

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª
VARA CÍVEL DA CAPITAL - SÃO PAULO**

PROCESSO DE Nº 1036335-31.2019.8.26.0100

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE
LOPES**, engenheiro, Perito Judicial, nomeado e
compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS**,
requerida por **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
S/A**, em face de **LENITA DE ALMEIDA NÓBREGA CARVALHO e
outro**, dando por terminados os seus estudos, diligências e
vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no
LAUDO anexo, pelo qual, chegou ao valor avaliatório de **R\$
171.000,00 (CENTO E SETENTA E UM MIL REAIS)**, para o
terreno situado na Rua José Montenegro de Lima s/nº, lote de
nº 24, da quadra "L", da Chácara Santo Amaro,
Bairro da Varginha, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro,
nesta Capital - SP.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 17 de maio de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o terreno descrito na “Certidão de Penhora” de fls. 213/215, nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS**, requerida por **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A**, em face de **LENITA DE ALMEIDA NÓBREGA CARVALHO e outro**, processo de nº 1036335-31.2019.8.26.0100, em curso na 16ª Vara Cível da Capital - São Paulo, conforme segue:

Trata-se do terreno situado na Rua José Montenegro de Lima s/nº, lote de nº 24, da quadra “L”, da Chácara Santo Amaro, Bairro da Varginha, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial à fls. 248, foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram “rol” de quesitos para o caso em questão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local onde se situa o imóvel objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Avenida Paulo Guilguer Reimberg.

2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

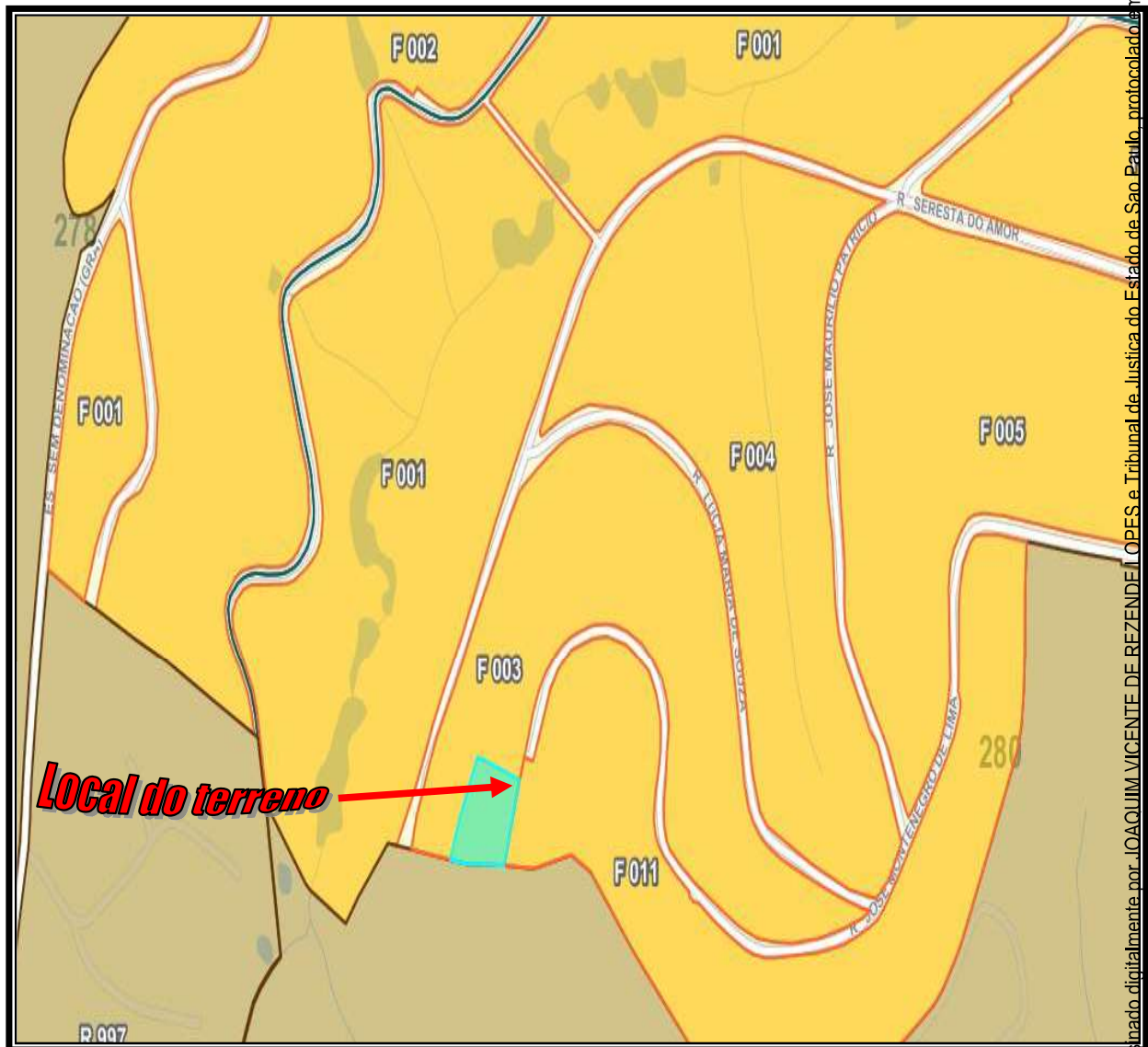
O terreno, objeto da presente ação situa-se na Rua José Montenegro de Lima s/nº, lote de nº 24, da quadra “L”, da Chácara Santo Amaro, Bairro da Varginha, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, nesta Capital - SP, na quadra formada pela referida via e mais a Rua Lúcia Maria de Souza e a Rua Serenata do Amor.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel avaliando:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o terreno está situado na Rua José Montenegro de Lima s/nº, lote de nº 24, da quadra "L", da Chácara Santo Amaro, Bairro da Varginha, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, nesta Capital - SP e possui a seguinte situação:

