

José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 219, que ordena a realização da perícia nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por JPL TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA, em face de OGB COMÉRCIO DE GASES S/A e do polo passivo JOÃO ROBERTO MONTEMURO. Trata-se da avaliação do imóvel penhorado nos autos.

2. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 219, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Juiz de Direito: Dr. **Luis Fernando Nardelli**

Vistos.

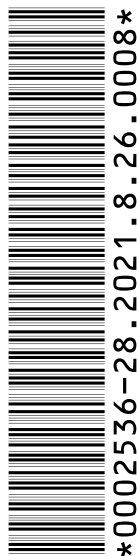
Para a perícia que se faz necessária, nomeio o Sr. José Carlos R. Teixeira.
Faculto às partes no prazo legal de 15 dias a indicação de assistente técnico e o oferecimento de quesitos.

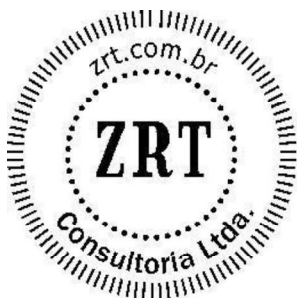
O fragmento da decisão de fls. 219

3. A VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria ao imóvel no dia 06 de junho de 2023, quando se buscou observar a situação, conservação, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide.

As datas das vistorias, foram comunicadas com antecedência suficiente para que os interessados pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Na data e hora da primeira vistoria, não havia quem pudesse me receber no imóvel e foi informado pelo subsíndico e pelo zelador, Sr. Marcelo Vinícius, o apartamento está abandonado a mais de três anos.

Na segunda vistoria foi necessário o arrombamento do apartamento realizado pelo chaveiro Marcelo Souza de Moraes contratado pelo autor.

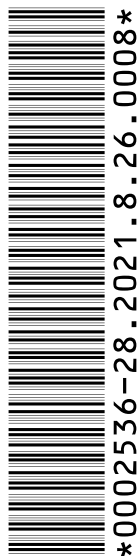
A vistoria foi acompanhada pela síndica Rosana Lopes, pelo subsíndico, pelo advogado do autor Dr Eduardo Alves da Costa e pela oficiala de justiça designada Gisele Martinelli Lima.

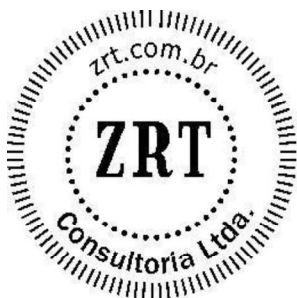
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Os imóveis vêm descritos nas matrículas n. 107.539 e 107.540, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Capital, como respectivamente:

O apartamento de nº 11, localizado no 1º andar do Conjunto Residencial Mediterrâneo, com entrada pelo nº 1.229, da rua Emilio Mallet, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo a área útil de 109,07 m², área de terraço de 4,05m², área comum coberta de 20,37m², área comum descoberta de 52,27m², perfazendo a área total construída de 185,76m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 51,448m² ou 0,472%.

O box sob nº18, para guarda de dois carros de passeio, localizado no subsolo do Edifício Ravena, bloco B-2, integrante do conjunto Residencial Mediterrâneo, com entrada pelo nº 1.229 da Rua Emilio Mallet, no 27º Subdistrito TATUAPÉ, com área útil de 21,15m², a área comum coberta de 13,23m², perfazendo a área total construída de 34,38m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 9,483m² ou 0,087%.



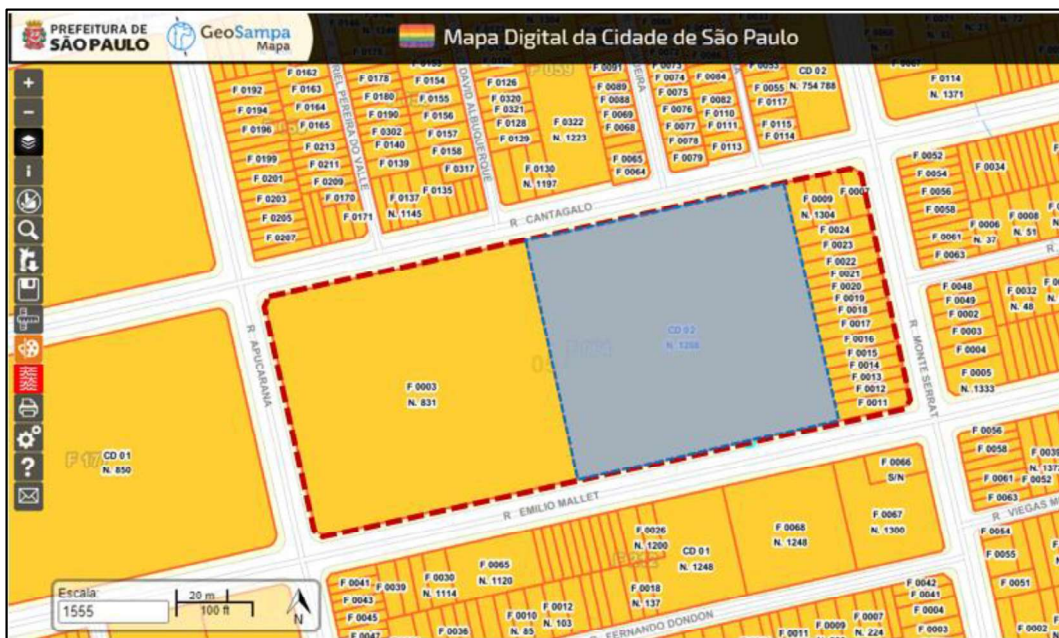


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

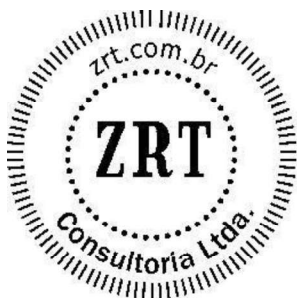
4.1. A DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido na quadra n°. F064 do setor n°. 054. Segundo a Planta Genérica

A quadra Fiscal em que está inserido o imóvel é formada pela rua Apucarana, rua Cantagalo, rua Monte Serrat e rua Emilio Mallet, para onde está voltado o acesso ao imóvel, no número 1.229.



O imóvel destacado em azul e a quadra fiscal destacada em linha tracejada vermelha no Mapa Digital da Cidade de São Paulo



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

4.2. O ZONEAMENTO:

Atualmente a área em que está o condomínio é classificada como ZM (Zona Mista) na Lei Municipal n°. 16.402 de 22/03/2016.



O imóvel destacado em linha pontilhada azul no Mapa Digital da Cidade de São Paulo



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

PREFEITURA DE SÃO PAULO **GeoSampa Mapa** **Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo**

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R EMILIO MALLET, 1229 **SQ: 054.064.0243-8**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 15402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 15402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 15050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 15402/2016 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/consehos_e_organos_coligados/ctu/index.php?se=170695

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

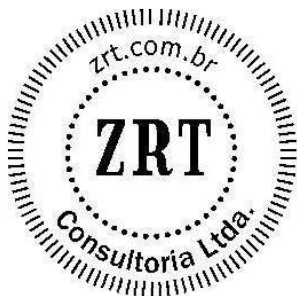
Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cid/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (l)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (l)
GOTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	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: 12/06/2023 13:32:55
 Link: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>
 Página 1 de 4

O zoneamento, conforme consulta ao sistema SISZON, fls. 1



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R EMILIO MALLEY, 1229 SQL: 054.084.0248-8

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 18.402/2016

Zona	Nota
ZM	(a) As zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplicam-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (b) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (c) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacy-Páris e Cupecat, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - POE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

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: 19/06/2023 13:32:55
 Link: <http://zrt.geosampa.prefeitura.sp.gov.br/Diagnostico/Mapa/SISZON.aspx>

Página 2 de 4

O zoneamento, conforme consulta ao sistema SISZON, fls. 2



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R EMILIO MALLET, 1229

SQL: 054.064.0249-8

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 6
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,20
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,34
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,44
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,55
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,71
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

- (a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDBr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
- (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior a 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
- (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
COLETORA	054602	EMILIO MALLET, R		29/04/2016	HISTORICO
COLETORA	041440	Cantagalo, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	041440	CANTAGALO, R	L 16050/2014	23/03/2022	VIGENTE
LOCAL	054602	EMILIO MALLET, R	L 16050/2014	23/03/2022	VIGENTE

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://portal.transparencia.prefeitura.sp.gov.br/primeiro-repositorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

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

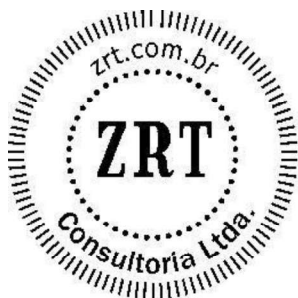
19/06/2023 13:32:55

Link

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Página 3 de 4

O zoneamento, conforme consulta ao sistema SISZON, fls. 2

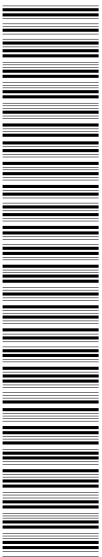


José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

De acordo com a Municipalidade o apartamento está cadastrado como contribuinte municipal número 054.064.0249-8, em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e JOÃO ROBERTO MONTEMURRO. Segundo a Municipalidade a construção atual foi erigida em 1984 e tem 134 m².



0002536-28.2021.8.26.0008



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 054.064.0249-8

Local do Imóvel:
R EMILIO MALLET, 1229 - AP 11
ED RAVENA CEP 03320-901
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R EMILIO MALLET, 1229 - AP 11
ED RAVENA CEP 03320-901

Contribuinte(s):
CPF 115.750.368-35 JOAO ROBERTO MONTEMURRO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.220	Testada (m):	220,00
Área não incorporada (m²):	4.790	Fração ideal:	0.0047
Área total (m²):	11.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	134	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.555	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1984		
Valores de m² (R\$):			
- do terreno:	3.086,00		
- da construção:	3.043,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	129.103,00		
- da área não incorporada:	99.215,00		
- da construção:	240.580,00		
Base de cálculo do IPTU:	468.898,00		

Reservado 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 2022.

