

0266/03



SÃO PAULO

9 VOL

TJ JUNDIAI



A81-1000782366.-2

X 5438/11

CARTÓRIO DO OFÍCIO

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A)

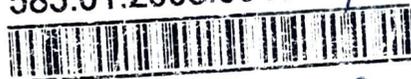
\* Penhona - fls. 296

02

Vara Cível  
Fórum Regional I - Santana

na pasta do  
carter

Processo: 583.01.2003.004575-9/000000-000



\* PENHORA - FLS 360

Grupo: 1.Cível  
Ação: 128-Extinção de Condomínio  
Valor da Causa: R\$72.293,00  
Data Distribuição: 06/02/2003 Hora: 14:02  
Data Alteração: 02/01/2006 Hora: 17:25  
Tipo de Distribuição: Livro

Rosto - Autas

FARLENYA

352

RETE: MARIA APARECIDA DINIZ e outro(s)  
ADV: MARIA APARECIDA DINIZ  
OAB: 136041 SP  
RDO: APARECIDO DAMASCENO e outro(s)  
ADV: MARGHERITA MASCARENHAS DA SILVA DUARTE  
OAB: 44346 SP

Nº DE ORDEM: 01.02.2003/000266



Em 20 de fevereiro de 2003

autuo neste Ofício a petição inicial e os documentos  
que segue(m) e lavro este termo.

Eu, Angela Lúcia, Escr., su

REG. SOB nº 2003-583-5

2/24

PREFERÊNCIA DO CRÉDITO: PREFEITURA DE SÃO PAULO

FLS.352/353 (conforme despacho de fls.358)

03/004575-9

02  
/

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I  
- SANTANA - SÃO PAULO - CAPITAL**

DEPR16.1 05022003 1655 001.03.004575-5

**MARIA APARECIDA DINIZ**, brasileira, casada, advogada, regularmente inscrita na OAB 136.041/SP, portadora do CPF/MF 756.452.548-72, residente e domiciliada à Rua João de Souto Maior, 912-apto.14-bloco "C" - Vila Medeiros - São Paulo - CEP 02218-001/SP, com escritório profissional no Viaduto Dona Paulina, 34 - 8º andar, Conj. 81- Centro/São Paulo - SP, fone 3101.5858, atuando em causa própria, vem, respeitosamente perante V.Exa., com fulcro no art. 1.341 e seguintes do C.C. (Lei 10.406/02), propor

**AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO,**

em face de:

**APARECIDO DAMASCENO**, brasileiro, casado, portador do RG 9.693.786/SSP/SP e do CPF/MF 935.125.989-04, residente e domiciliado à Rua Kaneda, 28, Jd. Japão - CEP 02132-030 - São Paulo/SP;

**VALÉRIA ROBERTA DIAS DA SILVA**, brasileira, casada, agente de saúde, portadora do RG 27.098.701-0/SSP/SP, residente e domiciliada à Rua Eupidio Jose de Lima, 195 Parque Paraíso - Gleba 7 - Itapecerica da Serra/SP;

**BENEDITO DONATO DIAS JUNIOR**, brasileiro, casado, metalúrgico, portador do RG 34.609.891-9SSP/SP, residente e domiciliado à Rua das Goassatungas, 239, Parque Jabaquara - nesta Capital,

O Espólio de **WLADIMIR ROBERTO DIAS**, representado por seus herdeiros menores impúberes, **VLADY, AKELL, PETERSON, RABECH e VITOR**, estes ainda, representados por sua mãe

5081 - Galangal  
Coel.

Ver o nome completo da Rua de Japão III

03  
/

**ADRIANA DAS MERCEDES**, brasileira, solteira, do lar, os quais, porém, residem em local incerto e não sabido, pelos motivos fáticos e jurídicos a seguir expostos:

**Maria Aparecida Diniz, Benedito Donato Dias**, já falecido, cujo espólio estará representado por **Valéria Roberta Dias da Silva, Benedito Donato Dias Junior e Wladimir Roberto Dias**, este, também falecido, não havendo ainda inventário, ficando o espólio representado pelos herdeiros Wlady, Akell, Petterson, Rabech e Vitor, estes, todos menores impúberes, pelos quais deverá responder a mãe, Adriana das Mercedes, bem como, **Aparecido Damasceno, são proprietários** do imóvel situado à Rua Kaneda, 28- Jd. Japão – CEP 02132-030(doc. Incluso), nesta Capital;

De tal sorte, Maria Aparecida Diniz, é proprietária de 1/3 do imóvel em tela; Aparecido Damasceno, é proprietário de 1/3, Valéria Roberta Dias da Silva, é proprietária de 1/9, Benedito Donato Dias Junior, é proprietário de 1/9 e os 5 (cinco) menores impúberes, dividem o 1/9 restante;

Vale esclarecer que o imóvel possui três (3) moradias, motivo pelo qual, convencionou-se, em acordo verbal, que Aparecido Damasceno usufruiria da moradia frontal, contendo 4 cômodos, lavanderia, mais uma vaga na garagem; Maria Aparecida Diniz, usufruiria e administraria a moradia central, contendo 3 cômodos, pequena lavanderia e a segunda vaga na garagem; Valéria Roberta Dias da Silva, Benedito Donato Dias Junior e os demais (menores), usufruiriam da moradia dos fundos, a qual contém 4 cômodos;

Ocorre que tal disposição, desde o falecimento do **WLADIMIR ROBERTO DIAS** aos 03/07/01, não vem sendo respeitada pelo condômino Aparecido Damasceno, o qual, num flagrante abuso, apossou-se indevidamente da totalidade do imóvel, impedindo aos demais proprietários o exercício de seus direitos. Aluga as casas que não lhe pertencem, se nega a prestar contas, não paga os impostos e faz ameaças, gerando animosidades, motivo inclusive do desaparecimento da mãe dos menores com os respectivos filhos, pois teme as atitudes violentas que o Requerido tem por hábito adotar (em anexo, cópia de Boletim de Ocorrência, em que a filha da Autora foi agredida).

Convém, ainda, esclarecer que o referido imóvel, por suas características, não comporta divisão igualitária, sendo a extinção do condomínio com venda e partilha, única forma de distribuição justa aos seus partícipes.

Assim, é que, considerando o que foi historiado e documentado, com fundamento no art. 1112, inc.V e prerrogativas do art. 1118 e seus incisos, do CPC, bem como toda a legislação pertinente, requer-se a V.Exa., se digne determinar:

A citação pessoal dos Requeridos, e por edital aos que se encontram em local incerto e não sabido, para fins e efeito da presente Ação, se

04  
/

necessário, com as prerrogativas do art. 172 e parágrafos do CPC ao Sr. Meirinho, podendo aqueles, fruírem das prerrogativas inerentes aos condôminos;

Não manifestando interesse, proceda-se aos atos inerentes à espécie, devendo ao final a Ação ser julgada procedente para alienação e quinhão em coisa comum, extinguindo-se o condomínio com as cominações legais.

A participação de menores impõe o acompanhamento do D. representante do Ministério Público que aqui fica requerido.

Autorizada a venda, esta se faça na forma da Lei e, após deduzidas as despesas, seja o resultado partilhado conforme de direito, quando, certamente, serão depositados judicialmente os valores correspondentes aos menores.

Seja(m) a(s) parte(s) vencida(s) condenadas ao pagamento de custas e demais despesas processuais, bem como honorários advocatícios a serem arbitrados a critério de V. Exa.

Requer, ainda, a pleiteante, face não dispor, por ora, de recursos que lhe permitam arcar com despesas processuais sem prejuízo da própria subsistência, sejam as despesas adiadas até final da ação, culminando com venda do imóvel e conseqüentemente, possibilidade de efetuarem as partes os pagamentos devidos referentes a IPTU, Judiciárias e afins.

Dá-se ao feito o valor fiscal de R\$ 72.293,00 (setenta e dois mil, duzentos e noventa e três reais), atual valor venal do imóvel, para efeito de alçada.

Acolhendo a presente pretensão, V.Exa. pode sentir-se convicto de estar cumprindo o honroso mister de distribuir JUSTIÇA!

São Paulo, 23 de janeiro de 2003

  
Maria Aparecida Diniz → J 48  
OAB/SP 136.041

50  
M

**VISTA**

Em 28 de julho de 2003, faço vista destes autos a Promotora de Justiça **Dra. Inês Makowski de Oliveira Bicudo**  
Eu, escrevente \_\_\_\_\_, subscrevi.

