

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 19ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**PROCESSO Nº. 0037949-25.2018.8.26.0100**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **RAIMUNDA ALVES DAS MERCÊS** em face de **MARLENE DONATA AQUILANTE E OUTROS**, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Sumário

PROCESSO Nº. 0037949-25.2018.8.26.0100.....	1
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2.1 Localização do Imóvel.....	4
3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO	7
3.1 Edificações e estruturas.....	7
3.2 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação	8
4. Avaliação	12
4.1 Metodologia avaliatória.....	12
4.2 Pesquisa de preços.....	12
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa.....	13
4.3.2 Análise da amostra.....	27
Conclusão.....	34
5. Quesitos.....	34
6. Encerramento.....	34
ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 68.333 3º cRI (fls.923/925).....	35
ANEXO II: CERTDÃO DE DADOS CADASTRAIS nº 025.065.0080-4	38

1. INTRODUÇÃO

O objetivo da perícia designada consiste em determinar o atual valor de mercado do imóvel matriculado sob o nº. 68.333, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, situado à Rua Doutor Almeida Lima, nº. 399-407 - Brás, São Paulo-SP, CEP: 03046-010, assim denominado: ***“DOIS PRÉDIOS E RESPECTIVO TERRENO, situados à Rua Doutor Almeida Lima, nº. 399 e 407, antigos números 89 e 89 fundos, antes Rua da Concórdia nº. 83 e outrora 49, no 6º Subdistrito- Brás, desta Capital, medindo 9,00 metros de frente, por 66,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com Francisco de Mello Franco, de outro com Chiaffredo Bossa e outros, e nos fundos, com quem de direito. (...)”***. (Anexo 01).

Aduz a Exequerente, em apertada síntese, que por força da ação tombada sob o nº. 0199722-41.2002.8.26.0100, transitada em julgado perante este Foro e Comarca, restou determinada a obrigação de fazer, referente a prestação de contas dos alugueres do imóvel objeto da perícia, ora recebidos com exclusividade pelos Executados.

De outro giro, devidamente intimados na pessoa de seu advogado a prestar contas, os Executados quedaram-se inertes, deixando transcorrer *in albis* o prazo inculcado para se manifestar, devolvendo a Exequerente a oportunidade para a apresentação de contas, a qual de cordo com a planilha encartada às fls. 212-213, tornou-a credora da quantia de R\$ 53.204,22 (cinquenta e três mil duzentos e quatro reais e vinte e dois centavos), valor esse devidamente acrescido de juros, correção monetária e honorários advocatícios de estilo.

Em r. Despacho, o MM. Juiz deferiu a penhora sobre os quinhões que recaem sobre o bem imóvel registrado em nome dos Executados, sob a matrícula nº. 68.333, do 3º Cartório de Imóveis de São Paulo, às fls. 413 desta Execução, nomeando, por fim, às fls. 974, esta signatária para a avaliação do bem imóvel.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

