
GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

Ação: **Cumprimento de Sentença – Condomínio**
Processo: **0029603-80.2021.8.26.0100**
Exequente: **Roberto Montenegro e outro**
Executado: **José Carlos Pinto de Carvalho**

GERSON DENAPOLI, perito judicial
nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as
diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente,
apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

1. INTRODUÇÃO

Houve por bem o MM. Juízo, por meio do r. sentença de fls. 390, determinar a reavaliação do imóvel em apreço, distinguindo o signatário para esse mister.

2. OBJETIVO E EXTENSÃO DA PERÍCIA

A perícia tem por escopo proceder à avaliação, a preço de mercado, dos bens imóveis abaixo descritos:

Imóvel
Rua Augusta, nº 2895 – apartamento nº 81 do Edifício Drogasil – Cerqueira César, Capital (matrícula nº 85.362 do 13º O.R.I./SP)
Rua Augusta, nº 2895 – quarto denominado Q-8 do Edifício Drogasil – Cerqueira César, Capital (matrícula nº 85.363 do 13º O.R.I./SP)

De acordo com as referidas matrículas, o quarto denominado Q-8 constitui parte integrante do apartamento nº 81, tanto assim que referidos imóveis se encontram cadastrados na PMSP sob o mesmo contribuinte.

Posto isso, tem-se que a presente avaliação será feita de forma unificada, considerando o conjunto dos dois imóveis em questão.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3. VISTORIA**3.1 – Do Local**

O imóvel em estudo acha-se localizado na **Rua Augusta, nº 2.895** – Cerqueira César, Capital, no quarteirão completado pelas vias Oscar Freire, Padre João Manuel e Estados Unidos, correspondendo à quadra **017** do setor fiscal **014** da Planta Genérica de Valores editada pela Municipalidade. No trecho em causa, essa mesma planta atribui para a citada via o índice fiscal 15.763,00 (*exercício de 2025*).

Trata-se de local de ocupação mista (*residencial/comercial*), padrão médio, provido de todos os melhoramentos públicos: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

De acordo com a lei de zoneamento o ponto é classificado como **"ZC"** – Zona Centralidade.

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo encartada.



GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3.2 – Do Terreno

De formato regular e acompanhando a topografia local, o terreno envolve área de 579,00 m², com frente de 10,00 m, consoante a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU (*vide reprodução abaixo*), cujos dados foram devidamente confirmados “in loco” pelo perito.

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 014.017.0138-8

Local do Imóvel:
R AUGUSTA, 2895 - A7 APTO 81
CERQ CESAR CEP 01413-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R AUGUSTA, 2895 - A7 APTO 81
CERQ CESAR CEP 01413-100

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	579	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0350
Área total (m²):	579		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	129	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	260	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1957		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	15.763,00
- da construção:	3.429,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	350.547,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	88.469,00
Base de cálculo do IPTU:	439.016,00

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3.3 – Da Construção

O aludido terreno incorpora o Edifício Drogasil, concebido para uso residencial, o qual conta 11 pavimentos, sendo 10 andares altos, que integram 18 unidades autônomas (2 aptos/andar), apartamento do zelador e quarto Q-8, mais térreo (*ocupado por uma loja*) e ático, servidos por 2 elevadores.

A unidade autônoma em apreço (**apartamento nº 81**), a qual foi adaptada para fins comerciais (*escritório*), encerra área total construída de **128,64 m²** (*útil: 109,39 m²; comum: 19,25 m²; fração ideal no terreno: 3,842%*), consoante as certidões de matrícula números 85.362 e 85.363 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (*docs. de fls. 10/21*).

A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

dependências: terraço, recepção, 2 salas, copa, 2 banheiros e quarto Q-8;

acabamentos:

- **pisos:** porcelanato e cerâmico;
- **paredes:** emassamento com massa corrida;
- **pintura geral:** látex nas paredes e esmalte nas portas;
- **esquadrias:** de alumínio – do tipo comercial.

instalações: água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

Pelo quanto pudemos registrar, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, denotando apenas os desgastes naturais pelo tempo de uso.

As fotografias anexas ao laudo judicial de fls. 06/45 (*docs. de fls. 24/34*), ilustram as características do local e do imóvel avaliando.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

4. METODOLOGIA

4.1 – O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos básicos para avaliações de imóveis, a saber:

Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Método Evolutivo (ou da Composição)

É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade da sua adoção, pelo método residual.

No caso em pauta, face às peculiaridades do imóvel em questão, e tendo em vista tratar-se de unidade padronizada, o seu valor será apurado pelo método comparativo direto.