SETOR: **280**

QUADRA: **003**

ZONA: **"ZPDS"**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 49,00/2021**

Rua José Montenegro de Lima s/nº, Lote 24, da Quadra "L"

Nº DO CONTRIBUINTE: **280.003.0023-9**

MATRÍCULA: **142.316**

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando está servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Poço artesiano;
- Fossa Séptica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A ocupação comercial está bastante diversificada no “Bairro da Varginha” a mais ou menos 8 quilômetros da “Chácara Santo Amaro, onde se localiza o terreno avaliando”

A destinação residencial no “Bairro Chácara Santo Amaro, onde se localiza do terreno avaliando”, está caracterizada por chácaras, com padrões construtivos: proletários, econômicos, simples e médio.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

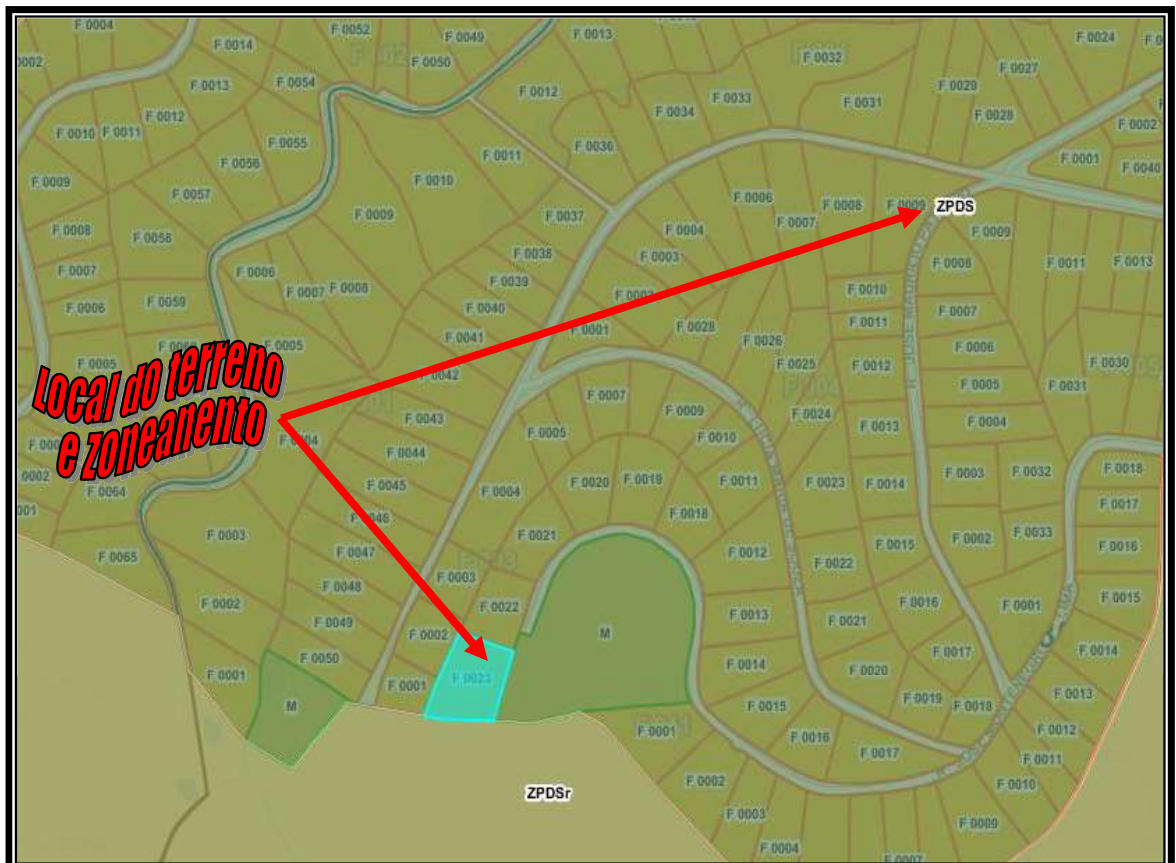
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento de nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona “ZPDS - Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável”*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Quadro de zoneamento, onde se localiza o imóvel avaliando:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0011	L 16.402/2016
ZPDS	ZONA DE PRESERVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTAVEL	0000	L 16.402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - MRVURA	0004	L 16.050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/ci/Forms/lrmPesquisaGeral.aspx>

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZPDS
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	NA
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,35
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,25
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	20
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora 12/05/2021 12:29:39
Link <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO: (Matrícula de nº 142.316)

O referido terreno possui formato irregular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

*Conforme “**MATRÍCULA DE Nº 142.316**”: Terreno constante do lote 24, da quadra “L”, da Chácara Santo Amaro, Bairro da Varginha, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo em dois segmentos, um de frente para a Praça do Retorno nº 2, onde mede 42 metros, no início da estrada nº 05, mede 6 metros do lado direito de quem da estrada olha para o terreno mede 34,80 metros e confronta com o lote nº 23, do lado esquerdo em dois segmentos, sendo um que mede 24 metros e outro de 41,50 metros, onde confronta com a propriedade de Henrique Guilger e nos fundos mede 50 metros e confronta com os lotes de números 01 e 02, encerrando uma área de 1.800,00 metros quadrados.*

Contribuinte 280.003.0023-9.

2.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na ocasião da vistoria no terreno, este signatário verificou que sobre este não se encontram edificadas quaisquer tipos de benfeitorias.

