão Julgador: Primeira Turma - Relator: Ministro Hamilton Carvalhido - DJe de 17/05/2010; REsp 865469 / SC - Relator: Ministro Mauro Campbell Marques - Órgão Julgador: Segunda Turma - DJe de 22/08/2008. 4 Devem ser excluídos da penhora realizada no rosto da ação de execução de título judicial, processo nº 2005.82.00.009750-7, 1ª VF/PB, os honorários advocatícios contratuais devidos pela ora Agravante. 5 - Agravo provido (e-STJ fl. 163). A recorrente alega que o art. 22, § 4º, da Lei nº 8.906/94 foi violado, na medida em que a recorrida não teria legitimidade para "requerer a execução de honorários contratuais" (e-STJ fl. 169). Sustenta que apenas o advogado tem legitimidade para pleitear a reserva de honorários contratuais e para recorrer da decisão que nega tal pedido. Foram apresentadas contrarrazões às fls. 179/184. Admitido o recurso especial (e-STJ fls. 186/187), os autos foram remetidos a esta Corte Superior. É o relatório. Passo a decidir. O Tribunal a quo, ao julgar o agravo de instrumento manejado contra a decisão interlocutória que indeferiu o pleito de penhora no rosto dos autos de valor equivalente a 40% do quantum debeatur, para fins de satisfação de débito relativo a honorários contratuais, assim se pronunciou: Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto de decisão que, em Execução de Título Judicial (nº 2005.82.00.09750-7 1ªVF), deferiu pedido formulado pela agravada e autorizou a compensação do crédito da agravante ali existente, com o crédito que a CEF tem em relação à ora agravante, na execução de decisão proferida em ação de cobrança de débito bancário (contrato consignado), processo nº

2009.82.00.007075-1, perante a 3ª VF. Nos termos dos arts. 22 a 24 da Lei nº 8.906/1994 ([Estatuto dos Advogados](#)), os honorários advocatícios, sucumbenciais ou contratuais, pertencem ao advogado, e têm natureza alimentar, estando, portanto, amparados pelo art. 649, IV, do [CPC](#), além de serem equiparados aos créditos de natureza trabalhista e constituírem crédito privilegiado na falência, concordata, concurso de credores, insolvência civil e liquidação extrajudicial. Tal entendimento está pacificado na 1ª Turma deste eg. Regional e no col. STJ: AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS E CONTRATUAIS. NATUREZA ALIMENTAR. PRECEDENTES. INOVAÇÃO NAS RAZÕES DO AGRAVO REGIMENTAL. IMPOSSIBILIDADE. 1. Esta Corte Superior já decidiu que os honorários advocatícios, sejam contratuais ou sucumbenciais, têm natureza alimentícia, devendo, por consequência, ser inseridos na exceção do artigo 100, caput, da [Constituição Federal](#). 2. Em sede de agravo regimental, não se conhece de alegações estranhas às razões do recurso especial, por vedada a inovação de fundamento. 3. Agravo regimental improvido. (STJ - AgRg no REsp 1153539 / PR - Órgão Julgador: Primeira Turma - Relator: Ministro Hamilton Carvalhido - DJe de 17/05/2010 - Decisão: Unânime). PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS E SUCUMBENCIAIS. CRÉDITO DE CARÁTER ALIMENTAR. IMPENHORABILIDADE. 1. Os honorários advocatícios contratuais e sucumbenciais possuem natureza alimentar. Divergência jurisprudencial, antes existente neste Tribunal, dirimida após o julgamento do REsp n. 706.331PR pela Corte Especial. Entendimento semelhante externado pelo Excelso Pretório (RE 470.407, rel. Min. Marco Aurélio). 2. Reconhecido o caráter alimentar dos honorários advocatícios, tal verba revela-se insuscetível de penhora. 3. A Lei n. [11.382/2006](#), ao dar nova redação ao inc. IV do art. 649 do [CPC](#), definiu como absolutamente impenhoráveis os honorários do profissional liberal. 4. Recurso especial não-provido. (STJ - REsp 865469 / SC - Relator: Ministro Mauro Campbell Marques - Órgão Julgador: Segunda Turma - DJe de 22/08/2008 - Decisão: Unânime). AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. PRECATÓRIO REQUISITÓRIO. VERBA REFERENTE AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. TRIBUTÁRIO. AÇÃO ORDINÁRIA DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. FINSOCIAL. ALEGAÇÃO DO FISCO DE PREFERÊNCIA DE

CRÉDITO TRIBUTÁRIO. SUPOSTA EXISTÊNCIA DE DÍVIDA SUPERIOR AO CRÉDITO EXEQÜENDO. PENHORA DOS HONORÁRIOS. - O art. 184 do CTN é totalmente inaplicável aos casos em que a Fazenda Nacional é parte executada em ação ordinária de repetição de indébito, uma vez que o dispositivo diz respeito à ação de cobrança de dívida tributária, onde ela figura no pólo ativo. Impertinência da tese referente à preferência do crédito tributário sobre o pagamento de honorários. - Qualquer dívida do contribuinte deve ser cobrada através das vias próprias, com a inscrição do débito na Dívida Ativa da União e eventual ação de execução fiscal, restando descabida a pretensão de compensação dela com o crédito exeqüendo do particular, esvaziando o título executivo judicial. - Os honorários advocatícios, sejam contratuais, sejam sucumbenciais, têm natureza alimentar, não podendo serem penhorados. - Precedente: STJ - Superior Tribunal de Justiça, AERESP - 435111/SP, Primeira Seção, Decisão: 11/05/2005, DJ de :01/08/2005 Página:306, Relator Castro Meira. - Agravo de instrumento desprovido. (TRF - 5ª Região - AGTR nº 64551 / PE - Órgão julgador: Primeira Turma - Relator: Desembargador Federal José Maria Lucena - DJ de 30/05/2006 - Decisão: Unânime).

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPENSAÇÃO ENTRE CRÉDITO TRIBUTÁRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (ART. 100, §§ 9º E 10, DA CF/88). IMPOSSIBILIDADE. 1. Agravo de instrumento interposto em face da decisão que rejeitou a pretensão da Fazenda Nacional para que fosse determinada, com base no art. 100, §§ 9º e 10, da CF/88, a compensação das dívidas tributárias da Sociedade de Advogados Corrêa Rabelo, Costa e Associados, com o precatório a ser recebido para quitação de honorários advocatícios. 2. Ante a inexistência de autorização legal e a falta de identidade no tocante a espécie das verbas, não são compensáveis os honorários advocatícios decorrente da sucumbência e créditos tributários perante o fisco. 3. Há de se ressaltar, também, que, embora, em tese, a norma contida no art. 100, §§ 9º e 10, da CF/88 tenha cabimento em qualquer tipo de restituição pela Fazenda Pública, a compensação ali referida não se enquadra à hipótese dos autos. 4. De fato, a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça é assente em reconhecer que os honorários advocatícios (contratuais ou sucumbenciais) possuem natureza alimentar (grifo nosso) e, portanto, estão amparados pelo art. 649, IV, do CPC. 5. Conclui-se, destarte, que, se impenhoráveis os honorários advocatícios, o valor do respectivo

precatório não poderá ser abatido, sem a anuência do credor deles, de seu débito tributário. 6. Qualquer dívida do contribuinte deve ser cobrada através das vias próprias, com a inscrição do débito na Dívida Ativa da União e eventual ação de execução fiscal, restando descabida a pretensão de compensação dela com o crédito exequendo do particular, esvaziando o título executivo judicial. (TRF - 5ª Região - AGTR nº 64551 / PE - Órgão julgador: Primeira Turma - Relator: Desembargador Federal José Maria Lucena - DJ de 30/05/2006 - Decisão: Unânime). 7. Agravo de instrumento ao qual se nega provimento. (TRF5 1ª T.; AGTR 98772 PB; j. 30.06.2011; DJ-e 07.07.2011; Rel. Des. Federal Convocado Francisco de Barros e Silva). Desta feita, dou provimento ao Agravo de Instrumento para determinar que os honorários advocatícios contratuais (fls. 153-154), devidos pela ora Agravante, sejam excluídos da penhora realizada no rosto da ação de execução de título judicial, processo nº 2005.82.00.009750-7, 1ª VF/PB). É como voto (e-STJ fls. 159/161). Como se observa, em momento algum houve emissão de juízo de valor acerca da tese concernente à ilegitimidade da parte recorrida para requerer tal reserva de valores. Desse modo, patente a falta do requisito indispensável do prequestionamento, o que atrai a incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF. Ante o exposto, nego seguimento ao recurso especial. Intimem-se. Brasília (DF), 24 de março de 2015. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino Relator.

4- Assim requer:

- a) **Seja deferido a penhora dos direitos hereditários de PAULO AMADEU SCALA no importe de R\$ 3.766.441,97 (três milhões setecentos setenta seis mil quatrocentos quarenta um reais e noventa e sete centavos) no rosto dos autos do processo de Inventário de Paulo Scala em trâmite perante à 7ª. Vara da Família e da Sucessões da Capital- processo físico n.0311410.61.2009.8.26.0100, conforme indicado pelo próprio executado, ou seja, já houve a concordância.**

ANTONIO CARLOS FLORENCIO  
ADVOGADO

- b) **No que diz respeito aos honorários advocatícios no importe de R\$ 625.093,54 (seiscentos mil duzentos** Requer seja deferida a penhora de 50% (cinquenta por cento) do imóvel sito na Rua Barão de Limeira, 671 Campos Elísios, conforme matrículas acostadas, deferindo-se ainda a expedição da certidão de penhora para que a mesma seja averbada junto ao Cartório.
- c) A fim também de dar prosseguimento a execução, requer seja deferido a juntada de prova emprestada no que diz respeito a avaliação do imóvel, tendo em vista avaliação recente nos autos da ação de revisão de aluguel do referido imóvel.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 16 de outubro de 2018.

ANTONIO CARLOS FLORENCIO  
OAB/SP 90.940



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

# **ANEXO I – CERTIDÕES DE MATRÍCULA DO IMÓVEL**

RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIRÓS, 504, cj. 55 – CEP.: 01307-010 – FONE/FAX: (11)3129-7167 – 3129-7119 - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP.  
e- mail: jcmijs@terra.com.br - web-site:www.jeronimocabral.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 09:38, sob o número WJMJ18411686639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 4E05BFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FLORENCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 12:31, sob o número WJMJ18413879906. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115759-93.2017.8.26.0100 e código 5108E78.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**  
DEL JERRY RODRIGUES DA SILVA

Pag: 00001/00004  
 2ºRI 00857050

Certifico, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**      **2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: **61.623**      ficha: **1**      São Paulo, 30 de junho de 1987

**IMÓVEL:-** UMA CASA situada na rua Barão de Limeira nº 671, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, a respectivo terreno medindo 9,10m. de frente, por 27,30m. de frente aos fundos, confinando de um lado com propriedade de Alice Marques Saes, de outro lado com o Espólio de Eurídice de Azevedo Marques, e nos fundos com propriedade de Guilherme Guerick, encerrando uma área total de 284,40m2.

**CONTRIBUINTE:-** 008.032.0018-8.

**PROPRIETÁRIA:-** ALICE MARQUES SAES, brasileira, solteira, maior, proprietária, domiciliada na rua Marques de Paraná nº 21.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 33.177, deste Cartório.

