

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. - SP**

Ação: Cumprimento Provisório de Sentença – Locação de Imóvel

Processo nº: 0049131-76.2016.8.26.0100

JAQUES GERAB JUNIOR, Engenheiro Civil, honrado por estar nomeado para atuar como Perito Judicial nos autos da referida *Ação*, promovida por **Geere Gerenciamento e Administração de Imóveis Ltda.** em face de **Mario Sérgio Luz Moreira e outros**, que se processa perante este r. Juízo e Cartório do 11º. Ofício Cível Central, respeitosamente vem à presença de V. E^{xa}., para nos autos em questão, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciado no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

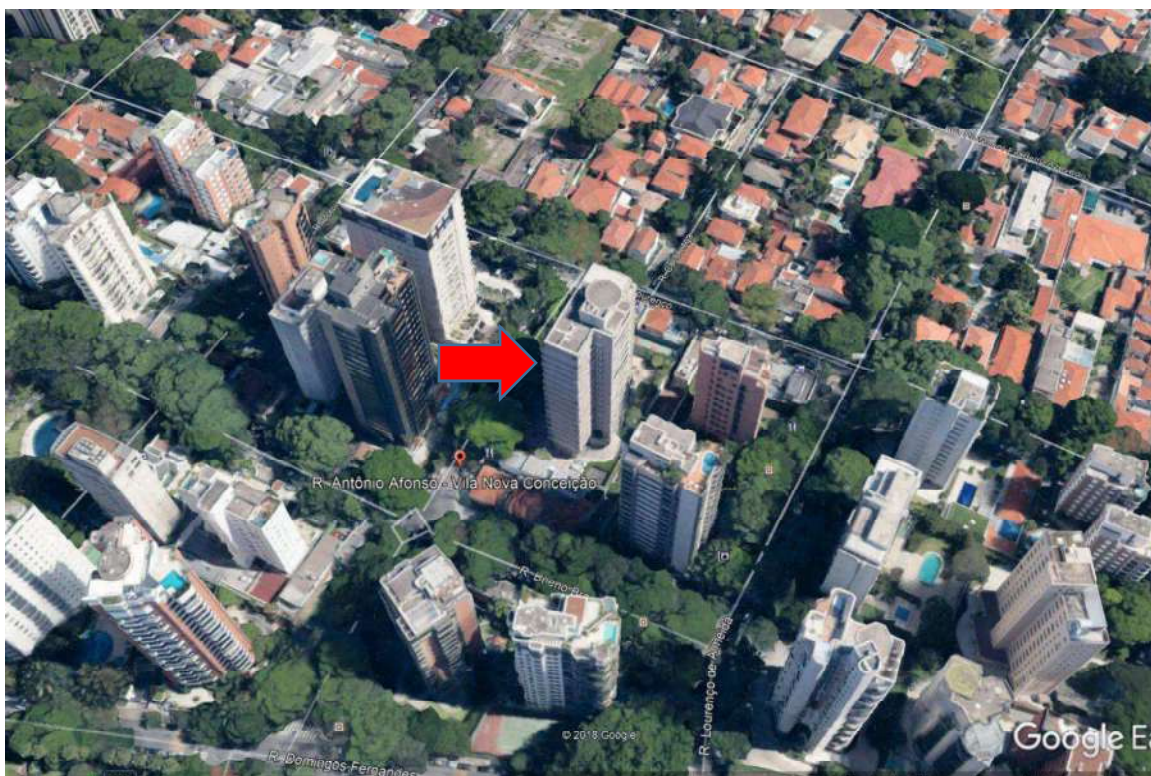
JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na Rua Antonio Afonso nº. 15 – apartamento nº. 02 – 2º. andar – Vila Nova Conceição - São Paulo – SP, registrado sob Matrícula nº. 126.904 do 4º. Registro de Imóveis de São Paulo, encartada às fls. 89 / 96 dos autos.

O Número do Contribuinte perante a Prefeitura do Município de São Paulo é 036.125.0073-2.

A localização exata do imóvel avaliando segue ilustrada a seguir, indicada pela seta em vermelho na foto aérea obtida a partir do site Google Earth.



Segundo o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo (MOC), o edifício onde o apartamento avaliando encontra-se inserido ocupa o lote 0073 da Quadra 125 do Setor 036.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

De acordo com a Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo, o Índice Fiscal do local, para o ano de 2018, é 5.870,00.

2. VISTORIA

Em 02 de agosto de 2018, às 14:00 hs., este signatário compareceu ao imóvel em tela para vistoriá-lo.

A autora/credora indicou o Eng^o. Marco Antonio Della Paolera como assistente técnico e os executados indicaram a S^{ra}. Andréa Holtz Terovydes como assistente técnica.

Os mesmos foram previamente comunicados da data e hora da vistoria conjunta e acompanharam as diligências.

No local este Jurisperito foi atendido pela Sra. Selma, a qual permitiu acesso ao imóvel e nos acompanhou nas diligências.

2.1. Melhoramentos Públicos

O local possui todos os melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, esgoto, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, TV a cabo, rede de dados, pavimentação com guias, sarjetas e transporte público.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

2.2. Sobre o local

O bairro da Vila Nova Conceição é considerado um dos bairros nobres da cidade de São Paulo, onde estão localizados edifícios e residências de alto padrão.

Próximo ao local, encontra-se o Parque do Ibirapuera, importante equipamento de esporte e lazer da Capital paulista.

O acesso ao local é feito a partir da Av. Santo Amaro e Av. República do Líbano, importantes avenidas da região e por onde circulam diversas linhas de transporte coletivo e onde se concentram diversos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.

A região onde está inserido o imóvel em tela, apresenta ocupação mista (comercial, residencial e serviços) de médio e alto padrão.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O apartamento avaliando está localizado no 2º. andar do edifício residencial denominado “Golden Court”, sendo que o terreno onde o mesmo encontra-se erguido é classificado como “meio de quadra” e com frente voltada para a Rua Antonio Afonso.

A topografia do terreno é “plana”, ao nível da rua e seu formato é “retangular regular”.

O solo, no local, é aparentemente firme e seco.

Consta da Matrícula nº. 126.904 do 4º. Registro de Imóveis de São Paulo, encartada às fls. 89 / 96 dos autos, a seguinte descrição do imóvel em tela:

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		fls. 89
de São Paulo				
matricula	ficha			
126.904	01			
São Paulo,		23	de	junho
		de 1997		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 02 - TIPO "A" , localizado no 2º pavimento do <i>EDIFÍCIO GOLDEN COURT</i>, situado na Rua Antonio Afonso nº 15, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possuindo a área privativa real de 569,9107m², a área comum real de 353,4308m², área total real construída de 923,3415m², e a fração ideal de 6,2904% do terreno e coeficiente de proporcionalidade de 0,0632, nas áreas acima inclui-se o direito a um depósito com adega e a 05 (cinco) vagas simples para guarda de 05 (cinco) veículos de passeio em locais determinados na garagem coletiva, que terão o mesmo número do respectivo apartamento no 1º subsolo. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.240,00m².</p>				

Segundo a referida Matrícula, o imóvel possui as seguintes características:

- Área útil = 569,9107 m²
- Área comum = 353,4308 m²
- Área total = 923,3415 m²
- Fração ideal = 6,2904%
- Possui depósito com adega e 5 vagas para automóveis na garagem coletiva.

A seguir, segue apresentada a “Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU” do imóvel em tela:

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018		
Cadastro do Imóvel: 036.125.0073-2			
Local do Imóvel: R ANTONIO AFONSO, 15 - AP 2 E 5 VG E DEPOSITO GOLDEN COURT CEP 04509-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO AFONSO, 15 - AP 2 E 5 VG E DEPOSITO GOLDEN COURT CEP 04509-030			
Contribuinte(s): CPF 036.216.888-11 MARIO SERGIO LUZ MOREIRA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.240	Testada (m):	56,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0630
Área total (m²):	2.240		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	924	Padrão da construção:	2-F
Área ocupada pela construção (m²):	1.951	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1995		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	5.868,00		
- da construção:	3.478,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.324.948,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	2.538.801,00		
Base de cálculo do IPTU:	3.863.749,00		
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 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/12/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 10/09/2018 Número do Documento: 2.2018.001913786-3			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAQUES GERAB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2018 às 10:49, sob o número WJMJ18412169514. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049131-76.2016.8.26.0100 e código 4EA2FD3.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Segundo a referida Certidão, o imóvel possui as seguintes características:

- Área total = 924,00 m²
- 5 vagas na garagem

Trata-se de um prédio residencial, de alto-padrão, contendo apartamentos tipo “um por andar”, construído em 1996 pela Construtora PBK.

Possui área de lazer equipada com piscina, sauna, salão de festas, playground, jardim e academia.

As vagas para veículos e depósito com adega estão localizadas no subsolo.

O apartamento avaliando encontra-se no 2º. Andar e possui as seguintes dependências:

- Sala de estar / visitas.
- Sala de jantar.
- Cozinha gourmet.
- Sala de TV
- Varanda com jardim.
- Cozinha
- Área de serviço.
- Dependência de empregados com 2 dormitórios e banheiro.
- Hall de acesso à área íntima.
- Dispensa.
- Lavabo.
- Hall de distribuição dos dormitórios.
- 4 suítes, sendo 1 master com closet.
- 5 vagas de automóveis no subsolo.
- Depósito com adega no subsolo.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Conforme o Estudo “Edificações - Valores de Venda – 2002 – Revisão 2007”, elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº. 02/99, o imóvel em tela pode ser classificado como “Apartamento Padrão Luxo”.

Ainda conforme referido “Estudo”, o estado de conservação do imóvel pode ser considerado “Entre regular e necessitando de reparos simples (referência “d”), ou seja, *“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa”*.

A seguir, segue “Relatório Fotográfico” do imóvel avaliando, contendo o registro das características do mesmo e seu estado de conservação:

JAIQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



JAIQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

fls. 193



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



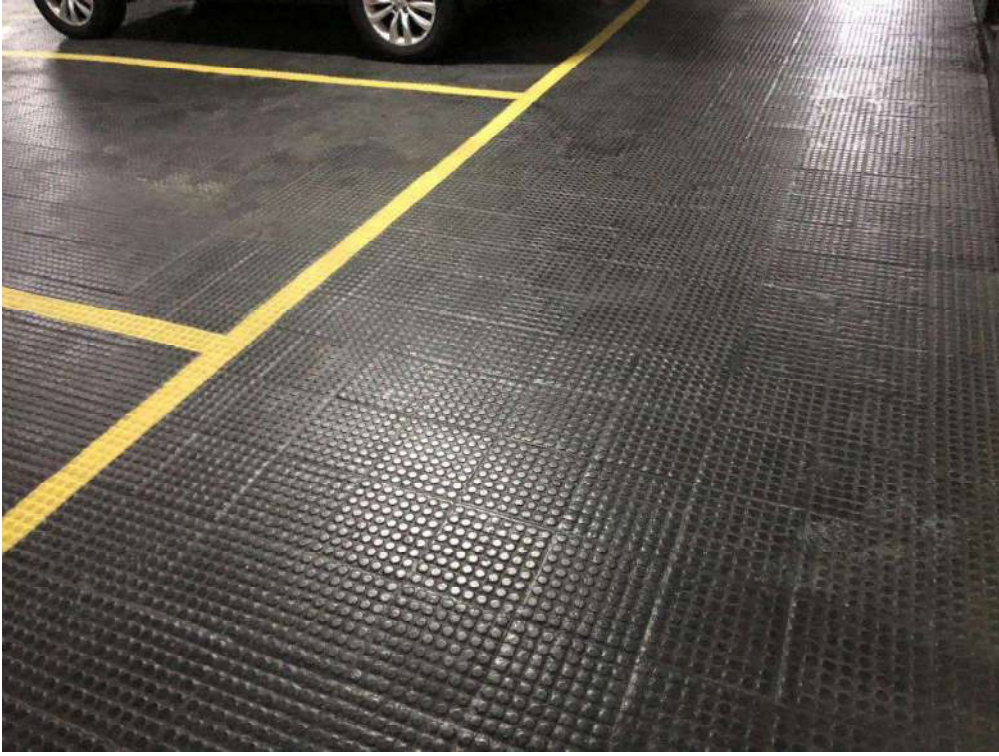
JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



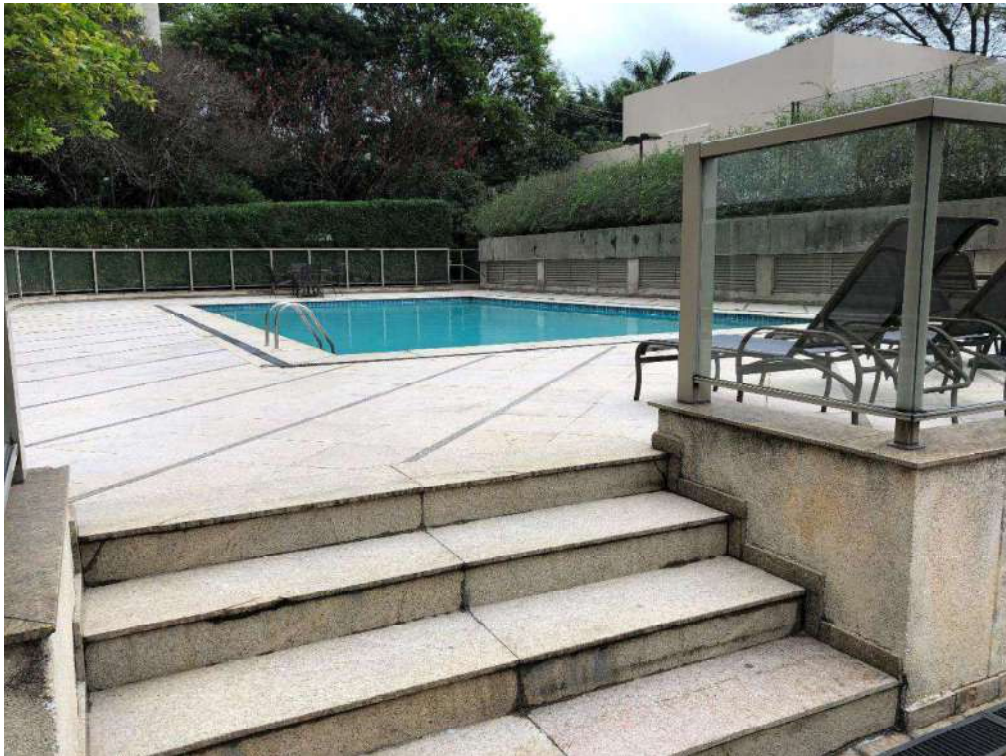
JAKUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



JAKUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

4. ZONEAMENTO

O imóvel está inserido numa “Zona Mista - ZM”.



Este Jurisperito também pesquisou a situação do imóvel perante à PMSP. O resultado segue ilustrado no quadro abaixo :

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
036.125.0073-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

5. SITUAÇÃO REGISTRÁRIA DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se registrado sob Matrícula nº. 126.904 do 4º. Registro de Imóveis de São Paulo, encartada às fls. 89 / 96 dos autos.

6. AVALIAÇÃO

6.1. Metodologia aplicada

Como base para o “Laudo de Avaliação”, serão considerados os dados cadastrais que constam da Matrícula nº. 126.904 do 4º. Registro de Imóveis de São Paulo, encartada às fls. 89 / 96 dos autos.

Para determinação do valor de mercado do imóvel em tela, a perícia recorreu às seguintes Normas e Estudo :

- “Normas para Avaliações e Laudos em Desapropriações nas Varas da Fazenda Pública da Capital” (Normas 2013 / Comissão CAJUFA nº. 01/2012).
- Norma NBR-14.653/2 da ABNT
- Estudo “Edificações - Valores de Venda – 2002 – Revisão 2007”, elaborado por comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº. 02/99.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

6.2. Cálculos avaliatórios

O valor do “metro quadrado médio de área útil” de apartamento foi obtido através de pesquisa de mercado imobiliário, onde foram coletados 17 (dezessete) elementos comparativos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, contendo características similares ao mesmo, os quais receberam adequado tratamento à luz das Normas CAJUFA / 2013.

Mediante devida homogeneização dos elementos comparativos, foi determinado o valor do “metro quadrado médio de área útil” de apartamento a ser aplicado, o qual resultou em R\$ 22.606,32 / m², válido para julho de 2018. No capítulo a seguir encontram-se encartados a referida pesquisa mercadológica e a planilha de homogeneização.

O valor de mercado do imóvel (VI) é calculado pela expressão:

$$VI = V_u \times A_t$$

Onde,

VI= Valor de mercado do imóvel

V_u = Valor do metro quadrado de área útil =R\$ 22.606,32/m²

A_u = Área útil do apartamento =569,91 m²

VI = R\$ 22.606,32 /m² x 569,91 m²

VI = R\$ 12.883.567,80, ou em números redondos:

$$VI = R\$ 12.884.000,00$$

6.3. Pesquisa de mercado e homogeneização

JAIQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Elemento 1

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO					
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO					
Endereço:	R ANTONIO AFONSO, 15		Edifício:	GOLDEN COURT				
Empreendimento:	GOLDEN COURT		Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor:	VILA NOVA CONCEICAO
Setor:	036	Quadra:	125	IF:	5.870,00			
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F			
Melhoramento Urbano:	<hr/>							
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,							
Dados Econômicos:	<hr/>							
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta					
Valor:	R\$:17.400.000,00	Locação:	60.000,00					
Dados do Terreno:	<hr/>							
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F			
Formato:	N/F	Situação:	Meio de Quadra					
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F			
Dados da Construção:	<hr/>							
Padrão:	PADRAO LUXO	Idade Estimada:	22	Conservação:	Entre Regular/Reparos Simples			
Área da Construção:	570 m²	Vagas Cobertas:	6					
Área Total:	m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa:	570 m²			
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Ginástica, Sauna, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.							
Características:	4 Dormitórios, (4 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.							
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.							
Fonte de Informação:	<hr/>							
Contato:	SR. LUCAS MELLO			Site:				
Imobiliária:	M BRAS IMÓVEIS			Fone:	5185-6999/ 99192-9918			
Endereço:	NO LOCAL							
	OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ESTAR/JANTAR/ALMOÇO/TV; LAREIRA E TERRAÇO							



Elemento 2

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R ESCOBAR ORTIZ, 544			
Empreendimento:	CACATUA	Edifício:		
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor : VILA NOVA CONCEICAO
Setor:	041	Quadra:	014	IF: 5.999,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:	_____			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:	_____			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:7.000.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:	_____			
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :	_____			
Padrão:	PADRAO Fino	Idade Estimada:	30	Conservação: Entre Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	360 m²	Vagas Cobertas:	4	
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 360 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.			
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 QuartoS Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.			
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.			
Fonte de Informação:	_____			
Contato:	SRA. ADRIANA	Site:		
Imobiliária:	FERNANDEZ MERA - DOZZI IMOVEIS	Fone:	3066-1212 / 97209-1185	
Endereço:	RUA AFONSO BRAS, 473			
OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ALMOÇO/JANTAR/ESTAR E TV; TERRAÇO E DESPENSA. - ESQUINA COM RUA BRAS CARDOSO - I. F. 5975,00 / 2018.				



Elemento

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO DUPLEX
-------	-------------------	-------	---------------------------

JACQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R LOURENCO DE ALMEIDA, 567		
Empreendimento:	CALA DI VOLPE	Edifício:	CALA DI VOLPE
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA
Setor:	036	Quadra:	126
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	N/F
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	N/F
Melhoramento Urbano:	_____		
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:	_____		
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:13.900.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:	_____		
Área:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	N/F
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :	_____		
Padrão:	PADRAO LUXO	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	528 m²	Vagas Cobertas:	7
Área Total:	m²	Área Comum:	m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI Ginástica, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.		
Características:	5 Dormitórios, (4 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Quartos Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.		
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.		
Fonte de Informação:	_____		
Contato:	SR. MARCOS REIS	Site:	
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	Fone:	3745-6000 / 99993-5353
Endereço:	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI, 4020		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ESTAR/JANTAR/ALMOÇO E TV; LAREIRA; BAR; DESPENSA; BIBLIOTECA E TERRAÇO.			



Elemento

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DOMINGOS FERNANDES, 462		

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Empreendimento:	EVER GREEN	Edifício:	EVER GREEN
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA
Setor:	036	Quadra:	130
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	
Zona de Valor:		IF:	6.009,00
Melhoramento Urbano:		Tipo de via:	N/F
<hr/>			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
<hr/>			
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:7.980.000,00	Locação:	29.000,00
<hr/>			
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
<hr/>			
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	25
Área da Construção:	295 m²	Vagas Cobertas:	4
Área Total:	m²	Área Comum:	m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Quadra, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.		
Características:	4 Dormitórios, (3 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Lavanderia, 2 Quartos Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.		
Descrição do Imóvel:	MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. EDSON	Site:	
Imobiliária:	CURSIA IMÓVEIS	Fone:	2613-0713 / 98511-3344
Endereço:	RUA JUA, 160		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ESTAR/JANTAR/ALMOÇO/TV; GALERIA; DESPENSA; LAREIRA; 2 ROUPARIAS; AQUECIMENTO CENTRAL E TERRAÇO - ESQUINA COM RUA ANTONIO AFONSO - I. F. 5877,00 / 2018.			

Elemento



Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DIOGO JACOME, 270		
Empreendimento:	IRATAUA	Edifício:	
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA
		Zona de Valor :	VILA NOVA CONCEICAO

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Setor: **041** Quadra: **017** IF: **5.704,00**
 Zoneamento Atual: **ZM** Antigo: Tipo de via: **N/F**

Melhoramento Urbano: _____

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos: _____

Modalidade: **Venda/Locação** Natureza: **Oferta**
 Valor: **R\$:6.000.000,00** Locação: **30.000,00**

Dados do Terreno: _____

Área: **N/F** Frente: **N/F** Prof. Equiv.: **N/F**
 Formato: **Regular** Situação: **Meio de Quadra**
 Topografia: **Terreno plano** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção: _____

Padrão: **PADRAO LUXO** Idade Estimada: **25** Conservação: **Entre Regular/Reparos Simples**

Área da Construção: **300 m²** Vagas Cobertas: **4**
 Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **300 m²**

Infra-Estrutura: **SI Festas, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.**

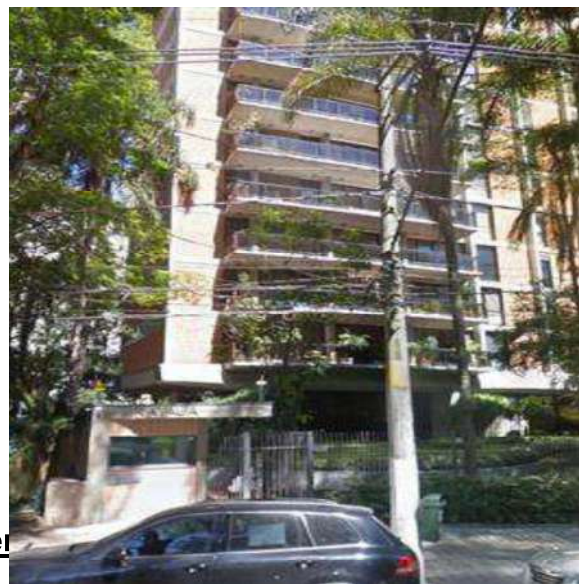
Características: **4 Dormitórios, (4 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Lavanderia, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação: _____

Contato: **SR. MARCO AURÉLIO** Site:
 Imobiliária: **REMAX IMÓVEIS** Fone: **3355-7373 / 97526-5959**
 Endereço: **RUA AFONSO BRAS, 644**

OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ESTAR/JANTAR/ALMOÇO E TERRAÇO.



Elemento

Data: **25/07/2018** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**
 Estado: **SP** Município: **SAO PAULO**
 Endereço: **R BUENO BRANDAO, 134**
 Empreendimento: **IRATAUA** Edifício: **IRATAUA**
 Bairro: **VILA NOVA CONCEICAO** Distrito: **MOEMA** Zona de Valor : **VILA NOVA CONCEICAO**
 Setor: **036** Quadra: **124** IF: **5.846,00**
 Zoneamento Atual: **ZM** Antigo: Tipo de via: **N/F**

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Melhoramento Urbano: _____

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos: _____

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:12.000.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno: _____

Área: **N/F** Frente: **N/F** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **N/F** Situação: _____

Topografia: **N/F** Fração Ideal: **N/F**

Dados da Construção : _____

Padrão: **PADRAO LUXO** Idade Estimada: **25** Conservação: **Entre Regular/Reparos Simples**

Área da Construção: **430 m²** Vagas Cobertas: **5**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **430 m²**

Infra-Estrutura: **Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira.**

Características: **4 Dormitórios, (4 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Quartos Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

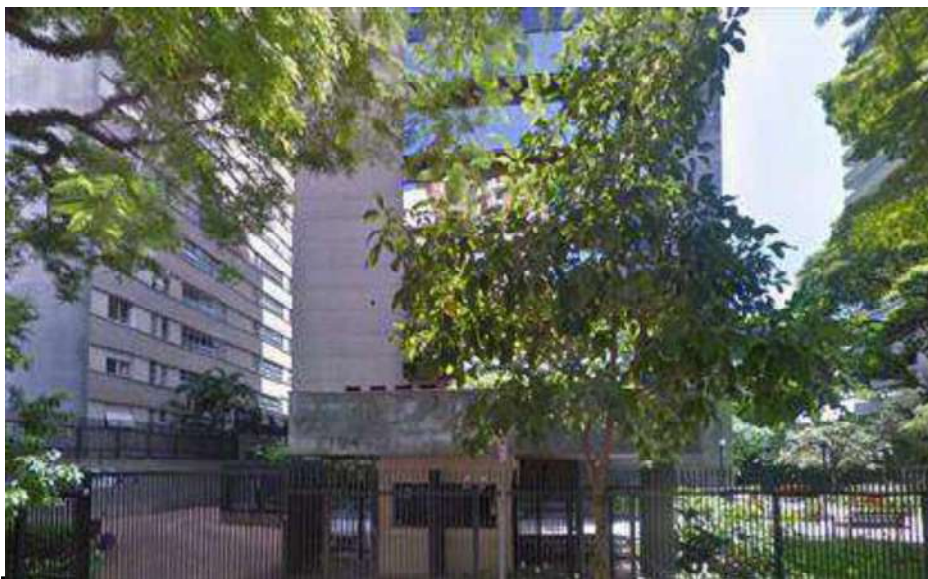
Fonte de Informação: _____

Contato: **SRA. MARIA AMORIM** Site: _____

Imobiliária: **LOCAL IMÓVEIS** Fone: **3065-0555 / 97201-3865**

Endereço: **RUA ESTADOS UNIDOS, 898**

OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - IMÓVEL COM TERRAÇO; LIVING; SALAS DE ESTAR/JANTAR/ALMOÇO; ADEGA.



Elemento 7

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO DUPLEX
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R LOURENCO DE ALMEIDA, 802		
Empreendimento:	ITAMARACA	Edifício:	DUPLICADA
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA Zona de Valor : VILA NOVA CONCEICAO
Setor:	041	Quadra:	011 IF: 6.009,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:	_____		

JAQUES GERAB JUNIOR

Perito Judicial

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:6.391.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO LUXO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Entre Regular/Reparos Simples
---------	--------------------	-----------------	-----------	--------------	--------------------------------------

Área da Construção:	350 m²	Vagas Cobertas:	5	Área Privativa:	350 m²
Área Total:	m²	Área Comum:	m²		

Infra-Estrutura: **Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.**

Características: **4 Dormitórios, (4 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAA SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. LENI	Site:	
Imobiliária:	EXATO IMÓVEIS	Fone:	5052-0300 / 99172-8179
Endereço:	AVENIDA INDIANÓPOLIS, 207		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE DESCANSO/JANTAR/ALMOÇO/TV; ESCRITÓRIO LAREIRA E TERRAÇO.



Elemento

Data:	23/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DOMINGOS FERNANDES, 496		
Empreendimento:	MAISON GIVERNY	Edifício:	MAISON GIVERNY
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA
Setor:	041	Zona de Valor :	VILA NOVA CONCEICAO
Zoneamento Atual:	ZM	Quadra:	007
		Antigo:	007
		IF:	6.009,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:9.500.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO LUXO	Idade Estimada:	20
		Conservação:	Entre Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	385 m²	Vagas Cobertas:	7
Área Total:	m²	Área Comum:	m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Sauna, Quadra, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.		
Características:	4 Dormitórios, (3 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Quartos Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.		
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. MARCOS AURÉLIO	Site:	
Imobiliária:	REMAX IMÓVEIS	Fone:	3355-7373 / 97526-5959
Endereço:	RUA AFONSO BRAS, 644		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ESTAR/ALMOÇO/JANTAR/TV; ESCRITÓRIO; DESPENSA E TERRAÇO - IMÓVEL DE ESQUINA COM A RUA DOMINGOS LEME - I. F. 5808,00 / 2018.			