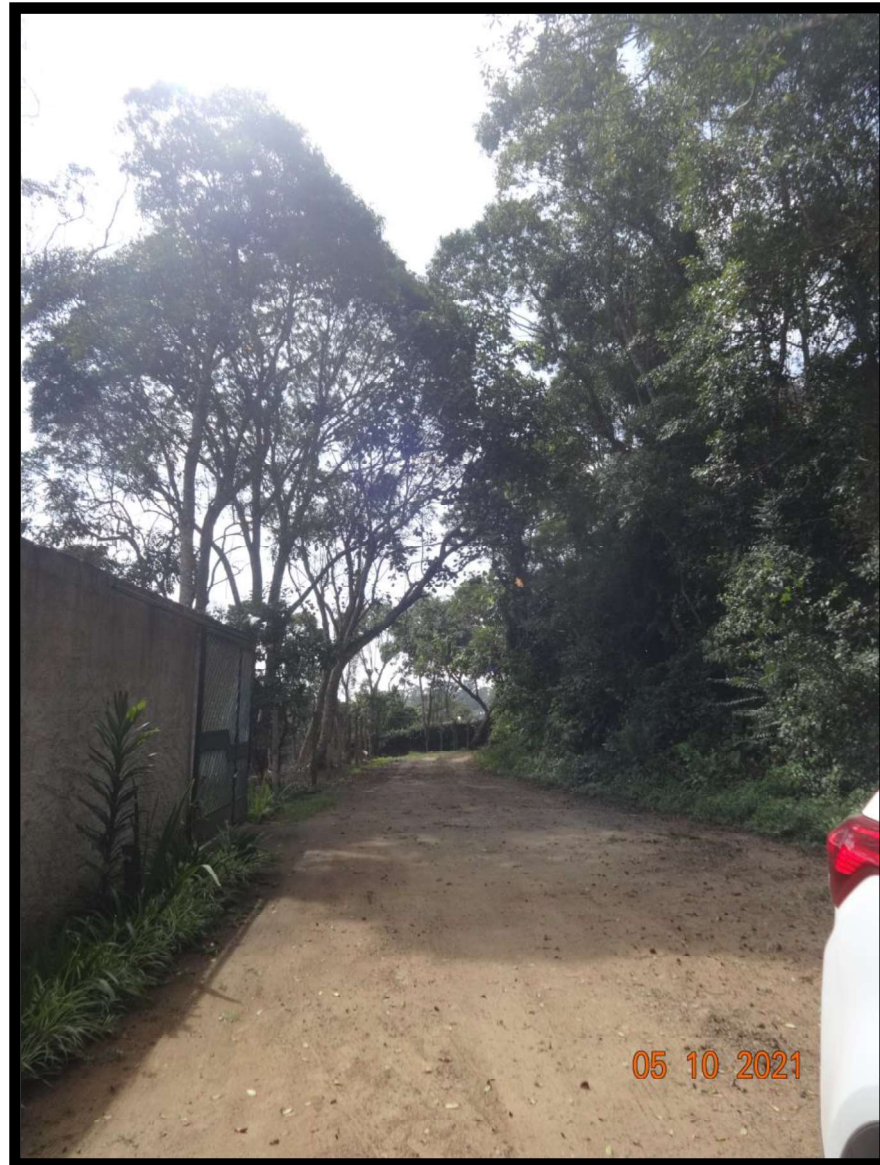
Segue: Fotografia da Rua José Montenegro de Lima, no trecho em estudo e aspectos internos e externos do referido terreno avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



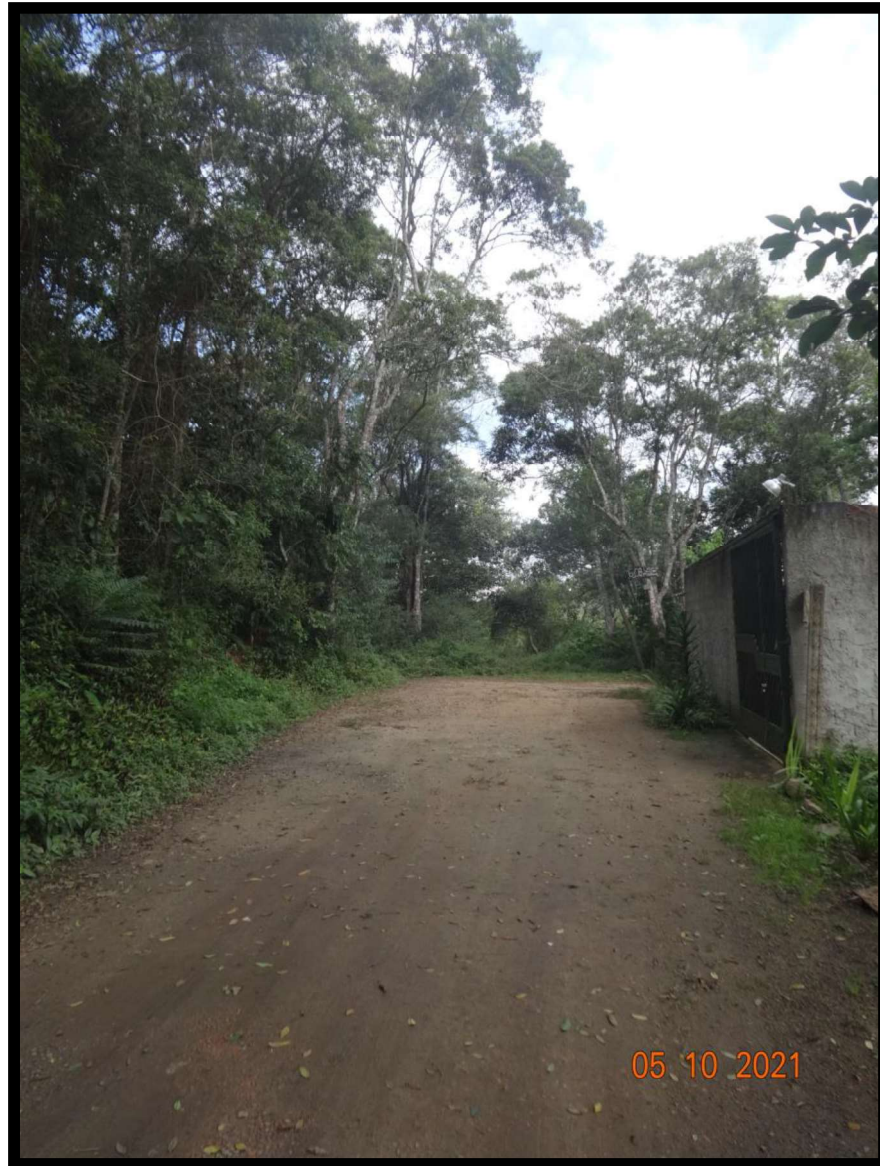
**VISTA DA RUA JOSÉ MONTENEGRO DE LIMA, NO TRECHO
ONDE SE SITUA O TERRENO AVALIANDO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA JOSÉ MONTENEGRO DE LIMA, NO TRECHO ONDE SE SITUA O TERRENO AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