Certidão expedida via internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/04/2023, em
<http://www.cemultura.sp.gov.br/cidade/sec/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 02/01/2023
Número do Documento: 2.2023.000042640-4
Solicitante: RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-62)

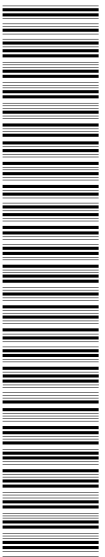
A certidão de dados cadastrais atual, fls. 197



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Também conforme a Municipalidade, o box / vaga de estacionamento está cadastrado como contribuinte municipal número 054.064.0319-4, em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e JOÃO ROBERTO MONTEMURRO. Segundo a Municipalidade a construção atual foi erigida em 1984 e tem 35 m².



0002536-28.2021.8.26.0008



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Fls. 196

Cadastro do Imóvel: 054.064.0319-4

Local do Imóvel:
R EMILIO MALLET, 1229 - BOX 18
ED RAVENA CEP 03320-901
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R EMILIO MALLET, 1229 - BOX 18
ED RAVENA CEP 03320-901

Contribuinte(s):
CPF 115.750.368-35 JOAO ROBERTO MONTEMURRO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.220	Testada (m):	220,00
Área não incorporada (m²):	4.780	Fração ideal:	0,0009
Área total (m²):	11.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	35	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.555	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1984		
Valores de m² (R\$):			
- do terreno:	3.086,00		
- da construção:	3.043,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	24.722,00		
- da área não incorporada:	18.999,00		
- da construção:	62.838,00		
Base de cálculo do IPTU:	106.559,00		

Reservado 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 2022.

Certidão expedida via internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

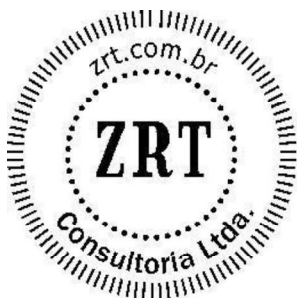
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/04/2023, em
<http://www.cem.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 02/01/2023

Número do Documento: 2.2023.000041998-1

Solicitante: RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-62)

A certidão de dados cadastrais atual, fls. 196



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.4 A DESCRIÇÃO TABULAR:

O imóvel está descrito na matrícula 107.539 como o apartamento de nº 11, localizado no 1º andar do Conjunto Residencial Mediterrâneo, com entrada pelo nº 1.229, da rua Emilio Mallet, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo a área útil de 109,07 m², área de terraço de 4,05m², área comum coberta de 20,37m², área comum descoberta de 52,27m², perfazendo a área total construída de 185,76m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 51,448m² ou 0,472%.

M. 107539 - Pagina: 1/8 - PROT. 740203 - - Eduarda Lima ,

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula: 107.539 ficha: 01 São Paulo, 15 de Janeiro de 19 87

IMÓVEL: O apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Ravena, Bloco B-2, integrante do Conjunto Residencial Mediterrâneo, com entrada pelo nº 1.229, da Rua Emilio Mallet, no 27º Subdistrito TATUAPÉ, contendo a área útil de 109,07m², a área de terraço de 4,05m², a área comum coberta de 20,37m², a área comum descoberta de 52,27m², perfazendo a área total construída de 185,76m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 51,448m², ou 0,472%.

PROPRIETARIA: CONSTRUTORA PAULO MAURO LTDA, com sede nesta Capital à rua Santa Izabel nº 160, 6º andar, CGC/MF. nº 61.102.711/0001-61.

R. ANTERIOR: R.3 das matrículas nºs 26.264, 39.745 e Av.1 na matrícula nº 93.073 do 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE: 054.064.0249-8.

3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial Interino

Av.16/107.539 Em 16 de dezembro de 2022.

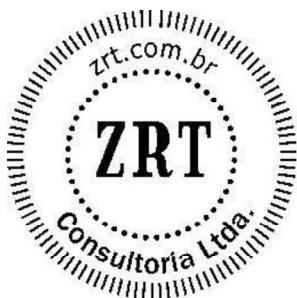
Da Certidão de Penhora Online datada de 25 de novembro de 2022, expedida pelo 3º Ofício Cível do Foro Regional do Tatuapé, desta Capital, extraída dos autos do processo nº 00025362820218260008, da ação de execução movida por **GRUPO JPL TERCEIRIZACOES DE SERVICOS LTDA**, CNPJ/MF nº 14.975.480/0001-10, contra 1) **JOÃO ROBERTO MONTEMURRO**, CPF/MF nº 115.750.368-35, 2) **INDIARA CHAGAS FERREIRA MONTEMURRO**, CPF/MF nº 124.948.538-00, 3) **OGB COMERCIO DE GASES S/A**, CNPJ/MF nº 15.187.054/0001-85, e como terceiro: 4) **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DOS DIREITOS DECORRENTES DO R.03 e R.04, RELATIVOS AO IMÓVEL DESTA E DA MATRÍCULA Nº 107.540, DESTE REGISTRO**, para garantia de uma dívida no valor de R\$235.599,50. (Houve decisão judicial para penhora de fração superior a executada, proferida aos 21/10/2022). PROTOCOLO Nº 740.203 de 25/11/2022.

Selo: 113779331RH001131631TQ22A

Francisco Raymundo - Oficial
Cristiano Floriano Galindo - Substituto
Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

José Renato de Freitas Nalini - Substituto
Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada

Os fragmentos da certidão de fls. 170/176



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O imóvel está descrito na matrícula 107.540 como box sob nº18, para guarda de dois carros de passeio, localizado no subsolo do Edifício Ravena, bloco B-2, integrante do conjunto Residencial Mediterrâneo, com entrada pelo nº 1.229 da Rua Emilio Mallet, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ, com área útil de 21,15m², a área comum coberta de 13,23m², perfazendo a área total construída de 34,38m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 9,483m² ou 0,087%.



M. 107540 - Pagina: 1/7 - PROT. 740203 - - Eduarda Lima ,

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula 107.540 ficha 01 São Paulo, 15 de Janeiro de 19 87

IMÓVEL: O box sob nº 18, para guarda de dois carros de passeio, localizado no sub-solo do Edifício Ravena, Bloco B-2, integrante do Conjunto Residencial Mediterrâneo, com entrada pelo nº 1.229 da Rua Emilio Mallet, no 27º Subdistrito Tatuapé, com a área útil de 21,15m², a área comum coberta de 13,23m², perfazendo a área total construída de 34,38m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 9,483m² ou 0,087%.

PROPRIETARIA: CONSTRUTORA PAULO MAURO LTDA, com sede nesta Capital, à rua Santa Izabel nº 160, 6º andar, CGC/MF. nº 61.102.711/0001-61.

R. ANTERIOR: R.3 das matrículas nºs 26.264, 39.745 e Av.1 na matrícula nº 93.073 do 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE: 054.064.0318-4.

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial Interino

Av.14/107.540 Em 16 de dezembro de 2022.

Da Certidão de Penhora Online datada de 25 de novembro de 2022, expedida pelo 3º Ofício Cível do Foro Regional do Tatuapé, desta Capital, extraída dos autos do processo nº 00025362820218260008, da ação de execução movida por GRUPO JPL TERCEIRIZACOES DE SERVICOS LTDA, CNPJ/MF nº 14.975.480/0001-10, contra 1) JOÃO ROBERTO MONTEMURRO, CPF/MF nº 115.750.368-35, 2) INDIARA CHAGAS FERREIRA MONTEMURRO, CPF/MF nº 124.948.538-00, 3) OGB COMERCIO DE GASES S/A, CNPJ/MF nº 15.187.054/0001-85, e como terceiro: 4) ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DOS DIREITOS DECORRENTES DO R.03 e R.04, RELATIVOS AO IMÓVEL DESTA E DA MATRÍCULA Nº 107.539, DESTE REGISTRO**, para garantia de uma dívida no valor de R\$235.599,50. (Houve decisão judicial para penhora de fração superior a executada, proferida aos 21/10/2022). PROTOCOLO Nº 740.203 de 25/11/2022.

Selo: 113779331TE001131633MJ22Q

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degradim M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituto
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr. Autorizada

Os fragmentos da certidão de fls. 178/183



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.5 O TERMO DE PENHORA:

De acordo com o termo de penhora de fls. 147, o apartamento está penhorado.



0002536-28.2021.8.26.0008

fls. 147

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL
 Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar, Tatuapé - CEP 03083-901, Fone: (11) 3489-4881, São Paulo-SP - E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

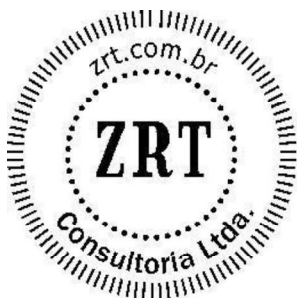
Processo Digital nº: 0002536-28.2021.8.26.0008
 Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços
 Exequente: Grupo Jpi Telecirizações de Serviços Ltda Epp
 Executado: Indiara Montanaro, registrado civilmente como Indiara Chagas Ferreira Montanaro e outros

Em São Paulo, aos 01 de novembro de 2022, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, em cumprimento a r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA DOS DIREITOS** do(s) seguinte(s) bem(ns): apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Ravena, Bloco B-2, integrante do Conjunto Residencial Mediterrâneo, com entrada pelo nº 1.299, da Rua Emílio Mallet, no 27º Subdistrito TATUAPÉ, sob matrícula nº 107.539, bem como box de garagem nº 18, situado no mesmo endereço, sob matrícula nº 107.540, ambos registrados junto ao 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s) João Roberto Montanaro, CPF nº 115.750.368-35, e Indiara Montanaro, CPF nº 124.948.538-00. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

 Data e Assinatura do(a) Depositário(a)
 (se presente ao ato da lavratura do Termo)

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

O termo de penhora fls. 147



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.6. DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A região do Tatuapé, em que está o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos e serviços públicos de costume.

A infraestrutura da região é a usual. Existe linha de metrô com estação próxima ao imóvel.

