

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO****AUTOS Nº 0051088-15.2016.8.26.0100**

**PAMELLA M. F. FERREIRA SIQUEIRA**, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.<sup>a</sup>, nomeada nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO** promovida pelo **ALBERTO CONSENTINO FILHO** em face de **MANDERVILLE IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO Ltda e outros**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **Laudo Judicial**

## RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado do apartamento nº 191, localizado no 19º pavimento-tipo da Torre B do Condomínio **"EVIDENCE"**, situado nas Ruas João Alves dos Santos, nº 101, Rua Pedro Pomponazzi e Rua Rousseau, do 9º Subdistrito – Vila Mariana, no bairro Jardim Vila Mariana, no município de São Paulo – SP, registrada na matrícula n.º 103.614 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Fachada do edifício **"EVIDENCE"**, onde se localiza a unidade avaliada.



**VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº191**  
**R\$ 1.510.420,00 (um milhão quinhentos e dez mil e quatrocentos e vinte reais) válido para julho/2020**

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua João Alves dos Santos, nº101, Rua Pedro Pomponazzi e Rua Rousseau, apartamento nº191, localizado no 19º andar do pavimento – tipo da Torre B, do edifício **“EVIDENCE”**, no bairro Jardim Vila Mariana, no município de São Paulo – SP, válido para julho de 2020.

Através da decisão de fl.198, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 14 e no dia 22 de julho de 2020.

Para a realização da presente avaliação, foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrícula n.º 103.614 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (juntada às fls. 152/155 dos autos), referente ao apartamento de nº 191 e documentos fornecidos pela prefeitura de São Paulo/SP.

## 2. VISTORIA

### 2.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA MICRO REGIÃO

#### 2.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se na Rua João Alves dos Santos, nº 101, no bairro Jardim Vila Mariana, na cidade de São Paulo – SP, na quadra completada pelas vias: Rua Pedro Pomponazzi, Rua Rousseau e Rua Rodrigo Vieira, conforme ilustra a reprodução a seguir:

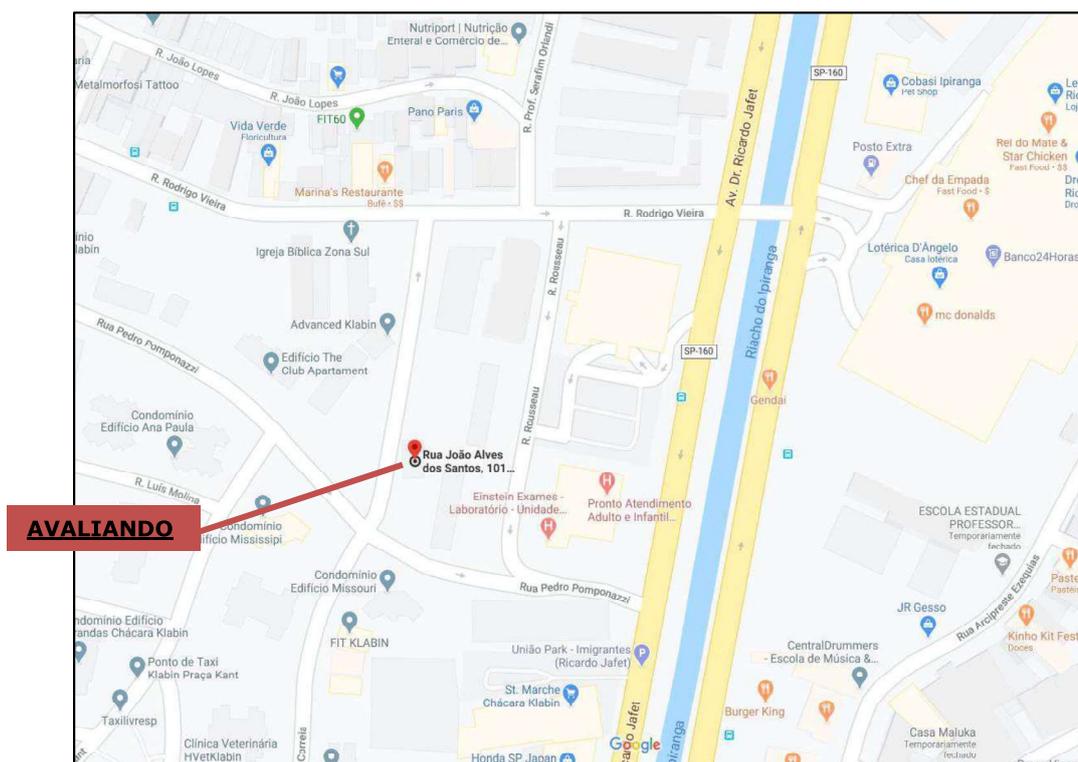


IMAGEM 01: Localização



		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b>		<b>FAZENDA</b>	
Cadastro do Imóvel: 039.161.0114-5			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R JOAO ALVES DOS SANTOS, 101 - AP 191 E 2 VG TORRE B CD EVIDENCE CEP 04115-040 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R JOAO ALVES DOS SANTOS, 101 - AP 191 E 2 VG TORRE B CD EVIDENCE CEP 04115-040			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 066.366.678-34	CELIO CORRADINI		
CPF 063.694.248-11	APARECIDA ISSA CORRADINI		
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	5.265	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0113
Área total (m²):	5.265		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	272	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	2.600	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2007		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	3.053,00		
- da construção:	2.584,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	320.408,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	625.535,00		
Base de cálculo do IPTU:	945.943,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.			
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/10/2020, em <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>			
<b>Data de Emissão:</b> 13/07/2020			
<b>Número do Documento:</b> 2.2020.001734560-1			

IMAGEM 04: Certidão de dados cadastrais do imóvel.



### 2.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

### 2.1.4 ATRIBUTOS DO LOCAL

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

Na região constatou-se a predominância de prédios residenciais, cujos padrões construtivos são médio, superior e alto, na sua maioria antigos (acima de 30 anos).

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

## 2.2 DO EDIFÍCIO

Cabe ao apartamento a área de fração ideal de 1,1268% da área total do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um condomínio residencial, denominado "**EVIDENCE**", composto por 02

(duas) torres, com garagens localizadas nos subsolos, o avaliando se encontra na torre B que é composta pelo pavimento térreo, 23 (vinte e três) pavimentos, sendo 21 (vinte e um) pavimentos tipo com 02 (dois) apartamento por andar, 01 (um) pavimento térreo e 02 (dois) subsolo.

O Edifício "**EVIDENCE**" é constituído por 01 (uma) portaria e 01 (uma) entrada de garagem, a entrada do prédio se dá pela Rua João Alves dos Santos e a entrada da garagem é pela Rua Pedro Pomponazzi.

O prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública.

Nos subsolos estão localizados: hall de elevadores social, extintores, hidrantes, caixas de passagem, luzes de emergência, 01 (uma) escadaria, lixeira, rampa de acesso de veículos ao 1º subsolo e 2º subsolo, quadro de luz e vagas para estacionamento de veículos de passeio.

No andar térreo estão localizados: hall social / entrada e elevadores social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria com porta – corta fogo e caixas de passagem.

O prédio é dotado no andar térreo de área de recreação infantil, salão de festas com área de apoio coberta, pista de skate, quadra poliesportiva, churrasqueira com forno de pizza, playground, pista de cooper, gazebo, sala de ginastica com acesso para lazer coberto, piscina adulto com prainha, piscina infantil com deck e solarium, piscina coberta, sauna, trata-se de um condomínio clube.

Nos andares superiores estão localizados: hall de elevadores (social e de serviços), extintores, hidrante, compartimento do registro de caixa de passagem (TV a cabo), caixa de passagem (telefone e interfone), luz de emergência e escadaria com porta corta – fogo.

O valor do condomínio é de aproximadamente de R\$1.300,00 (mil e trezentos reais) e o valor do IPTU entorno de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), conforme informações coletadas na vistoria.

### 2.3 DA UNIDADE AVALIANDA

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

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 02 (duas) diligências ao imóvel.

A primeira diligência foi realizada as 14:00hs do dia 14.07.20. O proprietário do imóvel não se encontrava no imóvel avaliando.

A segunda diligência foi realizada no dia 22.07.20, as 10:30, horário em que o porteiro do condomínio informou a perita que o proprietário normalmente encontra-se no imóvel, e houve autorização da vistoria no imóvel avaliando.