Elemento



Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R ESCOBAR ORTIZ, 499			
Empreendimento:	MIRAGE	Edifício:	MIRAGE	
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor : VILA NOVA CONCEICAO
Setor:	041	Quadra:	016	IF: 5.705,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:13.900.000,00	Locação:	0,00	

JAQUES GERAB JUNIOR

Perito Judicial

Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO LUXO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Entre Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	530 m²	Vagas Cobertas:	6		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	530 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI Ginástica, Jardins, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (4 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Quartos Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. GUNTER			Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO			Fone:	98075-0102
Endereço:	NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALA DE ESTAR/JANTAR/ALMOÇO/TV E TERRAÇO - ESQUINA COM A RUA BRAS CARDOSO - I. F. 5149,00 2018.					



Eleme

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R LOURENCO DE ALMEIDA, 524				
Empreendimento:	MONT BLANC	Edifício:	MONT BLANC		
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor :	VILA NOVA CONCEICAO
Setor:	036	Quadra:	125	IF:	6.004,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:9.000.000,00	Locação:	0,00		

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO LUXO	Idade Estimada:	25	Conservação:	Entre Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	400 m²	Vagas Cobertas:	5		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	400 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (3 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. BRUNA			Site:	
Imobiliária:	WERTHEIM IMÓVEIS			Fone:	3165-3400 / 99631-7733
Endereço:	RUA TABAPUÁ, 627				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 10º ANDAR - IMÓVEL CO LIVING; SALAS DE ALMOÇO/JANTAR/ESTAR E TV; LAREIRA E TERRAÇO. - ESQUINA COM RUA BUENO BRANDÃO - I. F. 5894,00 / 2018.					

Elemento



Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DOMINGOS LEME, 440				
Empreendimento:	NUMBER ONE	Edifício:	NUMBER ONE		
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor :	VILA NOVA CONCEICAO
Setor:	036	Quadra:	129	IF:	6.009,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:9.949.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAQUES GERAB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2018 às 10:49, sob o número WJMJ18412169514. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049131-76.2016.8.26.0100 e código 4EA2FD3.

JAQUES GERAB JUNIOR Perito Judicial

Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção : _____				
Padrão:	PADRAO LUXO	Idade Estimada:	25	Conservação:
				Entre Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	675 m²	Vagas Cobertas:	5	
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Sauna, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica. 5 Dormitórios, (5 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 3 Quartos Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.			
Características:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS; PISO EM MARMORE NA SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.			
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:	_____			
Contato:	SR. VLADIMIR	Site:		
Imobiliária:	PH IMÓVEIS	Fone:	19-3862-0298 / 96565-6565	
Endereço:	NO LOCAL			

OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - IMÓVEL DE ESQUINA: RUA BUENO BRANDÃO - I. F. 5797,00 / 2018 - LIVING; SALAS DE JANTAR/ALMOÇO/TV; GALERIA; LAREIRA; BIBLIOTECA E TERRAÇO.



Elemento

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R ESCOBAR ORTIZ, 444			
Empreendimento:	PALAZZO FARNESE	Edifício:		
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor : VILA NOVA CONCEICAO
Setor:	041	Quadra:	013	IF: 5.994,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano: _____				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos: _____				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:6.000.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno: _____				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção : _____				

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Padrão: **PADRAO FINO** Idade Estimada: **20** Conservação: **Entre Regular/Reparos Simples**

Área da Construção: **300 m²** Vagas Cobertas: **4**

Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **300 m²**

Infra-Estrutura: **SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.**

Características: **4 Dormitórios, (2 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAW SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação: _____

Contato: **SRA. MARIA AMORIM** Site: _____

Imobiliária: **LOCAL IMÓVEIS** Fone: **3065-0555 / 97201-3865**

Endereço: **RUA ESTADOS UNIDOS, 898**

OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ESTAR/JANTAR/ALMOÇO/TV; BAR E TERRAÇO - ESQUINA COM RUA DOMINGOS FERNANDES - I. F. 5994,00 / 2018.



Elemento 10

Data: **25/07/2018** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**

Estado: **SP** Município: **SAO PAULO**

Endereço: **R DOMINGOS FERNANDES, 251**

Empreendimento: **PALAZZO MERANO** Edifício: _____

Bairro: **VILA NOVA CONCEICAO** Distrito: **MOEMA** Zona de Valor: **VILA NOVA CONCEICAO**

Setor: **041** Quadra: **013** IF: **5.994,00**

Zoneamento Atual: **ZM** Antigo: _____ Tipo de via: **N/F**

Melhoramento Urbano: _____

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos: _____

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**

Valor: **R\$:12.500.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno: _____

Área: **N/F** Frente: **N/F** Prof. Equiv.: **N/F**

Formato: **N/F** Situação: _____ Fração Ideal: **N/F**

Topografia: **N/F**

Dados da Construção: _____

Padrão: **PADRAO LUXO** Idade Estimada: **20** Conservação: **Entre Regular/Reparos Simples**

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Área da Construção: **447 m²** Vagas Cobertas: **7**
 Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **447 m²**
 Infra-Estrutura: **Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Sauna, Jardins, TV a Cabo.**
 Características: **4 Dormitórios, (4 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.**
 Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação:

Contato: **SRA. SANDRA** Site:
 Imobiliária: **VICTORINO IMÓVEIS** Fone: **3231-0045 / 93801-9000**
 Endereço: **ALAMEDA CAMPINAS, 433**

OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALS DE ALMOÇO/JANTAR/ESTAR/TV E TERRAÇO. - ESQUINA COM A RUA BRAZ CARDOSO - I. F. 6009,00 / 2018.



Elementos

Data: **25/07/2018** Tipo: **APARTAMENTO TIPO**
 Estado: **SP** Município: **SAO PAULO**
 Endereço: **R LOURENCO DE ALMEIDA, 580**
 Empreendimento: **PIAZZA DE TREVI** Edifício: **PIAZZA DI TREVI**
 Bairro: **VILA NOVA CONCEICAO** Distrito: **MOEMA** Zona de Valor : **VILA NOVA CONCEICAO**
 Setor: **036** Quadra: **131** IF: **6.009,00**
 Zoneamento Atual: **ZM** Antigo: Tipo de via: **N/F**
 Melhoria Urbana:

Melhorias: **Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,**

Dados Econômicos:

Modalidade: **Venda** Natureza: **Oferta**
 Valor: **R\$:6.900.000,00** Locação: **0,00**

Dados do Terreno:

Área: **N/F** Frente: **N/F** Prof. Equiv.: **N/F**
 Formato: **N/F** Situação: Fração Ideal: **N/F**
 Topografia:

Dados da Construção :

Padrão: **PADRAO LUXO** Idade Estimada: **25** Conservação: **Entre Regular/Reparos Simples**
 Área da Construção: **307 m²** Vagas Cobertas: **4**
 Área Total: **m²** Área Comum: **m²** Área Privativa: **307 m²**
 Infra-Estrutura: **Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.**

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Características: **4 Dormitórios, (4 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAZ SALAZ. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação:

Contato: **SRA. SIMONE** Site:
 Imobiliária: **MAUTONE IMÓVEIS** Fone: **4861-4200 / 99611-8252**
 Endereço: **RUA JOAQUIM FLORIANO, 72**

OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - IMÓVEL CO LIVING; SALAS DE ALMOÇO/JANTAR/ESTAR/TV; ESCRITÓRIO; DESPENSA; LAREIRA E TERRAÇO.



Elemento

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R LOURENCO DE ALMEIDA, 763				
Empreendimento:	RHODES	Edifício:	BX 192128 E 30		
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor :	VILA NOVA CONCEICAO
Setor:	041	Quadra:	014	IF:	5.951,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	_____				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:	_____				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:5.200.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:	_____				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	Meio de Quadra		
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :	_____				
Padrão:	PADRAO LUXO	Idade Estimada:	25	Conservação:	Entre Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	377 m²	Vagas Cobertas:	4		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	377 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Características: **4 Dormitórios, (4 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 2 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Lavanderia, 2 Quartos Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 1 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação:

Contato:	SR. VLADIMIR	Site:	
Imobiliária:	P H IMÓVEIS	Fone:	19-3862-0298 / 11-96565-6565
Endereço:	NO LOCAL		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ESTAR/ANTAR/ALMOÇO/TV; GALERIA; DESPENSA; ESCRITÓRIO; LAREIRA E TERRAÇO.



Elemento

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO	
Endereço:	R BUENO BRANDAO, 282		Edifício:	VILAGIO SPLENDIDO
Empreendimento:	VILAGGIO SPLENDIDO		Zona de Valor :	VILA NOVA CONCEICAO
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA	IF: 5.975,00
Setor:	036	Quadra:	123	Tipo de via: N/F
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		
Melhoramento Urbano:	_____			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:	_____			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:5.490.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:	_____			
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :	_____			
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	25	Conservação: Entre Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	292 m²	Vagas Cobertas:	4	
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 292 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Quadra, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.			

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Características: **4 Dormitórios, (3 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.**

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação:

Contato:	SR. MARCIAL OLIVEIRA	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	98204-3640
Endereço:	NO LOCAL		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ALMOÇO/JANTAR/HOME THEATER; TERRAÇO E LAREIRA.



Elemento

Data:	25/07/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R LOURENCO DE ALMEIDA, 772		Edifício:		
Empreendimento:	VILLA D ESTE				
Bairro:	VILA NOVA CONCEICAO	Distrito:	MOEMA	Zona de Valor :	VILA NOVA CONCEICAO
Setor:	041	Quadra:	011	IF:	6.009,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:7.500.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	25	Conservação:	Entre Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	356 m²	Vagas Cobertas:	4	Área Privativa:	356 m²
Área Total:	m²	Área Comum:	m²		
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Jardins, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 2 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.				

JAQUES GERAB JUNIOR

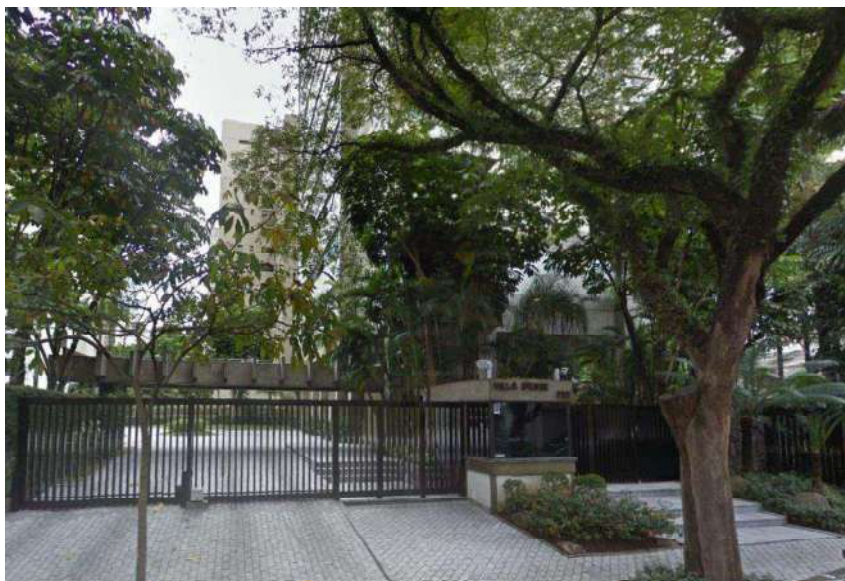
Perito Judicial

Descrição do Imóvel: **C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NAS SALAS. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.**

Fonte de Informação:

Contato: **SR. RAFAEL** Site:
 Imobiliária: **CORRETOR AUTÔNOMO** Fone: **3889-8526 / 97245-4306**
 Endereço: **NO LOCAL**

OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - IMÓVEL COM LIVING; SALAS DE ESTAR/JANTAR/ALMOÇO/TV; DESPENSA E TERRAÇO - ESQUINA COM A RUA BRAS CARDOSO - I. F. 5877,00 / 2018.



Homogeneização

Elemento	Setor	Quadra	Índice Fiscal	Quartos / Suítes	Vagas Garagem	Padrão Construtivo	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Útil (m²)	Estado de Conserv.	Coef. De Conserv.	Foc	Índice Constr.	Oferta (R\$)	Fator Oferta	Preço descontado fator oferta
1	36	125	5.870,00	4q 4 s	6	Apto. Luxo	22	50	570,00	d	8,09	0,7023	4,677	17.400.000,00	0,90	15.660.000,00
2	41	14	5.999,00	4q 2s	4	Apto. Fino	30	50	360,00	d	8,09	0,5823	3,564	7.000.000,00	0,90	6.300.000,00
3	36	126	5.994,00	5q 4s	7	Apto. Luxo	20	50	528,00	d	8,09	0,7294	5,310	13.900.000,00	0,90	12.510.000,00
4	36	130	6.009,00	4q 3s	4	Apto. Fino	25	50	295,00	d	8,09	0,6596	4,046	7.980.000,00	0,90	7.182.000,00
5	41	17	5.704,00	4q 4s	4	Apto. Luxo	25	50	300,00	d	8,09	0,6596	4,120	6.000.000,00	0,90	5.400.000,00
6	36	124	5.846,00	4q 4s	5	Apto. Luxo	20	50	430,00	d	8,09	0,7294	4,120	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00
7	41	11	6.009,00	4q 4s	5	Apto. Luxo	20	50	350,00	d	8,09	0,7294	4,120	6.391.000,00	0,90	5.751.900,00
8	41	7	6.009,00	4q 3s	7	Apto. Luxo	20	50	385,00	d	8,09	0,7294	4,120	9.500.000,00	0,90	8.550.000,00
9	41	16	5.705,00	4q 4s	6	Apto. Luxo	20	50	530,00	d	8,09	0,7294	4,677	13.900.000,00	0,90	12.510.000,00
10	36	125	6.004,00	4q 3s	5	Apto. Luxo	25	50	400,00	d	8,09	0,6596	4,120	9.000.000,00	0,90	8.100.000,00
11	36	129	6.009,00	5q 5s	5	Apto. Luxo	25	50	675,00	d	8,09	0,6596	5,310	9.949.000,00	0,90	8.954.100,00
12	41	13	5.994,00	4q 2s	4	Apto. Fino	20	50	300,00	d	8,09	0,7294	3,564	6.000.000,00	0,90	5.400.000,00
13	41	13	5.994,00	4q 4s	7	Apto. Luxo	20	50	447,00	d	8,09	0,7294	4,677	12.500.000,00	0,90	11.250.000,00
14	36	131	6.009,00	4q 4s	4	Apto. Luxo	25	50	307,00	d	8,09	0,6596	4,120	6.900.000,00	0,90	6.210.000,00
15	41	14	5.951,00	4q 4s	4	Apto. Luxo	25	50	377,00	d	8,09	0,6596	4,120	6.000.000,00	0,90	5.200.000,00
16	36	123	5.975,00	4q 3s	4	Apto. Fino	25	50	292,00	d	8,09	0,6596	4,046	5.490.000,00	0,90	4.941.000,00
17	41	11	6.009,00	4q 2s	4	Apto. Fino	25	50	356,00	d	8,09	0,6596	4,046	7.500.000,00	0,90	6.750.000,00

Avaliando	36	125	5.870,00	4	5	Apto. Luxo	22	50	569,91	d	8,09	0,7023	4,677
------------------	----	-----	----------	---	---	------------	----	----	--------	---	------	--------	-------

Observação 1: O número de quartos, suítes, área externa e o número de garagens é considerado no "Padrão Construtivo".

Observação 2: O Fator localização aplicou-se sobre a parcela de terreno

Observação 3: O Fator Obsolescência e Padrão Construtivo aplicou-se sobre a parcela de benfeitoria

JAQUES GERAB JUNIOR Perito Judicial

Preço de A.Útil (R\$/m²)	Validação Área	Cota-parte Terreno (R\$/m²)	Cota-parte Benfeitoria (R\$/m2)	Fator Obsol. Conserv. S/ Benfeit.	Fator Padrão S/ Benfeit.	Fator Transporte S/ Terreno	Cota-Terreno c/ Ftransporte (R\$/m²)	Cota Benf. C/ Foc + Fp (R\$/m²)	Valor Unit Homog. (R\$/m²)	Fator Área	Valor Unit Homog. c/ F.A (R\$/m²)
27.473,68	1,00	8.242,11	19.231,58	1,00	1,00	1,00	8.242,11	19.231,58	27.473,68	1,0000	27.473,68
17.500,00	0,63	5.250,00	12.250,00	1,21	1,31	0,98	5.137,11	19.388,06	24.525,17	1,0000	24.525,17
23.693,18	0,93	7.107,95	16.585,23	0,96	0,88	0,98	6.960,91	14.066,21	21.027,12	1,0000	21.027,12
24.345,76	0,52	7.303,73	17.042,03	1,06	1,16	0,98	7.134,78	20.978,03	28.112,81	1,0000	28.112,81
18.000,00	0,53	5.400,00	12.600,00	1,06	1,14	1,03	5.557,15	15.231,49	20.788,64	1,0000	20.788,64
25.116,28	0,75	7.534,88	17.581,40	0,96	1,14	1,00	7.565,82	19.217,91	26.783,73	1,0000	26.783,73
16.434,00	0,61	4.930,20	11.503,80	0,96	1,14	0,98	4.816,15	12.574,60	17.390,76	1,0000	17.390,76
22.207,79	0,68	6.662,34	15.545,45	0,96	1,14	0,98	6.508,22	16.992,46	23.500,69	1,0000	23.500,69
23.603,77	0,93	7.081,13	16.522,64	0,96	1,00	1,03	7.285,93	15.909,71	23.195,64	1,0000	23.195,64
20.250,00	0,70	6.075,00	14.175,00	1,06	1,14	0,98	5.939,42	17.135,43	23.074,84	1,0000	23.074,84
13.265,33	1,18	3.979,60	9.285,73	1,06	0,88	0,98	3.887,54	8.709,45	12.596,99	1,0000	12.596,99
18.000,00	0,53	5.400,00	12.600,00	0,96	1,31	0,98	5.288,29	15.921,46	21.209,75	1,0000	21.209,75
25.167,79	0,78	7.550,34	17.617,45	0,96	1,00	0,98	7.394,14	16.963,90	24.358,04	1,0000	24.358,04
20.228,01	0,54	6.068,40	14.159,61	1,06	1,14	0,98	5.928,03	17.116,82	23.044,85	1,0000	23.044,85
13.793,10	0,66	4.137,93	9.655,17	1,06	1,14	0,99	4.081,61	11.671,64	15.753,25	1,0000	15.753,25
16.921,23	0,51	5.076,37	11.844,86	1,06	1,16	0,98	4.987,16	14.580,53	19.567,69	1,0000	19.567,69
18.960,67	0,62	5.688,20	13.272,47	1,06	1,16	0,98	5.556,62	16.337,85	21.894,48	1,0000	21.894,48

Validação	Aprox.	Aprox.
>0,50	30%	70%
<2,00		

SOMA 1	374.298,13
MÉDIA 1	22.017,54
LIM INF -30%	15.412,28
LIM SUP +30%	28.622,80

SOMA 2	361.701,14
MÉDIA 2	22.606,32

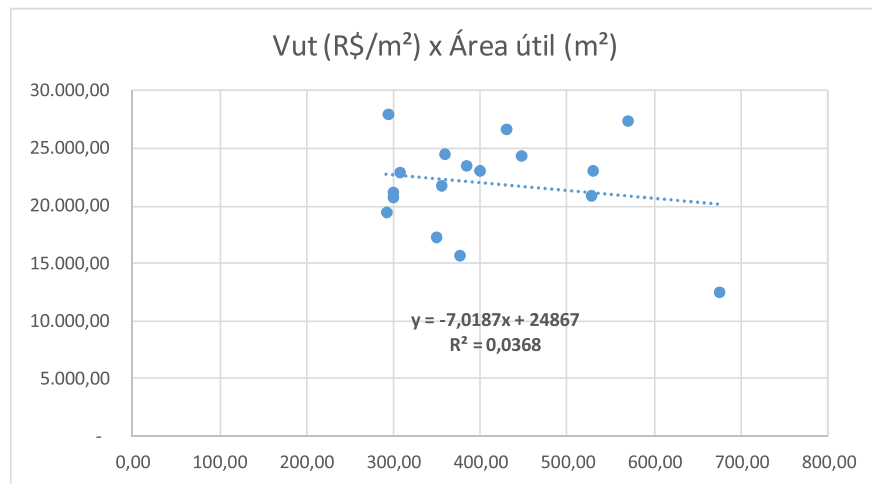
MÉDIA SANEADA	22.606,32	12.883.584,21
---------------	-----------	---------------

EIEM. COERENTES	16 ou 94%
-----------------	-----------

Análise da necessidade de “Fator Área”

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Área Útil (m²)	Valor Unit Homog. (R\$/m²)
570,00	27.473,68
360,00	24.525,17
528,00	21.027,12
295,00	28.112,81
300,00	20.788,64
430,00	26.783,73
350,00	17.390,76
385,00	23.500,69
530,00	23.195,64
400,00	23.074,84
675,00	12.596,99
300,00	21.209,75
447,00	24.358,04
307,00	23.044,85
377,00	15.753,25
292,00	19.567,69
356,00	21.894,48



$R^2 < 0,4$ não aponta para correlação entre as variáveis de forma significativa e não justifica a aplicação de "fator área"

7. RESPOSTAS AOS QUESITOS

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

7.1. Quesitos formulados pela exequente (fl. 152)

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel em questão, destacando a sua localização, características e padrão construtivo, medidas de área (terreno e benfeitorias), idade e estado atual de conservação.

Resposta:

Favor reportar-se ao corpo do Laudo onde todas as características do imóvel avaliando foram apresentadas detalhadamente.

2. O local onde se situa o imóvel é servido por todos os melhoramentos públicos, tais como água, esgoto, energia elétrica, telefone, transporte público etc.?

Resposta:

Sim.

3. Em função das características construtivas e de uso do imóvel em questão, e consoante pesquisas imobiliárias obtidas na mesma região geoeconômica, determine o Sr. Perito o seu valor de mercado pelo Método da Composição (Evolutivo).

Resposta:

A perícia recorreu ao Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

4. Com base nos mesmos critérios e procedimentos apontados no quesito anterior, determine o Sr. Perito o valor de mercado do imóvel pelo Método Comparativo Direto.

Resposta:

VI = R\$ 12.883.567,80, ou em números redondos:

VI = R\$ 12.884.000,00

5. Informe o Sr. Perito qual o justo valor de mercado do imóvel em questão.

Resposta:

VI = R\$ 12.884.000,00

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

7.2. Quesitos formulados pelos executados (fl. 155 e 156)

Quesito 01: Pode o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da ação, em seus aspectos físicos, suas áreas e características;

Resposta:

Favor reportar-se ao corpo do Laudo onde todas as características do imóvel avaliando foram apresentadas detalhadamente.

Quesito 02: Pode o Sr. Perito informar o Método de Avaliação utilizado pela perícia? O que recomendam a esse respeito às Normas da ABNT e do IBAPE?;

Resposta:

A perícia recorreu ao Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, preconizado pelas “Normas para Avaliações e Laudos em Desapropriações nas Varas da Fazenda Pública da Capital” (Normas 2013 / Comissão CAJUFA nº. 01/2012).

Ademais, a perícia também recorreu à seguinte Norma e Estudo:

- Norma NBR-14.653/2 da ABNT
- Estudo “Edificações - Valores de Venda – 2002 – Revisão 2007”, elaborado por comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº. 02/99.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Quesito 03: Pode o Sr. Perito fornecer as características da região geo-econômica onde se situa o imóvel, descrevendo sobre zona urbanística, padrão construtivo das construções e classes sociais predominantes no entorno;

Resposta:

O bairro da Vila Nova Conceição é considerado um dos bairros nobres da cidade de São Paulo, onde estão localizados edifícios e residências de alto padrão.

Próximo ao local, encontra-se o Parque do Ibirapuera, importante equipamento de esporte e lazer da Capital paulista.

O acesso ao local é feito a partir da Av. Santo Amaro e Av. República do Líbano, importantes avenidas da região e por onde circulam diversas linhas de transporte coletivo e onde se concentram diversos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.

A região onde está inserido o imóvel em tela, apresenta ocupação mista (comercial, residencial e serviços) de médio e alto padrão

Quesito 04: Pode o Sr. Perito informar as características construtivas e dimensionais do imóvel avaliando e descrever a tipologia e classificação da edificação com respectivo padrão construtivo;

Resposta:

Favor reportar-se ao corpo do Laudo onde todas as características do imóvel avaliando foram apresentadas detalhadamente.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Quesito 05: Pode o Sr. Perito apontar o estado de conservação do imóvel avaliando e descrever as melhorias realizadas;

Resposta:

Conforme o Estudo “Edificações - Valores de Venda – 2002 – Revisão 2007”, elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº. 02/99, o estado de conservação do imóvel pode ser considerado “Entre regular e necessitando de reparos simples (referência “d”), ou seja, *“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa”*.

Não foram identificadas melhorias estruturais e/ou de lay-out interno.

Quesito 06: Pode o Sr. Perito informar se o valores de IPTU e condomínio do imóvel avaliando se fazem abaixo da media para os imóveis localizados no entorno e de mesmo padrão;

Resposta:

Não é escopo da perícia.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Quesito 07: Pode o Sr. Perito informar se o fato de os valores de IPTU e condomínio serem, para o imóvel avaliando, abaixo da media, é razão para um incremento na oferta ao Mercado.

Resposta:

A análise de valores de IPTU e condomínio não é escopo da perícia. Todos os aspectos valorizantes e desvalorizantes que envolvem o imóvel avaliando foram contemplados no processo de homogeneização.

8. CONCLUSÃO

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Conforme exposto no presente “*Laudo de Avaliação*”, o valor de mercado do imóvel localizado à Rua Antonio Afonso nº. 15 – apartamento nº. 02 – 2º. andar – Vila Nova Conceição - São Paulo – SP, registrado sob Matrícula nº. 126.904 do 4º. Registro de Imóveis de São Paulo, Número do Contribuinte perante a Prefeitura do Município de São Paulo 036.125.0073-2, é:

VI = R\$ 12.884.000,00

(Doze milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais)

Válido para JULHO de 2018

9. ENCERRAMENTO

Contém o presente “*Laudo de Avaliação*” 47 (quarenta e sete) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 13 de setembro de 2018.

13/09/2018

X



JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial - Engenheiro Civil
Assinado por: JAQUES GERAB JUNIOR:10125915810

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

fls. 229

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 11ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. - SP**

Ação: Cumprimento Provisório de Sentença – Locação de Imóvel

Processo nº: 0049131-76.2016.8.26.0100

JAQUES GERAB JUNIOR, Engenheiro Civil, honrado por estar nomeado para atuar como Perito Judicial nos autos da referida *Ação*, promovida por **Geere Gerenciamento e Administração de Imóveis Ltda.** em face de **Mario Sérgio Luz Moreira e outros**, que se processa perante este r. Juízo e Cartório do 11º. Ofício Cível Central, respeitosamente vem à presença de V. Ex^a., para nos autos em questão, em atendimento à decisão de fl. 552, apresentar seus

**ESCLARECIMENTOS SOBRE O
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

1. Em relação às críticas formuladas pelos requeridos

Os requeridos, através de sua assistência técnica, apresentou “Parecer Técnico Parcialmente Divergente” às fls. 514 à 545 entendendo que o Laudo Oficial comporta as seguintes críticas:

O que não foi considerado pelo Ilustre Perito é que se trata de imóvel localizado em condomínio com baixo valor em comparação aos demais edifícios com estrutura semelhante, elevando a procura pelo imóvel e seu valor mercadológico.

Esclarecimentos:

A seguir, seguem os valores dos condomínios praticados nos elementos comparativos que compõem a pesquisa imobiliária utilizada pela perícia:

Elemento comparativo	Valor do Condomínio (R\$)
1	9.000,00
2	4.200,00
3	9.000,00
4	4.700,00
5	5.000,00
6	8.500,00
7	5.850,00
8	8.080,00
9	8.000,00
10	5.800,00
11	9.000,00
12	4.200,00
13	6.500,00
14	5.100,00
15	5.500,00
16	3.500,00
17	8.000,00

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Tendo em vista que o valor do condomínio do apartamento avaliando é da ordem de R\$ 9.000,00 observa-se que todos os elementos comparativos utilizados pela perícia possuem valor igual ou bem menor do que o avaliando.