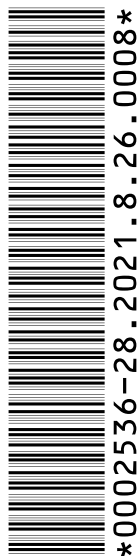
Nas imediações há residências, edifícios, comércio diversificado e serviços em geral.

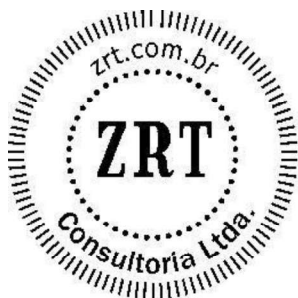
4.7. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A rua Emilio Mallet é pavimentada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e esgoto.



A avenida Emilio Mallet, em frente ao imóvel. Google Street View®





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

5. O CONDOMÍNIO:

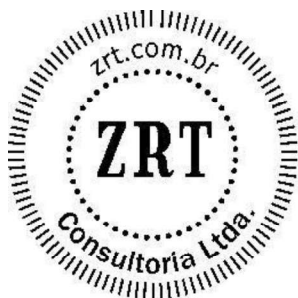
O condomínio é composto por quatro edifícios, com tipologias diferentes de torres. O acesso ao condomínio é pelas ruas Emilio Mallet e Cantagalo.

O edifício em que o imóvel em questão está inserido possui treze andares de apartamentos com quatro unidades por andar. No térreo estão localizadas as áreas comuns.

Possui três elevadores, sendo dois sociais e um de serviço, todos com acessos e circulações independentes, caixa de escada enclausurada e sistema de prevenção e combate ao incêndio através de hidrantes.



O croqui da implantação do condomínio



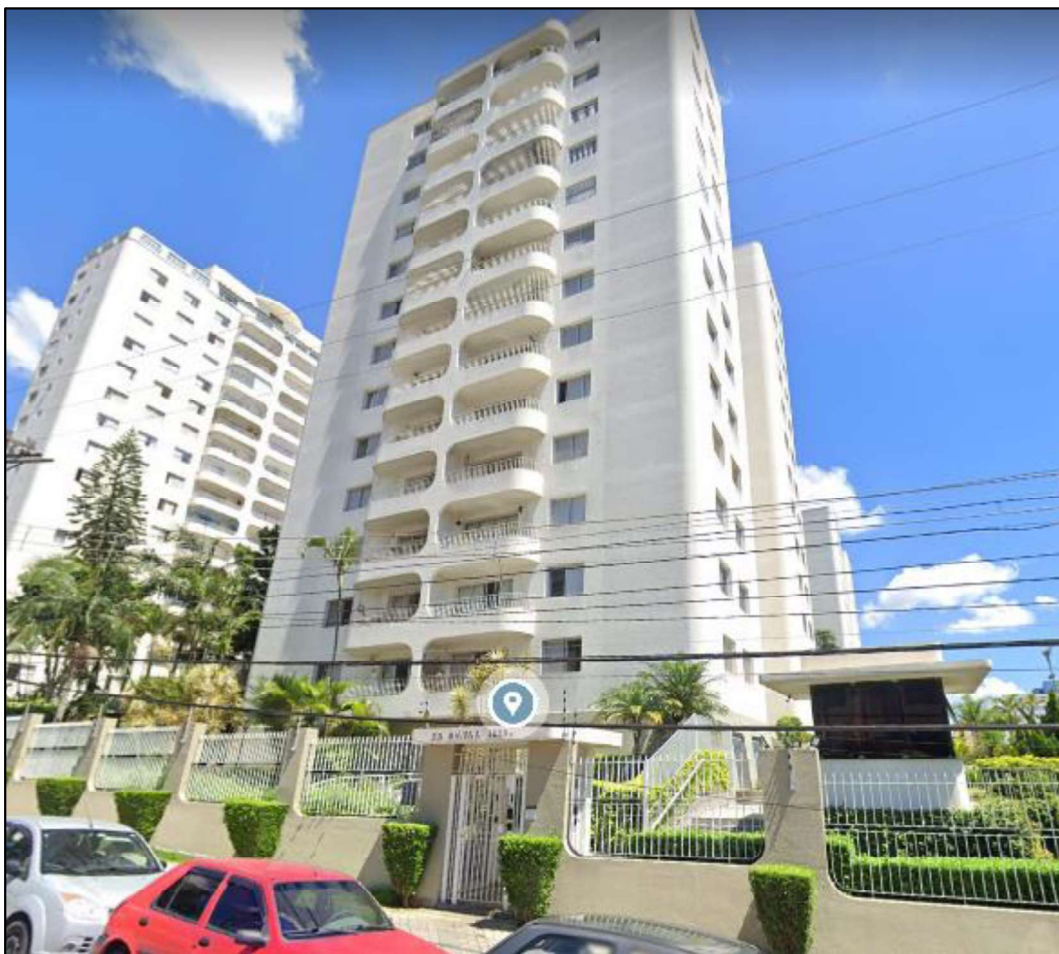
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

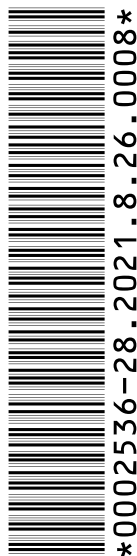
Os prédios têm estrutura em concreto armado e os fechamentos em alvenaria revestida e pintada. De maneira geral os apartamentos da construção podem ser classificados como apartamentos de padrão superior.

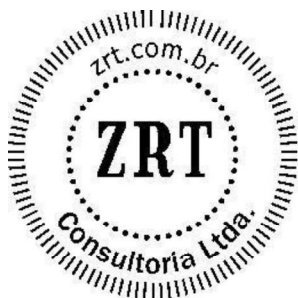
Cada prédio possui entrada individual, direto da rua. Os acessos de pedestre e de veículos são separados, ambos voltados para a avenida Emilio Mallet.

O acesso de pedestre se faz por portões metálicos controlados por portaria remota, que atende todos os edifícios do condomínio. Esse acesso é coberto e composto por sistema de clausura, não havendo separação de acesso de moradores e visitantes.



A vista externa da fachada e do acesso de pedestre. Google Street View®

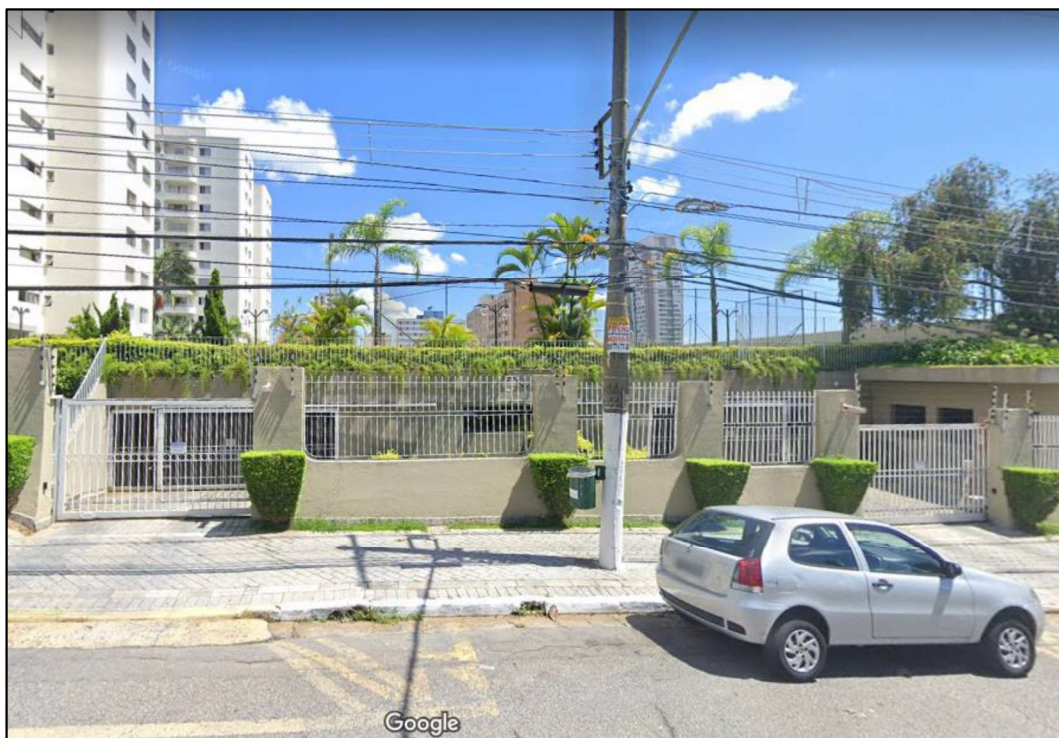




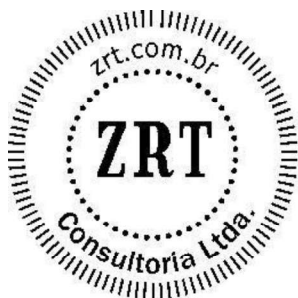
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Os acessos de veículos são realizados por portões separados, sendo um dedicado à entrada de veículos e outro exclusivo para saída.

A garagem é coberta e está localizada fora da projeção dos prédios, no subsolo sob a área de lazer.



A vista externa dos acessos de veículos. Google Street View®



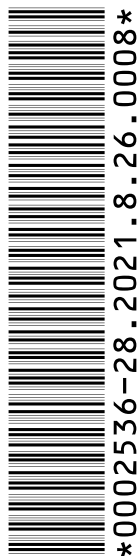
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

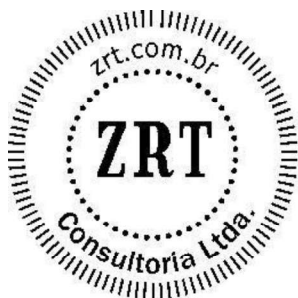
Na área externa ao edifício há quadras esportivas, churrasqueira, piscinas, playground, jardim e outras instalações de uso comum. Tudo funcionando e em bom estado de conservação.

Existem duas quadras esportivas, uma delas localizadas na laje de cobertura do estacionamento.