Com base na vistoria externa realizada no imóvel em **22.07.20** e nas informações coletadas e verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão "1.3.3. - Apartamento Padrão Médio", cuja idade é de 13 (treze) anos, enquadrando - se na referência C (Regular) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro A, do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – 2002/2006/2017 do IBAPE/SP, é "Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparo de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa"

O apartamento nº 191 é composto internamente pelas seguintes dependências: 01 (um) dormitório de empregada, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de estar/jantar com sacada, 01(um) lavabo, 01 (uma) área de circulação, 03 (três) dormitórios sendo 01 suíte, encerrando a área real total de 271,94/m<sup>2</sup>, área privativa total de 164,97/m<sup>2</sup> sendo 19,74/m<sup>2</sup> corresponde a 02 (duas) vagas de garagem, 1,76/m<sup>2</sup> de depósito privativo, área privativa do apartamento é de 145,23/m<sup>2</sup> e área comum total de 106,97/m<sup>2</sup>.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

#### **ÁREA DE SERVIÇO**

PISO: porcelanato;

PAREDES: revestidas com azulejo;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros tipo basculante;

PORTA: vidro de correr.

#### **DORMITÓRIO DE EMPREGADA**

PISO: porcelanato;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: não há;

PORTA: madeira pintada.

#### **COZINHA**

PISO: porcelanato;

PAREDES: revestidas com pintura e pastilhas;  
FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros tipo basculante;  
PORTA: madeira.

### **SALA DE ESTAR/JANTAR**

PISO: porcelanato;  
PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;  
FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros tipo correr (estilo  
balcão);  
PORTA: vidro.

### **DORMITÓRIOS**

PISO: madeira;  
PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;  
FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
CAIXILHOS: madeira;  
PORTA: madeira pintada.

### **LAVABO**

PISO: mármore;  
PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;  
FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
CAIXILHOS: não há;  
PORTA: madeira pintada.

### **BANHEIRO SOCIAL**

PISO: cerâmico;  
PAREDES: azulejo até o teto;

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

---

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros tipo basculante;  
PORTA: madeira pintada.

### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Estado de conservação

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

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

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso do imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.
- **Fator Padrão Construtivo:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006/2017". Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 – APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO", adotando-se o valor unitário igual a 1,926 (com elevador).

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Grupo	Padrão	Intervalo de Valores			
		Mínimo	Médio	Máximo	
<b>1.1 – Barraco</b>	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
	1.1.2 – Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
<b>1.2 – Casa</b>	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553	
	1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844	
	1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	<b>1,07</b>	1,221	
	1.2.4 – Padrão Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743	
	1.2.5 – Padrão Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355	
	1.2.6 – Padrão Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008	
	1.2.7 – Padrão Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399	
	1.2.8 – Padrão Luxo	<b>Acima de 4,843</b>			
<b>1.3 – Apartamento</b>	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
	1.3.2 – Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
		Com Elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
	1.3.3 – Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
		Com Elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
	1.3.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
		Com Elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 – Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
1.3.6 – Padrão Luxo	<b>Acima de 3,490</b>				
<b>2.1 – Escritório</b>	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
	2.1.2 – Padrão Simples	Sem Elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
		Com Elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
	2.1.3 – Padrão Médio	Sem Elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
		Com Elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
	2.1.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
		Com Elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520
2.1.6 – Padrão Luxo	<b>Acima de 3,610</b>				
<b>2.2 – Galpão</b>	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	<b>0,609</b>	0,700	
	2.2.2 – Padrão Simples	0,982	<b>1,125</b>	1,268	
	2.2.3 – Padrão Médio	1,368	<b>1,659</b>	1,871	
	2.2.4 – Padrão Superior	<b>Acima de 1,872</b>			
<b>3.1 – Cobertura</b>	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	<b>0,142</b>	0,213	
	3.1.2 – Padrão Médio	0,229	<b>0,293</b>	0,357	
	3.1.3 – Padrão Superior	0,333	<b>0,486</b>	0,639	

- **Fator Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação):** O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

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

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

**K** = Coeficiente de Ross/Heidecke;

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
<b>C</b>	<b>Regular</b>
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples
F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

O fator "K" é obtido da tabela de Estado de Conservação.

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados ou aferidos no local.

## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

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

#### **Paradigma (avaliando) – apartamento nº 191:**

Área privativa total = 143,47m<sup>2</sup>

Padrão Construtivo = 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio

Idade = 13 anos

Conservação = Regular (C)

Andar = 9º andar

Índice Fiscal = R\$ 2.386,00

#### **Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento**

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 9.755,24/m <sup>2</sup>
2	R\$ 10.384,62/m <sup>2</sup>
3	R\$ 11.793,75/m <sup>2</sup>
4	R\$ 10.298,57/m <sup>2</sup>
5	R\$ 10.693,01/m <sup>2</sup>

<b>6</b>	<b>R\$ 10.384,62/m<sup>2</sup></b>
<b>7</b>	<b>R\$10.384,62/m<sup>2</sup></b>

Número de elementos = 7

Média geral = R\$ 10.527,77/m<sup>2</sup>

Limite inferior (-30%) = R\$ 7.369,44/m<sup>2</sup>

Limite superior (+30%) = R\$ 13.686,11 /m<sup>2</sup>

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

**Valor Unitário Médio**

**R\$ 10.527,77/m<sup>2</sup>**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para julho de 2020, um Valor de Mercado:

**VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº191**

**R\$ 1.510.420,00**

**(um milhão quinhentos e dez mil e quatrocentos e vinte reais)**

**Válido para julho/2020**

## 4.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

### 4.2.1 GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

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

#### 4.2.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

##### Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação - Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>11</b>
(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Graus		III	II	I	Obtido
Pontuação mínima		10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
<b>ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO</b>					<b>II</b>

## 5. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado nas Ruas João Alves dos Santos, nº 101, Rua Pedro Pomponazzi e Rua Rousseau, apartamento nº 191, da torre B do Condomínio Evidence, no bairro Jardim Vila Mariana, São Paulo – SP, corresponde a:

**VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº191**

**R\$ 1.510.420,00**

**(um milhão quinhentos e dez mil e quatrocentos e vinte reais)**

**Válido para julho/2020**

## 6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir ilustram a diligência realizada no imóvel da Rua João Alves dos Santos, nº 101, Rua Pedro Pomponazzi e Rua Rousseau, e os aspectos gerais do condomínio e da unidade avalianda durante a vistoria:

### **Vistoria 14.07.2020**

FOTO 01: Vista da Rua João Alves dos Santos, no trecho onde se situa o imóvel avaliando.

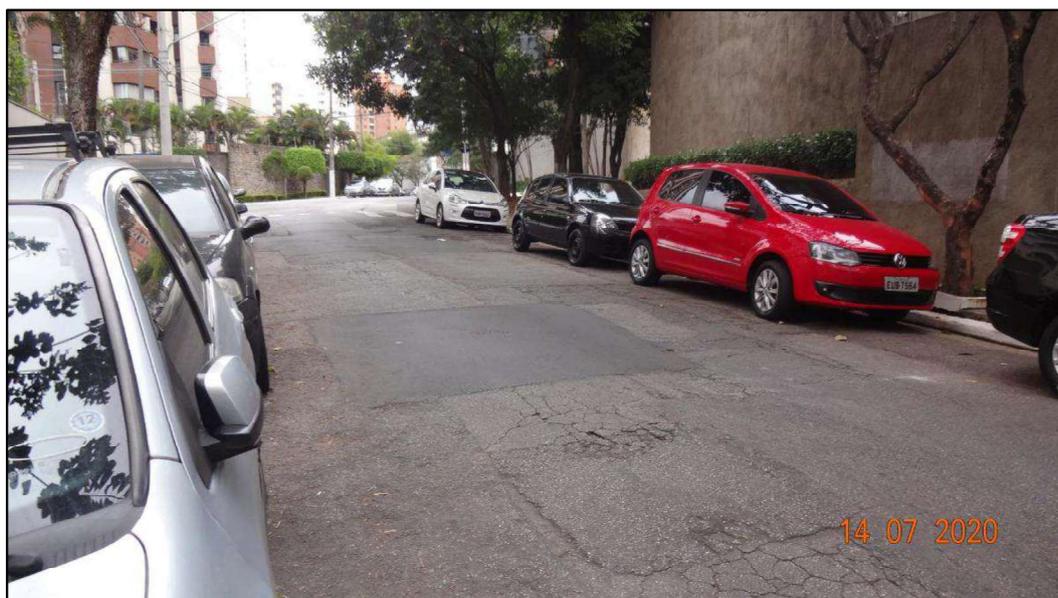


FOTO 02: Outra vista da Rua João Alves dos Santos, no trecho onde se situa o imóvel avaliando.



