2913
03/2023**José Carlos R. Teixeira**
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS.

Autos do Processo nº: 1011647-10.2021.8.26.0011

Autora: ITAÚ UNIBANCO S/A

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, nomeado nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL, requerido por ITÁU UNIBANCO S/A , em face
de ZOLLAS FAST FOOD E PIZZARIA LTDA ME, em atenção à
decisão de fls. 363, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa
Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados na seguinte:

LAUDO

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial



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

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 363, que ordena a realização da perícia nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerido por ITAÚ UNIBANCO S/A, em face de ZOLLAS FAST FOOD E PIZZARIA LTDA ME.

Trata-se da avaliação do locativo do imóvel penhorado nos autos do presente feito.

2. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 363, 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:



Fragmento da decisão de fls. 363.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

3. VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a primeira vistoria ao imóvel no dia 14 de dezembro de 2022. (fls. 407)

Ainda que a data da primeira vistoria tenha sido marcada com antecedência não havia ninguém no local para nos receber.

A segunda vistoria foi marcada para o dia 01 de fevereiro de 2023 e novamente não havia no local quem pudesse nos receber. (fls. 414)

Uma vez que nas duas primeiras vistorias não encontrei quem pudesse franquear meu acesso ao imóvel, solicitei o acompanhamento oficial para a entrada forçada no imóvel. (fls. 418)

A terceira vistoria ocorreu no dia 13 de março de 2023, com acompanhamento da oficiala de justiça sra. Maria Cristina Piazzolla de Oliveira, que certificou o ato às fls. 433.

A vistoria também foi acompanhada pelo Sr. Carlos Follador, que informou que reside sozinho no imóvel.

Na vistoria foram observadas as situações, os dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide.





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

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel vem descrito como apartamento de nº 61 no 6º andar do edifício Panorama na rua Aibi, nº 89 no 14º subdistrito da Lapa, São Paulo.

4.1. DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Planta Genérica de Valores de 2.013 da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido na quadra nº. F 072 do setor 024.

A Quadra Fiscal em que está inserido o imóvel é formada pelas ruas, Aires Maldonado, Eusébio de Paiva, Aparande, a rua Paumari, a rua Cerro Cora e a rua Aibi, para onde está a frente do imóvel, na altura do nº 89.



O imóvel no fragmento do Mapa Digital da Cidade de São Paulo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.2. ZONEAMENTO:

Atualmente a área está enquadrada como ZM (Zona Mista) pela Lei Municipal n°. 16.402 de 22/03/2016.



A quadra do imóvel no mapa de zoneamento.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

De acordo com a Municipalidade o imóvel está inscrito como contribuinte municipal número 024.072.0196-5, em nome de Marcio Roberto Tezzei Fellador, a construção foi erigida em 1980.



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 024.072.0196-5			
Local do Imóvel: R AIBL 89 - AP 61 LAPA - CEP 05054-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R AIBL 89 - AP 61 LAPA - CEP 05054-010			
Contribuinte(s): CPF 245.983.298-23 MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLADOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.896	Testada (m):	48,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0151
Área total (m²):	1.896		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	139	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	800	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1980		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.806,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	82.729,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	222.879,00		
Base de cálculo do IPTU:	305.608,00		
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.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/07/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 06/04/2023 Número do Documento: 2.2023.009814359-7 Solicitante: JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA (CPF 522.876.796-10)			

A certidão de dados cadastrais do imóvel.



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

4.4. DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL:

Trata-se de um apartamento na rua Aibi, nº 89 no 14º subdistrito da Lapa, São Paulo.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **29664** folha: **1** São Paulo, 10 MAR 1990

Indeali: O APARTAMENTO nº 02, localizado no 04 andar do EDIFÍCIO PANORAMA à Rua Aibi, s/nº, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 76,740 m² área comum de 01,085 m² e área total construída de 136,434 m², cabendo - lra e fração ideal de 1,50945 no terreno descrito na matrícula 202 (20) de ta Cartório, no qual sob o R.1, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. (Contribuintes 034 072 0000 e 004 072 0000 - em área maior).

Proprietária: TRINDADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ 43 425 169/0001-07), com sede nesta Capital.

Registratários: R.3/12 014 e R.4/12 021 (Público).

A Oficial:
 Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em 10 MAR 1990
 Pelo instrumento particular de 12 de fevereiro de 1990, a proprietária vendeu o imóvel pelo valor de R\$1.054.750,56 a CESAR FLORENDO CARRARI (RG 3 701 939), advogado, e a RIVONE RONALDI CARRARI (RG 3 134 087), do Bar de São Paulo, casados no regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 135 541 159-00), incluindo-se no valor a de vaga objeto do R.1/22 000.

A escrevente autorizada:
 Maria Goreth de Luna Duarte

R. 2 em 10 MAR 1990
 Pelo instrumento particular referido no R.1, os estudantes hipotecaram o apartamento e a vaga à BANERINDUS S. PAULO CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CNPJ 01 870 539/0001-04), com sede nesta Capital, para garantia de dívida de R\$1.422.176,13, pagável por meio de 180 prestações mensais, do valor inicial de R\$21.200,00, a primeira das quais em 12 de março desta inclusão juros à taxa nominal de 10% e efetiva de 10,4 ano. Consta do título multa e outras condições.

A escrevente autorizada:
 Maria Goreth de Luna Duarte

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca da Capital do Estado de São Paulo
 São Paulo.

matrícula: **29664** folha: **2**

R. 8 em 14 de setembro de 2005
VENDA E COMPRA
 Pela escritura de 1º de setembro de 2005 lavrada pelo 14º Tabelião de Notas da Capital (nº 7.463, fls. 2V), CESAR FLORENDO CARRARI e sra. RIVONE RONALDI CARRARI, professores, já qualificados, domiciliados em São José dos Campos, SP, na Praça Bom Jesus de Serrinha nº 80, aptº 501-B, venderam o imóvel pelo valor de R\$81.500,00 a MARCIO ROBERTO TEZZE FOLLADOR (RG 30.976.196 e CPF 245.983.298-23), comerciante e GISELLA APARECIDA FOLLADOR (RG 30.976.196 e CPF 250.376.718-41), assistente de marketing, próximos, maiores, solteiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Aibi nº 89, aptº 01.