*Jane*

Processo nº 001.03.004575-5 – 2ª Cível.

**MM. Juiz:**

Pelo que se pode ler nas observações do assentamento de óbito de Wladimir, o falecido deixou cinco filhos, dentre eles o menor Vitor (herdeiro do falecido).

Diante disto, e para que não haja nulidade no presente feito, necessário se faz a retificação de assentamento de óbito de Wladimir, excluindo-se o nome do menor Vitor.

São Paulo, 28 de julho de 2003

**Inês Makowski de Oliveira Bicudo**  
Promotora de Justiça

*[Handwritten signature of Inês Makowski de Oliveira Bicudo]*

**Gino Caracciolo**  
Estagiário do Ministério Público

**RECEBIMENTO**

Em \_\_\_\_\_ de 31 JUL 2003 de \_\_\_\_\_  
recebi estes autos com a - carta supra

Eu, \_\_\_\_\_ *Jane* \_\_\_\_\_ subscr.



# PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

## PROCURADORIA DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do  
Foro Regional I - Santana

Processo nº 03/004575-5

**APARECIDO DAMASCENO**, brasileiro, casado, motorista, portador da cédula de identidade RG 9.693.786-5 (DOC. 01), residente e domiciliado, nesta Capital, à Rua Kaneda, nº 28, Jardim Japão – CEP 02132-030, por sua advogada, Procuradora do Estado, em exercício na Procuradoria de Assistência Judiciária, dispensada de apresentar instrumento de mandato, por força do parágrafo único, do artigo 16, da Lei 1060/50, nos autos do processo da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** que lhe move **MARIA APARECIDA DINIZ**, vem, respeitosamente, **no prazo em dobro, consoante dispõe o § 5º, do artigo 5º, da Lei 1060/50**, apresentar

### CONTESTAÇÃO,

pelas razões de fato e direito a seguir expendidas:

1 – foi proposta a presente ação, com fulcro no artigo 1341 e seguintes do Código Civil, para extinção do condomínio existente sobre o imóvel sito à Rua Kaneda, nº 28, Jardim Japão;

PR.11.2-121120031031 SAN 000.0.2149209A



# PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

65

2 – alega a autora que, sobre o terreno existem três moradias, e, por acordo verbal entre os condôminos réus na presente ação, convencionou-se que Aparecido Damasceno usufruiria da moradia de frente, a autora usufruiria e administraria a moradia central, e os demais herdeiros usufruiriam da moradia dos fundos;

3 – alega, ainda, que a partir do falecimento de Wladimir Roberto Dias, que deixou herdeiros necessários menores, tal convenção deixou de ser respeitada pelo réu Aparecido Damasceno, que se apossou, indevidamente, da totalidade do imóvel, impedindo os demais proprietários exercerem seus direitos, aluga as casas que não lhe pertencem, recusando-se a prestar contas, não pagando os impostos e faz ameaças, gerando animosidade, motivo do desaparecimento da mãe dos condôminos menores e seus filhos, graças as atitudes agressivas do réu Aparecido, que, inclusive, agrediu a filha da autora, conforme boletim de ocorrência acostado à inicial;

4 – esclarece, ainda, que o imóvel não comporta divisão igualitária, sendo a extinção do condomínio com a venda e partilha do preço obtido com a venda do imóvel, como única forma de distribuição justa aos condôminos.

## PRELIMINARMENTE

A autora é carecedora da ação, por falta de interesse de agir, tendo em vista não ter promovido medida prévia indispensável à propositura da ação principal de extinção de condomínio, oferecendo à venda a parte que lhe cabe no imóvel.



# PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

66

Ademais disso, deixou de juntar aos autos documento indispensável relativo ao processamento e partilha dos bens do inventário de Maria Aparecida Diniz e Benedito Donato Dias, portanto, não comprova a origem do condomínio.

Assim, ausente pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, é caso de extinção do processo, sem apreciação do mérito, bem como, por falta de uma das condições da ação, nos termos do artigo 267, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil.

## NO MÉRITO

Em respeito ao princípio da impugnação específica, contesta quanto ao mérito da ação.

Não são verdadeiras as alegações feitas pela autora de que o réu se apossou das casas, quando a verdade é que a autora abandonou, totalmente, a casa que lhe foi destinada pelo acordo verbal que menciona, deixando o imóvel se deteriorar, sendo certo que sempre se recusou a pagar a parte que lhe cabe do valor total do IPTU.

O réu Aparecido Damasceno pagava, regularmente, o imposto predial, contudo, em face da recusa da autora e dos outros condôminos foi forçado, por falta de recurso, a parar de recolher o IPTU, que, repita-se, por falta de interesse dos demais herdeiros, está em vias de inscrição na dívida ativa da Prefeitura do Município de São Paulo, conforme o comprovam os documentos anexos.

M



# PROCURADORIA GERAL DO ESTADO



Mentirosa, também, é a afirmativa de que o réu Aparecido faz ameaças, gerando animosidade, sendo responsável pelo “desaparecimento da mãe dos menores, com os respectivos filhos”, bem como, de que aluga as casas, recusando-se a prestar contas.

O réu não aluga as casas, nem poderia fazê-lo, a não ser que houvesse consenso entre os demais condôminos, de que os alugueres fossem utilizados para manter em dia o pagamento relativo ao IPTU. O réu tem procurado fazer manutenção dos imóveis, adquirindo material de construção, conforme notas fiscais anexas, adquiridos para manutenção e conservação dos imóveis 02 e 03. Na verdade, a autora abandonou o imóvel, não se preocupando em conservar conservá-lo, nem em pagar os impostos devidos à Prefeitura do Município de São Paulo, tanto é que o acordo de parcelamento do débito fiscal, celebrado pelo réu, para quitar a dívida do IPTU, foi interrompido, faltando, apenas, uma parcela, em razão do tumulto criado pela autora.

Quanto ao desaparecimento da mãe dos menores herdeiros de Wladimir Roberto Dias, é do conhecimento de todos, principalmente da autora, de que Wladimir, que não tinha bons antecedentes criminais, foi assassinado, com vários tiros, quando estava na companhia de Adriana, e, acredita-se seja essa a causa do “desaparecimento” dela e dos filhos menores.

Igualmente, é do conhecimento da autora que a ocorrência noticiada pelo boletim de ocorrência acostado com a inicial, não guarda qualquer relação com o imóvel, tratando-se de problema pessoal e familiar, envolvendo a filha da autora, que passou a morar na casa 02, com outra mulher, e a filha do réu, a menor Alessandra, de quinze anos de idade. Como o réu proibiu a filha menor de permanecer no bar, em companhia das duas mulheres, estas invadiram sua casa, para tirar satisfações, e entraram em vias de fato. O réu não pode evitar! O fato ocorreu há muito tempo, e, o réu já pagou sua dívida com a Justiça.





# PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

68

De outro lado, não é verdadeira a alegação de que o imóvel não comporta divisão igualitária, senão com a venda e divisão do preço obtido, porque, se observada a planta, com carimbo de regularização e edificação, assinada pelo Arquiteto responsável. Em verdade a autora utiliza o processo judicial com espírito de emulação, para atingir o réu, único dos condôminos que pretende manter-se na posse do imóvel, onde mora com a família.

A autora é carecedora da ação, não lhe assistindo interesse de agir, e, no mérito, se acaso adentrado, a ação é improcedente pelas razões ora expendidas.

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência sejam acolhidas as preliminares suscitadas, para extinguir o processo, sem apreciação do mérito, nos termos do artigo 267, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil, ou, acaso adentrado exame de mérito, seja a ação julgada improcedente, com a inversão dos ônus da sucumbência.

Protesta provar o alegado, por todos os meios de prova em direitos admitidos, especialmente, pela realização de perícia, depoimento pessoal, oitiva de testemunhas, juntada de documentos, bem como, todas as demais provas que se fizerem necessárias.

Requer a Vossa Excelência a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, por ser pessoa pobre, no sentido jurídico do termo, reiterando pedido formulado por petição protocolada em 7.11.03, bem como, seja observado o disposto no § 5º, do artigo 5º, da Lei 1060/50, no que diz respeito à intimação pessoal da patrona do réu, e, à contagem, em dobro, dos prazos processuais.



# PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

69  
/

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 10 de novembro de 2003.

**Margherita Mascarenhas da Silva Duarte**

Procuradora do Estado

OAB/SP 44.346

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL -  
FORO REGIONAL I - SANTANA - SÃO PAULO - CAPITAL

DEP. 6.1. SANTANA - 22-Dez-2003-17:17-155659-2/3

Referente Processo nº 4575/03 - Extinção de Condomínio

**MARIA APARECIDA DINIZ**, já devidamente qualificada nos autos em epígrafe vem, respeitosamente, perante V.Exa., em cumprimento ao r. despacho de fls. 95, bem como, a fim de prestar alguns esclarecimentos, expor e requerer como segue:

Anexo ao presente cópia da inicial, necessária à expedição da carta precatória para citação da co-ré **VALERIA ROBERTA DIAS DA SILVA**, a qual poderá ser encontrada à Rua Elpídio Jose de Lima, 195 - Gleba 7 - Parque Paraíso - Itapecerica da Serra - CEP 06853-350/SP;

Quanto a:

**BENEDITO DONATO DIAS JUNIOR**, este poderá ser encontrado à Rua das Guassatungas, (antiga Águas Espraiadas), 239 - Parque Jabaquara - CEP 04330-010/SP, com telefone para recados (011) 5021.7322, e

**ADRIANA DAS MERCEDES**, poderá ser contatada através de sua mãe, Maria Araci das Mercedes, à Rua Igarapé de Santa Cruz, 54 - Conjunto Inácio Monteiro - Guaianazes - São Paulo/SP, telefone (011) 6556.9373.

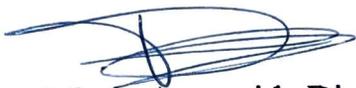
Aos quais, requer-se, sejam desentranhados os Mandados respectivos para que possam receber citação nos endereços acima referidos, com a ressalva de que a rua das Guassatungas, havia sido informada

erroneamente como Goassatungas, espera-se que a indicação de tratar-se da antiga Águas Espraiadas, permita ao Sr. Oficial de Justiça, enfim, localizá-la.

Assim, Requer-se, seja considerada a correção apresentada e o regular prosseguimento do feito em apreço.

Termos em que  
P. E. Deferimento.

São Paulo, 22 de dezembro de 2003.



Maria Aparecida Diniz  
OAB/SP 136.041

**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

**JUSTIÇA GRATUITA**

SEGUNDO OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA  
AV. ENGO CAETANO ALVARES, 594, AV. A - 2º ANDAR - SALAS 208/210  
CASA VERDE - CAPITAL - CEP 02546-000 - TEL. 3951-2525 - R. 209

CARTA PRECATORIA CIVEL

PRAZO PARA CUMPRIMENTO: 30 DIAS  
PROC. Nº 03/004575-5 - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO  
VALOR DA CAUSA: R\$ 72.293,00

DISTRIBUIÇÃO

ADVERTENCIA

DEPRECANTE: JUIZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DO FORO REGIONAL - I

DEPRECADO: JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA/SP

DESPACHO

O Exmº. Sr. Dr. JOSE RICARDO SANTINI ANTONIETTO, MM. Juiz de Direito em Exercício da 2ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL - I - SANTANA, na forma da lei, etc.

FAZ SABER ao Exmº(ª) Sr(ª). Dr(ª). Juiz(a) de Direito da COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA -SP, que perante este Juízo e respectivo cartório se processam os termos de uma Ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO movida por MARIA APARECIDA DINIZ em face de APARECIDO DAMASCENO E OUTROS.

FINALIDADE: A citação da co-ré VALERIA ROBERTA DIAS DA SILVA, nos termos do despacho de fls. 51: A retificação mencionada na cota retro deverá ser buscada através de procedimento próprio, não podendo ocorrer neste feito, relevando por ora o fato de Vitor não ser efetivamente filho de Wladimir, conforme certidão de nascimento de fls. 44. Assim, citem-se, observadas as formalidades legais e de praxe. Int. S.P. 01.08.2003 (a) JOSE RICARDO SANTINI ANTONIETTO (JUIZ DE DIREITO), e despacho de fls. 118 - Fls. 114/117 - Anote-se. No mais, desentranhe-se e adite-se o mandado, bem como expeça-se carta precatória a Comarca de Itapeçerica da Serra. Int. S.P. 25.03.04 (a) Jose Ricardo Santini Antonietto - Juiz de Direito.

PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

120  
*[Handwritten signature]*

PESSOAS QUE DEVERAO SER CITADAS (OU INTIMADAS): VALERIA ROBERTA DIAS DA SILVA, na RUA ELPIDIO JOSE DE LIMA, 195, GLEBA 07, PARQUE PARAISO, ITAPECERICA DA SERRA, CEP: 06853-350

PROCURADORES: MARIA APARECIDA DINIZ, OAB: 136.041, com escritório no VIADUTO DONA PAULINA, 34, 8 ANDAR, CONJUNTO 81, TELEFONE 3101.5858., PROCURADORIA DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA (PAJ)

ENCERRAMENTO: Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para o seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. Dada e passada nesta cidade e Comarca de SAO PAULO, aos 06 de abril de 2004. Eu, Leila LEILA MARIA DE LARA, Escrevente digitei e providenciei a impressão. Eu, [Handwritten Signature] MARIA MARTINS SOBRINHO, Escrevente-Chefe, conferi. Eu, [Handwritten Signature] MARIA DO SOCORRO FERREIRA, Escrivão(ã)-Diretor(a), conferi e subscrevi.

*[Handwritten signature]*

JOSÉ RICARDO SANTINI ANTONIETTO  
Juiz de Direito

Certifico e dou fé que é autêntica a assinatura do Dr. JOSE RICARDO ANTONIETTO, Meritíssimo Juiz de Direito em Exercício da 2ª VARA CIVIL DO FORO REGIONAL - I - SANTANA, em de 06 de abril 2004

Para que, no prazo de 10 dias CONTESTE, sob pena de se presumirem aceitos como verdadeiros os fatos articulados pelo requerente.

MARIA DO SOCORRO FERREIRA  
Escrivã-Diretora

Seguem em anexo 04 cópias por mim [Handwritten Signature] (LEILA MARIA DE LARA), escrevente, rubricadas.



**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

183  
91

**FORO REGIONAL DE SANTANA – 2ª VARA CÍVEL**  
**PROCESSO Nº 03/004575-9**

SENTENÇA SOB Nº 33/06

REGISTRADA EM 06 / 02 /2.006

**VISTOS.**

**MARIA APARECIDA DINIZ** ajuizou **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** contra **APARECIDO DAMASCENO, VALÉRIA ROBERTA DIAS DA SILVA, BENEDITO DONATO DIAS JÚNIOR e ESPÓLIO DE WLADIMIR ROBERTO DIAS** alegando ser, juntamente com os mesmos, proprietária do imóvel situado na Rua Kaneda, 28, Jardim Japão, o qual possui três moradias, que passaram a ser ocupadas exclusivamente pelo primeiro réu, que violou com isso acordo verbal existente entre todos. Não comportando o imóvel divisão cômoda e não havendo mais interesse na continuidade do condomínio, pretende sua extinção, com a designação de praças para a alienação do bem.

Juntou os documentos de fls. 05/18.

A petição inicial foi emendada a fls. 21, com os documentos de fls. 22/24.

O réu Aparecido apresentou a contestação de fls. 64/69 argüindo preliminar de falta de interesse em agir da autora, por não ter oferecido previamente à venda a parte que lhe cabe no imóvel "sub judice", não se sabendo ademais a "origem do condomínio", tendo no mérito, propriamente dito, alegado que não se apossou de todas as casas existentes no imóvel como afirmado na inicial, tendo a autora na verdade abandonado a que lhe foi destinada, jamais pagando sua parte do IPTU, o mesmo ocorrendo com os demais condôminos.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL DE SANTANA – 2ª VARA CÍVEL**  
**PROCESSO Nº 03/004575-9**

184  
g

Informou, outrossim, que vem arcando com as despesas de manutenção de todas as moradias, sem o auxílio dos demais proprietários. Finalizou dizendo que o imóvel em testilha comporta divisão cômoda.

Juntou os documentos de fls. 61/62 e 70/94.