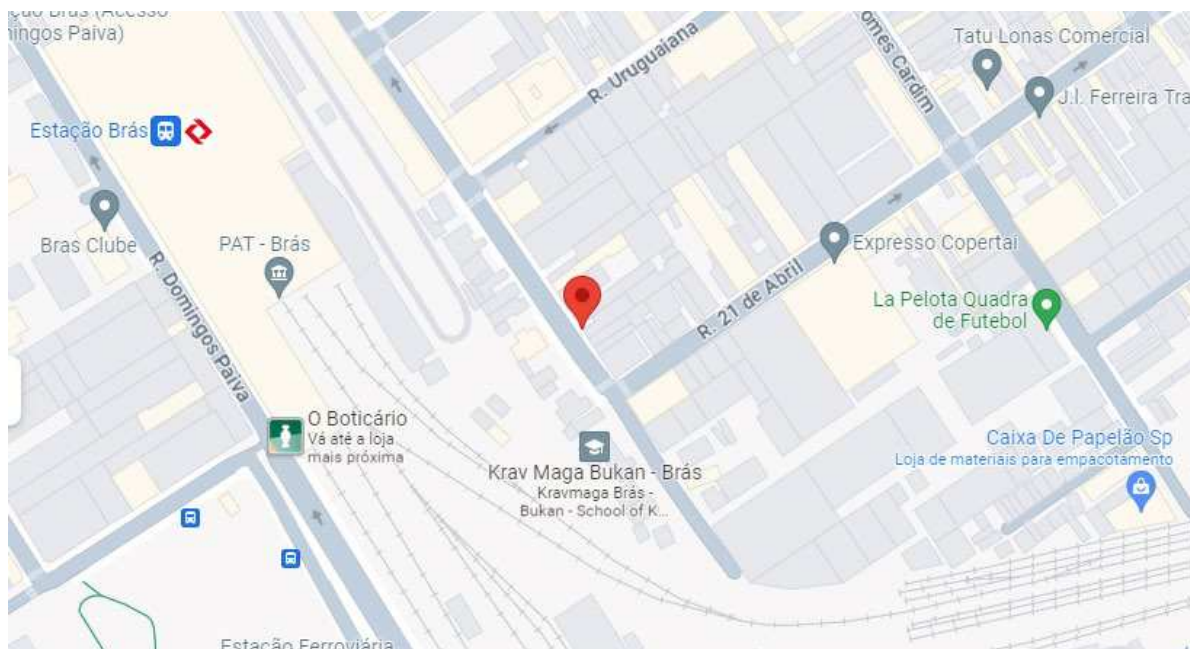
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o **valor de mercado do bem imóvel registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sob a matrícula nº 68.333, localizado na Doutor Almeida Lima, nº. 399-407 - Brás, São Paulo-SP, CEP: 03046-010.**

2.1 Localização do Imóvel

O imóvel em apreço **encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZEIS-3, codificado como Quadra Fiscal “065” do Setor Fiscal “025” e possui índice fiscal de R\$ 1.808,00/23.**



Mapa da Região onde se localiza o Imóvel (Imagem obtida pelo Google Maps), onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Fachada do Imóvel Periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122–Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, **arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e telefonia celular, TV a cabo, serviço de coleta de lixo e transporte público.**

A Rua Dr. Almeida Lima é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 515 (quinhentos e quinze metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 17/08/2023 às 10h00. Contudo, em que pese o prévio agendamento para realização do ato processual, no dia e horário marcado, a Perícia não foi recebida no sítio dos fatos pelas partes do litígio em referência.

3.1 Edificações e estruturas

O imóvel avaliando consiste em um terreno onde foi edificada duas casas com destinação residencial (atualmente cortiços) possuindo estruturas típicas do segmento.

De acordo com a matrícula anexa, conclui-se que o imóvel avaliando possui **área de terreno de cerca de 594,00m²** e por outro lado, de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais da Municipalidade possui **área construída de 460,00m².**

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3.2 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”**, a classificação da edificação e a tipologia construtiva do imóvel em estudo foi especificada da seguinte maneira:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6- Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8- Padrão Luxo
	GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico 1.3.2- Padrão Simples 1.3.3- Padrão Médio 1.3.4- Padrão Superior 1.3.5- Padrão Fino 1.3.6- Padrão Luxo
2- COMERCIAL SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico 2.1.2- Padrão Simples 2.1.3- Padrão Médio 2.1.4- Padrão Superior 2.1.5- Padrão Fino
	GRUPO 2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico 2.2.2- Padrão Simples 2.2.3- Padrão Médio 2.2.4- Padrão Superior
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Rústico 3.1.2- Padrão Simples 3.1.3- Padrão Superior

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

- ✓ 1.2 Casa;
- ✓ 1.2.2 Padrão Proletário;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 74 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos importantes a edificação sem valor (h).

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3.3 Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc:

O critério utilizado é uma adequação do método Ross/Heidecke, o qual leva em conta o **obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação**, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação:

FOC = R + K (1-R), onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente de Ross/Heideck.