A escrevente autorizada:
 Célia Maria de Luna Igea

“FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO”
 “NÃO CERTIFICADO NO VERBO”

Fragmentos da matrícula de nº 29664, folhas 49/51.



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

O apartamento vem acompanhado da vaga indeterminada de garagem de nº 2 no 1º subsolo do Edifício Panorama.



10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: 29665 ficha: 1 São Paulo, 10 MAR 1980

Índole: UNA VAGA indeterminada na garagem, designada pelo nº 2 apenas no re efeito de identificação, discriminação e disponibilidade, localizando no 1º subsolo do EDIFÍCIO PANORAMA, à Rua ALBI s/nº, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil e total de 20,737 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,3134% no terreno descrito na matrícula 22.009 deste Cartório, na qual sob o R.6, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. (Contribuintes 024 072 0089 a 024 072 0096 em áreas milor).

Proprietária: FRIEDHO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (CNC 43 422 169/0001-67), com sede nesta Capital.

Registros anteriores: R.3/12 014 e R.4/12 821 (fusão).

A Oficial:

Infante
 Maria Helena Leonel Cardoso

R. 1 em 10 MAR 1980

Pelo instrumento particular de 12 de fevereiro de 1980, a proprietária vendeu o imóvel pelo valor de G\$1.854.756,55 a CESAR FLORENDO CARRARA (RG 3 721 939), advogado, e s/m. IVONE RINALDI CARRARA (RG 3 134 087), do lar, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 135 541 158-00), incluindo-se no valor o do apartamento objeto do R.1/82 064.

A escrevente autorizada:

Maris
 Maris Goretti de Luna Duarte

R. 2 em 10 MAR 1980

Pelo instrumento particular referido no R.1, os adquirentes hipotecaram a vaga e o apartamento à CAMERINHOS S. PAULO CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CNC 01 673 539/0001-04), com sede nesta Capital, para garantia da dívida de G\$1.422.176,19, pagáveis por meio de 120 prestações mensais, de valor inicial de G\$21.220,02, e primeira das quais em 12 de março de 1980, nas incluídas juros fixos nominal de 10% e efetiva de 10,471% ao m. Consta do título multa e outras condições.

A escrevente autorizada:

Maris
 Maris Goretti de Luna Duarte

(continua no verso)

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo.

matrícula: 29665 ficha: 2

9.8 em 16 de setembro de 2005

VENDA E COMPRA

Pelo escritura de 1º de setembro de 2005 lavrada pelo 14º Tabelião de Notas da Capital S.º 2.483, na 2ª, CESAR FLORENDO CARRARA e s/m. IVONE RINALDI CARRARA, professora, já qualificadas, domiciliadas em São José dos Campos, SP, na Praça Bom Jesus de Seabunga nº 83, aptº 801-8, venderam o imóvel pelo valor de R\$15.250,00 a MARCO ROBERTO BIZZI FOLLADOR (RG 20.976.187-0 e CPF 248.983.289-23), comerciante e SÍDNEIA APARECIDA FOLLADOR (RG 20.976.186 e CPF 250.376.716-47), casadas de marketing, brasileiras, indones, solteiras, domiciliadas nesta Capital, à Rua Albi nº 89, aptº 81.

A escrevente autorizada:

Maris
 Celso Maria de Luna Egea

“FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO”
 “VÊSE CERTIDÃO NO VERSO”

Fragmentos da matrícula de nº 29.665, folhas 53/56.