4.2 – A avaliação do imóvel em apreço, como já dito, será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, a qual atende aos princípios e critérios preconizados pela NBR-14.653, da ABNT.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de venda de apartamentos será efetuada mediante o procedimento denominado de “**tratamento por fatores**”, expressamente previsto pela referida norma.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Os fatores de homogeneização aplicáveis ao valor dos imóveis, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.2, e no item 10.4 do estudo em exame, “*in verbis*”:

FATOR OFERTA: *A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.*

FATOR LOCALIZAÇÃO: *Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar...*

FATOR IDADE E PADRÃO CONSTRUTIVO: *Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.*

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias...

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente...

*É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por ex: NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.*

Além dos fatores retro elencados, o signatário procederá, quando necessário, a atualização dos valores com base nos índices do custo de vida em São Paulo do FIPE/USP (*Fator Atualização*).

A aplicação dos fatores, de acordo com o item 10.6, alínea 1, da “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas, “*in verbis*”:

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta...

a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa)...

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (F_n-1)]\}$$

4.3 – A pesquisa comparativa de dados de mercado será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019**”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

De acordo com o item V – TABELA DE ÍNDICES do referido estudo, os índices, assim como os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela adiante reproduzida

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827
		1.1.3- Padrão Médio	3,562	3,958	4,354
		1.1.4- Padrão Superior	3,828	4,218	4,640
		1.1.5- Padrão Fino	4,568	5,075	5,583
		1.1.6- Padrão Luxo	5,377	5,974	6,572
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	6,144	6,827	7,089
		2.1.2- Padrão Simples	7,090	7,410	7,983
		2.1.3- Padrão Médio	7,984	8,683	9,551
		2.1.4- Padrão Superior	2,081	2,313	2,544
		2.1.5- Padrão Fino	3,378	3,753	4,013
		2.1.6- Padrão Luxo	3,742	4,158	4,573
		1.1.1- Padrão Econômico	4,014	4,330	4,763
		1.1.2- Padrão Simples	4,745	5,273	5,767
		1.1.3- Padrão Médio	5,206	5,784	6,363
		1.1.4- Padrão Superior	5,768	6,371	7,072
		1.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		1.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante os itens 3.2.2 a 3.2.4 da referida norma, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$, onde:

⇒ R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal – Tabela 1.

⇒ K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na Tabela 1 abaixo reproduzida:

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

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	70	20%
		Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante o item 3.2.9 do estudo, o coeficiente “K” é obtido, na Tabela 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – e a vida referencial – I_r – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no Quadro 1.

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 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 de 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 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.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De acordo com o item 3.2.5 do estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – é aquela estimada em razão do obsolescência da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por derradeiro, tem-se que consoante o seu item 3.2.6, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

5. AVALIAÇÃO

5.1 – O valor da unidade autônoma em apreço, como já dito, vai fixado em função dos parâmetros constantes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, que estipula unitários segundo a classificação.

Pelas características construtivas registradas, tem-se que a edificação em exame pode ser classificada como sendo do tipo "Apartamento Padrão Médio com elevador" – item 1.1.3, cujo unitário é obtido pela fórmula **5,075** x R8N, com parâmetros extraídos da tabela "Custos Unitários de Edificações – SINDUSCON" publicada pela revista "CONSTRUÇÃO".

A depreciação pelo obsolescência e estado de conservação (F_{oc}) será obtida pela fórmula **$F_{oc} = R + K * (1 - R)$** , onde:

F_{oc} : fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

R: coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K: coeficiente de Ross/Heidecke = 0,20 (ver tabela)

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Idade Estimada	% sobre Vida Referencial	Estado de Conservação	Coefficiente de Ross-Heidecke
68 anos	100,00	Necessitando de reparos simples	0,20 (valor residual)

De posse do coeficiente de Ross/Heidecke, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta em:
 $F_{OC} = 0,20$ (valor residual).

Parâmetros do imóvel avaliando

- Índice fiscal:	15.763,00 (exercício de 2025)
- Área construída útil:	109,39 m²
- Padrão construtivo:	Apartamento padrão médio com elevador
- Coeficiente:	5,075
- Idade estimada:	68 anos
- Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples
- F_{OC} :	0,20 (valor residual)
- Índice FIPE data da avaliação:	725,5121 (válido para agosto de 2025)

5.2 – Para o caso em pauta foram coletados na mesma região geo econômica do imóvel avaliando dados de ofertas de venda de elementos comparativos, todos eles situados na Rua Augusta, cujo tratamento da pesquisa segue relacionado em anexo.

5.3 – Tendo em vista os critérios adotados e os resultados obtidos na homogeneização da pesquisa de preço unitário de venda anexa, o valor do imóvel objeto da presente avaliação resulta em:

$$V_i = S \times q$$

onde:

V_i :	Valor do Imóvel	?
S :	Área construída útil:	109,39 m²
q :	Preço unitário de venda:	R\$7.708,57/m²

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

substituindo pelos valores numéricos, tem-se:

$$V_i = 109,39 \text{ m}^2 \times \text{R\$}7.708,57/\text{m}^2$$

$V_i = \text{R\\$}843.240,00$

(oitocentos e quarenta e três mil, duzentos e quarenta reais)

6. RESUMO E CONCLUSÃO

Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado do imóvel avaliando – válido para a data do presente laudo, é de R\$843.240,00 (oitocentos e quarenta e três mil, duzentos e quarenta reais).