De acordo com a tabela de “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP**”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L _r (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 60 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 74 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 100%;
- ✓ Estado de Conservação: reparos a importantes a edificação sem valor (h)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,00

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,00 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,20$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o **Valor do Capital Benfeitoria:**

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 460 \times 1.956,58 \times 0,734 \times 0,20$$

$$Vb = R\$ 132.123,93$$

(cento e trinta e dois mil cento e vinte e três reais e noventa e três centavos)

Referente a outubro de 2023

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria;
- ✓ S = Área total construída;
- ✓ CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado – setembro/2023);
- ✓ Fp = fator referente ao padrão;
- ✓ Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia avaliatória

A avaliação será desenvolvida pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, descrito na **NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”** Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

4.2 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em comento que **concluiu por 7 (sete) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa**ELEMENTO 1 - 20/09/2023**

INFORMANTE	ZAP IMÓVEIS https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-148m2-id-2445181775/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link
DESCRIÇÃO	IMÓVEL RESIDENCIAL
PREÇO:	R\$ 500.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA FIRMIANO PINTO, 288 SETOR: 026 QUADRA: 040 IF: R\$ 1.871,00/23
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZDE-1
ED. TERRENO	
ÁREA: 60,00 M ²	
TESTADA: 5,00M	
TOPOG: EM NÍVEL	
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SIMPLES - 1,497
ÁREA:	148,00 M ² .
IDADE:	51 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 1:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,3119 (1,00-0,20) = 0,4495$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 148 \times 1.956,58 \times 1,497 \times 0,4495$$

$$Vb = R\$ 194.854,67$$

$$Q1 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q1 = \frac{(500.000,00 \times 0,9) - 194.854,67}{60} \times \left(\frac{1.808,00}{1.871,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + \frac{(25,00)^{0,50}}{(12,00)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q1 = R\$ 6.626,98$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 – 20/09/2023

INFORMANTE ZAP IMÓVEIS
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-quintal-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-160m2-id-2586655337/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 646.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA ALCÂNTARA MACHADO, 1871
 SETOR: 027 QUADRA: 036 IF: R\$ 1.796,00/23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEIS-3

ED. TERRENO
 ÁREA: 98,00 M²
 TESTADA: 4,80M
 TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SIMPLES – 1,497
 ÁREA: 160,00M².
 IDADE: 69 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 2:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,0244 (1,00-0,20) = 0,2195$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 160 \times 1.956,58 \times 1,497 \times 0,2195$$

$$Vb = R\$ 102.866,48$$

$$Q2 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q2 = \frac{(646.000,00 \times 0,9) - 102.866,48}{98} \times \left(\frac{1.808,00}{1.796,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(4,80)} + \frac{(25,00)^{0,50}}{(20,41)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q2 = R\$ 6.208,94$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 – 20/09/2023

INFORMANTE ZAP IMÓVEIS
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-250m2-id-2586654236/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 2.000.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA MAJOR OTAVIANO, 204
SETOR: 027 QUADRA: 009 IF: R\$ 2.120,00/23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEIS-3

ED. TERRENO
ÁREA: 215,00 M²
TESTADA: 6,00M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES – 1,497
ÁREA: 250,00M².
IDADE: 67 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122–Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 3:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,0485 (1,00-0,20) = 0,2388$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 250 \times 1.956,58 \times 1,497 \times 0,2388$$

$$Vb = R\$ 174.861,31$$

$$Q3 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q3 = \frac{(2.000.000,00 \times 0,9) - 174.861,31}{215} \times \left(\frac{1.808,00}{2.120} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(6,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q3 = R\$ 7.259,43$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 - 20/09/2023

INFORMANTE ZAP IMÓVEIS
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-150m2-id-2569175074/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 1.100.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA JOSÉ KAUER, 110
 SETOR: 026 QUADRA: 028 IF: R\$ 1.559,00/23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEIS-3

ED. TERRENO
 ÁREA: 150,00 M²
 TESTADA: 5,23M
 TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
 ÁREA: 150,00M².
 IDADE: 56 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122-Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 4:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,2293 (1,00-0,20) = 0,3834$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 150 \times 1.956,58 \times 1,497 \times 0,3834$$

$$Vb = R\$ 168.446,80$$

$$Q4 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q4 = \frac{(1.100.000,00 \times 0,9) - 168.446,80}{150} \times \left(\frac{1.808,00}{1.559,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,23)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q4 = R\$ 7.109,88$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 - 20/09/2023