FOTO 03: Vista da portaria do Edifício "EVIDENCE", onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua João Alves dos Santos, nº101.



Rua Correia de Lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP  
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 - Email: pam\_furlan@hotmail.com

FOTO 04: Vista da identificação do Edifício **"EVIDENCE"**, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua João Alves dos Santos, nº 101.



FOTO 05: Vista da torre B do Edifício "EVIDENCE", onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua João Alves dos Santos.



Rua Correia de Lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP  
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 - Email: pam\_furlan@hotmail.com

**Vistoria interna 22.07.2020**

FOTO 06: Vista da área de churrasqueira do Edifício "EVIDENCE".



FOTO 07: Vista da área comum do Edifício "EVIDENCE".

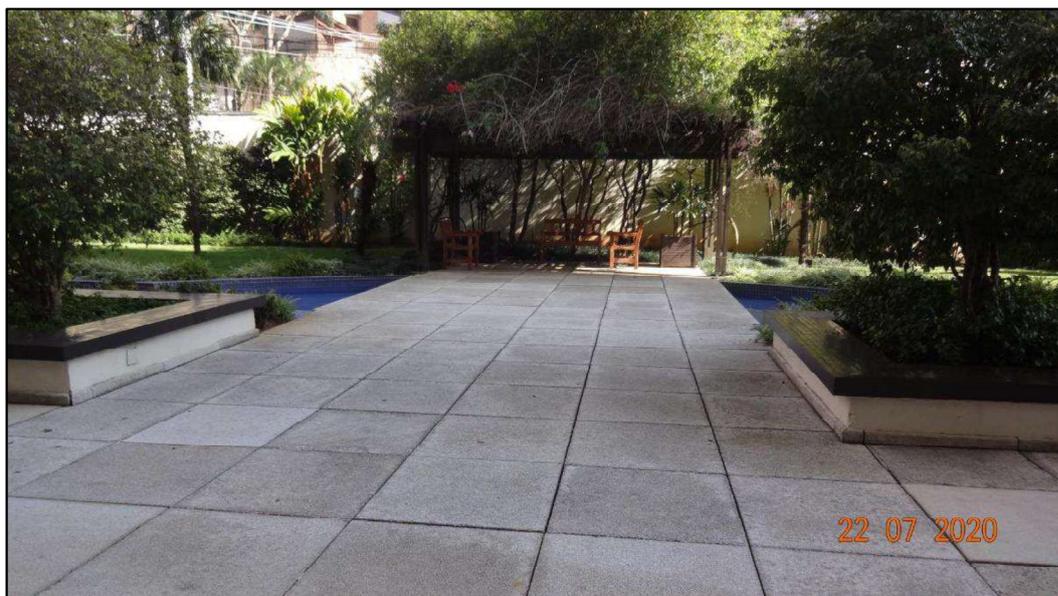


FOTO 08: Vista do hall social do 19º andar do Edifício "EVIDENCE".



**Unidade Avalianda** – apartamento nº 191, localizado no Edifício  
**“EVIDENCE”**

FOTO 09: Vista da sala de jantar da unidade avalianda nº 191, da torre B do  
Edifício **“EVIDENCE”**



FOTO 10: Vista da sala de tv da unidade avalianda nº 191, da torre B do  
Edifício **“EVIDENCE”**



FOTO 11: Vista da sala de jantar e da sacada da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"



FOTO 12: Outra Vista da sala de jantar da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"

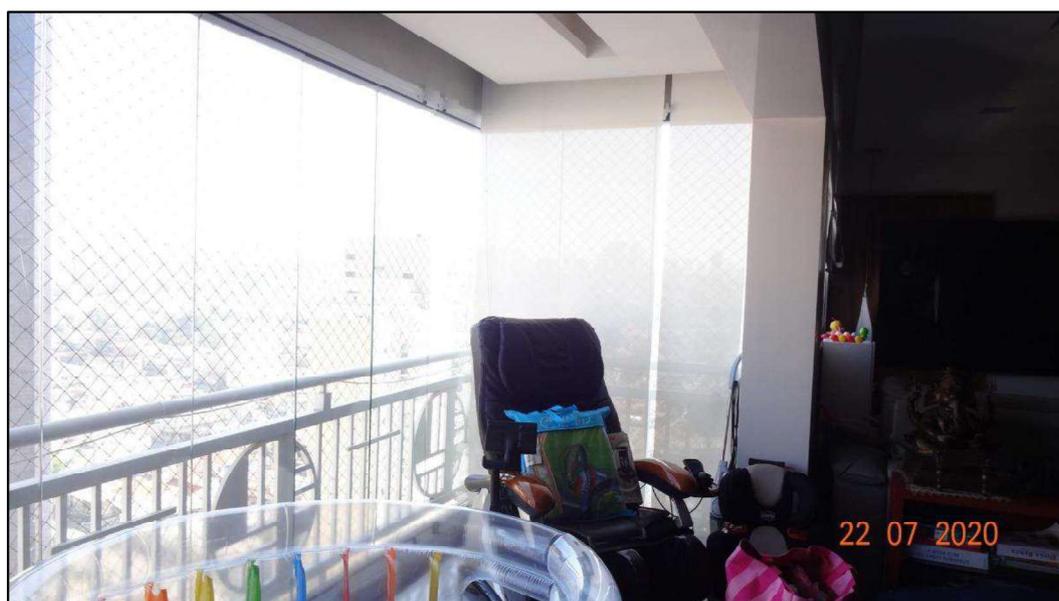


FOTO 13: Vista da sacada gourmet da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"



FOTO 14: Vista da cozinha da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"



FOTO 15: Vista da cozinha da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício  
"EVIDENCE"

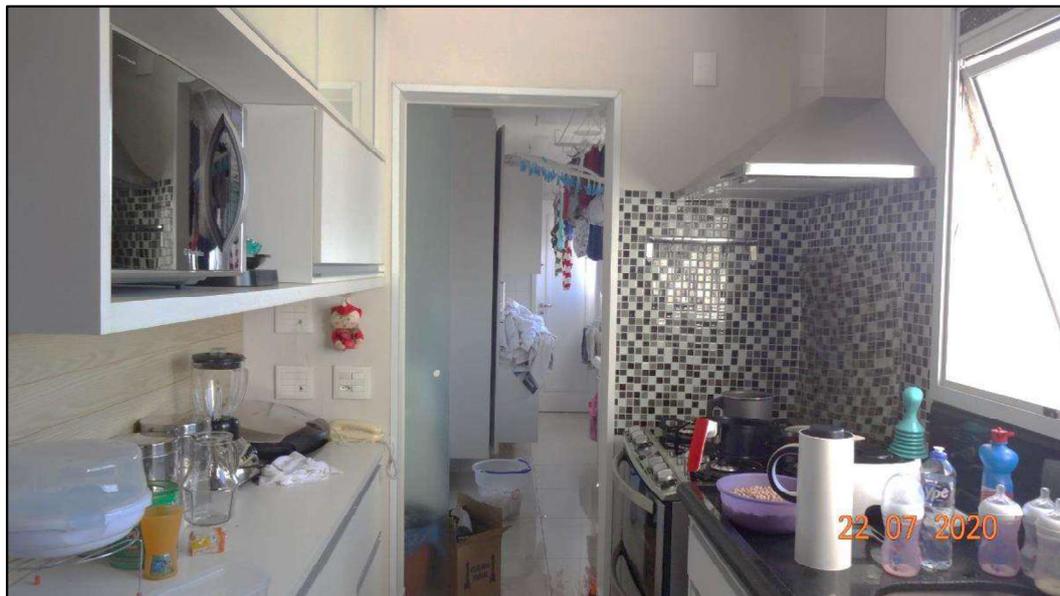


FOTO 16: Vista da área de serviço da unidade avalianda nº 191, da torre B do  
Edifício "EVIDENCE"

