TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0062410-61.2018.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Franquia**
Exequente:	**Petrobrás Distribuidora S/A e outro**
Executado:	**Francisco José Marçal Fidalgo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Patrícia Martins Conceição**

Vistos.

1. **Defiro a penhora do imóvel matriculado sob o nº 5.908 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, em nome do coexecutado Francisco José Marçal Fidalgo.**

2. Serve a presente como termo de penhora, nos termos do art. 838 do Código de Processo Civil.

Tratando-se de imóvel situado no Estado de São Paulo, providencie a Serventia a averbação/o registro da penhora, por meio eletrônico, no sistema ARISP, incumbindo ao advogado informar o *e-mail* para o recebimento do boleto.

Cabe à a parte exequente a comprovação da averbação/registro da penhora na matrícula do imóvel, observado que o bem não será praceado enquanto não cumprida essa determinação.

Por ora, nomeio como **depositário** o próprio executado, nos termos do art. 840, § 2º, primeira parte, do CPC, prestigiando-se a celeridade processual. O executado-depositário manterá a detenção sobre o bem, podendo dele se utilizar, sem perceber remuneração. Observo que, nos termos do art. 161, parágrafo único, do CPC, "*o depositário infiel responde civilmente pelos prejuízos causados, sem prejuízo de sua responsabilidade penal e da imposição de sanção por ato atentatório à dignidade da justiça*".

3. Intime-se o executado, pela imprensa oficial e na pessoa do seu advogado (artigo 841, §1º, do Código de Processo Civil) ou, não o tendo, pessoalmente, mediante carta com aviso de recebimento (artigo 841, §2º, do Código de Processo Civil).

As pessoas indicadas no artigo 799, do Código de Processo Civil, deverão ser intimados da penhora por carta. Intimem-se, ainda, por carta, eventuais coproprietários e cônjuges,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARTINS CONCEICAO, liberado nos autos em 25/08/2021 às 17:58 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código ynB05hOK.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

em razão da interpretação sistemática das disposições dos artigos 842, § 2º, 843, § 1º, 876, § 5º e 889, todas do Código de Processo Civil.

Providencie a parte exequente, se o caso, no prazo de 15 dias, a relação de endereços para as intimações necessárias e o recolhimento das custas para tanto, caso não seja beneficiário da justiça gratuita.

4. Anota-se desde já que, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, reservada a sua preferência na arrematação em igualdade de condições (§1º).

Por fim, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir ao coproprietário alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º, do CPC).

5. Conquanto a avaliação seja atribuída em regra ao oficial de justiça (artigo 870, *caput*, do Código de Processo Civil), a experiência forense demonstra que referido servidor não tem formação adequada para a avaliação de maquinários, bens de raiz, dentre outros. Nessa linha: Agravo de Instrumento nº 2095416-39.2015.8.26.0000; Rel.: Dimas Rubens Fonseca; j. 16/06/2015.

Por isto, **faculto à parte exequente a, no prazo de 15 dias, comprovar o valor de mercado do imóvel**, trazendo aos autos a declaração de três corretores imobiliários, servindo a média como referência, garantindo, assim, a celeridade, **ou requerer a avaliação pericial**, nos termos do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

6. Acaso averbadas penhoras anteriores, diga a parte exequente se pretende a penhora no rosto dos respectivos autos, a fim de aproveitar os atos de excussão lá praticados.

No silêncio, aguarde-se no arquivo manifestação do exequente, passando a correr o prazo de prescrição intercorrente.

Intimem-se.

São Paulo, 24 de agosto de 2021.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARTINS CONCEICAO, liberado nos autos em 25/08/2021 às 17:58 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código ynB05hOK.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FÓRUM CÍVEL CENTRAL

Processo nº: 0062410-61.2018.8.26.0100
Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Franquia
Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A e outro
Executado: Francisco José Marçal Fidalgo e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo um terreno e três edificações localizados na Rua José Tondato, 49, Represa, Ribeirão Pires – SP.

2. METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela **NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil** (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

3. ZONEAMENTO

Figura 1. Delimitação terreno

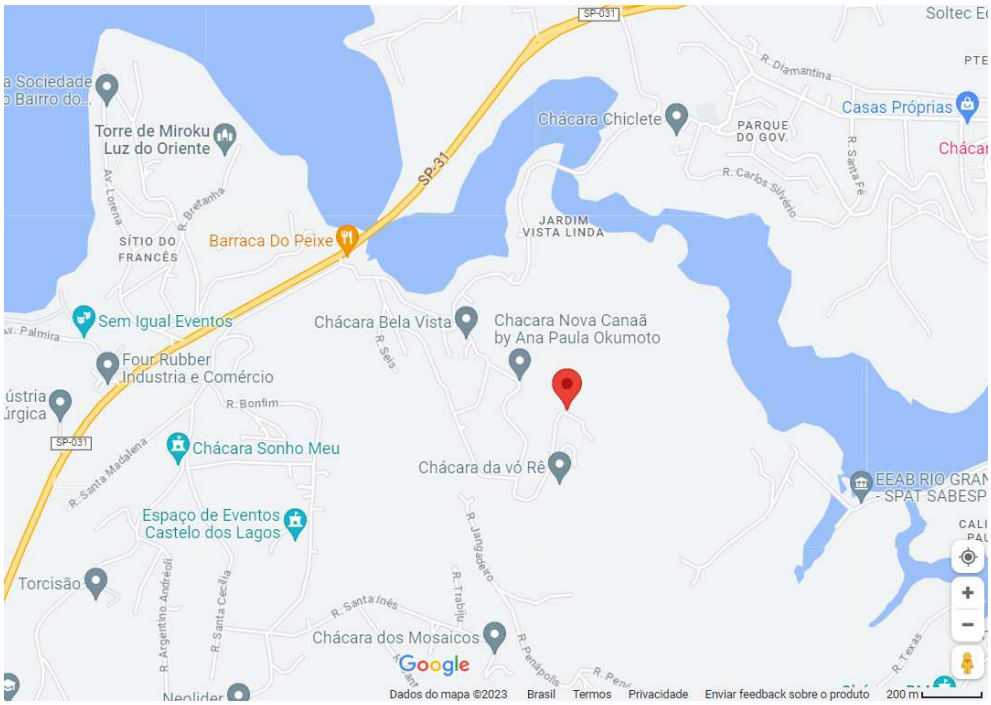
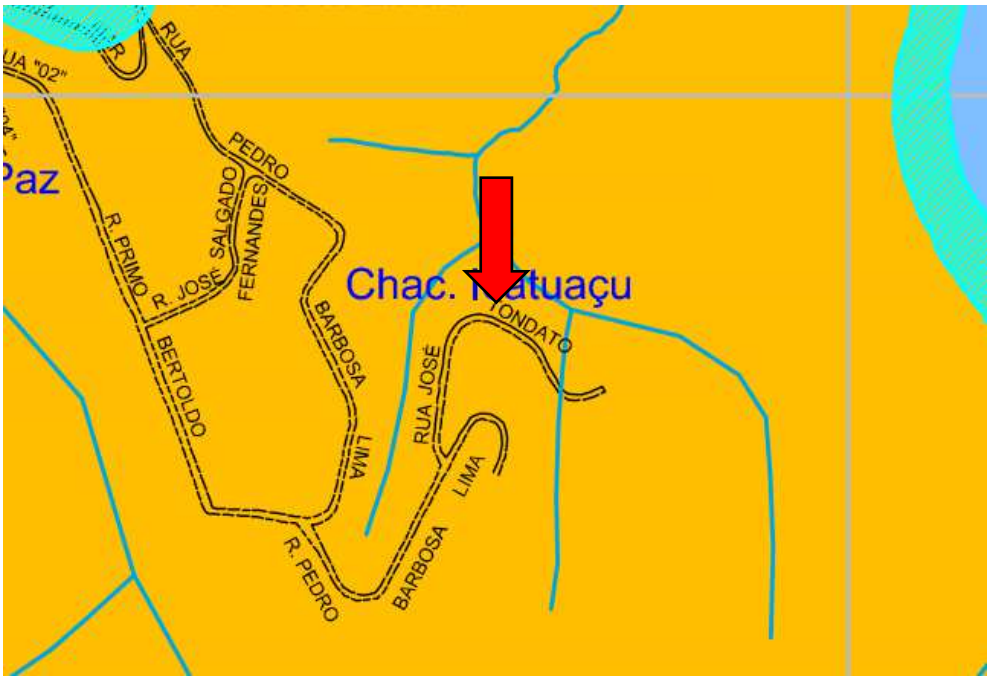