Os réus Benedito e Valéria não contestaram a ação, apesar de regularmente citados (fls. 169 verso "in fine"), tendo a autora juntado outrossim procuração por instrumento público outorgada pelos sucessores de Wladimir Roberto Dias (fls. 48).

A autora se manifestou sobre a contestação de Aparecido a fls. 171/175, rebatendo seus termos e pedindo a procedência da ação, tendo juntado os documentos de fls. 176/177, dos quais foi dada ciência ao mesmo (fls. 178).

A fls. 179 foi determinada a inclusão do Espólio de Wladimir Roberto Dias no pólo ativo da ação, por ter a autora juntado aos autos procuração outorgada por seus representantes, regularizando-se assim o processo.

O Ministério Público se manifestou a fls. 181.

É o relatório.

DECIDO.

A ação comporta julgamento no estado em que se encontra, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, por ser a questão de mérito unicamente de direito.



# PODER JUDICIÁRIO

## SÃO PAULO

185  
98

### FORO REGIONAL DE SANTANA – 2ª VARA CÍVEL

#### PROCESSO Nº 03/004575-9

Não há, por óbvio, que se acolher a alegação de falta de interesse em agir da autora, argüida pelo réu Aparecido, uma vez que não é pressuposto para o ajuizamento da presente demanda que um condômino ofereça previamente ao outro a parte que lhe cabe no imóvel a ser alienado, dispensando a assertiva maiores delongas, o mesmo podendo ser dito quanto à alegada falta de comprovação da “origem do condomínio”, o que não tem relevância alguma “in casu”, importando apenas a existência da propriedade conjunta, fato incontroverso nos autos.

No mais, irrelevantes as causas que levaram a autora a pedir a extinção do condomínio, o que depende da mera vontade da mesma, não havendo espaço neste feito para discussões em torno da eventual ocupação com exclusividade de todas as casas existentes no imóvel por apenas um condômino, importando menos ainda as desavenças familiares envolvendo as partes, tudo isso devendo, se o caso, ser discutido em ação adequada.

Por fim, não há realmente condições de se fazer uma divisão “de direito” do imóvel “sub judice”, sendo irrelevante a circunstância de haver três casas no local, o que acarreta no máximo uma divisão “de fato” da coisa, com o que não se satisfaz a legislação pátria, não sendo ainda isso de interesse de todos os condôminos, tanto que aforada a presente demanda. De se ressaltar, ainda neste aspecto, que caso se acolhesse a pretensão do réu Aparecido estar-se-ia criando verdadeira hipótese de inalienabilidade de bem, ao arrepio da lei.

No que diz respeito a eventual interesse do réu Aparecido em adquirir o imóvel objeto da presente ação, deverá o mesmo, se assim desejar, participar das hastas públicas a serem oportunamente designadas,



**PODER JUDICIÁRIO**  
**SÃO PAULO**

186  
97

**FORO REGIONAL DE SANTANA – 2ª VARA CÍVEL**  
**PROCESSO Nº 03/004575-9**

fazendo prevalecer, então, seu direito de preferência na condição de condômino.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação e declaro extinto o condomínio existente entre as partes em torno do imóvel localizado na Rua Kaneda, 28, Jardim Japão, devendo oportunamente haver a designação de datas para praxeamento do mesmo, após sua avaliação.

Pela sucumbência, arcarão os réus com a integralidade das custas e despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R\$ 500,00, com fundamento no artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil, cuja cobrança, em relação a Aparecido, ficará sujeita ao disposto no artigo 12, da Lei nº 1.060/50, por ser o mesmo beneficiário da assistência judiciária.

Ciência ao Ministério Público.

P.R.I.C.

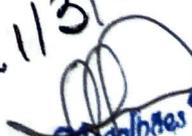
São Paulo, 06 de fevereiro de 2.006.

  
**JOSÉ RICARDO SANTINI ANTONIETTO**  
**JUIZ DE DIREITO**

  
**JOSÉ ROBERTO DE SOUZA MEIRELLES**  
Promotor de Justiça

CIENTE  
7-3-2006

Ciente a PAJ  
SP, 21/3/06

  
Promotor de Justiça  
do Estado

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes de Softwares

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO  
- SP

AUTOS No. : 583.01.2003.004575-9 (0266/2003)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE  
CONDOMÍNIO, requerida por MARIA APARECIDA DINIZ E OUTROS, em  
face de APARECIDO DAMASCENO, dando por terminados seus estudos,  
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte  
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a  
seguir, para o imóvel localizado na Rua Kaneda, No. 28, Jardim Japão,  
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de Maio de 2007.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128880/D

DEPR 6.1. - SANTANA  
-06-Jun-2007-15:49-0708B2-2/3

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**RESUMO**

**VALOR DO IMÓVEL**  
**R\$ 92.000,00**  
**(Noventa e dois mil reais)**  
**Maior / 2007**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Kaneda, No. 28, Jardim  
Japão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.**

Walmir Pereira Modotti

o: e Jus  
e Jus  
Dnº:  
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

210  
8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, requerida por MARIA APARECIDA DINIZ E OUTROS, em face de APARECIDO DAMASCENO, em curso na 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS No.: 583.01.2003.004575-9 (0266/2003)

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Rua Kaneda, Nº 28, Jardim Japão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Kaneda, No. 28, no quarteirão completado pelas ruas Canhoneira Mearim, Assano, Arisugawa e Togo.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: 065

QUADRA: 094

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 065.094.0070-7

Os dados Cadastrais do Imóvel obtidos da Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



## Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Rendas Imobiliárias

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

<b>Nro do Contribuinte</b>	: <b>065.094.0070-7</b>
Local do Imóvel	: R KANEDA 28,
Cep	: 02132-030
Codlog	: 11481-2
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	: 219
Testada	: 4,95
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m <sup>2</sup> )	: 186
Ano da Construção	: 1974
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 91.513,00
Data de Emissão	: 22/05/2007

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2007.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

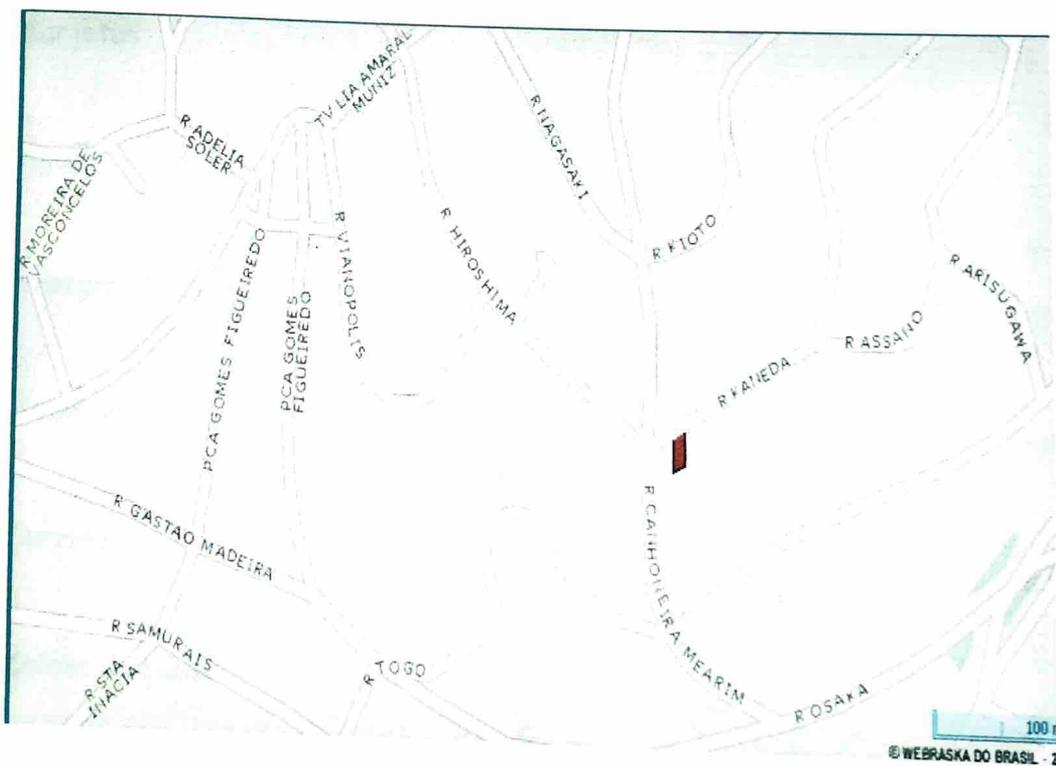
**A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).**

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo,  
do Guia Mais, ilustra a localização do imóvel.