O Oficial Substituto: *[Assinatura]*

R.1 em 30 de junho de 1.987

**VENDA E COMPRA**

Para escritura de 09 de setembro de 1.986 (Lv. 438, fls./296/300) do 2º Cartório de Notas de Comarca de Guarulhos, deste Estado, o ESPÓLIO de ALICE MARQUES SAES, representado por seu inventariante José Luiz Saes, engenheiro civil, e sua mulher Célia Maria de Souza Saes, do lar, RG. sob números / 2.208.703 e 3.728.280-SP, CIC. nos 271.790.018-72 e 013.884.998-60, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e pelos demais herdeiros mencionados no título, conforme Alvarás Judiciais referidos no título e arquivados no tabelião, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 300.000,00, a CÍCERO VIA-

" CONTINUA NO VERSO "

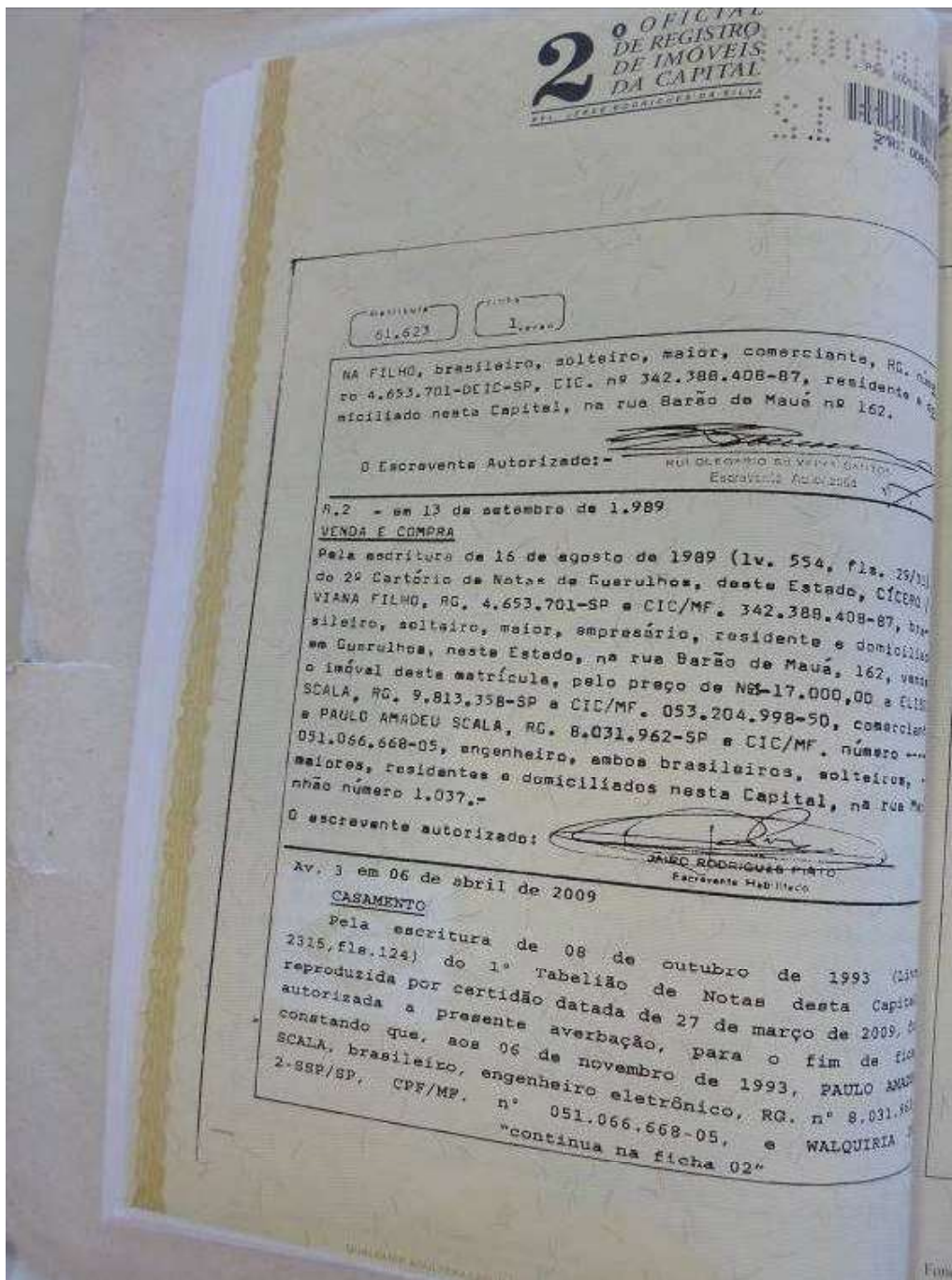
4043-AA 292066

Rua Vitorino Carmilo, 376 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01133-000  
 Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 Fax: (11) 3660-4998

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 09:38, sob o número WJMJ18411686639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 4E05BFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FLORENCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 12:31, sob o número WJMJ18413879906. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115759-93.2017.8.26.0100 e código 5108E78.

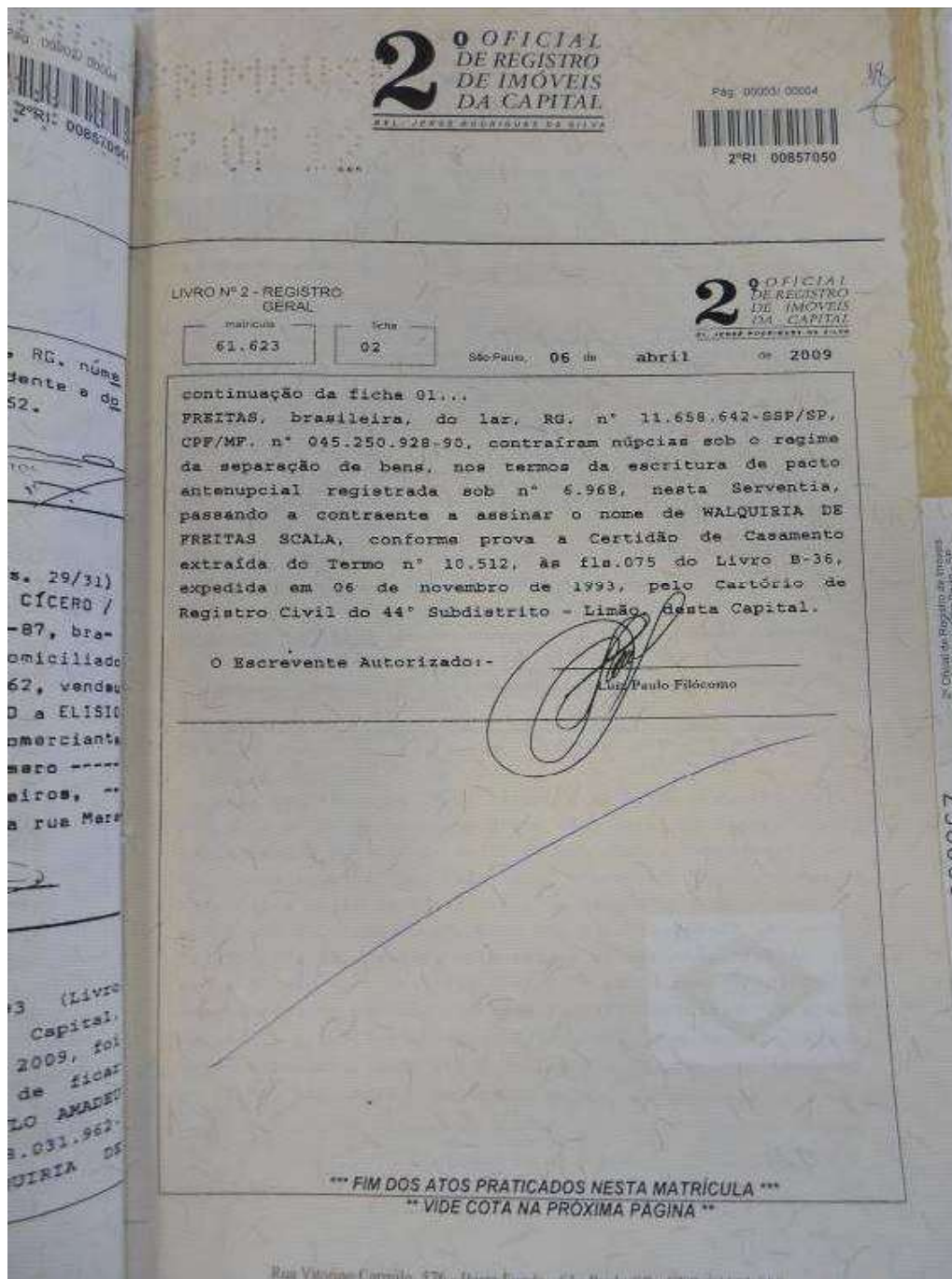
**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 09:38, sob o número WJMJ18411686639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 4E05BFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FLORENCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 12:31, sob o número WJMJ18413879906. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115759-93.2017.8.26.0100 e código 5108E78.

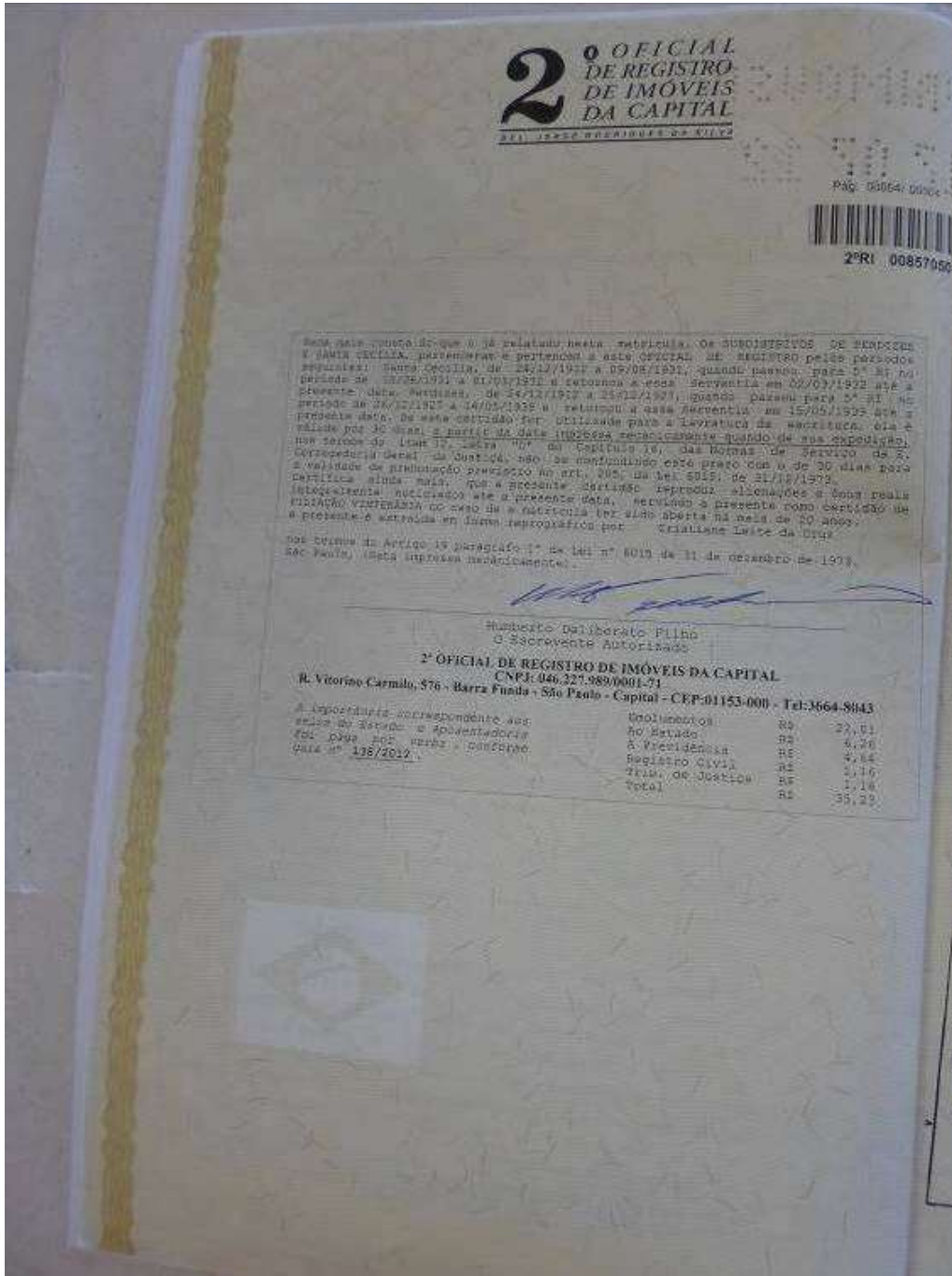
**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 09:38, sob o número WJMJ18411686639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 4E05BFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FLORENCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 12:31, sob o número WJMJ18413879906. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115759-93.2017.8.26.0100 e código 5108E78.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO



Esta mata pertence ao Sr. J. relatado nesta matrícula. Os SUBSCRITORES DE PRECATÓRIOS  
 V. SANTA CECÍLIA, pertencentes e pertencendo a esta matrícula, se registrou pelos precatórios  
 seguintes: Santa Cecília, de 24/12/1931 a 05/08/1931, quando passou para 1º RI no  
 período de 02/02/1931 a 01/01/1932 e retornou a esta matrícula em 02/03/1932 até a  
 presente data. Perceitas, de 24/12/1937 a 25/02/1938, quando passou para 2º RI no  
 período de 24/12/1937 a 14/05/1938 e retornou a esta matrícula em 15/05/1938 até a  
 presente data, de onde destruído por utilização para a lavratura de escritura. Ela é  
 válida por 30 dias e inutilizada na data imediata imediatamente quando de sua expedição,  
 nos termos do item 1º, letra "a" do art. 16, das Normas de Serviço de S.  
 Corregedoria Geral de Justiça, não se confundindo com prazo que o de 30 dias para  
 a validade de publicação previsto no art. 205, da Lei 5.015, de 21/10/1939.  
 Devem ainda mais, que a presente matrícula reproduzida alça-se em uma real  
 situação verificada no caso da matrícula por alme aberta há mais de 20 anos,  
 a presente é controlada em forma reproduzida por Triliane Leite da Silva

Des. Vinte e Arquivo 15 parágrafo 1º da Lei nº 8013 de 11 de dezembro de 1939,  
 São Paulo, (esta supressa mecanicamente)

Humberto Dalbérto Filho  
 S. Secretário Autorizado

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
 CNPJ: 046.227.989/0001-71

R. Vitorino Carmo, 376 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP-01153-000 - Tel:3664-8843

Despesa correspondente aos	R\$	22,01
feitos do Estado e dependentes	R\$	4,26
por obra por obra, conforme	R\$	4,14
para nº 138/2012	R\$	5,16
Trabalho de Justiça	R\$	1,16
Total	R\$	36,63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 09:38 , sob o número WJMJ18411686639 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 4E05BFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FLORENCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 12:31 , sob o número WJMJ18413879906 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115759-93.2017.8.26.0100 e código 5108E78.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**  
DE SÃO PAULO

Pag. 00501/00004  
2º RI 00857198

00041 00004  
00857197

Certifico, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, servindo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**      **2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: 61.624      ficha: 1

São Paulo, 30 de junho de 1987

**IMÓVEL:-** UMA CASA situada na alameda Garçon de Limaire número 675, antes nº 109, antigos nºs 75 e 79, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, e respectivo terreno medindo 9,00m. de frente, por entre 27,00 e 28,00m. de frente aos fundos, confrontando de ambos os lados com Eurydice de Azevedo Marques e pelos fundos com Guilherme Gericks.

**CONTRIBUINTE:-** 008.032.0019-6.

**PROPRIETÁRIA:-** ALICE MARQUES SAES, solteira, maior, pro-// prietária, domiciliada nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 14.475, deste Cartório.

O Oficial Substituto: *Jeronimo Cabral Pereira Fagundes Neto*

R.1 em 30 de junho de 1.987

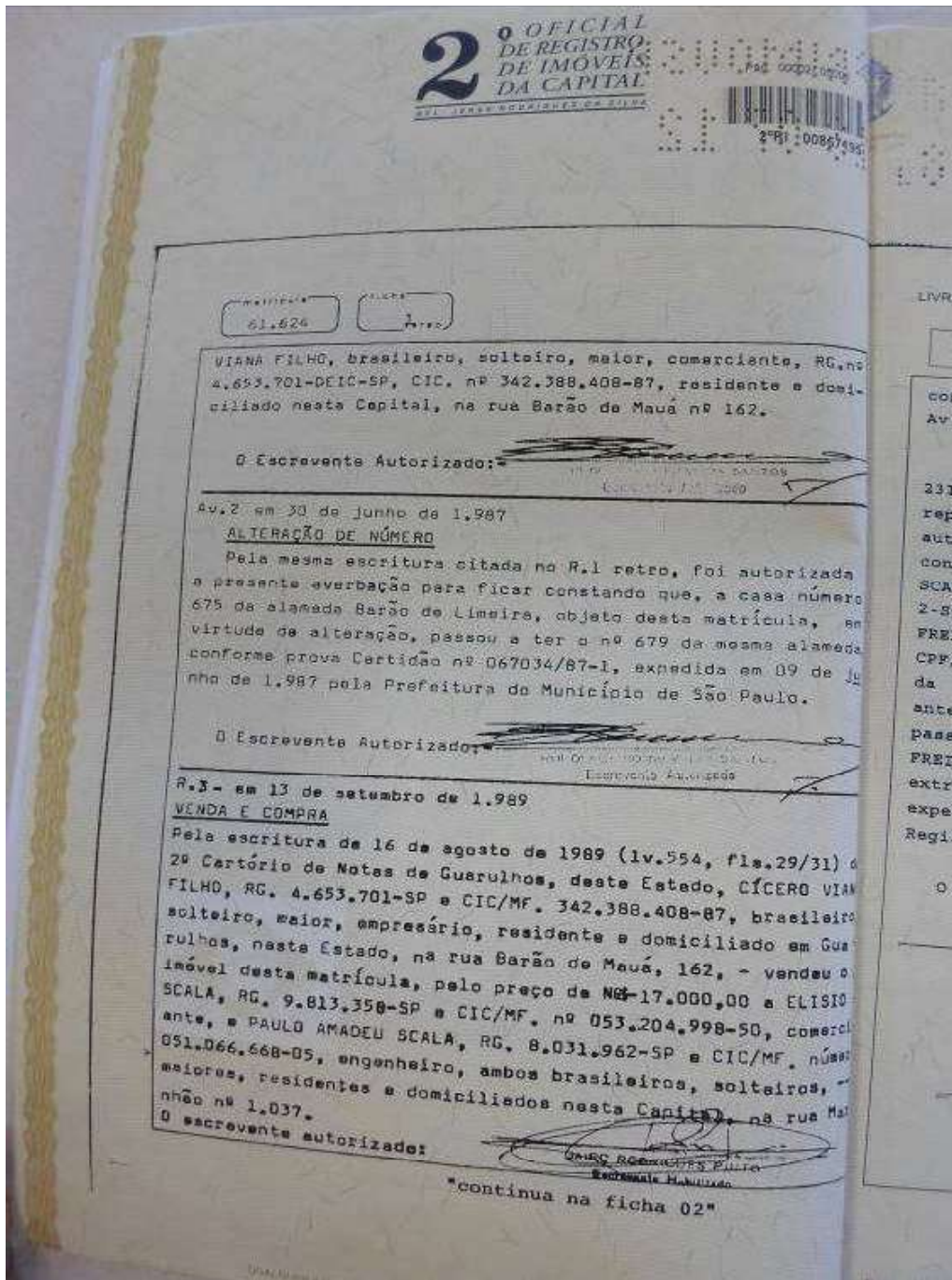
**VENDA E COMPRA**

Pela escritura de 09 de setembro de 1.986 (Lv. 438, fls./ 296/300) do 2º Cartório de Notas de Comércio de Guarulhos, deste Estado, o ESPÓLIO de ALICE MARQUES SAES, representado por seu inventariante José Luiz Saes, engenheiro civil, e sua mulher Dêlia Maria de Souza Saes, do lar, RG. sob números / 2.208.703 e 3.720.280-SP, CIC. nºs 271.790.018-72 e ----- 017.884.990-60, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e pelos demais herdeiros mencionados no título, conforme Alvará Judicial referidos no título e arquivados no tabelião, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 300.000,00, a título /