Observa-se também que o valor do condomínio do apartamento avaliando não é tão baixo conforme relatado pela assistência técnica.

Faz-se também necessário ressaltar que todos os preceitos normativos estabelecidos pelas Norma CAJUFA/2013, em especial o ítem “9 – Avaliação de Apartamentos e Escritórios”, foram considerados pela perícia nos cálculos avaliatórios, quer sejam:

- Na homogeneização dos elementos comparativos foram consideradas as influências da condição de oferta, localização do imóvel, padrão construtivo, obsolescimento e estado de conservação.
- A homogeneização foi feita em relação à área útil da unidade.
- Os elementos comparativos pesquisados possuem discrepâncias mínimas em relação ao avaliando e se enquadram perfeitamente no intervalo normativo entre 0,5 e 2,0.
- Todas as vantagens e desvantagens do apartamento avaliando em relação aos elementos comparativos foram devidamente sanadas através do adequado processo de homogeneização, conforme denota-se da planilha encartada no Anexo do Laudo Oficial.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

O Laudo Pericial ofertado pelo Douto Perito Judicial, possuem brilhantismo técnico e em que pese as críticas realizadas por esta assistente, para fins avaliatórios gerais e objetivos de um imóvel, a metodologia de cálculo empregada se faz regular.

Esclarecimentos:

Para consecução do Laudo Oficial, a perícia seguiu rigorosamente às seguintes Normas e Estudo:

- “Normas para Avaliações e Laudos em Desapropriações nas Varas da Fazenda Pública da Capital” (Normas 2013 / Comissão CAJUFA nº. 01/2012).
- Norma NBR-14.653/2 da ABNT
- Estudo “Edificações - Valores de Venda – 2002 – Revisão 2007”, elaborado por comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº. 02/99.

Faz-se necessário ressaltar que todos os referidos preceitos normativos são amplamente utilizados e aceitos no ambiente judicial.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em médio espaço de tempo e, as nuances e particularidades do imóvel avaliando não foram consideradas pela perícia.

Tais fatores não acatados no Laudo Pericial, resultam em prejuízo e extrema desvantagem ao Executado, pois, colocado o imóvel objeto da avaliação na praça por valor obtido em simples método genérico de cálculo, ignorando suas virtudes, específicas e inerentes, resulta, na prática, em comercialização por valor inferior ao que facilmente seria alcançado no mercado.

Neste intento, esta assistente, não apenas realiza a comparação do imóvel avaliando com outros de características semelhantes, mas também leva em consideração as qualidades e interferências realizadas no imóvel, como baixo condomínio e reformas.

Leva-se em consideração a estrutura da localização, do condomínio, de sua área de lazer e entretenimento e, ainda, quanto custa os serviços e espaços ofertados na cota condominial em comparação a outros edifícios com a mesma infraestrutura.

Em conclusão, o imóvel avaliando possui três características que trazem uma valorização e que devem ser considerados, além da avaliação pura realizada na perícia: o valor baixo da taxa condominial, o valor baixo do IPTU e por fim, as reformas pelas quais o referido imóvel passou.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Esclarecimentos:

Conforme já relatado anteriormente,

- Na homogeneização dos elementos comparativos foram consideradas as influências da condição de oferta, localização do imóvel, padrão construtivo, obsolescimento e estado de conservação.

- Todas as vantagens e desvantagens do apartamento avaliando em relação aos elementos comparativos foram devidamente sanadas através do adequado processo de homogeneização, conforme denota-se da planilha encartada no Anexo do Laudo Oficial.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, ratifica-se o **Valor de Mercado do imóvel objeto da avaliação em R\$ 17.471.109,00 (dezessete milhões, quatrocentos e setenta e um mil, cento e nove reais).**

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Esclarecimentos:

O valor do “metro quadrado médio de área útil” de apartamento foi obtido através de pesquisa de mercado imobiliário, onde foram coletados 17 (dezesete) elementos comparativos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, contendo características similares ao mesmo, os quais receberam adequado tratamento à luz das Normas CAJUFA / 2013.

Mediante devida homogeneização dos elementos comparativos, foi determinado o valor do “metro quadrado médio de área útil” de apartamento a ser aplicado, o qual resultou em R\$ 22.606,32 / m², válido para julho de 2018.

Conforme detalhadamente apresentado no Laudo Oficial, o valor de mercado do apartamento avaliando com base nos preceitos normativos vigentes e aceitos no ambiente judicial é de:

VI = R\$ 12.884.000,00

2. Manifestação da requerente

A requerente, através de sua assistência técnica, apresentou “Parecer Concordante” em relação ao Laudo Oficial às fls. 547 à 549.

Sendo assim, nada a esclarecer.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

3. Conclusão

O “Laudo Oficial” não merece reparos em função das críticas formuladas pela assistência técnica dos requeridos.

Isto posto, a perícia ratifica o valor de mercado do imóvel localizado à Rua Antonio Afonso nº. 15 – apartamento nº. 02 – 2º. andar – Vila Nova Conceição - São Paulo – SP, registrado sob Matrícula nº. 126.904 do 4º. Registro de Imóveis de São Paulo, Número do Contribuinte perante a Prefeitura do Município de São Paulo 036.125.0073-2, como sendo de:

VI = R\$ 12.884.000,00

(Doze milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais)

Válido para JULHO de 2018

4. Encerramento

Contém o presente “Esclarecimentos”, 08 (oito) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 04 de dezembro de 2018.

04/12/2018

X 

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial - Engenheiro Civil
Assinado por: JAQUES GERAB JUNIOR:10125915810

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 11ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. - SP**

Ação: Cumprimento Provisório de Sentença – Locação de Imóvel

Processo nº: 0049131-76.2016.8.26.0100

JAQUES GERAB JUNIOR, Engenheiro Civil, honrado por estar nomeado para atuar como Perito Judicial nos autos da referida *Ação*, promovida por **Geere Gerenciamento e Administração de Imóveis Ltda.** em face de **Mario Sérgio Luz Moreira e outros**, que se processa perante este r. Juízo e Cartório do 11º. Ofício Cível Central, respeitosamente vem à presença de V. Ex^a., para nos autos em questão, em atendimento à decisão de fl. 626, apresentar seus

**2º. ESCLARECIMENTOS SOBRE O
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

1. Em relação às críticas formuladas pelos requeridos

Os requeridos, através de sua assistência técnica, apresentaram às fls. 609 à 625 “Manifestação sobre Esclarecimentos” discordando dos mesmos e apresentando avaliação particular, conforme transcrito a seguir:

Em conclusão, o imóvel avaliando possui três características que trazem uma valorização e que devem ser considerados, além da avaliação pura realizada na perícia: o valor baixo da taxa condominial, o valor baixo do IPTU e por fim, as reformas pelas quais o referido imóvel passou.

Esclarecimentos:

A seguir, seguem os valores dos condomínios praticados nos elementos comparativos que compõem a pesquisa imobiliária utilizada pela perícia:

Elemento comparativo	Valor do Condomínio (R\$)
1	9.000,00
2	4.200,00
3	9.000,00
4	4.700,00
5	5.000,00
6	8.500,00
7	5.850,00
8	8.080,00
9	8.000,00
10	5.800,00
11	9.000,00
12	4.200,00
13	6.500,00
14	5.100,00
15	5.500,00
16	3.500,00
17	8.000,00

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Tendo em vista que o valor do condomínio do apartamento avaliando é da ordem de R\$ 9.000,00 observa-se que todos os elementos comparativos utilizados pela perícia possuem valor igual ou bem menor do que o avaliando.

Observa-se também que o valor do condomínio do apartamento avaliando não é tão baixo conforme relatado pela assistência técnica.

Com relação à aventada “reforma pelo qual o referido imóvel passou”, trata-se do estado de conservação do mesmo, para o qual a perícia atribui “Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, (...) (referência “d”)” conforme constou do item “3” do Laudo Pericial parcial transcrita a seguir.

Ainda conforme referido “Estudo”, o estado de conservação do imóvel pode ser considerado “Entre regular e necessitando de reparos simples (referência “d”), ou seja, “Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa”.

Ou seja, nos cálculos avaliatórios a aventada “reforma” foi sim considerada tendo sido atribuída a classificação “d” conforme critérios das Normas CAJUFA/2013.

Homogeneização

Elemento	Setor	Quadra	Índice Fiscal	Quartos / Suites	Vagas Garagem	Padrão Construtivo	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Útil (m²)	Estado de Conserv.	Coef. De Conserv.	Foc	Índice Constr.	Oferta (R\$)	Fator Oferta	Preço descontado fator oferta
1	36	125	5.870,00	4q 4 s	6	Apto. Luxo	22	50	570,00	d	8,09	0,7023	4,677	17.400.000,00	0,90	15.660.000,00
2	41	14	5.999,00	4q 2s	4	Apto. Fino	30	50	360,00	d	8,09	0,5823	3,564	7.000.000,00	0,90	6.300.000,00
3	36	126	5.994,00	5q 4s	7	Apto. Luxo	20	50	528,00	d	8,09	0,7294	5,310	13.900.000,00	0,90	12.510.000,00
4	36	130	6.009,00	4q 3s	4	Apto. Fino	25	50	295,00	d	8,09	0,6596	4,046	7.980.000,00	0,90	7.182.000,00
5	41	17	5.704,00	4q 4s	4	Apto. Luxo	25	50	300,00	d	8,09	0,6596	4,120	6.000.000,00	0,90	5.400.000,00
6	36	124	5.846,00	4q 4s	5	Apto. Luxo	20	50	430,00	d	8,09	0,7294	4,120	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00
7	41	11	6.009,00	4q 4s	5	Apto. Luxo	20	50	350,00	d	8,09	0,7294	4,120	6.391.000,00	0,90	5.751.900,00
8	41	7	6.009,00	4q 3s	7	Apto. Luxo	20	50	385,00	d	8,09	0,7294	4,120	9.500.000,00	0,90	8.550.000,00
9	41	16	5.705,00	4q 4s	6	Apto. Luxo	20	50	530,00	d	8,09	0,7294	4,677	13.900.000,00	0,90	12.510.000,00
10	36	125	6.004,00	4q 3s	5	Apto. Luxo	25	50	400,00	d	8,09	0,6596	4,120	9.000.000,00	0,90	8.100.000,00
11	36	129	6.009,00	5q 5s	5	Apto. Luxo	25	50	675,00	d	8,09	0,6596	5,310	9.949.000,00	0,90	8.954.100,00
12	41	13	5.994,00	4q 2s	4	Apto. Fino	20	50	300,00	d	8,09	0,7294	3,564	6.000.000,00	0,90	5.400.000,00
13	41	13	5.994,00	4q 4s	7	Apto. Luxo	20	50	447,00	d	8,09	0,7294	4,677	12.500.000,00	0,90	11.250.000,00
14	36	131	6.009,00	4q 4s	4	Apto. Luxo	25	50	307,00	d	8,09	0,6596	4,120	6.900.000,00	0,90	6.210.000,00
15	41	14	5.951,00	4q 4s	4	Apto. Luxo	25	50	377,00	d	8,09	0,6596	4,120	6.000.000,00	0,90	5.200.000,00
16	36	123	5.975,00	4q 3s	4	Apto. Fino	25	50	292,00	d	8,09	0,6596	4,046	5.490.000,00	0,90	4.941.000,00
17	41	11	6.009,00	4q 2s	4	Apto. Fino	25	50	356,00	d	8,09	0,6596	4,046	7.500.000,00	0,90	6.750.000,00
Avaliando	36	125	5.870,00	4	5	Apto. Luxo	22	50	569,00	d	8,09	0,7023	4,677			

- Observação 1 : O número de quartos, suítes, área externa e o número de garagens é considerado no “Padrão Construtivo”.
- Observação 2 : O Fator localização aplicou-se sobre a parcela de terreno
- Observação 3 : O Fator Obsolescência e Padrão Construtivo aplicou-se sobre a parcela de benfeitoria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAQUES GERAB JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2019 às 17:08, sob o número WJMJ19402060103. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049131-76.2016.8.26.0100 e código 67CBAC1.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

A assistência técnica dos requeridos reapresentou a seguinte avaliação para o imóvel em tela

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 569,91m² X R\$ 30.655,91 /m²

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando
R\$ 17.471.109,00

Esclarecimentos:

Referida avaliação teve como base apenas 04 (quatro) elementos comparativos apresentados às fls. 540 à 544.

Pelo exame da referida pesquisa imobiliária, denota-se que a mesma não atende os preceitos normativos estabelecidos no ítem “4.4” das Normas CAJUFA/2013 pois possuem as seguintes impropriedades / defeitos em sua elaboração:

- Os 04 (quatro) elementos comparativos foram obtidos a partir de informações ofertadas na internet, sem a devida comprovação dos dados apresentados.
- Os 04 (quatro) elementos comparativos foram obtidos na mesma fonte de informação, quer seja, o site “Viva Real”, que na realidade é um “buscador” de imóveis e não uma imobiliária habilitada.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

- Não consta o endereço completo das ofertas (nome da rua, número do edifício, número da unidade a venda) que possibilite a identificação exata do imóvel.
- Não consta o nome do contato e o telefone para verificação das informações.
- Não consta o estado de conservação de cada elemento comparativo.
- Não consta a data da pesquisa.
- Um dos elementos comparativos está localizado na Rua João Cachoeira (Itaim Bibi) e não na Vila Nova Conceição, local do imóvel avaliando.

Faz-se necessário observar que a nova pesquisa imobiliária apresentada agora às fls. 614 à 621, pela assistência técnica dos requeridos, por ocasião da “Manifestação em Relação aos Esclarecimentos”, também apresenta as impropriedades / defeitos elencados acima.

COMPARATIVO 1

OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTO NO MESMO PRÉDIO
DIVULGADA NA INTERNET

Link abaixo da oferta publicada no sítio VIVA REAL para venda de
apartamento similar no mesmo edifício

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-580m2-venda-RS17400000-id-59928842/?_vt=wab:b#map

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

COMPARATIVO 2

OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTO NO MESMO BAIRRO
DIVULGADA NA INTERNET

Link abaixo da oferta publicada no sítio VIVA REAL para venda de apartamento similar:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-534m2-venda-RS16400000-id-1040769424/? vt=wab:b#map>

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 534 m² por R\$16.400.000

[Condomínio Praça Vila Nova](#) COD.DZ992 [Avenida Hélio Pellegrino, 374 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP](#)

COMPARATIVO 3

OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTO NO MESMO BAIRRO
DIVULGADA NA INTERNET

Link abaixo da oferta publicada no sítio VIVA REAL para venda de apartamento similar:

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 535 m² por R\$ 15.500.000

COD. AB1288 [Vila Nova Conceição, São Paulo - SP](#)

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

COMPARATIVO 4

OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTO NO MESMO BAIRRO
DIVULGADA NA INTERNET

Link abaixo da oferta publicada no sítio VIVA REAL para venda de apartamento similar:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-565m2-venda-RS21000000-id-1040996634/?_vt=wab:b#map

**Apartamento com 4 Quartos à Venda,
565 m² por R\$ 21.000.000**

COD. MO6102 [Rua Jacques Félix, 450 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP](#)

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

4.4. A Pesquisa de Valores

A pesquisa deve ser desenvolvida considerando as características do imóvel avaliando, a disponibilidade de recursos, relatórios, informações, pesquisas anteriores, plantas, documentos e prazo de execução dos serviços.



14 | 52

NORMAS - 2013

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Na coleta de dados devem ser observadas as seguintes premissas:

- a) completa identificação dos dados de mercado;
- b) diversidade de fonte de informação;
- c) contemporaneidade (até 1 ano em relação à data da avaliação);
- d) semelhança com o imóvel avaliando;
- e) pertencer à mesma região;
- f) quantidade mínima de 06 (seis) dados de mercado efetivamente utilizados.

A pesquisa elaborada pela assistência técnica dos requeridos não atende às exigências elencadas no item "4.4" das Normas CAJUFA/2013 apresentadas acima.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial


Ainda que a pesquisa imobiliária estivesse em conformidade com os preceitos normativos, a metodologia de cálculo levada a cabo pela assistência técnica dos requeridos também não encontra respaldo normativo pelos seguintes motivos:

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
---------------------------	--

andrea@pericia-contabil.com | www.pericia-contabil.com | (11) 3567-2939



fls. 522

Andréa Holtz Terovydes
Perita - Avaliação de Imóveis
CRECI 102.134

	Somatório de m² dos comparandos
--	---

Média Aritmética = $\frac{R\$ 77.958.000,00}{2.543m^2}$

Média Aritmética = R\$ 30.655,91 /m²

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 30.655,91

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

- O valor unitário de área útil (R\$ 30.655,91/m²) foi obtido pela simples divisão do “*somatório dos valores pesquisados*” (soma de todos os valores ofertados) pelo “*somatório de m² dos comparando*” (soma das áreas úteis de todas as ofertas), sem a devida individualização de cada caso.

- Não foram levados em consideração os fatores de homogeneização estabelecidos em Normas Técnicas, tais como: “Fator Localização”, “Fator Obsolescência e Estado de Conservação”, “Fator Padrão de Acabamento”, “Fator Área”.

9.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsolescência e estado de conservação.

Faz-se necessário observar que os novos cálculos avaliatórios apresentados agora às fls. 622 à 624, pela assistência técnica dos requeridos, por ocasião da “Manifestação em Relação aos Esclarecimentos”, também não possuem respaldo normativo em função das mesmas impropriedades e equívocos que foram cometidos.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

QUADRO RESUMO DAS 04 OFERTAS SIMILARES ENCONTRADAS NA INTERNET (região/localização, área útil e total do apto., padrão de acabamento, nº de dormitórios, nº de banheiros, nº de vagas na garagem, estado de conservação, idade do imóvel, etc)

Abaixo 04 parâmetros de ofertas similares na região utilizadas por este Assistente Técnico do Requerido							
Nº	A	B	C	D	E	F	G
01	A	17,4	30,000	580	4	6	6
02	A	16,4	30,711	534	4	7	7
03	A	15,5	28,971	535	4	6	7
04	A	21	37,168	565	4	8	5
m.a.	A	17,575	31,712	553,5	4	6	6

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 569,91m² X R\$ 30.655,91 /m²

Portanto, **reitero** o valor apresentado no Parecer Técnico Parcialmente Divergente:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 17.471.109,00

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Em contraponto, faz-se também necessário ressaltar que todos os preceitos normativos estabelecidos pelas Norma CAJUFA/2013, em especial o item “9 – Avaliação de Apartamentos e Escritórios”, foram considerados pela perícia nos cálculos avaliatórios, quer sejam:

- Na homogeneização dos elementos comparativos foram consideradas as influências da condição de oferta, localização do imóvel, padrão construtivo, obsolescimento e estado de conservação.
- A homogeneização foi feita em relação à área útil da unidade.
- Os elementos comparativos pesquisados possuem discrepâncias mínimas em relação ao avaliando e se enquadram perfeitamente no intervalo normativo entre 0,5 e 2,0.
- Todas as vantagens e desvantagens do apartamento avaliando em relação aos elementos comparativos foram devidamente sanadas através do adequado processo de homogeneização, conforme denota-se da planilha encartada no Anexo do Laudo Oficial.

Ademais, a pesquisa imobiliária elaborada pela perícia seguiu rigorosamente às exigências elencadas no item “4.4” das Normas CAJUFA/2013.

E para finalizar, apenas a título de informação, a própria assistência técnica dos requeridos, relata ter obtido 02 (dois) elementos comparativos no mesmo edifício do imóvel avaliando ofertados por R\$ 15.000.000,00.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Folha 542:

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Residencial**
- Bairro: **Vila Nova Conceição**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
- Vida Útil: **50 anos**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **570m²**

2 - Preço (oferta): **R\$ 15.000.000,00**

3 - Fonte das Informações: **Viva Real**

4 - Fotografias da amostra:

The screenshot shows a VivaReal listing page. At the top, the VivaReal logo and navigation options (COMPRAR, ALUGAR, IMÓVEIS NOVOS) are visible. Below the logo, the text reads 'Vila Nova Conceição, São Paulo - SP'. The main heading is 'Apartamento com 4 Quartos à Venda, 570 m² por R\$ 15.000.000', with the price 'R\$ 15.000.000' enclosed in a red rectangular box. Below the heading, there is a small image of the apartment's interior hallway and a list of details: 'PREÇO DE COMPRA R\$ 15.000.000', 'TIPO DE IMÓVEL Apartamento', 'ÁREA 570m² (R\$ 26.316/m²)', '4 quartos (sendo suíte)', and '6 vagas'.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

Fl. 544

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Residencial**
- Bairro: **Vila Nova Conceição**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
- Vida Útil: **50 anos**


1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **571m²**

2 - Preço (oferta): R\$ 15.000.000,00

3 - Fonte das Informações: Viva Real

4 - Fotografias da amostra:



The screenshot shows a VivaReal listing for an apartment. The title is "Apartamento com 4 Quartos à Venda, 571 m² por R\$ 15.000.000". The price "R\$ 15.000.000" is highlighted with a red box. Below the title, it says "Rua Antônio Afonso - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP" and "COD. AP11331". There is a photograph of a tall apartment building. To the right of the photo, the listing details are shown: "PREÇO DE COMPRA: R\$ 15.000.000", "CONDOMÍNIO: R\$ 4.500", "TIPO DE IMÓVEL: Apartamento", "ÁREA: 571m² (R\$ 26.269/m²)", "4 quartos (sendo suítes)", "6 banheiros", and "6 vagas".

Aplicando-se o “Fator Oferta” (0,90) sobre o valor da oferta de R\$ 15.000.000,00 resulta em R\$ 13.500.000,00, ou seja, muito próximo do valor da avaliação calculado pela perícia (R\$ 12.884.000,00), uma diferença diminuta de 4,56%.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

2. Conclusões

A avaliação apresentada pela assistência técnica dos requeridos (R\$ 17.471.109,00) teve como base apenas 04 (quatro) elementos comparativos apresentados às fls. 540 à 544.

Pelo exame da referida pesquisa imobiliária, denota-se que a mesma não atende os preceitos normativos estabelecidos no ítem “4.4” das Normas CAJUFA/2013 pois possuem as seguintes impropriedades / defeitos em sua elaboração:

- Os 04 (quatro) elementos comparativos foram obtidos a partir de informações ofertadas na internet, sem a devida comprovação dos dados apresentados.
- Os 04 (quatro) elementos comparativos foram obtidos na mesma fonte de informação, quer seja, o site “Viva Real”, que na realidade é um “buscador” de imóveis e não uma imobiliária habilitada.
- Não consta o endereço completo das ofertas (nome da rua, número do edifício, número da unidade a venda) que possibilite a identificação exata do imóvel.
- Não consta o nome do contato e o telefone para verificação das informações.
- Não consta o estado de conservação de cada elemento comparativo.
- Não consta a data da pesquisa.
- Um dos elementos comparativos está localizado na Rua João Cachoeira (Itaim Bibi) e não na Vila Nova Conceição, local do imóvel avaliando.

Faz-se necessário observar que a nova pesquisa imobiliária apresentada agora às fls. 614 à 621, pela assistência técnica dos requeridos, por ocasião da “Manifestação em Relação aos Esclarecimentos”, também apresenta as impropriedades / defeitos elencados acima.

Ainda que a pesquisa imobiliária estivesse em conformidade com os preceitos normativos, a metodologia de cálculo levada a cabo pela assistência técnica dos requeridos também não encontra respaldo normativo pelos seguintes motivos:

- O valor unitário de área útil (R\$ 30.655,91/m²) foi obtido pela simples divisão do “*somatório dos valores pesquisados*” (soma de todos os valores ofertados)

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

pelo “*somatório de m² dos comparando*” (soma das áreas úteis de todas as ofertas), sem a devida individualização de cada caso.

- Não foram levados em consideração os fatores de homogeneização estabelecidos em Normas Técnicas, tais como: “Fator Localização”, “Fator Obsolescência e Estado de Conservação”, “Fator Padrão de Acabamento”, “Fator Área”.

Em contraponto, faz-se também necessário ressaltar que todos os preceitos normativos estabelecidos pelas Norma CAJUFA/2013, em especial o item “9 – Avaliação de Apartamentos e Escritórios”, foram considerados pela perícia nos cálculos avaliatórios, quer sejam:

- Na homogeneização dos elementos comparativos foram consideradas as influências da condição de oferta, localização do imóvel, padrão construtivo, obsolescência e estado de conservação.

- A homogeneização foi feita em relação à área útil da unidade.

- Os elementos comparativos pesquisados possuem discrepâncias mínimas em relação ao avaliando e se enquadram perfeitamente no intervalo normativo entre 0,5 e 2,0.

- Todas as vantagens e desvantagens do apartamento avaliando em relação aos elementos comparativos foram devidamente sanadas através do adequado processo de homogeneização, conforme denota-se da planilha encartada no Anexo do Laudo Oficial.

Ademais, a pesquisa imobiliária elaborada pela perícia seguiu rigorosamente às exigências elencadas no item “4.4” das Normas CAJUFA/2013.

JAQUES GERAB JUNIOR
Perito Judicial

E para finalizar, apenas a título de informação, a própria assistência técnica dos requeridos, relata ter obtido 02 (dois) elementos comparativos no mesmo edifício do imóvel avaliando ofertados por R\$ 15.000.000,00.

Aplicando-se o “Fator Oferta” (0,90) sobre o valor da oferta de R\$ 15.000.000,00 resulta em R\$ 13.500.000,00, ou seja, muito próximo do valor da avaliação calculado pela perícia (R\$ 12.884.000,00), uma diferença diminuta de 4,56%.

Por todo o exposto, e conforme detalhadamente apresentado no Laudo Oficial, o valor de mercado do apartamento avaliando com base nos preceitos normativos vigentes e aceitos no ambiente judicial é de:

VI = R\$ 12.884.000,00

(Base: Julho/2018)

3. Encerramento

Contém o presente “Esclarecimentos”, 17 (dezessete) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2019.

18/02/2019

X 

JAQUES GERAB JUNIOR

Perito Judicial - Engenheiro Civil

Assinado por: JAQUES GERAB JUNIOR:10125915810



**AO EXMO. SR(a). DR.(ª). JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO: 0049131-76.2016.8.26.0100

**PARECER TÉCNICO PARCIALMENTE
DIVERGENTE ACERCA DO LAUDO
JUDICIAL (FLS. 182/228)**



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Trata-se de Parecer Técnico Parcialmente Divergente em relação ao Laudo Pericial apresentados nos autos de Cumprimento Provisório de Sentença – Locação de Imóvel (folhas 182/228) para Avaliação do imóvel abaixo descrito, frente às divergências que serão apontadas.

OBJETO DA PERÍCIA:

- Imóvel Avaliando:** Rua Antonio Afonso nº 15 apto. 02 do Edifício Golden Court, no bairro Vila Nova Conceição, matriculado sob no 126.904 perante o 4o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização
- Interessado:** Mario Sérgio Luz Moreira e outros

Andréa Holtz Terovydes, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo), sob o nº 102.134, na qualidade de Perita Avaliadora Imobiliária, contratada pelo Executado, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico Parcialmente Divergente.

FINALIDADE

A finalidade da presente manifestação é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, em referência



às conclusões ofertadas pelo Ilustre Perito Judicial, Eng^o Jaques Gerab Junior, que realizou o recálculo do valor do imóvel pelo Método Comparativo.

Importante ressaltar que o critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

Todas as análises apresentadas no presente Parecer Técnico são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

O que não foi considerado pelo Ilustre Perito é que se trata de imóvel localizado em condomínio com baixo valor em comparação aos demais edifícios com estrutura semelhante, elevando a procura pelo imóvel e seu valor mercadológico.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O Laudo Pericial ofertado pelo Douto Perito Judicial, possuem brilhantismo técnico e em que pese as críticas realizadas por esta assistente, para fins avaliatórios gerais e objetivos de um imóvel, a metodologia de cálculo empregada se faz regular.

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em médio espaço de tempo e, as nuances e particularidades do imóvel avaliando não foram consideradas pela perícia.

Tais fatores não acatados no Laudo Pericial, resultam em prejuízo e extrema desvantagem ao Executado, pois, colocado o imóvel objeto da avaliação na praça por valor obtido em simples método genérico de cálculo, ignorando suas virtudes, específicas e inerentes, resulta, na prática, em comercialização por valor inferior ao que facilmente seria alcançado no mercado.

Neste intento, esta assistente, não apenas realiza a comparação do imóvel avaliando com outros de características semelhantes, mas também leva em consideração as qualidades e interferências realizadas no imóvel, como baixo condomínio e reformas.

Somente no tocantes às reformas, temos que o fator de depreciação, comumente empregado nas avaliações, não pode desconhecer



o fato de o imóvel objeto desta avaliação específica ter passado por benfeitorias, que, para todos os fins, alteram o grau de depreciação em comparação a outros imóveis que se mantiveram sem qualquer intervenção.

