

1005558-91.2021.8.26.0068

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula nº 137.518 - 09º CRI de São Paulo/SP
Rua Noroquages, nº 97 ou 47
Vila Brasil - São Paulo/SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
06º Vara Cível - Foro Barueri/SP

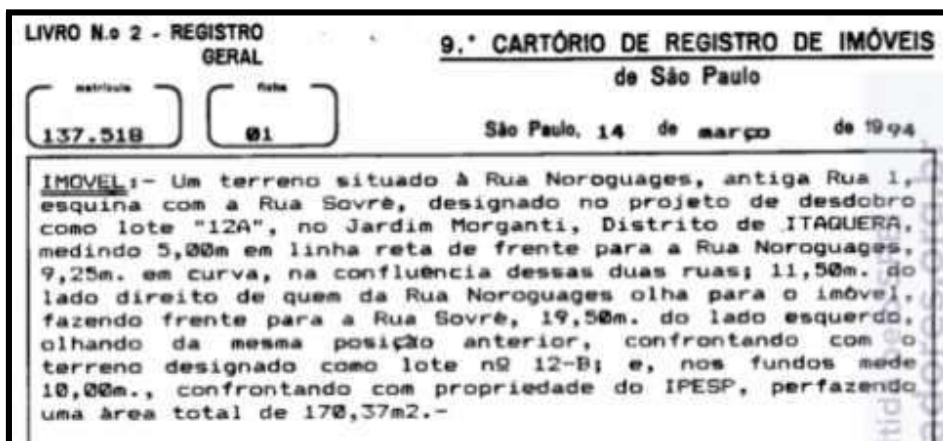
Processo
1005558-91.2021.8.26.0068 - Execução de Alimentos

Metodologia Aplicada
ABNT/NBR 14.653 - Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do bem imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 137.518 do 09º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/ SP.



Valor Total de Venda

R\$ 540.000,00

(Quinhentos e quarenta mil reais)

Ref. Junho de 2025

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
1.2. USO DO IMÓVEL	7
1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	8
2.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	10
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	25
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	26
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	27
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	27
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	29
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	29
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	29
5. CONCLUSÃO FINAL	30
6. ENCERRAMENTO	30
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 137.512 - 09° CRI São Paulo/SP	31
ANEXO 02 - Certidão dos Dados Cadastrais	33
ANEXO 03 - Instrumento Particular de Venda e Compra	34
ANEXO 04 - Elementos Comparativos	38

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer, através de metodologia adequada, sugerir o valor de mercado para a venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 137.518, registradas no 09° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) A localização do imóvel no município de São Paulo/SP;
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares localizados no próprio bairro Vila Brasil, onde está localizado o imóvel avaliando;
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel;
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes aos imóveis foram baseadas nas documentações fornecidas, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 06/06/2025, este perito esteve presente na Rua Noroquages, 97 ou 47, bairro Itaquera, São Paulo/SP, objeto da matrícula n° 137.518 do 09° CRI da Comarca de São Paulo/SP para realizar a vistoria técnica conforme agendamento.

A vistoria foi permitida e acompanhada sem qualquer impedimento pelo advogado Wagner Campos, representando o advogado do executado, e pela Sra. Luciane que informou ser esposa do executado José Evaldo de Freitas.

As partes não indicaram assistentes técnicos, bem como não apresentaram quesitos prévios à vistoria.

1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel penhorado objeto desta avaliação localiza-se na Rua Noroquages, nº 97 ou nº 47 de acordo com os dados cadastrais da Pref Mun de São Paulo, bairro Vila Brasil, zona leste do município de São Paulo.

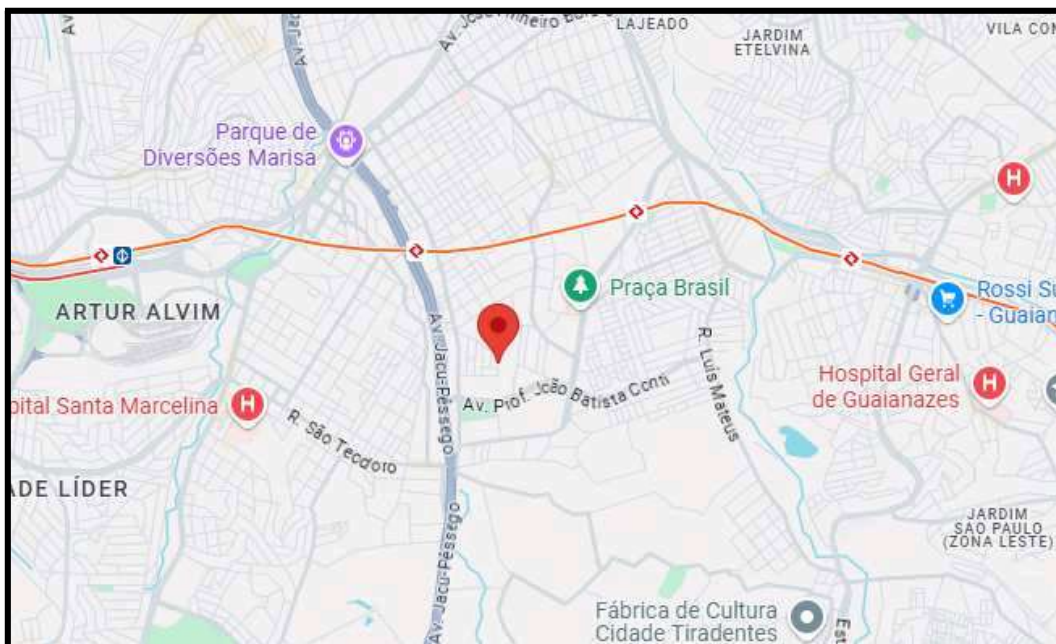


Imagem Google Maps - Rua Noroquages, 97 ou 47 - Vila Brasil - São Paulo/SP



Imagem Geosampa - Rua Noroquages, 97 ou 47 - Vila Brasil - São Paulo/SP

1005558-91.2021.8.26.0068



Imagem Geosampa - Rua Noroquages, 97 ou 47 - Vila Brasil - São Paulo/SP



Foto da Fachada - Rua Noroquages, 97 ou 47 - Vila Brasil - São Paulo/SP


1.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatado na vistoria, o imóvel avaliando é utilizado como moradia do executado José Evaldo de Freitas e família.

1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com as documentações apresentadas, o imóvel objeto desta avaliação é formado pela Matrícula Imobiliária n° 137.518 do 09° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, conforme **ANEXO 01**.

Consta que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo sob o n ° 144.031.0025-1 e tem como contribuinte Fernando Gusmão de Mello e Silva, CPF 134.936.278-66.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 144.031.0025-1			
Local do Imóvel: R NOROQUAGES, 47 CEP 08215-670 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PDE JOAO MANUEL, 1230 - AP 102 CERQ CESAR CEP 01411-000			
Contribuinte(s): CPF 134.936.278-66 FERNANDO GUSMAO DE MELLO E SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	171	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	171		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2009		

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo/SP.

O Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (Anexo 03) tem como proeminentes compradores Francisco David de Oliveira e Jesuilma de Freitas Souza e os vendedores Fernando Gusmão de Mello e Silva e Mauricelma Maria de Queiroz de Mello e Silva

Exequente Silmara Kina Augusto de Freitas Souza e executado José Evaldo de Freitas Sousa não apresentaram documentação que indique a aquisição do imóvel avaliando.

Eng° Paulo Bernardes


Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

Dívida Ativa do Imóvel

R\$ 51.801,59 para Jun/25

Extrato válido para 09/06/2025



Cidade de São Paulo

Procuradoria Geral do Município

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 144.031.0025-1

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	3.671,12
Dívidas Ajuizadas	42.989,63
Encargos	5.140,84
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 51.801,59

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
599.264.8/15-1	2011	IPTU	7.568,16	2.425,90	10	Ajuizado	Em Aberto
599.264.8/15-1	2012	IPTU	7.241,66	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
599.264.8/15-1	2013	IPTU	6.835,30	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
531.528.1/22-1	2016	IPTU	4.761,37	2.347,84	10	Ajuizado	Em Aberto
531.528.1/22-1	2017	IPTU	4.579,63	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
531.528.1/22-1	2018	IPTU	4.298,46	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
531.528.1/22-1	2019	IPTU	4.006,06	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
531.528.1/22-1	2020	IPTU	3.698,99	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
	2021	IPTU	3.251,48	325,14	10	Não Ajuizado	Protestado
	2024	IPTU	419,64	41,96	10	Não Ajuizado	Em Aberto

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo/SP.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES**

O imóvel avaliando caracteriza-se por ser uma casa residencial de padrão médio, edificada em lote de terreno de relevo plano, esquina, com frente principal para a Rua Noroquages, e lateral direita de quem, da rua olha o imóvel, Rua Sovre, totalizando uma área de 170,37m².

