

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza da 3ª Vara Cível do Central
- João Mendes - SP.**

Referência:- Laudo de Avaliação

Processo:- 0236340-72.2008.8.26.0100

Ação:- Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação

Requerente:- Rogério Fresneda Soares

Requeridos:- Cooperativa Habitacional Terra Paulista e outros

Carlos Antonio El Khouri, engenheiro civil, corretor de imóveis, portador do RG 9.288.290-0, CPF 074.516.828-03, CREA 068255777/D, CRECI 59010, celular (11) 997804000 e email:ckpericia@gmail.com, com endereço à Alameda dos Quinimuras, 63 no bairro do Planalto Paulista na cidade de São Paulo, CEP 04068-000.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000



Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel especificado abaixo, conforme solicitação judicial às Fls 1988 a 1989:

Para a avaliação do imóvel penhorado, nomeio Carlos Antonio El Khouri, CPF 074.516.828-03, que cumprirá o encargo escrupulosamente, independentemente de termo de compromisso. Intime-se para que apresente estimativa salarial em até 5 dias, nos termos do art. 465, §2º, do CPC..

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

O imóvel avaliado encontra-se inserido em área urbana, com ocupação de imóveis residenciais.

Característica	Descrição
Tipo de Imóvel:	Casa
Tipo:	Sobrado
Endereço:	Rua Ponte Rasa, 813 - Casa B
Bairro:	Ponte Rasa/ Ermelino Matarazzo
Cidade:	São Paulo
CEP:	03896-000
Área Construída (m²):	63,30
Área Terreno (m²):	68,88

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000



Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial

Testada (mts):	5,45
Ano Construção corrigido:	1986
Padrão Constr.:	1-B
Matrícula:	98.695
Cartório:	12°
Contribuinte Municipal:	111.132.0068-4
Distrito:	Ponte Rasa
Subprefeitura:	Ermelino Matarazzo
Zona Fiscal:	ZF-3
Lote:	0068
Uso do Solo:	Residencial Horizontal Médio Padrão
Zona de Uso:	ZM-2/0000

3. LOCALIZAÇÃO

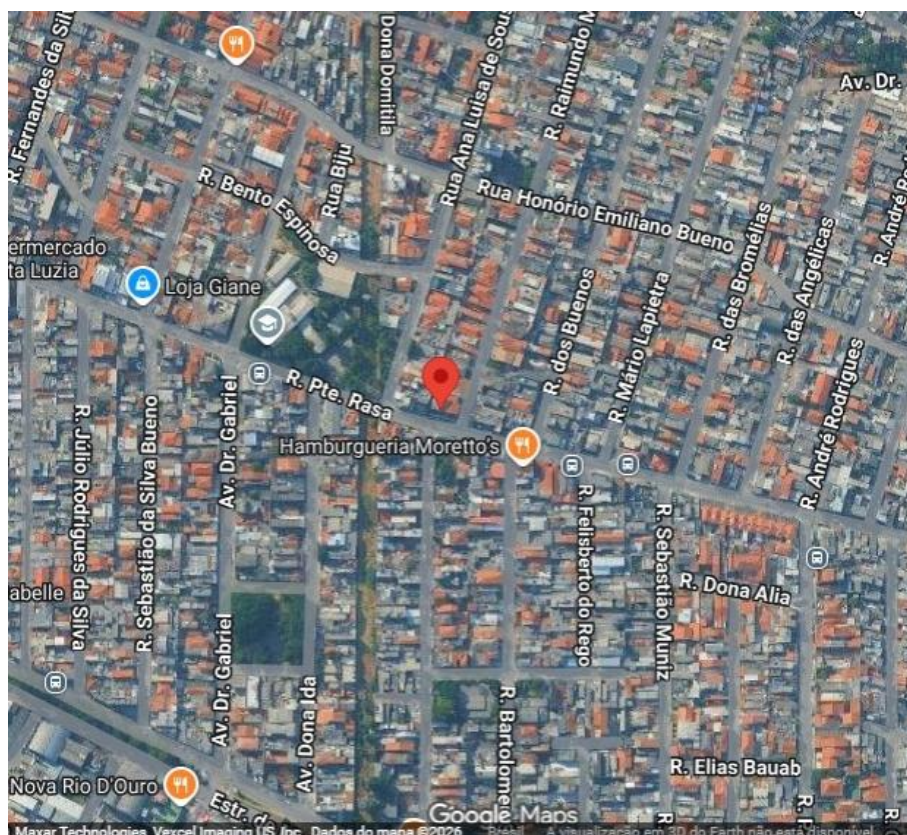
Conforme mapa digital da cidade de São Paulo (GEOSAMPA), (seta verde) e o Mapa obtido pelo Google Maps, O imóvel esta localizado de frente para a Rua Ponte Rasa, rua predominante de imóveis residenciais com alguns imóveis comerciais e de serviços.