Figura 2. Localização do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



MACROZONAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DE RIBEIRÃO PIRES - MZPRA-RP: DO RESERVATÓRIO BILLINGS - MZPRA-B

MACROZONAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DE RIBEIRÃO PIRES - MZPRA-RP: DO RIO GUAIÓ - MZPRA-G

MACROZONAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DE RIBEIRÃO PIRES - MZPRA-RP: DO RIO TAIAÇUPEBA - MZPRA-T

ÁREA DE RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO - UC'S E FAIXA DE 50 m DO RESERVATÓRIO (MZPRA-B)

RESERVATÓRIO (MZPRA-B)

Tabela 1. Macrozona do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

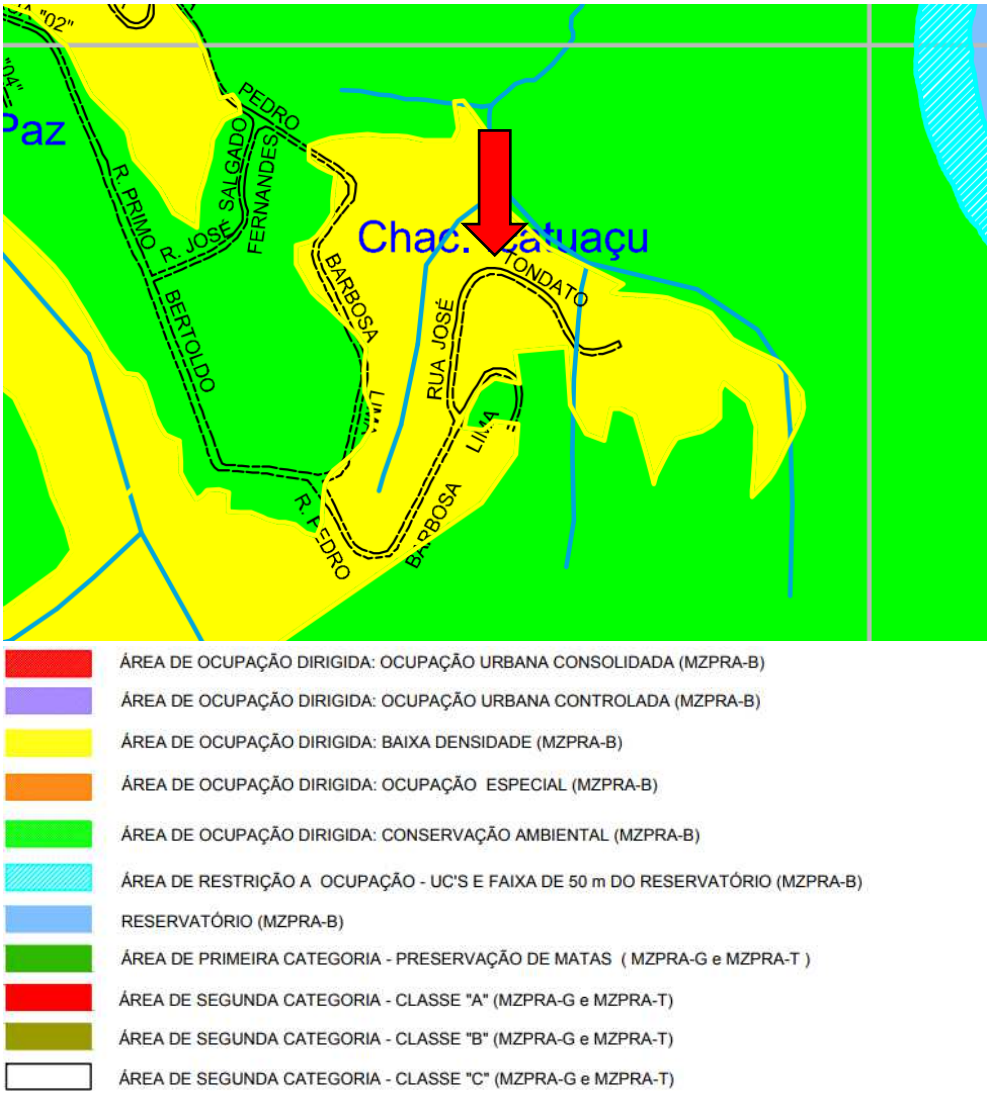


Figura 3. Imóvel na Área MZPRA-B

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: OCUPAÇÃO URBANA CONSOLIDADA					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	250,00m²	2	20%	10%	Até 05 pavimentos

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: OCUPAÇÃO URBANA CONTROLADA					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	250,00m²	1	30%	10%	Até 05 pavimentos

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: BAIXA DENSIDADE					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	3.500,00m²	0.30	70%	50%	Até 02 pavimentos

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: OCUPAÇÃO ESPECIAL					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	250,00m²(*125,00m²)	2	20%	8%	Até 05 pavimentos

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: CONSERVAÇÃO AMBIENTAL					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	7.500,00m²	10%	90%	70%	1 Pavimento

RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO (UC'S E FAIXA DE 50 m DO RESERVATÓRIO

Tabela 2. Taxas e coeficientes de cada área

Segue lista da distância aproximada do imóvel avaliando de locais relevantes:

- Escola mais próxima: E.E. Valentino Redivo. Aproximadamente 2,6 km ou 10 minutos de carro;
- Rede bancária mais próxima: Banco do Brasil de Rio Grande da Serra. Aproximadamente 7,2 km ou 14 minutos de carro;
- Supermercado mais próximo: Supermercado Compre Bem. Aproximadamente 7,2 km ou 13 minutos de carro;
- Farmácia mais próxima: Gran Farma Drogaria. Aproximadamente 8,1 km ou 17 minutos de carro;
- Hospital mais próximo: Centro Médico Ribeirão Pires. Aproximadamente 6,0 km ou 13 minutos de carro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 27/07/2023 às 11:00.

Material fotográfico:

Figura 4. Vista aérea

Figura 5. Vista aérea

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 6. Entrada

Figura 7. Identificação numérica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 8. Benfeitorias

Figura 9. Benfeitorias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 10. Casa 1