A casa residencial assobradada edificada sobre o terreno possui 150,00m² de área construída, sendo que no piso térreo possui sala com dois ambientes, banheiro, um dormitório, cozinha, área de serviço, quintal e garagem descoberta.

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 3866/25

8 de 40

No segundo piso, possui sala com varanda, três dormitórios sendo uma suíte com banheiro em construção e sem condições de uso, um segundo banheiro também em construção, também sem condições de uso.

Foi verificada a existência de um sótão, porém não vistoriado por falta de meios de acesso.

O acabamento do imóvel possui piso interno em cerâmica, paredes pintadas em látex sobre massa corrida e janelas e portas em madeira.

O estado de conservação do imóvel conforme vistoria realizada indica que na parte interna, apesar das boas condições gerais há a necessidade de finalizar as construções nos banheiros localizados no piso superior, manutenção nas janelas em madeira com sinais de infiltração, e instalação de parapeitos na varanda e escada interna por motivo de segurança.

Conforme demonstrado no material fotográfico, na parte externa da casa há necessidade de impermeabilização e pintura das paredes e muros e os portões metálicos da entrada apresentam sinais de ferrugem.

2.2 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Vila Brasil, localizado na zona leste de São Paulo, pertencente ao distrito de Itaquera, possui características mistas com imóveis residenciais de padrão construtivo predominante entre simples e médios e comércios locais.

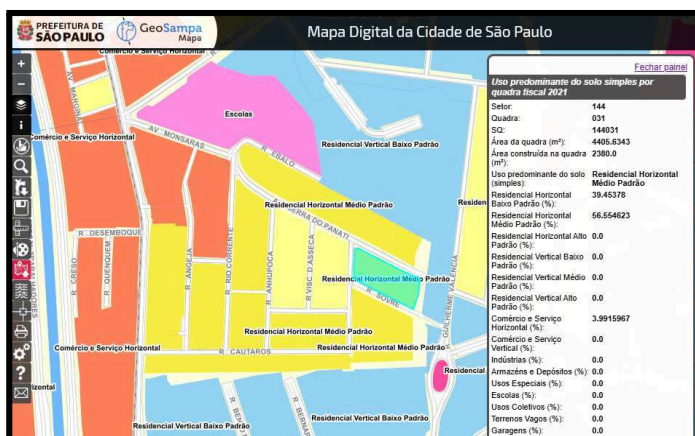


Imagem Geosampa - Quadra Fiscal 2021 Rua Noroquages,97 - Vila Brasil - São Paulo/SP