214  
P

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos :

- Pavimentação Asfáltica
- Guias
- Sarjetas
- Água
- Energia Elétrica
- Telefone
- Correio
- Coleta de Lixo
- Transporte Coletivo Próximo
- Escola



## 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômica e Simples", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Avenida Bandeirantes do Sul.

## 2.1.5. - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de zonas mistas de densidades demográfica e construtiva médias, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,0, ou seja, ZM - 2.

216  
P

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Caído para os fundos

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: Irregular

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 4,95 m

Fundos: 5,72 m

Lateral Esquerda: 40,91 m

Lateral Direita: 41,20 m

Área: 219,00 m<sup>2</sup>



## 2.2.2 - BENFEITORIAS:

O perito, quando da vistoria, foi recebido pela Sra. Eliana Damasceno, moradora da casa 1, do imóvel objeto da presente ação.

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificadas quatro casas com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 186,00 m<sup>2</sup>.

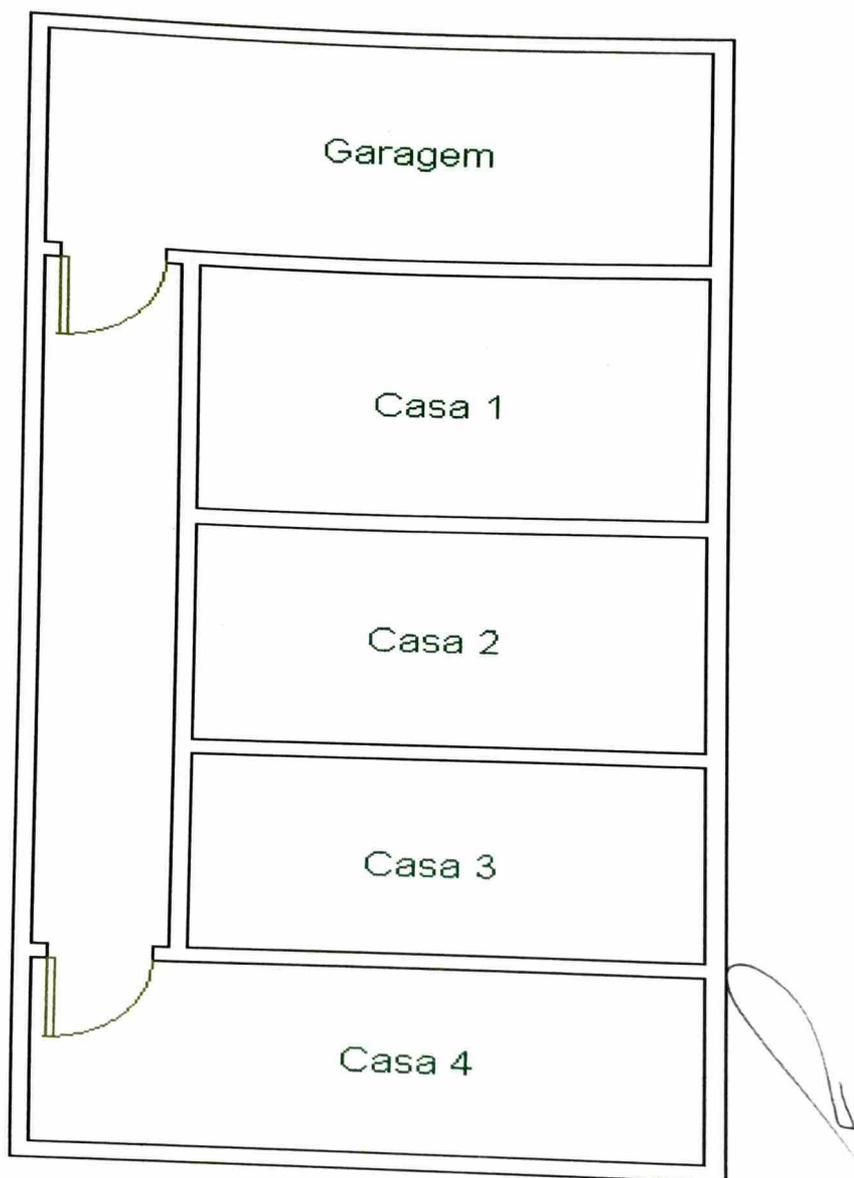
A primeira casa possui quatro cômodos, sendo um dormitório, um quarto/ sala, cozinha e banheiro. A casa dois possui quatro cômodos, sendo um quarto, sala, cozinha e banheiro. A casa três possui três dormitório, sendo uma cozinha, um dormitório e um banheiro dividindo com a casa 4. A casa quatro é um sobrado de dois cômodos, sendo uma cozinha e um dormitório, com o banheiro dividindo com a casa três.

A casa um é ocupada pelo Sr. Aparecido Damasceno e sua mulher Eliana Damasceno. A casa dois é alugada para o Sr. Armando. A casa três é ocupada pelo Sr. Douglas Damasceno e sua família. A casa quatro está vazia e pronta para locação.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são melhor observadas na documentação fotográfica que segue:

218  
D

A seguir, serão juntados as fotografias ilustrativas e os croquis do imóvel em questão.



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

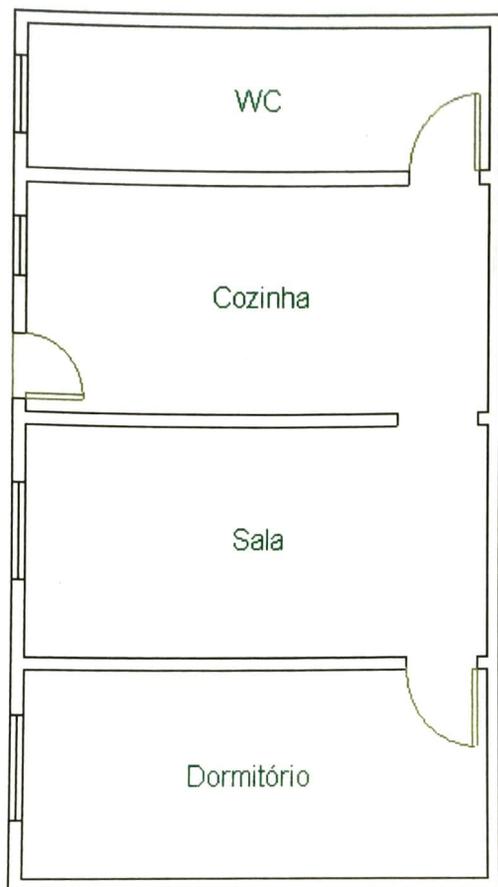


CROQUI DA PRIMEIRA CASA DO IMÓVEL AVALIANDO

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DA SEGUNDA CASA DO IMÓVEL AVALIANDO

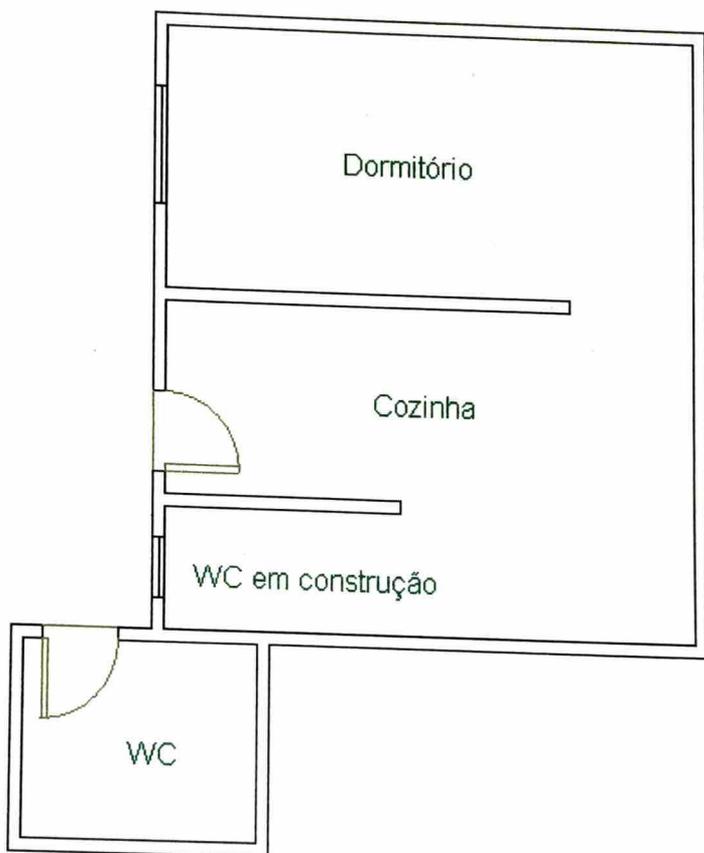
A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'D' or a similar character, located below the text 'CROQUI DA SEGUNDA CASA DO IMÓVEL AVALIANDO'.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