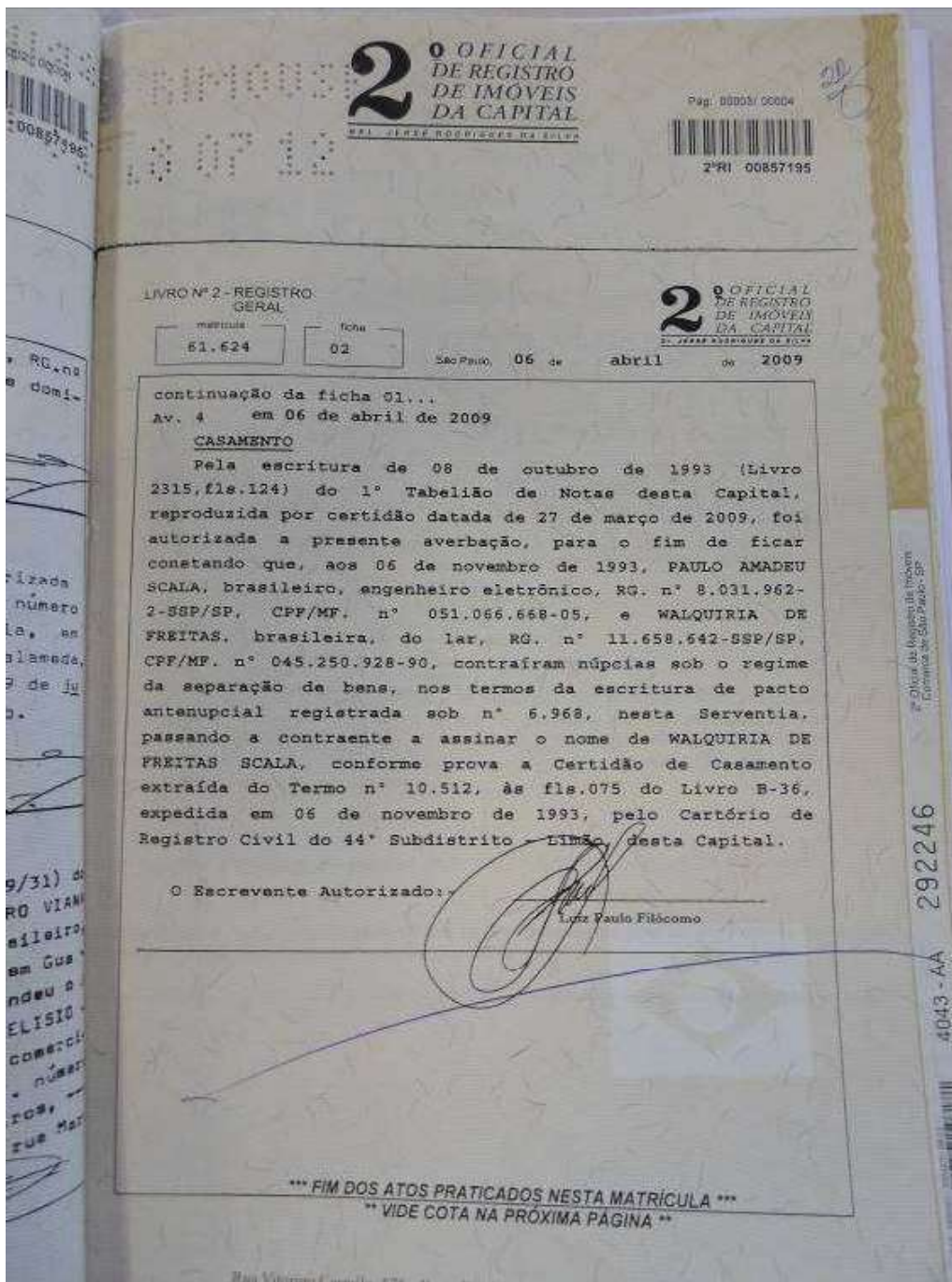
\* CONTINUA NO VERSO \*

292245

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

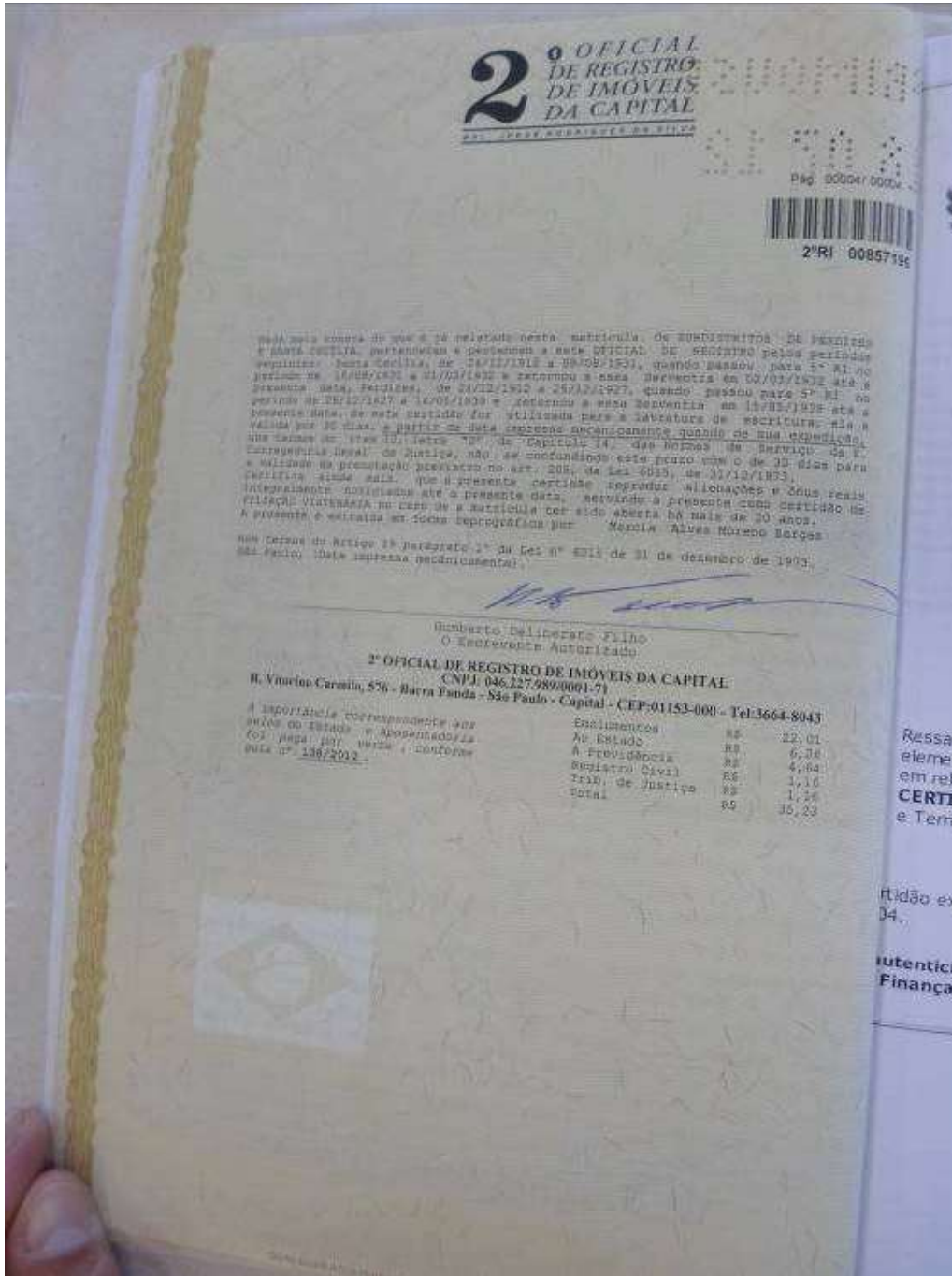


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 09:38, sob o número WJMJ18411686639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 4E05BFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FLORENCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 12:31, sob o número WJMJ18413879906. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115759-93.2017.8.26.0100 e código 5108E78.



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 09:38, sob o número WJMJ18411686639 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 4E05BFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FLORENCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 12:31, sob o número WJMJ18413879906 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115759-93.2017.8.26.0100 e código 5108E78.


**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

# 2

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

MAL JERÔNIMO PEREIRA FAGUNDES NETO

Pág. 00001/00004



2º RI 00857197

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

---

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula: 61.625 Fôlha: 1

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

São Paulo, 30 de Junho de 19 87

**IMÓVEL:-** UMA CASA situada na alameda Glette nº 639, antigo 43, esquina da alameda Barão de Limeira, onde tinha o nº 79-A, no 11.º Subdistrito - Santa Cecília, e respectivo terreno/medindo 4,00m. para a alameda Barão de Limeira, e entre a -- 27,00 e 28,00m. para a alameda Glette, confrontando de um lado com o prédio nº 675 da alameda Barão de Limeira, e nos / fundos com Guilherme Garicks.

**CONTRIBUINTE:-** 008.032.0020-1.

**PROPRIETÁRIA:-** ALICE MARQUES SAES, solteira, maior, pro--/rietária, domiciliada nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 14.476, deste Cartório.

O Oficial Substituto: *J. Cabral*

---

R.1 em 30 de junho de 1.987

**VENDA E COMPRA**

Pela escritura de 09 de setembro de 1.986 (lv. 438, fls./296/300) do 2º Cartório de Notas da Comarca de Guarulhos, des- te Estado, o ESPÓLIO de ALICE MARQUES SAES, representado por seu inventariante José Luiz Saes, engenheiro civil, e sua mu- lher Célia Maria de Souza Saes, do lar, RG. sob números / 2.208.703 e 3.720.280-SP, C.I.C. nºs 271.790.018-72 e ----- 013.884.998-60, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e pelos demais herdeiros mencionados no título, conforme Alvarás Judiciais referidos no título e arquivados no tabelião, VENDEU o imóvel objeto/ desta matrícula, pelo preço de Cz\$ 400.000,00, a CÍCERO VIA- NA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. núme

\* CONTINUA NO VERSO \*

2.º Cartório de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

292249


**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**2** OFICIAL  
DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
DA CAPITAL

Pag. 000018000  
298 0045719

Matrícula: **AI.625**      Série: **1.1**


co 4.653.701-DEIC-SP, CIC. nº 342.388.408-87, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Barão de Mauá nº 162.

O Escrevente Autorizado(a)   
João Roberto Pinto  
Escrevente Autorizado

R. 2 - em 13 de setembro de 1.989

**VENDA E COMPRA**

Pela escritura de 16 de agosto de 1989 (lv. 954, fls. 29/31) do 2º Cartório de Notas de Guarulhos, neste Estado, CÍCERO VIANA FILHO, RG. 4.653.701-SP e CIC/MF. nº 342.388.408-87, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado em Guarulhos, neste Estado, na rua Barão de Mauá, 162, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 70.000,00 a ELISIO SCALA, RG. 9.813.358-SP e CIC/MF. 053.204.998-50, comerciante, a PAULO AMADEU SCALA, RG. 8.031.962-SP e CIC/MF. nº 051.066.668-05, engenheiro, ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Maranhão número 1.037.