**VISTA DO TERRENO AVALIANDO "LOTE DE Nº 24
DA QUADRA "L".**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



***OUTRA VISTA DO TERRENO AVALIANDO "LOTE DE Nº 24
DA QUADRA "L".***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

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

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

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

- Vi** = Valor do imóvel
Vt = Valor do terreno
Vb = Valor das benfeitorias
Fc = Fator de comercialização

3.1 - TERRENO: -

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

3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

- *Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando, serão aqueles que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiverem contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

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

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

- Elasticidade de preços
- Localização
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)
- Fatores padrão construtivo e depreciação

3.1.2 - CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

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

$$V_t = A_t \times V_u$$

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

Onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- Ms** = Média saneada
Cf = Coeficiente de frente ou testada
Cp = Coeficiente de profundidade

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

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

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do coeficiente de frente.

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

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

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

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

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

$$P_e = 3 P_{ma}$$

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

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

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

“Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”;

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

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

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

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

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

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

IV - AVALIAÇÃO

4.1.1 - VALOR DO TERRENO: -

MATRÍCULA 142.316, REFERENTE AO LOTE DE Nº 24, DA QUADRA “L”.

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

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 1.800,00 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 82,80/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 95,11/\text{m}^2;$$

$$F_p = 48,00 \text{ metros};$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)};$$

$$F_e = 37,50 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

$$F_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$F_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENG.º CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

Expoente do fator de profundidade “p” = 0,50;

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/48,00)^{0,20} = 0,1300$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 82,80/m^2 / \{1 + [(0,1300 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 1.800,00m^2$$

$$VT = R\$ 171.193,51 \quad \text{ou em números redondos}$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 171.000,00

(CENTO E SETENTA E UM MIL REAIS).

PARA MAIO DE 2021.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a **R\$ 82,80/M² (OITENTA E DOIS REAIS E OITENTA CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor para o terreno matriculado sob o nº 142.316 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme fls. 235/241, situado na Rua José Montenegro de Lima s/nº, lote de nº 24, da quadra “L”, da Chácara Santo Amaro, Bairro da Varginha, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, nesta Capital - SP, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS, requerida por BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A, em face de LENITA DE ALMEIDA NÓBREGA CARVALHO e outro, processo de nº 1036335-31.2019.8.26.0100, em curso na 16ª Vara Cível da Capital - São Paulo, corresponde à:

R\$ 171.000,00

CENTO E SETENTA E UM MIL REAIS

PARA MAIO DE 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO:

Consta o presente Laudo de 26 (vinte e seis) folhas digitalizadas, estando o laudo certificado digitalmente por este Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

***ANEXO III = QUADRA FISCAL, ONDE SE LOCALIZA
O IMÓVEL AVALIANDO***

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 17 de maio de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2021
 SETOR : 280 QUADRA : 004 ÍNDICE DO LOCAL : 49,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ MAURILIO PATRICIO NÚMERO : 35
 COMP.: BAIRRO : CHÁCARA SANTO AMARO - SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04875-090 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 560,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 50,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,624 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,577 CUSTO BASE (R\$): 1.338,35
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 24.093,51 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 80.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO : SRA. LURDES TELEFONE : (11)-59749971

OBSERVAÇÃO:

CASA COM 2 QUARTOS, SALA COZINHA E BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,07 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,13	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2021
 SETOR : 280 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 49,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ MONTENEGRO DE LIMA, AO LADO NÚMERO : 15
 COMP.: BAIRRO : CHÁCARA SANTO AMARO - SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04875-155 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.600,00 TESTADA - (cf) m 42,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,10
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO : SR. REGINALDO TELEFONE : (11)-94820880

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO COM ESCRITURA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FI ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 95,63
		HOMOGENEIZAÇÃO : 73,68
		VARIAÇÃO : 0,7706
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9990

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/05/2021 às 13:58, sob o número WJMJ21407834150. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036335-31.2019.8.26.0100 e código AED35A9.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2021

SETOR : 280

QUADRA : 003

ÍNDICE DO LOCAL : 49,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ MONTENEGRO DE LIMA, AO LADO

NÚMERO : 63

COMP.:

BAIRRO : CHÁCARA SANTO AMARO - SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04875-155

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO : SR. ANDERSON TELEFONE : (11)-972260127

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 90,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 82,91
		VARIAÇÃO : 0,9212
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2021
 SETOR : 280 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 49,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ MONTENEGRO DE LIMA, AO LADO NÚMERO : S/N
 COMP.: LOTE 33 DA QD. N BAIRRO : CHÁCARA SANTO AMARO - SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04875-155 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.476,00 TESTADA - (cf) m 40,07 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,84
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ALCIDES IMÓVEIS
 CONTATO : SR. ALCIDES TELEFONE : (11)-970564483