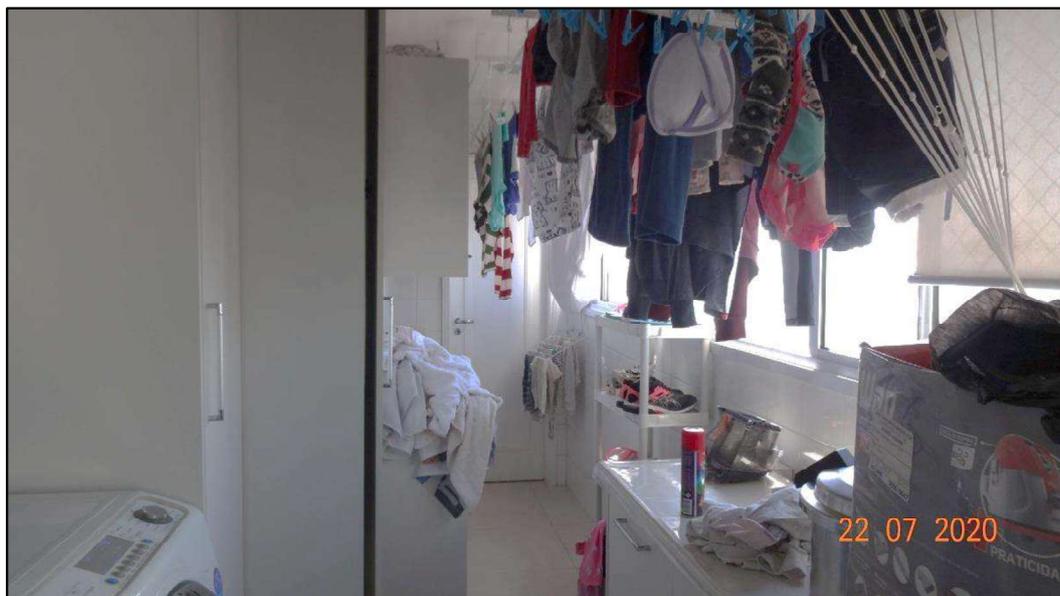


FOTO 17: Vista do quarto de empregada da unidade avaliada nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"

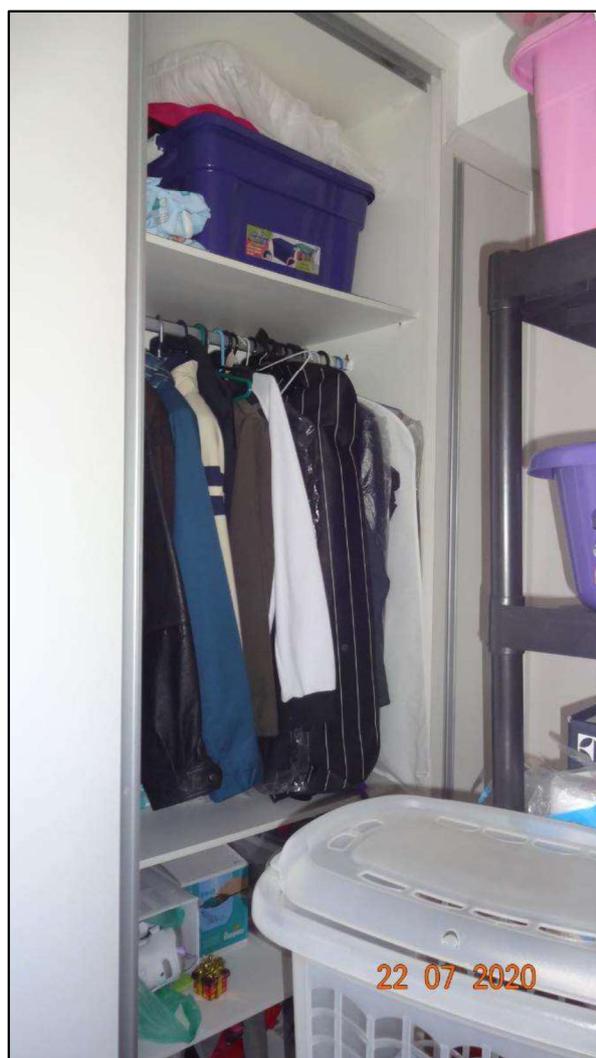


FOTO 18: Vista da área de serviço da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"



FOTO 19: Vista do lavabo da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício  
"EVIDENCE"



FOTO 20: Vista do corredor de acesso a área íntima da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"

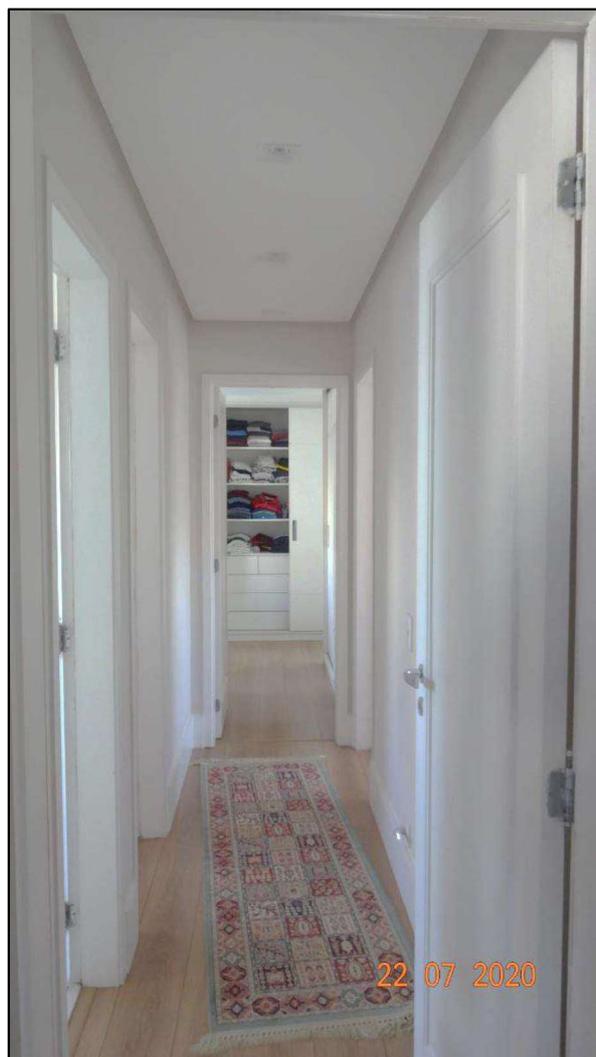


FOTO 21: Vista do banheiro social da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"



FOTO 22: Vista do primeiro dormitório da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"



FOTO 23: Vista do segundo dormitório da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"

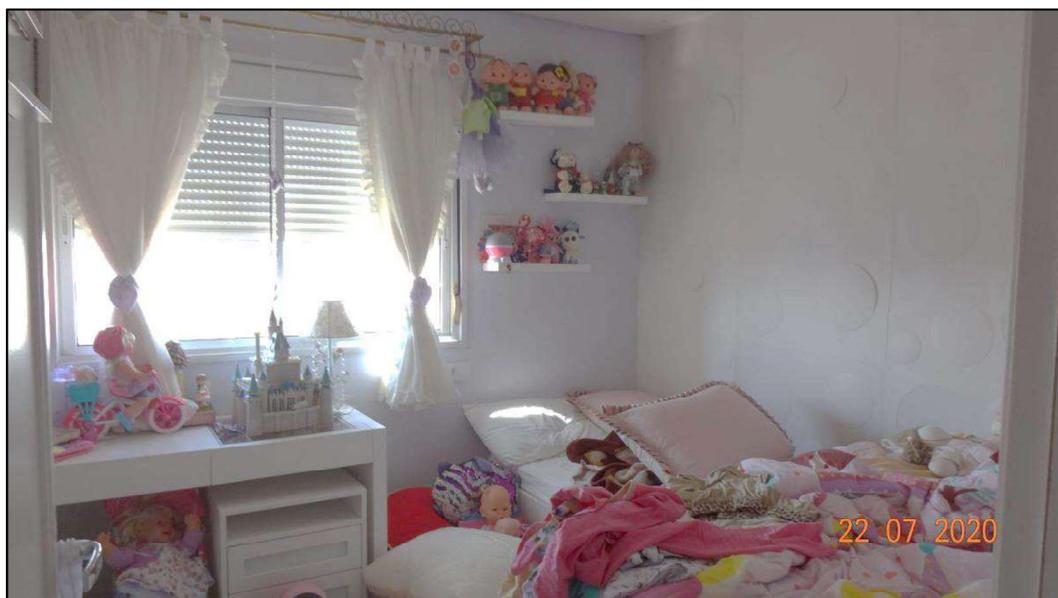


FOTO 24: Vista da suíte da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício  
"EVIDENCE"