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

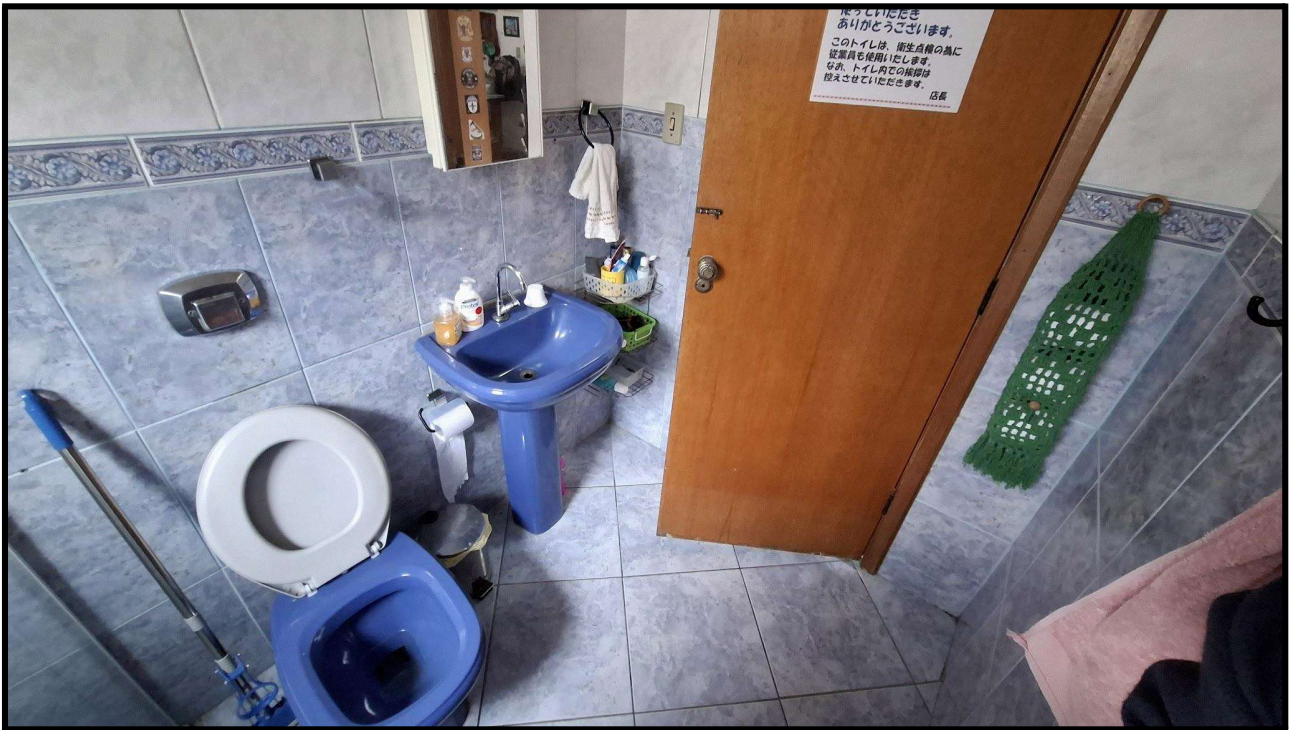
1005558-91.2021.8.26.0068



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

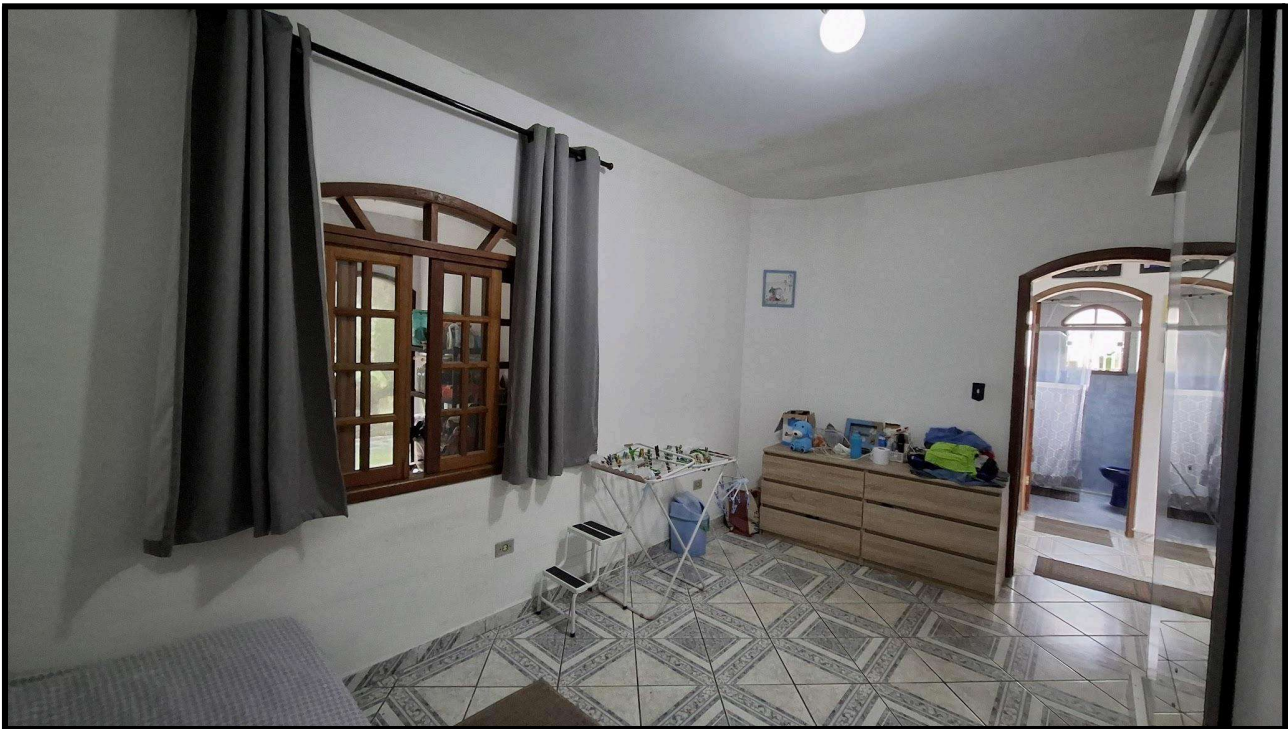
1005558-91.2021.8.26.0068



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068



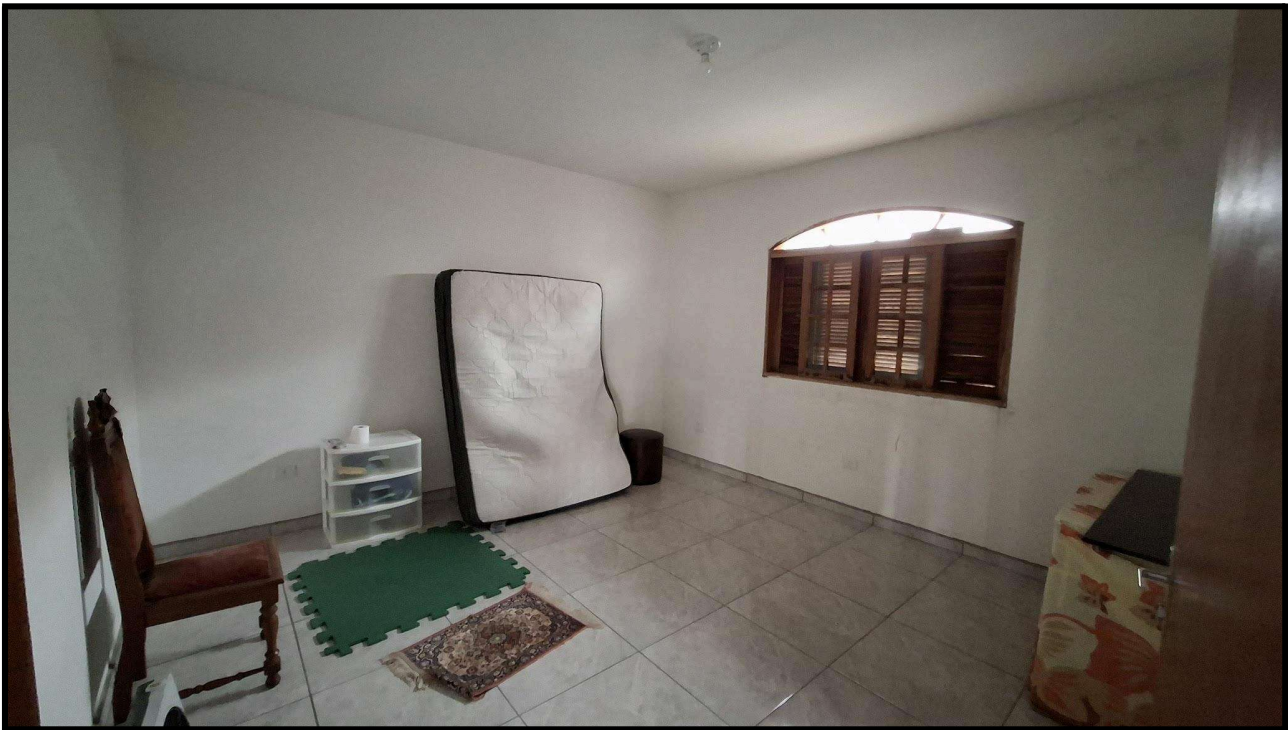
1005558-91.2021.8.26.0068

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



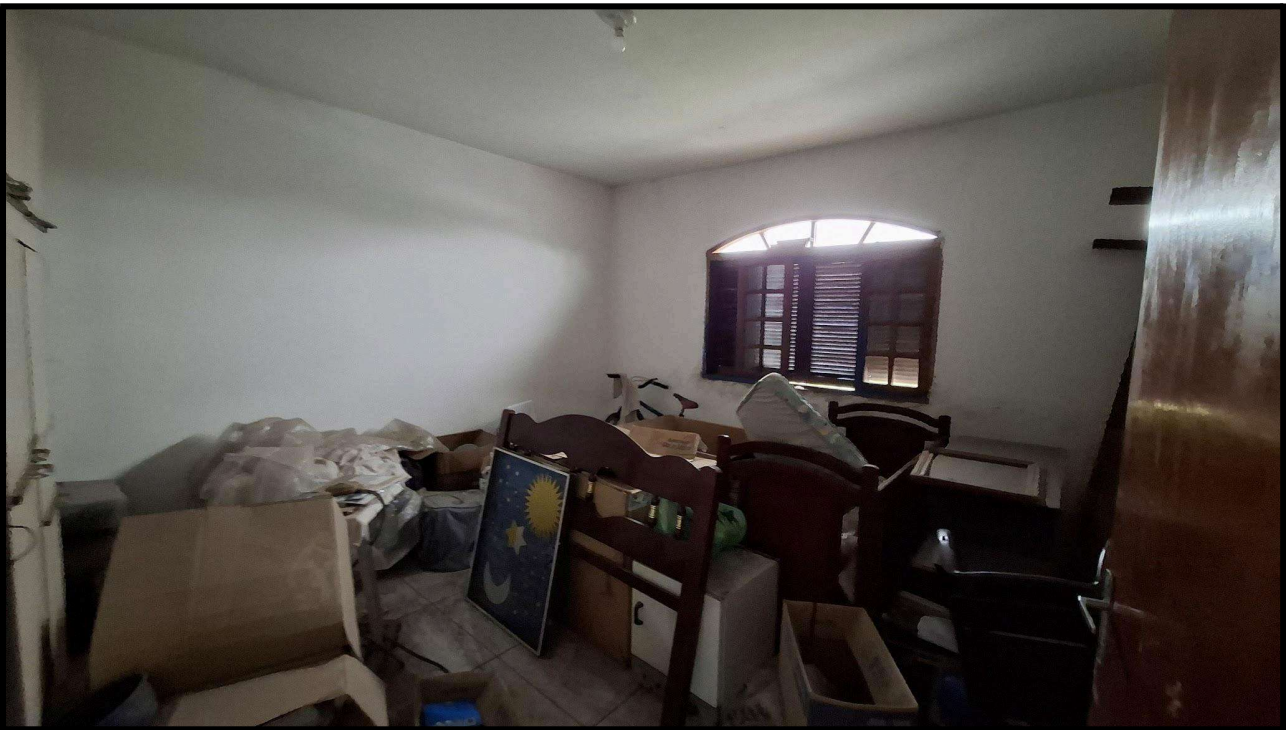
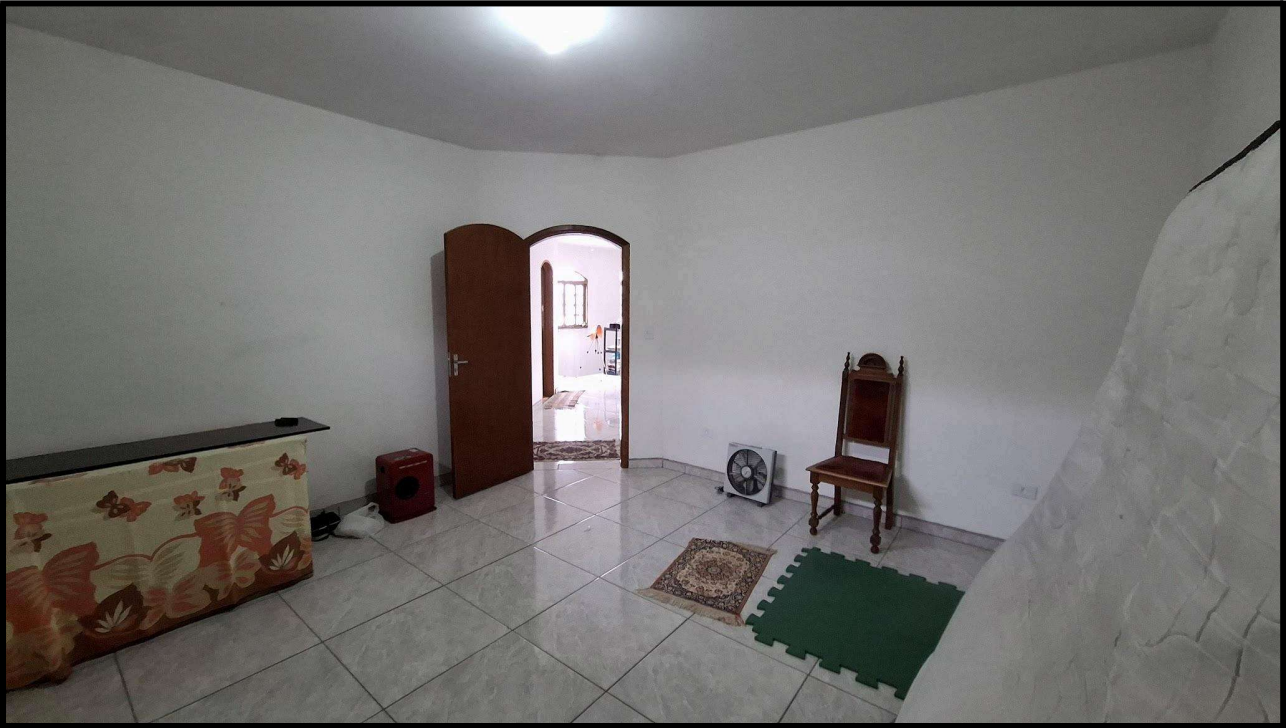
1005558-91.2021.8.26.0068

