

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE – SP**

Processo nº 1012394 - 29 / 22

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento ordinário, ajuizada por **SÔNIA DE FÁTIMA PARMEZANI E OUTROS** em face de **JOSÉ ROBERTO PARMEZANI** em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

Determinar o justo, real e atual valor de mercado e de locação do imóvel, sito à Rua Antenas, 687/693 – Vila Califórnia – São Paulo – S.P.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

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

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- DIRETOS: Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- INDIRETOS: Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

Á vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Antenas, 687/693 – Vila Califórnia – São Paulo – S.P.

O imóvel em questão está devidamente registrado na matrícula nº 96.121 (fls. 18/21 dos autos) do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Possui área de terreno de 310,00 m².

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando é composta por residências térreas, assobradadas e comércios de pequeno porte.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, o local é tido como “ZM – Zona Mista”.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando pode ser feito pela Rua Antenas.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro possui água encanada, esgoto, águas pluviais, rede de energia elétrica, iluminação pública e pavimentação, etc.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

No imóvel avaliando existe uma edificação mista composta por edificação residencial dotada de 2 (dois) pavimentos e um comércio.

De acordo com as informações apuradas na diligência realizada temos o comércio com área construída de 137,53 m², uma casa principal com área construída de 208,49m², edículas com área construída de 78,40m² e uma área coberta de 68,09m², totalizando uma área total construída de 492,51m².

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1) \times A(t)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

Foc = R + k x (1 - R)

$$Cc = R8N \text{ Sinduscon} \times Ac \times Foc$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: R\$ N - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$V_v = V_t + C_c$$

Onde:

V_v = valor de venda

V_t = valor do terreno

C_c = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Segue no Anexo - I (um) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos (sete amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos (Anexo II), todos os elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, igual a R\$ 1.973,54 / m² (um mil novecentos e setenta e três reais e cinquenta e quatro centavos por metro quadrado).

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Antenas, 687/693 – Vila Califórnia – São Paulo – S.P., obter-se-á o valor unitário de R\$ 1.973,54 / m² (um mil novecentos e setenta e três reais e cinquenta e quatro centavos por metro quadrado).

$$V(t) = R\$ 611.800,00$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 611.800,00 - (Novembro / 2023)

(Seiscentos e Onze Mil e Oitocentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Dados provenientes dos autos:

- a). $I(e)$ = “40 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – CUB (residencial) – SP = R\$ 1.957,93/m²;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 40/70 = 0,571$ ou 57,14%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d”

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,768”)

De posse das informações acima descritas, obteve-se o valor das construções conforme tabela abaixo.

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 24

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para as benfeitorias existentes no imóvel, sito à Rua Antenas, 687/693 – Vila Califórnia – São Paulo – S.P. com 492,51m² de área total construída, considerando o intervalo médio de R8N, idade igual à 40 (quarenta) anos, além de possuir estado de conservação “d – entre regular e necessitando de reparos simples”, o valor correspondente à construção, é de:

R\$ 922.000,00 - (Novembro / 2023)**(Novecentos e Vinte e Dois Mil Reais)**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor de mercado do imóvel constituído por terreno e construções, sito à Rua Antenas, 687/693 – Vila Califórnia – São Paulo – S.P., é de:

R\$ 1.533.800,00 - (Novembro / 2023)

(Um Milhão Quinhentos e Trinta e Três Mil e Oitocentos Reais)

Com relação ao valor atual de locação do imóvel como um todo, considerando uma taxa de 5,0% ao ano, a qual foi aferida junto ao mercado imobiliário local, tem-se o valor mensal de:

R\$ 6.390,00 - (Novembro / 2023)

(Seis Mil Trezentos e Noventa Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES

12.1 RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS REQUERENTES (FL. 702 DOS AUTOS)

1) Informe o Sr. Perito qual a sua apuração para valor do imóvel para fins de venda?

R: O valor do imóvel é de R\$ 1.533.800,00 (Um Milhão Quinhentos e Trinta e Três Mil e Oitocentos Reais).

2) Calcule o Sr. Perito o valor do imóvel para fins de locação atualmente e há cinco anos atrás, segregando-se o valor de locação de cada uma das casas existentes no imóvel, bem como o valor do salão comercial.

R: O valor atual de locação do imóvel como um todo é de R\$ 6.390,00 (Seis Mil Trezentos e Noventa Reais). Não é possível aferir os valores de locação individuais, haja vista que as edificações existentes não são devidamente individualizadas.