O Escrevente autorizado(a)   
João Roberto Pinto  
Escrevente Autorizado

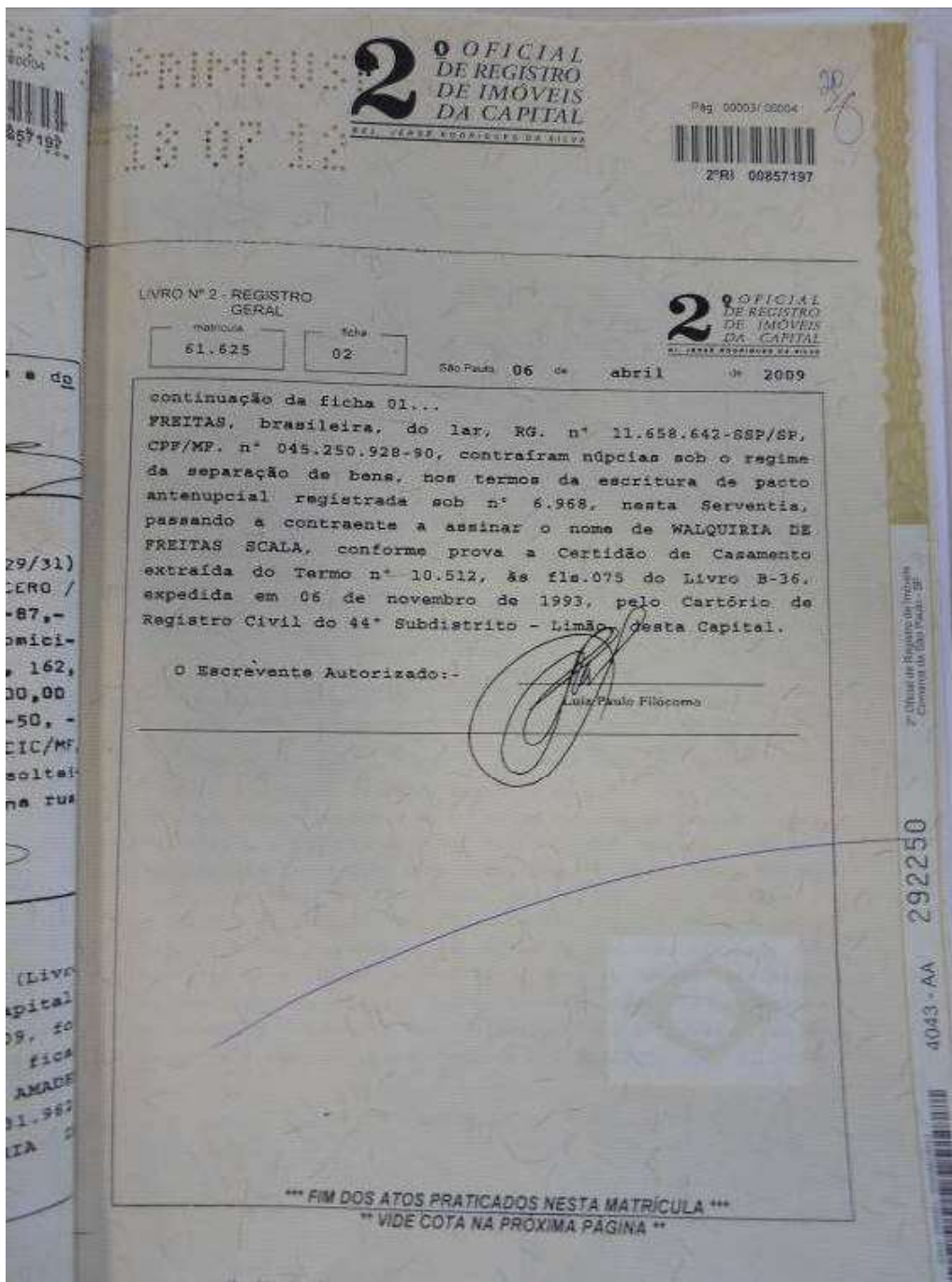
Av. 3 em 06 de abril de 2009

**CASAMENTO**

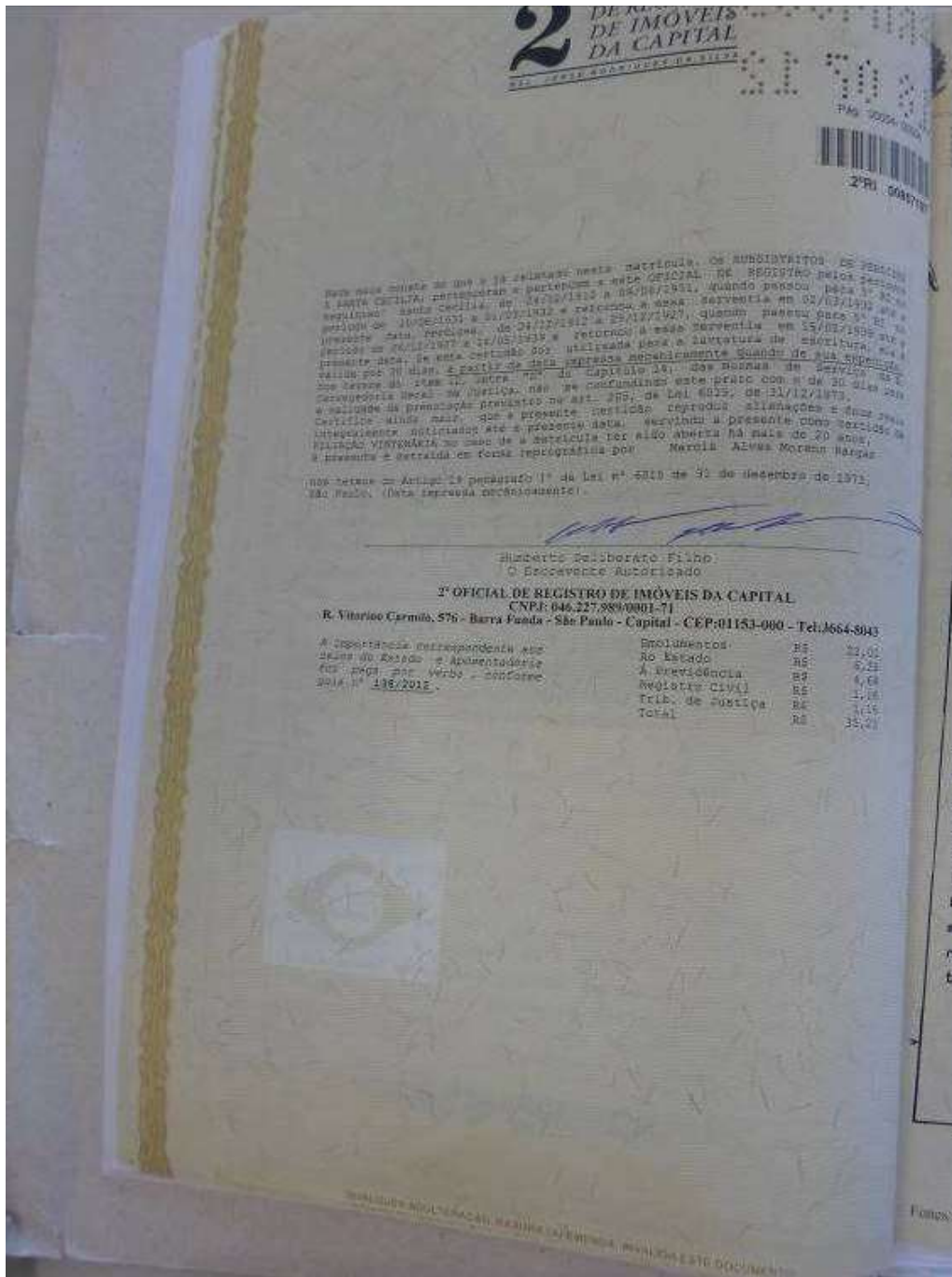
Pela escritura de 08 de outubro de 1993 (Liv. 2315, fls. 124) do 1º Tabelião de Notas desta Capital, reproduzida por certidão datada de 27 de março de 2008, autorizada a presente averbação, para o fim de ficar constando que, aos 06 de novembro de 1993, PAULO AMADEU SCALA, brasileiro, engenheiro eletrônico, RG. nº 8.031.962-SP/SP, CPP/MF. nº 051.066.668-05, e WALQUIRIA

"continua na ficha 02"

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 09:38 , sob o número WJMJ18411686639 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 4E05BFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FLORENCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 12:31 , sob o número WJMJ18413879906 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115759-93.2017.8.26.0100 e código 5108E78.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO


# **ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU**

RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIRÓS, 504, cj. 55 – CEP.: 01307-010 – FONE/FAX: (11)3129-7167 – 3129-7119 - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP.  
e- mail: jcmijs@terra.com.br - web-site:www.jeronimocabral.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2018 às 09:38, sob o número WJMJ18411686639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 4E05BFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FLORENCIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 12:31, sob o número WJMJ18413879906. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115759-93.2017.8.26.0100 e código 5108E78.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>	
<p align="center"><b>Cadastro do Imóvel: 008.032.0129-1</b></p>			
<b>Local do Imóvel:</b> AL BARAO DE LIMEIRA, 871 CEP 01202-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AL BARAO DE LIMEIRA, 871 CEP 01202-001			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 053.204.998-50 <b>ELISIO SCALA</b>			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	320	Testada (m):	22,10
Área não incorporada (m²):	317	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	637		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: garagem/estac	
Ano da construção corrigido:	1988		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	3.724,00		
- da construção:	1.612,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	1.549.184,00		
- da área não incorporada:	1.534.861,00		
- da construção:	86.404,00		
Base de cálculo do IPTU:	3.170.249,00		
<p>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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>			
<p align="center">Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p align="center">A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/11/2018, em</p> <p align="center"><a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 18ª Vara Cível do Fórum Central  
 João Mendes – São Paulo – SP

Processo nº: 1078223-48.2017.8.26.0100  
Ação: Procedimento Comum - Locação de Imóvel  
Requerente: Elísio Scala  
Requerido: Paulo Amadeu Scala

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo.

Termos em que,  
 P. Deferimento.

São Paulo, 04 de Setembro de 2018.

**Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D**

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990  
 Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987  
 Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP  
 Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo  
 Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP  
 Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet  
 Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078223-48.2017.8.26.0100 e código 61069888.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo e real valor de locação do imóvel, conforme data da carta de citação (agosto/2017), de fls. 31 dos autos: **terreno com benfeitoria, situada a Alameda Barão de Limeira, nº. 671, esquina com a Alameda Gleite, Bairro: Campos Elíseos, Zona Central, Município de São Paulo.**

A avaliação servirá para instruir o processo nº 1078223-48.2017.8.26.0100, na presente Ação de Procedimento Comum – Locação de Imóvel.

Conforme informações dos autos, o advogado, Dr. Antônio Carlos Florêncio, OAB/SP nº 90.940, representa os interesses da parte do Requerente, e a advogada, Dra. Patrícia Schneider, OAB/SP nº 146.479, representa os interesses da parte do Requerido.

### 1.1. HISTÓRICO

- **O Requerente** ofertou quesitos e indicou assistente técnico, o Eng. Isaac Trajtengertz.
  - **O Requerido** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.

### 1.2. O PERITO JUDICIAL

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 95 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel objeto da lide.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

## 2. VISTORIA

Aos 07 (sete) dias do mês de agosto de 2018, procedeu-se à vistoria no imóvel: terreno com benfeitoria, que está registrado conforme certidões de matrícula de nºs 61.623 a 61.625 registradas no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (Anexo I – do presente Trabalho), para tomar conhecimento do local. As partes foram intimadas, através de seus patronos, conforme certidão de fls. 125 dos autos que trata da publicação eletrônica, determinando a realização da vistoria judicial.

Estiveram presentes na vistoria: a Eng<sup>a</sup> Daniela M. Jacob, assistente do Perito, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do Laudo e o Sr. Paulo Amadeu Scala, ora Requerido.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos internas e externas do imóvel avaliando (vide relatório técnico fotográfico), informações obtidas nas Certidões de Matrícula (Anexo I – do presente Trabalho) e na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU (Anexo II – do presente Trabalho).

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## **2.1. Situação e Características Gerais**

A região do Campos Elíseos localiza-se na região central do município. Conta com uma ocupação mista, com a presença de imóveis residenciais de padrão construtivo classificado entre médio e baixo, edifícios de escritórios, além de estabelecimentos comerciais de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias e supermercados.

O imóvel localiza-se próximo as avenidas São João e Rio Branco, vias de grande expressividade, por se tratar de logradouros de acesso rápido a vários pontos importantes da região.

## **2.2. Melhoramentos**

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber: transporte coletivo, pavimentação, redes de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e comércio local.