INFORMANTE ZAP IMÓVEIS
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-195m2-id-2570821115/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 1.200.000,00 (OFERTA)

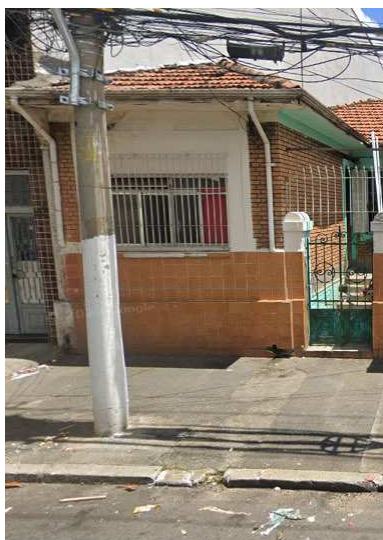
LOCALIZAÇÃO: RUA FIRMIANO PINTO, 300
 SETOR: 026 QUADRA: 040 IF: R\$ 1.871,00/23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZDE-1

ED. TERRENO
 ÁREA: 118,00 M²
 TESTADA: 5,60M
 TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
 ÁREA: 195,00M².
 IDADE: 60 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122-Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 5:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,1640 (1,00-0,20) = 0,3312$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 195 \times 1.956,58 \times 1,497 \times 0,3312$$

$$Vb = R\$ 189.166,55$$

$$Q5 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q5 = \frac{(1.200.000,00 \times 0,9) - 189.166,55}{118} \times \left(\frac{1.808,00}{1.871,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,60)} + \frac{(25,00)^{0,50}}{(21,07)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q5 = R\$ 8.897,45$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 - 20/09/2023

INFORMANTE ZAP IMÓVEIS
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-churrasqueira-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-330m2-id-2563178423/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 1.200.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA VINTE E UM DE ABRIL, 733
 SETOR: 025 QUADRA: 069 IF: R\$ 2.303,00/23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZDE-1

ED. TERRENO
 ÁREA: 110,00 M²
 TESTADA: 5,50M
 TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
 ÁREA: 330,00M².
 IDADE: 52 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122-Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 6:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,2917 (1,00-0,20) = 0,4333$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 330 \times 1.956,58 \times 1,497 \times 0,4333$$

$$Vb = R\$ 418.814,81$$

$$Q6 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q6 = \frac{(1.200.000,00 \times 0,9) - 418.814,81}{110} \times \left(\frac{1.808,00}{2303,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,50)} + \frac{(25,00)^{0,50}}{(20,00)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q6 = R\$ 6.191,73$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 - 20/09/2023

INFORMANTE ZAP IMÓVEIS
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-sp-100m2-id-2643122953/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 950.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA JOSÉ MONTEIRO, 89
 SETOR: 026 QUADRA: 032 IF: R\$ 2.874,00/23

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZDE-1

ED. TERRENO
 ÁREA: 90,00 M²
 TESTADA: 6,00M
 TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
 ÁREA: 100,00M².
 IDADE: 43 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



 Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122-Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001
E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 7:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,4077 (1,00-0,20) = 0,5261$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 100 \times 1.956,58 \times 1,497 \times 0,5261$$

$$Vb = R\$ 154.094,70$$

$$Q7 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q7 = \frac{(950.000,00 \times 0,9) - 154.094,70}{90} \times \left(\frac{1.808,00}{2.874,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(6,00)} + \frac{(25,00)^{0,50}}{(15,00)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q7 = R\$ 8.003,16$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.2 Análise da amostra

A análise da amostra deve ser realizada pela sumarização das informações com o objetivo de se verificar, entre outros:

- ✓ Equilíbrio da amostra;
- ✓ Influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e forma de variação; e,
- ✓ Pontos atípicos.