3) Informe o Sr. Perito, em nome de quem foi feita a regularização de Cadastro junto à Municipalidade de São Paulo para os exercícios de 2010 a 2022 (fls. 490/502)? Confirme se em nome de Walter José Parmezani e de Sônia de Fátima Parmezani.

R: Atualmente consta na municipalidade o nome da Requerente, conforme exposto no Anexo IV.

4) Informe o Sr. Perito quando foram realizadas as alegadas benfeitorias no imóvel?

R: Conforme vistoria realizada “in loco” é possível confirmar as reformas no imóvel em questão, entretanto inexistem documentos comprobatórios tais como notas fiscais, projetos de aprovação da época que pudessem atestar com precisão a data de realização de tais melhorias e reformas.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 27

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5) Confirme o Sr. Perito se existem notas fiscais de serviços e materiais utilizados, com a identificação do emitente de referidos documentos fiscais.

R: Há nos autos algumas notas fiscais, entretanto não é possível rastrear e/ou mapear o local de sua aplicação.

12.2 RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS REQUERIDOS (FLS. 703/704 DOS AUTOS)

Quesito 1 – Queira o Sr. Perito descrever o imóvel periciado;

R: O imóvel em questão está devidamente registrado na matrícula nº 96.121 (fls. 18/21 dos autos) do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Possui área de terreno de 310,00 m². No imóvel avaliando existe uma edificação mista composta por edificação residencial dotada de 2 (dois) pavimentos e um comércio. De acordo com as informações apuradas na diligência realizada temos o comércio com área construída de 137,53 m², uma casa principal com área construída de 208,49m², edículas com área construída de 78,40m² e uma área coberta de 68,09m², totalizando uma área total construída de 492,51m².

Quesito 2 – Queira o Sr. Perito analisar e descrever o estado de conservação do imóvel de forma analítica?

R: O estado de conservação das edificações existentes consta no item 10.2 deste Laudo Judicial, mais precisamente na tabela de apuração dos valores.

Quesito 2.1 – O imóvel apresenta danos que possam indicar ausência de manutenção? Tais como, deslocamento do revestimento das fachadas, grandes infiltrações, vazamentos no teto, grandes trincas ou buracos nas paredes, etc?

R: Negativo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Quesito 2.2 – Considerando a análise do estado de conservação do imóvel, é possível afirmar que há manutenção regular?

R: Positivo.

Quesito 3 - Queira o Sr. Perito analisar as plantas apresentadas no Anexo do Memorial descritivo de construção, reformas e melhorias (fls. 372-376 dos autos) e informar se correspondem as dimensões do imóvel periciado. Caso haja divergências, apresentar relatórios e plantas.

R: No imóvel avaliando existe uma edificação mista composta por edificação residencial dotada de 2 (dois) pavimentos e um comércio. De acordo com as informações apuradas na diligência realizada temos o comércio com área construída de 137,53 m², uma casa principal com área construída de 208,49m², edículas com área construída de 78,40m² e uma área coberta de 68,09m², totalizando uma área total construída de 492,51m².

Quesito 4 – Queira o Sr. Perito informar a área total do terreno?

R: A área de terreno é de 310,00 m².

Quesito 5 – Queira o Sr. Perito informar a área total construída do imóvel no cadastro do IPTU?

R: A área construída cadastrada na prefeitura é de e 316,00 m² (Anexo IV).

Quesito 6 – Queira o Sr. Perito informar a área total construída do imóvel, atualmente, considerando a medição realizada pela perícia?

R: No imóvel avaliando existe uma edificação mista composta por edificação residencial dotada de 2 (dois) pavimentos e um comércio. De acordo com as informações apuradas na diligência realizada temos o comércio com área construída de 137,53 m², uma casa principal com área construída de 208,49m², edículas com área construída de 78,40m² e uma área coberta de 68,09m², totalizando uma área total construída de 492,51m².

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Quesito 7 – Queira o Sr. Perito informar o valor por metro quadrado da área construída e a metodologia adotada para o cálculo?

R: Os valores apurados constam no item 10.2 deste Laudo Judicial, mais precisamente na tabela de apuração dos valores.

Quesito 8 – Queira o Sr. Perito informar o valor do imóvel considerando a área construída do IPTU?

R: Quesito prejudicado, haja vista que não é a área real do imóvel.

Quesito 9 – Queira o Sr. Perito informar o valor do imóvel considerando a área construída atual, verificada pela Perícia?