Não se pode negar que a percepção do valor do imóvel com 20 anos, quando passa por reformas e seu estado de conservação é um dos pontos que mais influenciam na sua comercialização.

A pesquisa por valores de imóveis com características semelhantes se faz apenas como pontapé para a obtenção de um valor base para comercialização, pois, apesar de os imóveis comparando estarem no mesmo bairro ou condomínio do imóvel avaliando, há atributos individuais e únicos que deverão ser analisados e que incrementarão a avaliação e preço final.

Leva-se em consideração a estrutura da localização, do condomínio, de sua área de lazer e entretenimento e, ainda, quanto custa os serviços e espaços ofertados na cota condominial em comparação a outros edifícios com a mesma infraestrutura.

Em conclusão, o imóvel avaliando possui três características que trazem uma valorização e que devem ser considerados, além da avaliação pura realizada na perícia: o valor baixo da taxa condominial, o valor baixo do IPTU e por fim, as reformas pelas quais o referido imóvel passou.



METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados no Anexo 02 (Preço tipo "oferta").

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de



Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

Apartamento Residencial

São Paulo

Vila Nova Conceição

R\$35.298.000,00 822m²

Apartamento residencial de alto padrão com 822m², localizado no mesmo Bairro do imóvel avaliando, possui 4 suíte , 6 banheiros, demais dependências e 6 vagas de garagem.

Apartamento Residencial

São Paulo

Vila Nova Conceição

R\$13.00.000,00 570m²



Apartamento residencial de alto padrão com 570m², localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando, possui 4 suítes, 2 banheiros, demais dependências e 6 vagas de garagem.

Apartamento Residencial

São Paulo

Vila Nova Conceição

R\$15.660.000,00 580m²

Apartamento residencial de alto padrão com 580m², localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando, possui 4 suítes, 2 banheiros 6 vagas de garagem.

Apartamento Residencial

São Paulo

Vila Nova Conceição

R\$13.500.000,00 571m²

Apartamento residencial de alto padrão com 571m², localizado no mesmo edifício do imóvel avaliando, possui 4 suítes, 2 banheiros, demais dependências e 6 vagas de garagem.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
---------------------------	--



Somatório de m² dos comparandos

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ } 77.958.000,00}{2.543\text{m}^2}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 30.655,91 /\text{m}^2$$

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 30.655,91



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 569,91m² X R\$ 30.655,91 /m²

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando
R\$ 17.471.109,00



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, ratifica-se o **Valor de Mercado do imóvel objeto da avaliação em R\$ 17.471.109,00 (dezesete milhões, quatrocentos e setenta e um mil, cento e nove reais).**

São Paulo, 04 de outubro de 2018.

Andréa Holtz Terovydes
Corretor de Imóveis
CRECI nº 102134 - 2ª Região (São Paulo)



Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

E

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DO IMÓVEL AVALIANDO



Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: 126.904

- Cartório: 4º Cartório de Registro de São Paulo

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Mario Sérgio Luz Moreira**

- Endereço:
- Bairro: **Vila Nova Conceição**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.3 - Áreas:

- Área Total Privativa: **569,91 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

3 - Características da edificação: Imóvel com 20 anos em estado de novo a regular.

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: Apartamentos localizados em bairro nobre, com projeto personalizado e **materiais** de acabamento altamente duráveis e de ótimo desempenho. Essas são as características que definem os imóveis de **alto padrão e agregam valor para comercialização** .

5 - Fotografias do imóvel avaliando:



Fachada Térreo





Hall de entrada térreo





Hall do Elevador do Andar





Sala de estar





Home Theater



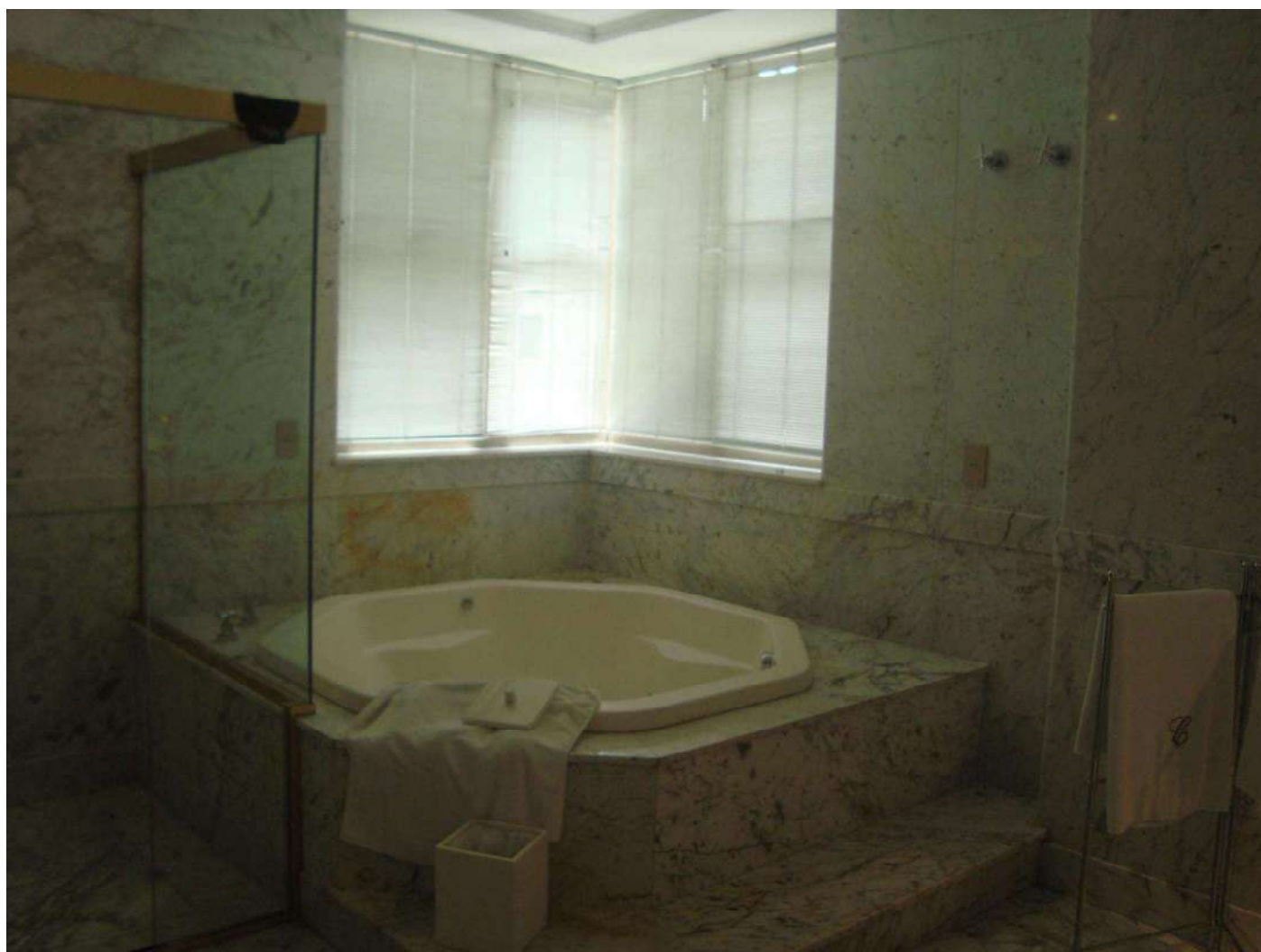


Suíte com Varanda





Banho Suíte Master





Closet suíte principal





Cozinha





Área de serviço





Elevador de Serviço





Dependência para funcionários com banho





Vista para o Jardim da frente





Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS



Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Residencial**

- Bairro: **Vila Nova Conceição**

- Município: São Paulo

- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **580m²**

2- Preço (comercialização): **R\$ 17.400.000,00**

3 - Fonte das Informações: Viva Real

4- Fotografias da amostra:

VivaReal Internet LTDA. [BR] | <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem->

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Sul > Vila Nova Conceição > Rua Antônio Afonso

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 580 m² por R\$ 17.400.000

Rua Antônio Afonso - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP | COD. MB564

3 de 9

PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 17.400.000**

CONDOMÍNIO
R\$ 1

IPTU
R\$ 1

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
580m² (R\$ 29.999/m²)

4 quartos (sendo suítes)

6 banheiros



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Residencial**
- Bairro: **Vila Nova Conceição**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
- Vida Útil: **50 anos**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **570m²**

2 - Preço (oferta): **R\$ 15.000.000,00**

3 - Fonte das Informações: Viva Real

4 - Fotografias da amostra:

VivaReal Internet LTDA. [BR] | <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garage>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Sul > Vila Nova Conceição

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 570 m² por R\$ 15.000.000

Vila Nova Conceição, São Paulo - SP COD. GB4621

1 de 11

PREÇO DE COMPRA
R\$ 15.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
570m² (R\$ 26.315/m²)

4 quartos (sendo suítes)

6 vagas

<https://www.vivareal.com.br/legal/termos/>



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Residencial**
- Bairro: **Vila Nova Conceição**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
- Vida Útil: **50 anos**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **571m²**

2 - Preço (oferta): **R\$ 15.000.000,00**

3 - Fonte das Informações: Viva Real

4 - Fotografias da amostra:

VivaReal Internet LTDA. [BR] | <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Sul > Vila Nova Conceição > Rua Antônio Afonso

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 571 m² por R\$ 15.000.000

Rua Antônio Afonso - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP COD. AP11331

PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 15.000.000**

CONDOMÍNIO
R\$ 4.500

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
571m² (R\$ 26.269/m²)

4 quartos (sendo suítes)

6 banheiros

6 vagas



Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento Residencial**
- Bairro: **Vila Nova Conceição**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
- Vida Útil: **50 anos**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **822m²**

2 - Preço (oferta): **R\$ 39.220.000,00**

3 - Fonte das Informações: Viva Real

4 - Fotografias da amostra:

VivaReal Internet LTDA. [BR] | <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-co>

VivaReal **COMPRAR** ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em São Paulo > Zona Sul > Vila Nova Conceição > Rua João Cachoeira

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 822 m² por R\$ 39.220.000

Rua João Cachoeira - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP COD. 0516

9 de 20

PREÇO DE COMPRA
R\$ 39.220.000

CONDOMÍNIO
R\$ 16.000

IPTU
R\$ 6.100

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
822m² (R\$ 47.712/m²)

4 quartos (sendo suítes)

10 banheiros

10 vagas



DADOS DA AVALIADORA:

- **Nome:** Andréa Holtz Terovydes
- **Qualificação:** Corretora de Imóveis
- **CRECI:** 102134 -2ª Região (Brasil)
- **Experiência Profissional:** Corretora de imóveis desde 2010, com larga experiência na compra e venda de imóveis
- **Endereço:** Rua Angoera, 29, ap. 122 – Jardim Têxtil – São Paulo - SP
- **Telefone:** 11 3567-2939 / 11 99477-0028
- **E-mail:** andrea@pericia-contabil.com ou aholtz@creci.org.br



**AO EXMO. SR(a). DR.(ª). JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO: 0049131-76.2016.8.26.0100

**MANIFESTAÇÃO ACERCA DOS
ESCLARECIMENTOS DO D. PERITO
JUDICIAL (FLS. 585/592)**



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Trata-se de Manifestação em relação aos Esclarecimentos apresentados nos autos (folhas 585/592) para Avaliação Mercadológica do imóvel abaixo descrito, frente às divergências apontadas no Parecer Técnico Parcialmente Divergente.

OBJETO DA PERÍCIA:

Imóvel Avaliando:	Rua Antonio Afonso nº 15 apto. 02 do Edifício Golden Court, no bairro Vila Nova Conceição, matriculado sob no 126.904 perante o 4o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização
Requerente	Geere Gerenciamento e Administração de Imóveis Ltda.
Requerido	Mario Sérgio Luz Moreira e outros

Andréa Holtz Terovydes, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo), sob o nº 102.134, na qualidade de Perita Avaliadora Imobiliária, contratada pelo Requerido, vem apresentar-lhe a presente Manifestação.

FINALIDADE

A finalidade da presente manifestação é a determinação do valor **justo** de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, em



referência aos esclarecimentos ofertados pelo Ilustre Perito Judicial, que realizou o reiteiro do valor do imóvel pelo Método Comparativo.

Importante ressaltar que o critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

Todas as análises apresentadas no Parecer Técnico são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

O que não foi considerado pelo Ilustre Perito é que através de uma simples pesquisa na rede mundial de computadores (internet), há inúmeras ofertas de imóveis similares* (localização-bairro, áreas úteis e totais, padrão de acabamento, idade do imóvel, nº de dormitórios, nº de banheiros, nº de vagas de garagem, estado de conservação, etc) que oferecem uma farta base de dados para a correta e justa avaliação do imóvel objeto da perícia.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis, Shopping Ibirapuera e Iguatemi além de praça de esportes e o tradicional Parque do Ibirapuera.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em médio espaço de tempo e, as nuances e particularidades do imóvel avaliando não foram consideradas pela perícia.

Tais fatores não acatados no Laudo Pericial e também nos Esclarecimentos, resultam em prejuízo e extrema desvantagem ao Requerido, pois, colocado o imóvel objeto da avaliação na praça por valor obtido em simples método genérico de cálculo, ignorando suas virtudes, específicas e inerentes, resulta, na prática, em comercialização por valor inferior ao que facilmente seria alcançado no mercado.

Neste intento, esta assistente, não apenas realiza a comparação do imóvel avaliando com outros de características semelhantes, mas também leva em consideração as qualidades e interferências realizadas no imóvel, como baixo condomínio e reformas.

Somente no tocantes às reformas, temos que o fator de depreciação, comumente empregado nas avaliações, não pode desconhecer o fato de o imóvel objeto desta avaliação específica ter passado por benfeitorias, que, para todos os fins, alteram o grau de depreciação em comparação a outros imóveis que se mantiveram sem qualquer intervenção.



Não se pode negar que a percepção do valor do imóvel com 20 anos, quando passa por reformas e seu estado de conservação é um dos pontos que mais influenciam na sua comercialização.

A pesquisa por valores de imóveis com características semelhantes se faz apenas como pontapé para a obtenção de um valor base para comercialização, pois, apesar de os imóveis comparando estarem no mesmo bairro ou condomínio do imóvel avaliando, há atributos individuais e únicas que deverão ser analisadas e que incrementarão a avaliação e preço final.

Leva-se em consideração a estrutura da localização, do condomínio, de sua área de lazer e entretenimento e, ainda, quanto custa os serviços e espaços ofertados na cota condominial em comparação a outros edifícios com a mesma infraestrutura.

Em conclusão, o imóvel avaliando possui três características que trazem uma valorização e que devem ser considerados, além da avaliação pura realizada na perícia: o valor baixo da taxa condominial, o valor baixo do IPTU e por fim, as reformas pelas quais o referido imóvel passou.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.



Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas abaixo:

COMPARATIVO 1

OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTO NO MESMO PRÉDIO
DIVULGADA NA INTERNET

Link abaixo da oferta publicada no sítio VIVA REAL para venda de apartamento similar no mesmo edifício

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-580m2-venda-RS17400000-id-59928842/?_vt=wab:b#map



Apartamento com 4 Quartos à Venda, 580 m² por R\$ 17.400.000

[Condomínio Edifício Golden Court](#) COD. MB564 [Rua Antônio Afonso, 15 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP](#)



PREÇO DE COMPRA **R\$ 17.400.000**

TIPO DE IMÓVEL Apartamento

ÁREA **580m²** (Preço por m² = R\$ 30.000,00)

4 quartos (sendo 4 suítes)

6 banheiros



6 vagas

COMPARATIVO 2

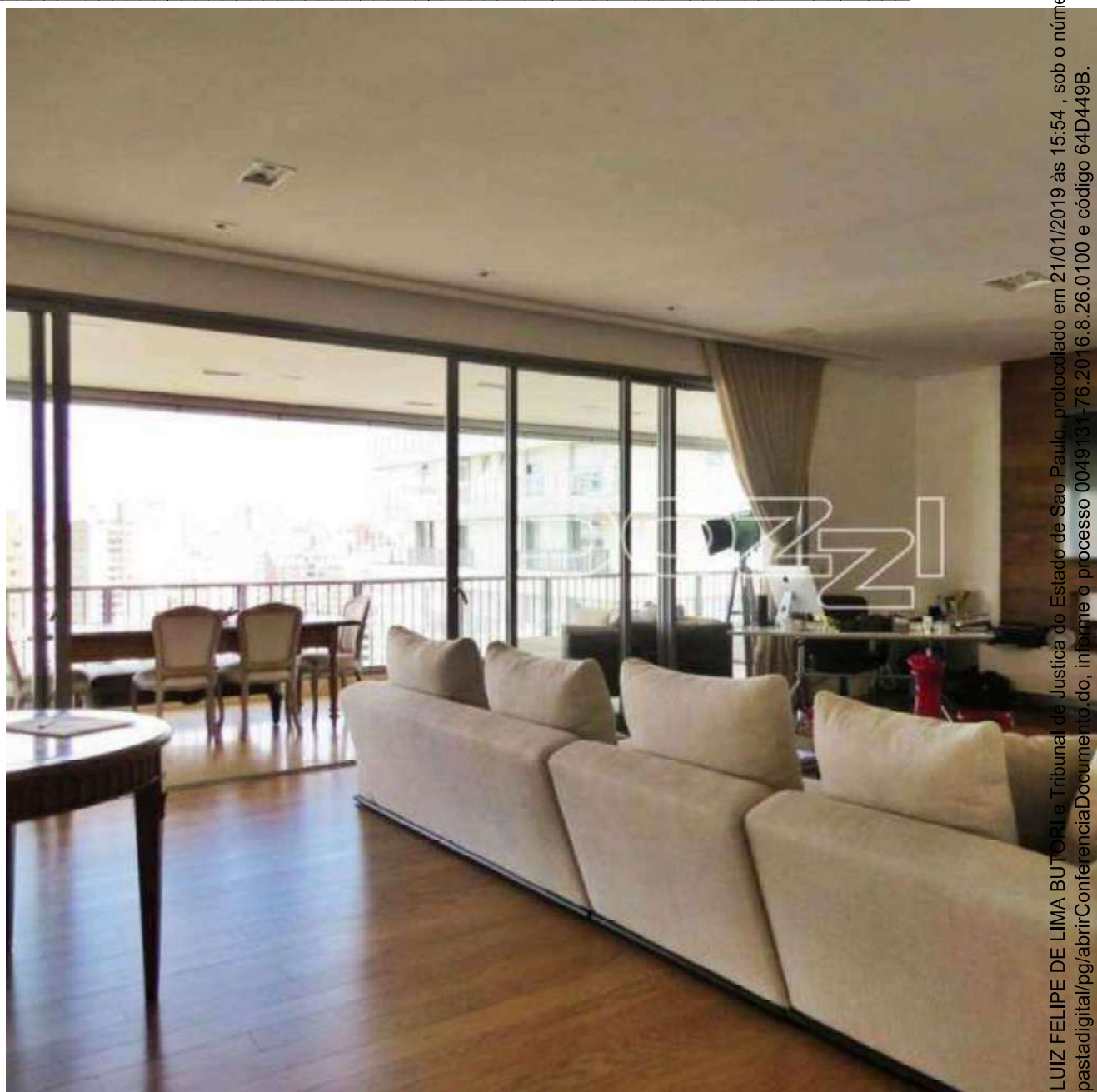
OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTO NO MESMO BAIRRO
DIVULGADA NA INTERNET

Link abaixo da oferta publicada no sítio VIVA REAL para venda de apartamento similar:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-534m2-venda-RS16400000-id-1040769424/?_vt=wab:b#map

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 534 m² por R\$16.400.000

[Condomínio Praça Vila Nova](#) COD.DZ992 [Avenida Hélio Pellegrino, 374 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP](#)



PREÇO DE COMPRA **R\$ 16.400.000**

TIPO DE IMÓVEL Apartamento

ÁREA **534**m² (preço por m² = R\$ 30.711,00)

4 quartos (sendo 4 suítes)

7 banheiros

7 vagas



COMPARATIVO 3

OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTO NO MESMO BAIRRO
DIVULGADA NA INTERNET

Link abaixo da oferta publicada no sítio VIVA REAL para venda de apartamento similar:

**Apartamento com 4 Quartos à Venda,
535 m² por R\$ 15.500.000**

COD. AB1288 [Vila Nova Conceição, São Paulo - SP](#)



PREÇO DE COMPRA **R\$ 15.500.000**

TIPO DE IMÓVEL Apartamento

ÁREA **535m²** (Preço por m² = R\$ 28.971,00)

4 quartos (sendo 3 suítes)

6 banheiros

7 vagas



COMPARATIVO 4

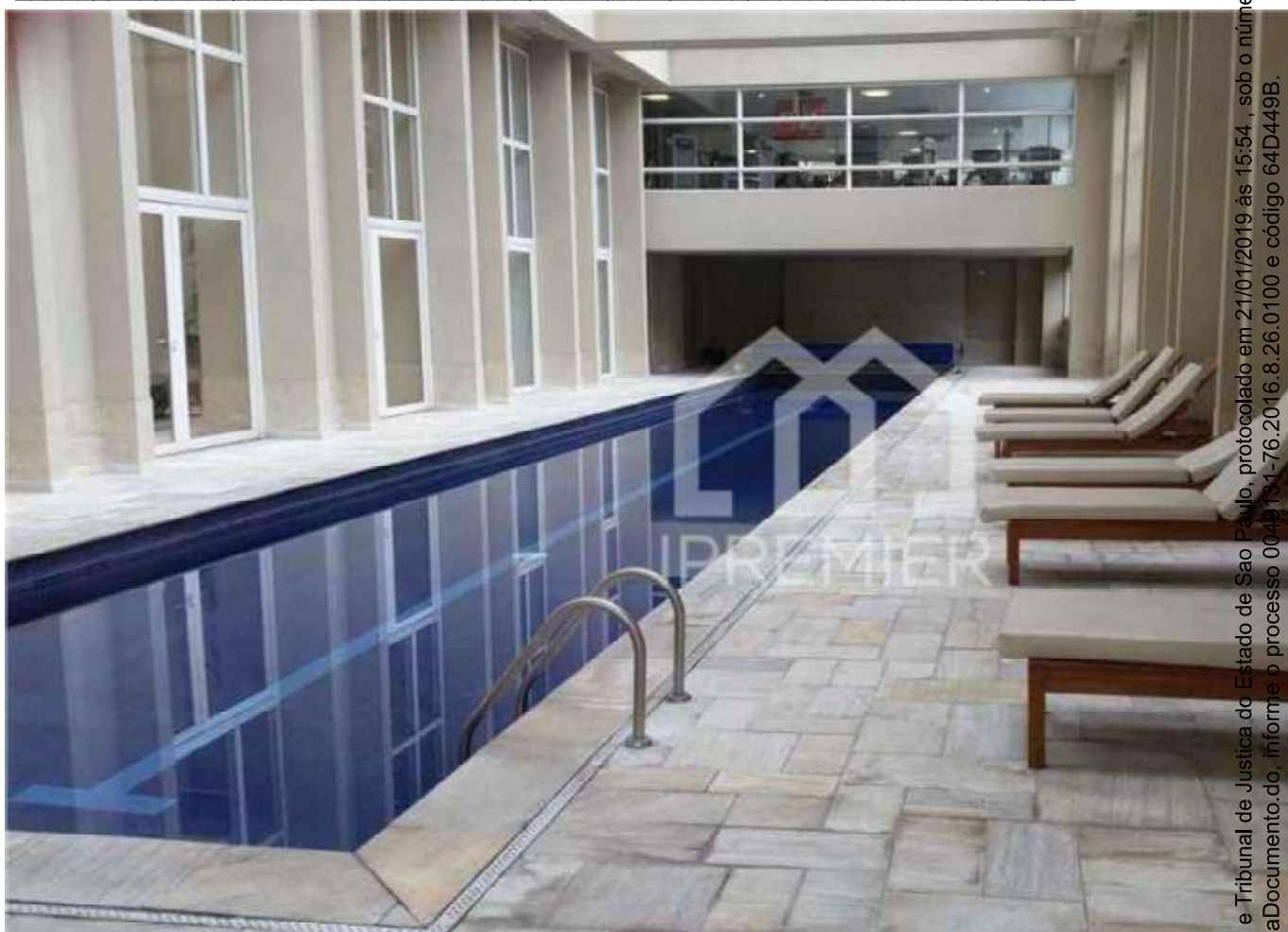
OFERTA DE VENDA DE APARTAMENTO NO MESMO BAIRRO
DIVULGADA NA INTERNET

Link abaixo da oferta publicada no sítio VIVA REAL para venda de apartamento similar:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-565m2-venda-RS21000000-id-1040996634/?_vt=wab:b#map

**Apartamento com 4 Quartos à Venda,
565 m² por R\$ 21.000.000**

COD. MO6102 [Rua Jacques Félix, 450 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP](#)



PREÇO DE COMPRA **R\$ 21.000.000**

TIPO DE IMÓVEL Apartamento

ÁREA **565**m² (Preço por m² = R\$ 37.168,00)

4 quartos (sendo 4 suítes)

8 banheiros

5 vagas

* Preço tipo "Oferta"



QUADRO RESUMO DAS 04 OFERTAS SIMILARES ENCONTRADAS NA INTERNET (região/localização, área útil e total do apto., padrão de acabamento, nº de dormitórios, nº de banheiros, nº de vagas na garagem, estado de conservação, idade do imóvel, etc)

Abaixo 04 parâmetros de ofertas similares na região utilizadas por este Assistente Técnico do Requerido							
Nº	A	B	C	D	E	F	G
01	A	17,4	30,000	580	4	6	6
02	A	16,4	30,711	534	4	7	7
03	A	15,5	28,971	535	4	6	7
04	A	21	37,168	565	4	8	5
m.a.	A	17,575	31,712	553,5	4	6	6
Abaixo os parâmetros utilizados pelo Perito Judicial no Laudo							
Perito Judicial	A	12,884	22,607	569,91	4	6	7
Diferença em % com relação a média aritmética das 4 ofertas de mercado	A	↓26,69%	↓28,71%	***	*	*	*



Legendas:

A = bairro Vila Nova Conceição

B = preço de venda (em milhões de reais)

C = preço do m² (em milhares de reais)

D = tamanho do apto. em m²

E = nº dormitórios

F = nº banheiros

G = nº de vagas de garagem

m.a. = média aritmética

PJ = Perito Judicial (folha 592 dos autos)



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 569,91m² X R\$ 30.655,91 /m²

Portanto, **reitero** o valor apresentado no Parecer Técnico Parcialmente Divergente:

Valor de mercado do imóvel avaliando
R\$ 17.471.109,00



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, **reitera-se** como justo e correto o **Valor de Mercado do imóvel objeto da avaliação em R\$17.471.109,00 (dezessete milhões, quatrocentos e setenta e um mil, cento e nove reais).**

São Paulo, 16 de janeiro de 2019

Andrea Holtz Terovydes
Corretora de Imóveis e Perita Avaliadora de Imóveis
CRECI nº 102134 - 2ª Região (São Paulo)



**AO EXMO. SR(a). DR.(ª). JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO: 0049131-76.2016.8.26.0100

**MANIFESTAÇÃO ACERCA DOS
ESCLARECIMENTOS DO D. PERITO
JUDICIAL (FLS. 630/646)**



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Trata-se de terceira Manifestação em relação aos Esclarecimentos apresentados nos autos (folhas 630/646) para Avaliação Mercadológica do imóvel abaixo descrito, frente às divergências apontadas no Parecer Técnico Parcialmente Divergente.

OBJETO DA PERÍCIA:

Imóvel Avaliando:	Rua Antonio Afonso nº 15 apto. 02 do Edifício Golden Court, no bairro Vila Nova Conceição, matriculado sob no 126.904 perante o 4o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização
Requerente	Geere Gerenciamento e Administração de Imóveis Ltda.
Requerido	Mario Sérgio Luz Moreira e outros

Andréa Holtz Terovydes, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo), sob o nº 102.134, na qualidade de Perita Avaliadora Imobiliária, contratada pelo Requerido, vem apresentar-lhe a presente Manifestação.

FINALIDADE

A finalidade da presente manifestação é a determinação do valor **justo** de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, em



referência aos esclarecimentos ofertados pelo Ilustre Perito Engenheiro, que reiterou do valor do imóvel pelo Método Comparativo.