Figura 11. Casa 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 12. Casa 1

Figura 13. Casa 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 14. Casa 2

Figura 15. Casa 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 16. Casa 2

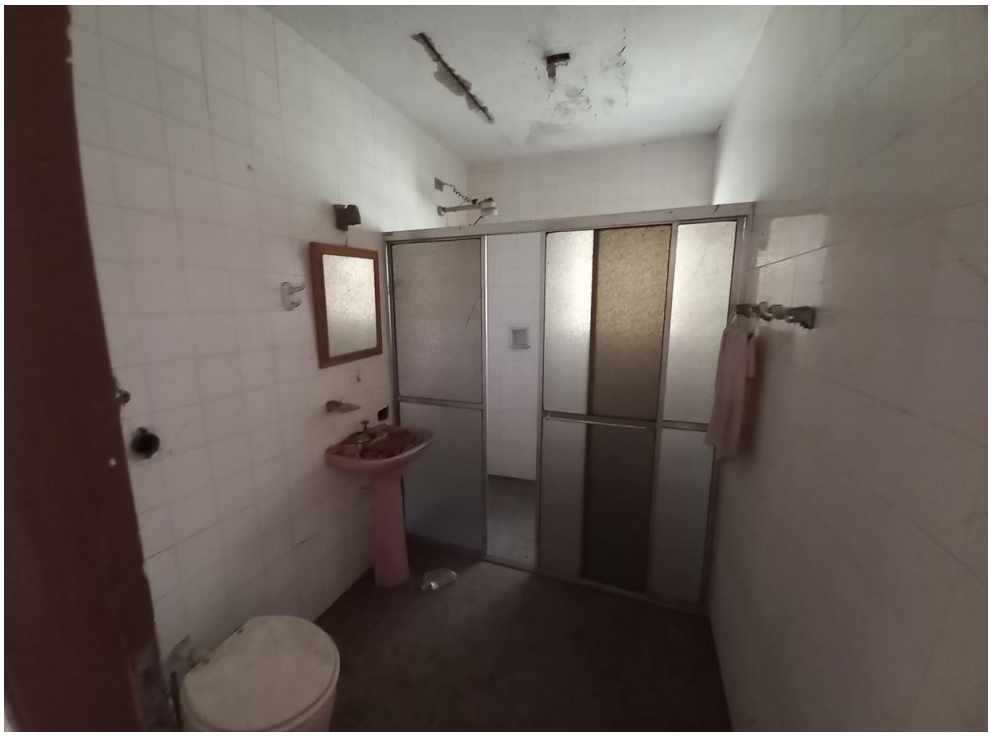


Figura 17. Casa 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 18. Casa 2

Figura 19. Casa 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 20. Casa 2

Figura 21. Casa 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 22. Casa 2

Figura 23. Casa 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 24. Casa 2

Figura 25. Casa 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 26. Casa 2

Figura 27. Casa 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Figura 28. Piscina

Figura 29. Casa 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis na mesma região que o imóvel avaliando.

Tabela 2 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m²)	Valor R$	Valor unitário R$/m²
1	5.700,00	R$ 230.000,00	R$ 40,35
2	5.000,00	R$ 330.000,00	R$ 66,00
3	7.350,00	R$ 450.000,00	R$ 61,22
4	5.000,00	R$ 250.000,00	R$ 50,00

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o Grau de Fundamentação I, tratamento por fatores, o número de amostras de dados de mercado deverá ser de:

Grau I: N = 3
Grau II: N = 6
Grau III: N = 12

Então para mantermos o Grau de Fundamentação II devemos ter pelo menos 3 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos a quantidade suficiente de dados de mercado.

Em seguida realizamos a homogeneização dos valores unitários dos imóveis pesquisados. Para isso utilizamos a metodologia de tratamento por fatores, conforme preconizada na NBR 14.653 – Avaliação de imóveis e também utilizamos a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 2 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Área

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Fator Oferta (Fo)

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 Área (Fa)

O Fator Área, de acordo com o livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" do eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, deve ser calculado pela seguinte equação:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/4} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

OU,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/8} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Tabela 3 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R$	Área útil (m²)	Valor unitário R$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R$ 230.000,00	5.700,00	R$ 40,35	1,03	0,90	R$ 37,66
2	R$ 330.000,00	5.000,00	R$ 66,00	1,00	0,90	R$ 59,40
3	R$ 450.000,00	7.350,00	R$ 61,22	1,05	0,90	R$ 58,12
4	R$ 250.000,00	5.000,00	R$ 50,00	1,00	0,90	R$ 45,00
						R$ 50,05

Calculando o valor do terreno teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio
5000m² x R$ 50,05 = R$ 250.227,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Calculando o valor das benfeitorias teremos:

A área das benfeitorias considerada é 340m²

Área * Fator depreciação * Fator padrão * CUB-SP = Valor benfeitorias
340 * 0,740 * 0,7 * R$1.956,49 = R$344.577,02

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:
R$ 250.227,60 + R$344.577,02 = R$594.804,62

Arredondando teremos:

R$595.000,00
(Quinhentos e noventa e cinco mil reais)

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.

Desta maneira damos por encerrado este laudo pericial. Ficamos à disposição para maiores informações e esclarecimentos que V.Exa. queira solicitar.

7. QUESITOS

QUESITOS DO AUTOR FLS. 444-445

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto citado.
R: Ver laudo pericial.

2. Queira o Sr. Perito informar a idade, o estado de conservação e o padrão que se enquadra a construção se houver.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

R: As benfeitorias aparentam ter cerca de 30 anos, estado de conservação necessitando de reparos, padrão econômico.