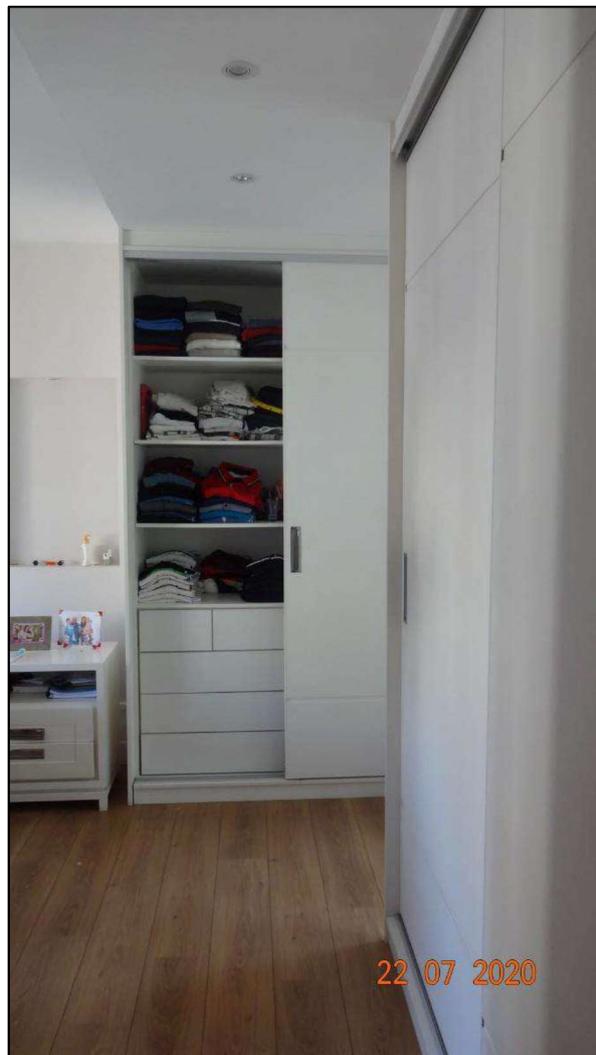


FOTO 25: Vista da suíte da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício  
"EVIDENCE"

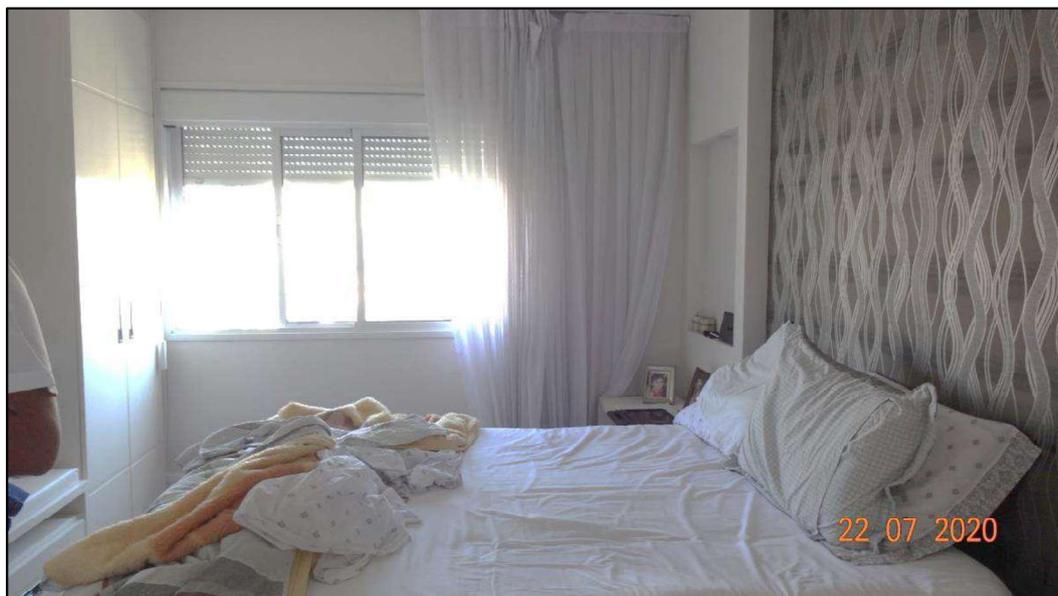


FOTO 26: Outra vista da suíte da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"

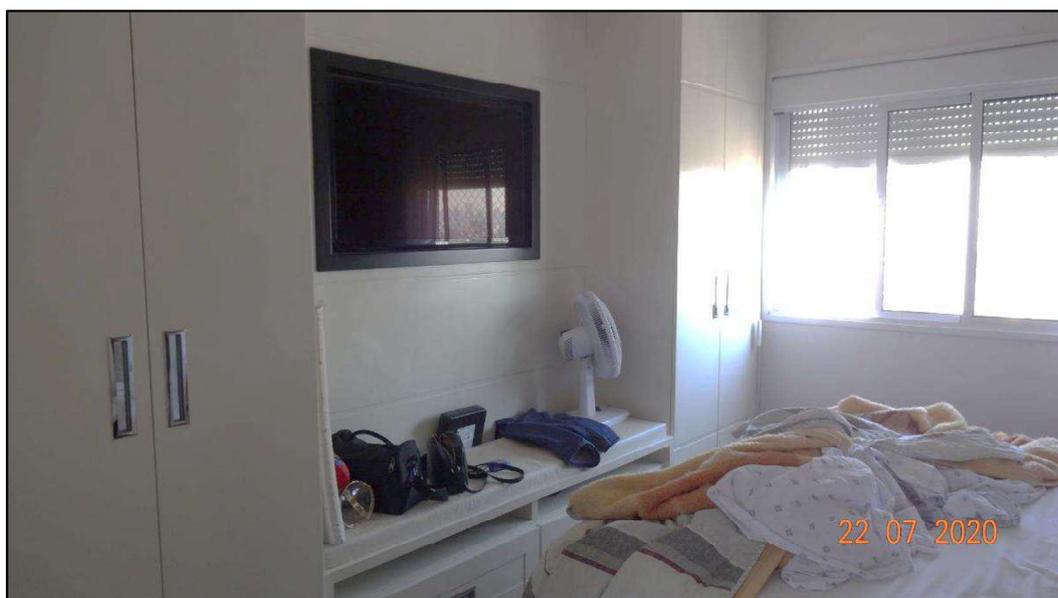


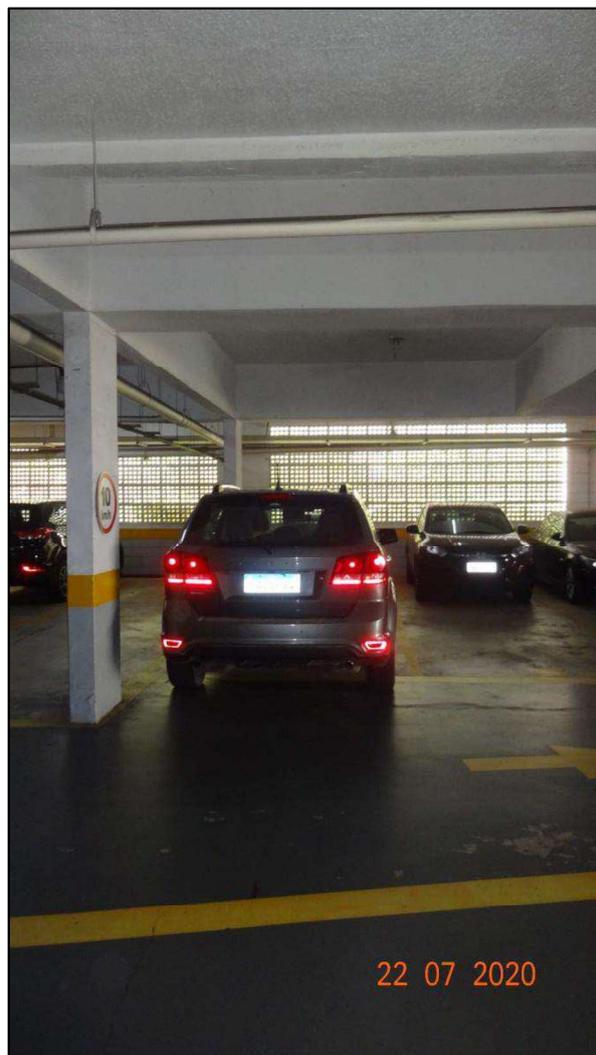
FOTO 27: Vista do banheiro da suíte da unidade avalianda nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"



FOTO 28: Outra Vista do banheiro da suíte da unidade avaliada nº 191, da torre B do Edifício "EVIDENCE"



FOTO 29: Vista da localização das vagas de garagem da unidade avalianda.