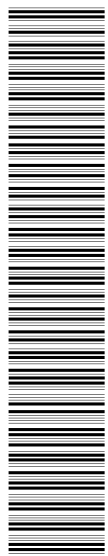
A primeira quadra esportiva





José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

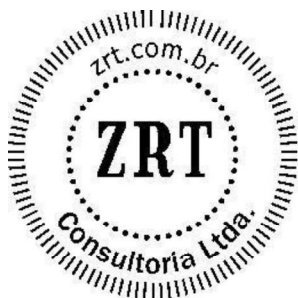
A segunda quadra está localizada em um nível abaixo. Ambas possuem piso com pintura sobre cimentado e proteção com alambrados metálicos em seu entorno.



0002536-28.2021.8.26.0008



A segunda quadra esportiva



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

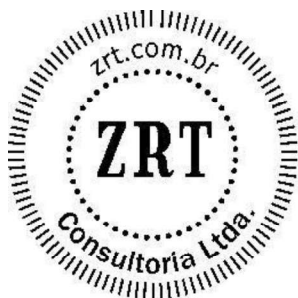
Com acesso no mesmo nível da quadra segunda esportiva, existe um espaço coberto com churrasqueira, forno de pizza, bancadas com pia de apoio, refrigeradores e mesas para alimentação e confraternização.

Tanto o piso como as paredes desse ambiente possuem revestimento cerâmico.



O espaço coberto com churrasqueira e forno de pizza





José Carlos R. Teixeira

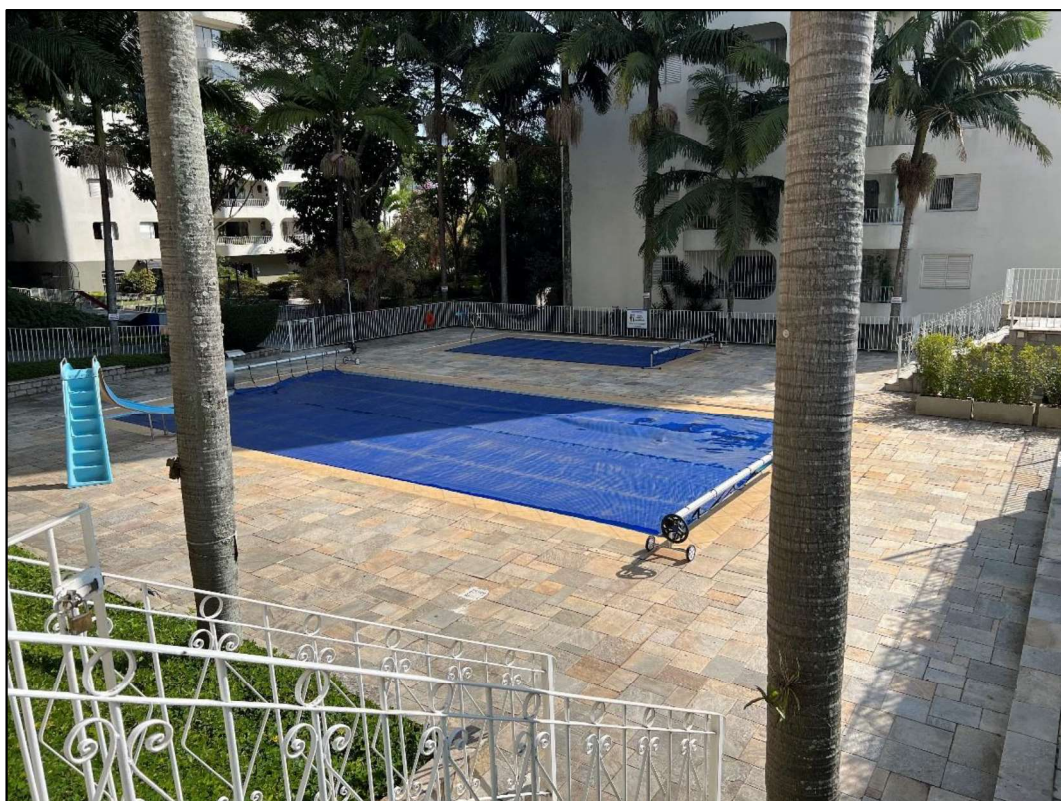
Perícias e Avaliações em imóveis

Entre as torres estão localizadas as duas piscinas, sendo uma para adultos e outra infantil. Ambas possuem lona de proteção com recolhimento mecânico.

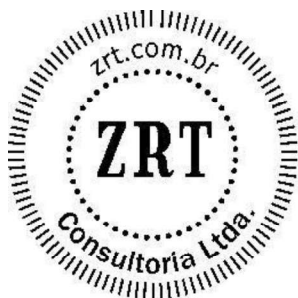
A piscina de adulto possui um escorregador externo de fibra de vidro.



0002536-28.2021.8.26.0008



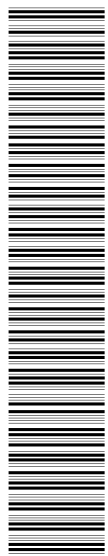
A vista das piscinas adulto e infantil



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

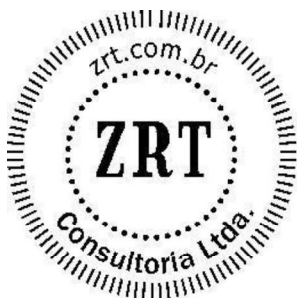
No centro do terreno, ao lado das piscinas existe uma área de playground, com piso com pintada sobre cimentado e brinquedos metálicos fixos.



0002536-28.2021.8.26.0008



O playground



José Carlos R. Teixeira

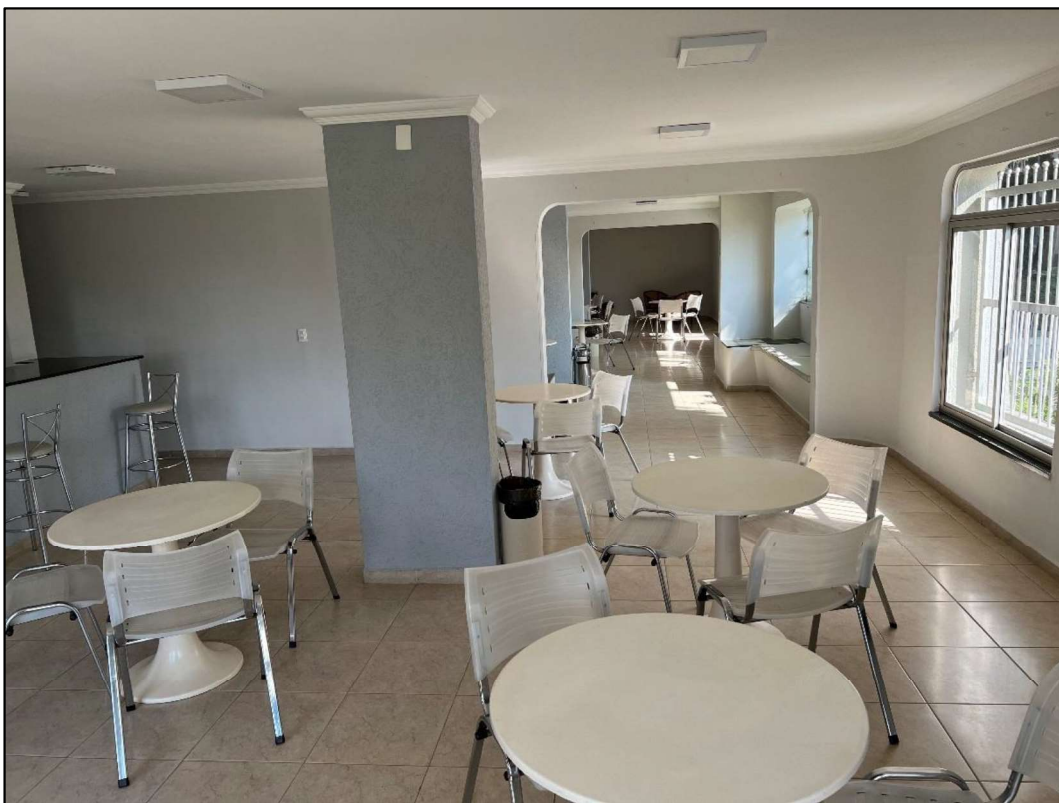
Perícias e Avaliações em imóveis

No térreo de cada edifício existem áreas comuns para cada torre, sendo elas: salão de festa, academia e salão de jogos. Todos esses ambientes possuem paredes e teto com pintura sobre massa corrida, janelas envidraçadas com grades externas.

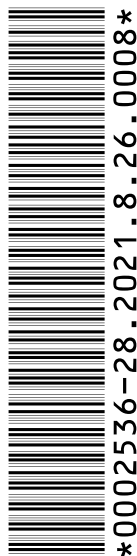
O salão de festa possui espaço para convívio com mesas, cadeiras e bancos fixos de alvenaria com almofadas acolchoadas nos assentos.

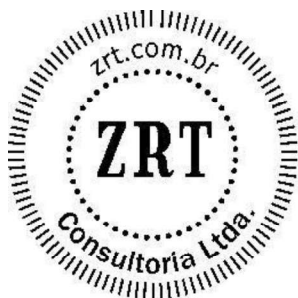
O piso desse ambiente possui revestimento cerâmico.

Como apoio do salão de festas existe uma cozinha e dois banheiros, um feminino e outro masculino.



O salão de festas

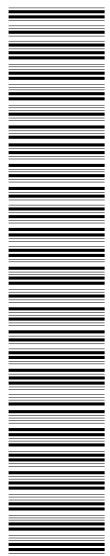




José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

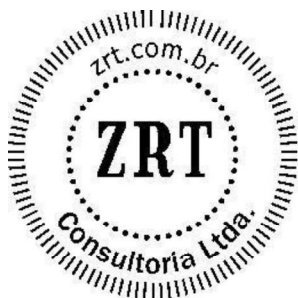
A sala de ginastica possui piso com revestimento emborrachado instalado sobre revestimento cerâmico.



0002536-28.2021.8.26.0008



A sala de ginastica.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Existe um conjunto de banheiros como apoio à academia.