## **2.3. Zoneamento**

De acordo com a legislação vigente, o imóvel objeto da lide encontra-se em perímetro de Zona ZEM. Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZEM, genericamente estipulados como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²		Frente	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA (g)	NA	3 (h)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA (g)	NA	3 (h)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	20	
QUALIFICAÇÃO	ZEMP	ZEMP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	40	
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZCs	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,70	0,70	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,70	0,70	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (e)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (f)	0,70	0,50	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	20	5	NA	3 (h)	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	NA	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
			ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
	ÁREAS PÚBLICAS E SÁRVEN	VERDES	AVP-1	NA	(i)	(i)	(i)	(i)	28	NA	NA	3 (h)	NA
AVP-2			NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (h)	NA	
INSTITUCIONAIS (j)		AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (h)	NA	
		AIa	NA	2	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (h)	NA	
CLUBES		AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA		

**2.4. Contribuinte**

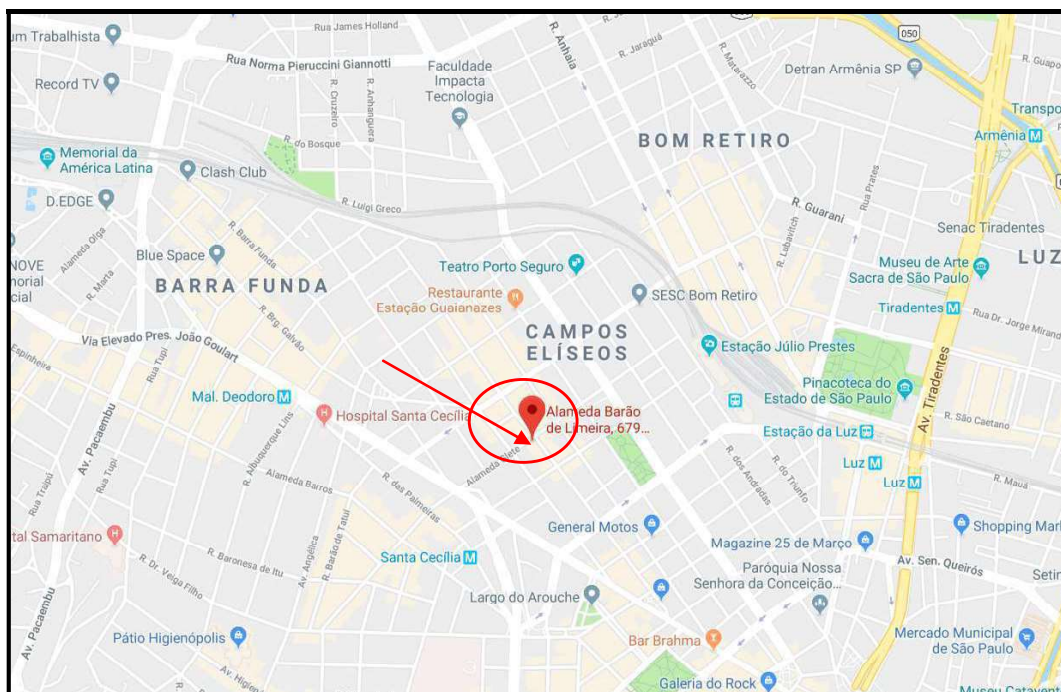
O imóvel objeto da lide encontra-se cadastrado na Municipalidade sob o código de **contribuinte nº 008.032.0129-1**, que vem a corresponder como identificado no:

- Sector:** 008
- Quadra:** 032
- Lote:** 0129-1
- Índice Fiscal:** 3.598,98 / 2018

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076229-08.2017.8.26.0100 e código 6E09E8E8.

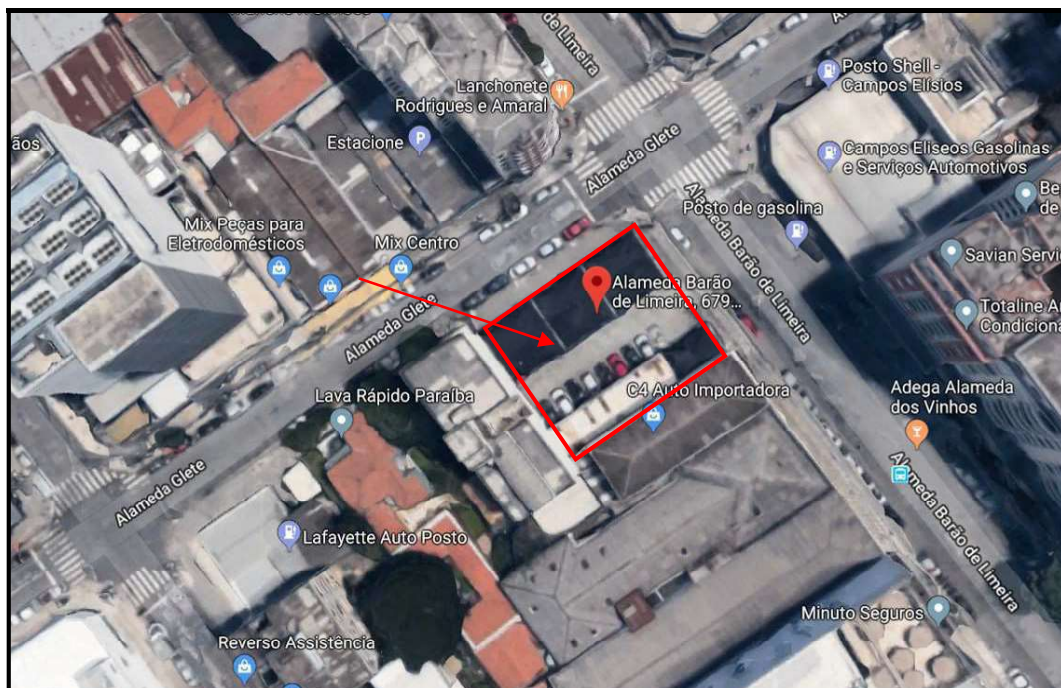
**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
**ENGENHEIRO**

**2.5. Mapa de Localização**



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

**2.6. Mapa de Localização Aérea**



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

Este documento é propriedade intelectual de JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, RECONHECIDO ESTABELECIDO E REGISTRADO EM OAB/SP/1894-88783333. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1076229-08.2017.8.26.0100 e código 6E09E9E9.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1 Terreno

Trata-se de um lote, de esquina, situado à Alameda Barão de Limeira, nº. 671, com a Alameda Gleite, Bairro: Campos Elíseos, Zona Central, Município de São Paulo – SP.

Segundo documentações registradas no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, matrículas sob nºs. 61.623 a 61.625 (Anexo I – do presente Trabalho), segue:

Matrícula nº 61.623: Uma casa situada na Rua Barão de Limeira, 671, e respectivo terreno medindo 9,10 m de frente, por 27,30 m de frente aos fundos, ... encerrando uma área total de 284,40 m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 61.624: Uma casa situada na Rua Barão de Limeira, 675, e respectivo terreno medindo 9,00 m de frente, por entre 27,00 m a 28,00 m de frente aos fundos, ...

Matrícula nº 61.625: Uma casa situada na Alameda Gleite, 639, e respectivo terreno medindo 4,00 m de frente, por entre 27,00 m a 28,00 m para a Alameda Gleite, ...

Os imóveis foram unificados perante a Prefeitura do Município de São Paulo e receberam o número de contribuinte nº. 008.032.0129-1, consistindo hoje o imóvel sito na Rua Barão de Limeira, nº 671.

Contribuinte: 008.032.0129-1

Área do Terreno = **637,00 m<sup>2</sup>**

Testada = **22,10 m.**

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

### 3.2 Benfeitorias

Trata-se de uma construção térrea, de ocupação comercial. Conta com 03 salas e um banheiro.

Segundo dados da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo II do presente Trabalho) e medição *in loco*, a edificação possui área construída total de 80,00 m<sup>2</sup> e apresenta idade real de 32 anos.

Assim, será utilizado nos cálculos para determinação do valor de mercado do imóvel, a área construída registrada na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

#### **Área total da construção:**

- ✓ Escritório = **80,00 m<sup>2</sup>**

Pelas características observadas nessa oportunidade, pode-se inferir que essas benfeitorias avaliadas tratam-se de edificações que se enquadram, segundo a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

Classe: **Comercial**;  
Grupo: **Escritório**;  
Padrão: **Econômico**;  
Valor Unitário adotado: 0,780 de R<sub>8</sub>N;  
Idade real = **32 anos**;  
Estado de Conservação: **Necessitando reparos simples (e)**.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

**3.4 Relatório Técnico Fotográfico**

Segue relatório técnico fotográfico com a caracterização das áreas externa e interna do imóvel:



**Foto 1.** Vista geral do imóvel.



**Foto 2.** Vista aproximada da numeração 671 relativa ao imóvel avaliando.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**Foto 3.** Vista da Alameda Barão de Limeira.

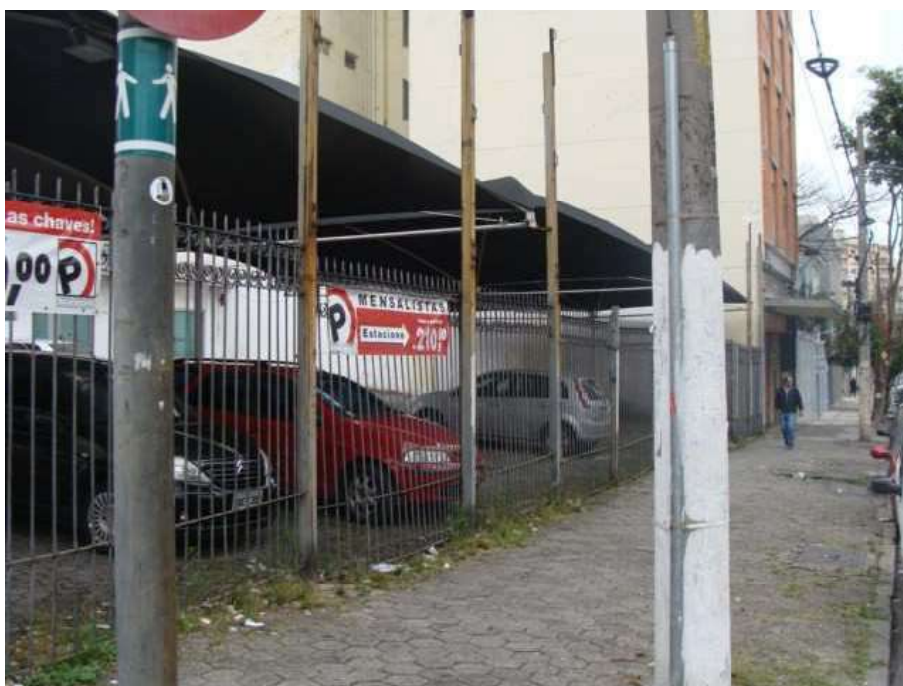


**Foto 4.** Vista da Alameda Glete.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 5.** Vista da frente do imóvel para a Alameda Barão de Limeira.



**Foto 6.** Vista da frente do imóvel para a Alameda Glete.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**Foto 7.** Vista geral do terreno.



**Foto 8.** Vista geral do terreno. Outro ângulo.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 9.** Vista geral do escritório.



**Foto 10.** Detalhe para os focos de bolor e umidade generalizados, além de fissuras e trincas, na parede da fachada e no beiral da cobertura.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 11.** Vista geral da sala 1.



**Foto 12.** Detalhe para os focos de bolor e umidade, além de descascamento da pintura nas paredes e teto da sala 1.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**Foto 13.** Vista geral do banheiro.



**Foto 14.** Vista geral da sala 2.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 15.** Detalhe para os focos de bolor e umidade, além de descascamento da pintura nas paredes e teto da sala 2.



**Foto 16.** Detalhe para os focos de bolor e umidade na parede de divisa da sala 2 com a sala 3.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 17.** Vista geral da sala 3.



**Foto 18.** Detalhe para os focos de bolor e umidade e trincas, além de descascamento da pintura nas paredes e teto da sala 3.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

#### **4. CRITÉRIO e METODOLOGIA**

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Avaliação Imóveis Urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2007: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

Na presente avaliação não serão computadas despesas com eventual regularização do imóvel junto à municipalidade tampouco as despesas com averbação junto ao Registro de imóveis.