221  
D



CROQUI DA TERCEIRA CASA DO IMÓVEL AVALIANDO

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Nalmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04

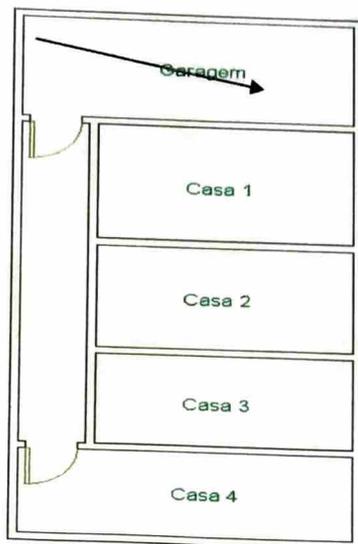


VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 05

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

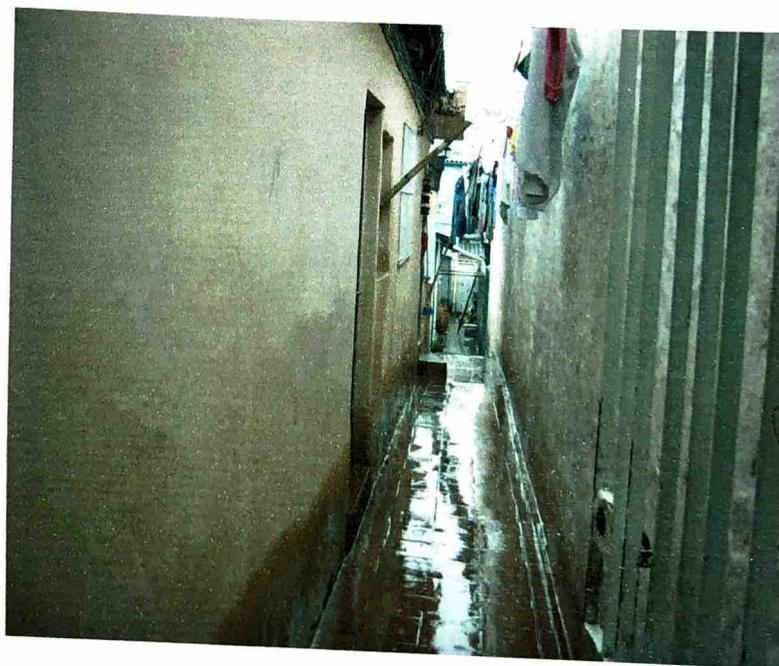
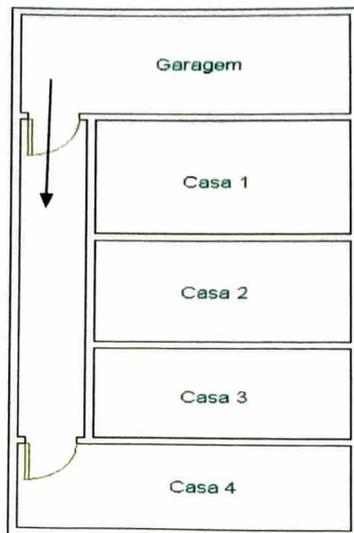
Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO CORREDOR QUE DÁ ACESSO ÀS CONSTRUÇÕES DO  
IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

## FOTO 07

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

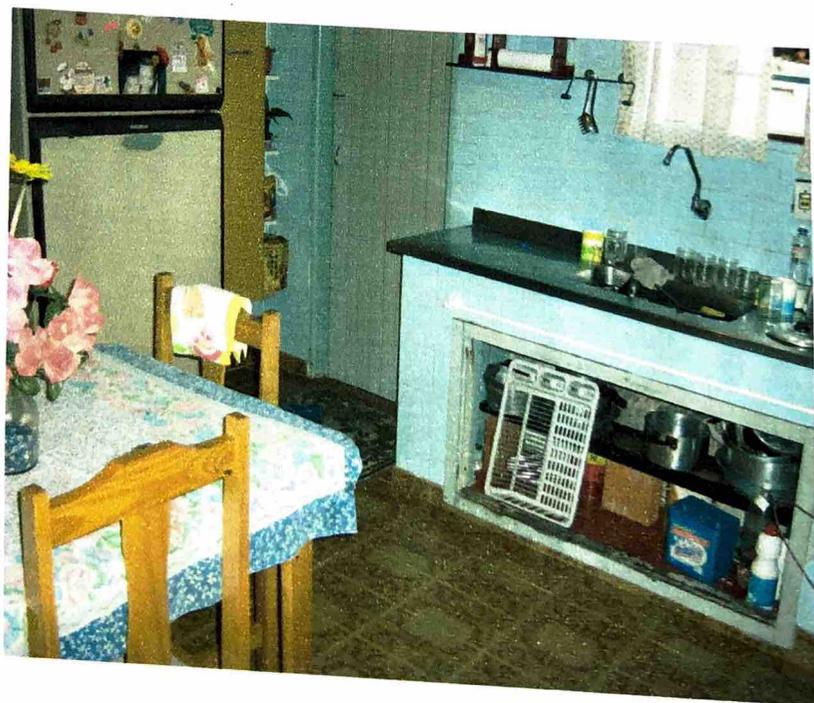
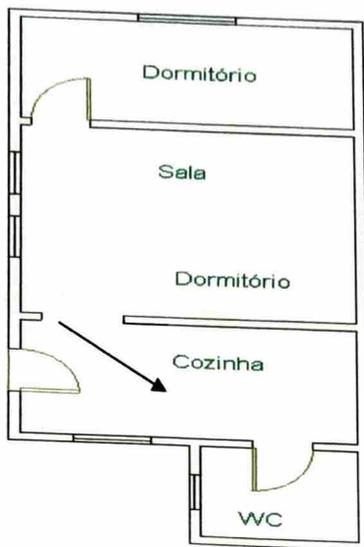
PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA COZINHA DA CASA 1.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO BANHEIRO DA CASA 1.

230  
D

FOTO 09

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cerâmica;

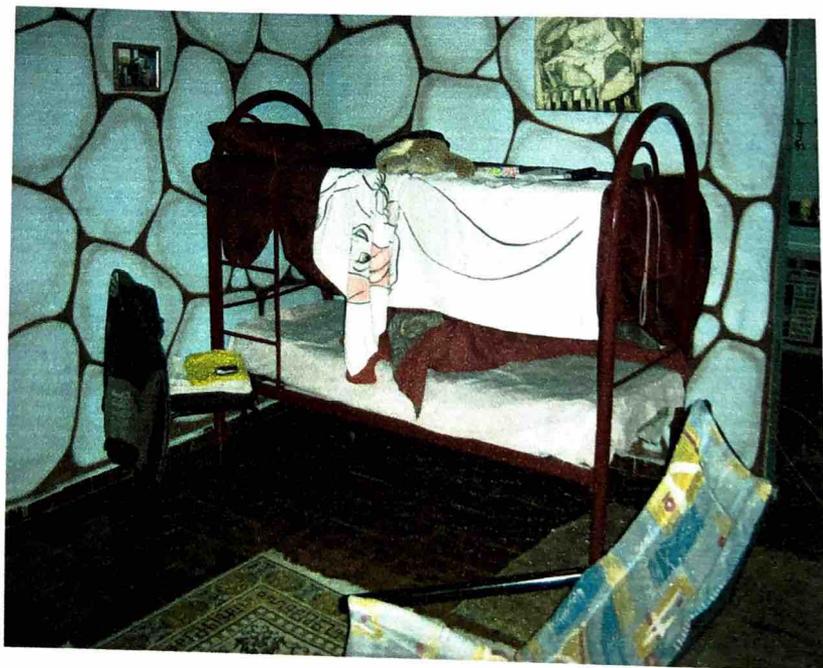
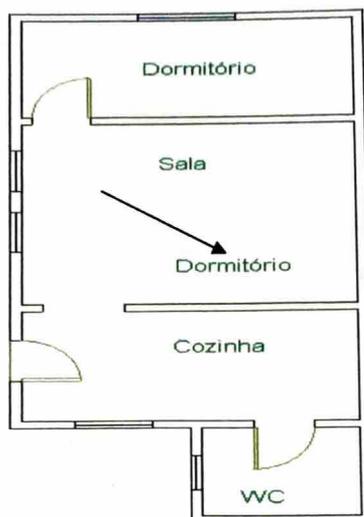
PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO DORMITÓRIO NA CASA 1.