3. Tendo em vista que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, conforme preconizado em Normas Técnicas, queira o Sr. Perito determinar o valor de avaliação do presente através do referido método, atendendo-se os instrumentos normativos:

- Norma de avaliação da ABNT - NBR 14653-2;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP;
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública);
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP – Última versão

R: Ver laudo pericial.

4. Esclareça o Sr. Perito Judicial qual o Método a ser adotado para o cálculo do valor do imóvel em estudo e por quê?

R: Método comparativo. É o método preferencial.

5. A localização do imóvel é fator relevante para se averiguar o verdadeiro valor no presente caso? Por quê?

R: Sim, devido à sua localização.

Ribeirão Pires, 30 de agosto de 2023

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil - CREASP 5060572201
eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 9Z03EeFj.

ANEXO 1

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

MATRÍCULA 5.908

Rua José Tondato, 49

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código BdVYr0AF.

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 5.908

1) Endereço: Represa, Ribeirão Pires - SP

Preço: R$ 230.000

Área: 5700m²

Anunciante: TOBIAS EMPREENDIMENTOS

Contato: (11) 93318-6186

Data: 30/08/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-represa-bairros-ribeirao-pires-5700m2-venda-RS230000-id-2624600852/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código BdVYr0AF.

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 5.908

2) Endereço: Rua Pedro Barbosa de Lima - Represa, Ribeirão Pires - SP

Preço: R$ 330.000

Área: 5000m²

Anunciante: TGARANTE ADMINISTRACAO E GESTAO DE IMOVEIS LTDA

Contato: (11) 91313-6997

Data: 30/08/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-represa-bairros-ribeirao-pires-5000m2-venda-RS330000-id-2629283778/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código BdVYr0AF.

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 5.908

3) Endereço: Represa, Ribeirão Pires - SP

Preço: R$ 450.000

Área: 7350m²

Anunciante: Pedro Paulo de Camargo Duarte Ferreira

Contato: (11) 95474-2208

Data: 30/08/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-represa-bairros-ribeirao-pires-7350m2-venda-RS450000-id-38521441/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código BdVYr0AF.

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 5.908

4) Endereço: Rua Primo Bertoldo, 383 - Represa, Ribeirão Pires - SP

Preço: R$ 250.000

Área: 5000m²

Anunciante: CKS Adm de Bens e Imóveis

Contato: (11) 2092-3886

Data: 30/08/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-represa-bairros-ribeirao-pires-5000m2-venda-RS250000-id-2633062974/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código BdVYr0AF.

PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES
FICHA DE LANÇAMENTO

Exercicio 2023

Dados Gerais do Proprietário

Nº de Identificação do Imóvel	**1022315**	Inscrição Cadastral	363-42-98-0871-00-0000
Proprietário	**FRANCISCO JOSE MARCAL FIDALGO**	CRC	**84418**
Compromissário		CRC	
Endereço de Entrega	**09401-020 - RUA CLAUDIO MAURICIO MACCIOTTA, 63**		
Bairro	**CENTRO**		
Cidade	**RIBEIRAO PIRES**	Estado	**SP**
Outros Proprietarios			

Dados Gerais do Terreno

Logradouro	**09413-300 - RUA JOSE TONDATO, 49**				
Cód. Loteamento	**183** **CHACARAS ICATUACU**	Quadra		Lote	**GL/33**
Área do Terreno	**5.000,00**	Test. Principal	**54,00**	Num. Frentes	
Fração Ideal	**1,000000**	Frente	**0,00**	Lado Direito	**0,00**
Localização Física		Fundos	**0,00**	Lado Esquerdo	**0,00**
Pedologia		Patrimônio		Tribut. a partir	
Muro		Cobrança	**Normal**	Zona	**Zona118**
Matricula					

Dados Gerais da Construção

Área Edificada	**235,62**	Qtde. Edificações	**1**	Qtd Pontos	**33,00**
Total de Áreas	**235,62**	Ano Construção	**0**	Classificação	

Dados do Projeto

				IdProjeto	**9330**
Nro Processo	**2577/79**	Data Habite-se	**22/08/1979**		
Data Inicio		Data Encerramento			
Obs	**conservação da área de 83,13 m²**				