## 7. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 57 (cinquenta e sete) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada

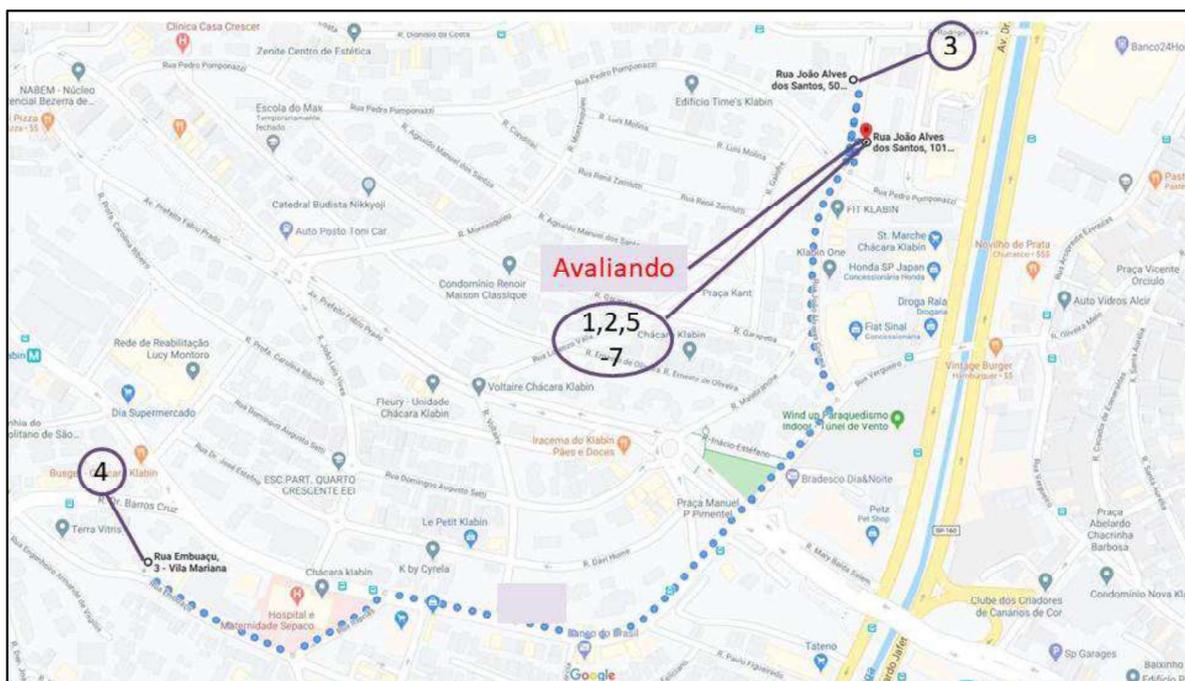
ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 22 de julho de 2020

**PAMELLA M.F.FERREIRA SIQUEIRA**  
CAU/SP A 53213-4 - IBAPE/SP, sob o nº 1636  
Pós-graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia  
Ibape/Faap

## **ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

### MAPA DE COMPARATIVO DOS ELEMENTOS



## Elementos – Homogeneização

<b>Avaliando</b>		<b>Código:</b>		<b>Data:</b>	
<b>Empreendimento:</b> Avaliando					
<b>Endereço:</b> Rua João Alves dos Santos, nº 101 - apartamento nº 191 - Cond. Evidência					
<b>Bairro:</b>	Jardim Vila Mariana	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP
<b>Fonte:</b>		<b>Contato:</b>		<b>Telefone:</b>	
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio
<b>Área Privativa (m²):</b>	143,47	<b>Andar:</b>	19º	<b>Idade:</b>	13 anos
<b>Índice Fiscal:</b>	2.386,00	<b>Sector:</b>	039	<b>Quadra:</b>	161
<b>Zoneamento:</b>	Zoneamento Misto		<b>Nº de vagas:</b>	2	<b>Status:</b>
<b>Preço de Venda:</b>			<b>R\$/m²:</b>	0,00	
<b>Obs.:</b>	03 suítes, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, sacada gourmet e 02 vagas de garagem.				

<b>ELEMENTO 1</b>		<b>Código:</b>		<b>Data:</b> 13/07/2020	
<b>Empreendimento:</b>					
<b>Endereço:</b> Rua João Alves dos Santos, nº 101 - apartamento nº 91 - B - Cond. Evidência					
<b>Bairro:</b>	Jardim Vila Mariana	<b>Cidade:</b>	São Paulb	<b>UF:</b>	SP
<b>Fonte:</b>	Cheidith Imóveis	<b>Contato:</b>	Leonardo	<b>Telefone:</b> 11-9.9244-8691	
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio
<b>Área Privativa (m²):</b>	143,00	<b>Andar:</b>	9º	<b>Idade:</b>	13 anos
<b>Índice Fiscal:</b>	2.386,00	<b>Sector:</b>	039	<b>Quadra:</b>	161
<b>Zoneamento:</b>	Zoneamento Misto		<b>Nº de vagas:</b>	2	<b>Status:</b> Oferta
<b>Preço de Venda:</b>	R\$1.550.000,00		<b>R\$/m²:</b>	10,839,16	
<b>Obs.:</b>	03 suítes, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, sacada gourmet e 02 vagas de garagem.				

<b>ELEMENTO 2</b>		<b>Código:</b>		<b>Data:</b> 13/07/2020	
<b>Empreendimento:</b>					
<b>Endereço:</b> Rua João Alves dos Santos, nº 101 - apartamento nº 41 - A - Cond. Evidência					
<b>Bairro:</b>	Jardim Vila Mariana	<b>Cidade:</b>	São Paulb	<b>UF:</b>	SP
<b>Fonte:</b>	Cheidith Imóveis	<b>Contato:</b>	Leonardo	<b>Telefone:</b> 11-9.9244-8691	
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio
<b>Área Privativa (m²):</b>	143,00	<b>Andar:</b>	4º	<b>Idade:</b>	13 anos
<b>Índice Fiscal:</b>	2.386,00	<b>Sector:</b>	039	<b>Quadra:</b>	161
<b>Zoneamento:</b>	Zoneamento Misto		<b>Nº de vagas:</b>	2	<b>Status:</b> Oferta
<b>Preço de Venda:</b>	R\$1.650.000,00		<b>R\$/m²:</b>	11,538,46	
<b>Obs.:</b>	03 suítes, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, sacada gourmet e 02 vagas de garagem. Prop. Gerson				

# Arq. Pamella M. F. Ferreira

## Avaliações e Perícias de Engenharia

<b>ELEMENTO</b>	3			<b>Código:</b>	4TUKP8		<b>Data:</b>	13/07/2020	
<b>Endereço:</b>	Rua João Alves dos Santos, nº 50 - Advanced Klabin								
<b>Bairro:</b>	Jardim Vila Mariana	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Cheidith Imóveis	<b>Contato:</b>	Leonardo		<b>Telefone:</b>	11-9.9244-6691			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador		<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular	
<b>Área Privativa (m²):</b>	135,00	<b>Andar:</b>	10º		<b>Idade:</b>	9		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	2.604,00	<b>Setor:</b>	039	<b>Quadra:</b>	158	<b>Distância do avaliand</b>			
<b>Zoneamento:</b>	Zoneamento Misto			<b>Nº de vagas:</b>	3		<b>Status:</b>	Venda	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$1.650.000,00			<b>R\$/m²:</b>	12.222,22				
<b>Obs.:</b>	03 suítes, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, sacada gourmet e 02 vagas de garagem. Vendido no mês de julho/2020								

<b>ELEMENTO</b>	4			<b>Código:</b>			<b>Data:</b>	13/07/2020	
<b>Endereço:</b>	Rua Embuaçu, nº 3 - Ed. Avanzato - apto no 8º andar								
<b>Bairro:</b>	Jardim Vila Mariana	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Cheidith Imóveis	<b>Contato:</b>	Leonardo		<b>Telefone:</b>	11-9.9244-6691			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador		<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular	
<b>Área Privativa (m²):</b>	131,00	<b>Andar:</b>	8º		<b>Idade:</b>	16		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	1.814,00	<b>Setor:</b>	042	<b>Quadra:</b>	040	<b>Distância do avaliand</b>			
<b>Zoneamento:</b>	Zoneamento Misto			<b>Nº de vagas:</b>	2		<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$1.450.000,00			<b>R\$/m²:</b>	11.068,70				
<b>Obs.:</b>	03 suítes, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, sacada gourmet e 02 vagas de garagem.								