A Rua tem um bom movimento, circulação de onibus nos dois sentidos, possui toda a infraestrutura urbana.

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000

Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial



Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000



4. PROPRIETÁRIOS

Conforme a matrícula 98.695 do 12º Oficial de registro de Imóveis de São Paulo **(Anexo 1)**, os proprietários são:

Suely Quirino de Arruda, brasileira, separada, RG nº 10.847.121-4 SSP/SP e CPF nº 037.816.358-21;

Cleber Correia de Souza, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, RG nº 27.395.398-9 SSP/SP e CPF nº 292.140.588-14.

5. VISTORIA

Conforme agendamento nos autos, estivemos no local, fomos recebidos pela Sra Suely Quirino de Arruda que não autorizou a nossa entrada no interior do imóvel, alegando que não tinha conhecimento e não havia sido avisada sobre esta vistoria.

A avaliação foi realizada por Vistoria Indireta devido à obstrução do morador.

6. DESCRIÇÃO

A casa é um sobrado residencial, com garagem coberta por telhas na frente.

A construção segue o padrão construtivo das outras casas da região, apresenta sinais de infiltração na fachada.

Adotaremos as áreas obtidas pela matrícula do imóvel e pela Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo **(Anexo 2)**.

O estado de conservação interno acompanha o padrão externo observado.

As fotos abaixo, ilustram o padrão construtivo e de acabamento da parte da fachada do imóvel:

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

Foto 1 – Fachada do imóvel (seta verde)

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

Foto 2 – Portão de Ferro

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

Foto 3 – Portão de ferro na entrada do imóvel e garagem

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

Foto 4 – Portão de ferro na entrada do imóvel e garagem

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

Foto 5 – Portão de ferro e telhas cobrindo a garagem do imóvel

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

Foto 6 – Porta de entrada e interior da garagem

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000



Foto 7 - Fachada do imóvel e garagem onde visualizamos infiltração e destacamento da argamassa externa (seta verde).



Foto 8 – Detalhe infiltração e destacamento da argamassa externa.

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

Foto 9 – Fachada do imóvel e garagem onde visualizamos infiltração e destacamento da argamassa externa (seta verde).

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

Foto 10 – Detalhe infiltração e destacamento da argamassa externa.

Alameda dos Quinimuras, 63 – CEP 04068 – 000 – Planalto Paulista – São Paulo – SP

ckpericia@gmail.com – Cel: (11) 99780 4000

**7. FINALIDADE DO LAUDO**

O presente instrumento resulta de avaliação mercadológica para fins de determinação do valor de mercado.

8. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação mercadológica tem por objetivo determinar o valor mercadológico do imóvel, tomando por base imóveis de características semelhantes, ofertadas e negociadas nas localidades próximas ao imóvel avaliado.

9. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Todo o processo de avaliação e elaboração deste laudo mercadológico foi executado em estrita observância às disposições estabelecidas no item 7.2 da NBR 14653-1:2001 da ABNT, sendo realizado com total independência técnica, sem quaisquer restrições ou incentivos que pudessem influenciar na determinação do valor mercadológico do imóvel. A presente avaliação segue as normas do IBAPE SP.