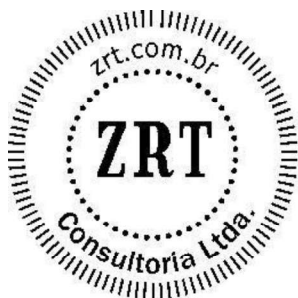
Os banheiros possuem pisos e paredes com revestimento cerâmico, sendo que o revestimento das paredes vai até o teto.

As bancadas são em pedra natural polida com cuba em louça embutida, com metal (torneira) apenas para água fria.



Os banheiros de apoio à academia



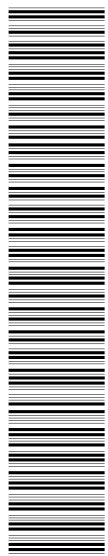


José Carlos R. Teixeira

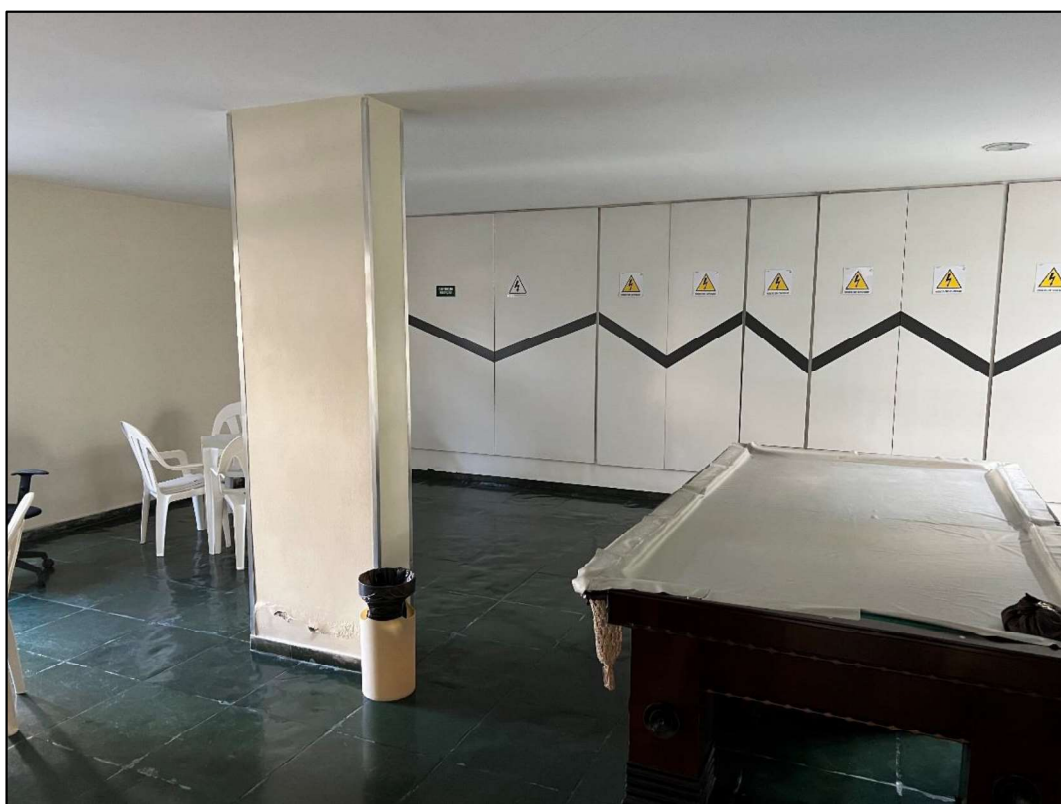
Perícias e Avaliações em imóveis

O salão de jogos possui piso com revestimento em ardósia e paredes e teto com pintura sobre massa corrida.

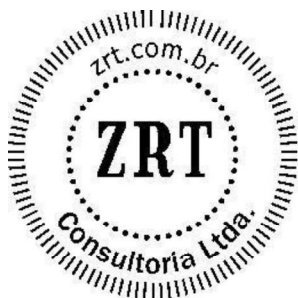
Nesse ambiente estão localizados os medidores de todos os apartamentos dessa torre. Os medidores estão protegidos por portas em marcenaria com identificação.



0002536-28.2021.8.26.0008



O salão de jogos



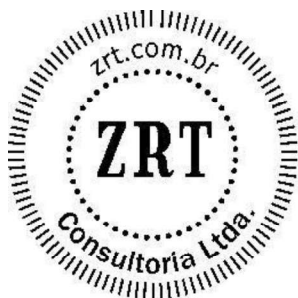
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

No hall de entrada, existem algumas paredes com revestimento cerâmico, com revestimento amadeirado e com espelho. As demais paredes são pintadas sobre massa corrida.

Os pisos revestidos com placas de granito. Há também um conjunto de mobiliário para estar, composto poltronas estofadas.



O hall de entrada do edifício no térreo



José Carlos R. Teixeira

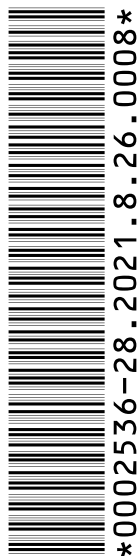
Perícias e Avaliações em imóveis

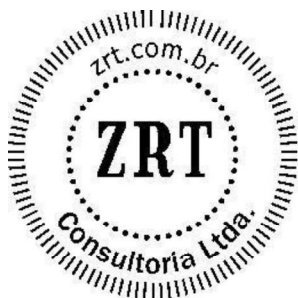
No hall de entrada, fica o acesso ao elevador social, à escada e às outras instalações de uso comum do prédio.

A caixa de escada tem corrimão metálico em ambos os lados e possui piso em cimentado polido com paredes e teto pintados sobre massa corrida.



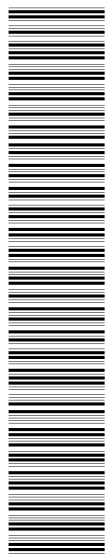
A escada enclausurada





José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

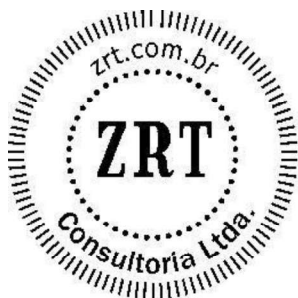
Os elevadores são comuns, estão em bom estado, são de bom padrão e marca conhecida.



0002536-28.2021.8.26.0008



O elevador social



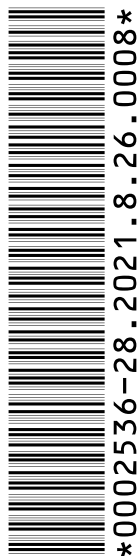
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

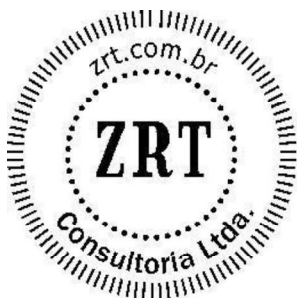
No primeiro andar, o hall social e o hall de serviço, dão acesso aos apartamentos n^{os} 11 e 12.

O hall social dá acesso à dois apartamentos e possui piso com revestimento cerâmico, paredes revestidas em papel de parede e teto com pintura sobre massa.



O hall social de acesso ao apartamento 11





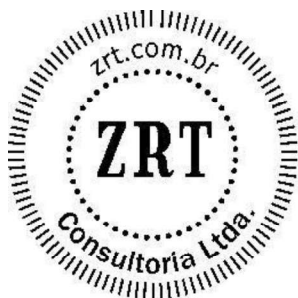
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O hall de serviço, que dá acesso à quatro apartamentos e à escada enclausurada, possui piso com revestimento cerâmico e paredes e teto pintados sobre massa corrida.

Há quadros de energia e caixa de hidrante.



O hall de serviço de acesso ao apartamento 11



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

6. O APARTAMENTO:

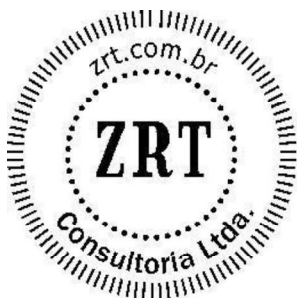
No apartamento há sala com dois ambientes integrados e com varanda, três dormitórios, sendo uma suíte, um banheiro social, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço e despensa/depósito.



O croqui da planta baixa do apartamento, sem escala



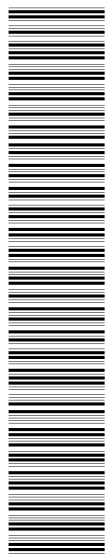
0002536-28.2021.8.26.0008



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

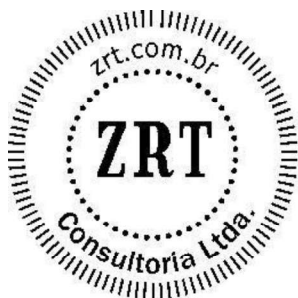
A entrada social do apartamento é feita pela sala. A porta de acesso é de madeira envernizada.



0002536-28.2021.8.26.0008



A porta de acesso social ao apartamento



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

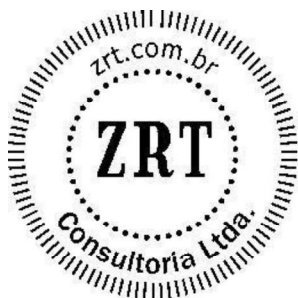
A sala possui dois ambientes integrados, de jantar e estar, ambos com piso revestido com cerâmica e as paredes e o teto pintados sobre massa corrida.

Em uma das paredes existe papel de parede decorativo.

No encontro das paredes com o teto existe um acabamento decorativo no perímetro do ambiente.



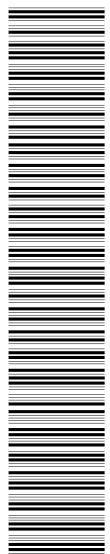
A sala, com vista ao acesso social



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

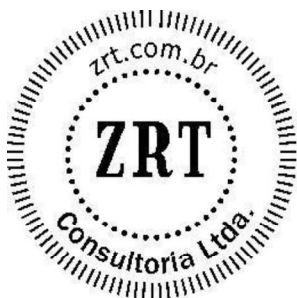
A iluminação e ventilação da sala acontecem pela porta envidraçada de acesso à varanda, que é de correr em estrutura metálica.