Fatores para Cálculo

Conservacao	**0,80**	Qtd Testada	0,000
Localização Física	**1,00**	Equip. Urbano	0,000
		Pedologia	0,00

Valor do I.P.T.U. em Reais

V. Venal Terreno	**174.953,52**	V. Venal Imóvel	**259.549,09**	M² Terreno	**55,86**
V. Venal Edificação	**84.595,57**	V. Venal Imovel Informado	**0,00**	M² Construido	**773,78**

Fórmulas de Cálculo

Valor Venal Territoria l = Área do Terreno * M2 Terreno * Fração Ideal * (Fator Localização Física + Fator Qtd Testada + Fator Equip. Urbano + Fator Pedologia)

Eventos		Aliquota	Valor Lançado
	Total Lançado		2.335,94
101	Imposto Predial Urbano	0,9	2.335,94

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 4cMvVpcX.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2023 às 17:41 , sob o número WJMJ23417955041
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código 83DSpQkE.

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FÓRUM CÍVEL CENTRAL

Processo nº: 0062410-61.2018.8.26.0100
Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Franquia
Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A e outro
Executado: Francisco José Marçal Fidalgo e outro

RESPOSTA A QUESITOS

EDUARDO EIJI ARAKI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V.Exa.nos autos do processo em epígrafe, vem apresentar resposta a quesitos formulados.

QUESITOS DO RÉU FLS. 604-605

O réu solicita que seja especificada, de forma individualizada, as características, o estado em que se encontram e os valores das casas nos 01, 02 e 03.

A avaliação deste tipo de imóvel é feita pelo cálculo do valor da terra + valor das benfeitorias.

É importante frisar que as 3 benfeitorias não possuem matrículas individualizadas, são construções dentro de uma única matrícula em meio rural.

Devido a isso não é possível determinar o valor de cada uma delas, já que não sabemos o quinhão de terra que pertence a cada benfeitoria.

De modo simplificado podemos inferir o valor de cada benfeitoria pela porcentagem da metragem da construção. Deste modo faremos o cálculo aproximado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/06/2025 às 14:17 , sob o número WJMJ25412905099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código ZjiX8BJH.

1 - Entrada/casa 1: 70m²

Valor % = (70/340) x R$ 595.000,00 = R$ 122.499,96

Características:

Parte da edificação foi erigida com alvenaria e parte com madeiramento. O telhado é de fibrocimento, não possui laje. O piso é de cimentado sem revestimento. Janelas em esquadrias metálicas e portas de madeira com folha simples.

Estado em que se encontram:

A edificação apresenta estado ruim de conservação.

2 – Casa 2: 250m²

Valor % = (250/340) x R$ 595.000,00 = R$ 437.499,98

Características:

Edificação em alvenaria com telhado em estrutura de madeira e cobertura de telhas de fibrocimento. Piso com lajotas cerâmicas na varanda externa, quartos e sala. Possui laje de cobertura na área intera.

O piso é de cimentado sem revestimento. Janelas em esquadrias metálicas e de madeira e portas de madeira com folha simples.

Estado em que se encontram:

A edificação apresenta estado ruim de conservação.

3 – Casa 3: 20m²

Valor % = (20/340) x R$ 595.000,00 = R$ 34.999,98

Características:

Edificação em alvenaria com telhado em estrutura de madeira e cobertura de telhas de fibrocimento. Trata-se de local para criação de animais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/06/2025 às 14:17 , sob o número WJMJ25412905099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código ZjiX8BJH.

Estado em que se encontram:

A edificação apresenta estado ruim de conservação.

Sendo só o que se apresenta,

Termos em que espera deferimento.

São Paulo, 05 de junho de 2025

Eduardo Eiji Araki

Engenheiro Civil - CREA 5060572201

eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/06/2025 às 14:17 , sob o número WJMJ25412905099
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062410-61.2018.8.26.0100 e código ZjiX8BJH.

PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES

Extrato de Débito

Origem da Pesquisa: Imobiliario **1022315** Data da Correção: 20/10/2026 vslana 20/10/2026 09:13:54 Página 1

Inscrição	363-42-98-0871-00-0000 IdFisico 1022315
Responsável	FRANCISCO JOSE MARCAL FIDALGO - Crc 84418 - CNPJ/CPF 008.636.018-39 - RG/IE 11.249.037
Proprietário	FRANCISCO JOSE MARCAL FIDALGO - Crc 84418 - CNPJ/CPF 008.636.018-39 - RG/IE 11.249.037
Bairro Entrega	CENTRO
Local do Imóvel	09413-300 - RUA JOSE TONDATO 49
Bairro/Loteamento	REPRESA / CHACARAS ICATUACU Q: L:GL/33
Endereço Entrega	09401-020 - RUA CLAUDIO MAURICIO MACCIOTTA 63
Bairro	CENTRO Cidade RIBEIRAO PIRES Estado SP
CPF/CNPJ Proprietário	008.636.018-39 RG/IE 11.249.037

Plano - Normal

Tributo	Exerc Rep Inscrição	Origem DtInscricao	NroGuia ExercícioCDA	Situação NroCDA	Parc	Vencimento ProcessoForum	NroContratoSPC Ajuizamento	Original Desc Original	Correção Desc Correção	Juros Desc Juros	Multa Desc Multa	Honorários Desc Honor	Total s/Desc Total c/Desc
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	1	10/03/26		264,62	0,00	21,17	26,46	0,00	**312,25**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**312,25**
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	2	10/04/26		264,62	0,00	18,52	26,46	0,00	**309,60**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**309,60**
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	3	11/05/26		264,62	0,00	15,88	26,46	0,00	**306,96**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**306,96**
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	4	10/06/26		264,62	0,00	13,23	26,46	0,00	**304,31**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**304,31**
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	5	10/07/26		264,62	0,00	10,58	26,46	0,00	**301,66**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**301,66**
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	6	10/08/26		264,62	0,00	7,94	26,46	0,00	**299,02**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**299,02**
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	7	10/09/26		264,62	0,00	5,29	26,46	0,00	**296,37**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**296,37**
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	8	13/10/26		264,62	0,00	2,65	4,63	0,00	**271,90**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**271,90**
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	9	10/11/26		264,62	0,00	0,00	0,00	0,00	**264,62**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**264,62**
IPTU	2026	1022315	4909702	Normal	10	10/12/26		264,61	0,00	0,00	0,00	0,00	**264,61**
								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**264,61**
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	1	08/03/24		241,45	23,16	84,68	26,46	0,00	**375,75**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**375,75**

Tributo	Exerc Rep Inscrição	Origem DtInscricao	NroGuia ExercícioCDA	Situação NroCDA	Parc	Vencimento ProcessoForum	NroContratoSPC Ajuizamento	Original Desc Original	Correção Desc Correção	Juros Desc Juros	Multa Desc Multa	Honorários Desc Honor	Total s/Desc Total c/Desc
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	2	26/03/24		241,45	23,16	82,03	26,46	0,00	**373,10**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**373,10**
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	3	26/04/24		241,45	23,16	79,38	26,46	0,00	**370,45**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**370,45**
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	4	27/05/24		241,45	23,16	76,74	26,46	0,00	**367,81**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**367,81**
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	5	26/06/24		241,45	23,16	74,09	26,46	0,00	**365,16**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**365,16**
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	6	26/07/24		241,45	23,16	71,44	26,46	0,00	**362,51**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**362,51**
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	7	26/08/24		241,45	23,16	68,80	26,46	0,00	**359,87**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**359,87**
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	8	26/09/24		241,45	23,16	66,15	26,46	0,00	**357,22**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**357,22**
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	9	25/10/24		241,45	23,16	63,51	26,46	0,00	**354,58**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**354,58**
IPTU	2024	1022315	4494696	DividaAtiva	10	26/11/24		241,47	23,17	60,87	26,46	0,00	**351,97**
	4439	09/01/2025	2024	4439				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**351,97**
Total Dívida	3638,42							5060,71	231,61	822,95	454,45	0,00	6569,72
Total Ajuizado	0,00							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6569,72