10. METODOLOGIA APLICADA

Para a presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

Este método define o valor do bem através da comparação com dados de mercado relativos a bens de características semelhantes ao avaliando, preferencialmente na mesma região e data o mais próximo possível da avaliação.

Foram selecionadas 08 (oito) amostras de imóveis ofertados na cidade de São Paulo, com foco no bairro Ponte Rasa e regiões adjacentes.



11. AMOSTRAS DE MERCADO

No **anexo 3** temos a Pesquisa dos Imóveis obtidos junto as imobiliárias da região.

As informações foram coletadas nas imobiliárias e em portais imobiliários online em 22 de maio de 2026.

12. TRATAMENTO DOS DADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR

Cálculo da Média dos Valores por m² das Amostras, cálculo do desvio padrão, adotaremos 30% e eliminação de dados discrepantes, teremos:

Elemento	Valor	Área	Valor/m2
1	R\$ 380.000,00	75,00	5.066,67
2	R\$ 399.000,00	97,00	4.113,40
3	R\$ 475.000,00	78,00	6.089,74
4	R\$ 430.000,00	120,00	3.583,33
5	R\$ 340.000,00	65,00	5.230,77
6	R\$ 300.000,00	70,00	4.285,71
7	R\$ 460.000,00	79,65	5.775,27
8	R\$ 479.000,00	120,00	3.991,67

Desvio Padrão	Média	4.767,07
	30%	1.430,12
	Desvio Inf	3.336,95
	Desvio Sup	6.197,19

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

Todas as Amostras estão dentro do intervalo de um desvio padrão de 30%;

Resultando em R\$ 4.767,07

Cálculo do Valor do imóvel:

- Área Construída do Imóvel Avaliando: 63,30 m²
- Valor do Imóvel Estimado = Média Homogeneizada superior × Área Construída.
- Valor de Imóvel = R\$ 4.767,07 /m² × 63,30 m²
- Valor de Imóvel = R\$ 301.755,53

Fator oferta

O fator oferta é um elemento que pode ser considerado em avaliações imobiliárias segundo as normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), especialmente quando se utiliza o método comparativo direto de dados de mercado, como previsto na NBR 14.653-2 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) e nas diretrizes dos manuais técnicos do próprio IBAPE é de 0,9.

Teremos: Valor do imóvel = R\$ 301.755,53 x 0,9

Valor do imóvel = R\$ 271.579,98

o Para efeito de mercado, adotaremos o valor de

R\$ 272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais) em maio de 2026

A parte ideal de 50% corresponde a **R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais) em maio de 2026.**



13. CONCLUSÕES

- Foi realizada a Vistoria Indireta, devido a Sra Suely Quirino de Arruda não autorizar a nossa entrada no interior do imóvel, alegando que não tinha conhecimento e não havia sido avisada sobre esta vistoria.
- Com base na metodologia exposta, nas amostras de mercado coletadas e no tratamento estatístico dos dados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel sito à Rua Ponte Rasa, 813 casa B em Ermelino Matarazzo, São Paulo - SP, na presente data, é de **R\$ 272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais) em maio de 2026**

Este valor reflete a análise comparativa de imóveis com características semelhantes na região, considerando as condições atuais do mercado imobiliário e o critério de homogeneização solicitado.

- A parte ideal de 50% corresponde a **R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais)** em maio de 2026.

14. RESPOSTAS AOS QUESITOS

1. Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel.

Resposta: Prejudicado, não fomos autorizados a entrar no imóvel. Adotamos a área da Matrícula 98.695, do 12º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo e da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo, Contribuinte Municipal:111.132.0068-4.

**Avaliações – Perícias - Vistorias – Inspeção Predial**

2. Queira o Sr. Perito informar se, para confecção do laudo de avaliação, utilizou dados de imobiliárias, corretoras, jornais, etc?