<b>ELEMENTO</b>	5			<b>Código:</b>	EVIDEN315		<b>Data:</b>	13/07/2020	
<b>Endereço:</b>	Rua João Alves dos Santos, nº 101 - Cond. Evidência								
<b>Bairro:</b>	Jardim Vila Mariana	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Klabin Online Imóveis	<b>Contato:</b>	Kelly		<b>Telefone:</b>	(11) 4750-7858(11) 94763-3533			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador		<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular	
<b>Área Privativa (m²):</b>	143,00	<b>Andar:</b>	5º		<b>Idade:</b>	13		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	2.386,00	<b>Setor:</b>	039	<b>Quadra:</b>	161	<b>Distância do avaliand</b>			
<b>Zoneamento:</b>	Zoneamento Misto			<b>Nº de vagas:</b>	2		<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$1.699.000,00			<b>R\$/m²:</b>	11.881,12				
<b>Obs.:</b>	03 suítes, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, sacada gourmet e 02 vagas de garagem.								

Rua Correia de Lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP  
 Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 - Email: pam\_furlan@hotmail.com

## Arq. Pamella M. F. Ferreira Avaliações e Perícias de Engenharia

<b>ELEMENTO</b>	6		<b>Código:</b>	74		<b>Data:</b>	01/07/2020	
<b>Endereço:</b>	Rua João Alves dos Santos, nº 101 - apartamento nº 42 andar- Cond. Evidênce							
<b>Bairro:</b>	Jardim Vila Mariana	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Imóveis 7	<b>Contato:</b>	Junior	<b>Telefone:</b>	11-9.9791-9100			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular	
<b>Área Privativa (m²):</b>	143,00	<b>Andar:</b>	4º	<b>Idade:</b>	13		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	2.386,00	<b>Setor:</b>	039	<b>Quadra:</b>	161	<b>Distância do avaliand</b>		
<b>Zoneamento:</b>	Zoneamento Misto		<b>Nº de vagas:</b>	2		<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$1.650.000,00		<b>R\$/m²:</b>	11.538,46				
<b>Obs.:</b>	03 suítes, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, sacada gourmet e 02 vagas de garagem. Prop. Valeria							

<b>ELEMENTO</b>	7		<b>Código:</b>			<b>Data:</b>	15/07/2020	
<b>Empreendimento:</b>	Rua João Alves dos Santos, nº 101 - apartamento no 5º andar - A - Cond. Evidênce							
<b>Bairro:</b>	Jardim Vila Mariana	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Cheidith Imóveis	<b>Contato:</b>	Leonardo	<b>Telefone:</b>	11-9.9244-6691			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular	
<b>Área Privativa (m²):</b>	143,00	<b>Andar:</b>	12º	<b>Idade:</b>	13		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	2.386,00	<b>Setor:</b>	039	<b>Quadra:</b>	161	<b>Distância do avaliand</b>		
<b>Zoneamento:</b>	Zoneamento Misto		<b>Nº de vagas:</b>			<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$1.650.000,00		<b>R\$/m²:</b>	11.538,46				
<b>Obs.:</b>	03 suítes, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, sacada gourmet e 02 vagas de garagem. Prop. Sra. Eliane							







**Homogeneização - Saneamento**

<b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
Número de elementos:	7
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>10.527,77</b>
Limite superior (+30% ):	13.686,11
Limite inferior (-30% ):	7.369,44
Intervalo Proposto	30%
<b>SANEAMENTO</b>	
Nº de elementos após saneamento:	7
Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>10.527,77</b>
Desvio Padrão:	624,61
Coeficiente (Desvio/Média):	5,93%
Distr. "t" Student:	1,44
Limite superior:	10.867,73
Limite inferior:	10.290,25
Amplitude do Intervalo de Confiança:	5,49%
<b>FORMAÇÃO DE VALORES</b>	
Unitário Médio (R\$/m <sup>2</sup> ):	10.527,77
Área privativa (m <sup>2</sup> ):	143,47
<b>VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL</b>	<b>1.510.420,00</b>

## Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados



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

**AUTOS Nº0051088-15.2016.8.26.0100**

**PAMELLA M. F. FERREIRA SIQUEIRA**, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.ª, nomeada nos autos da ação supracitada, promovida pelo **ALBERTO COSENTINO FILHO** em face de **MANDERVILLE IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA e outros**, atendendo ao r. despacho de determinação de fls. 446 dos autos, vem mui respeitosamente, apresentar os seguintes

## **ESCLARECIMENTOS**

## 1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

A signatária apresentou seu Laudo Judicial às fls. 362-418 dos Autos, para o imóvel residencial localizados na Rua João Alves dos Santos nº101, no bairro Jardim Vila Mariana no município de São Paulo – SP

Às fls. 426-427, o Requerente manifestou-se acerca do laudo judicial apresentado pela perita, e concordo com o laudo apresentado.

Nas fls. 429/430, o Executado representado pela sua advogada se manifestou sobre o laudo apresentado e não concordou com o valor do laudo e solicitou esclarecimentos.

Veio, então, o despacho do MM. Juízo, de fls. 446, determinando apresentação de esclarecimentos, o que será feito a seguir.

## 2. ESCLARECIMENTOS

Na petição apresentada nos autos, o Executado não concorda com o valor do imóvel apresentado pela perita, alega que a perita aplicou o fator oferta para um imóvel que não está sendo vendido de 10% e que a perita equivocou-se e utilizou a área privativa total de 143,47/m<sup>2</sup> para seu cálculo avaliatório ao invés de utilizar a área privativa total de 164,97/m<sup>2</sup>.

### **COMENTÁRIO DA PERITA**

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

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

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

Esclarece a signatária que considerou em seu cálculo cinco fatores de ajustes e o fator oferta é aplicado nos elementos e não no avaliando. O fator oferta é um fator que representa a elasticidade de preços.

Em relação ao questionamento da área privativa adotada, observa-se que na matrícula esta descrito área privativa total de 164,97/m<sup>2</sup> (**sendo 19,74/m<sup>2</sup> que correspondentes a 02 (duas) vagas de médias e um depósito 1,76/m<sup>2</sup>**).

**IMÓVEL: APARTAMENTO – TIPO N. 191** (cento e noventa e um), localizado no 19º andar, da “TORRE B” do “CONDOMÍNIO EVIDENCE”, situado na Rua João Alves dos Santos n. 101, Rua Pedro Pomponazzi e Rua Rousseau, no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, com a área privativa total de 164,9700m<sup>2</sup>, sendo 19,7400m<sup>2</sup> correspondentes a 02 (duas) vagas médias de ns. 61 e 70, com capacidade para um veículo de passeio de porte médio em cada vaga, localizadas uma atrás da outra, no 1º subsolo, e 1,7600m<sup>2</sup> correspondentes a 01 (um) depósito de n. 61, localizado no 1º subsolo, a área comum total de 106,9757m<sup>2</sup>, totalizando a área de 271,9457m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,126800% ou 59,366020m<sup>2</sup> no terreno do condomínio.

Para o cálculo avaliatório é considerado a área privativa da unidade e não a área total que computa a área de vaga de garagem e a área do depósito, portanto a área privativa da unidade de nº 191 é de 143,47/m<sup>2</sup> (164,97 – 19,74 – 1,76 = 143,47/m<sup>2</sup>), as ofertas de mercado utilizadas no cálculo avaliatório que sem encontram no avaliando também possuem o referido desconto.

Sobre as ofertas que o executado tomou como base no site zap imóveis mencionado nas fls. 431, 436 e 441, trata-se de ofertas que não se encontram no avaliando, mas em outros imóveis. E as ofertas apresentadas nos autos se encontram no site quinto andar e não no site zap imóveis como mencionado na petição de fls. 430.

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Fls. 431 – Avaliando se encontra na Rua João Alves dos Santos, nº 101 e não na Rua Doutor José Estefano.



**Apartamento à venda com 171m<sup>2</sup>, 3 quartos e 4 vagas**

Rua Doutor José Estefano, Vila Mariana, São Paulo

Fls. 436 – Avaliando se encontra na Rua João Alves dos Santos, nº 101 e não na Rua Condillac.