0002536-28.2021.8.26.0008



A sala, com vista ao acesso da varanda



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

A varanda é coberta e possui acesso pela sala de estar através de porta envidraçada de correr.

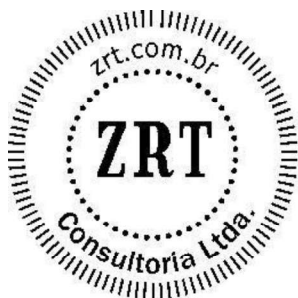
O piso da varanda é revestido com cerâmica imitando madeira, as paredes são revestidas com argamassa pintada no mesmo padrão da fachada.

O guarda corpo é de perfis metálicos pintados sobre mureta de alvenaria revestida e pintada.



A varanda





José Carlos R. Teixeira

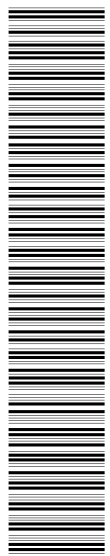
Perícias e Avaliações em imóveis

O corredor de acesso aos dormitórios e banheiro social possui piso revestido com carpete de madeira, parede e teto pintados sobre massa corrida.

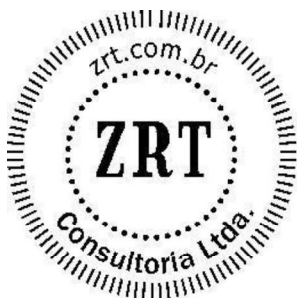
No teto do corredor, existe um acabamento decorativo em gesso no perímetro do ambiente.



O corredor



0002536-28.2021.8.26.0008



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

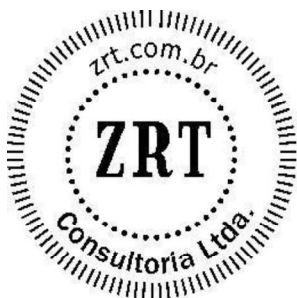
Os dormitórios têm os pisos revestidos com carpete de madeira, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida, com acabamento decorativo em gesso no entorno do teto.

As janelas são de correr, de alumínio, com folhas envidraçadas e com venezianas no padrão do prédio.

Os dormitórios possuem armários fixos, instalados do piso ao teto.

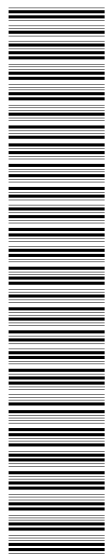


O primeiro dormitório



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

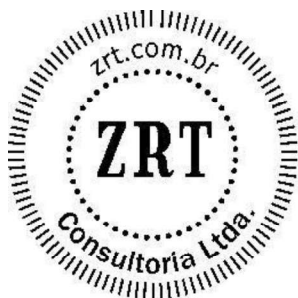
O segundo dormitório possui características semelhantes aos demais, além de ter uma mesa fixa de marcenaria.



0002536-28.2021.8.26.0008



O segundo dormitório

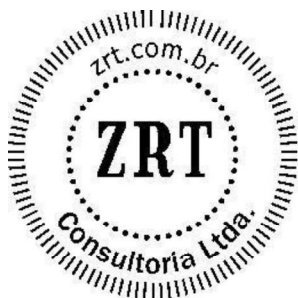


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O terceiro dormitório é do tipo suíte, com banheiro privativo.



O terceiro dormitório do tipo suíte.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

No banheiro da suíte o piso e as paredes são revestidos com cerâmica até o teto. O teto possui forro de gesso com pintura sobre massa corrida e acabamento decorativo em seu perímetro.

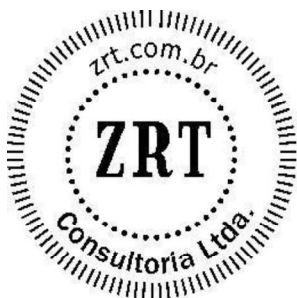
As instalações hidráulicas e elétricas são completas. Com água fria e quente em todos os pontos de consumo.

A janela é envidraçada no padrão do prédio.



O banheiro da suíte





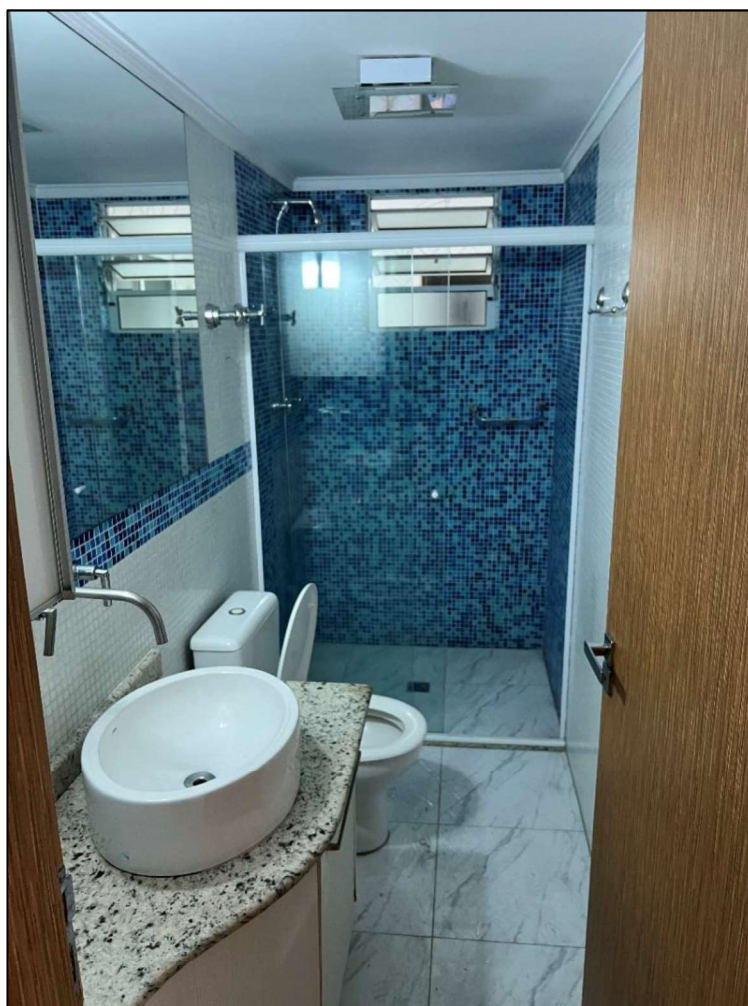
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Em frente ao primeiro dormitório, com acesso pelo corredor, fica o banheiro social, que tem o piso revestido com cerâmica, paredes com revestimento de pastilha até o teto, que tem o forro de gesso pintado e tem acabamento decorativo em seu entorno.

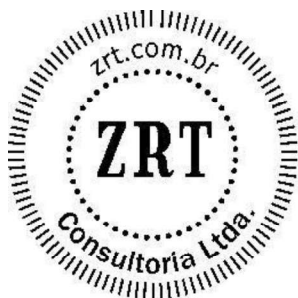
As instalações hidráulicas e elétricas são completas.

A janela é voltada para a área de serviço, que é envidraçada no padrão do prédio.



O banheiro social





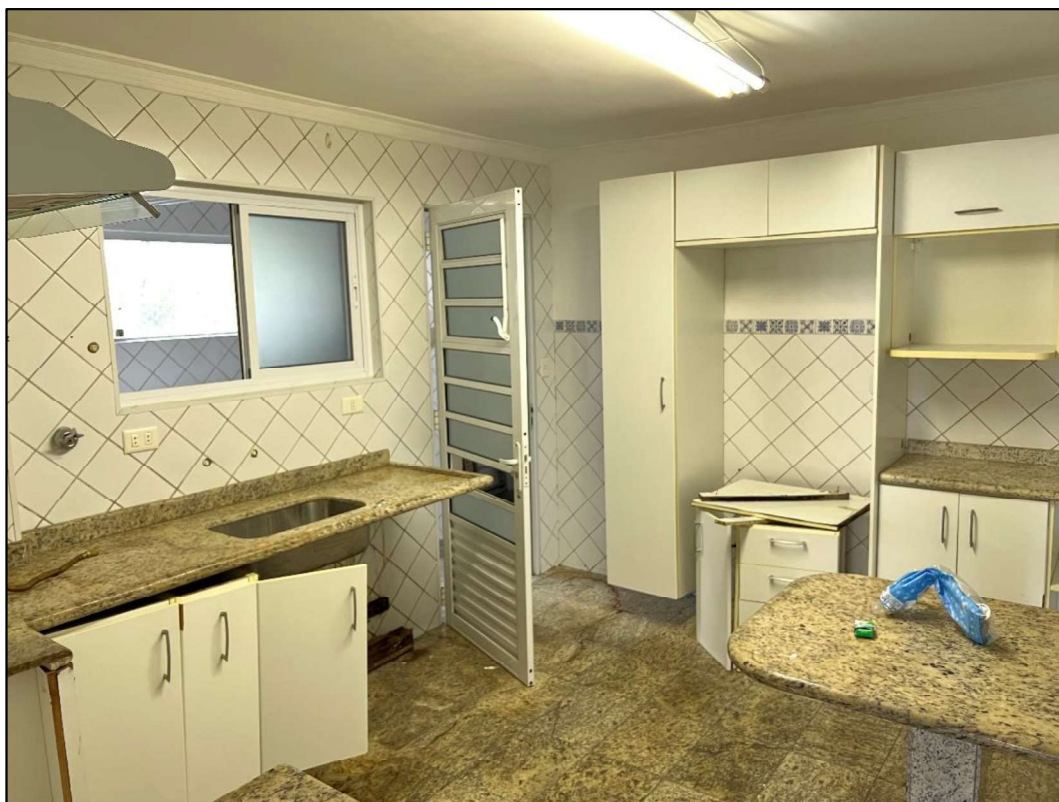
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

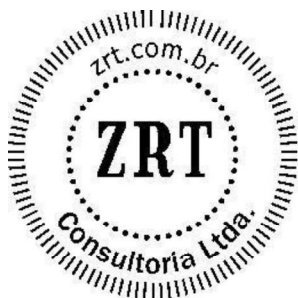
O acesso de serviço é feito pela cozinha, que possui o piso revestido com placas pedra natural polida (granito), as paredes têm revestimento cerâmico até o teto e as bancadas são de pedra (do mesmo material do piso) com cuba de aço inoxidável. Na cozinha há armários e bancadas de madeira, assim como uma mesa fixa de pedra natural.