José Carlos R. Teixeira

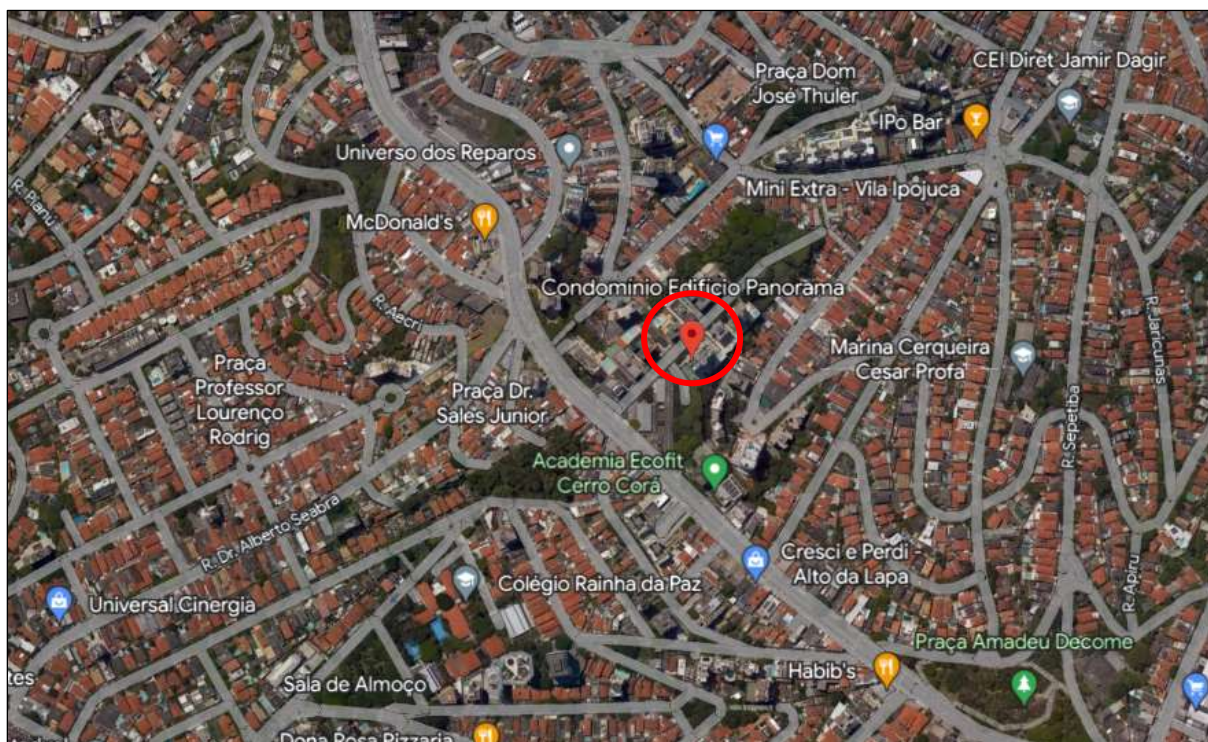
Perícias e Avaliações em imóveis

4.5. DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

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

A infraestrutura da região é a usual, com diversos serviços públicos.

Nas imediações encontramos edifícios, residências, e nas proximidades comércio diversificado e serviços em geral.



A localização do imóvel do alto (Google Earth Pro®).



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.6. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A rua Aibi, onde se localiza o acesso ao imóvel 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 captação de esgoto.



A rua Aibi, em frente ao imóvel.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

5. O APARTAMENTO:

O prédio tem 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 médio.



O apartamento da rua de acesso.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O acesso para pedestres se faz por portões metálicos controlado pelos porteiros, voltados para a rua Aibi.



A entrada para pedestres.



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

O acesso para o estacionamento se faz por portões metálicos controlado pelos porteiros, voltados para a rua Aibi.



O estacionamento visto da rua de acesso.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

No térreo, no entorno da edificação, há piscina, churrasqueira, playground, quadra poliesportiva, e outros equipamentos que estão em bom estado de conservação.

A churrasqueira, tem o piso revestido com placas de pedra natural, os pilares com tijolos aparentes, a parede lateral e a que fica aos fundos são pintadas sobre massa corrida.

A cobertura é de telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira.



A churrasqueira.



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

Na quadra poliesportiva, o piso é pintado sobre cimentado, o alambrado é metálico, e está em bom estado de conservação.



A quadra poliesportiva.



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

O playground fica no térreo e tem o piso revestido com grama sintética. Os brinquedos estão em bom estado de conservação.



O playground.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

A piscina é azulejada e o piso do entorno é revestido com placas de pedra natural.

As espreguiçadeiras de plásticos estão em bom estado de conservação.



A piscina.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

No hall de entrada e de distribuição, as paredes são pintadas sobre massa corrida e o piso é revestido com cerâmica, o elevador é de padrão atual e marca conhecida.



O elevador.

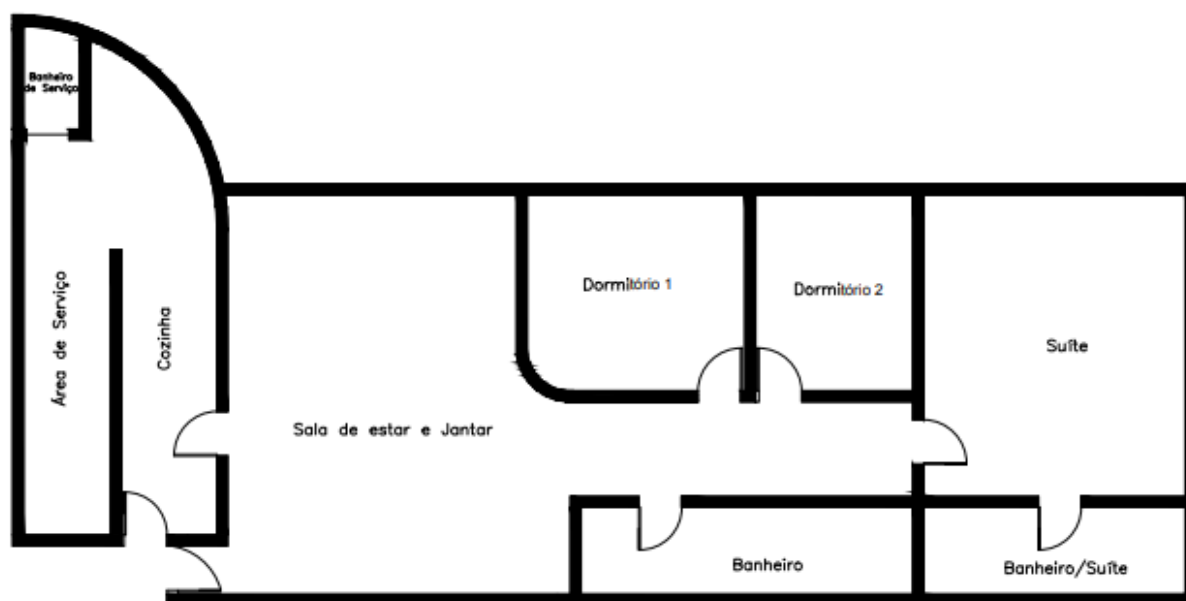


José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

6. O APARTAMENTO:

No apartamento há três dormitórios, sendo um do tipo suíte, com banheiro privativo, sala, lavabo, banheiro social, cozinha, área de serviço e lavanderia.



O croqui sem escala.

No subsolo há uma vaga indeterminada de garagem.





José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

A entrada do apartamento se faz tanto pela sala, pela porta social, quanto pela cozinha pela porta social.

As paredes são pintadas sobre massa corrida e as portas são de madeira pintada.