O método utilizado para calcular o valor locativo do imóvel, será o Método da Renda, utilizado no meio avaliatório, preconizado no item 8.2.3 da norma do NBR – 14653-2:2011. O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado e as benfeitorias calculadas pelo método dos valores de venda.

O método adotado decorreu da ausência significativa de elementos comparativos similares ao avaliando, na região de localização, nas proximidades do mesmo. Na busca por elementos comparativos ampliou-se o raio de abrangência, sendo que foram obtidos elementos com distâncias maiores de 1,0 km em relação ao avaliando, contemplando cenários mercadológicos díspares e sem similaridade ao terreno objeto. Em função do exposto não sendo possível a aplicação direta do método comparativo direto de dados de mercado, adotou-se no caso o método da Renda para cálculo do locativo.

O Método Comparativo de Dados de Mercado é aquele onde o valor do terreno é determinado pela comparação direta com outros terrenos de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de cálculos matemáticos.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

O Método dos Valores de Venda consiste em determinar o valor das benfeitorias existentes, separadamente do terreno. Para avaliação das benfeitorias, será utilizado para identificar o custo da reedição das benfeitorias através do Custo Unitário Básico de Edificações (CUB), através do valor do Projeto R8N, publicado pelo SINDUSCON-SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo e pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – Parte 3 (válida a partir de março de 2007) - Tabela 3, publicado pelo IBAPE/SP.

As benfeitorias serão classificadas quanto ao seu padrão construtivo, onde serão tratadas pelo estado de conservação que será determinado em vistoria tendo como determinante o estado aparente das mesmas, levando em consideração seu acabamento interno de pisos, paredes e forro (inclusive seus revestimentos), itens estes que acarretarão em custos para sua reprodução total.

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão: III, de acordo com a Norma do IBAPE/SP item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Fundamentação: II, de acordo com a tabela 3 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

## **5. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO**

### **5.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:**

Considerando que se pretende o valor de locação do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

A pesquisa de comparativos inicialmente obteve 06 (seis) elementos comparativos, incluindo, terrenos, situados nas imediações do imóvel avaliando, de igual situação geo-econômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e corretores atuantes no local.

Após análises dos elementos coletados, pode-se constatar a utilização de 06 (seis) elementos efetivos, todos apresentando-se dentro do intervalo de homogeneização.

Adotou-se então, de acordo com o cálculo do programa Geoavaliar, para o cálculo do valor de mercado do imóvel, a utilização dos 06 (seis) elementos comparativos utilizáveis e compatíveis que apresentam características semelhantes ao do avaliando.

## 5.2. TRATAMENTO por FATORES

Será adotado na situação paradigma o **Grupo II - 5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio**, segundo Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011, cuja característica é dotada de infraestrutura completa de concentração de população de renda média. Para classificação dessa zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

Para a aplicação do método comparativo, para os terrenos em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando. Sendo assim, necessário torna-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, de acordo com as normas vigentes que consiste nos seguintes fatores de tratamento para a referida zona:

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

a) Fator Fonte ( $F_f$ )

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) Fator Localização ( $F_{il}$ )

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando. Entretanto, o referido fator não foi aplicado por não refletir a realidade dos valores ofertados na região. Exemplo: imóveis localizados nas proximidades do avaliando apresentavam o mesmo valor pedido, porém, os índices fiscais mostravam valores até 3 x menores em relação a quadra do avaliando.

c) Fator Atualização ( $F_a$ )

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

d) Fator Frente ( $F_{fr}$ )

Para essa zona considerar frente igual ou maior que 16,00m. Frentes neste intervalo, não aplicar o referido fator.

e) Fator Frentes Múltiplas ( $F_{fm}$ )

Fator de adequação que leva em conta a valorização quanto esquina ou 2 frentes.

f) Fator Topografia ( $F_{top}$ )

Fator não utilizado, pois todos os terrenos contam com topografia plana.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## **6. AVALIAÇÃO**

### **6.1. PESQUISA DE MERCADO**

Para a determinação do valor do terreno em questão, foram analisados elementos pertencentes ao mesmo bairro do avaliando e apresentados em planilhas adiante:

### **6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO**

Para a determinação do valor unitário do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original, calculados através do programa “Geoavaliar”.

### **6.3. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS**

Nas planilhas a seguir serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas abaixo, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuído do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo. No cálculo realizado pelo programa “Geoavaliar” será utilizado o resultado que apresentou a menor variância, contribuindo, favoravelmente para o resultado, homogenizando-o.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AVALIAÇÃO 2018 - CAMPOS ELISEOS

DATA : 31/08/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : VERTICAL DE INCORPORAÇÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.500,00	1,00	800,00

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input type="checkbox"/> Testada	22,10
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	
<input type="checkbox"/> Consistência	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2018  
SETOR : 06 QUADRA : 18 ÍNDICE DO LOCAL : 1.936,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Ribeiro da Silva NÚMERO : 180  
COMP.: BAIRRO : Campos Eliseos 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) m<sup>2</sup>: 1.735,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,38  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 8.000.000,00  
IMOBILIÁRIA : Castro Negócios Imobiliários  
CONTATO : Roberto TELEFONE : (11)3826-7908  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.149,84
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.958,51
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9539
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2018  
SETOR : 06 QUADRA : 09 ÍNDICE DO LOCAL : 2.097,48 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Ribeiro da Silva NÚMERO : 42  
COMP. : BAIRRO : Campos Eliseas 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) m<sup>2</sup>: 400,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.000.000,00  
IMOBILIÁRIA : Castro Negócios Imobiliários  
CONTATO : Roberto TELEFONE : (11)3826-7908  
OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	5.000,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	5.000,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1.000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2018  
SETOR : 20 QUADRA : 35 ÍNDICE DO LOCAL : 1.945,02 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Eduardo Prado NÚMERO : 698  
COMP.: BAIRRO : Campos Eliseos 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: 1.126,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,30  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 6.500.000,00  
IMOBILIÁRIA : Administração Predial Frederico Russo  
CONTATO : Daniela TELEFONE : (11)3124-8822  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.195,28
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.195,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2018  
 SETOR : 20 QUADRA : 31 ÍNDICE DO LOCAL : 1,678,03 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Brigadeiro Galvão NÚMERO : SN  
 COMP.: AO LADO Nº 738 BAIRRO : Barra Funda 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: 900,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,25  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENEFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 864,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: galpão econômica CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor  
 COEF. PADRÃO: 0,258 IDADE REAL : 60 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,200 CUSTO BASE (R\$): 1.361,56  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 60.701,61 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 4.500.000,00  
 IMOBILIÁRIA : JPL Imóveis  
 CONTATO : Oliveira TELEFONE : (11)3258-6577  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.432,55
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.432,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2018  
SETOR : 07 QUADRA : 07 ÍNDICE DO LOCAL : 2.476,32 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apa x Av. São João NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Campos Eliseas 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) m<sup>2</sup>: 1.320,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 10.514.000,00  
IMOBILIÁRIA : Camargo Prime Imóveis  
CONTATO : Camargo Prime Imóveis TELEFONE : (11)2145-0777  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.236,82
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.513,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,10	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2018  
SETOR : 20 QUADRA : 52 ÍNDICE DO LOCAL : 2.356,20 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Pça. Mal. Deodoro NÚMERO : SN  
COMP.: ao lado nº 198 BAIRRO : Campos Eliseos 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: 1.309,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,63  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 7.800.000,00  
IMOBILIÁRIA : Dimas Theodoro Imóveis  
CONTATO : Dimas TELEFONE : (11)4861-0776  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.362,87
TESTADA CI :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.362,87
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

6.4. FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

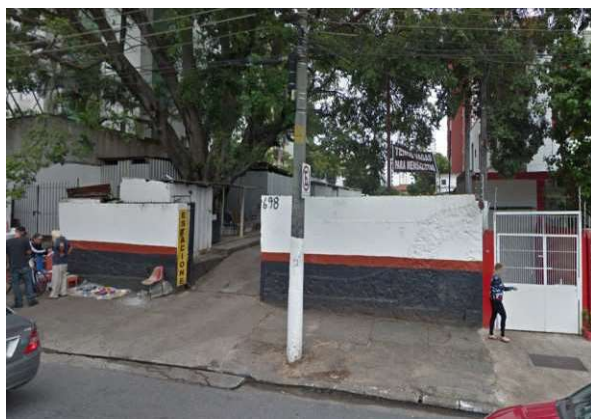
Elemento nº. 01



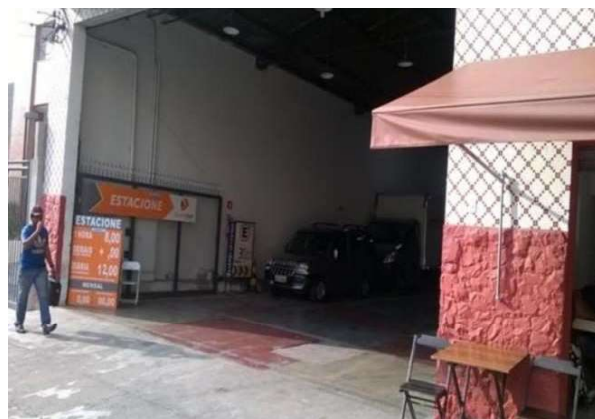
Elemento nº. 02



Elemento nº. 03



Elemento nº. 04



Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1076229-08.2017.8.26.0100 e código 6E05E8E8.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**Elemento nº. 05**



**Elemento nº. 06**



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, foram utilizados os Fatores Frentes Múltiplas, correspondente a 17,24% em relação ao valor unitário original 20,77%.

<b>VALORES UNITÁRIOS</b>	<b>VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS</b>
Média Unitários : 5.229,58	Média Unitários : 5.077,08
Desvio Padrão : 1.086,43	Desvio Padrão : 875,27
- 30% : 3.660,71	- 30% : 3.553,95
+ 30% : 6.798,45	+ 30% : 6.600,20
Coefficiente de Variação : 20,7700	Coefficiente de Variação : 17,2400

Deste modo, em decorrência da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada através do programa "Geoavaliar" a possibilidade de utilização do valor unitário homogeneizado para o cálculo do valor do imóvel.

**6.5. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA**

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2:2011.

<b>MATRIZ DE UNITÁRIOS</b>					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Alameda Ribeiro da Silva ,180	4.149,86	3.958,51	0,9539	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Alameda Ribeiro da Silva ,42	5.000,00	5.000,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Alameda Eduardo Prado ,698	5.195,38	5.195,38	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Brigadeiro Galvão ,SN	4.432,55	4.432,55	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Apa x Av. São João ,SN	7.236,82	6.513,14	0,9000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Pça. Mal. Deodoro ,SN	5.362,87	5.362,87	1,0000	1,0000

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076229-08.2017.8.26.0100 e código 61058888.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 5.229,58  
 Desvio Padrão : 1.086,43  
 - 30% : 3.660,71  
 + 30% : 6.798,45  
 Coeficiente de Variação : 20,7700

**VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 5.077,08  
 Desvio Padrão : 875,27  
 - 30% : 3.553,95  
 + 30% : 6.600,20  
 Coeficiente de Variação : 17,2400

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Tipo : Terreno nú  
 Modalidade : Venda  
 Data : 31/08/2018  
 Local : AL BARÃO DE LIMEIRA, 671  
 Cliente : PROCESSO JUDICIAL  
 Área m² : 637,00  
 MÉDIA SANEADA (R\$): 5.077,08

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

Testada:	0,0000
Profundidade:	0,0000
Frentes Multiplas:	0,1000
Fator Área:	0,0000
<b>VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) :</b>	<b>5.641,19491</b>
<b>VALOR TOTAL (R\$) :</b>	<b>3.593.441,16</b>

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 4.986,67  
 INTERVALO MÁXIMO : 6.295,72

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 4.549,66  
 INTERVALO MÁXIMO : 5.604,50

**GRAU DE PRECISÃO**

**III**

Conforme observado nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível. Assim, o valor unitário médio de terreno na região é de R\$ 5.077,08/m² (cinco mil, setenta e sete reais e oito centavos), correspondente ao mês de agosto 2018.