R: O valor do imóvel é de R\$ 1.533.800,00 (Um Milhão Quinhentos e Trinta e Três Mil e Oitocentos Reais).

Quesito 10 – No memorial descritivo de construção, reformas e melhorias (fls. 359 a 376 dos autos) – Item 3 - Histórico do imóvel (fls. 362-363), há relato de reformas e construções. Queira o Sr. Perito verificar se o relato do histórico, no que diz respeito a dimensões, áreas construídas e reformas correspondem ao imóvel periciado, especialmente no que se refere aos itens de reformas e construções reportados nos tópicos de 1993-2003 em diante.

R: Positivo, conforme vistoria realizada “in loco” é possível confirmar as reformas no imóvel em questão, entretanto inexistem documentos comprobatórios tais como notas fiscais, projetos de aprovação da época que pudessem atestar com precisão a data de realização de tais melhorias e reformas.

Fábio Martin

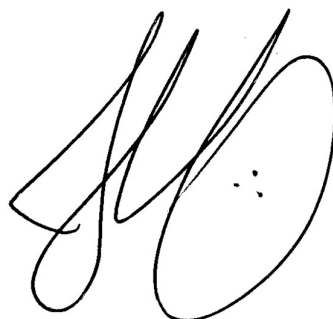
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, sendo que este é composto por 31 (trinta e uma) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas rubricadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	-	Documentação Fotográfica
Anexo	IV	-	Certidão de Dados Cadastrais

São Paulo, 15 de março de 2024.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Pesquisa de Dados Comparativos										
Amostra 1										
Endereço:	RUA SÃO CIRILO, 106									
Bairro:	VILA CALIFÓRNIA				Cidade:	SÃO PAULO			UF: SP	
Informante:	LOUZADA IMÓVEIS (11) 3938-1626									
Área Priv./Constr.:	180,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	280,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Proletário							
Idade Aparente:	50	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Reparos simples e im	Superfície:						Seco
Valor de Mercado:	R\$ 550.000,00	Vagas:		Formato:						Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.767,86	Data Amost.:						22/11/2023
Observações:										
Amostra 2										
Endereço:	RUA MENDES ALEMÃO, 26									
Bairro:	VILA CALIFÓRNIA				Cidade:	SÃO PAULO			UF: SP	
Informante:										
Área Priv./Constr.:	80,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	143,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Econômico							
Idade Aparente:	35	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:						Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:						Seco
Valor de Mercado:	R\$ 450.000,00	Vagas:		Formato:						Regular
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 3.146,85	Data Amost.:						22/11/2023
Observações:										
Amostra 3										
Endereço:	RUA ARARIPE - AO LADO Nº 674									
Bairro:	VILA CALIFÓRNIA				Cidade:	SÃO PAULO			UF: SP	
Informante:	METROPOLIS (11) 3565-3530									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	160,00	Uso:		Profundidade:						
Tipo:	Terreno	Classificação:								
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:						Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:						Seco
Valor de Mercado:	R\$ 350.000,00	Vagas:		Formato:						Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.968,75	Data Amost.:						22/11/2023
Observações:										

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Pesquisa de Dados Comparativos										
Amostra 4										
Endereço:	PRAÇA CONDE DE SÃO JANUÁRIO, 33									
Bairro:	VILA CALIFÓRNIA				Cidade:	SÃO PAULO		UF:	SP	
Informante:	TORRES E PICOLomini (11) 3469-9696									
Área Priv./Constr.:	180,00	Topografia:	active acima de 2	Testada:						
Área do Terreno:	743,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Econômico							
Idade Aparente:	40	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes						Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:						Seco
Valor de Mercado:	R\$1.499.000,00	Vagas:		Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.815,75	Data Amost.:	22/11/2023					
Observações:										
Amostra 5										
Endereço:	PRAÇA CONDE DE SÃO JANUÁRIO, 89									
Bairro:	VILA CALIFÓRNIA				Cidade:	SÃO PAULO		UF:	SP	
Informante:	SASSO IMÓVEIS (11) 2386-0591									
Área Priv./Constr.:	140,00	Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	155,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Econômico							
Idade Aparente:	35	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes						Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	regular e reparos s	Superfície:						Seco
Valor de Mercado:	R\$ 435.000,00	Vagas:		Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 2.806,45	Data Amost.:	22/11/2023					
Observações:										
Amostra 6										
Endereço:	RUA BALTAR, 334									
Bairro:	VILA CALIFÓRNIA				Cidade:	SÃO PAULO		UF:	SP	
Informante:	SASSO IMÓVEIS (11) 2386-0591									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:						
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:						
Tipo:	Terreno	Classificação:								
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes						Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:						Seco
Valor de Mercado:	R\$ 900.000,00	Vagas:		Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.700,00	Data Amost.:	22/11/2023					
Observações:										