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



1005558-91.2021.8.26.0068

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



1005558-91.2021.8.26.0068

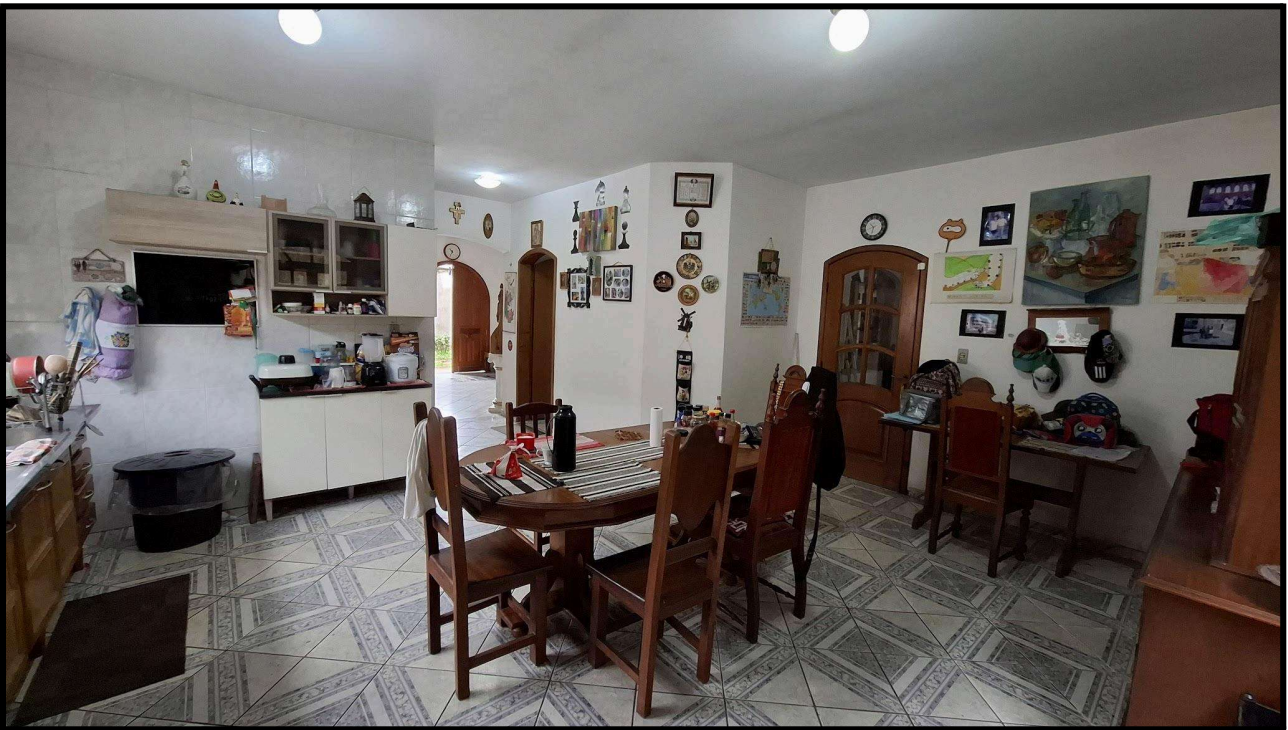
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



Eng° Paulo Bernardes

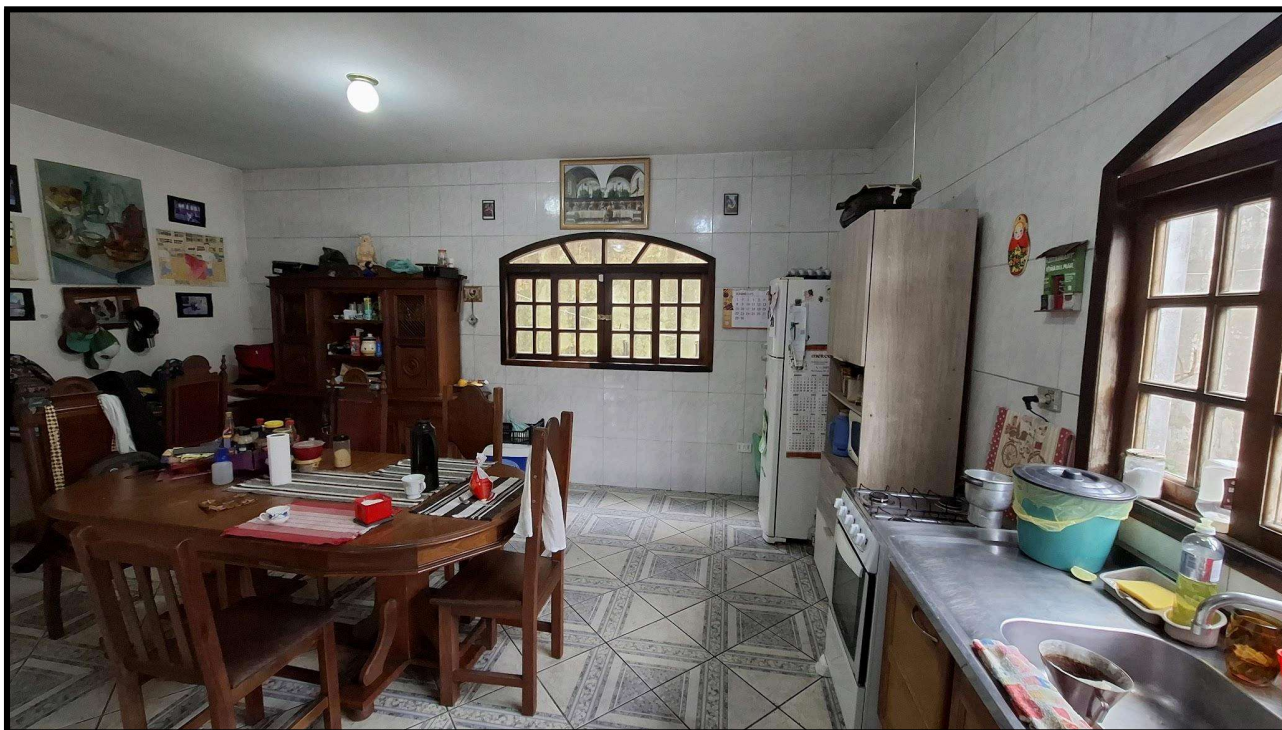
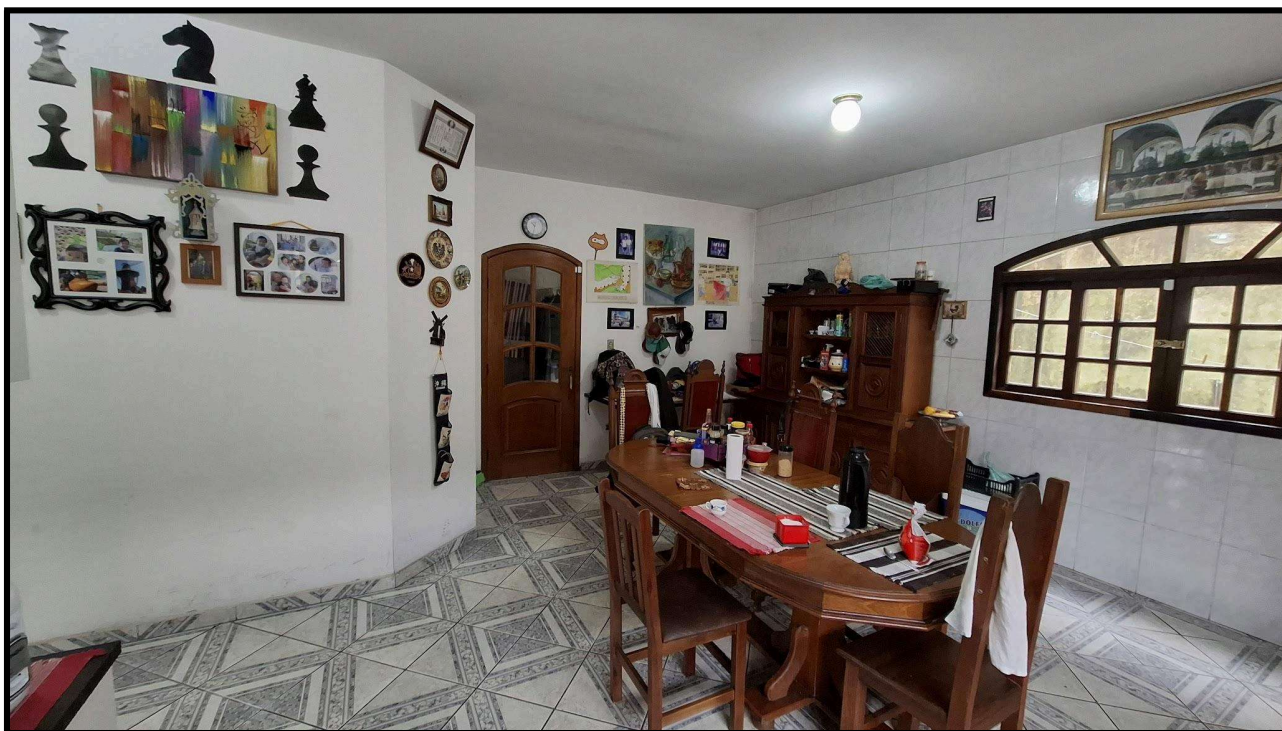
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068