As entradas do apartamento.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Na sala de estar e jantar o piso é revestido com laminado imitando assoalho de madeira, as paredes são pintadas sobre massa corrida e a iluminação é de sobrepor.



A sala de estar e jantar.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da sala fica a cozinha que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes azulejadas, e o teto é pintado sobre massa corrida, há sanca de gesso decorativa e a iluminação é de sobrepor.

As instalações hidráulica e elétrica são simples e estão em uso, funcionando normalmente.



A cozinha.



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

Próxima a cozinha fica a lavanderia, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida.



A lavanderia.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Na lavanderia fica o banheiro de serviço, que também tem o piso revestido com cerâmica. As paredes e o teto são pintados sobre massa corrida.



O banheiro de serviço.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O hall que dá acesso aos dormitórios do apartamento tem o piso revestido com laminado imitando madeira e as paredes e o teto pintados sobre massa corrida.



O hall de distribuição.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O primeiro dormitório tem o piso revestido com laminado imitando madeira, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e a iluminação de sobrepor.



O primeiro dormitório.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O segundo dormitório tem o mesmo acabamento, com o piso revestido com laminado imitando madeira e as paredes e o teto pintados sobre massa corrida. A iluminação é de sobrepór.



O segundo dormitório.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O terceiro dormitório é do tipo suíte, com banheiro privativo. Tem o piso revestido com laminado imitando madeira, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e a iluminação de sobrepor.



A suíte.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O banheiro da suíte, tem o piso revestido com cerâmica, as paredes são azulejadas e o teto é pintado sobre massa corrida e a iluminação é de sobrepor.

As instalações de hidráulica e elétrica são simples e estão em uso funcionando normalmente.



O banheiro da suíte.





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

Em frente aos dormitórios fica o banheiro social, que tem os mesmos acabamentos do banheiro da suite, com o piso revestido com cerâmica, paredes azulejadas até o teto que é pintado sobre massa corrida.

As instalações de hidráulica e elétrica são simples e estão em uso funcionando normalmente.



O banheiro social.





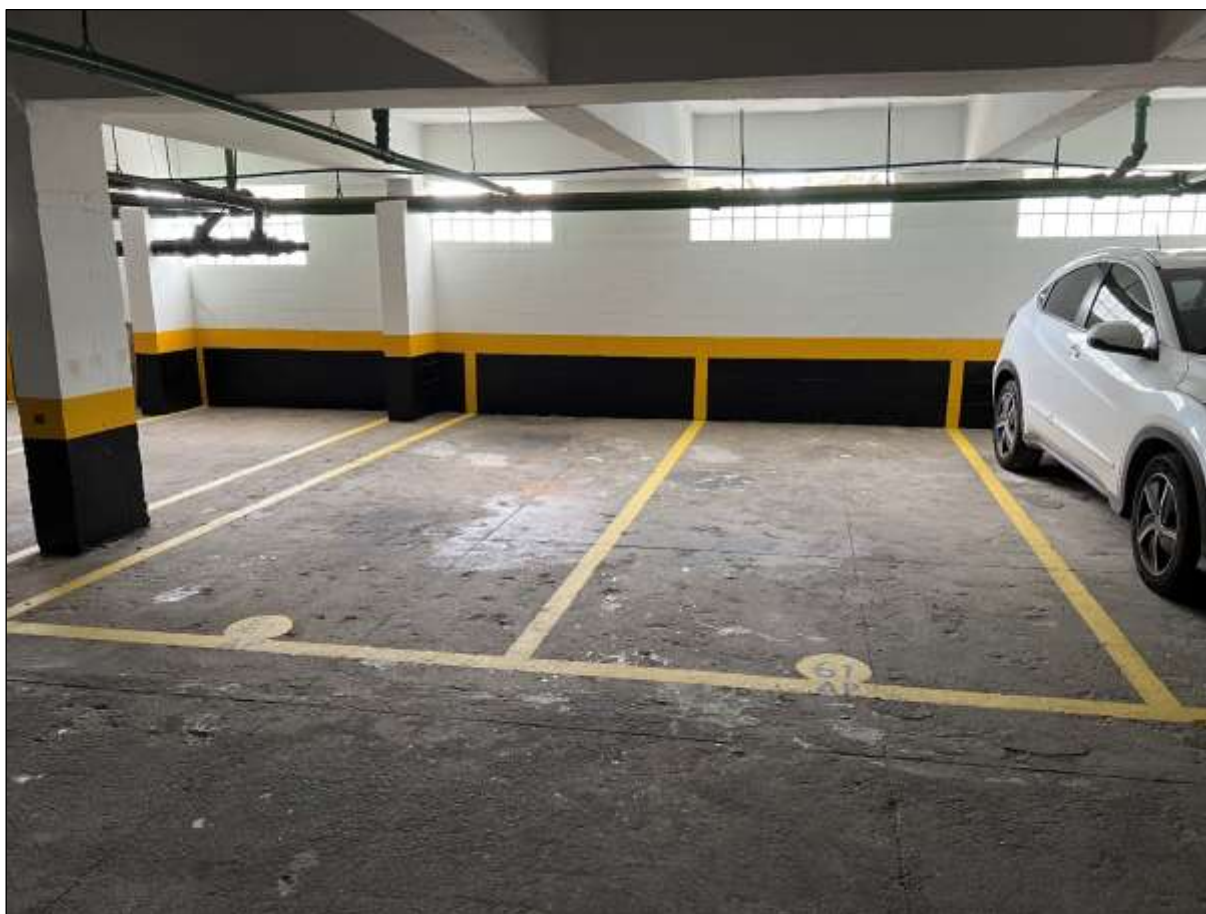
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

7. A VAGA DE GARAGEM:

O apartamento conta com uma vaga indeterminada de garagem, o piso é cimentado e demarcado com linhas pintadas em amarelo.