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 36

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FÁBIO MARTIN

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 8 Pontos	
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II	

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 17%	
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%	
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III	

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II	
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/03/2024 às 18:35 , sob o número WVIP24700455667. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012394-29.2022.8.26.0009 e código s5srT4dG.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FÁBIO MARTIN

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653

Fundamentação do Metodo Evolutivo

Tabela 7 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno	
	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição	
	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização	
	Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos	
	6	

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos	
	Grau II	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente	
	1 e 2, no mínimo no grau II	
3	Grau de Precisão de Atingido	
	Grau II	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/03/2024 às 18:35 , sob o número WVIP24700455667. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012394-29.2022.8.26.0009 e código 55srT4dG.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

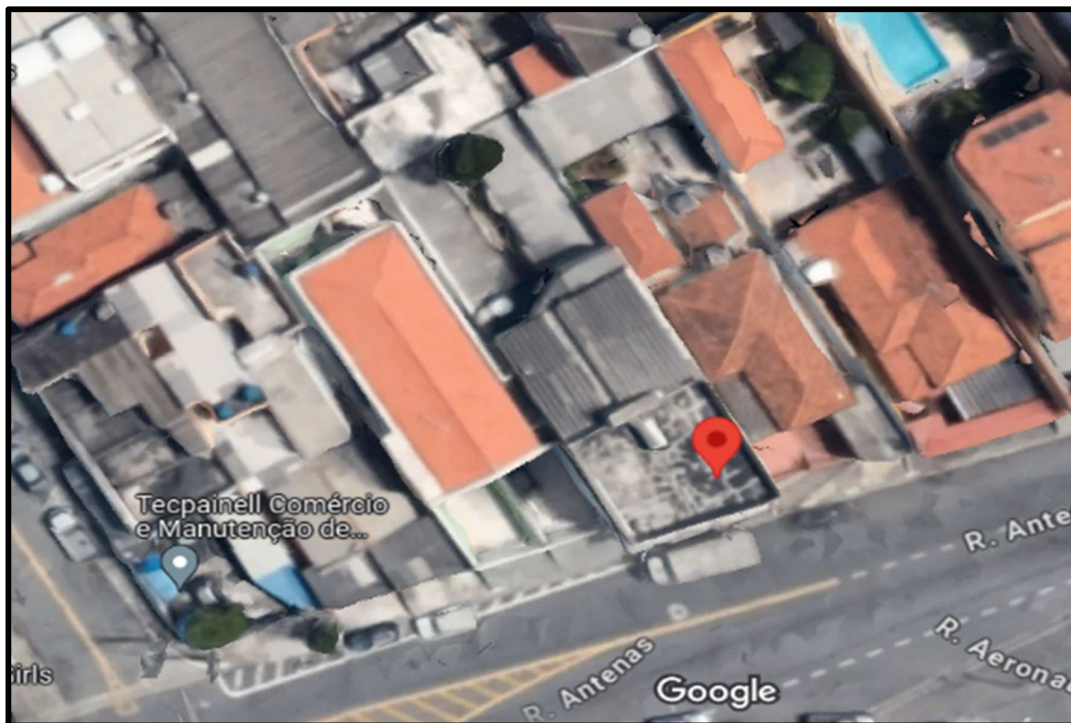


FOTO 1 – Localização do imóvel avaliando.



FOTO 2 – Vista frontal do imóvel avaliando.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 40

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 3 – Vista do logradouro, imóvel avaliando à direita.



FOTO 4 – Vista do logradouro, imóvel avaliando à esquerda.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 5 – Detalhe do número do imóvel avaliando.