Os comparativos foram coletados em setembro de 2023. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 7 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	VALOR
Q1	R\$ 6.626,98
Q2	R\$ 6.208,94
Q3	R\$ 7.259,43
Q4	R\$ 7.109,88
Q5	R\$ 8.897,45
Q6	R\$ 6.191,73
Q7	R\$ 8.003,16
MÉDIA	R\$ 7.185,37
30% +	R\$ 9.340,98
30% -	R\$ 4.886,05

A média aritmética calculada entre os 7 elementos foi de R\$ 7.185,37 e a média ponderada ficou entre R\$ 4.886,05 e R\$ 9.340,98. Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente em nenhum dos elementos pesquisados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

O tratamento matemático, ou seja, a homogeneização dos elementos de pesquisa foi realizada a partir das seguintes expressões:

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

Onde:

- ✓ ***Vb = Valor do Capital Benfeitoria;***
- ✓ *S = Área total construída;*
- ✓ *CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado – setembro/2023) = R\$1.956,58*
- ✓ *Fb = fator referente ao padrão;*
- ✓ *Foc = fator de adequação ao obsoletismo.*

$$Qn = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp - n + 1 \right)$$

- ✓ ***Qn = Valor unitário do m² de terreno para cada elemento pesquisado;***
- ✓ *Vo = Valor ofertado;*
- ✓ *Fo = Fator oferta - utilizado 0,9 (em razão da elasticidade dos preços pedidos);*
- ✓ *At = área do terreno;*
- ✓ *Ft = Fator testada = $\frac{(Fr)^{0,20}}{(Fp)}$; as testadas serão homogeneizadas para a*
2ª Zona – Residencial Horizontal Médio - referência igual a 10,00m;
- ✓ *Fp = fator profundidade; as profundidades serão homogeneizadas para a*
2ª Zona – Residencial Horizontal Médio - referência que varia entre 25m a 40m;
- ✓ Entre a Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Fp é igual a 1,00;

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

- ✓ Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Fp = \frac{(Pmi)^{0,5}}{(Pe)}$$

Valor do Imóvel:

$$VI = Vb + Vt$$

$$VI = R\$ 132.123,93 + [R\$ 7.185,37 \times 594,00 \times (0,97 + 0,77 - 2 + 1)]$$

Valor do Imóvel = R\$ 3.290.525,16

Referente a outubro de 2023

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria descrito no item 3.3 do Presente Laudo;
- ✓ Vt = Valor do terreno;
- ✓ O valor de R\$ **7.185,37** é referente ao unitário homogeneizado encontrado após o saneamento;
- ✓ 594,00m² é referente à área do terreno;
- ✓ 0,97 é referente ao fator testada = $\frac{(9,00)^{0,20}}{(10,00)}$;
- ✓ 0,77 é referente ao fator profundidade = $\frac{(40,00)^{0,50}}{(66,00)}$.

EM NÚMEROS REDONDOS:**Valor do Imóvel:**

$$VI = Vb + Vt$$

Valor do Imóvel = R\$ 3.290.000,00***(três milhões duzentos e noventa mil reais)***

Referente a outubro de 2023

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 - Vista geral da fachada do imóvel periciando.



Foto 02 - Vista geral da fachada do imóvel periciando.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122–Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 03 - Vista geral da identificação do imóvel periciando.



Foto 04 - Vista geral da identificação do imóvel periciando.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122–Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 05 - Vista geral do entorno do imóvel periciando e suas melhorias.



Foto 06 - Vista geral do entorno do imóvel periciando e suas melhorias.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122–Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 07 - Vista interna do imóvel periciando nº. 399.



Foto 08 - Vista interna do imóvel periciando nº. 407.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

CONCLUSÃO

O **valor de mercado** do bem imóvel registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sob a matrícula nº 68.333, localizado na Rua Doutor Almeida Lima, nº. 399-407 - Brás, São Paulo-SP, CEP: 03046-010 é, em números redondos, **R\$ 3.290.000,00** (**três milhões duzentos e noventa mil reais**), referente a outubro de 2023.

5. QUESITOS

Não constam quesitos das partes.

6. ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, e aproveito a oportunidade para apresentar protestos de mais elevada estima e consideração.