Ainda que apenas uma vaga esteja penhorada, no subsolo há duas vagas com o número do apartamento pintado no piso.



A vaga de garagem.



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 médio.



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

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Considerando-se que a construção não é nova e tampouco adequadas ao ótimo aproveitamento do terreno, efetuaremos a depreciação de cada uma delas 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:

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

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

8.3. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

O valor do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região.

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 profissionais, identificados abaixo, casos se tornem necessárias.

Os seis elementos utilizados no comparativo estão no mesmo prédio paradigma como se observa no mapa de localização dos elementos do comparativo.



A localização dos elementos do comparativo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Aibi, n° 89 - cobertura

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024 Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: R\$ 990.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio

Conservação: C Idade: 43

Área construída: 100 m² Vagas: 2

Fonte: Imobiliária Lopes

Informante: Imobiliária Lopes

Telefone: 11 2262-9988



O elemento comparativo 1.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Aibi, n° 89

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024 Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: 650.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio

Conservação: C Idade: 43

Área construída: 78,00 m² Vagas: 2

Fonte: Zimmermann Imóveis

Informante: Zimmermann Imóveis

Telefone: 11 3868-0255



O elemento comparativo 2.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Aibi, n° 89

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024

Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: 680.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio

Conservação: C

Idade: 43

Área construída: 76,00 m²

Vagas: 2

Fonte: Kmunhoz

Informante: Kmunhoz

Telefone: 11 99564-4655



O elemento comparativo 3.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Aibi, n° 89

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024

Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Oferta

Valor à vista: 770.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento de Padrão Médio

Conservação: C

Idade: 43

Área construída: 78,00 m²

Vagas: 2

Fonte: Dom Bartijoto Consultoria de Imóveis

Informante: Dom Bartijoto Consultoria de Imóveis

Telefone: 11 97153-7153



O elemento comparativo 4.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Aibi, nº89

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024

Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Oferta

Valor à vista: 920.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento de Padrão Médio

Conservação: C

Idade: 43

Área construída: 88,00 m²

Vagas: 2

Fonte: P. Mendonça Imóveis

Informante: P. Mendonça Imóveis

Telefone: 11 96051-8751



O elemento comparativo 5.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Aibi , n°89
 Bairro: Vila Ipojuca
 Setor: 024 Quadra: 72
 Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Oferta
 Valor à vista: 683.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento de Padrão Médio
 Conservação: C Idade:43
 Área construída: 77,00 m² Vagas: 2

Fonte: Silvia Helena Vicente
 Informante: Silvia Helena Vicente
 Telefone: 11 94084-0966



O elemento comparativo 6.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

09. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 5.959,39, e dentre os SEIS elementos apresentados, todos são aproveitáveis.

Elemento	1	2	3
Oferta (R\$)	R\$ 990.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 680.000,00
Área útil (m²)	100,00	78,00	76,00
Vaga (s)	2	2	2
Índice Fiscal	R\$ 1.446,00	R\$ 1.446,00	R\$ 1.446,00
Fator Fonte	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou Estimada (anos)	43	43	43
Coef. Conserv.	2,52%	2,52%	2,52%
Fator Obsoles.	0,508	0,508	0,508
Padrão	1,260	1,260	1,260
Equivalente	R\$ 8.712,32	R\$ 6.703,37	R\$ 7.124,07

Elemento	4	5	6
Oferta (R\$)	R\$ 770.000,00	R\$ 920.000,00	R\$ 683.000,00
Área útil (m²)	78,00	88,00	77,00
Vaga (s)	2	2	2
Índice Fiscal	R\$ 1.446,00	R\$ 1.446,00	R\$ 1.446,00
Fator Fonte	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou Estimada (anos)	43	43	43
Coef. Conserv.	2,52%	2,52%	2,52%
Fator Obsoles.	0,508	0,508	0,508
Padrão	1,260	1,260	1,260
Equivalente	R\$ 7.940,92	R\$ 8.800,33	R\$ 7.099,16

Cálculos			Avaliando	
El.	Equivalente	Aproveitáveis	Área Útil (m²)	76,74
1	R\$ 8.712,32	R\$ 8.712,32	Vaga (s)	1
2	R\$ 6.703,37	R\$ 6.703,37	Índice Fiscal	R\$ 1.446,00
3	R\$ 7.124,07	R\$ 7.124,07	Idade Real ou	43
4	R\$ 7.940,92	R\$ 7.940,92	Coef. Conserv.	2,52%
5	R\$ 8.800,33	R\$ 8.800,33	Fator Obsoles.	0,500
6	R\$ 7.099,16	R\$ 7.099,16	Padrão	1,680
			Vida Útil (anos)	60
			Valor Saneado (m²)	R\$ 6.494,92

Máximo (+30%)	R\$ 5.411,02	R\$ 5.411,02	Valor do Imóvel
Média	R\$ 7.730,03	R\$ 7.730,03	Apartamento +
Mínimo (-30%)	R\$ 10.049,04	R\$ 10.049,04	01 vaga
			R\$ 595.843,53

As tabelas.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

10. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor do apartamento nº 61, do Edifício Panorama na rua Aibi, nº 89, com sua vaga na garagem, na Vila Ipojuca, São Paulo -SP é de:

R\$ 595.844,00

Quinhentos e noventa e cinco mil oitocentos e quarenta e quatro reais.

Em março 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

11. 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 avaliando nas datas informadas no laudo oficial;

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

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 última vistoria transcorreu normalmente, sem intercorrências que pudessem interferir no desenvolvimento dos trabalhos.

7º No caso em tela o método utilizado foi o comparativo direto de dados do mercado, predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

8º 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.

10º 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

12. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 45 (quarenta e cinco folhas), digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente e datadas.