Importante ressaltar que o critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

Todas as análises apresentadas no Parecer Técnico são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

Temos a impugnar objetivamente a menção que o Ilustre Perito Engenheiro faz em sua manifestação a folha 633, §3º, quando se refere a norma CAJUFA/2013 item 4.4, **entretanto o mesmo omite que a mesma norma CAJUFA/2013 tem no item 4.9**, que transcrevo abaixo:

“Laudos Avaliatórios – os laudos avaliatórios a serem apresentados nas Varas da Fazenda Pública, para as ações expropriatórias são: laudo prévio e laudo definitivo”, item 4.9 da norma CAJUFA/2013 (negritos não originais)

Pois bem, como V.Ex^a. pode observar objetivamente, o nobre Perito Engenheiro importou norma adversa que destina-se a indenização por expropriação de bem imóvel pelo Poder Público, trazendo para os autos da Justiça Comum em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, tentando desqualificar a justa avaliação feita por esta assistente técnica do Requerido, cuja metodologia adotada, no caso em tela, **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** que entendo está coadunada



com o objeto da perícia determinada nos autos por V. Ex^a. como algo que seria falaciosamente inapropriado para a justa avaliação.

Importante ressaltar as diferentes características entre:

- Avaliação de imóvel para indenização do proprietário que sofreu a expropriação de seu bem pelo Poder Público (metodologia inadequada importada pelo Perito Judicial Engenheiro);
- Avaliação de imóvel para levá-lo a hasta pública com finalidade de satisfação do crédito do exequente (caso em tela).

Temos que na expropriação forçada de um bem pelo interesse maior (interesse público), não há opção de compra, já foi efetivamente realizada através do ato do Poder Público a sua desapropriação. Neste tipo de avaliação estritamente técnica, não se leva em consideração, fatores como: benfeitorias e perspectivas de valorização a curto prazo por conta de obras públicas no entorno, fatores que os profissionais que trabalham com a comercialização de imóveis, no caso, os corretores de imóveis, modéstia parte conhecem melhor que os engenheiros.

Já no caso em tela, temos que uma vez avaliado o bem pelo preço justo de mercado, será submetido a um leilão público, que por sua vez, terá o atrativo do deságio na hasta pública (por volta de 40% do valor de mercado) em segunda praça, para atrair investidores que poderão ou não arrematar o bem, portanto e *smj*, entendo que a norma apresentada pelo nobre Perito Engenheiro, trata-se de algo importado e destinado as Varas de Fazenda Pública que tem como objeto de avaliação distinto das ações da Justiça Comum.



METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Temos na manifestação do I. Perito a folha 633 uma crítica as referências utilizadas no método comparativo direto onde é utilizado o sítio VIVA REAL, alegando, de forma não conclusiva, que o sítio seria apenas um “buscador”, o que não representa a verdade completa, pois o sítio direciona o internauta aos anunciantes que por sua vez são imobiliárias que apresentam as informações básicas da oferta, tais como: metragem, localização, dependências, estado de conservação, valor total, valor por m², situação da documentação, etc, etc. Há nos anúncios, até por interesse óbvio das imobiliárias que tem suas ofertas disponibilizadas neste buscador, telefone e endereço eletrônico além do endereço físico da imobiliária, do contrário não faria nenhum sentido a imobiliária pagar o anúncio no buscador VIVA REAL, senão de atrair possíveis clientes para suas ofertas.

Justamente por esta razão, dentro do princípio da publicidade e autenticidade das informações ofertadas por esta assistente técnica do requerido, ao lado



de cada oferta apresentada, V. Ex^a. dispõe do hyperlink do sítio que irá direcionar o internauta para o sítio da imobiliária que está realizando a venda.

É uma maneira prática e objetiva de qualquer internauta conferir se as ofertas apresentadas são “quentes”.

Portanto, **reitero** o valor apresentado no Parecer Técnico Parcialmente Divergente:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 17.471.109,00



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, **reitera-se** como justo e correto o **Valor de Mercado do imóvel objeto da avaliação em R\$17.471.109,00 (dezesete milhões, quatrocentos e setenta e um mil, cento e nove reais).**

São Paulo, 14 de março de 2019

Andréa Holtz Terovydes
Corretora de Imóveis e Perita Avaliadora de Imóveis
CRECI nº 102134 - 2ª Região (São Paulo)

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NA CAPITAL**1. INTRODUÇÃO**

A Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito Coordenadora do Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública – CAJUFA, pela portaria nº01/2.012, constituiu Comissão de Peritos e determinou que fossem revistos e atualizados os critérios e regras para a elaboração de laudos oficiais, de modo a ensejar uniformidade nas conclusões avaliatórias, com a inclusão de novos artigos e orientações sobre o Método Involutivo, visando atualização das Normas-2004, com as seguintes considerações, a saber:

- A Comissão de Peritos, ao desenvolver os trabalhos de revisão e atualização das Normas-2004, considerando a Norma NBR-14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, estabeleceu critérios de fundamentação e precisão que devem ser delineados quando da escolha da metodologia a ser aplicada nas avaliações.
- No desenvolvimento das Normas atuais, alguns parâmetros e metodologias estabelecidas nas Normas-2004 foram mantidos, por se mostrarem adequados, eficientes e representativos nas avaliações.
- Atrelados a esta consolidação, outros conceitos e critérios técnicos de cálculos foram adaptados à realidade física e sócio-econômica, uma vez que não estavam abrangidos pelas Normas-2004.



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- Salienta-se ainda que os parâmetros e metodologias aqui emanados visam sistematizar os procedimentos avaliatórios. Quando o engenheiro avaliador, em circunstâncias atípicas de mercado ou singularidades do imóvel avaliando, tenha razões efetivas para alterá-los, poderá fazê-lo, explicitando e fundamentando os motivos, de maneira clara, objetiva e comprovável.

2. CONCEITUAÇÃO E TERMINOLOGIA

Para um melhor entendimento e complementação de informações, recomenda-se a leitura das definições adotadas nas bibliografias especializadas, em especial na NBR-14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

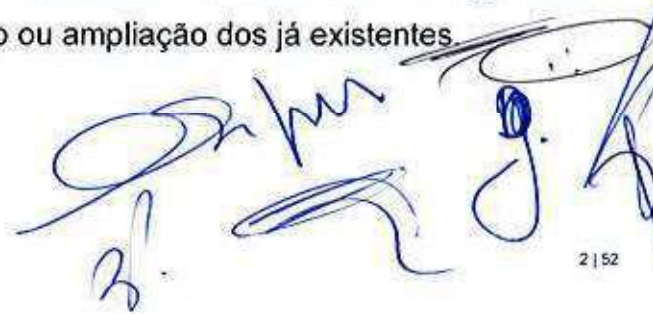
A fim de facilitar e complementar a utilização das presentes Normas-2012, a seguir serão apresentadas as principais definições:

2.1. Gleba urbanizável

Terreno situado em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente depende de parcelamento do solo, atendidos os aspectos legais e mercadológicos.

2.2. Desmembramento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



NORMAS - 2013

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.3. Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação de vias existentes.

2.4. Desdobro de lote

É o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado.

2.5. Remembramento

É a unificação de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes.

2.6. Lote

É a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro.

2.7. Terreno Encravado

Aquele que não se comunica com a via pública, e que depende de servidão de passagem por outro imóvel.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****2.8. Lote de Esquina**

Aquele em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135° e superiores a 45°, desconsiderados os alinhamentos voltados para vielas ou passagens de pedestres.

2.9. Lote de Frentes Múltiplas

Aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência.

2.10. Lote de Fundo

Aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso, com largura igual ou inferior a 4,00m.

2.11. Lote Interno

Aquele localizado em vila, passagem ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município, de propriedade pública ou particular.

2.12. Pesquisa

Conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para fornecer estrutura técnica à avaliação.



NORMAS - 2013

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.13. Imóvel Paradigma

Imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

2.14. Homogeneização

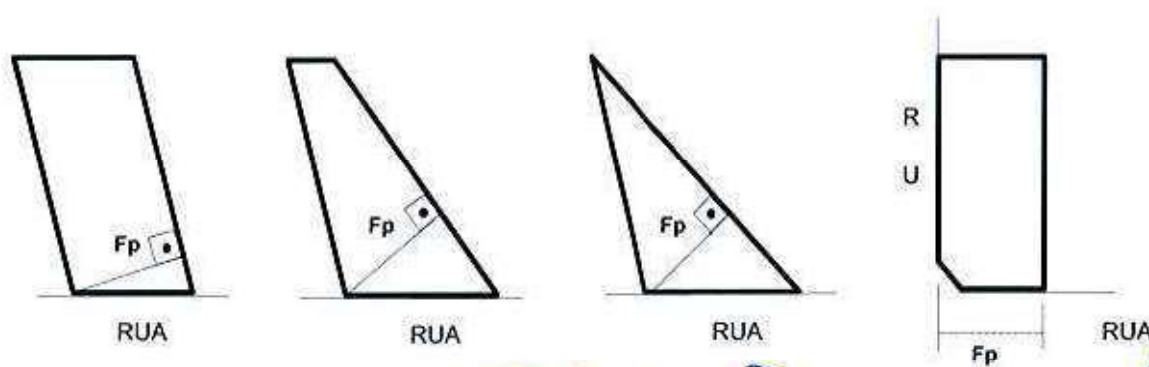
Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do imóvel avaliando.

2.15. Frente Principal

Nos lotes de esquina ou com frentes múltiplas, a frente principal é aquela para a qual se obtém o maior valor do lote, desconsideradas as demais.

2.16. Frente Projetada

2.16.1. Projeção da frente, normal ao lado maior, obtida conforme os seguintes exemplos:

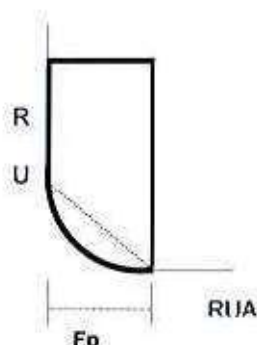


5 | 52

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.16.2. Nas frentes em curva, deve-se considerar a projeção da corda, no alinhamento.



Parágrafo Único: Nos casos de lotes com frentes em curva, para os quais a frente projetada determinada conforme o subitem anterior, não represente a melhor caracterização da mesma, poderá ser utilizado outro método de projeção, que traduza o melhor aproveitamento do lote.

2.17. Frente Real

Projeção no plano horizontal da linha divisória do imóvel com o alinhamento de via pública.

2.18. Frente de Referência

Frente da situação paradigma adotada.

2.19. Profundidade de Referência

São as profundidades mínimas e máximas, economicamente recomendáveis para uma determinada região.

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.20. Idade da Edificação

É aquela atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos. Não pode ser superior à sua idade real e não deve ser considerado seu estado de conservação.

2.21. Idade Real

Tempo decorrido desde a conclusão da construção até a data de referência.

2.22. Vistoria

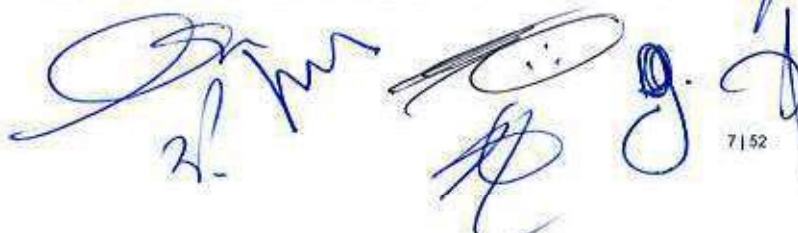
Exame circunstanciado de um imóvel e da região onde se localiza, apresentado na forma de descrição minuciosa dos elementos que os constituem e documentação fotográfica, visando objetivo específico.

2.23. Preço

Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

2.24. Região para Incorporação

Região onde a procura de terrenos, a qual vise a unificação de lotes para novas incorporações é intensa, denotando-se de maneira clara a pujança pela qual a micro região passa. Deve-se considerar as recomendações expressas nestas Normas, conforme Anexo V.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****2.25. Terreno para Incorporação**

O terreno para incorporação deverá atender, na data da avaliação, simultaneamente as premissas abaixo:

- a. Possuir dimensões que possibilitem a implantação de incorporação.
- b. Obedecer à legislação municipal inerente às incorporações.
- c. Ter o terreno vocação condizente com a implantação de incorporação.

2.26. Vocação do Imóvel

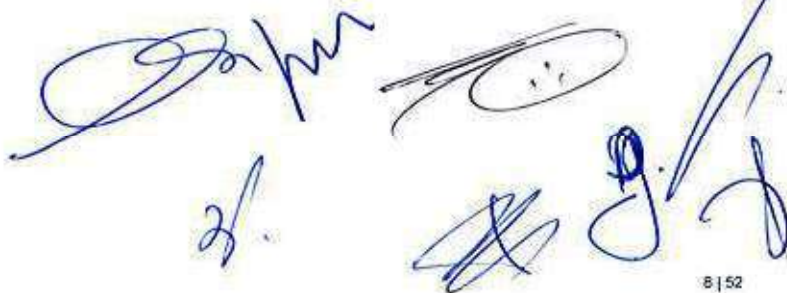
Uso economicamente mais adequado do imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

2.27. Pesquisa de Incorporações

Levantamento junto ao Registro de Imóveis de matrículas referentes a imóveis transacionados contemporaneamente à data base da avaliação, localizados em região para incorporação, em conformidade com as diretrizes expressas nestas Normas, em capítulo próprio.

2.28. Profundidade Equivalente

É o resultado numérico da divisão entre a área total de um terreno e sua frente principal projetada.



NORMAS - 2013

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.29. Valor de Mercado

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

2.30. Solo Seco

Condição de solo padrão (paradigma na grande parte das avaliações); ocorre quando não há acúmulo ou invasão de água no terreno, mesmo em fases de cheia ou períodos recorrentes de chuvas.

2.31. Solo Permanentemente Alagado

Condição de solo na qual existe sobre o terreno lâmina de água, por menor que seja sua altura (nível).

2.32. Solo Brejoso

Condição de solo saturado e com baixa consistência, ou seja, não oferece capacidade de suporte direta e superficial para edificações.

2.33. Solo Alagadiço (sujeito a inundações/enchentes)

Condição de solo na qual sobre o terreno forma-se a lâmina de água, por menor que seja sua altura (nível), de forma temporária, normalmente devido às cheias ou períodos de chuvas recorrentes fortes.



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

2.34. Álveo ou Leito

É a superfície do terreno que as águas cobrem sem transbordarem para os lados, ou seja, é o canal por onde correm as águas.

2.35. Margens

São as faixas de terreno lindeiras ao álveo (ou leito), que ficam descobertas pelas águas, a não ser durante as cheias. Margem esquerda ou margem direita se localizam, dando-se as costas para a direção de onde as águas fluem.

2.36. Laudo Prévio

Nas ações de desapropriação, havendo determinação judicial, deverá ser elaborado laudo preliminar, o qual seguirá as recomendações de norma específica, conforme Anexo I.

3. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação de imóveis deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação deste método, será utilizado o Método da Composição.

3.1. Método Comparativo Direto é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

3.2. Método da Composição é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

3.2.1. A avaliação do terreno deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação desta metodologia será utilizado o Método Residual.

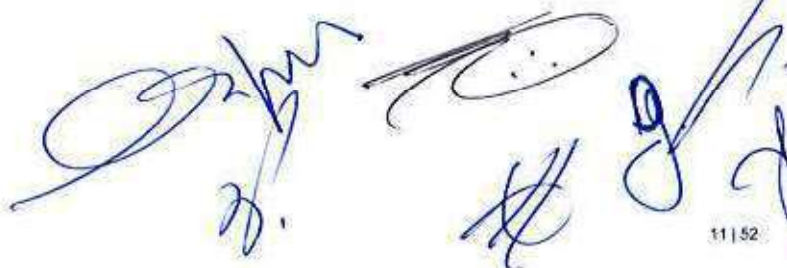
3.2.2. Método Residual é aquele que o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações e benfeitorias existentes. O valor das edificações deverá ser determinado de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda" vigente, elaborado por Comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA.

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. Fundamentação

A NBR-14.653/2, no seu item "8.1.1", define que a metodologia aplicável, é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

No item "9" da referida Norma, na metodologia aplicável, o engenheiro avaliador deverá estabelecer o grau de fundamentação e de precisão em seu trabalho. A Comissão de Peritos considerou como premissa para a viabilização das presentes Normas-2012, a finalidade judicial das mesmas, que se prestam à avaliação de imóveis para todos os fins de direito pertinentes às Doutas Varas da Fazenda Pública, mediante tratamento de dados por fatores.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****4.1.2. Grau de Fundamentação**

Considerando os graus de fundamentação da Norma NBR-14.653/2 da ABNT e a premissa adotada pela Comissão de Peritos, já expostas no item anterior, o engenheiro avaliador deverá no mínimo atender aos itens do quadro abaixo.

ITEM	DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA
1.	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento
2.	Coleta de dados	Características conferidas pelo autor do laudo
3.	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6
4.	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados
5.	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00

4.1.3. Grau de Precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento da amostragem será de 30 % para mais ou para menos da amostra.

Parágrafo Único: O trabalho avaliatório será desenvolvido através da metodologia retro determinada, apresentando todos os conceitos e parâmetros aplicados de maneira clara, objetiva, com memória de cálculo e passível de conferência.

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****4.2. Pressupostos**

As seguintes condições devem ser observadas e preceder o processo avaliatório:

- a) Caracterização do objetivo da avaliação para permitir ao engenheiro de avaliação a identificação das circunstâncias que possam influir no valor do imóvel;
- b) Individualização do objeto da avaliação, obtida a partir de plantas, memoriais descritivos e documentos detalhados englobando o imóvel;
- c) Complementação das informações necessárias ao desenvolvimento da tarefa avaliatória que possam ser consideradas fatores valorizantes ou desvalorizantes.

Cabe ao engenheiro de avaliações, ao iniciar o procedimento de avaliação, solicitar o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho, e tomar conhecimento das informações contidas na documentação disponível.

Na impossibilidade de ter acesso à documentação necessária, o engenheiro de avaliações deverá decidir se é possível elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá explicitar os pressupostos assumidos e as eventuais ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência de informações.

4.3. Caracterização do imóvel avaliando**4.3.1. Vistoria**

Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Na impossibilidade de acesso ao bem avaliando, deverá ser comunicado ao Juízo. Na vistoria deverão ser registradas as características do bem avaliando, e ressaltados aspectos relevantes à formação do seu valor, em especial:



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

4.3.1.1. Caracterização da região e logradouro compreendendo os aspectos físicos, os aspectos ligados à infra estrutura urbana, os equipamentos comunitários com respectivas atividades existentes e as posturas legais, com ênfase na Lei de Zoneamento.

4.3.1.2. Caracterização do terreno avaliando, abrangendo os aspectos físicos: dimensões, formato, topografia, consistência do solo, localização, divisas e eventuais aspectos valorizantes ou desvalorizantes.

4.3.1.3. As edificações e benfeitorias atingidas pela desapropriação deverão ser caracterizadas, englobando os aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e utilização atual.

4.3.1.4. Nos casos de desapropriação parcial deverá constar ainda:

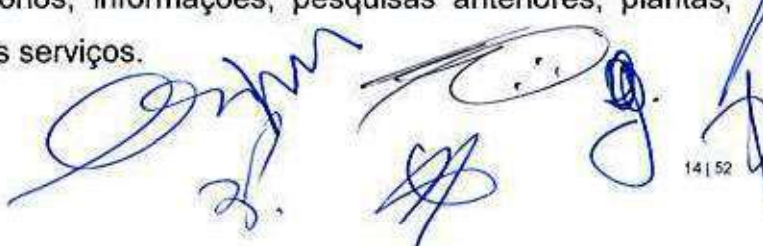
- a) análise de aproveitamento do remanescente, justificando-o;
- b) as readequações e remanejamentos das construções que deverão ser avaliadas.

4.3.1.5. Nas perícias referentes às ações indenizatórias, quando necessário, deverão ser apuradas:

- a) a real ocorrência da ocupação alegada;
- b) a delimitação e quantificação da área ocupada;
- c) a data efetiva da ocupação.

4.4. A Pesquisa de Valores

A pesquisa deve ser desenvolvida considerando as características do imóvel avaliando, a disponibilidade de recursos, relatórios, informações, pesquisas anteriores, plantas, documentos e prazo de execução dos serviços.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

Na coleta de dados devem ser observadas as seguintes premissas:

- a) completa identificação dos dados de mercado;
- b) diversidade de fonte de informação;
- c) contemporaneidade (até 1 ano em relação à data da avaliação);
- d) semelhança com o imóvel avaliando;
- e) pertencer à mesma região;
- f) quantidade mínima de 06 (seis) dados de mercado efetivamente utilizados.


4.5. Tratamento da Pesquisa de Valores

4.5.1. A pesquisa de valores deverá ser tratada aplicando-se os fatores de homogeneização apresentados nestas Normas.

4.5.2. Dada à elasticidade dos negócios imobiliários será aplicada uma redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a "0,90"); a adoção de um fator oferta diferente deverá ser demonstrada e justificada.

4.5.3. No emprego do Método da Composição, terrenos construídos poderão ser utilizados como comparativos, deduzindo-se o valor da construção com base no estudo "Edificações Valores de Venda" vigente, elaborado por Comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA.

4.5.4. Quando a atualização de valores for necessária, deverão ser utilizados os índices IPC (índice de preço ao consumidor) publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo – FIPE/USP.



15152

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

4.6. Cálculo do valor do imóvel

A apuração do valor do bem avaliado deve ser efetuada conforme a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

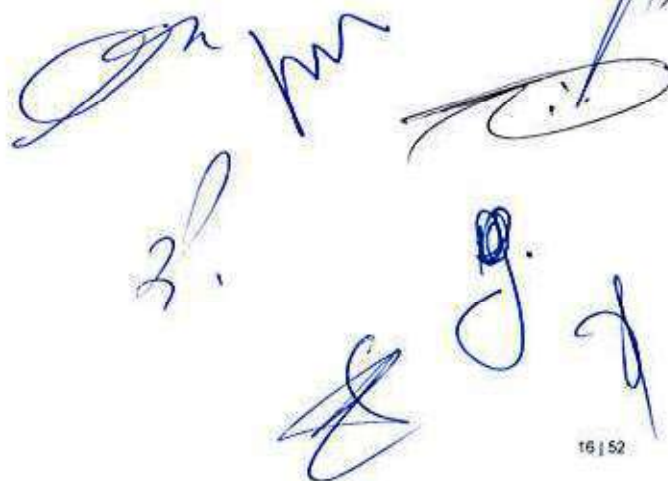
4.7. Remanejamento de índice fiscal

Comprovada a necessidade de remanejamento do índice fiscal, este poderá ser efetuado pelo engenheiro de avaliação, desde que justificado e observando-se:

4.7.1. O índice fiscal disponível na região que melhor reflita as características do logradouro, inclusive no que diz respeito à possibilidade de uso e ocupação do solo.

4.7.2. Em terreno situado em via secundária, passagem, travessa ou local assemelhado, acessórios da malha viária do Município não relacionados na listagem de valores, será adotado 70% do valor da via a qual tenha acesso o logradouro estudado, desde que dotado dos mesmos melhoramentos.

4.7.3. Caso não seja possível adotar os critérios acima, os índices de transposição deverão ser ajustados para que sejam compatíveis com os observados na região, justificando-os.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

4.8. Recomenda-se a utilização de elementos da pesquisa com índices compreendidos entre:

$$0,5 I_a < I_p < 2,0 I_a$$

onde:

I_a = Índice do local avaliando;

I_p = Índice do local do elemento pesquisado.

4.9. Laudos Avaliatórios

Os laudos avaliatórios a serem apresentados nas Varas da Fazenda Pública, para as ações expropriatórias são: Laudo Prévio e Laudo Definitivo.

4.9.1. O Laudo Prévio deverá ser elaborado de acordo com as "Normas para Laudos Prévios nas Ações Expropriatórias nas Varas da Fazenda Pública da Capital", portaria CAJUFA nº01/2002", apresentadas como anexo à estas Normas.

4.9.2. O Laudo Definitivo, se necessário, complementará o Laudo Prévio, devendo ser realizado de forma circunstanciada, dentro dos preceitos e parâmetros avaliatórios recomendados por estas Normas, utilizando-se como data-base a mesma do Laudo Prévio.

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5. AVALIAÇÃO DE LOTES URBANOS

5.1. Na determinação do valor do terreno objeto de avaliação e no tratamento dos elementos da pesquisa de valor unitário devem ser seguidos os mesmos critérios, assim como suas características e restrições legais, devem ser semelhantes e de mesma região estudada.

5.2. Devem ser consideradas as influências de área, frente, profundidade, esquina, frentes múltiplas, topografia e consistência do solo.

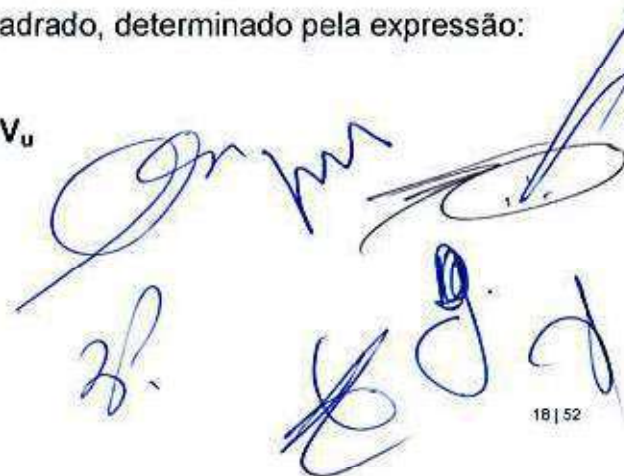
5.3. Profundidade

5.3.1. A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através de relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para as regiões.

5.3.2. A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.

5.3.3. Se a profundidade equivalente estiver dentro dos limites mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região definida no item "5.3.7", ou resultante de imposições legais, ou seja, se $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$, a avaliação dos terrenos será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão:

$$V_t = A_t \times V_u$$



NORMAS – 2013
CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.3.4. Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, ou seja, $\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

5.3.5. Para profundidade equivalente inferior a $\frac{1}{2}P_m$ é mantido o fator obtido para esse limite.

5.3.6. Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverá ser aplicada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_{ma} / P_e)^{0,25}$$

Parágrafo Único: Nos terrenos para incorporação, P_{ma} poderá ir até 3 (três) vezes a testada.

5.3.7. Os lotes avaliados serão classificados em uma das seguintes regiões, caracterizadas pela ocupação predominante, para efeito de fixação das profundidades mínima e máxima:

- 1ª região → casas isoladas padrão fino e luxo.....:30,00m a 60,00m
- 2ª região → casas / comércios / serviços padrão simples a superior.....:25,00m a 40,00m
- 3ª região → casas / comércios / serviços padrão rústico a econômico.....:15,00m a 30,00m
- 4ª região → apartamentos / escritórios padrão simples a luxo.....:25,00m a 60,00m
- 5ª região → núcleos de comércios /serviços de alta densidade.....:20,00m a 40,00m
- 6ª região → galpões padrão econômico a superior.....:25,00m a 60,00m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2019 às 12:08, sob o número WJMJ19403587903. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049131-76.2016.8.26.0100 e código 69F0035.

NORMAS – 2013
CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Parágrafo Único: As regiões acima classificadas estão de acordo com o estudo 'Edificações - Valores de Venda'. Na impossibilidade de enquadramento em uma destas regiões, os parâmetros adotados deverão ser justificados.

5.4. Frente

5.4.1. A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a frente projetada (F_p) e a frente de referência (F_r), através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f$$

onde:

$$C_f = (F_p / F_r)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r$$

5.4.2. Para frente projetada inferior a $F_r / 2$ ou superior a $2 \times F_r$, é mantido o fator obtido para esses limites.

5.4.3. São indicadas as seguintes frentes de referência:

→ 1ª e 4ª regiões.....: $F_r = 16,00\text{m}$

→ 2ª, 5ª e 6ª regiões.....: $F_r = 10,00\text{m}$

→ 3ª região.....: $F_r = 5,00\text{m}$

5.4.4. Expressões

a) $F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r$fator = $(F_p / F_r)^{0,25}$

b) $F_p < F_r / 2$fator = 0,8409

c) $F_p > 2 F_r$fator = 1,1892

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

5.4.5. Não se aplica o fator testada à lotes situados em bairros da 1ª e 3ª regiões, com frente maior que a de referência, ou seja:

$$F_p > F_r \dots \dots \dots \text{fator} = 1,0000$$

5.4.6. Lotes contíguos de mesmo proprietário, com registros distintos, deverão ser avaliados separadamente. A unificação dos lotes para fins avaliatórios, objetivando adequação ao mercado, deverá ser justificada e fundamentada.