Este laudo atende as **especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.**

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 38 (trinta e oito) páginas.**

São Paulo, **07 de outubro de 2023.**

**Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB**

CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ANEXO I: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 68.333 3º CRI (FLS.923/925)

Fls. 923
775

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula -68.333- ficha -01- São Paulo, 04 de julho de 1991

IMÓVEL:- DOIS PRÉDIOS E RESPECTIVO TERRENO, situados à Rua Doutor Almeida Lima, nº 399, e 407, antigos números 89 e 89 fundos, antes Rua da Concordia, nº 83 e outros 49, no 6º Subdistrito-Bras desta Capital, medindo 9,00 metros de frente, por 66,00 metros de frente aos fundos, confrontando de um lado com Francisco de Mello Franco, de outro || com Chiffredo Bossa e outros, e nos fundos, com quem de direito.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 025.065.0080-4.-

PROPRIETÁRIOS:- LEONARDO AQUILANTE e sua mulher GIUSEPPINA LEPORE AQUILANTE, italianos, proprietários residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Tamaratã nº 63.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 12.380, deste Cartório.- O Escrivão habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto).- O Oficial Maior, Ubirajara Vieira.-

R.1/68.333:- São Paulo, 04 de julho de 1.991: Pelo Auto de Arresto, Avaliação e Depósito subscrito e assinado em 09 de maio de 1.991, por dois Oficiais de Justiça, Depositário e Testemunhas, em cumprimento ao Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, subscrito e assinado em 18 de janeiro de 1.990, pelo Escrivão, por ordem do MM. Juiz de Direito do Ofício das Execuções Fiscais, Municipal da Comarca desta Capital, Seção II, expedidos nos autos (proc. nº 501.984.90, Série 17, exercício 89) de Execução Fiscal movida pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, contra LEONARDO AQUILANTE, se verifica que, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em NCz\$. 10.000.000,00, FOI ARRESTATO para garantir a dívida

- continue no verso -

Mod. 12

1.057.883

Página nº 1
Certidão na última página



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fls. 924

matrícula - 68.333 - 01 - 776

de Cz\$. 598.351,68.- Escrivente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto.- O
OFICIAL MAIOR, Guirajara Vieira.-

R.2/68.333:- São Paulo, 07 de maio de 1.993. Pelo Auto-
de Arresto, Avaliação e Depósito subscrito e assinado em 19
de dezembro de 1.988, por dois Oficiais de Justiça, Deposi-
tário e Testemunhas, em cumprimento ao Mandado de Citação,
Penhora e Avaliação, subscrito e assinado em 23 de maio de
1.988, pelo Escrivão, por ordem do MM. Juiz de Direito do -
Ofício das Execuções Fiscais, Municipais da Comarca desta -
Capital, Seção II, expedidos nos autos (processo número: -
521.610/88, série 17, exercício 87) de Execução Fiscal movi-
da pela Municipalidade de São Paulo contra LEONARDO AQUI-
LANTE, Mandado de editamento subscrito em 13 de agosto de -
1.992, se verifica que, o imóvel objeto desta matrícula, -
avaliado em Cz\$40.000,000,00, FUI ARRESTATO, para garantir-
a dívida de Cz\$12.556,20.- O Escrivente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto.-
O OFICIAL, Guirajara Vieira.- (José Simão).-

Av.3/68.333:- São Paulo, 31 de julho de 1.996:- CERTIFICO
que FICA CANCELADO O ARRESTO registrado sob nº 01, nesta
matrícula, de conformidade com o Mandado subscrito em 02 |
de julho de 1.996, pela Escrivente Chefe, e assinado pelo
Juiz de Direito, ambos das Execuções Fiscais Municipais -
Seção de Processamento, desta Capital, expedido nos autos
da Execução Fiscal nº 501.984-2/90 que a MUNICIPALIDADE DE
SÃO PAULO, move contra LEONARDO AQUILANTE, tendo em vista
que a referida execução foi julgada extinta nos termos do
art. 794, inciso I, do C.P.C.- O Escrivente habilita-
-continua na ficha 02-

Página nº 2
Certidão na última página



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

8a. 925

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula -68.333- data -02- São Paulo, 31 de julho de 1996