São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos Rodrigues Teixeira.

Perito Judicial Habilitado no TJSP.

Arquiteto Especialista.

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.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
5ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
MANDADO DE AVALIAÇÃO - PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1011647-10.2021.8.26.0011**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Itaú Unibanco S.A.**
 Executado: **Zollas Fast Food e Pizzaria Ltda Me**
 Oficial de Justiça: *****
 Mandado nº: **011.2025/005970-0**

A MMa. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, Dra. Andrea Ferraz Musa, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à

AVALIAÇÃO das vagas de garagem nº **32**, correspondente à matrícula nº 38.560 (fls 196/199) e nº **34**, correspondente à matrícula nº 40.410 (fls 200/203), ambos do 10º CRI-SP, do executado, **MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLADOR**, CPF 24598329823, Rua Aibi, 89, Garagens 32 e 34, Vila Ipojuca, CEP 05054-010, São Paulo - SP, nos termos da r. **Decisão de fls 579**, de seguinte teor: "Vistos. 1.Fls.559/560 e fls.575/576: Defiro os acessos aos sistemas SISBAJUD com reiteração por TRINTA DIAS para busca de ativos financeiros no valor de R\$ 947.411,93 em nome do(a) executado(a) **MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLADOR E ZOLLAS FAST FOOD E PIZZARIA LTDA ME** CPF: 24598329823, CNPJ: 04433398000100. Com as respostas, diga o exequente. 2.Fls.577/578: Por primeiro, comprove o exequente o recolhimento da Guia de Diligência-GRD de Oficial de Justiça necessária ao ato. Após defiro expedição de Mandado de Avaliação dos imóveis Matrículas nº38.560 e 40.410 (fls.230/231) – Vagas de Garagem - Rua Aibi, 89, garagens 32 e 34 – Vila Ipojuca, São Paulo/SP, CEP: 05054-010. 3.Em caso de inércia da parte exequente, a qualquer tempo, independentemente de novo envio à conclusão, arquivem-se os autos. Int.".

zona Lapa - Oeste 01 D

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. São Paulo, 29 de abril de 2025. Dilma Soares Onofre, Escrivão Judicial I.

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

Diligência: Guia nº 64656 (11/03/2025) - fls 592/593 - R\$111,06

Advogada do exequente: Cleusa Maria Buttow da Silva - OAB/SP nº 91275 - (12)3202-5000

1011647-10.2021.8.26.0011


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
5ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF). Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se.

Art. 1.011, VIII, das NSCGJ: “É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.

Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.

§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).

Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

Este documento foi emitido junto ao sistema digital SAJ/PG5, nos termos do Prov.CG.18/2009, pelo Escrevente Técnico Judiciário Danilo R Calli, Matrícula 363752.

01120250059700

1011647-10.2021.8.26.0011



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
5ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone:
 (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1011647-10.2021.8.26.0011**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Itaú Unibanco S.A.**
 Executado: **Zollas Fast Food e Pizzaria Ltda Me e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Matteus Luz França (23680)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 011.2025/005970-0 dirigi-me ao endereço: Rua Aibi, 89 e aí sendo, fui atendido pelo Sr João, porteiro do local, o qual informou que o executado não reside no local. No entanto, apesar das informações, após pesquisa e conversa com o zelador do condomínio, Sr Marcos, estes (João e Marcos) informaram os valores de negociações (compra e venda de vagas de garagem) anteriores. Ante o exposto, PROCEDI À AVALIAÇÃO das vagas de garagem de números 32 e 34, no valor de R\$ 35.000 cada, totalizando R\$ 70.000,00. (setenta mil reais). Face ao exposto, devolvo o presente ao cartório para os devidos fins de direito e aguardo novas determinações.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 23 de junho de 2025.

Número de Cotas: 01
 Guia: 64656 – 111,06

2913
10/2022**José Carlos R. Teixeira**
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS.

Autos do Processo n.º.:



1011647-10.2021.8.26.0011

Autor: ITAÚ UNIBANCO S.A.

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS,
requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A., em face de ZOLLAS FAST
FOOD E PIZZARIA LTDA ME E OUTRO, em atenção à decisão de
fls. 624, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os
resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO COMPLEMENTAR

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

1. PRELIMINARES:

Refere-se a presente complementação à determinação de fls. 624, que determina a complementação do laudo oficial, informando o valor da vaga correspondente à Matrícula nº 29.665, nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS, movida por ITAÚ UNIBANCO S.A., em face de ZOLLAS FAST FOOD E PIZZARIA LTDA ME E OUTRO.

2. O OBJETO:

Refere-se a complementação à avaliação em separado do imóvel penhorado, descrito na Matrícula nº 29.665, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Trata-se da vaga indeterminada de garagem de nº 2 no 1º subsolo do Edifício Panorama, em nome de Marcio Roberto Tezzei Follador e Gisella Aparecida Follador, adquirida em setembro de 2005.



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



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **29665**

ficha: **1**

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 10. MAR 1980

Imóvel: UNA VAGA indeterminada na garagem, designada pelo nº 2 apenas pa
ra efeito de identificação, discriminação e disponibilidade, localizada
no 1º subsolo do EDIFÍCIO PANORAMA, à Rua AIBI s/nº, no 14º subdistrito,
Lapa, com a área útil e total de 25,737 m2, cabendo-lhe a fração ideal de
0,3134% no terreno descrito na matrícula 22 009 deste Cartório, na qual
sob o R.6, foi registrada a especificação de condomínio do referido edi-
fício. (Contribuintes 024 072 0059 a 024 072 0066 em área maior).

Proprietária: TRIEDRO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (CSC 43 423 169/0001-
67), com sede nesta Capital.

Registros anteriores: R.3/12 014 e R.4/12 821 (fusão).