As instalações hidráulicas e elétricas são completas.

No piso, próximo à porta de acesso à área de serviço há manchas decorrentes de vazamentos e excesso de umidade.

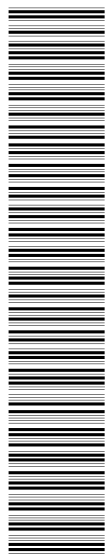


A cozinha



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

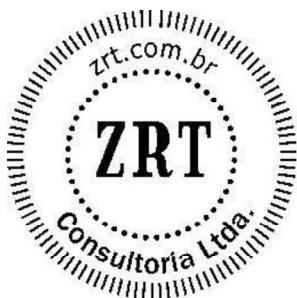
Sob a bancada da cozinha o armário está incompleto e existem manchas decorrentes de vazamentos.



0002536-28.2021.8.26.0008



As manchas pelo excesso de umidade sob bancada da cozinha



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

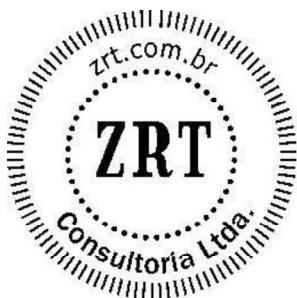
Adjacente à cozinha, fica a área de serviço, que também tem o piso em placas de pedra natural polida e as paredes com revestimento cerâmico até o teto.

Na área de serviço, há um tanque, bancada e armários fixos de madeira. A janela é envidraçada no padrão do prédio.

Na lavanderia fica o aquecedor central de água.



A vista da área de serviço



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

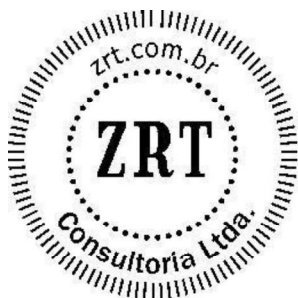
O banheiro de serviço possui instalações simples, com chuveiro elétrico sem espaço para instalação de box.

O piso é revestido com cerâmica, assim como as paredes, que têm revestimento até o teto, que por sua vez é pintado sobre massa corrida.



O banheiro de serviço





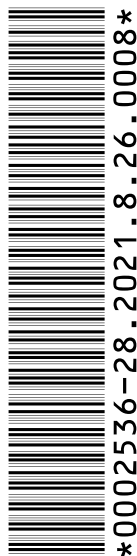
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

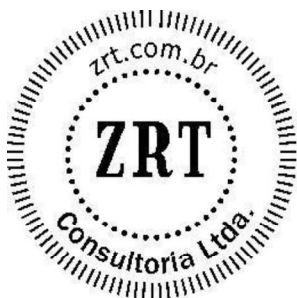
A antiga dependência para empregada foi adaptada para ser utilizada como despensa ou como área para depósito.

Nesse ambiente o piso é revestido com cerâmica, as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida.



O quarto de serviço usado como depósito.





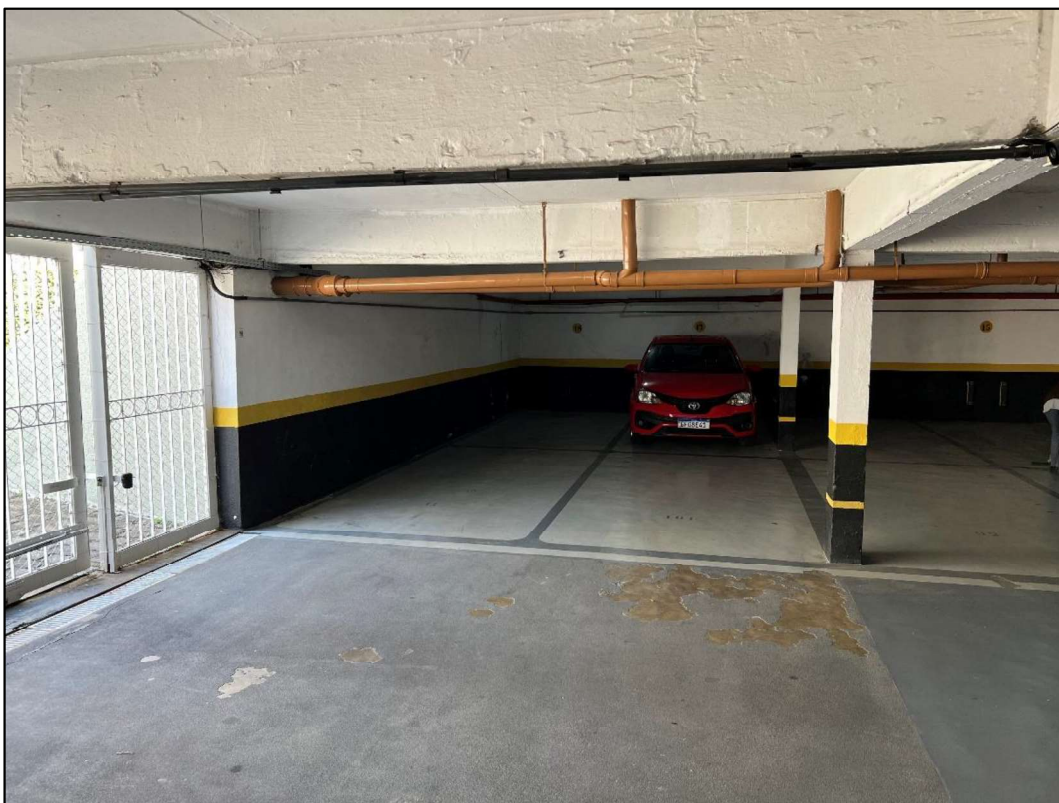
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

7. A VAGA DE GARAGEM:

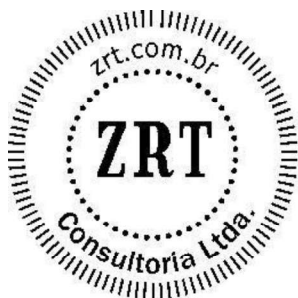
O apartamento conta com duas vagas de garagem fixas, dispostas em linha, no estacionamento coberto existente abaixo das quadras esportivas.

As vagas estão dispostas em linha, paralelas à parede da fachada e perpendiculares ao portão de entrada de veículos.



O estacionamento coberto (duas vagas)





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

8. O VALOR DO APARTAMENTO:

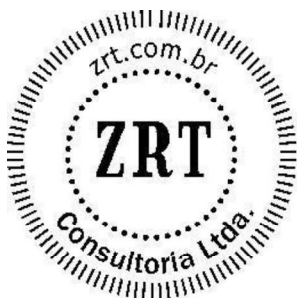
Para a fixação do justo e correto valor do imóvel o jurisperito se valeu do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**.

8.1. A CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, a construção pode ser classificada como sendo de: apartamento padrão superior.



O fragmento do Estudo de Valores de Venda do IBAPE/2017



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

8.2. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O estado de conservação das edificações deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO 1:

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.

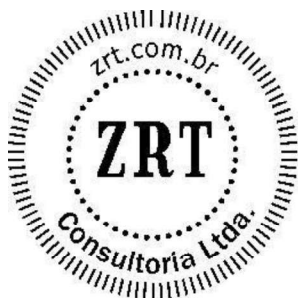
A vida referencial (IR) e o valor residual (R) observam os índices apresentados na tabela abaixo:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Considerando-se que a construção não é nova efetuaremos a depreciação pelo critério de Ross/Heidecke, de acordo com as normas em vigor, a seguir, parcialmente reproduzidas:

3.2.2 A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

3.2.3 O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 6]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

13

Valores de Edificações



3.2.4 O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \left(1 - \left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right] / 2 \right) \text{ [EQUAÇÃO 7]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

Os fragmentos do EVV-IBAPE/2019.





José Carlos R. Teixeira

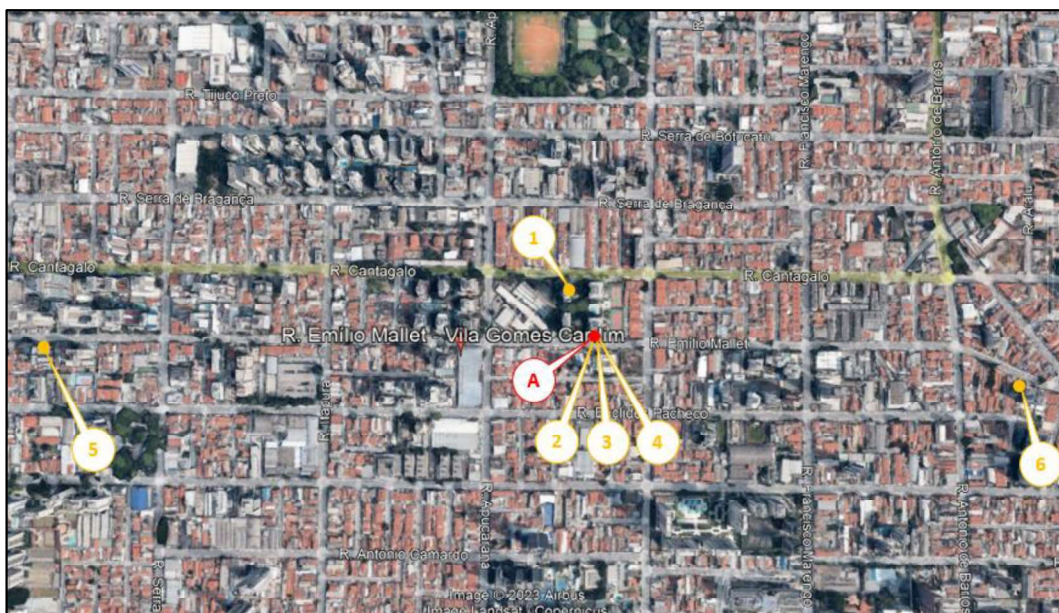
Perícias e Avaliações em imóveis

O valor do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região, como se observa na especificação do item 4.3.