777

continuação da matrícula 68.333-

do R. Pivato (Roberto Pivato).- O
 Oficial, Josef Simão (José Simão).-

Av.4/68.333:- São Paulo, 08 de abril de 1.998.- FICA **CANCELADO O ARRETO** registrado sob nº 02, nesta matrícula, de conformidade com o **MANDADO** subscrito em 18 de março de 1.998, pela Escrevente Chefe e assinado pelo Juiz de Direito, ambos das Execuções Fiscais Municipais - Seção de Processamento Par, desta Capital, expedido nos autos de Execução Fiscal nº 521.610.9/88, que a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, moveu contra, **LEONARDO AQUILANTE**, em virtude da mesma ter sido julgada **extinta**, nos termos da r. sentença de 26 de agosto de 1.997, transitada em julgado em 26 de setembro de 1.997.- O Escrevente habilitado, R. Pivato (Roberto Pivato). O Oficial substituto, Bruno Fugliano Netto (Bruno Fugliano Netto).-

Página nº 3
Certidão na última página

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ANEXO II: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS Nº 025.065.0080-4

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 025.065.0080-4			
Local do Imóvel: R DOUTOR ALMEIDA LIMA, 399 - 407 CEP 03046-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOUTOR ALMEIDA LIMA, 399 - 407 CEP 03046-010			
Contribuinte(s): CPF 184.148.848-49 LEONARDO AQUILANTE CPF 011.842.898-59 MARLENE DONATA AQUILANTE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	585	Testada (m):	9,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	585		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	480	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	480	Uso: uso especial	
Ano da construção corrigido:	1949		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.808,00		
- da construção:	2.757,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	829.750,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	253.644,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.083.394,00		
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 2023.			

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122-Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 19ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**PROCESSO Nº. 0037949-25.2018.8.26.0100**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **RAIMUNDA ALVES DAS MERCÊS** em face de **MARLENE DONATA AQUILANTE**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o r. despacho de *fls. 1083*, prestar os esclarecimentos necessários acerca das críticas apresentadas às *fls.1071/1081*:

I – BREVE SÍNTESE DA IMPUGNAÇÃO

Cinge a presente Impugnação à Perícia de *fls. 1071/1081*, com cizânia da parte Exequente em relação às características dos elementos de pesquisa que foram utilizados no Laudo Pericial que, sob seu prisma, estariam em total dissonância com a localização, padrão construtivo, habitabilidade e preço de mercado praticado na região onde se insere o imóvel periciando.

Aduz, que esta signatária não teria levado em consideração o fato de que o imóvel avaliando estaria atualmente invadido por moradores de rua e em estado de

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

conservação classificado como de ruína, necessitando de demolição total, entendendo que as despesas inerentes ao procedimento de demolição deveriam ser abatidas do valor atribuído ao imóvel.

Salienta que a Perícia teria utilizado elementos paradigmas de pesquisa em condições superiores, classificando-os como padrão simples em detrimento à classificação de padrão operário atribuído ao imóvel avaliando, ocasionando discrepância no valor final apurado e erros de ordem técnica insanáveis no Laudo Pericial.

Eis o breve resumo da impugnação ao Laudo Pericial.

Noutro turno, esta Perita esclarece que o Laudo Pericial (*fls.1129/1181*) entregue ao Douto Juízo, considerou todos elementos, características e condições específicas do caso concreto, passando a discorrer sobre a irresignação da parte Executada, conforme os termos abaixo transcritos:

II – DA MANIFESTAÇÃO PERICIAL

2.1 Do Objeto da Perícia

De proemial, destaca que o objetivo da perícia designada consiste em determinar o valor de mercado do bem imóvel registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sob a matrícula nº 68.333, localizado na Doutor Almeida Lima, nº. 399-407 - Brás, São Paulo-SP, CEP: 03046-010, devendo se ater exclusivamente às questões técnicas e científicas sobre a perícia, **não podendo em hipótese alguma tecer juízo de valor ou comentários sobre temas atinentes ao mérito jurídico da demanda que eventualmente constem da presente Impugnação**, mormente sobre o enfoque jurídico da questão atinente do imóvel estar ocupado por terceiros, sob pena de infringir os ditames que regem o art. 473, §2º do Código de Processo Civil.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2.2 Da Avaliação e Pesquisa de Mercado

Impende consignar que conforme mencionado alhures, **não assiste razão à irresignação da Exequerente** ao impugnar os critérios de avaliação sob o enfoque do laudo de fls. 1014/1051, não ter eventualmente considerado aspectos extrínsecos e intrínsecos do imóvel para composição do seu valor de mercado, atribuindo suposto erro em relação à utilização desta signatária de elementos de pesquisa que, cumpre mencionar, **foram extraídos na mesma região macroeconômica de onde se insere o imóvel objeto da perícia.**