## FOTO 10

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

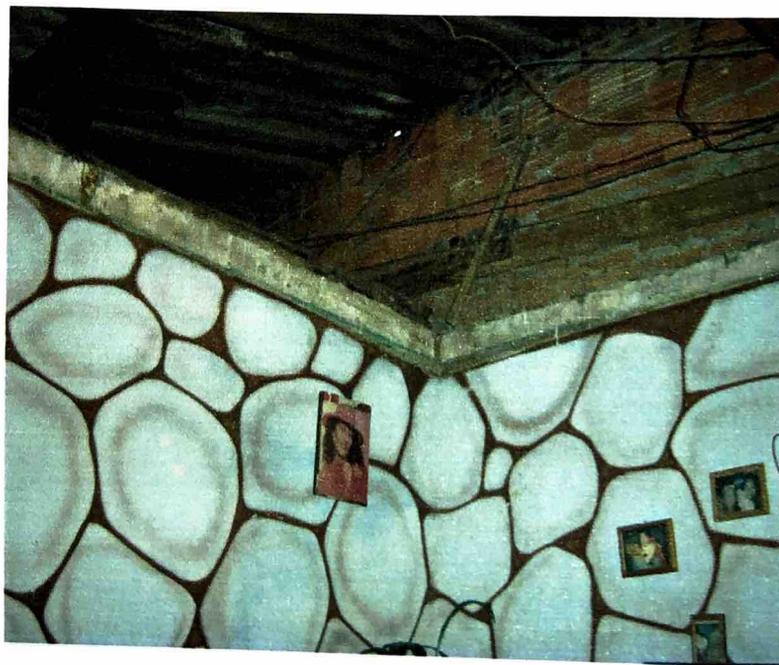
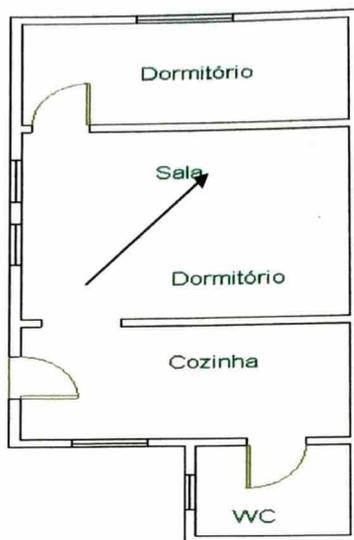
PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA SALA DA CASA 1.

## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

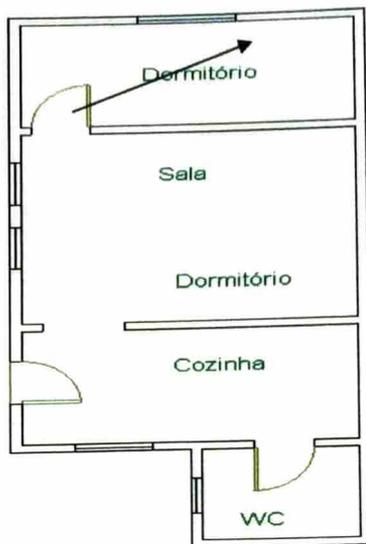
PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO DORMITÓRIO DA CASA 1.

233  
D

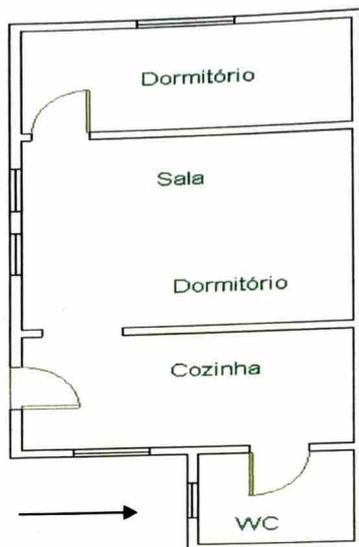
## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Massa grossa;

PAREDES: Massa grossa com pintura.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO DA CASA 1.

Valmir Pereira Modotti

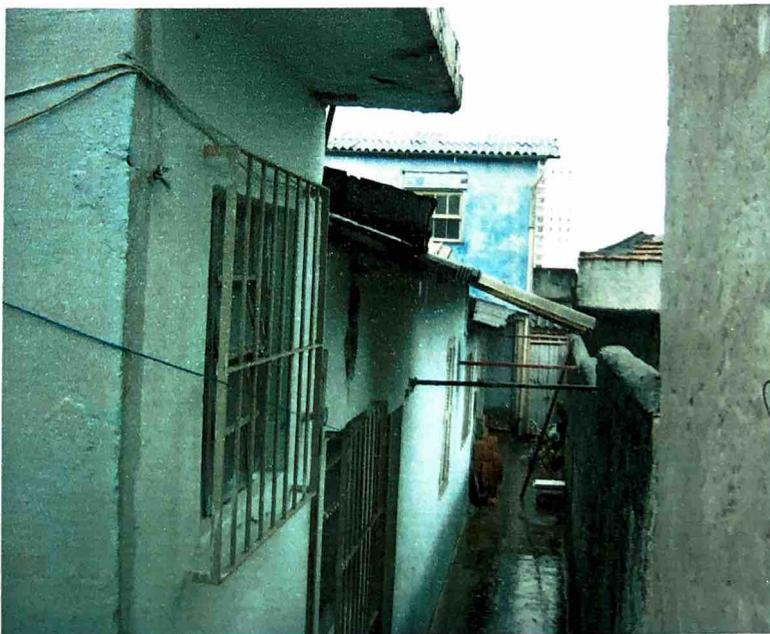
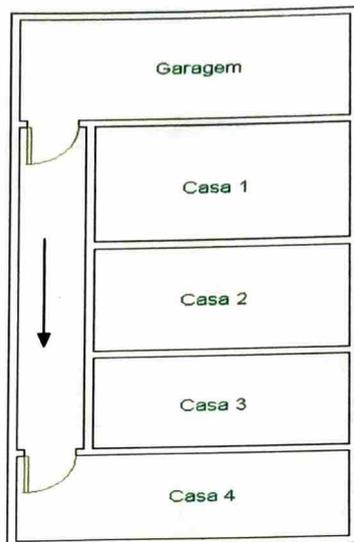
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

234  
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO CORREDOR QUE DÁ ACESSO À CASA 2, CASA 3 E CASA 4.

235  
E

## FOTO 14

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

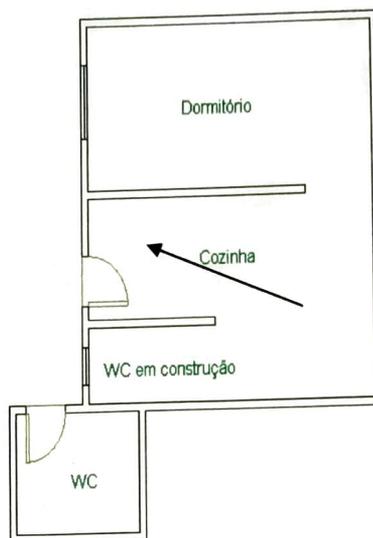
PAREDES: Massa fina com pintura látex e tijolos à vista;

TETO: Telha de fibrocimento;

PORTA: Madeira;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA COZINHA DA CASA 3.