OBSERVAÇÃO:
 TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,13	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/05/2021 às 13:58, sob o número WJMJ21407834150. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036335-31.2019.8.26.0100 e código AED35A9.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2021
 SETOR : 280 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 49,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SERENATA DO AMOR NÚMERO : S/N
 COMP.: LOTE 5 DA QD. M BAIRRO : CHÁCARA SANTO AMARO - SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04875-415 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.072,00 TESTADA - (cf) m 26,50 PROF. EQUIV. (Pe): 40,45
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclive de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.338,35
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 68.483,26 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ALCIDES IMÓVEIS
 CONTATO : SR. ALCIDES TELEFONE : (11)-970564483

OBSERVAÇÃO:

CASA COM 2 QUARTOS, SALA COZINHA E BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2021
 SETOR : 280 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 49,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SERENATA DO AMOR NÚMERO : S/N
 COMP.: LOTE 6 DA QD. M BAIRRO : CHÁCARA SANTO AMARO - SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04875-415 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.072,00 TESTADA - (cf) m 26,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,45
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,221 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.338,35
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 102.361,61 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ALCIDES IMÓVEIS
 CONTATO : SR. ALCIDES TELEFONE : (11)-970564483

OBSERVAÇÃO:

ICASA COM 2 QUARTOS, BANHEIRO, SALA DE ESTAR, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, SALÃO DE FESTAS E 4 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 72,42
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 63,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,8706
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : BANCO DO EST. DO RIO GRANDE DO SUL S/A X LENITA DE A. NÓBREGA DATA :/ALH2/05/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	49,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	48,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA JOSÉ MAURILIO PATRICIO ,35	85,55	90,67	1,0599	1,0023
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JOSÉ MONTENEGRO DE LIMA, AO LADO ,15	95,63	73,68	0,7706	0,9990
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JOSÉ MONTENEGRO DE LIMA, AO LADO ,63	90,00	82,91	0,9212	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JOSÉ MONTENEGRO DE LIMA, AO LADO ,S/N	103,66	103,20	0,9956	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA SERENATA DO AMOR ,S/N	95,63	83,26	0,8706	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA SERENATA DO AMOR ,S/N	72,42	63,05	0,8706	1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

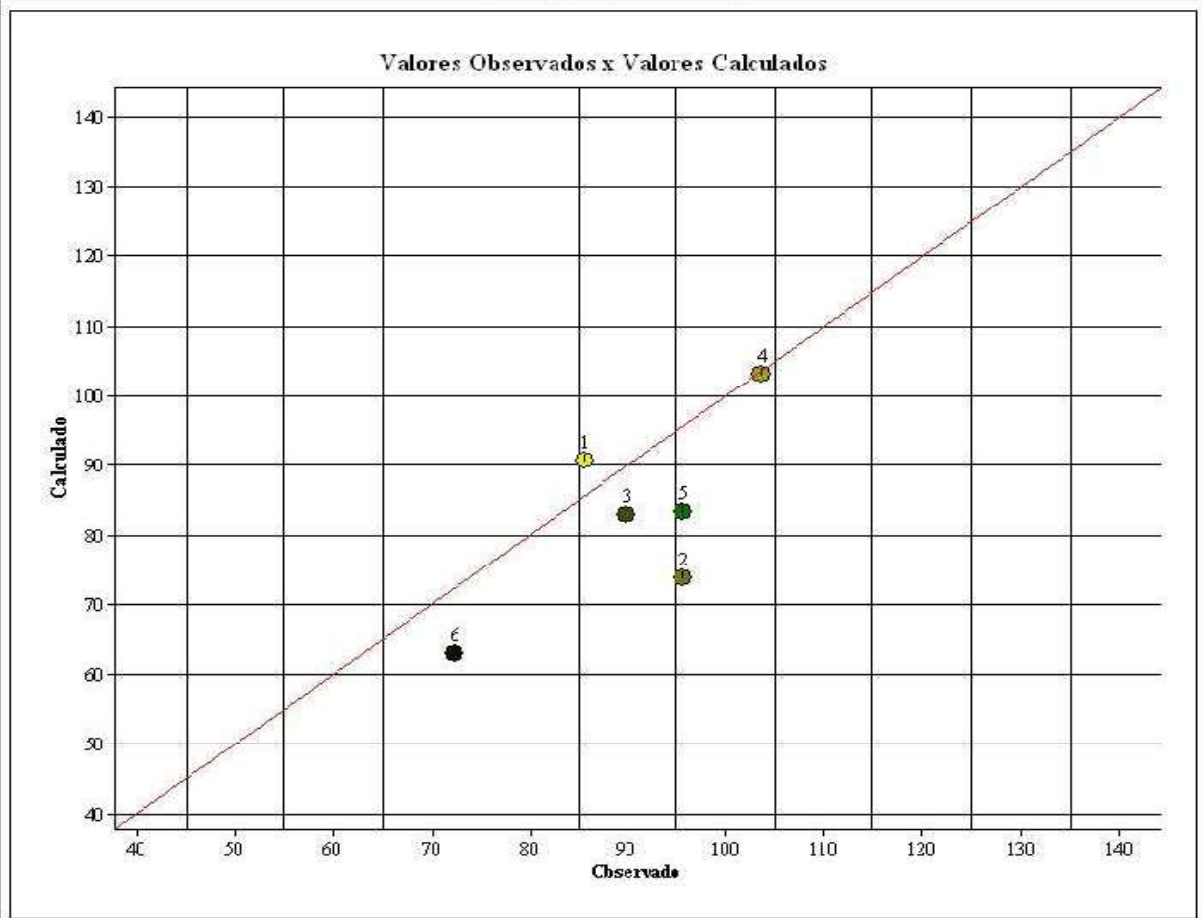
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	85,55	90,67
2	95,63	73,68
3	90,00	82,91
4	103,66	103,20
5	95,63	83,26
6	72,42	63,05



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA JOSÉ MONTENEGRO DE LIMA S/N LOTE 24 DA QUADRA "L" CHÁCARA Data : 12/05/2021
 Cliente : PROC. 1036335-31.2019.8.26.0100
 Área m² : 1.800,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 90,48
 Desvio Padrão : 10,74
 - 30% : 63,34
 + 30% : 117,63