5.5. Esquina e Frentes Múltiplas

5.5.1. Os lotes de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como terrenos de uma só frente, sendo que sua eventual influência valorizante deve ser justificada pelo avaliador.

5.5.2. O coeficiente de valorização pela esquina ou outras frentes (C_e), será obtido pela seguinte fórmula:

$$C_e = [(C_r + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n] / 20 F_1 V_1$$

onde:

$C_r = 1$, nas 1ª, 2ª, 3ª regiões;

$C_r = 2$, na 4ª região;

$C_r = 3$, na 5ª e 6ª regiões;

F_1 = frente principal projetada para via pública de maior valor ou frente projetada menor no caso de ruas de igual valor

F_2, \dots, F_n = frentes secundárias;

V_1, V_2, \dots, V_n = valores unitários das frentes principal e secundárias.

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

5.5.3. As extensões das frentes utilizadas na fórmula, dependendo das regiões definidas no item "5.3.7", serão limitadas a: F_r nas 1ª, 2ª e 3ª regiões e a $2x F_r$ nas demais regiões.

5.5.4. A valorização obtida pela fórmula, dependendo das regiões definidas no item "5.3.7", será limitada aos seguintes percentuais:

- » para as 1ª, 2ª, 3ª regiões.....: 10%
- » para a 4ª região: 15%
- » para as 5ª e 6ª regiões.....: 25%

5.5.5. A área de influência do fator valorizante corresponderá àquela dada pela expressão $F_p \times P_e$, dependendo das regiões Normas definidas no item "5.3.7", dentro dos seguintes limites:

- » $F_p \leq F_r$ e $P_e \leq P_{mi}$, para as 1ª, 2ª e 3ª regiões;
- » $F_p \leq F_r$ e $P_e \leq P_{ma}$, para a 4ª região;
- » $F_p \leq 2F_r$ e $P_e \leq P_{ma}$, para as 5ª e 6ª regiões.

5.5.6. O coeficiente de valorização pela esquina ou frentes múltiplas deve ser aplicado somente sobre a área de influência relativa à frente principal.

5.5.7. O fator não se aplica no caso de logradouros ainda não implantados, mesmo que legalizados.

5.5.8. O fator não se aplica no caso de vielas e vilas residenciais.

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.6. As frentes de referência, profundidades máximas e mínimas, coeficientes de regiões e limites para valorização estão resumidos no quadro a seguir:

região	frente de referência F_r (m)	profundidade (m)		coeficiente região C_r	coeficiente máximo valorização $C_e \leq$
		P_{mi}	P_{ma}		
1ª	16,00	30	60	1	1,10
2ª	10,00	25	40	1	1,10
3ª	5,00	15	30	1	1,10
4ª	16,00	25	60	2	1,15
5ª	10,00	20	40	3	1,25
6ª	10,00	25	60	3	1,25

5.7. Topografia

5.7.1. A influência do aclave ou declive do terreno avaliando implica na adoção dos seguintes fatores:

Terreno plano / aclave até 5 %	1,00
Aclave de 5% até 10%	0,95
Aclave de 10% até 20%	0,90
Aclave acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive maior que 20%	0,70

NORMAS – 2013
CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.7.2. A influência do nível do terreno em relação ao nível da rua implica na adoção dos seguintes fatores:

Abaixo do nível da rua até 1,00 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	0,80
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	0,70
Acima do nível da rua até 1,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 1,00 m até 2,00 m	0,90
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,80

5.7.3. Os fatores declividade e desnível não são acumuláveis, prevalecendo na dupla ocorrência, o mais agravante.

5.8. Consistência do Solo

A consistência do solo, no valor do terreno, poderá ser corrigida aplicando-se os seguintes fatores corretivos:

Seco	1,00
Permanente alagado	0,60
Brejoso	0,50

Obs.: para solo alagadiço (sujeito à inundações/enchentes), verificar item "8.3".

5.9. Favela

Considera-se favela o agrupamento de moradias populares irregulares em áreas invadidas, com ou sem adequada infraestrutura urbana, ausentes os pré-requisitos de uso, ocupação e parcelamento de solo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2019 às 12:08, sob o número WJMJ19403587903. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049131-76.2016.8.26.0100 e código 69F0035.

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

5.9.1. Cada favela possui contexto e características próprias e peculiares, de modo que o caso em estudo deve ser analisado à luz da compreensão da sua influência na formação de valor para a área a qual está inserida bem como para as áreas limítrofes/lindeiras e circunvizinhas, assim agrupadas:

- terreno ocupado por favela;
- terreno limítrofe à favela;
- terreno circunvizinho à favela.

Parágrafo Único: o valor a ser atribuído para imóvel que esteja sob influência direta ou indireta de favela, conforme a classificação apresentada acima é consequência da qualidade da pesquisa de elementos comparativos efetuada na localidade, devendo-se demonstrar a curva de influência da presença da favela em função da distância do imóvel à mesma.

5.9.1.1. No caso de terreno ocupado por favela, em que a ocupação se limita ao imóvel avaliado, estando o seu entorno livre e desimpedido desta ocupação irregular, o valor de mercado deste terreno, considerando-o sem a invasão, deverá ser depreciado em no mínimo 50% (cinquenta por cento).

5.9.1.2. No caso de terreno ocupado por favela, em que a ocupação se estenda a outros imóveis circunvizinhos, ou seja, o seu entorno também está ocupado, o valor de mercado deste terreno, considerando-o sem a invasão, deverá ser depreciado em no mínimo 80% (oitenta por cento).

5.9.1.3. Na impossibilidade da adoção da curva de influência citada no parágrafo único acima, tendo em vista a inexistência ou insuficiência de dados de mercado, o engenheiro avaliador deverá adotar o fator depreciativo, em função da caracterização da ocupação do imóvel avaliando:



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- » para imóveis limítrofes à favela caracterizada no item '5.9.1.1.', aplica-se o fator depreciativo igual a '0,6667', ou seja, pratica-se redução de 1/3 em relação ao valor pleno;
- » para imóveis limítrofes à favela caracterizada no item '5.9.1.2.', aplica-se o fator depreciativo igual a '0,3333', ou seja, pratica-se redução de 2/3 em relação ao valor pleno.

5.9.1.4. No caso de terrenos circunvizinhos à favela, a faixa circunvizinha deverá ser igual a 200m (duzentos metros), contados a partir da divisa do terreno limítrofe. Para os imóveis inseridos nesta faixa, deverá ser aplicado um fator depreciativo linear, iniciando-se no índice indicado abaixo e finalizando-se com o fator igual a '1,0000':

- » inicialmente igual a '0,6667', para circunvizinhança de favela caracterizada no item '5.9.1.1.'.
- » inicialmente igual a '0,3333', para circunvizinhança de favela caracterizada no item '5.9.1.2.'.

5.10. Terreno Encravado

5.10.1. Terreno originalmente encravado será avaliado considerando-se o valor unitário médio como equivalente a 50% do valor unitário do logradouro para o qual tenha acesso por servidão de passagem, a menos que condições especiais justifiquem adoção de parâmetro diferente.

Parágrafo Único: por não possuir frente própria para via pública, mas somente acesso indireto – servidão de passagem precária ou definitiva – não devem ser aplicados os fatores de frente, profundidade ou esquina na determinação do valor final.

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.11. Lote de Fundo

5.11.1. Lote de fundo deverá ser avaliado através do Método Comparativo Direto e os fatores de profundidade e frente deverão ser calculados mediante os critérios especificados respectivamente nos itens “5.3” e “5.4” destas Normas, onde:

- a) a profundidade equivalente será calculada através da divisão da área total do terreno pela projeção da largura do corredor de acesso;
- b) a testada a ser considerada é a correspondente à projeção da largura do corredor de acesso.

5.12. Lote Interno

5.12.1. No lote interno de vilas ou ruas particulares, o valor unitário específico para o local será atribuído por pesquisa de valor, elaborada com consideração das características valorizantes / desvalorizantes do mesmo.

5.12.2. Na impossibilidade de realização da pesquisa, conforme o subitem anterior, o avaliador deverá justificar os fatores corretivos de homogeneização que por ventura adotar.

5.13. Desapropriação Parcial de Terreno

5.13.1. Na desapropriação parcial de terreno, o critério geral a ser aplicado é o do metro quadrado médio do lote primitivo.

5.13.2. Comprovadas desvalorizações do terreno remanescente, estas deverão ser calculadas através do critério “antes-depois”.

5.13.3. Remanescente inedificável, conforme legislação pertinente ou por perda de acesso (expressa na planta da lei), será mencionado no laudo e avaliado na sua totalidade.



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.13.4. Sendo o remanescente inaproveitável e, havendo expresse interesse do expropriado em permanecer com esta área, a indenização será calculada pelo valor do metro quadrado médio do lote primitivo, sendo vedado a aplicação do método antes-depois.

5.14. Meio Ambiente

Os imóveis que possuam restrições ao uso e ocupação do solo em função de questões ambientais advindas do Código Florestal ou das Leis de Uso e Ocupação do Solo, tais como 'Área de Preservação Permanente – APP', 'Área de Proteção Ambiental – APA', ou ainda o zoneamento do município de São Paulo conhecido como 'Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM', deverão obedecer às recomendações abaixo.

Deverão ainda ser observados os parâmetros dispostos nas Resoluções CONAMA nº302 e nº303, datadas de 20 de março de 2002, conforme Anexos III e IV.

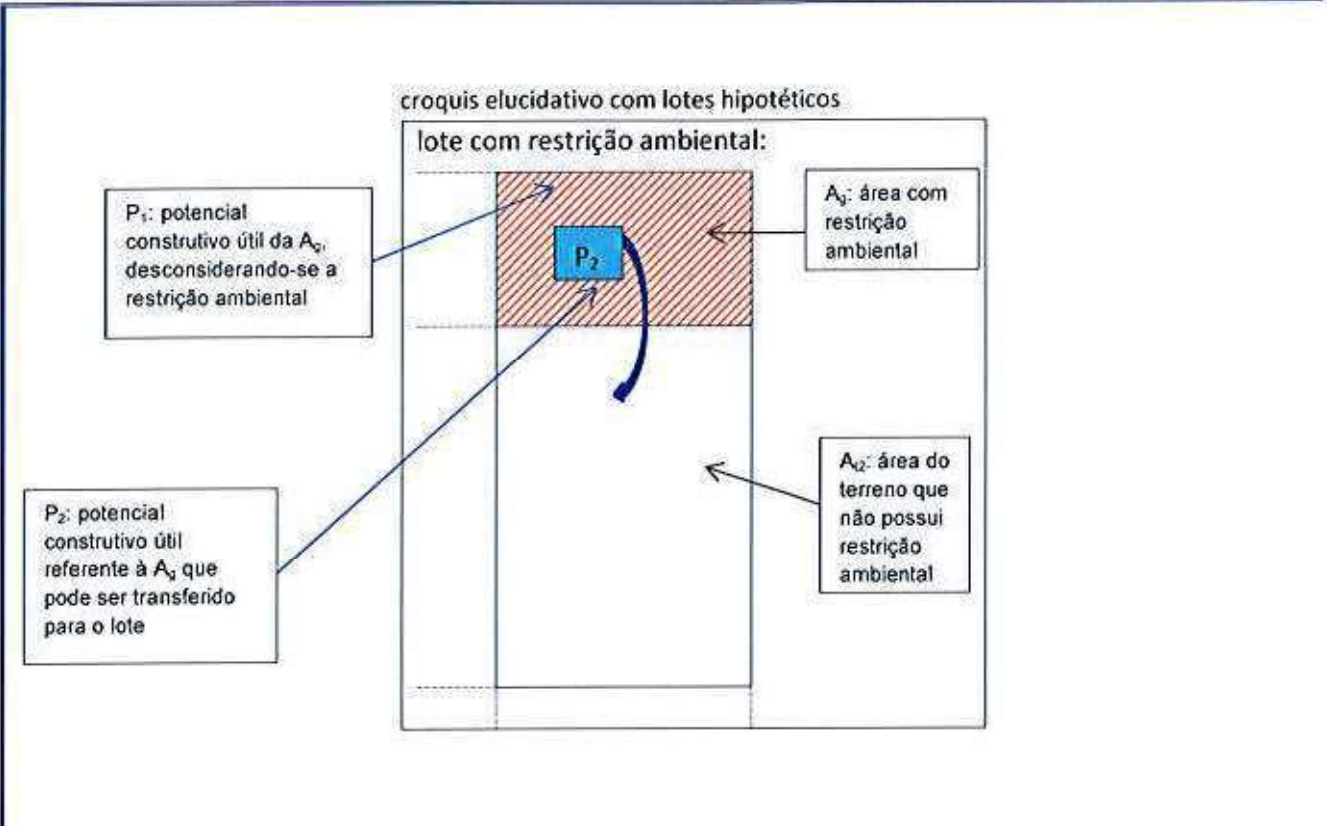
A determinação do valor do lote com restrição ambiental, deverá partir da análise do impacto que tal restrição, em razão de suas dimensões, características e localização, traz ao potencial construtivo útil do lote, partindo-se da hipótese inicial de inexistência da restrição.

5.14.1. Para lotes sujeitos à área ambiental restritiva, o avaliador deverá calcular, conforme legislação específica vigente, o potencial construtivo útil 'P₁' da área gravada, desconsiderando-se o gravame, e ainda o potencial construtivo útil 'P₂', o qual refere-se ao potencial que pode ser transferido para a área sem o gravame (At₂).



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL



5.14.2. Os lotes com área ambiental restritiva, deverão ser avaliados utilizando-se o conceito de área equivalente, calculada conforme abaixo:

» se $0,80 \times (P_2/P_1) > 0,10$

- $A_{eq} = A_{t2} + 0,80 \times (P_2 / P_1) \times A_3$

» se $0,80 \times (P_2/P_1) \leq 0,10$

- $A_{eq} = A_{t2} + 0,10 \times A_3$

A_{eq} : área equivalente do lote, considerando-se a restrição ambiental.

A_{t2} : área do lote, desconsiderando-se a área com restrição ambiental.

A_3 : área com restrição ambiental.

P_1 : potencial construtivo útil da A_2 , desconsiderando-se a restrição ambiental.

P_2 : potencial construtivo útil referente à A_3 , que pode ser transferido para o lote.

Parágrafo Único: o engenheiro avaliador deverá utilizar a área equivalente ' A_{eq} ', para proceder a avaliação do lote sujeito à restrição ambiental, considerando o valor unitário de terreno da região e as recomendações destas Normas, em especial, o capítulo 5 - Avaliação de Lotes Urbanos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2019 às 12:08, sob o número WJMJ19403587903. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049131-76.2016.8.26.0100 e código 69F0035.

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****6. AVALIAÇÃO DE ÁREAS ESPECIAIS**

Este capítulo tem como condão primordial estabelecer metodologias e parâmetros para avaliação de áreas de maior porte, aqui denominadas “áreas especiais”, cujo aproveitamento eficiente possa ser de natureza residencial, comercial ou industrial.

É certo que tal classificação – “áreas especiais” – não se faz pelo tamanho da área, mas pela desproporcionalidade observada entre ela e o contexto ao qual está inserida, notadamente em relação ao padrão predominante na mesma região geoeconômica.

6.1. CONCEITUAÇÃO E TERMINOLOGIA (ÁREAS ESPECIAIS)

As “áreas especiais”, dependendo da região geoeconômica onde se encontram inseridas têm entre suas principais destinações:

- Parcelamento
- Empreendimento
- Industrial
- Incorporação condominial

6.1.1. Áreas para parcelamento

Terrenos situados em zona urbana ou de expansão urbana, cujo aproveitamento eficiente dependa de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento ou desdobro), desde que atendidos os aspectos legais e mercadológicos.

6.1.2. Áreas de empreendimentos

Terrenos situados em zona urbana ou de expansão urbana, cuja vocação, indicada pela ocupação do entorno, seja para a implantação de empreendimentos comerciais, tais como: shopping centers, hotéis, hipermercados, lojas de porte, etc.



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

6.1.3. Áreas industriais

Áreas localizadas em zona de destinação predominantemente industrial, já devidamente urbanizadas, cujas dimensões, características físicas e de acesso, permitam viabilizar esse uso. Incluem-se também neste tópico utilizações correlacionadas, tais como: armazenagem, logística, manutenção, etc..

6.1.4. Áreas de incorporações condominiais

Áreas situadas em região onde preexistia concentração de edifícios de porte, e na qual a procura de terrenos tende ao agrupamento de lotes para novas incorporações. Devem-se considerar, além da vocação da região para novas incorporações, as restrições e especificidades de sua destinação legal.

Parágrafo Único: referidas áreas poderão advir também do desmembramento de glebas, viabilizando, de uma forma geral, incorporações condominiais: residenciais ou comerciais, horizontais ou verticais.

6.2. Métodos de Avaliação (Áreas Especiais)

As avaliações de imóveis classificados como “áreas especiais” deverão ser feitas preferencialmente pelo Método Comparativo Direto. Na impossibilidade da aplicação deste método, será utilizado o Método Involutivo.

6.2.1. Método Comparativo Direto é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

6.2.2. Método Involutivo é aquele baseado em estudo de viabilidade técnico-econômica para aproveitamento eficiente (aquele recomendável para o local, observada a tendência de uso circunvizinho, entre os permitidos pela legislação pertinente), mediante hipotético modelo imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado.

Parágrafo Único: para a utilização de algoritmos específicos, sob a denominação de "métodos", advindos do conceito original do Método Involutivo, detalhado no item '6.2.2.', deverão ser obedecidas todas as determinações contidas nestas Normas, em especial aquelas deste capítulo.

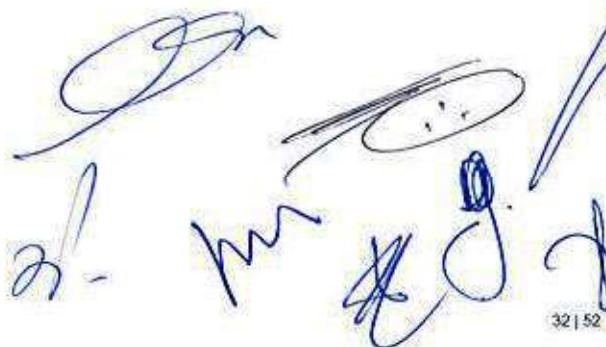
6.3. Procedimento Avaliatório (Áreas Especiais)

6.3.1. Fundamentação

Para o caso da aplicação do Método Comparativo Direto para avaliação de áreas especiais, deverão ser seguidas as recomendações já descritas nestas Normas, nos itens '4.1.2.' e '4.1.3.', para a determinação do grau de fundamentação e do grau de precisão da avaliação.

6.3.1.2. Grau de Fundamentação (Método Involutivo)

Considerando os graus de fundamentação da Norma NBR-14.653/2 da ABNT e as premissas adotadas pela Comissão de Peritos, já expostas no item '4.1. Fundamentação' destas Normas, o engenheiro avaliador deverá no mínimo atender aos itens do quadro a seguir.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

Item	Descrição	Requisito
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	Fundamentação prevista no Método Comparativo
3	Estimativa dos custos de produção	Custo unitário básico referencial de mercado com BDI arbitrado
4	Prazos	Arbitrados
5	Taxas	Justificadas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura
8	Cenários	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Sem simulação

Parágrafo Único: O trabalho avaliatório será desenvolvido através da metodologia retro determinada, apresentando todos os conceitos e parâmetros aplicados de maneira objetiva, com memória de cálculo e passíveis de conferência, sendo obrigatória a apresentação, de forma clara e detalhada, do fluxo de caixa descontado do empreendimento adotado.

6.4. Pressupostos

As seguintes condições devem ser observadas e preceder o processo avaliatório:

- Caracterização do objetivo da avaliação para permitir ao engenheiro de avaliação a identificação das circunstâncias que possam influir no valor do imóvel;
- Individualização do objeto da avaliação, obtida a partir de plantas, memoriais descritivos e documentos detalhados englobando o imóvel;
- Complementação das informações necessárias ao desenvolvimento da tarefa avaliatória que possam ser consideradas fatores valorizantes ou desvalorizantes.

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

Cabe ao engenheiro de avaliações, ao iniciar o procedimento de avaliação, solicitar o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho, e tomar conhecimento das informações contidas na documentação disponível.

Na impossibilidade de ter acesso à documentação necessária, o engenheiro de avaliações deverá decidir se é possível elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá explicitar os pressupostos assumidos e as eventuais ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência de informações.

6.5. A Pesquisa de Valores (Método Involutivo)

A pesquisa de valores para a determinação do valor unitário das unidades do projeto hipotético a ser utilizado na aplicação do Método Involutivo, deve ser desenvolvida considerando as características das unidades do projeto hipotético adotado, a disponibilidade de recursos, relatórios, informações, pesquisas anteriores, plantas, documentos e prazo de execução dos serviços.

6.6. Tratamento da Pesquisa de Valores (Método Involutivo)

No tratamento da pesquisa de valores, referente ao empreendimento hipotético para utilização no Método Involutivo, deverão ser obedecidas as recomendações expressas nos itens '4.4.' e '4.5.', destas Normas.

6.7. Avaliação (Áreas Especiais)**6.7.1. Método Comparativo Direto (Áreas Especiais)**

Viabilizada a pesquisa de valores unitários, atendidas as disposições anteriores destas Normas, a avaliação deverá ser feita através da seguinte fórmula:



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

$$V_t = A_t \times V_u$$

onde:

 V_t = valor total do terreno avaliando A_t = área total do terreno avaliando V_u = valor unitário do terreno (resultante da pesquisa homogeneizada)

Parágrafo Único: Deverão ser considerados os fatores referentes a topografia, nível em relação à via pública, consistência do solo e áreas sujeitas a inundação. A existência de córregos, favelas ou outros fatores que influenciem no valor do imóvel deverão ser apontados e a sua utilização justificada pelo engenheiro avaliador.

6.7.2. Método Involutivo (Áreas Especiais)

Na impossibilidade de utilização da metodologia apontada no item '6.6.1.', a avaliação da área especial deverá ser feita utilizando-se o Método Involutivo.

Neste caso, o engenheiro avaliador deverá proceder investigação do comportamento do mercado na região geoeconômica onde o imóvel avaliando está inserido, coletando dados mercadológicos que caracterizem os tipos de ocupações existentes, indicando qual é a predominante; indicadas tais ocupações, assim como a preponderante, o engenheiro avaliador deverá definir o modelo imobiliário hipotético a ser adotado para a aplicação do Método Involutivo, considerando aspectos de mercado e a legislação vigente.

Para o emprego do Método Involutivo deverão ser consideradas as seguintes diretrizes, obedecidas as faixas especificadas para cada uma, necessárias à viabilização do fluxo de caixa descontado. A utilização de valores fora das faixas especificadas deverá ser justificada pelo engenheiro avaliador de forma clara e fundamentada.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****6.7.2.1. Valor Realizável (V_{re})**

Valor realizável é o montante total esperado pelas vendas das unidades (lotes, apartamentos, salas comerciais, etc) geradas pelo modelo imobiliário hipotético estabelecido.

6.7.2.2. Distribuição das Vendas (D_v)

Distribuição das vendas é a caracterização do comportamento previsto de comercialização das unidades hipotéticas, em um pré-determinado período de tempo, expresso em número de meses.

A distribuição das vendas vincula-se ao ritmo de alienação das unidades, expresso em Vendas Sobre Oferta (V_{so}), que é o percentual do estoque vendido em cada um dos meses considerados no modelo, apurado no mercado imobiliário.

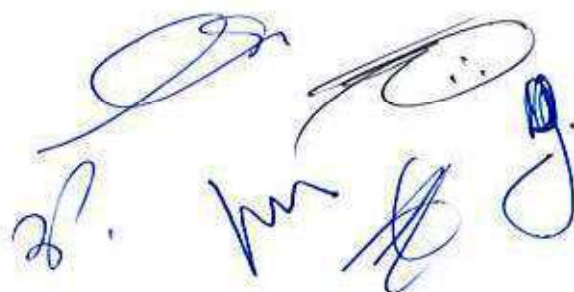
6.7.2.3. Margem Bruta do Empreendedor (M_b)

Margem bruta do empreendedor é o percentual adotado em relação ao valor realizável, capaz de representar o montante bruto que se espera como resultado da ação empreendedora.

» faixa recomendada: de 20% a 50% do Valor Realizável (V_{re})

6.7.2.4. Implantação do Modelo Imobiliário (I_{mi})

Implantação do modelo imobiliário é a representação das etapas necessárias expressa na forma de cronograma físico-financeiro, representativo de todos os custos, despesas previstas e prazos de execução.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****6.7.2.5. Verbas de Comercialização (V_c)**

Verbas de Comercialização são aquelas pertinentes à corretagem, publicidade e divulgação, entre outras congêneres.

- » **faixa recomendada:** de 6% a 10% do Valor Realizável (V_{re})

6.7.2.6. Verbas Administrativas (V_a)

Verbas Administrativas são aquelas pertinentes a projetos, licenças, impostos, taxas, emolumentos e providências burocráticas.

- » **faixa recomendada:** de 8% a 12% do Valor de Aquisição do Terreno (V_t)

6.7.2.7. Valor de Aquisição do Terreno (V_t)

Valor de Aquisição do Terreno é o montante que se procura, representativo do valor de mercado para a área especial, dentro do modelo e diretrizes estabelecidos.

6.7.2.8. Taxa Mínima de Atratividade (T_m)

A taxa mínima de atratividade é aquela a ser considerada para trazer os valores do fluxo de caixa a valores presentes. Corresponde à remuneração paga pelas instituições financeiras de renome para aplicações de baixo risco, descontada a expectativa inflacionária. Desta forma, a taxa mínima de atratividade é a remuneração efetiva que o empreendedor obteria caso investisse seus recursos nessas aplicações.

6.7.2.9. Verbas Definidas e Incógnitas

Assim é que o planejamento completo, expresso em fluxo de caixa descontado, tratará todas as parcelas correspondentes às diretrizes estabelecidas, em valor presente, identificando-as, ainda, como verbas definidas (V_{re}, I_{mi}, V_c e V_a) e verba incógnita (V_t).



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

O saldo total do fluxo de caixa deve ser nulo, calculando-se assim a verba incógnita, ou seja, o valor do terreno. Portanto:

$$(\text{valores definidos}) + (\text{valores incógnitos}) = 0$$

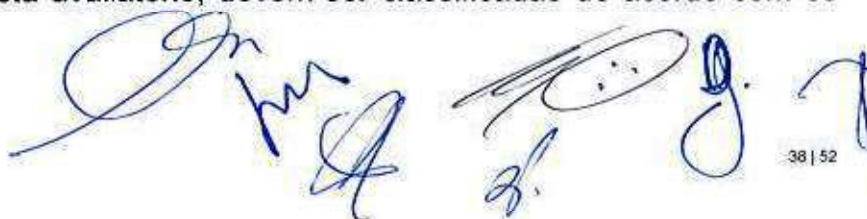
7. AVALIAÇÃO DE SERVIDÕES

A seguir serão apresentadas as principais definições inerentes às servidões:

- **Servidão:** encargo específico que se impõe a uma propriedade em proveito de outrem, podendo ser de natureza pública ou privada.
- **Área de Servidão:** parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão.
- **Área Remanescente da Servidão:** parcela da área original que não é atingida pela faixa de servidão. Podem ocorrer casos, os quais devido ao posicionamento da faixa, existam duas ou mais parcelas de áreas remanescentes da servidão.
- **Imóvel Serviente:** imóvel que sofre restrição imposta por servidão.
- **Percentual de Comprometimento de Área:** relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel.
- **Percentual de Comprometimento de Valor:** relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição.

7.1. Classificações das Servidões

As servidões, do ponto de vista avaliatório, devem ser classificadas de acordo com os seguintes critérios:



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

- Finalidade
- Interferência
- Posicionamento
- Duração

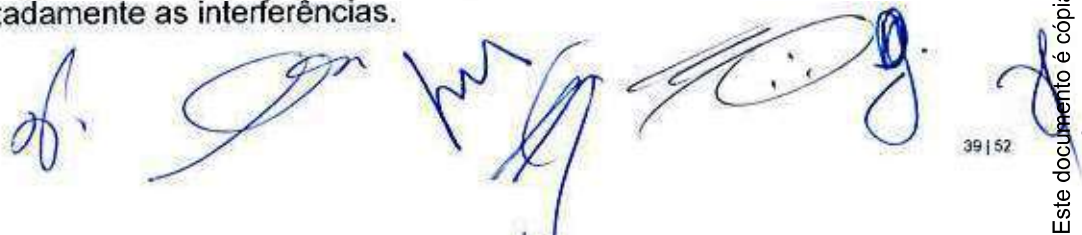
7.1.1. Quanto à finalidade: as servidões devem ser classificadas de acordo com sua destinação, entre outras:

- passagem de pedestres
- passagem de veículos
- passagem de linhas de transmissão (energia ou telefonia)
- passagem de tubulações (água potável)
- passagem de tubulações (águas pluviais)
- passagem de tubulações (esgoto)
- passagem de tubulações (gasoduto)
- passagem de tubulações (oleoduto)

7.1.2. Quanto à interferência: as servidões devem ser classificadas de acordo com a interferência, nos seguintes tópicos:

- **Aparente:** o resultado da interferência é visível, ou seja, superficial ou aéreo.
- **Não Aparente:** o resultado da interferência não é visível, ou seja, subterrâneo.