Basta uma simples análise perfunctória no Laudo Pericial para se constatar sem a menor dificuldade que **os elementos de pesquisas que foram utilizados pela Perícia possuem características semelhantes em relação ao padrão construtivo, classificação quanto ao uso, estando localizados na mesma região onde se insere o imóvel periciando**, não havendo o que se falar em “desconsideração de elementos de pesquisa com características dissonantes” ao imóvel objeto da perícia, conforme quer inculcar a Exequerente.

Ainda, não podemos descurar mencionar que a Perícia se utilizou em seu laudo Pericial do Método Avaliativo Direto de Dados de Mercado, descrito na **NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens** – que identifica em seus Procedimentos Gerais o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, cujos eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por Tratamento por Fatores, em conformidade com a NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2.3 Do método avaliatório adotado pela Perícia

Quanto ao estado de conservação, constatou-se na vistoria técnica que **o imóvel necessita de reparos importantes a edificação sem valor (h)**, necessitando ser submetido a reparos internos significativos, conforme registro fotográfico acostado aos

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

autos, outrossim, não se apresentando em “estado de ruína” como predicou a Exequente em sua peça impugnatória, até por se tratar de imóvel ocupado, podendo ser recuperado através de reparos estruturais pontuais, hidráulicos, substituição de pisos, telhados e revestimentos, conferindo-lhe habitabilidade e conforto.

Não podemos descurar mencionar, ainda, sob os mesmos argumentos retro esposados, que o enquadramento do presente laudo deve atender uma **análise global** dos demais elementos que integram o padrão construtivo do imóvel periciando e não apenas um ponto específico como pretende a Executada, consoante se infere do item 3.6 e seguintes do “Valores de Edificações de Imóveis do IBAPE/SP – 2017”:

3.6 RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS

- 3.6.1 Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo é necessário observar o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos, assim como o padrão da edificação em relação ao predominante no seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.

No mais, a Perícia também destaca a definição de valor de mercado constante da Parte 1 da NBR-14.653:

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

Portanto, no caso em tela, o imóvel foi devidamente vistoriado e para apuração do valor de mercado foram considerados todos os dados de interesse à sua compreensão, destacando suas conformações, características, limites; foram reconhecidos aspectos construtivos e aplicado parâmetros de comparação adequados para obtenção do valor de mercado do imóvel, **de modo que não há reparos a serem realizados quanto ao valor da propriedade apurada no laudo de avaliação.**

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Dessarte, devem permanecer irretocáveis os pontos abordados no Laudo Pericial que tocam precipuamente sobre a **localização, descrição do padrão construtivo, classificação quanto ao uso e estado de conservação** conferida ao imóvel avaliando e vários outros aspectos que considerou relevantes para composição de seu **valor de mercado**, com especial destaque dos elementos de pesquisa utilizados nos autos.

III - CONCLUSÃO

Portanto, em relação ao método de avaliação aplicado à Perícia, **ratifica-se in totum o Laudo Pericial constante nos autos (fls. 1014/1051)**, devendo ser mantida a atribuição do valor de mercado no importe de **R\$ 3.290.000,00 (três milhões duzentos e noventa mil reais)**, posto que lastreado pela utilização de elementos de pesquisa idôneos em acato a norma insculpida na NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, corroborada pelo método de desvalorização do imóvel em razão da falta de conservação, com utilização do critério Ross/Heidecke, constante do Manual de Engenharia de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/2019, que leva em consideração para apuração de depreciação o obsolescimento, tipo de construção, acabamento, bem como o estado atual de conservação da edificação, **afigurando-se, diante das especificidades da causa, ser perfeitamente aplicável ao imóvel periciando.**

IV - ENCERRAMENTO

Permaneço inteiramente à disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários. Encerra-se, nesta página, o presente documento, composto por 05 (cinco) páginas, devidamente datado e assinado.

São Paulo, **22 de maio de 2024.****VIVIANE REMAILI SACCAB**

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954