Coefficiente de Variação : 11,8800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 82,80
 Desvio Padrão : 13,79
 - 30% : 57,96
 + 30% : 107,63

Coefficiente de Variação : 16,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a" <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 82,80
 TESTADA: 0,1300
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 95,11000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 171.193,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 74,49
 INTERVALO MÁXIMO : 91,11

INTERVALO MÍNIMO : 88,63
 INTERVALO MÁXIMO : 101,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do imóvel fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 280.003.0023-9			
Local do Imóvel: R JOSE MONTENEGRO DE LIMA, S/N CHAC S AMARO LT 24 QD L CEP 04875-155 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R GAL PORFIRIO DA PAZ, 1266 CEP 03918-000			
Contribuinte(s): CPF 089.843.648-60 MARIA APARECIDA MARIANO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.800	Testada (m):	48,00
Área não incorporada (m²):	1.800	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.800		
Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	49,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	88.200,00		
- da área não incorporada:	88.200,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	176.400,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/08/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO III

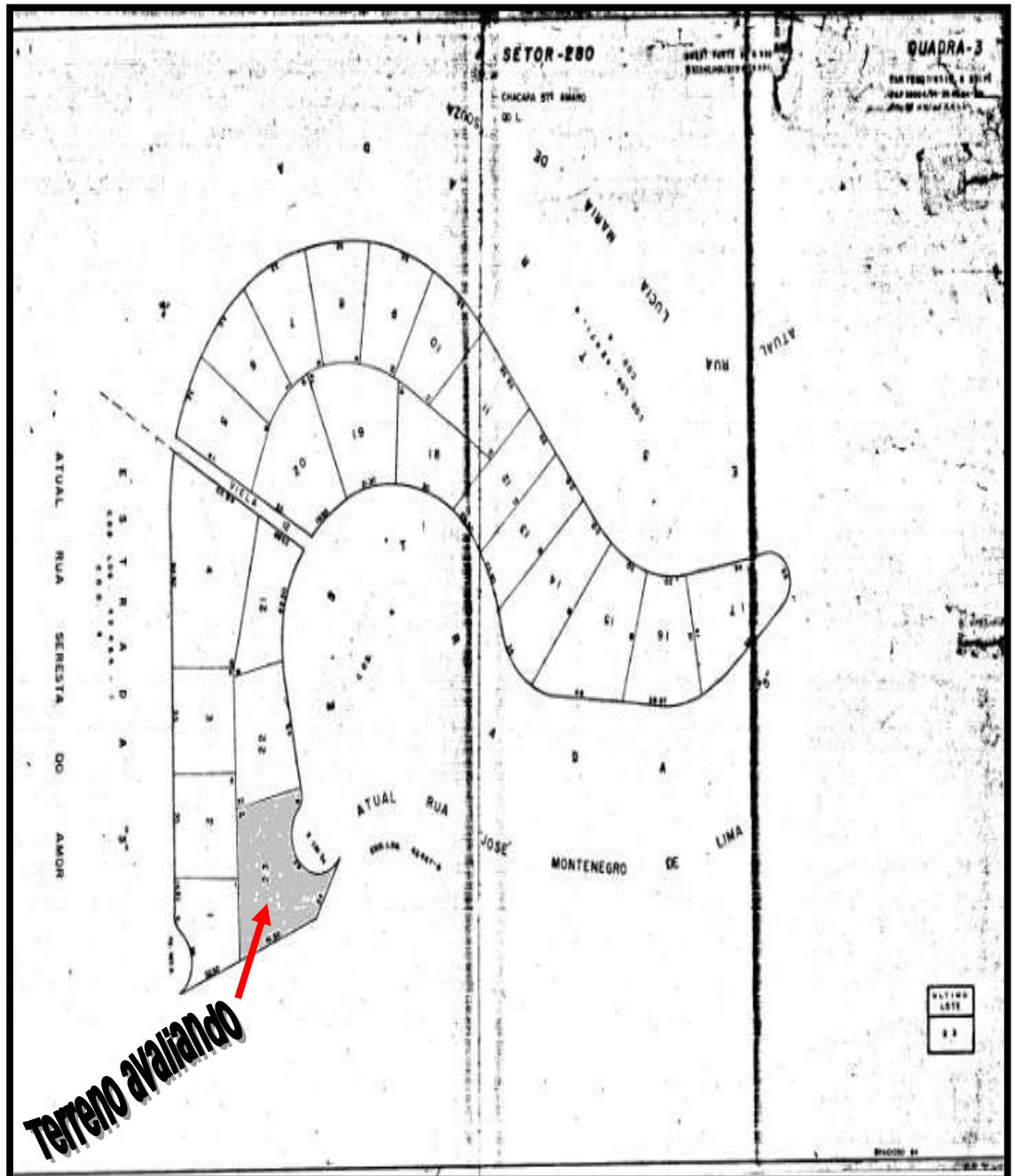
***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
TERRENO***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal onde se localiza o terreno avaliando:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª
VARA CÍVEL DA CAPITAL - SÃO PAULO**

PROCESSO DE Nº 1036335-31.2019.8.26.0100

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE
LOPES**, engenheiro, Perito Judicial, nomeado e
compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS**,
requerida pelo **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
S/A**, em face de **LENITA DE ALMEIDA NÓBREGA CARVALHO e
outro**, atendendo ao respeitável despacho de Vossa Excelência
de folhas 399, vem, respeitosamente, prestar os seus
esclarecimentos acerca da manifestação do Autor de folhas
370/398 conforme segue:

*O Autor, mais uma vez, traz ao processo os
mesmos questionamentos outrora e já esclarecidos pelo perito
judicial do Juízo.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Ele impugna novamente o trabalho deste signatário de fls. 295/334 que obteve o valor de R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais), em maio de 2021 e, desta vez, junta à fls. 371/398, laudo de avaliação elaborado pelo seu assistente técnico que atribuiu o valor de R\$ 109.000,00 (cento e nove mil reais) para o imóvel em situação normal e R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), para liquidação forçada. Juntou também às fls. 398 um parecer de engenharia, atribuindo o valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

*Na avaliação do assistente técnico, consta 01 (uma) planilha de dados coletados, contendo 26 (vinte e seis) imóveis à venda, extraídos diretamente de “sites da internet” que trabalham no ramo imobiliário, **anúncios estes contendo apenas valores e metragem dos imóveis.***

CONSIDERAÇÕES DO PERITO:

Quanto às manifestações do Autor, este perito esclarece que ele trouxe ao processo um Laudo Técnico, contendo 01 (uma) planilha de dados coletados de anúncios extraídos da internet e, conforme se observa, estes anúncios contêm apenas valores de imóveis e com os códigos internos de referência determinados pelos anunciantes, e as áreas dos terrenos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A fim de justificar o valor por ele pretendido, o Assistente Técnico efetuou simples divisão da área do terreno pelo valor do imóvel ofertado, atribuindo assim, o valor do metro quadrado para cada imóvel e **sem citar se o terreno possui ou não construção, qual a sua idade, qual o valor do metro quadrado cadastrado na Planta Genérica da Prefeitura, conforme setor e quadra de localização dos 26 (vinte e seis) imóveis que contam na sua planilha, inclusive estes se encontram ofertados em regiões diversas a do imóvel avaliando.**

Já, a pesquisa de mercado efetuada pelo perito judicial, verifica-se tratar de um número de 06 (seis) elementos comparativos, mas, que todos foram tratados de maneira técnica e eficiente a retratar o real valor de mercado praticado na mesma região em que se encontra o imóvel avaliando, tendo todos sido coletados na mesma região.

Os paradigmas coletados pelo perito judicial, se apresentam com todas as informações imprescindíveis para a homogeneização e conclusão do valor, tais como: endereço, área construída, classificação da construção, idade, estado de conservação, setor e quadra fiscal, nome e telefone do ofertante, dentre outros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Desta forma, devido às inconsistências e informações imprescindíveis dos elementos que compõem a pesquisa de mercado do laudo de avaliação do Assistente Técnico, torna-se inviável a equiparação entre os trabalhos (do perito e do assistente técnico do Autor).

O laudo do Assistente Técnico apresenta o valor de R\$ 109.000,00 (cento e nove mil reais) para o imóvel em questão e, para a liquidação forçada, o valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), portanto, uma diferença substancial de 50% (cinquenta por cento) em relação ao valor concluído no laudo judicial, que foi avaliado em R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais).

Quanto ao parecer de engenharia (fls. 397), elaborado a título de assessoria jurídica, este contém simples avaliação **apenas com base nos dados da matrícula do terreno**, tendo atribuído ao imóvel o valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), com observações de que para a limpeza do terreno o orçamento é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e a dívida de IPTU perante a Prefeitura Municipal de São Paulo é de R\$ 2.025,29 (dois mil e vinte e cinco reais e vinte e nove centavos).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Com isto, em se tratando se avaliação de simples opinião, ou seja, sem se ater às Normas Técnicas de Avaliações, não cabe a este perito concordar com o valor apresentado.

Assim, pelas razões expostas, este perito vem ratificar, mais uma vez, o valor do terreno, avaliado em 171.000,00 (Cento e Setenta e Um Mil Reais), válidos para maio de 2021, elaborado rigorosamente através de Normas Técnicas, estando o valor concluído e perfeitamente adequado à realidade de preços praticados no mercado da região em que se encontra, dando assim, por encerrada a sua manifestação.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 20 de setembro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 21º andar, salas nº 2116/2126, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1036335-31.2019.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A.**
 Executado: **Lenita de Almeida Nóbrega Carvalho e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Poyares Miranda**

Vistos.

Em que pesem as alegações da parte exequente, homologo o laudo de avaliação de fls.295/334 e seus esclarecimentos posteriores, devendo ser fixado como valor de avaliação do imóvel o de R\$ 171.000,00 (fl.319).

Com efeito, o Perito do Juízo, em seu laudo, bem como nos esclarecimentos posteriores, efetuou avaliação pormenorizada, dentro os padrões de mercado compatíveis com o valor do bem, não sendo verossímeis as alegações da parte exequente.

Importante esclarecer, ainda, que o Magistrado, a quem a lei confia a responsabilidade pessoal e direta da prestação jurisdicional, forma sua convicção pelo método da crítica de todo material probatório existente nos autos, valendo lembrar que o sistema processual brasileiro, no concernente à valoração dos elementos probatórios, é informado pelo princípio da persuasão racional ou do livre convencimento motivado, podendo apreciar de maneira ampla e irrestrita todos os elementos de convicção coligidos aos autos, não estando vinculado aos laudos periciais.

Nos termos do art. 437 do CPC/73 (NCPC, art. 480), o juiz poderá determinar a realização de nova perícia quando a matéria não lhe parecer suficientemente esclarecida.

Trata-se de faculdade e não dever do juiz.

Com efeito, a prova técnica realizada no processo não apresenta vícios de natureza formal ou material.

Foram ainda prestados os devidos esclarecimentos às partes. O simples fato de não ter sido integralmente favorável à parte requerida a conclusão tirada pelo auxiliar do juízo, ou ter deixado o expert de apreciar os fatos de acordo com o querer da parte, não são motivos suficientes para justificar a produção de nova prova pericial, ou sua complementação.

No extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil, outro não era o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 21º andar, salas nº 2116/2126, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

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

entendimento:

"O juiz não está obrigado a determinar nova perícia, a requerimento da parte, quando se sente suficientemente esclarecido a respeito da matéria posta em julgamento (artigo 437 do Código de Processo Civil), ou a perícia já realizada não contém eventual omissão ou inexatidão dos resultados (artigo 438)." (Extinto 2º Tribunal de Alçada Civil - 3ª Câmara Apelação nº 536.460 - Rel. Juiz João Saletti - J. 26/1/1999).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. REVISIONAL DE ALUGUEL. PROVA PERICIAL. Só ao juiz cabe avaliar a necessidade de nova perícia ou da ampliação da primeira, como destinatário que é da prova nos autos produzidas. Decisão mantida. Recurso improvido." (3 Extinto 2º Tribunal de Alçada Civil - 2ª Câmara Agravo de Instrumento nº 0038850-27.8.26.0000 - Rel. Juiz Felipe Ferreira - J. 06/10/2003)

Com efeito, sendo o destinatário da prova o Magistrado, pois ela se destina à formação de sua convicção para análise dos pontos controvertidos da demanda, a ele cabe avaliar a pertinência ou não da sua realização, e mesmo de seu refazimento.

Como ensina Pontes de Miranda: A determinação de nova perícia por parte do juiz é do seu arbítrio (Comentário ao Código de Processo Civil, Tomo IV, Ed. Forense, 3ª ed., 1999, p. 499), lembrando Antonio Carlos de Araújo Cintra que: Embora a lei não seja explícita a respeito, parece indubitável que a determinação de realização de nova perícia só pode ter lugar depois de concluída insatisfatoriamente a primeira, inclusive com os esclarecimentos do perito e dos assistentes técnicos prestados em audiência (Comentários ao Código de Processo Civil, Ed. Forense, vol. IV, 2000, p. 228).

No caso sub examine, a prova técnica produzida nos autos fornece todos os subsídios necessários ao julgamento da demanda, atendendo ao que dela se esperava, não havendo nulidade.

O laudo foi esclarecido e complementado pelas respostas a quesitos suplementares das partes. É preciso aqui **não confundir causa técnica à repetição da prova com a discordância dos seus resultados.**

Aplicam-se analogicamente ao caso os seguintes precedentes:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 21º andar, salas nº 2116/2126, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

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

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO – REPARAÇÃO DE DANOS – LIQUIDAÇÃO POR ARTIGOS. Cerceamento de defesa não evidenciado. A simples discordância da parte com o laudo pericial realizado não justifica a realização de nova perícia. Princípio do livre convencimento. Somente ao juiz cabe avaliar a necessidade da repetição da prova técnica. Prova pericial conclusiva a respeito da extensão dos danos causados ao imóvel do autor, ora agravado. Decisão mantida, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça. PRELIMINAR AFASTADA. RECURSO DESPROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2078695-41.2017.8.26.0000; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/05/2017; Data de Registro: 18/05/2017)

“Plano de Saúde. Erro médico. Cerceamento de defesa. Nulidade inexistente. Discordância dos achados da perícia que não justificam refazimento. Esclarecimentos prestados. Prova oral impertinente diante da matéria debatida. Falha na prestação dos serviços médicos afastada pela prova pericial. Ausência denexo causal entre a conduta médica, a piora no quadro de saúde do paciente e seu óbito. Recomendações do Ministério da Saúde relativas ao vírus Influenza A (H1N1) que foram seguidas. Indenização indevida. Porém, negativa abusiva de internação ao argumento de que o prazo de carência não havia sido cumprido, limitando-se ao período de doze horas o atendimento emergencial exclusivamente ambulatorial. Abusividade reconhecida. Dano moral neste ponto ocorrido. Indenização devida. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte”. (TJSP; Apelação Cível 4009359-86.2013.8.26.0506; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2019; Data de Registro: 13/02/2019)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 21º andar, salas nº 2116/2126, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

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

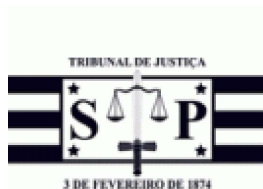
“CERCEAMENTO DE DEFESA. Reabertura da Instrução. Não a justifica a simples discordância da parte em relação ao resultado da prova técnica, deduzida sob a escusa de vícios não demonstrados no laudo pericial. PRELIMINAR REJEITADA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. Caracterização. Conduta processual temerária e alteração da verdade dos fatos. Multa imposta, correspondente a 1% do valor atualizado da causa. Inteligência dos artigos 80, incisos II e V, e 81 do Código de Processo Civil. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Esbulho. Afastada a pretensão da autora ao reconhecimento de indevida ocupação de faixa de segurança de reservatório de hidrelétrica, uma vez que a prova pericial cujas conclusões não foram validamente impugnadas, demonstrou que o imóvel do réu situa-se acima da faixa de desapropriação. Ação improcedente. RECURSO DESPROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 0004344-26.2011.8.26.0103; Relator (a): Jarbas Gomes; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Público; Foro de Caconde - Vara Única; Data do Julgamento: 21/03/2019; Data de Registro: 21/03/2019)

“Cerçamento de defesa – Inocorrência – Anulação da r. sentença – Descabimento. Nova perícia médica – Desnecessidade – Conjunto probatório dos autos que permite o correto julgamento da lide – Sentença devidamente fundamentada. Acidente do trabalho – Lesão na coluna – Laudo pericial dando conta da ausência de incapacidade laborativa – Nexo causal que foi afastado pela vistoria ambiental – Ação improcedente. Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1022095-72.2015.8.26.0554; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Público; Foro de Santo André - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2018; Data de Registro: 20/09/2018)

Desnecessários, pois, novos esclarecimentos do Perito do Juízo, ficando fixado o valor de avaliação do bem penhorado em R\$ 171.000,00 (fl.319).

Manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento, em 5 dias, sob pena de arquivamento.

Int.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 21º andar, salas nº 2116/2126, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6140, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

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

São Paulo, 11 de outubro de 2021.

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