A Oficial:

Infundolfe
Maria Helena Leonel Gandolfo

* * *

R. 1 em 10. MAR 1980

Pelo instrumento particular de 12 de fevereiro de 1980, a proprietária
vendeu o imóvel pelo valor de O\$1 854 758,55 a CESAR FLORINDO CARRARI (RG
3 721 939), advogado, e s/m. IVONE RINALDI CARRARI (RG 3 134 087), do lar,
brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei
6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 135 541 158-00), incluindo-se
no valor o do apartamento objeto do R.1/89 664.

A escrevente autorizada:

Quarte
Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

R. 2 em 10. MAR 1980

Pelo instrumento particular referido no R.1, os adquirentes hipotecaram
a vaga e o apartamento à BAWERINDUS S. PAULO CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
(CSC 61 673 539/0001-04), com sede nesta Capital, para garantia de divi-
da de O\$1 422 176,19, pagáveis por meio de 180 prestações mensais, do va-
lor inicial de O\$21 220,02, a primeira das quais em 12 de março de 1980,
nelas incluídos juros de taxa nominal de 10% e efetiva de 10,471% ao ano.
Consta do título multa e outras condições.

A escrevente autorizada:

Quarte
Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

(continua no verso)

Fragmentos da matrícula de nº 29.665, folhas 53/56.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

3. O VALOR VENAL DA VAGA DE GARAGEM:

Nas certidões tabulares das vagas matriculadas sob os números 29.665 e 38.560, o cadastro imobiliário ainda não está unificado, no entanto, a vaga matriculada sob o número 40.410, que é semelhante às outras, e está cadastrada isoladamente, como contribuinte 024.072.0565-0, em nome de Marcio Roberto Tezzei Fellador, tem valor venal de R\$ 66.249,00 em 2025.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 024.072.0565-0			
Local do Imóvel: R AIBI, 89 - VG 34 - 1SS MATR/40410 ED PANORAMA CEP 05054-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R AIBI, 89 - VG 34 - 1SS MATR/40410 ED PANORAMA CEP 05054-010			
Contribuinte(s): CPF 245.983.298-23 MARCIO ROBERTO TEZZEI FELLADOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.896	Testada (m):	48,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0031
Área total (m²):	1.896		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	29	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	800	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1980		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.969,00		
- da construção:	3.429,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- de área incorporada:	18.517,00		
- de área não incorporada:	0,00		
- da construção:	47.732,00		
Base de cálculo do IPTU:	66.249,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/12/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 11/09/2025 Número do Documento: 2.2025.005365179-0 Solicitante: JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA (CPF 522.876.706-10)			

A certidão da Municipalidade de uma vaga semelhante a avalianda.



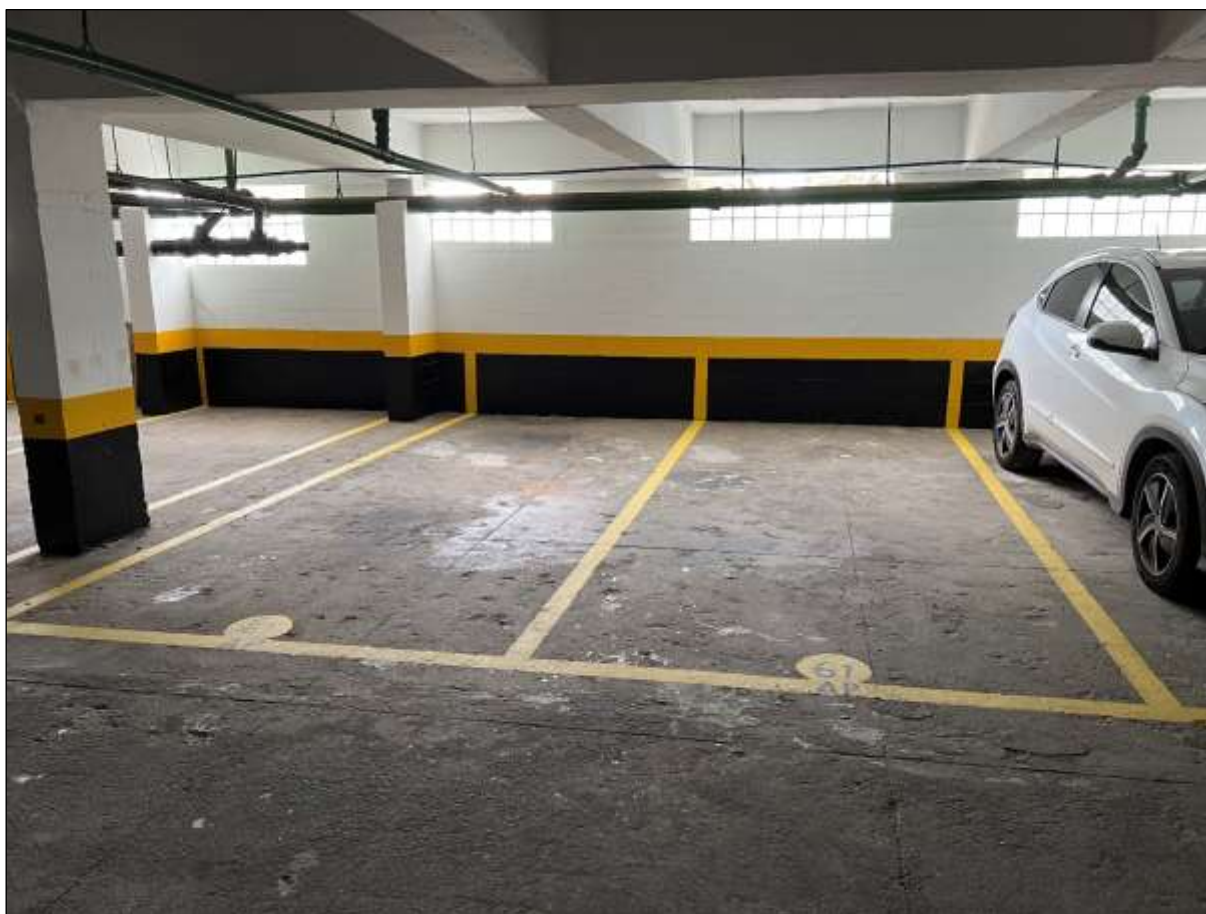
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

3. A VAGA DE GARAGEM:

Como se observa no laudo oficial, o apartamento conta com uma vaga indeterminada de garagem, o piso é cimentado e demarcado com linhas pintadas em amarelo.