Parágrafo Único: na ocorrência das duas situações na mesma área servienda, em relação à mesma obra pública, o engenheiro avaliador deverá descrever pormenorizadamente as interferências.



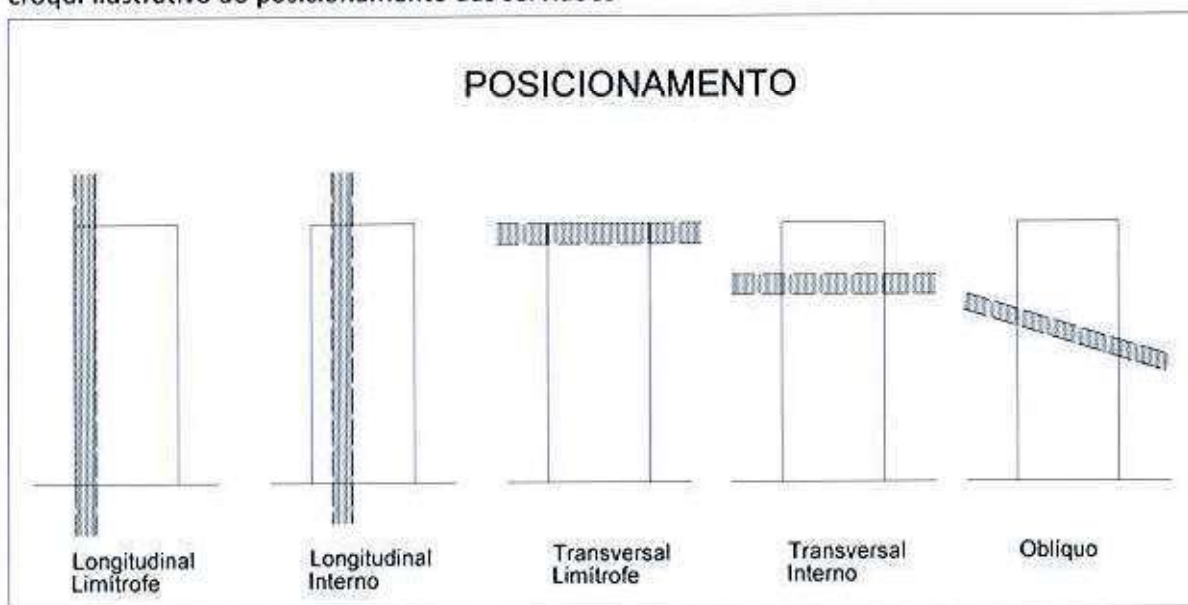
NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

7.1.3. Quanto ao posicionamento: a área servienda deve ser identificada de acordo com a sua posição em relação à área original, sendo:

- longitudinal limitrofe
- longitudinal interno
- transversal limitrofe
- transversal interno
- oblíquo

croqui ilustrativo do posicionamento das servidões



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

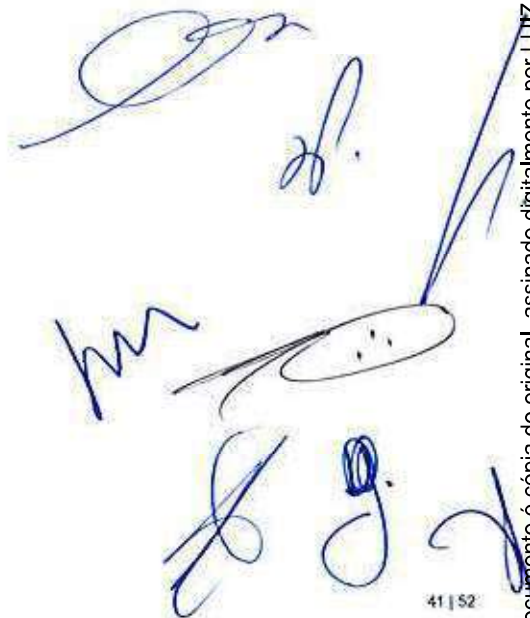
7.1.4. Quanto à duração: a área servienda deve ser classificada de acordo com o tempo de duração, conforme abaixo:

- perpétua
- temporária

7.2. Estudo das Áreas

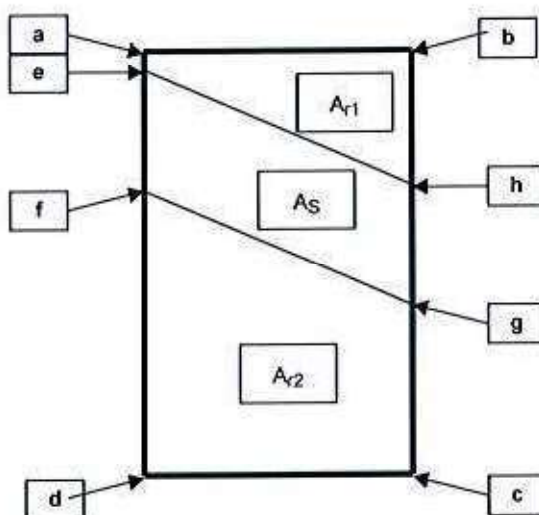
O engenheiro avaliador deverá proceder ao estudo da configuração do terreno, decorrente da implantação da faixa servienda, identificando as seguintes parcelas:

- área original (A_0): área total do terreno.
- área servienda (A_s): parte da área original utilizada para implantação direta da servidão.
- áreas remanescentes da servidão ($A_{r1}, A_{r2}...A_{rn}$): porções da área original, não atingidas pela servidão que podem sofrer influência direta da área servienda, ocasionando depreciação à mesma.



Portanto, das definições acima, tem-se:

$$A_o = A_s + A_{r1} + A_{r2} + \dots A_{rn}$$



- área original.....: perímetro "a-b-c-d-a"
- área servienda.....: perímetro "e-f-g-h-e"
- área remanescente 1.....: perímetro "a-e-h-b-a"
- área remanescente 2.....: perímetro "f-d-c-g-f"

7.3. Graus de Restrição

Os graus de restrição representam, em função das características da faixa servienda, as depreciações impostas à própria faixa, assim como os impactos ocasionados pela mesma nas áreas remanescentes da servidão.

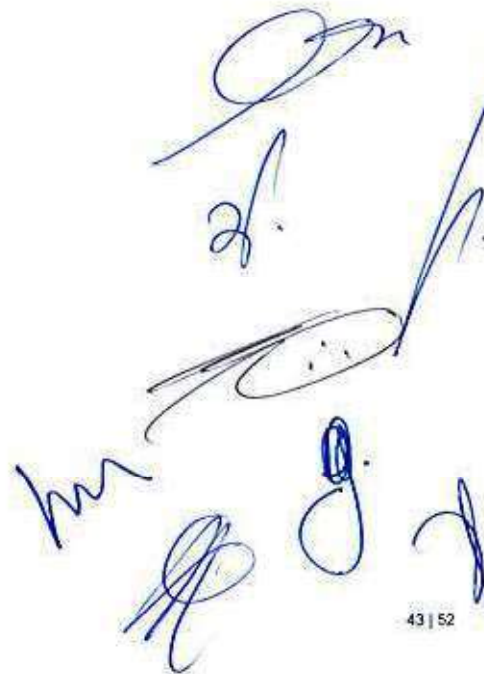
As classificações das servidões definidas no item '7.1.', foram analisadas em função dos seguintes aspectos, utilizando-se um modelo de notas relativas:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2019 às 12:08, sob o número WJMJ19403587903. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049131-76.2016.8.26.0100 e código 69F0035.

NORMAS - 2013

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

- ❖ **Finalidade**: Foram atribuídos pesos em função das características de sua destinação, considerando os impactos e incômodos de cada uma, em uma escala de "1" a "10", sendo o peso "1" aquele de menor relevância na formação do valor da indenização e o peso "10" como contrapartida de representação de maior relevância.
- ❖ **Interferência**: Foram atribuídos pesos em função da obra a ser implantada na servidão (aparente ou não aparente), considerando a intervenção no visual e na privacidade do imóvel, em uma escala de "1" a "10", representando a proporcionalidade entre a interferência aparente e não aparente.
- ❖ **Posicionamento**: No modelo de notas relativas utilizado, esta característica não é considerada. Sua influência restringe-se ao estudo da área remanescente da servidão.
- ❖ **Duração**: No modelo de notas relativas utilizado, esta característica não é considerada, pois trata-se de uma análise temporal. Os fatores servidão definidos a seguir, referem-se à servidão perpétua, sendo que a servidão temporária será tratada adiante.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

Em decorrência das notas relativas do modelo acima explanado e as devidas ponderações, determinou-se os fatores servidão abaixo:

FATORES DE SERVIDÃO		
finalidade	aparente	não aparente
passagem de pedestres	30,00%	26,00%
passagem de veículos	48,00%	41,00%
linhas de transmissão	71,00%	61,00%
oleoduto	90,00%	77,00%
gasoduto	90,00%	77,00%
esgoto	67,00%	57,00%
água potável (adutora)	62,00%	53,00%
água pluvial (galeria)	51,00%	43,00%

7.4. Avaliação de Servidões

O cálculo do valor indenizatório deverá contemplar a análise das parcelas abaixo explicitadas.

7.4.1. Faixa Servienda

A depreciação da faixa servienda deverá ser calculada através da seguinte expressão:

$$D_{fs} = A_s \times V_{um} \times F_s$$

onde:

D_{fs}: depreciação da faixa servienda.

A_s: área servienda.

V_{um}: valor unitário médio da área original.

F_s: fator de servidão (tabela capítulo '5').

Obs.: V_{um} deverá ser calculado de acordo com as recomendações destas Normas.

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****7.4.1.1. Depreciação das Áreas Remanescentes (forma e dimensões)**

O engenheiro avaliador deverá, caso a caso, proceder ao estudo das consequências geradas pela alteração de forma e dimensões, ocasionadas na área original pela implantação da faixa servienda. Este estudo, que deverá analisar a área original antes e depois da implantação da servidão, deverá caso existam, calcular as perdas geradas por estas consequências, considerando-se as vocações da área geoeconômica que está inserida a área original, de modo fundamentado, com memória de cálculo detalhada e apresentada como parcela à parte.

7.4.1.2. Depreciação das Áreas Remanescentes (impactos da faixa servienda)

O engenheiro avaliador deverá, caso a caso, proceder ao estudo do impacto dos graus de restrição da faixa servienda que são impostos indiretamente às áreas remanescentes da mesma. Tal estudo tem como função primordial analisar se a implantação da faixa de servidão causa perdas também à área original, devendo esta perda ser calculada de modo fundamentado, com memória de cálculo detalhada e apresentada como parcela à parte.

7.5. Benfeitorias e Construções

As benfeitorias e construções existentes na faixa servienda, as quais serão demolidas e não reconstruídas, deverão ser calculadas de acordo com o estudo "Edificações – Valores de Venda – CAJUFA", vigente.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****7.6. Valor da Indenização**

O valor da indenização deverá ser a soma das seguintes parcelas, determinadas separadamente, de acordo com os itens anteriores, as quais deverão ser discriminadas conforme fórmula abaixo:

$$V_I = D_{fs} + D_{rfd} + D_{rifs} + V_b$$

onde:

V_I: valor total da indenização.

D_{fs}: depreciação da faixa servienda.

D_{rfd}: depreciação das áreas remanescentes (forma e dimensão).

D_{rifs}: depreciação das áreas remanescentes (impactos da faixa servienda).

V_b: valor das benfeitorias.

7.7. Considerações Finais (Servidões)

7.7.1. Deve-se ressaltar que o engenheiro avaliador deverá ficar atento à proporção da perda com relação ao valor total da área original, sendo que o valor total por ele calculado como indenização, jamais poderá superar o valor da área original. Quando isso ocorrer, o profissional deverá fornecer ao Magistrado, de modo claro, objetivo e fundamentado, os motivos que recomendam a alteração da implantação da servidão para a desapropriação.

7.7.2. Para as faixas de servidão referentes às linhas de transmissão (área de fixação das torres), tubulações (área dos poços de visita ou área para válvulas de controle), e outras, para a depreciação da faixa servienda referente à esta área específica deverá ser utilizado fator de servidão igual a 95,00%.

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

7.7.3. Para as servidões temporárias deverá ser calculado o valor locativo mensal da faixa servienda. Para esses casos, deverá ser calculado à parte o valor necessário para a recomposição da área e suas benfeitorias à condição original.

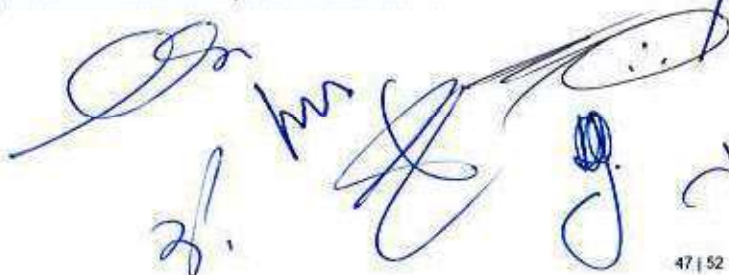
7.7.4. No caso de implantação de servidão sobre faixa de servidão já existente, o engenheiro avaliador deverá comparar a indenização da faixa de servidão já existente com a indenização da servidão que está sendo implantada; se houver diferença a maior, este valor extra será a indenização referente à nova servidão, considerando-se que já fora indenizado o valor referente à faixa de servidão anterior.

8. BENFEITORIAS

8.1. As edificações deverão ser avaliadas pelo Método Comparativo de dados de mercado. Na impossibilidade da aplicação desta metodologia, os cálculos deverão obedecer aos critérios e procedimentos preconizados pelo estudo “Edificações – Valores de Venda 2002”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº01/99, ou suas atualizações.

8.2. Os unitários das edificações, decorrentes do estudo “Edificações – Valores de Venda 2002” incluem as benfeitorias acessórias externas de valores e dimensões adequadas à classificação do corpo principal, tais como muros, pisos, jardins, entradas de força, luz, água, telefone, gás encanado, entre outros.

8.3. Não deverão ser indenizadas áreas cobertas por marquises ou beirais. Aquelas que representem funcionalidade e expressem valor representativo, deverão ser avaliados à parte, justificando-se o procedimento.



NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

9. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

9.1. A avaliação de unidades condominiais – apartamentos e escritórios – deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.

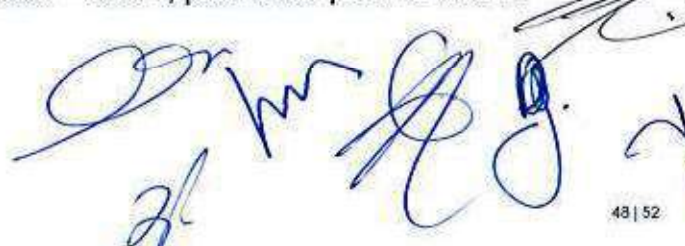
9.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.

9.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsolescimento e estado de conservação.

9.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial.

9.4. Elementos pesquisados que manifestem discrepância de área superior às do intervalo 0,5 à 2,0 em relação à área útil do imóvel avaliando não poderão ser utilizados na homogeneização de valores.

9.5. Na impossibilidade de aplicação do Método Comparativo, a avaliação das unidades condominiais poderá ser feita mediante aplicação do Método da Composição, respeitadas a fração ideal de terreno envolvida e obedecido o estudo "Valores Edificações de Vendas – 2002", publicado pelo CAJUFA.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

9.6. As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

10. ANÁLISE REGISTRÁRIA

10.1. O trabalho pericial deverá conter análises para definir o registro imobiliário (matrícula ou transcrição) que abrange o imóvel, o titular de domínio e eventuais ônus, conforme itens a seguir.

10.1.1. A identificação do registro do imóvel deverá ser feita com base na documentação oficial arquivada no Registro de Imóveis, tais como: projeto de loteamento, plantas de divisão ou desdobros, ressalvado o disposto no item "4.2" destas Normas.

10.1.2. Os documentos extra-oficiais porventura arquivados no Registro Imobiliário podem, também, ser utilizados para identificar o registro do imóvel, desde que comprovada a correspondência entre os documentos extra-oficiais e a situação registrária.

10.1.3. Os dados cadastrais e as plantas do cadastro imobiliário municipal, especialmente a planta da quadra fiscal, não são suficientes para identificar registros, mas podem ser utilizados como informação auxiliar das pesquisas registrárias.

10.1.4. Identificado o registro que atinge o imóvel devem ser feitas comparações de dimensões entre a situação registrária constante na matrícula ou transcrição, e a situação fática, caracterizada na planta que instrui a ação.

Parágrafo Único: as divergências, porventura existentes, entre as situações registrária e fática deverão ser analisadas e apresentadas criteriosamente.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****11. CASOS ESPECIAIS****11.1. Lote Social**

Terreno individualizado legalmente, com dimensões inferiores às mínimas fixadas na Lei nº6.766/79 e, por extensão, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de São Paulo, decorrente de legislação social (urbanização específica/interesse social), compatível com a ocupação padrão que se observa no entorno.

11.1.1. A metodologia aplicável à obtenção do valor do imóvel (terreno + edificações) é a comparativa direta de dados de mercado, mediante pesquisa estabelecida a partir do valor do metro quadrado médio de área construída útil do imóvel, aplicado os seguintes fatores de homogeneização: fator oferta, fator padrão construtivo e fator transposição.

11.1.2. Na impossibilidade da utilização da metodologia acima, a avaliação será realizada pelo Método da Composição, sendo que os dados comparativos deverão situar-se na mesma região, com dimensões assemelhadas ao avaliando, sem influência dos fatores corretivos de frente e profundidade.

11.2. Lote Atípico

Terreno individualizado legalmente, com dimensões significativamente inferiores ao padrão do entorno, até mesmo inferiores às mínimas exigidas ordinariamente, decorrente de desapropriação parcial ou de usucapião.

11.2.1. A avaliação de lote atípico deverá ser feita mediante observação justificada do contexto imobiliário e geoeconômico da circunvizinhança, a partir do que poderão ser estabelecidos os melhores critérios para coleta de elementos comparativos e homogeneização de valores, tendo em vista o interesse do mercado local pelo espaço, a partir de unificação com lotes vizinhos, o que se verifica em regiões tipicamente de incorporação e de comércio expressivo.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****11.3. Terreno em Região Sujeita à Inundações/Enchentes**

As regiões sujeitas à inundações (solo alagadiço) são aquelas em que por insuficiência do sistema de drenagem superficial, ocorrem alagamentos frequentes durante as estações de chuvas, impedindo acesso direto aos imóveis, podendo inclusive atingir o interior do terreno.

11.3.1. Para terrenos localizados nestas regiões, deverá ser procedida pesquisa somente com elementos provenientes deste mesmo local em que se encontra o avaliando.

11.3.2. Na impossibilidade em atender o subitem anterior, poderá ser utilizado o índice "0,50" como fator corretivo de homogeneização desta característica.

11.4. Faixa Lindeira a Córrego

(em ambiente urbano consolidado, sem incidência de APP)

11.4.1. Nos terrenos contíguos a córregos, desde que não aplicáveis os fatores corretivos do item "5.8 – Consistência do Solo", deve ser estabelecida uma depreciação de 20% ao longo de uma faixa paralela aos mesmos, até 5,00 m de largura a contar da margem.

Parágrafo Único: Deve ser observado também o previsto na Legislação Federal, Estadual e Municipal.

11.4.2. Parcelas de terrenos encravados por córrego serão depreciadas em 30% a partir da margem do mesmo, não havendo acumulação com o fator depreciante estabelecido no item "5.10.1."

NOTA:

As presentes Normas contemplam as partes 'I', 'II' e 'III' anteriores, devendo-se a partir de agora serem utilizadas de forma unificada, substituindo-se aquelas anteriores.

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****TERMO DE ENCERRAMENTO:**

As presentes Normas são compostas de 52 (cinquenta e duas) folhas impressas e rubricadas de um só lado, exceto a última que vai datada e assinada por todos os membros da Comissão.

Anexos que acompanham estas Normas:

- 01- Normas Para Laudos Prévios Nas Ações Expropriatórias Nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Portaria CAJUFA N° 01/2002.
- 02- Simbologia Recomendada Para os Laudos.
- 03- Resolução CONAMA N° 302 de 20 de março de 2002.
- 04- Resolução CONAMA N° 303 de 20 de março de 2002.
- 05- Recomendações para Análise de Região para Incorporação

São Paulo, 29 de novembro de 2012.

COMISSÃO DE PERITOS


FLAVIO F. FIGUEIREDO



JOSÉ ZARIF NETO



LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS



MARCO ANTÔNIO DELLA PAOLERA



RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO
IMAMURA



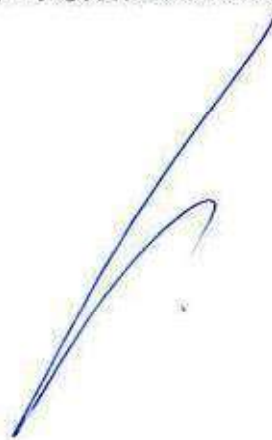
ROBERTO LEOMIL GARCIA



SHUNJI NASSUNO



ABELARDO FLORES AUGE
(representando a PMSP)

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****ANEXO I****NORMAS PARA LAUDOS PRÉVIOS NAS AÇÕES EXPROPRIATÓRIAS NAS VARAS
DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – PORTARIA CAJUFA Nº 01/2012**

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

**NORMAS PARA LAUDOS PRÉVIOS NAS AÇÕES
EXPROPRIATÓRIAS NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA
CAPITAL****1 - CONSIDERANDOS**

Considerando que os laudos prévios prestam-se para disponibilizar recursos para fazer frente às futuras indenizações, via de regra, recursos públicos;

Considerando que os laudos prévios são elaborados com informações que instruem as iniciais e devem ser apresentados em curto espaço de tempo após a intimação da nomeação;

Considerando que a fundamentação dos valores fixados nos laudos prévios é que fornece a segurança para a fixação do percentual da indenização a ser liberado antecipadamente.

A Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº01/2012, dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital entende por recomendar os procedimentos que vão no item seguinte.

2 - LAUDOS PRÉVIOS

2.1 - Os laudos prévios devem conter obrigatoriamente os seguintes itens:

- a. Preliminares: informações sumárias relativas ao pedido inicial.
- b. Vistoria: onde serão relatadas as características do terreno, das edificações e das benfeitorias avaliadas, instruídas com fotos necessárias a captar as características constatadas; eventualmente planta que mostre a edificação em relação às divisas do terreno e a sua distribuição interna, especialmente quando se tratar de expropriação parcial.



NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

- c. Avaliação do Terreno: deverão ser seguidas as recomendações das Normas-2013, atentando-se para a existência de relatório específico para o melhoramento, elaborado por Comissão de Peritos nomeada para tal fim.
- d. Avaliação das Edificações e Benfeitorias: os valores das edificações e das benfeitorias serão fixados de acordo com os parâmetros contidos no estudo Edificações - Valores de Venda (CAJUFA), vigente, e em sendo o caso, com base em composição de custos.
- e. Valor das Depreciações: nas desapropriações parciais os aspectos desvalorizantes devem ser ponderados a partir dos elementos que instruem a inicial, sendo que o montante referente à eventual desvalorização, deverá ser apresentado como parcela autônoma.

parágrafo único: na eventualidade da vistoria detectar características diferentes, alterações, ocupação diversa, etc., em relação aos elementos contidos nos autos, deverá o perito judicial levar o fato ao conhecimento do D. Juízo.

2.2 - Os laudos prévios devem informar quem está na posse do imóvel e a que título.

2.3 - Nos casos em que a edificação é atingida parcialmente, os laudos prévios devem ser instruídos com croquis que registre o novo alinhamento em relação às dependências atingidas, fundamentando o item relativo à depreciação da edificação remanescente e obras necessárias para sua readaptação.



NORMAS - 2013**CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****3 - ENCERRAMENTO**

A presente Norma que uniformiza os laudos prévios é composta por 03 (três) folhas e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 29 de novembro de 2012.

COMISSÃO DE PERITOS


FLÁVIO F. FIGUEIREDO



JOSÉ ZARIF NETO



LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS



MARCO ANTÔNIO DELLA PAOLERA



RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO
IMAMURA



ROBERTO LEOMIL GARCIA



SHUNJI NASSUNO



ABELARDO FLORES AUGE
(representando a PMSP)

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO II

SIMBOLOGIA



A small, handwritten mark or signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

NORMAS – 2013**CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL****ANEXO II****SIMBOLOGIA RECOMENDADA PARA OS LAUDOS**

A_t -	Área total do terreno
A_g -	Área com restrição ambiental
A_n -	Área necessária do terreno
A_r -	Área remanescente do terreno
A_a -	Área alagadiça
A_{br} -	Área brejosa
A_{pa} -	Área permanentemente alagada
A_s -	Área seca
A_o -	Área ocupada
A_b -	Área das benfeitorias
A_{nA1} , A_{nA2}, \dots -	Área a indenizar das benfeitorias
A_{rA1} , A_{rA2}, \dots -	Área dos remanescentes das benfeitorias
C_{ap} -	Coefficiente de aproveitamento
C_e -	Coefficiente de esquina ou frentes múltiplas
C_f -	Coefficiente de frente (testada)
C_p -	Coefficiente de profundidade
C_r -	Coefficiente de região
D_r -	Depreciação do remanescente do terreno
D_b -	Depreciação do remanescente das benfeitorias
D_u -	Despesas de urbanização
F_a -	Fator de atualização
F_c -	Fator de consistência do terreno
F_d -	Fator declividade
F_n -	Fator desnível com relação à rua
F_{oc} -	Fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação
F_o -	Fator de oferta

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

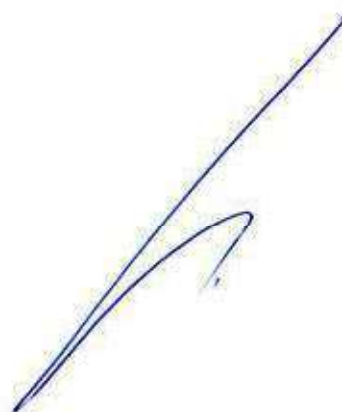
F_p -	<i>Frente projetada do terreno</i>
F_r -	<i>Frente de referência do terreno</i>
$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ -	<i>Frentes projetadas do lote (cálculo do C_e)</i>
I -	<i>Valor da Indenização</i>
P_θ -	<i>Profundidade equivalente</i>
P_{ma} -	<i>Profundidade máxima padrão</i>
P_{mi} -	<i>Profundidade mínima padrão</i>
V_t -	<i>Valor total do terreno</i>
V_{tn} -	<i>Valor da área necessária do terreno</i>
V_{tr} -	<i>Valor da área remanescente do terreno</i>
V_b -	<i>Valor total das benfeitorias</i>
V_{bA}, V_{bB}, \dots	<i>Valor individual das construções</i>
V_{ea}, V_{eb}, \dots	<i>Valor para readaptação da construção atingida parcialmente.</i>
V_e -	<i>Somatório de V_{ea}, V_{eb}, \dots</i>
V_f -	<i>Valor para instituição de faixa "non – aedificandi"</i>
V_{re} -	<i>Valor realizável (glebas)</i>
V_u -	<i>Valor unitário do terreno (frente única)</i>
V_{u1}, V_{u2}, \dots -	<i>Valor unitário de terreno (diversos logradouros)</i>
V_{um} -	<i>Valor médio do m^2 de terreno</i>
V_{ua} -	<i>Valor médio do m^2 de terreno "antes"</i>
V_{ud} -	<i>Valor médio do m^2 de terreno "depois"</i>
V_{uA}, V_{uB}, \dots	<i>Valor unitário das construções</i>
Z-1, Z-2, ...	<i>Zoneamento Municipal</i>

NORMAS - 2013

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO III

RESOLUÇÃO CONAMA Nº 302 DE 20 DE MARÇO DE 2002



RESOLUÇÃO CONAMA Nº 302, DE 20 DE MARÇO DE 2002

Dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno.

O CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE-CONAMA, no uso das competências que lhe são conferidas pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, regulamentada pelo Decreto 99.274, de 6 de junho de 1990, e tendo em vista o disposto nas Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, 9.433, de 8 de janeiro de 1997, e no seu Regimento Interno, e

Considerando que a função sócio-ambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inciso XXIII, 170, inciso VI, 182, § 2º, 186, inciso II e 225 da Constituição, os princípios da prevenção, da precaução e do poluidor-pagador;

Considerando a necessidade de regulamentar o art. 2º da Lei nº 4.771, de 1965, no que concerne às áreas de preservação permanente no entorno dos reservatórios artificiais;

Considerando as responsabilidades assumidas pelo Brasil por força da Convenção da Biodiversidade, de 1992, da Convenção de Ramsar, de 1971 e da Convenção de Washington, de 1940, bem como os compromissos derivados da Declaração do Rio de Janeiro, de 1992;

Considerando que as Áreas de Preservação Permanente e outros espaços territoriais especialmente protegidos, como instrumento de relevante interesse ambiental, integram o desenvolvimento sustentável, objetivo das presentes e futuras gerações;

Considerando a função ambiental das Áreas de Preservação Permanente de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, resolve:

Art. 1º Constitui objeto da presente Resolução o estabelecimento de parâmetros, definições e limites para as Áreas de Preservação Permanente de reservatório artificial e a instituição da elaboração obrigatória de plano ambiental de conservação e uso do seu entorno.

Art. 2º Para efeito desta Resolução são adotadas as seguintes definições:

I - Reservatório artificial: acumulação não natural de água destinada a quaisquer de seus múltiplos usos;

II - Área de Preservação Permanente: a área marginal ao redor do reservatório artificial e suas ilhas, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas;

III - Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno de Reservatório Artificial: conjunto de diretrizes e proposições com o objetivo de disciplinar a conservação, recuperação, o uso e ocupação do entorno do reservatório artificial, respeitados os parâmetros estabelecidos nesta Resolução e em outras normas aplicáveis;

IV - Nível Máximo Normal: é a cota máxima normal de operação do reservatório;

V - Área Urbana Consolidada: aquela que atende aos seguintes critérios:

a) definição legal pelo poder público;

b) existência de, no mínimo, quatro dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana:

1. malha viária com canalização de águas pluviais,
2. rede de abastecimento de água;
3. rede de esgoto;
4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
5. recolhimento de resíduos sólidos urbanos;
6. tratamento de resíduos sólidos urbanos; e

c) densidade demográfica superior a cinco mil habitantes por km².

Art 3º Constitui Área de Preservação Permanente a área com largura mínima, em projeção horizontal, no entorno dos reservatórios artificiais, medida a partir do nível máximo normal de:

I - trinta metros para os reservatórios artificiais situados em áreas urbanas consolidadas e cem metros para áreas rurais;

II - quinze metros, no mínimo, para os reservatórios artificiais de geração de energia elétrica com até dez hectares, sem prejuízo da compensação ambiental.

III - quinze metros, no mínimo, para reservatórios artificiais não utilizados em abastecimento público ou geração de energia elétrica, com até vinte hectares de superfície e localizados em área rural.

§ 1º Os limites da Área de Preservação Permanente, previstos no inciso I, poderão ser ampliados ou reduzidos, observando-se o patamar mínimo de trinta metros, conforme estabelecido no licenciamento ambiental e no plano de recursos hídricos da bacia onde o reservatório se insere, se houver.

§ 2º Os limites da Área de Preservação Permanente, previstos no inciso II, somente poderão ser ampliados, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, e, quando houver, de acordo com o plano de recursos hídricos da bacia onde o reservatório se insere.

§ 3º A redução do limite da Área de Preservação Permanente, prevista no § 1º deste artigo não se aplica às áreas de ocorrência original da floresta ombrófila densa - porção amazônica, inclusive os cerradões e aos reservatórios artificiais utilizados para fins de abastecimento público.

§ 4º A ampliação ou redução do limite das Áreas de Preservação Permanente, a que se refere o § 1º, deverá ser estabelecida considerando, no mínimo, os seguintes critérios:

I - características ambientais da bacia hidrográfica;

II - geologia, geomorfologia, hidrogeologia e fisiografia da bacia hidrográfica;

III - tipologia vegetal;

IV - representatividade ecológica da área no bioma presente dentro da bacia hidrográfica em que está inserido, notadamente a existência de espécie ameaçada de extinção e a importância da área como corredor de biodiversidade;

V - finalidade do uso da água;

VI - uso e ocupação do solo no entorno;

VII - o impacto ambiental causado pela implantação do reservatório e no entorno da Área de Preservação Permanente até a faixa de cem metros.

§ 5º Na hipótese de redução, a ocupação urbana, mesmo com parcelamento do solo através de loteamento ou subdivisão em partes ideais, dentre outros mecanismos, não poderá exceder a dez por cento dessa área, ressalvadas as benfeitorias existentes na área urbana consolidada, à época da solicitação da licença prévia ambiental.

§ 6º Não se aplicam as disposições deste artigo às acumulações artificiais de água, inferiores a cinco hectares de superfície, desde que não resultantes do barramento ou represamento de cursos d'água e não localizadas em Área de Preservação Permanente, à exceção daquelas destinadas ao abastecimento público.

Art. 4º O empreendedor, no âmbito do procedimento de licenciamento ambiental, deve elaborar o plano ambiental de conservação e uso do entorno de reservatório artificial em conformidade com o termo de referência expedido pelo órgão ambiental competente, para os reservatórios artificiais destinados à geração de energia e abastecimento público.

§ 1º Cabe ao órgão ambiental competente aprovar o plano ambiental de conservação e uso do entorno dos reservatórios artificiais, considerando o plano de recursos hídricos, quando houver, sem prejuízo do procedimento de licenciamento ambiental.

§ 2º A aprovação do plano ambiental de conservação e uso do entorno dos reservatórios artificiais deverá ser precedida da realização de consulta pública, sob pena de nulidade do ato administrativo, na forma da Resolução CONAMA nº 09, de 3 de dezembro de 1987, naquilo que for aplicável, informando-se ao Ministério Público com antecedência de trinta dias da respectiva data.

§ 3º Na análise do plano ambiental de conservação e uso de que trata este artigo, será ouvido o respectivo comitê de bacia hidrográfica, quando houver.

§ 4º O plano ambiental de conservação e uso poderá indicar áreas para implantação de pólos turísticos e lazer no entorno do reservatório artificial, que não poderão exceder a dez por cento da área total do seu entorno.

§ 5º As áreas previstas no parágrafo anterior somente poderão ser ocupadas respeitadas a legislação municipal, estadual e federal, e desde que a ocupação esteja devidamente licenciada pelo órgão ambiental competente.

Art. 5º Aos empreendimentos objeto de processo de privatização, até a data de publicação desta Resolução, aplicam-se às exigências ambientais vigentes à época da privatização, inclusive os cem metros mínimos de Área de Preservação Permanente.

Parágrafo único. Aos empreendimentos que dispõem de licença de operação aplicam-se as exigências nela contidas.

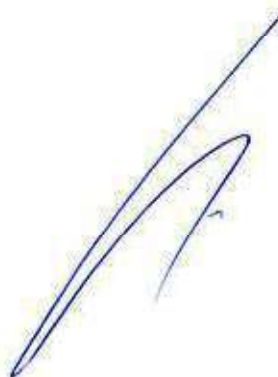
Art. 6º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, incidindo, inclusive, sobre os processos de licenciamento ambiental em andamento.

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO IV

RESOLUÇÃO CONAMA Nº 303 DE 20 DE MARÇO DE 2002



RESOLUÇÃO CONAMA Nº 303, DE 20 DE MARÇO DE 2002

Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente.

O CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE-CONAMA, no uso das competências que lhe são conferidas pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, regulamentada pelo Decreto nº 99.274, de 6 de junho de 1990, e tendo em vista o disposto nas Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, 9.433, de 8 de janeiro de 1997, e o seu Regimento Interno, e

Considerando a função sócio-ambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inciso XXIII, 170, inciso VI, 182, § 2º, 186, inciso II e 225 da Constituição e os princípios da prevenção, da precaução e do poluidor-pagador;

Considerando a necessidade de regulamentar o art. 2º da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, no que concerne às Áreas de Preservação Permanente;

Considerando as responsabilidades assumidas pelo Brasil por força da Convenção da Biodiversidade, de 1992, da Convenção Ramsar, de 1971 e da Convenção de Washington, de 1940, bem como os compromissos derivados da Declaração do Rio de Janeiro, de 1992;

Considerando que as Áreas de Preservação Permanente e outros espaços territoriais especialmente protegidos, como instrumentos de relevante interesse ambiental, integram o desenvolvimento sustentável, objetivo das presentes e futuras gerações, resolve:

Art. 1º Constitui objeto da presente Resolução o estabelecimento de parâmetros, definições e limites referentes às Áreas de Preservação Permanente.

Art. 2º Para os efeitos desta Resolução, são adotadas as seguintes definições:

I - nível mais alto: nível alcançado por ocasião da cheia sazonal do curso d'água perene ou intermitente;

II - nascente ou olho d'água: local onde aflora naturalmente, mesmo que de forma intermitente, a água subterrânea;

III - vereda: espaço brejoso ou encharcado, que contém nascentes ou cabeceiras de cursos d'água, onde há ocorrência de solos hidromórficos, caracterizado predominantemente por renques de buritis do brejo (*Mauritia flexuosa*) e outras formas de vegetação típica;

IV - morro: elevação do terreno com cota do topo em relação a base entre cinquenta e trezentos metros e encostas com declividade superior a trinta por cento (aproximadamente dezessete graus) na linha de maior declividade;

V - montanha: elevação do terreno com cota em relação a base superior a trezentos metros;

VI - base de morro ou montanha: plano horizontal definido por planície ou superfície de lençol d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota da depressão mais baixa ao seu redor;

VII - linha de cumeada: linha que une os pontos mais altos de uma seqüência de morros ou de montanhas, constituindo-se no divisor de águas;

VIII - restinga: depósito arenoso paralelo a linha da costa, de forma geralmente alongada, produzido por processos de sedimentação, onde se encontram diferentes comunidades que recebem influência marinha, também consideradas comunidades edáficas por dependerem mais da natureza do substrato do que do clima. A cobertura vegetal nas restingas ocorrem mosaico, e encontra-se em praias, cordões arenosos, dunas e depressões, apresentando, de acordo com o estágio sucessional, estrato herbáceo, arbustivos e abóreo, este último mais interiorizado;

IX - manguezal: ecossistema litorâneo que ocorre em terrenos baixos, sujeitos à ação das marés, formado por vasas lodosas recentes ou arenosas, às quais se associa, predominantemente, a vegetação natural conhecida como mangue, com influência flúvio-marinha, típica de solos limosos de regiões estuarinas e com dispersão descontínua ao longo da costa brasileira, entre os estados do Amapá e Santa Catarina;

X - duna: unidade geomorfológica de constituição predominante arenosa, com aparência de câmore ou colina, produzida pela ação dos ventos, situada no litoral ou no interior do continente, podendo estar recoberta, ou não, por vegetação;

XI - tabuleiro ou chapada: paisagem de topografia plana, com declividade média inferior a dez por cento, aproximadamente seis graus e superfície superior a dez hectares, terminada de forma abrupta em escarpa, caracterizando-se a chapada por grandes superfícies a mais de seiscentos metros de altitude;

XII - escarpa: rampa de terrenos com inclinação igual ou superior a quarenta e cinco graus, que delimitam relevos de tabuleiros, chapadas e planalto, estando limitada no topo pela ruptura positiva de declividade (linha de escarpa) e no sopé por ruptura negativa de declividade, englobando os depósitos de colúvio que localizam-se próximo ao sopé da escarpa;

XIII - área urbana consolidada: aquela que atende aos seguintes critérios:

a) definição legal pelo poder público;

b) existência de, no mínimo, quatro dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana:

1. malha viária com canalização de águas pluviais,
2. rede de abastecimento de água;
3. rede de esgoto;
4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública ;
5. recolhimento de resíduos sólidos urbanos;
6. tratamento de resíduos sólidos urbanos; e

c) densidade demográfica superior a cinco mil habitantes por km².

Art. 3º Constitui Área de Preservação Permanente a área situada:

I - em faixa marginal, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, com largura mínima, de:

a) trinta metros, para o curso d'água com menos de dez metros de largura;

b) cinquenta metros, para o curso d'água com dez a cinquenta metros de largura;

- c) cem metros, para o curso d'água com cinquenta a duzentos metros de largura;
 - d) duzentos metros, para o curso d'água com duzentos a seiscentos metros de largura;
 - e) quinhentos metros, para o curso d'água com mais de seiscentos metros de largura;
- II - ao redor de nascente ou olho d'água, ainda que intermitente, com raio mínimo de cinquenta metros de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia hidrográfica contribuinte;
- III - ao redor de lagos e lagoas naturais, em faixa com metragem mínima de:
- a) trinta metros, para os que estejam situados em áreas urbanas consolidadas;
 - b) cem metros, para as que estejam em áreas rurais, exceto os corpos d'água com até vinte hectares de superfície, cuja faixa marginal será de cinquenta metros;
- IV - em vereda e em faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de cinquenta metros, a partir do limite do espaço brejoso e encharcado;
- V - no topo de morros e montanhas, em áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação a base;
- VI - nas linhas de cumeada, em área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura, em relação à base, do pico mais baixo da cumeada, fixando-se a curva de nível para cada segmento da linha de cumeada equivalente a mil metros;
- VII - em encosta ou parte desta, com declividade superior a cem por cento ou quarenta e cinco graus na linha de maior declive;
- VIII - nas escarpas e nas bordas dos tabuleiros e chapadas, a partir da linha de ruptura em faixa nunca inferior a cem metros em projeção horizontal no sentido do reverso da escarpa;
- IX - nas restingas:
- a) em faixa mínima de trezentos metros, medidos a partir da linha de preamar máxima;
 - b) em qualquer localização ou extensão, quando recoberta por vegetação com função fixadora de dunas ou estabilizadora de mangues;
- X - em manguezal, em toda a sua extensão;
- XI - em duna;
- XII - em altitude superior a mil e oitocentos metros, ou, em Estados que não tenham tais elevações, à critério do órgão ambiental competente;
- XIII - nos locais de refúgio ou reprodução de aves migratórias;
- XIV - nos locais de refúgio ou reprodução de exemplares da fauna ameaçadas de extinção que constem de lista elaborada pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal;
- XV - nas praias, em locais de nidificação e reprodução da fauna silvestre.

Parágrafo único. Na ocorrência de dois ou mais morros ou montanhas cujos cumes estejam separados entre si por distâncias inferiores a quinhentos metros, a Área de Preservação Permanente abrangerá o conjunto de morros ou montanhas, delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura em relação à base do morro ou montanha de menor altura do conjunto, aplicando-se o que segue:

I - agrupam-se os morros ou montanhas cuja proximidade seja de até quinhentos metros entre seus topos;

II - identifica-se o menor morro ou montanha;

III - traça-se uma linha na curva de nível correspondente a dois terços deste; e

IV - considera-se de preservação permanente toda a área acima deste nível.

Art. 4º O CONAMA estabelecerá, em Resolução específica, parâmetros das Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais e o regime de uso de seu entorno.

Art. 5º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Resolução CONAMA 004, de 18 de setembro de 1985.

NORMAS – 2013

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO V

REGIÃO PARA INCORPORAÇÃO



NORMAS - 2013

CAJUFA - CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

ANEXO V**RECOMENDAÇÕES PARA ANÁLISE DE REGIÃO PARA INCORPORAÇÃO**

Em havendo determinação judicial para a verificação da viabilidade técnica, legal e mercadológica, a fim de considerar o imóvel avaliando inserido em região para incorporação, deverão ser atendidas as recomendações abaixo.

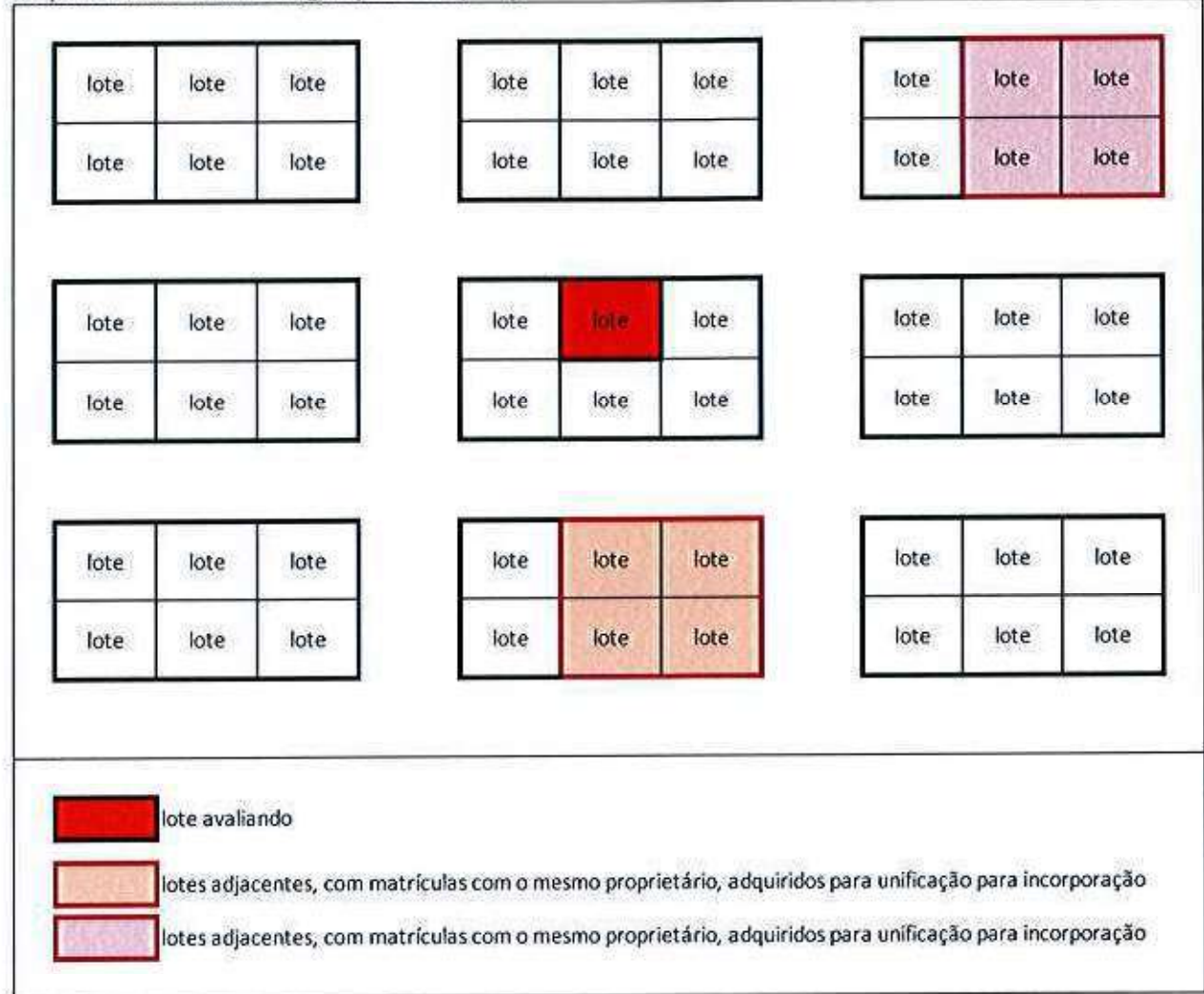
1. Para ser enquadrada como 'região para incorporação', o engenheiro avaliador deverá fundamentar a decisão em pesquisa de mercado de incorporações, obedecendo os parâmetros:

- a. os elementos coletados deverão estar, exclusivamente, na quadra do avaliando ou em quadras adjacentes, contemporâneos ao avaliando.
- b. a negociação de cada imóvel, que formará o terreno para incorporação, deverá ser comprovada, obrigatoriamente, através da matrícula do competente Registro de Imóveis.
- c. todos os elementos referentes à uma incorporação deverão apresentar o mesmo proprietário e poderão estar ainda individualizados, devendo no entanto serem adjacentes.
- d. as benfeitorias existentes nos elementos coletados, deverão ser descontadas do valor da oferta, utilizando-se o estudo 'Edificações - Valores de Venda 2002'.
- e. deverá ser comprovada a existência de no mínimo 2 (duas) incorporações, que obedeçam os critérios anteriormente expostos.



NORMAS – 2013
CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

croqui ilustrativo da micro região para incorporação



2. Em região para incorporação, a avaliação do lote deverá ser feita, preferencialmente, de modo direto ($V_l = A_l \times V_u$), utilizando-se como valor unitário de terreno (V_u), a média saneada da pesquisa de incorporações.

Parágrafo Único: para a aplicação do item '2.', o lote avaliando deverá ser passível de unificação com outros lotes, para a implantação de incorporação.

212

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2019 às 12:08, sob o número WJMJ19403587903. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049131-76.2016.8.26.0100 e código 69F0035.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL
 11ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 13º andar - salas nº 1322/1324, Centro - CEP
 01501-900, Fone: 2171-6116/6578-, São Paulo-SP - E-mail:
 sp11cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 03 de abril de 2019 faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Christopher Alexander Roisin. Eu _____ (Daniel De Medeiros Silva Corro), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **0049131-76.2016.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Geere Gerencimento e Administração de Imóveis Ltda.**
 Requerido: **Mario Sergio Luz Moreira e outros**

Vistos.

1) O Perito quantificou o imóvel em R\$ 12.884.000,00.

O credor concordou com o laudo.

A Assistente do devedor quantificou o imóvel em R\$ 17.471.109,00, impugnando, assim, o trabalho do Perito.

Sobre tal discrepância, diz o devedor, em resumo, que a ela se deve aos elementos de comparação eleitos pelo Perito, os quais não são – em sua opinião – adequados.

É certo que a Assistente é de confiança do devedor, sendo razoável concluir que argumentará de modo a fazer prevalecer sua tese. Não se trata, assim, de um sujeito processual imparcial.

Da mesma forma, não é possível afirmar que a impugnação por ele formulada seja carente de mérito.

Não se verifica teratologia a ponto de justificar o refazimento integral da perícia.

Sendo assim, adotar-se-á como solução do problema a média entre o laudo do Perito e o laudo da Assistente do devedor. Ou seja:

$$(R\$ 17.471.109,00 + R\$ 12.884.000,00) / 2 = \underline{\underline{R\$ 15.177.554,50}}$$

2) Diz o devedor, ademais, que foi publicado o v. Acórdão do

Supremo Tribunal Federal relativo à impenhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação comercial. Requereu, assim, o afastamento da constrição.

Em resposta, diz o exequente que tal questão já foi apreciada por este Juízo.

E com razão o exequente.

Note-se que, a ausência de publicação do v. Acórdão **não foi o único argumento** utilizado por este Juízo nas fls. 550/552 para rejeitar a arguição de impenhorabilidade.

Ademais, em seguida o devedor interpôs agravo contra a decisão deste Juízo, o qual não foi provido pelo Egrégio Tribunal Bandeirante. Leia-se o que foi decidido pela Colenda Turma Julgadora:

"Não se ignora, como mostrou o agravante, que, recentemente, a Primeira Turma do Colendo Supremo Tribunal Federal reconheceu, por maioria de votos, a impenhorabilidade de imóvel caracterizado como bem de família do fiador em contrato de locação comercial, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 605.709/SP.

Ocorre que se trata de precedente isolado de uma das Turmas do STF, de modo que os tribunais não precisam estar necessariamente vinculados a tal entendimento, como bem ressaltou o douto magistrado, inclusive violando o princípio da segurança jurídica" (TJSP: 32ª Câmara de Direito Privado. AI nº 2242635-51.2018.8.26.0000. Rel. Des. Ruy Coppola, j. 14.02.2019).

Por fim, o credor trouxe cópia da r. Decisão relativa ao requerimento de atribuição de efeito suspensivo aos recursos interpostos contra o v. Acórdão que manteve a decisão deste Juízo. Lá, o Eminentíssimo Desembargador Presidente da Seção de Direito Privado, **que indeferiu o pedido do devedor**, assim despachou:

"Os d. Julgadores ressaltaram a possibilidade de penhora de imóvel do fiador, nos termos do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90, ainda que se trate de bem de família e observaram que o julgado do Supremo Tribunal Federal (RE 605709/SP), mencionado pelo recorrente, é precedente isolado de uma de

suas Turmas e não vincula os Tribunais

A esse respeito, oportuno observar que a notícia de decisão proferida por órgão fracionário do Supremo Tribunal Federal no recurso extraordinário 605.709/SP, no sentido de ser impenhorável bem de família do fiador em contrato de locação comercial, não altera a tese definida sobre o tema pelo Superior Tribunal de Justiça em recursos repetitivos, eis que se tratou de decisão pontual, com expresse afastamento de efeitos gerais nos debates realizados".

Como se vê, a publicação do v. Acórdão do Excelso Supremo Tribunal Federal não pode ser considerada *fato noto* a permitir a rediscussão da matéria, pois já foi estabelecido por este Juízo e pelo Egrégio Tribunal Bandeirante que *o r. Julgado* invocado é um **precedente isolado**, não tendo o condão, assim, de alterar a jurisprudência nacional das últimas décadas.

Se a Excelsa Corte Suprema quisesse alterar sua jurisprudência e vincular os demais órgãos do Poder Judiciário, teria afetado o julgamento **ao Pleno**, o que não ocorreu. Sendo assim, parece clara a intenção de não causar *overruling* na jurisprudência anterior **do Pleno**.

Não havendo fatos novos pertinentes que mereçam ser discutidos, não está configurada a hipótese do inciso I do artigo 505 do Código de Processo Civil.

Não se conhece, assim, a *nova* arguição do devedor.

3) O devedor apresentou bem alternativo, requerendo a substituição da penhora.

O pedido não deve ser conhecido.

Dispõe o artigo 847 do Código de Processo Civil que o prazo para a substituição é de dez dias, os quais começam a correr a partir da intimação do devedor sobre a penhora de seu bem.

A penhora foi ordenada em 08.11.2017 (fl. 108), sendo que o termo foi expedido na fl. 111.

O devedor foi intimado na pessoa de seu Advogado – Dr. Fábio de Souza Queiroz Campos (OAB/SP nº 214.721), como se vê na certidão de fl. 110.

Ainda que a z. Serventia não tenha publicado o teor do termo de penhora no Diário da Justiça, o conhecimento do devedor é inequívoco. Caso não soubesse da constrição, não teria protocolado os muitos arrazoados que trouxe aos autos ao longo do último ano.

O prazo para requerer a substituição é preclusivo.

Sobre todas essas questões, tenha-se presente um julgado recentíssimo e relativo a decisão proferida por este Juízo em situação bastante parecida com a situação dos autos:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO.

1. A devedora foi intimada de despacho com os seguintes termos: "Defiro a penhora dos bens imóveis indicados. Expeça-se termo, averbe-se e intime-se. Incumbirá ao exequente providenciar todo o necessário. Intimem-se".
2. Depois disso, foi intimada publicação de ato ordinatório solicitando a vinda das informações para que a penhora fosse averbada; de despacho ordenando a averbação da penhora outrora deferida; da inserção no Sistema ARISP dos dados necessários para a averbação da constrição; do despacho determinando que se aguardasse a averbação da constrição; da ordem de avaliação, com nomeação de Perito; da estimativa dos honorários periciais; da decisão arbitrando honorários periciais.
3. Além disso, a devedora impugnou os honorários do perito avaliador. Sem fundamento, portanto, a alegação de não ter sido intimada da penhora e de que o prazo para requerer a substituição, nessa esteira, ainda não teria sido inaugurado.
4. Igualmente, não vinga a tese de se tratar de matéria de ordem pública e, desse modo, passível de dedução em qualquer tempo. O art. 847 do CPC assinala o prazo de 10 dias, contados da ciência da penhora. O que há muito já ocorreu. Trata-se de prazo preclusivo. Recurso não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2263553-76.2018.8.26.0000; Relator (a): Melo Colombi; Órgão Julgador: 14ª Câmara de

Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2019; Data de Registro: 13/02/2019).

O pedido de substituição da penhora somente foi protocolado em 19.03.2019.

Assim, a intempestividade é flagrante, razão pela qual o requerimento não será conhecido.

4) Concedo ao exequente o prazo de cinco dias a fim de que indique leiloeiro de sua confiança, o qual deverá estar habilitado neste Tribunal.

Caso a parte tenha profissional para indicar, este Juízo escolherá livremente.

Intimem-se.

São Paulo, 03 de abril de 2019.

Christopher Alexander Roisin
Juiz de Direito

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