1005558-91.2021.8.26.0068

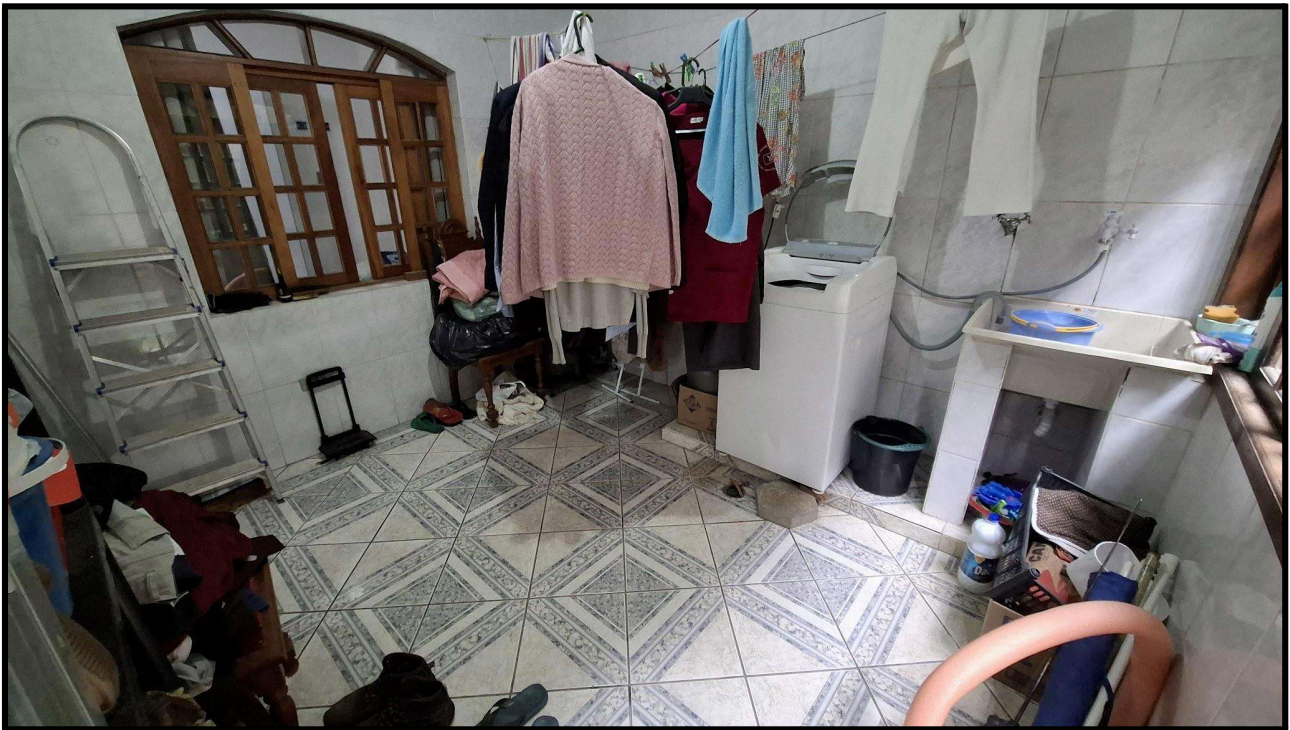
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068



1005558-91.2021.8.26.0068

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068





4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de imóveis similares, que estão localizados e sendo ofertados no próprio bairro Vila Brasil e proximidades.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste imóvel:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área útil do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

c) Estado de Conservação: adotar-se-á um fator de homogeneização, devido ao estado de conservação comparativa do imóvel em oferta com o avaliando

Durante pesquisa de campo, este perito consultou imobiliárias locais, onde foram selecionados 06 (seis) elementos comparativos, de imóveis com características similares ao imóvel avaliando, localizados no bairro Vila Brasil e proximidades, que possibilitaram a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado para obtenção do valor de venda do imóvel.

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO: Matrícula 137.518 - 09°CRI SP

ENDEREÇO: Rua Noroaguages, 97 ou 47 - Vila Brasil - São Paulo/SP

ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00m²


ÁREA TERRENO: 170,37 m²

IDADE APARENTE: entre 15 a 20 anos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de reparos simples.

Depreciação: 18,10%

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS



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.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Elementos Comp.	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Fator Estado de Conserv	Vlr Homog (R\$/m²)
1	R\$689,000.00	170.00	4052.94	0.90	0.819	2987.42
2	R\$650,000.00	110.00	5909.09	0.90	0.819	4355.59
3	R\$628,000.00	120.00	5233.33	0.90	0.819	3857.49
4	R\$574,000.00	125.00	4592.00	0.90	0.819	3384.76
5	R\$550,000.00	93.00	5913.98	0.90	0.819	4359.19
6	R\$450,000.00	127.00	3543.31	0.90	0.819	2611.77

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	2611.77
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	4359.19
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	21556.23
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	436.86
Amplitude total (R\$/m²)	1747.42
Média aritmética ou Valor Arbitrado (R\$/m²)	3592.71
Mediana (R\$/m²)	3621.13
Desvio médio (R\$/m²)	598.05
Desvio padrão (R\$/m²)	722.70
Variância (R\$/m²) ^ 2	522289.42

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 3866/25

27 de 40

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo: N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo: At = Amplitude total; Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo: N = Número de Amostras; V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +...+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1) + V(2) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +.....+ V(n)) / N] / (N-1) }

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Crítério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = **1,06**

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = **1,36**

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

5. CONCLUSÃO FINAL

Considerando os cálculos feitos, temos:

Valor de Venda = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Construída (m²)

Sendo:

Valor arbitrado (R\$/m²) = 3.592,71

Área Construída (m²) = 150,00

temos:

Valor de Venda = 3.592,71 x 150,00 = 538.905,81

Após arredondamento:

VALOR ESTIMADO de VENDA = R\$ 540.000,00 para Junho/25

sendo

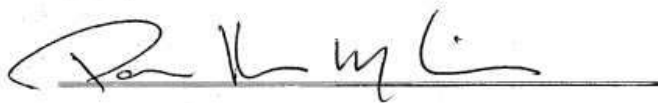
Limite Superior: (+15%) = R\$ 620.000,00

Limite Inferior: (-15%) = R\$ 460.000,00

6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 40 (quarenta) páginas, 29 (vinte e nove) fotografias que compõem a vistoria técnica e 4 (quatro) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 23 de Junho de 2025



Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173.648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21.891

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 137.512 - 09° CRI São Paulo/SP

ONF Operador Nacional
LIVRO Nº 2 do 5º REGISTRO
Eletrônico de Imóveis
GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
137.518

ficha
01

São Paulo, 14 de março de 1994

IMÓVEL: - Um terreno situado à Rua Noroquages, antiga Rua 1, esquina com a Rua Sovré, designado no projeto de desdobro como lote "12A", no Jardim Morganti, Distrito de ITAQUERA, medindo 5,00m em linha reta de frente para a Rua Noroquages, 7,25m. em curva, na confluência dessas duas ruas; 11,50m. do lado direito de quem da Rua Noroquages olha para o imóvel, fazendo frente para a Rua Sovré, 19,50m. do lado esquerdo, olhando da mesma posição anterior, confrontando com o terreno designado como lote nº 12-B; e, nos fundos mede 10,00m., confrontando com propriedade da IPESP, perfazendo uma área total de 170,37m2.-

PROPRIETARIOS: - ERNEST MOSKOVITS, também conhecido por ERNESTO MOSKOVITS, e sua mulher, HELEN MOSKOVITS, também conhecida HELENE MOSKOVITS, norte-americanos, casados sob o regime da lei norte-americana, ele industrial, RNE. W-396.376-1, ela do lar, RNE. W-379.883-5, CPF/MF. (comum) 033.465.018-68, residentes e domiciliados na Rua Dr. Melo Alves, 247, apto. 162, Cerdueira Cesar, nesta Capital.

REGISTROS ANTERIORES: - Transcrições ns. 57.569 e 62.419, feitas em 14/08/57 e 02/01/59, respectivamente, (Mat. 137.517), deste Cartório.

C.CONTRIBUINTE: - 144.031.0012-1 (maior área)

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Oficial Maior

Av.1/137.518 Em 14 de março de 1994
A presente matrícula foi aberta, instruída pelo requerimento de 15 de setembro de 1993.

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
Carlos Alberto M. Storrer - Oficial Maior

R.2/137.518 Em 25 de novembro de 1997
Pela escritura datada de 25 de Fevereiro de 1.997, do Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Itaquera, desta Capital, livro 1.049, fls. 59, ERNEST MOSKOVITS,
continua no verso

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: *** 871.340-** DATA: 18/06/2025 15:52:34 - VALOR: R\$ 22,13

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 3866/25

31 de 40

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula: 137.518 folha: 01

verso

também conhecido por ERNESTO MOSKOVITS e sua mulher HELEN MOSKOVITS, também conhecida por HELENE MOSKOVITS, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, onde tem endereço à Rua Puraque, nº 126, Itaquera, **VENDERAM O IMÓVEL**, pelo valor de CR\$36.128.575,00 (em 30/06/1.994), a FERNANDO GUSMÃO DE MELLO E SILVA, técnico mecânico, RG nº 16.243.243-4, SSP/SP, CPF/MF nº 134.936.278-66, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MAURICELMA MARIA DE QUEIROZ MELLO E SILVA, do comércio, RG nº 25.936.447-2-SSP/SP, CPF/MF nº 154.173.088-88, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Inácio de Araújo, nº 20, Bloco 3, aptº 11, Conjunto Bresser IV, no Bairro do Brás, nesta Capital.

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Jeanany Lopes da Silva
Escritvente

- Francisco Raymundo - Oficial
- Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
- Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 22,13

Visualização digital em www.egistrat.onr.br

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: *** 871.340.** DATA: 18/06/2025 15:52:34 - VALOR: R\$ 22,13

ANEXO 02 - Certidão dos Dados Cadastrais

 <p>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</p>		<p>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</p>													
<p>Cadastro do Imóvel: 144.031.0025-1</p>															
<p>Local do Imóvel: R NOROQUAGES, 47 CEP 08215-670 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p>															
<p>Endereço para entrega da notificação: R PDE JOAO MANUEL, 1230 - AP 102 CERQ CESAR CEP 01411-000</p>															
<p>Contribuinte(s): CPF 134.936.278-66 FERNANDO GUSMAO DE MELLO E SILVA</p>															
<p>Dados cadastrais do terreno:</p> <table border="0"> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td>171</td> <td>Testada (m):</td> <td>5,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>171</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área incorporada (m²):	171	Testada (m):	5,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000	Área total (m²):	171		
Área incorporada (m²):	171	Testada (m):	5,00												
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000												
Área total (m²):	171														
<p>Dados cadastrais da construção:</p> <table border="0"> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td>150</td> <td>Padrão da construção:</td> <td>1-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>75</td> <td>Uso:</td> <td>residência</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>2009</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C	Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso:	residência	Ano da construção corrigido:	2009		
Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C												
Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso:	residência												
Ano da construção corrigido:	2009														
<p>Valores de m² (R\$):</p> <table border="0"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td>844,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>1.590,00</td> </tr> </table>				- de terreno:	844,00	- da construção:	1.590,00								
- de terreno:	844,00														
- da construção:	1.590,00														
<p>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</p> <table border="0"> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td>158.757,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>205.110,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td>363.867,00</td> </tr> </table>				- da área incorporada:	158.757,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	205.110,00	Base de cálculo do IPTU:	363.867,00				
- da área incorporada:	158.757,00														
- da área não incorporada:	0,00														
- da construção:	205.110,00														
Base de cálculo do IPTU:	363.867,00														
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.</p>															
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/09/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>															
<p>Data de Emissão: 09/06/2025 Número do Documento: 2.2025.001423930-8</p>															

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

ANEXO 03 - Instrumento Particular de Venda e Compra

Folha 01 de 04

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pôr este instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças de um lado, como promitentes vendedores, **FERNANDO GUSMÃO DE MELLO E SILVA**, brasileiro, Técnico de Especificação Pleno, portador da cédula de identidade RG n. 16.243.243-4 SP-SSP e do CIC n. 134.936.278-66, casado, pelo regime de comunhão parcial de bens, com **MAURICELMA MARIA DE QUEIROZ DE MELLO E SILVA**, brasileira, do Lar , portadora da cédula de identidade n.25.936.447-2 e do CIC n. 154.175.088-88, residentes e domiciliados à rua, Inácio de Araújo n. 20 , apto 11 Bloco 3 - Brás , nesta Capital, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**; e, de outro lado, na qualidade de promitente comprador, **FRANCISCO DAVID DE OLIVEIRA** , brasileiro, Agrimensor , portador da cédula de identidade RG n. 1.174.123 e do CIC 519.073.484-68, casado, pelo regime de comunhão parcial de bens , com Jesuilma de Freitas Sousa Oliveira, brasileira, Alxiliar de Enfermagem, portadora da cédula de identidade RG n. 289.001.286 SSP-SP e do CIC n. 100.606.238-61, residentes e domiciliados à Rua Noruaguages ,95 - Jardim Morgante - Itaquera nesta Capital doravante denominados simplesmente **COMPRADORES** , têm entre si, justos avindos e contratados o que adiante segue e que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

Cláusula 1a.- DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO

Que a justo título e inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, débitos fiscais, arrestos, sequestros, hipotecas convencionais ou legais, os **VENDEDORES** são senhores e legítimos possuidores de imóvel , situado à Rua, Noruaguages esquina com a rua Sovré, que é designado no projeto de desdobro como lote n. 12-A, no Jardim Morgante , localizado neste destrito de Itaquera , município e comarca desta Capital, com área total de 170,37 m. registrado no 9º. Cartório de Imóveis em 17/11/97 sob o n. 119627.

Cláusula 2ª - PACTO

Pelo instrumento e na melhor forma de direito os **VENDEDORES** se comprometem a vender ao **COMPRADOR** , e este a comprar, o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 1ª, pelo preço e de conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

Cláusula 3ª - DO PREÇO

Folha 02de04

O preço certo e ajustado para a venda ora prometida é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago no ato da assinatura deste instrumento, importância essa representada pelo cheque mencionado a seguir, cuja quitação é dada pelos VENDEDORES somente após a compensação do cheque.

Banco: 001 (Brasil)**Cheque No.: 089696****Agência: 1200****Conta: 2379-5****Valor: R\$ 25.000,00****Cláusula 4ª - DO CANCELAMENTO**

Este contrato perde imediatamente a validade, sendo este cancelado em caráter definitivo, caso o cheque ora dado como forma de pagamento à vista, não seja compensado por falta de saldo bancário, ou qualquer motivo que não permita a efetivação do pagamento.