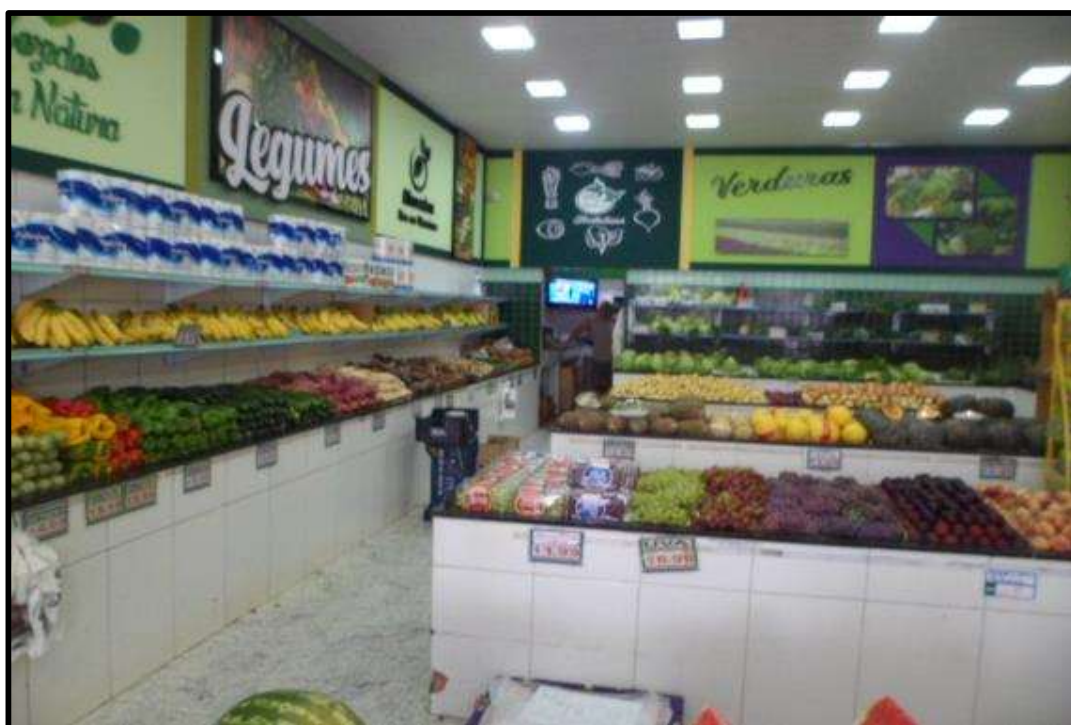


FOTO 6 – Vista interna do comércio.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 7 – Vista interna do comércio.



FOTO 8 – Vista interna do comércio.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 9 – Detalhe do número do imóvel avaliando.



FOTO 10 – Vista interna da residência.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 11 – Vista interna da residência.



FOTO 12 – Vista geral da área coberta.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 13 – Vista geral da área coberta.



FOTO 14 – Vista do acesso às edículas.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 15 – Vista geral da edícula.