Resposta: Sim. Foram utilizados dados obtidos junto ao mercado imobiliário, conforme Anexo.

3. Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel?

Resposta: O valor atualizado do imóvel é de R\$ 272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais) em maio de 2026.

4. Queira o Sr. Perito informar em que área está localizado o imóvel?

Resposta: O imóvel encontra-se localizado em zona urbana, em área dotada de infraestrutura pública e inserida em região com ocupação consolidada, conforme características observadas no local e documentação disponível nos autos.

5. Queira o Sr. Perito informar o valor do m² do imóvel, considerando sua localização e os imóveis paradigmas?

Resposta: Resposta no Laudo

6. Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias no imóvel? Caso positivo quais as benfeitorias e qual seu valor?

Resposta: Resposta no Laudo

7. Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes e que julgar necessárias.

**15. ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente Laudo, que consta de 10 fotos, 21 (vinte e uma) folhas deste papel, digitalizadas de um lado só, sendo esta última, datada e assinada e 3 anexos.

São Paulo, 22 de maio de 2026

Carlos Antonio El Khouri
Engenheiro Civil - CREA n° 068.255.7777
Corretor de Imóveis - CRECI n° 59010



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0236340-72.2008.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
Requerente: **Rogério Fresneda Soares**
Requerido: **Cooperativa Habitacional Terra Paulista e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Laura Correa Rodrigues**

Vistos.

Diante da ausência de impugnação, homologo o laudo de avaliação de fls. 2045/2083 para que surta seus jurídicos efeitos.

Expeça-se mandado de levantamento em favor do sr. Perito, referente aos seus honorários, cabendo à parte primeiramente apresentar nos autos formulário MLE devidamente preenchido (o formulário está disponível no endereço <http://www.tjsp.jus.br/indicestaxasjudiciarias/despesasprocessuais>).

Diga o exequente em termos de efetivo prosseguimento do feito, no prazo de 05 (cinco) dias.

No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo.

Int.

São Paulo, 20 de julho de 2026.

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 3ª VARA CIVEL DO
FORUM CENTRAL JOÃO MENDES JR - SP

Processo principal nº 0236340-72.2008.8.26.0100

ROGÉRIO FRESNEDA SOARES, por sua advogada infra-assinada, nos autos da ação em epígrafe, em que litiga com COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA, vem, respeitosamente perante V. Exa., em atendimento a R. Determinação de fls., vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 879, II e 883, ambos do Código de Processo Civil e nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo, requerer a realização do Leilão Público Eletrônico **com 50% de deságio** em 2ª Praça, em concordância com o artigo 891, parágrafo único do CPC, para alienação do bem penhorado nos autos do presente feito.

Oportunamente, requer-se nos termos do artigo 883 do CPC, que seja nomeado como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o **Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob o nº 1.070**, com endereço comercial na R. Curupacê, 260 - Mooca - São Paulo - SP, 03120-010, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: contato@alfaleiloes.com, devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo:

["https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879"](https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879).

Cumpre informar que o leiloeiro supramencionado, encontra-se com seu cadastro regularmente enquadrado no Provimento CSM nº 2427/2017, Provimento CG nº 19/2021, Comunicado CG nº 1082/2021 e no Comunicado CG nº 251/2022, artigo 251-A.

Destaca-se, por oportuno, que o leiloeiro em apreço é gestor da **Alfa Leilões – Especialista em Imóveis**, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico www.alfaleiloes.com e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste endereço eletrônico.

No mais, caso a indicação do referido Auxiliar da Justiça seja acolhida por este MM. Juízo, requer-se autorização para que o leiloeiro nomeado, bem como seus funcionários e autorizados, possam se dirigir até o local em que se encontra o bem, a fim de (i) obter material fotográfico e (ii) promover visitas de eventuais interessados, objetivando potencializar as chances de venda com a ampla divulgação do bem.

Nestes termos,
P. deferimento.
SBCampo, 03 de agosto de 2026.

Luciana Neide Lucchesi
OAB/SP 151.188