Cláusula 5ª - DO ARREPENDIMENTO

O presente contrato é irrevogável e irretroatável para ambos os contratantes que dele não poderão arrepender-se.

Cláusula 6ª - DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE

A posse do imóvel ora compromissado à venda será transferida aos COMPRADORES após a data da assinatura do presente contrato e compensação do cheque.

Cláusula 7ª - DA ESCRITURA DEFINITIVA

Após o pagamento, os VENDEDORES se obrigam a outorgar, em favor dos COMPRADORES, a competente escritura definitiva de venda e compra, apresentando, as partes, na ocasião, os documentos que forem necessários.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

Folha 03de04
<p>Cláusula 8ª - DAS DESPESAS E IMPOSTOS</p> <p>OS COMPRADORES se responsabilizam pelo pagamento de todas as despesas com a outorga da escritura definitiva de venda e compra, bem como as relativas à obtenção de certidões, emolumentos, impostos, registros imobiliários, dentre outras.</p> <p>A partir da assinatura do presente instrumento, correm pôr conta dos COMPRADORES todos os impostos, taxas e demais tributos que recaiam sobre o imóvel, responsabilizando-se, entretanto, os VENDEDORES, pelos débitos cujos vencimentos ocorram anteriormente à data da posse.</p>
<p>Cláusula 9ª - HERDEIROS OU SUCESSORES</p> <p>O presente contrato obriga, não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores.</p>
<p>Cláusula 10ª - DO FORO</p> <p>Fica eleito o FORO da Comarca desta Capital para nele serem debatidas eventuais questões decorrentes deste contrato.</p>
<p>Cláusula 11ª - DISPOSIÇÕES GERAIS</p> <p>Ficam desde logo autorizados os registros e averbações necessários junto ao Cartório de Registro de Imóveis, correndo pôr conta dos COMPRADORES as despesas respectivas.</p> <p>Os VENDEDORES declaram, sob as penas da lei que não são empregadores nem produtores rurais, não estando, portanto, incursos nas restrições da lei orgânica da Previdência Social e nem tampouco no artigo 84 do decreto 612 de 21.07.1992. (contribuições relativas ao Fim social).</p> <p>A tolerância das partes ao exaro cumprimento das obrigações previstas nestes instrumento, não implicará na renúncia de direitos ou novação .</p>

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

Folha 04de04

E, pôr assim estarem as partes certas, justas e contratadas, celebram e assinam o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com as 02 (duas) testemunhas instrumentais e presenciais infra assinadas, na forma de estilo.

São Paulo, 20 de fevereiro de 1999.

VENDEDORES

Fernando Gusmão
FERNANDO GUSMÃO DE MELLO E SILVA

Mauricelma M. de Queiroz
MAURICELMA MARIA DE QUEIROZ DE MELLO E SILVA

COMPRADORES

Francisco David de Oliveira
FRANCISCO DAVID DE OLIVEIRA

Jesuilma de Freitas Sousa Oliveira
JESUILMA DE FREITAS SOUSA OLIVEIRA

TESTEMUNHAS:

1. *Jesuilma Aparecida de Freitas Sousa*
RG n. 28443206-4

2. _____
RG n.

Francis

27º Registro Civil - Tatuapé, São Paulo -
 R. Cel. Luiz Americano, 238/240 - Tel.: (011) 4190
 Reconheço por semelhança as firmas de: FERNANDO GUSMÃO DE MELLO E SILVA e MAURICELMA MARIA DE QUEIROZ MELLO E SILVA.
 São Paulo, 20 de fevereiro de 1999.
 Em testemunho da verdade,
 FRANCISCO MARCIO RIBEIRO
 VIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

27º REGISTRO CIVIL
 20 FEV 1999
 SELO DE AUTENTICIDADE
 SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 AJ 424448

WAIR ARRUDA CARDOSO GALANTE
 escrevente autorizada

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1005558-91.2021.8.26.0068

ANEXO 04 - Elementos Comparativos

(Pesquisa realizada entre os dias 10/06/25 à 20/06/25 sujeita a alterações posteriores)

● Elemento comparativo 01

Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Itaquera / Rua Noroaguages

Venda
R\$ 689.000 • Condomínio isento IPTU R\$ 1.049
 Preço abaixo do mercado 📉

🏠 170 m² 🛏️ 3 quartos 🚿 3 banheiros
 🚗 3 vagas 🐾 Aceita animais ✓ Churrasqueira

Endereço
Rua Noroaguages, 26 - Itaquera, São Paulo - SP
 📍 [Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 170 m² por R\$ 689.000
 (Código do anunciante: 514095 | Código no Viva Real: 2775239324)

Anunciante: WR Ferreira Fone: 11 2548-6948

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS689000-id-2775239324/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 02

Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Itaquera / Rua Noroaguages

Venda
R\$ 650.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

🏠 110 m² 🛏️ 3 quartos 🚿 1 banheiro
 🚗 3 vagas 🏡 Varanda ✓ Quintal

Todas as características ▾

Endereço
Rua Noroaguages - Itaquera, São Paulo - SP
 📍 [Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 110 m² por R\$ 650.000
 (Código do anunciante: 21131 | Código no Viva Real: 2799642714)

Anunciante: Martins Imóveis Ltda Fone: 11 4750-6238

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS650000-id-2799642714/?source=ranking%2Crp>
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 3866/25

38 de 40


1005558-91.2021.8.26.0068

● Elemento comparativo 03

Venda R\$ 628.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

120 m² tot. 120 m² útil 3 banheiros 2 quartos 2 suítes

Excelente sobrado na Vila Brasil, com 120m² a.u., 2 dormitórios (2 suítes), cozinha planejada, sala,

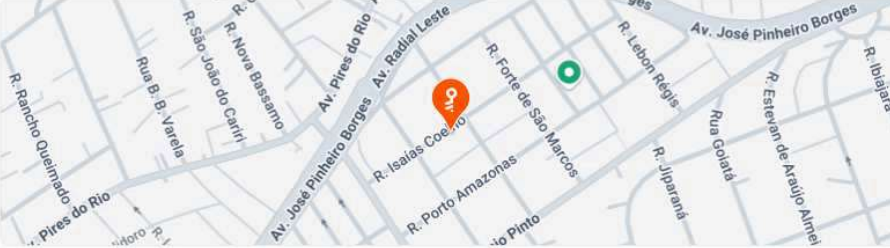
Excelente sobrado na Vila Brasil, com 120m² a.u., 2 dormitórios (2 suítes), cozinha planejada, sala, home office, lavanderia, churrasqueira, 2 vagas. Trata-se de imóvel impecável, com ótimo acabamento (porcelanato, granito) e portão automático. Localização privilegiada, nas proximidades das Avenidas Sapopemba e Vila Ema. Agende sua visita! (REF 20.844)

Anunciante: MF Imóveis Fone: 11 3562 4514 - Cod anunciante: 20844 Cod Anuncio: 3012144848
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-sobrado-na-vila-brasil-com-120m-a.u.-2-3012144848.html>

● Elemento comparativo 04

Venda R\$ 574.460
IPTU RS 550

Rua Isaias Coelho, 106, Vila Brasil, São Paulo



125 m² tot. 125 m² útil 1 banheiro 2 vagas 2 quartos 5 anos

Casa em Rua Isaias Coelho - Vila Brasil - São Paulo/SP

Casa a venda em Rua Isaias Coelho - Vila Brasil - São Paulo/SP

Anunciante: Newcore - Mario Issamu Fone: 4580-4274
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-rua-isaias-coelho-vila-brasil-sao-2995873268.html?duplicated=true>

1005558-91.2021.8.26.0068

● Elemento comparativo 05

Venda
R\$ 550.000 • Condomínio isento IPTU isento
 93 m² 3 quartos 3 banheiros
 2 vagas Aceita animais Varanda
 Todas as características
 Endereço
Rua Noroaguages, 119 - Itaquera, São Paulo - SP
 Explore a localização do imóvel
Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 93 m² por R\$ 550.000
 (Código do anunciante: SO14770 | Código no Viva Real: 2775052740)

Anunciante: Yamakawa Imóveis - Fone: 11 2155-8800

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-itaquera-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-93m2-venda-RS550000-id-2775052740/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 06

Venda R\$ 450.000
 Rua Candido Godoi, Vila Brasil, Sao Paulo - CEP: , Vila Brasil, São Paulo
 127 m² tot. 127 m² útil 3 banheiros 2 vagas 2 quartos
Casa Sobrado em São Paulo
 02 dormitórios, 3 total de banheiros, 01 cozinha, 02 garagens, 01 lavanderia, 01 sala , Área construída 127,00 m², Área total 127,00 m²

Anunciante: Martins Imóveis - Fone: 11 2524-6000 Cód. Imovelweb: 2977894079

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sobrado-em-sao-paulo-2977894079.html>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1005558-91.2021.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Obrigações**
 Exequente: **Silmara Kina Augusto de Freitas Souza**
 Executado: **Jose Evaldo de Freitas Sousa**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial.