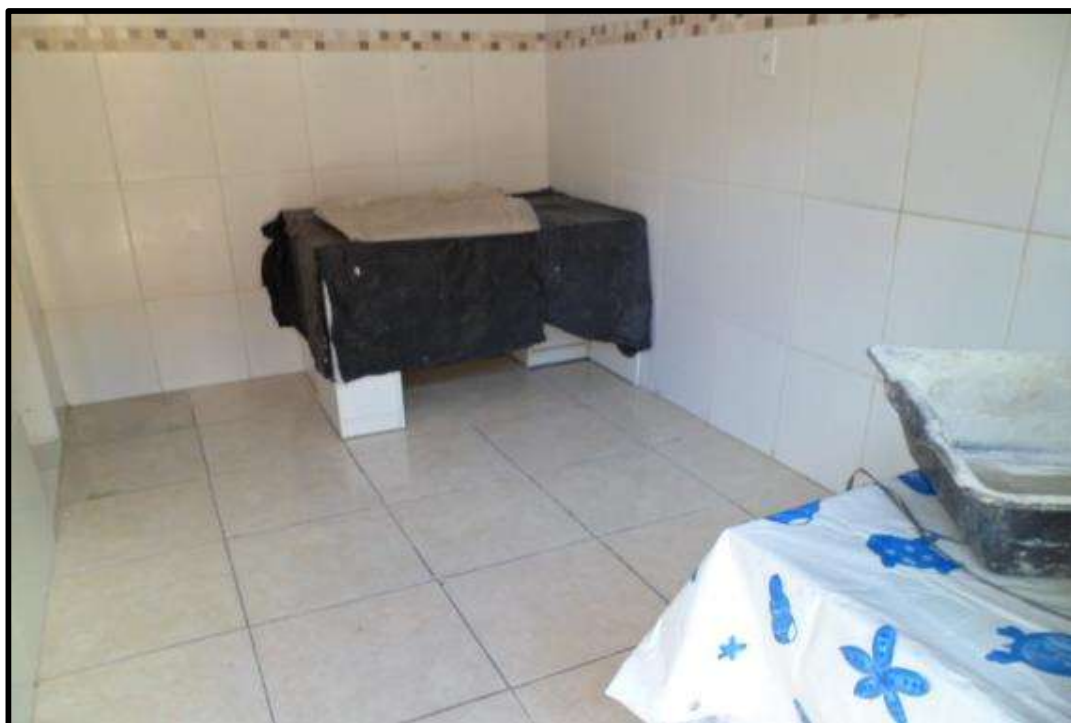


FOTO 16 – Vista geral da edícula.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 17 – Vista geral da edícula.



FOTO 18 – Vista geral da edícula.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO 19 – Vista geral da edícula.



FOTO 20 – Vista geral da edícula.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 051.168.0018-0

Local do Imóvel:
R ANTENAS, 687 - E 693
VILA CALIFORNIA CEP 03213-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ANTENAS, 687 - E 693
VILA CALIFORNIA CEP 03213-000

Contribuinte(s):
CPF 762.870.418-20 SONIA DE FATIMA PARMEZANI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	310	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	310		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	316	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1965		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.369,00
- da construção:	1.980,00

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

- da área incorporada:	424.390,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	150.164,00
Base de cálculo do IPTU:	574.554,00

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 23/06/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

A soma de 50% do valor do imóvel (R\$ 873.991,59); com o valor de indenização decorrente de locação mensal do imóvel havido em condomínio (R\$ 182.390,61); com custas e despesas processuais devidamente corrigidas (R\$ 10.994,60); com honorários advocatícios majorados pelo Superior Tribunal de Justiça em fase de conhecimento e corrigidos (R\$11.027,43); bem como com os valores devidos a título a multa de 10% diante do não pagamento voluntário (R\$18.239,06) e honorários advocatícios fixados em 10% no neste incidente (R\$18.239,06), perfaz o montante de R\$ 1.114.882,35:

Dados básicos inerentes à avaliação judicial realizada (valores atualizados para 10.08.2026)		
A - Dados informados		
Valor de avaliação (R\$)		1.533.800,00
Data inicial		nov/23
Data final		ago/26
B - Correção Monetária		
Índice de correção inicial		92,566389
Índice de correção final		105,492562
Valor atualizado do bem imóvel (R\$)		1.747.983,19
C - Parte pertencente aos Exequentes (B / 2)		
50% do valor do imóvel atualizado (R\$)	(1.747.983,19 / 2)	873.991,59
D - Valor devido pelo Executado, que deverá ser penhorado nos presentes autos		
Valor das Custas Iniciais (corrigido) (R\$)	5.565,95	6.636,97
Valor da Citação (corrigido) (R\$)	29,70	35,41
Valor da 1ª parcela dos Honorários Periciais (corrigido) (R\$)	1.260,00	1.440,83
Valor da 2ª parcela dos Honorários Periciais (corrigido) (R\$)	1.260,00	1.442,13
Valor da 3ª parcela dos Honorários Periciais (corrigido) (R\$)	1.260,00	1.439,25
50% cinquenta por cento do valor de locação mensal do imóvel havido em condomínio (R\$)		182.390,61
Honorários Advocatícios - R\$ 10.000,00 (dez mil reais) atualizados desde	(01/07/2024)	11.027,43
Multa de 10% (R\$)		18.239,06
Honorários Advocatícios no Cumprimento de Sentença (10%) (R\$)		18.239,06
Soma para penhora referente a 50% do imóvel de titularidade do Executado (R\$)		240.890,76
E - Total (C + D)		
Soma dos valores devidos e 50% do imóvel de titularidade dos Exequentes (R\$)		1.114.882,35

Desde já, requerem os Exequentes o **bloqueio dos valores que vierem a ser recebidos pelo Executado em decorrência da alienação do imóvel, correspondentes à parcela de 50% (cinquenta por cento) de sua titularidade, para posterior conversão em penhora**, até o limite necessário à satisfação integral do crédito exequendo, atualmente no montante de **R\$240.890,76 (duzentos e quarenta mil, oitocentos e noventa reais e setenta e seis centavos)**, acrescido dos encargos legais e honorários advocatícios devidos aos patronos que a presente subscrevem.