Através do programa "Geoavaliar", com o resultado da aplicação do tratamento por fatores - homogeneização sobre o valor unitário médio de terreno na região resultou no valor unitário do terreno avaliando, **R\$ R\$ 5.641,19/m² (cinco mil, seiscentos e quarenta e um reais e dezenove centavos)**, devido à sua frente múltipla, correspondente ao mês de agosto de 2018.

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076229-08.2017.8.26.0100 e código 6E09E8E8.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**6.6. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL**

A planilha Matriz de unitários apresentada no item "6.5" anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

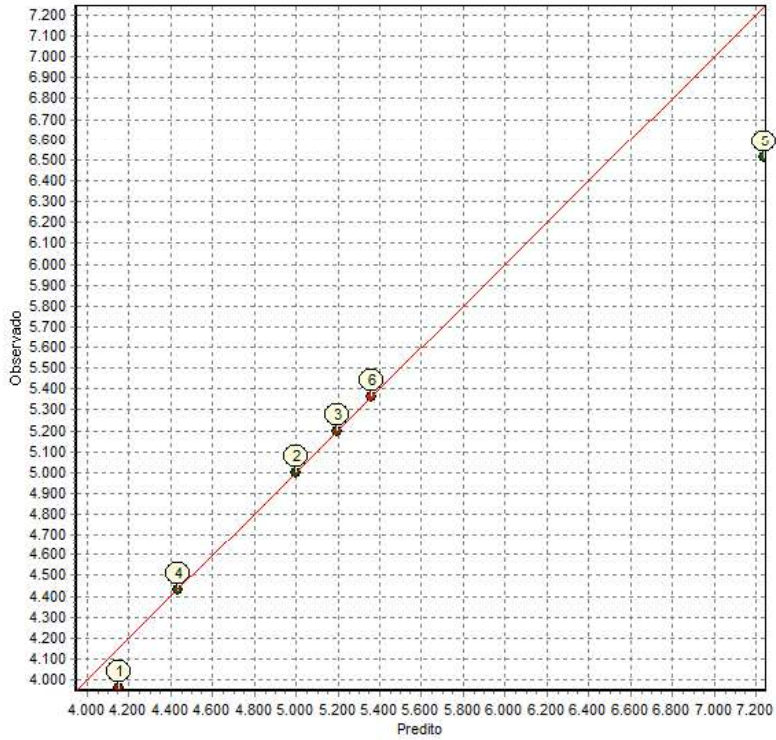
Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário dos imóveis calculado no tópico anterior.

Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	4.149,86	3.958,51
2	5.000,00	5.000,00
3	5.195,38	5.195,38
4	4.432,55	4.432,55
5	7.236,82	6.513,14
6	5.362,87	5.362,87

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1078229-08.2017.8.26.0100 e código 6E05E8E8.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## **7. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

O valor de terreno do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_{tt} \times V_{ut}$ , onde:

$V_t$  = Valor de terreno do imóvel

$A_{tt}$  = Área total do terreno: 637,00 m<sup>2</sup>

$V_{ut}$  = Valor unitário de terreno: R\$ 5.641,19 /m<sup>2</sup>

Portanto o valor do terreno do imóvel será:

$V_t = 637,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.641,19 /\text{m}^2$

**$V_t = \text{R\$ } 3.593.441,16$  (Três milhões, quinhentos e noventa e três mil, quatrocentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos) – AGOSTO/2018**

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão III, de acordo com a Norma do IBABE/SP item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Fundamentação Precisão II, de acordo com a tabela 3 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

## **8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL**

### **8.1. Valor Escritório ( $V_{c1}$ )**

A edificação apresenta uma área construída de 80,00 m<sup>2</sup>, que se enquadram, segundo a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

Classe: **Comercial;**

Grupo: **Escritório;**

Padrão: **Econômico;**

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

Valor Unitário adotado: 0,780 de R\$N;  
 Idade real = **32 anos**;  
 Estado de Conservação: **Necessitando reparos simples (e).**

Valor da Edificação 1 - **Vc1**

$$Vc1 = Ac \times Vu \times Fob$$

onde:

$$\text{Área total da Construção} = 80,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor unitário} = 0,780 \times \text{R\$ } 1.361,56/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.062,01/\text{m}^2$$

$$\text{Fator obsolescência} = Fob = 0,6352$$

Temos, portanto:

$$Vc1 = Ac \times Vu \times Fob \quad Vc1 = 80,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.062,01/\text{m}^2 \times 0,6352$$

$$\boxed{Vc1 = \text{R\$ } 53.967,10} \quad (\text{AGOSTO} / 2018)$$

**9. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

O valor de mercado do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$$\text{VALOR DE MERCADO} = VT + Vc1$$

VALOR DE MERCADO = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias Depreciadas

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{R\$ } 3.593.441,16 + \text{R\$ } 53.967,10$$

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{R\$ } 3.647.408,26 \quad (\text{para } \underline{\text{AGOSTO/2018}})$$

Este documento é eletrônico original, assinado digitalmente pelo Engenheiro Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o número 18.844.882.883. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076229-08.2017.8.26.0100 e código 6E09E88.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**NOTAS:**

- i. O levantamento topográfico cadastral para aferição das metragens não fazem parte da avaliação, mesmo porque não existe verba para realização desse serviço.
- ii. Na presente avaliação não serão abordados aspectos de legalização de uso e ocupação, perante a municipalidade e aspectos legais associados ao registro de imóveis.
- iii. Da mesma forma não serão consideradas ações para eventual regularização do imóvel, por fugirem ao escopo da presente avaliação imobiliária.

## **10. CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**

Para determinar o valor locativo do imóvel objeto da lide, será adotado o Método da Renda, considerando-se a Remuneração do Capital que se baseia no valor de venda do imóvel e conceitua o aluguel como a expectativa de rendimento do capital empregado, ou seja, o aluguel é uma função direta do valor do imóvel.

Deste modo, admitindo-se para a remuneração de capital tendo em vista o cálculo do valor locativo a partir do valor do capital imóvel (valor de mercado calculado no item supra), será aplicado à taxa de remuneração de 6,0%a.a. (correspondente a terrenos / taxa oriunda de tabela do Mapa Fiscal da Prefeitura de São Paulo) e de 11,50% para as benfeitorias.

Portanto, seguem os cálculos:

$$\text{VALOR DO ALUGUEL} = \frac{(\text{R\$ } 3.593.441,16 \times 0,06 + 53.967,10 \times 0,115)}{12 \text{ meses}}$$

$$\text{VALOR DO ALUGUEL} = \text{R\$ } 18.484,38/\text{mês} \quad \textbf{(para AGOSTO/2018)}$$

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

Conforme determinação judicial, foi requerido o valor de locação na data da citação, sendo em agosto/2017. Como o valor de mercado determinado no item retro foi para o mês de agosto/2018, será feita a retroação monetária, para agosto/2017, considerando o IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado), conforme segue:

$$VLago/2017 = R\$ 18.484,38 \times \frac{644,383 \text{ (IGP-M - Agosto/2017)}}{701,677 \text{ (IGP-M - Agosto/2018)}} =$$

$$VLago/2017 = R\$ 16.975,07 \text{ **(para AGOSTO/2017)**}$$

Arredondado para:

**Vt = R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) – agosto/2017**

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076229-08.2017.8.26.0100 e código 6E09E8F8.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## **11. RESPOSTA AOS QUESITOS**

### **11.1 QUESITOS DO JUÍZO (FLS. 96 DOS AUTOS)**

11.1.1 Estabelecer de forma clara o valor do aluguel excluindo-se o encargo quanto ao IPTU.

*Resp.: Atendido no 10. Cálculo do Valor Locativo do Imóvel, deste Trabalho.*

### **11.2 QUESITOS DO REQUERENTE (FLS. 100/101 DOS AUTOS)**

11.2.1 Qual o valor locativo correspondente à 50% do imóvel?

*Resp.: O valor correspondente a 50% do imóvel para a data de citação, para agosto de 2017, é de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais).*

11.2.2 Se os valores imobiliários em especial os locativos tiverem queda desde o ano de 2014?

*Resp.: Os preços de locação estão em queda desde julho de 2014, ainda considerando o acumulado em 12 meses, segundo pesquisa FipeZap. Entretanto, pela escassez de terrenos disponíveis na região e nas demais regiões centrais de São Paulo, existe uma forte especulação imobiliária entorno desse tipo de produto. Nos últimos anos, ocorreu uma queda no preço pedido de terrenos, mas sem grande desvalorização como ocorreu em produtos com vasta oferta no mercado, como apartamentos e escritórios.*

11.2.3 Se o valor locativo de 50% do imóvel ora sub judice de R\$ 9.570,52 (nove mil quinhentos setenta reais e cinquenta dois centavos) corresponde ao valor atual de mercado?

*Resp.: O valor atual de mercado, conforme calculado no item 10. Cálculo do Valor Locativo do Imóvel, deste Trabalho, é de R\$*

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

18.484,38/mês (para AGOSTO/2018). Assim, o valor locativo atual de 50% do imóvel ora sub judice é de R\$ 9.242,19.

11.2.4 Se os valores locativos da região tiveram uma queda de preços?

Resp.: Atendido no quesito retro 11.2.2, deste Trabalho.

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076229-08.2017.8.26.0100 e código 6E05E8E8.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## 12. CONCLUSÃO

Em vista dos elementos coletados e analisados, obteve-se o seguinte valor de locação para o imóvel, conforme data da carta de citação, de fls. 31 dos autos:

### VALOR DE LOCAÇÃO (para AGOSTO/2017):

**R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais)**

Assim, o valor locativo de 50% do imóvel ora sub judice é de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) – para agosto/17, conforme data da carta de citação, de fls. 31 dos autos.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

**13. ENCERRAMENTO**

O signatário coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 43 (quarenta e três) folhas, numeradas e impressas em um só lado, todas rubricadas com exceção da última, que vai datada e assinada.

ANEXO I – Certidões de Matrícula do Imóvel.

ANEXO II – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU.

São Paulo, 04 de Setembro de 2018.

**Eng<sup>o</sup> Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D**

Membro Titular do IBAPE/SP - n<sup>o</sup> 485 – desde 1990  
 Membro Titular do Instituto de Engenharia – n<sup>o</sup> 22.271 – desde 1987  
 Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP  
 Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo  
 Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP  
 Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet  
 Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

Este documento é eletrônico e assinado digitalmente por JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Engenheiro de Engenharia, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o número 22.271. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1076229-08.2017.8.26.0100 e código 61058888.