Nada Mais. Barueri, 03 de julho de 2025. Eu, ____, Renata Toledo Rosa Arvoredo, Chefe de Seção Judiciário.



**EXCELENTÍSSIMA SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP**

PROCESSO Nº 1005558-91.2021.8.26.0068

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, Leiloeiro oficial devidamente matriculado na JUCESP sob o nº 464, que disponibiliza seus leilões na plataforma www.leilaovip.com.br, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar os esclarecimentos adicionais do i. Perito quanto a impugnação ao laudo de avaliação.

Diante desse cenário, requer a juntada dos esclarecimentos e intimação das partes para que, querendo, manifestem-se.

Na ausência de impugnação fundamentadas, pugna-se pela homologação do laudo de avaliação.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo/SP, 21 de agosto de 2025.

Eduardo Jordão Boyadjian
JUCESP nº 464

Mirella Caldeira
OAB/SP nº 138.703

Referência : Esclarecimentos sobre Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Processo: 1005558-91.2021.8.26.0068 - 06° Vara Cível Foro de Barueri / SP

Ação: Cumprimento de Sentença - Alimentos

Requerente: Silmara Kina Augusto de Freitas Souza

Requerido: Jose Evaldo de Freitas

Esclarecimentos Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Primeiramente esclarece este perito, que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, método este, utilizado no Parecer Técnico apresentado, seguiu a **Norma ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens Imóveis – Parte 1 e 2** em conjunto com as recomendações técnicas do **IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia**.

Importante também esclarecer que as partes, através de seus representantes, foram intimados pelo TJSP do agendamento da vistoria do imóvel, e restaram silentes, não indicando assistentes técnicos para acompanhamento, tampouco elaborando quesitos técnicos prévios à vistoria.

Em relação a impugnação, é importante apontar que, havendo discordância quanto ao trabalho do perito judicial, a parte deve manifestar-se por meio de assistente técnico devidamente habilitado.

Em relação aos Quesitos Complementares apresentados pelo advogado do executado, responde este perito:

1005558-91.2021.8.26.0068

1- Qual o valor real do imóvel nas condições estruturais, conservação, segurança e habitação de acordo com as imagens apresentadas no laudo de avaliação em fls. 234-236?

Conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica apresentado, elaborado de acordo com a Norma ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2, o imóvel possui valor de venda de R\$ 540.000,00 para Junho de 2025.

2- Em que se pese as condições de visíveis das fotografias anexas do referido imóvel. Qual a real idade da edificação existente e as condições, explique detalhadamente o parecer adequado para avaliação de compra e venda?

Conforme indicado na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o ano da construção foi em 2009, estimado por este perito entre 15 e 20 anos

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

Cadastro do Imóvel: 144.031.0025-1

Local do Imóvel:
R NOROGUAGES, 47
CEP 08215-670
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PDE JOAO MANUEL, 1230 - AP 102
CERQ CESAR CEP 01411-000

Contribuinte(s):
CPF 134.936.278-66 FERNANDO GUSMAO DE MELLO E SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	171	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	171		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2009		

3- Que o Ilustre Perito possa realizar pesquisa de imóveis semelhantes ao objeto da presente ação de acordo com o estado de conservação do mesmo, expondo, assim imóveis com as mesmas características. Qual seria o patamar real da compra e venda?

ado em 28/07
11.2021.8.26.0

Durante pesquisa de campo apresentada no Parecer Técnico, este perito selecionou somente imóveis de padrão construtivo semelhante, isto é, casas residenciais de padrão construtivo Médio, localizados na Vila Brasil, mesmo bairro do imóvel avaliando, conforme preconiza a Norma ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2, inclusive, três dos seis imóveis selecionados localizam-se na própria rua Noroaguages.

Sobre o Estado de Conservação do imóvel avaliando, este foi enquadrado conforme as características vistoriadas como “Necessitando de reparos simples” e assim aplicada uma depreciação de 18,1%.

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	<u>18,10</u>	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.

Caso o imóvel apresentasse o Estado de Conservação “**Nova**”, teríamos uma depreciação de **0,00%**, e o valor de venda do imóvel avaliando seria R\$ 660.000,00 para Junho de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2025 às 13:43, sob o número WBRE25702065620. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005558-91.2021.8.26.0068 e código TAcCaR6s.

1005558-91.2021.8.26.0068

4- Que o Ilustre Perito possa elucidar se as eventuais reformas fossem realizadas de acordo com Laudo Estrutural apresentado pela Engenharia Civil CREA SP - 5069167058, apresentado nos autos, em que patamar de semelhança se enquadraria, quanto aos Elementos Comparativos, anexo 04, apresentado nos autos em fls. 249-251?

A avaliação do imóvel se dá conforme as características do Estado de Conservação do imóvel **no dia da vistoria**.

Conforme respondido no item anterior, se o Estado de Conservação do imóvel fosse caracterizado como “Nova”, com reforma geral e substancial realizada com menos de dois anos, o valor do imóvel seria R\$ 660.000,00 para Junho de 2025.

5- Que o Ilustre Perito, possa esmiuçar com detalhes quanto a Referência de Reforma Simples, de acordo com Avaliação preconizada em fls. 213 deste processo?

Conforme definido pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia.

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.

Conforme Parecer Técnico, fl. 220, durante a vistoria técnica **não foram identificados problemas estruturais no imóvel**, conforme relato abaixo.

O estado de conservação do imóvel conforme vistoria realizada indica que na parte interna, apesar das boas condições gerais há a necessidade de finalizar as construções nos banheiros localizados no piso superior, manutenção nas janelas em madeira com sinais de infiltração, e instalação de parapeitos na varanda e escada interna por motivo de segurança.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2025 às 13:43, sob o número WBRE25702065620. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005558-91.2021.8.26.0068 e código TAcCaR66.

1005558-91.2021.8.26.0068

Corroborando com o Parecer Técnico deste perito, o Laudo de Inspeção e Escopo, elaborado pela Engenheira Civil Patrícia Campos, e trazido pelo impugnante, relata que o imóvel apresenta, pelas patologias identificadas, graus de risco **Regular e Mínimo**, onde **Risco Regular** não apresenta prejuízo à desvalorização em níveis aceitáveis e **Risco Mínimo** corresponde a nenhum comprometimento do valor imobiliário, justificando a caracterização do Estado de Conservação como “Necessitando de Reparos Simples”.

8.4. Planilha de grau de risco (conforme classificação do item 7.3)

Manifestações patológicas detectadas	Grau de risco
• Vedação das paredes da edificação apresentado infiltração/umidade, causando a proliferação de fungos;	Regular
• Destacamento da pintura interna das paredes;	Mínimo
• Corrosão do portão;	Mínimo

- GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.
- GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irreversíveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

8.2. Manifestações Patológicas detectadas

Os principais danos e manifestações patológicas observados, durante a Vistoria Técnica realizada em 25/06/2025, foram:

- Infiltração nas janelas de madeira com destacamento de pintura.
- Todas as paredes externas da edificação apresentam infiltração/umidade, causando a proliferação de fungos;
- Destacamento da pintura das paredes externas;
- Corrosão no portão de entrada;
- Falta de parapeito nas varandas do piso superior e falta corrimão na escada;

1005558-91.2021.8.26.0068


Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

Conclusão

Portanto, tendo esclarecido todos os quesitos complementares, e estando os cálculos apresentados no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de acordo com os ditames da norma ABNT NBR 14.653 e demais normas técnicas aplicáveis, este perito pugna pelo não acolhimento da impugnação, mantendo-se o laudo apresentado como prova idônea, elaborado de forma imparcial, reafirmando o valor do imóvel em R\$ 540.000,00 para Junho de 2025.

Sendo assim, sem mais a esclarecer, permanece à disposição.

São Paulo, 12 de Agosto de 2025



Eng. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 540.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2025 a Março/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	273 dias	1,026274
Percentual correspondente	273 dias	2,627415 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 554.188,04
Sub Total	(=)	R\$ 554.188,04
Valor total	(=)	R\$ 554.188,04

[Retornar](#) [Imprimir](#)