**Apartamento à venda com 160m<sup>2</sup>, 2 quartos e 3 vagas**

Rua Condillac, Vila Mariana, São Paulo

Fls. 441 – Avaliando se encontra na Rua João Alves dos Santos, nº 101 e não na Rua Condillac.



Todos os fatores obrigatórios foram utilizados, tratados e seu coeficiente de variação teve a redução satisfatória. Conclui-se, portanto, que o valor unitário homogeneizado encontrado no **laudo judicial de R\$ 10.527,77/m<sup>2</sup>** está dentro dos termos das Normas e todos os fatores se demonstraram homogeneizantes, portanto, não assiste razão às críticas do executado, sendo o valor encontrado no laudo judicial coerente com o valor de mercado do imóvel.

## 2. CONCLUSÃO

Em vista do exposto no presente **ESCLARECIMENTOS**, esta Perita vem **ratificar** as considerações apresentadas no laudo de fls. 362-418 dos autos.

### 3. ENCERRAMENTO

Consta o presente esclarecimento de 07 (sete) folhas digitadas de um só lado, datada e assinada pela Perita Judicial.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 27 de agosto de 2020

**PAMELLA M. F. FERREIRA SIQUEIRA**  
CAU A 53213-4 - IBAPE Nº 1636  
Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia  
FAAP/ IBAPE/SP

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

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

upj31a35cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0051088-15.2016.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**  
 Exequente: **Alberto Cosentino Filho**  
 Executado: **Manderville Importação e Comércio Ltda e outros**

Prioridade Idoso

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

Vistos.

Trata-se de avaliação de imóvel situado nas Ruas João Alves dos Santos, nº 101, Rua Pedro Pomponazzi e Rua Rosseau, Vila Mariana, São Paulo, SP, apartamento nº 191, 19º andar, da Torre B, do Condomínio Evidence, registrado na matrícula nº 103.614 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

A perita avaliadora nomeada, de confiança deste Juízo, apresentou laudo (fls. 362/418), concluindo, após vistoria no imóvel e utilização do método comparativo de dados de mercado, que o valor do imóvel corresponde a R\$ 1.510.420,00 (para julho de 2020).

Tal conclusão foi objeto de concordância pela parte exequente (fls. 426/427) e impugnado pela executada (fls. 429/430), sob a alegação de que a perita aplicou o "Fator Oferta" na avaliação do referido imóvel, o que é inadmissível, visto que o imóvel não está sendo vendido de forma espontânea pelo proprietário e sim por força de decisão judicial.

A perita apresentou esclarecimentos ratificando o laudo apresentado e explicando que o "Fator Oferta" é o fator que representa a elasticidade dos preços, cujos fatores devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, como recomendado pela Norma do IBAPE/SP.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

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

upj31a35cv@tjsp.jus.br

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

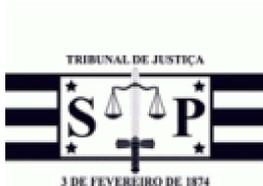
O executado não se manifestou sobre o esclarecimento da perita, mas tão somente o exequente, que concordou com os esclarecimentos (fls. 463/464).

É o breve relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

É certo que a adoção de método comparativo direito é plenamente possível e cabível ao caso, respaldada por diversas decisões do E. Tribunal de Justiça.

*“PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. LAUDO PERICIAL. NULIDADE. INOCORRÊNCIA. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO. PRECEDENTES. IMPUGNAÇÃO GENÉRICA DESACOMPANHADA DE ELEMENTOS OBJETIVOS QUE DEMONSTREM A INCORREÇÃO DA AVALIAÇÃO REALIZADA POR PERITO DE CONFIANÇA DO JUÍZO. DECISÃO MANTIDA. 1. Não há que se falar em nulidade do laudo de avaliação, mesmo porque a impugnação não se apoiou em critérios técnicos, mas apenas em argumentos genéricos. A obtenção do valor por metro quadrado levou em consideração não apenas outros imóveis da região, como também o grau de conservação e obsolescência, o andar da unidade, a quantidade de quartos, o fator oferta, o padrão construtivo, o índice fiscal, o número de vagas de garagem, dentre outros aspectos. 2. Recurso improvido; agravo interno prejudicado.(TJSP; Agravo de Instrumento 2019062-02.2017.8.26.0000; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos -4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2017; Data de Registro: 08/05/2017)”*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

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

upj31a35cv@tjsp.jus.br

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

*"PROCESSO CIVIL. CARTA PRECATÓRIA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. METODOLOGIA ADEQUADA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO DE IMÓVEIS RURAIS. PRETENSÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO. INDEFERIMENTO MANTIDO. Adotado o método comparativo direto de valores de mercado de imóveis rurais que, basicamente, consiste na comparação direta com os preços praticados no mercado para bens similares, mostrando-se o mais adequado, não se há de falar em realização de nova avaliação do imóvel. Recurso desprovido.(TJSP; Agravo de Instrumento 2225135-06.2017.8.26.0000; Relator (a):Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Mor -1ª Vara; Data do Julgamento: 19/02/2018; Data de Registro: 22/02/2018)"*

Dessa forma, considerando que o laudo foi produzido por profissional técnico que apontou de forma clara e objetiva as similaridade dos imóveis comparados ao penhorado nestes autos, **HOMOLOGO** a avaliação de fls. 362/428, fixando o valor total do imóvel de R\$ 1.510.420,00 (para julho de 2020).

**2) Fls. 467/469:** Em relação ao pedido do exequente de bloqueio de valores do credor fiduciário por descumprimento da decisão de fls. 465 (item 1 de fls. 468), observo que o advogado do credor Banco do Brasil S/A foi devidamente intimado da decisão de fls. 465 (certidão de publicação de fls.466) e permanece inerte, sem atendimento da ordem judicial.

Cabível, portanto, medida constritiva de bloqueio eletrônico, com natureza cautelar, em nome do Credor Fiduciário Banco do Brasil (CNPJ/MF nº00.000.000/0001-91), a fim de bloquear os ativos financeiros no importe total de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), equivalente a 29 dias de multa por descumprimento da r. decisão de fls.465, ficando, no entanto, adiada a decisão de levantamento pelo autor desse valor para momento oportuno, após o oferecimento de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

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

upj31a35cv@tjsp.jus.br

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

explicações pela referida instituição financeira quanto à demora no atendimento da ordem.

3) Logo, considerando-se a ordem do artigo 835, I do CPC, determinei, segundo sistema "on line" existente, o bloqueio das contas da parte executada, até o limite do débito informado à(s) fl(s). \* (R\$ \*), conforme documento que segue.

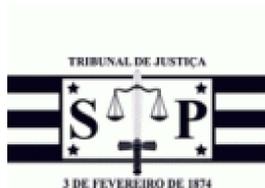
Esclareço que o monitoramento *intraday* de ativos do executado, caso não satisfeito o crédito exequendo com o bloqueio determinado, é realizado pelo próprio sistema de bloqueio, SISBAJUD.

**Aguarde-se a resposta pelo prazo de 03 dias e, se positiva, proceda-se à imediata liberação de eventuais valores bloqueados que excederem o exato montante indicado pelo exequente, nos termos do art.854, parágrafo 1º do Código de Processo Civil.**

**Ressalto que, devido à alta inconsistência do novo sistema SISBAJUD – implantado no mês de setembro de 2020, deverá ser realizada, nos casos cabíveis – aqueles com respostas divergentes, uma única reiteração do pedido de bloqueio, sem a necessidade do recolhimento de novas custas, no prazo máximo de 30 dias a contar do primeiro pedido de bloqueio.**

Fica desde já intimado o exequente a providenciar o necessário para intimação do executado da penhora realizada, caso este não possua patrono constituído nos autos.

Os valores dos montantes eventualmente bloqueados e mantidos indisponíveis só serão transferidos para conta judicial e posteriormente liberados ao exequente após análise ou decurso do prazo de impugnação, nos termos do art. 854, §§ 2º e 3º do Código de Processo Civil.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

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

upj31a35cv@tjsp.jus.br

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

2) Se negativa, diga o exequente sobre o andamento do feito, advertindo-se que, na falta de manifestação, o feito aguardará andamento no prazo de 30 dias a contar da intimação desta decisão, sob pena de extinção sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, III, do Código de Processo Civil.

Int.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

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