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo redigido em 15 (quinze) folhas escritas apenas no anverso e assinado digitalmente, e acompanhado do anexo relacionado a seguir:

Pesquisa de Valor Básico Unitário de Venda

São Paulo, 12/09/25

GERSON DENAPOLI

Cêra | Advogados

José Vicente Cêra Junior
Bruno Dollinger Fanti
Bruno Moraes Sampaio

Cristiane Delfini Cêra
Daniel Escudeiro
Daniela Paiva Brito

Denis Ricoy Bassi
Kelly Cristina Osano dos Santos
Reynaldo Delfini Cêra

Rodrigo dos Santos Ferreira
Vinicius Reis Moreira

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo.

DESIGNAÇÃO DE LEILÃO - URGENTE

Cumprimento de Sentença nº 0029603-80.2021.8.26.0100

CÊRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, já devidamente qualificados nos autos do cumprimento de sentença que move contra **JOSÉ CARLOS PINTO DE CARVALHO**, por seus advogados infra-assinados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de **fls. 470**, expor e requer o que segue:

Conforme se verifica da leitura dos autos, o Ilustre Perito Judicial apresentou o **Laudo Pericial** de **fls.441/455** consignado que o imóvel avaliado possui o valor atualizado de **R\$843.240,00**, válido para 12/09/2025.

O Executado se manifestou às **fls.475/476** simplesmente **COPIANDO** a manifestação de **fls.331/332** de 29 de novembro de 2023 e também de **fls. 413/414** de 06 de agosto de 2024.

Resta comprovado que o Executado está de **má-fé**, pois vem se manifestando sem qualquer fundamento, unicamente para **eternizar** o andamento desta ação e impedir a realização do leilão do imóvel utilizado como seu escritório.

Diante do exposto, este Exequente vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com escopo de encerrar a presente demanda, requerer com a **máxima urgência**, a **designação de leilão do imóvel** avaliado às **fls.441/455**, mesmo que pelo valor inventado pelo Executado, **restando consignado se tratar de leilão dos 50% pertencentes ao executado, já**

que o coproprietário Ronaldo Montenegro já manifestou as [fls.468/469](#), o interesse na aquisição da participação do executado.

Aproveitando a oportunidade, vem reiterar a indicação do leiloeiro apresentado desde a exordial.

Com fulcro no art. 881 do CPC, regulamentado pelos provimentos CSM nºs 1625/2009 e 2306/2015 TJ/SP e Resolução nº 233 CNJ, requer a nomeação da gestora **ZUKERMAN LEILÕES**, site: **WWW.ZUKERMAN.COM.BR**, e-mailcontato@zukerman.com.br, habilitada perante o E.TJ/SP no site <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>, com endereço comercial na Av.Angélica, 1996, 6ºandar, Higienópolis, São Paulo, Fone(11) 3003-0677 para a realização de hasta pública eletrônica do imóvel que teve o seu condomínio extinto nos termos da sentença do processo em epígrafe, arbitrando-se remuneração do gestor de pregões eletrônicos de 5% sobre o valor de arrematação pagos pelo adquirente.Com a nomeação do Leiloeiro, informa que as datas do leilão eletrônico serão brevemente informadas pelo próprio leiloeiro indicado.

Termos em que

Pedem Deferimento.

São Paulo, 29 de outubro de 2025

JOSÉ VICENTE CÊRA JUNIOR
OAB/SP Nº 155.962

REYNALDO DELFINI CÊRA
OAB/SP Nº 217.531

VINICIUS REIS MOREIRA
OAB/SP Nº 322.264

DENIS RICOY BASSI
OAB/SP Nº 249.960

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****35ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº - São Paulo-SP - CEP 01501-900****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO-MANDADO**

Processo Digital nº: **0029603-80.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Ronaldo Montenegro e outro**
 Executado: **José Carlos Pinto de Carvalho**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daiane Thaís Souto Oliva de Souza**

Vistos.

Ante a concordância da parte exequente em realizar a tentativa de alienação pelo valor descrito pela parte executada, defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico dos direitos relativos a 50% dos imóveis de matrículas nº 85.362 e 85.363, ambos do 13º C.R.I. de São Paulo/SP, conforme decisão de penhora de fls. 325/326, com valor total de avaliação (100%) em R\$ 1.239.617,97 (um milhão, duzentos e trinta e nove mil, seiscentos e dezessete reais e noventa e sete centavos).

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) DORA PLAT, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****35ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº - São Paulo-SP - CEP 01501-900****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****35ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº - São Paulo-SP - CEP 01501-900****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São Paulo, 11 de março de 2026.

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