Ainda que apenas uma vaga esteja penhorada, no subsolo há duas vagas com o número do apartamento pintado no piso.



A vaga de garagem.



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

4. O VALOR DA VAGA DE GARAGEM

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

4.1. A CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, a construção em que está inserida a vaga pode ser classificada como sendo de: apartamento padrão médio.



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



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

4.2. 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

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Considerando-se que a construção não é nova e tampouco adequadas ao ótimo aproveitamento do terreno, efetuaremos a depreciação de cada uma delas 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 obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

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

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

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoleto 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:

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

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

4.3. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

O valor do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região.

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 profissionais, identificados abaixo, casos se tornem necessárias.

Os seis elementos utilizados no comparativo estão no mesmo prédio paradigma como se observa no mapa de localização dos elementos do comparativo.



A localização dos elementos do comparativo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Aibi, n° 89 - cobertura

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024 Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: R\$ 990.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio

Conservação: C Idade: 43

Área construída: 100 m² Vagas: 2

Fonte: Imobiliária Lopes

Informante: Imobiliária Lopes

Telefone: 11 2262-9988



O elemento comparativo 1.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Aibi, n° 89

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024 Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: 650.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio

Conservação: C Idade: 43

Área construída: 78,00 m² Vagas: 2

Fonte: Zimmermann Imóveis

Informante: Zimmermann Imóveis

Telefone: 11 3868-0255



O elemento comparativo 2.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Aibi, n° 89

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024 Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: 680.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio

Conservação: C

Idade: 43

Área construída: 76,00 m²

Vagas: 2

Fonte: Kmunhoz

Informante: Kmunhoz

Telefone: 11 99564-4655



O elemento comparativo 3.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Aibi, n° 89

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024 Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Oferta

Valor à vista: 770.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento de Padrão Médio

Conservação: C

Idade: 43

Área construída: 78,00 m²

Vagas: 2

Fonte: Dom Bartijoto Consultoria de Imóveis

Informante: Dom Bartijoto Consultoria de Imóveis

Telefone: 11 97153-7153



O elemento comparativo 4.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 05

Endereço: Rua Aibi, nº89

Bairro: Vila Ipojuca

Setor: 024

Quadra: 72

Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Oferta

Valor à vista: 920.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento de Padrão Médio

Conservação: C

Idade: 43

Área construída: 88,00 m²

Vagas: 2

Fonte: P. Mendonça Imóveis

Informante: P. Mendonça Imóveis

Telefone: 11 96051-8751



O elemento comparativo 5.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Aibi , nº89
 Bairro: Vila Ipojuca
 Setor: 024 Quadra: 72
 Índice Fiscal: 1.446,00

Modalidade: Oferta
 Valor à vista: 683.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento de Padrão Médio
 Conservação: C Idade:43
 Área construída: 77,00 m² Vagas: 2

Fonte: Silvia Helena Vicente
 Informante: Silvia Helena Vicente
 Telefone: 11 94084-0966



O elemento comparativo 6.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

5. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 7.730,03, e dentre os SEIS elementos apresentados, todos são aproveitáveis.

O valor homogeneizado da construção é de R\$ 6.494,92 por m².

Saneamento			
Elemento	Equivalente		Aproveitáveis
1	R\$	8.712,32	R\$ 8.712,32
2	R\$	6.703,37	R\$ 6.703,37
3	R\$	7.124,07	R\$ 7.124,07
4	R\$	7.940,92	R\$ 7.940,92
5	R\$	8.800,33	R\$ 8.800,33
6	R\$	7.099,16	R\$ 7.099,16
Limite Inferior (-30%)	R\$	5.411,02	R\$ 5.411,02
Média	R\$	7.730,03	R\$ 7.730,03
Limite Superior (30%)	R\$	10.049,04	R\$ 10.049,04
Valor Homogeneizado			R\$ 6.494,92
Valor do Apartamento			R\$ 498.419,80
Valor da (s) vaga (s)			R\$ 97.423,73
Valor do Imóvel Avaliando			R\$ 595.843,53

As tabelas.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

6. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor da vaga nº 2, na garagem do Edifício Panorama na rua Aibi, nº 89, na Vila Ipojuca, São Paulo -SP é de:

R\$ 97.423,73

Noventa e sete mil quatrocentos e vinte e três reais.
Em março de 2023

O valor do apartamento nº 61, do Edifício Panorama na rua Aibi, nº 89, sem sua vaga na garagem, na Vila Ipojuca, São Paulo -SP é de:

R\$ 498.419,80

Quatrocentos e noventa e oito mil quatrocentos e dezenove reais.
Em março 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

7. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo Complementar em 18 (dezoito folhas), digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente e datadas.

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos Rodrigues Teixeira.

Perito Judicial Habilitado no TJSP.

Arquiteto Especialista.

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.



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 35.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2025 a Janeiro/2026

Valores Calculados

Fator de correção	214 dias	1,010229
Percentual correspondente	214 dias	1,022915 %
Valor em 01/01/2026	=	R\$ 35.358,02

[Fechar](#) [Imprimir](#)

Descobrir mais

[⚡ Planilha](#)

[⚡ Cursos de Excel avançado](#)