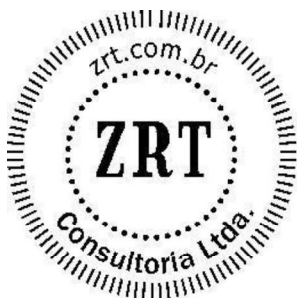
8.3. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

As informações fornecidas por corretores de imóveis e imobiliárias estão descritas de forma sucinta em respeito ao trabalho dos profissionais que colaboram com o banco de dados para comparativos. As informações adicionais podem ser facilmente obtidas diretamente com os proprietários ou profissionais, identificados abaixo, casos se tornem necessárias.

Todos os elementos utilizados no comparativo estão localizados na mesma rua. Quatro elementos da amostra são no mesmo condomínio, sendo três no mesmo prédio.



A localização dos elementos da amostra (indicados em laranja) e do imóvel avaliando (indicado em vermelho)



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Cantagalo, 1208, 11º andar, Ed. Mediterrâneo
 Bairro: Tatuapé – São Paulo
 Modalidade: Compra (Oferta)
 Valor à vista: R\$ 975.000,00.
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
 Conservação: C Idade: 39 anos
 Área construída: 170,00 m² Vaga (s): 2
 Fonte: Levav Negócios Imobiliários - Sra. Gabriela
 Telefone: (11) 95272-1929

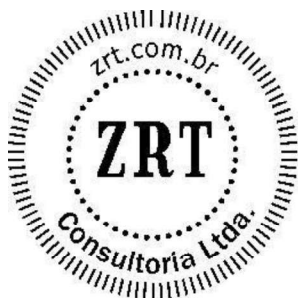
ELEMENTO 02

Endereço: Rua Emilio Mallet, 1229
 Bairro: Tatuapé – São Paulo
 Modalidade: Compra (Oferta)
 Valor à vista: R\$ 1.050.000,00.
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
 Conservação: B Idade: 39 anos
 Área construída: 143,00 m² Vaga (s): 2
 Fonte: B&G Imóveis - Sra. Rosangela corretora
 Telefone: (11) 99193-5543

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Emilio Mallet, 1229 – apto 12, Ed Ravena
 Bairro: Tatuapé – São Paulo
 Modalidade: Compra (Oferta)
 Valor à vista: R\$ 660.000,00.
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
 Conservação: C Idade: 39 anos
 Área construída: 134,00 m² Vaga (s): 2
 Fonte: Síndica – Sra. Rosana
 Telefone:





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

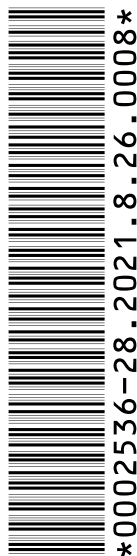
Endereço: Rua Emilio Mallet, 1229 – apto 53, Ed Ravena
 Bairro: Tatuapé – São Paulo
 Modalidade: Compra (transação)
 Valor à vista: R\$ 820.000,00.
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
 Conservação: C Idade: 39 anos
 Área construída: 134,00 m² Vaga (s): 2
 Fonte: Síndica – Sra. Rosana
 Telefone:

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Emilio Mallet, 350
 Bairro: Tatuapé – São Paulo
 Modalidade: Compra (Oferta)
 Valor à vista: R\$ 919.000,00.
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
 Conservação: C Idade: 21 anos
 Área construída: 127,00 m² Vaga (s): 2
 Fonte: B&G Imóveis - Sra. César corretora
 Telefone: (11) 98280-7708

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Emilio Mallet, 1968 – 11º andar
 Bairro: Tatuapé – São Paulo
 Modalidade: Compra (Oferta)
 Valor à vista: R\$ 949.000,00.
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
 Conservação: A Idade: 13 anos
 Área construída: 95,00 m² Vaga (s): 2
 Fonte: RC & 3A Imobiliária - Sr. Alan corretor
 Telefone: (11) 94745-7627





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

8.4. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 5.022,34 e dentre os cinco elementos apresentados, todos são aproveitáveis.

Elemento	1	2	3
Oferta (R\$)	R\$ 975.000,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 680.000,00
Área útil (m²)	170,00	143,00	134,00
Vaga (s)	2	2	2
Índice Fiscal	R\$ 2.730,00	R\$ 2.758,00	R\$ 2.758,00
Fator Fonte	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou Estimada (anos)	39	39	39
Coef. Conserv.	2,52%	0,32%	2,52%
Fator Obsoles.	0,571	0,571	0,571
Padrão	1,926	1,926	1,926
Equivalente	R\$ 4.857,38	R\$ 6.278,49	R\$ 4.212,09

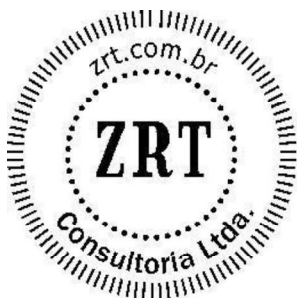
Elemento	4	5	6
Oferta (R\$)	R\$ 820.000,00	R\$ 919.000,00	R\$ 949.000,00
Área útil (m²)	134,00	127,00	95,00
Vaga (s)	2	2	3
Índice Fiscal	R\$ 2.758,00	R\$ 2.432,00	R\$ 1.736,00
Fator Fonte	1,00	0,90	0,90
Idade Real ou Estimada (anos)	39	21	13
Coef. Conserv.	2,52%	2,52%	0,00%
Fator Obsoles.	0,571	0,811	0,895
Padrão	1,926	1,926	1,926
Equivalente	R\$ 5.814,66	R\$ 4.439,83	R\$ 4.531,62

Cálculos			Avaliando	
El.	Equivalente	Aproveitáveis	Área Útil (m²)	134,00
1	R\$ 4.857,38	R\$ 4.857,38	Vaga (s)	2
2	R\$ 6.278,49	R\$ 6.278,49	Índice Fiscal	R\$ 2.758,00
3	R\$ 4.212,09	R\$ 4.212,09	Idade Real ou Estimada (anos)	39
4	R\$ 5.814,66	R\$ 5.814,66	Coef. Conserv.	8,09%
5	R\$ 4.439,83	R\$ 4.439,83	Fator Obsoles.	0,541
6	R\$ 4.531,62	R\$ 4.531,62	Padrão	1,926
			Vida Útil (anos)	60
			Valor Saneado (m²)	R\$ 5.022,34

Máximo (+30%)	R\$ 3.515,64	R\$ 3.515,64	Valor do Imóvel Apartamento + 01 vaga
Média	R\$ 5.022,34	R\$ 5.022,34	
Mínimo (-30%)	R\$ 6.529,05	R\$ 6.529,05	
			R\$ 823.664,44

As tabelas.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

9. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor do apartamento nº 11, no 1º andar, do edifício Ravena, bloco B-2, integrante do Conjunto Residencial Mediterrâneo, juntamente com o box de nº 18 para guarda de dois carros de passeio, localizado no subsolo do edifício Ravena, bloco B-2, ambos localizados à rua Emilio Mallet, nº 1.229, no 27º Subdistrito – TATUAPÉ é de:

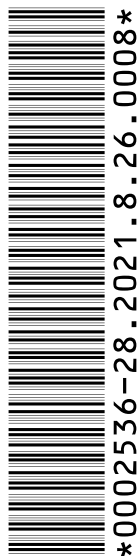
R\$ 823.664,⁴⁴

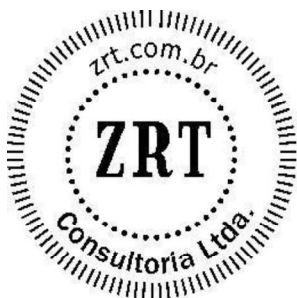
Oitocentos e vinte e três mil, seiscientos e sessenta e quarto reais.

Em junho de 2023

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possuía as características descritas nos títulos e plantas fornecidos.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

10. ATESTADO

Eu, José Carlos Rodrigues Teixeira, Perito Judicial, Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações (IBAPE/CENAP/FAAP-SP), Arquiteto e habilitado pelo TJSP, responsável pelo presente trabalho técnico, atesto que:

1º Vistoriei pessoalmente o imóvel da lide na data informada no laudo oficial;

2º Não tenho no presente, nem para o futuro, qualquer interesse pelo bem objeto desta perícia;

3º Não conheço pessoalmente e não possuo inclinação pessoal em relação a qualquer das partes envolvidas neste feito;

4º As análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Pericial Judicial, estão baseados nas normas em vigor, em minha experiência profissional e em dados, pesquisas e levantamentos, todos verdadeiros e corretos.

5º As informações complementares, dados das pesquisas, fotografias adicionais e anotações, permanecerão arquivadas em meu escritório, à disposição da justiça, minimamente até o deslinde do feito.

6º A vistoria transcorreu normalmente, sem intercorrências que pudessem interferir no desenvolvimento dos trabalhos.

7º Todos os meios necessários e disponíveis foram utilizados para o esclarecimento do objeto da perícia.

9º O objeto da perícia é a avaliação do valor de venda do apartamento descrito nos autos.

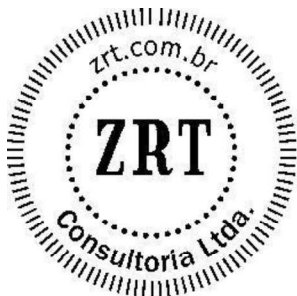
10º a análise técnica ou científica realizada pelo perito compreendeu a conceituação do valor de venda do apartamento com suas vagas.

12º Todos os quesitos apresentados pelo Juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público foram respondidos conclusivamente.

13º Toda a fundamentação foi elaborada em linguagem mais simples possível e com coerência lógica, indicando como foram alcançadas as conclusões.

14º Todas as informações contidas no laudo estão dentro dos limites da designação, livres de opiniões pessoais.





José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

11. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 58 (cinquenta e oito) páginas, digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente e datadas.



São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira.

Perito Judicial.

Arquiteto.

Perito e Avaliador pelo IBAPE.

Sócio e Diretor da ZRT Perícias e Avaliações Ltda.

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.