236  
D

FOTO 15

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

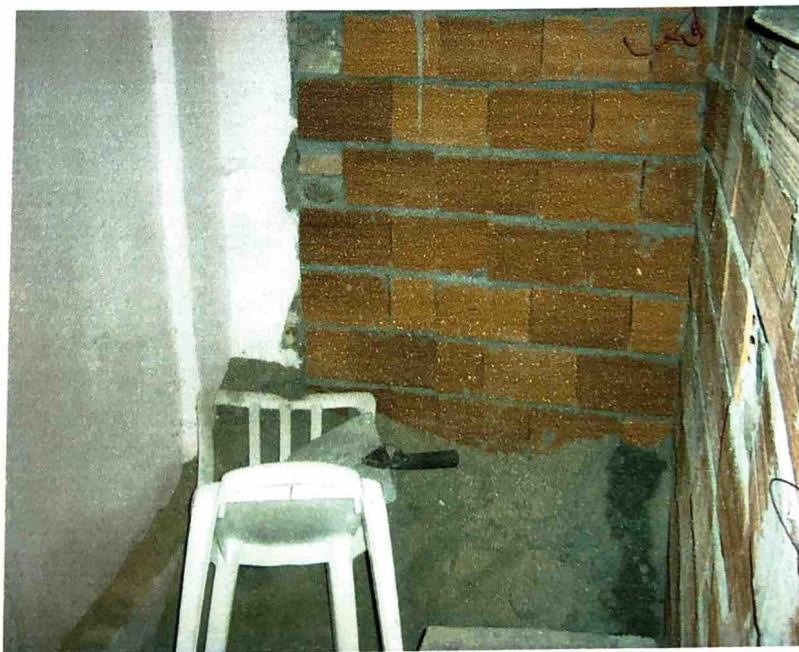
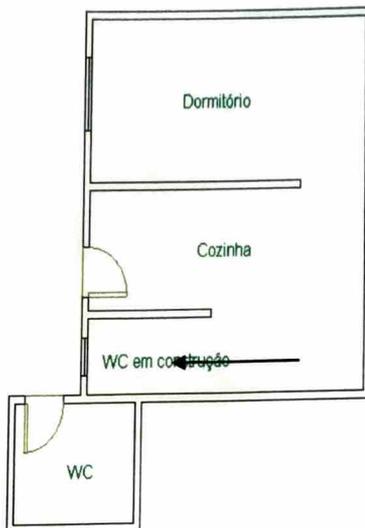
**PAREDES:** Massa fina com pintura látex e tijolos a vista;

**TETO:** Telha de fibrocimento;

**PORTA:** Madeira;

**JANELA:** Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**VISTA DO BANHEIRO SENDO CONSTRUÍDO NA CASA 3.**

## FOTO 16

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

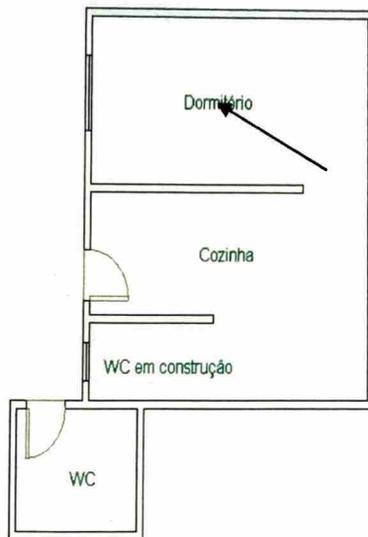
PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

PORTA: Madeira;

JANELA: Ferro com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO DORMITÓRIO DA CASA 3.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

*Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias", de 05/05/1.995.*

*O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.*

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$VT = AT \times Vu$ , sendo:

*VT = Valor do terreno*

*AT = Área do terreno*

*Vu = Valor unitário básico de terreno*

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).  
No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.



b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2005", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

240  
P

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área $C_a$	Área de referência do Lote de áreas. $(m^2)$	Intervalo característico de áreas. $(m^2)$	Observações gerais	
	Referências	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"						
F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>mi</sub>	Prof. Máxima P <sub>ma</sub>		$C_s$					
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,50	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500		
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,50	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000		
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-			2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.	
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500		
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	1,05		2500	1.200 - 4.000		

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina		Coef de área			Área		
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Referências Prof.		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais	Área de referência (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
		P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>										
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	100	80 - 300		100	80 - 300		
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	200	200 - 500	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	200	200 - 500		
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	600	250 - 1000		600	250 - 1000		
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000		5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000		500	250 - 3.000		

## Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos nas "Normas".

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10 %	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	0,90

245  
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos nas "Normas".

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	0,90
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	0,70
Terreno permanentemente alagado .....	0,60

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, será utilizada, se necessário (quando forem suficientemente longínquos e apresentarem situações diferentes de mercado), através da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município, tal como previstos nas "Normas".

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

246  
P  
Avaliações e Perícias de Engenharia

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, será utilizada, se necessário (quando houver essa situação e for constatada sua influência no preço de mercado), através de pesquisa mercadológica, tal como previstos nas "Normas".

j) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.



## 3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

### A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H82QN do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,043	0,065	0,086
		1.1.2 - SIMPLES	0,095	0,112	0,129
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,258	0,301	0,344
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,353	0,413	0,473
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,482	0,563	0,645
		1.2.4 - SIMPLES	0,654	0,757	0,860
		1.2.5 - MÉDIO	0,869	0,993	1,118
		1.2.6 - SUPERIOR	1,127	1,273	1,419
		1.2.7 - FINO	1,428	1,746	2,064
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,06	

248  
P

	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,430	0,581	0,731	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	0,740	0,907	1,075
			C/elevador	0,903	1,054	1,204
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,084	1,251	1,419
			C/elevador	1,213	1,380	1,548
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	1,428	1,595	1,763
			C/elevador	1,557	1,724	1,892
1.3.5 - FINO	1,901	2,197	2,494			
1.3.6 - LUXO	ACIMA	2,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1.- ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	0,430	0,559	0,688	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,679	0,864	1,032
			C/elevador	0,860	1,011	1,161
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,041	1,187	1,333
			C/elevador	1,170	1,316	1,462
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,342	1,466	1,591
			C/elevador	1,471	1,638	1,806
		2.1.5- FINO	1,815	2,197	2,580	
		2.1.6- LUXO	ACIMA	2,58		
		GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,172	0,258	0,344
2.2.2.- SIMPLES	0,353		0,520	0,688		
2.2.3.- MÉDIO	0,697		0,950	1,204		
2.2.4.- SUPERIOR	ACIMA		1,20			
3.1.1.- SIMPLES	0,043		0,086	0,129		
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.2.- MÉDIO	0,138	0,176	0,215	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,224	0,327	0,430	

249  
8

B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: 
$$D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE: 
$$D = A + (1 - C) \cdot C$$



**Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	b	c	d	e	f	G	h
2	0,990	0987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel resulta da soma simples das parcelas Terreno mais Benfeitorias, sendo o fator de comercialização igual a 1,0.

$$VI = VT + VB$$

onde:

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

254  
l

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1. - PESQUISA DE MERCADO

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$qmf = R\$ 329,79/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 329,79/m<sup>2</sup> (Trezentos e vinte e nove reais e setenta e nove centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir.

255  
D

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007  
 SETOR: 065 QUADRA: 063 ÍNDICE DO LOCAL: 118,70  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/5/2007  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Canhoneira Mearim  
 COMP.: BARRIO: Jd. Japão NÚMERO: 661  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV ACABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 180,00 m<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR: casa econômico CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
 COEF. PADRÃO: 0,655 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (%): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 972,69  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 43.463,78 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 120.000,00  
 MOBILIÁRIA: Bianca Lana  
 CONTATO: Sr. Mauricio TELEFONE: (11) 8955-4321  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,17 FT ADICIONAL01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 258,14
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 306,37
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,1868
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0527
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	48,40	

# Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

256  
P

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/5/2007

SETOR: 065 QUADRA: 068 ÍNDICE DO LOCAL: 119,45

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua das Cerejeiras

NÚMERO: 1501

COMP.: BAMBRO: Jd. Japão

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 275,00 TESTADA - (Ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 55,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 250,00 m<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR: casa econômico CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
COEF. PADRÃO: 0,655 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (%): 0,409 CUSTO BASE (R\$): 972,69  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 65.144,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 150.000,00

IMOBILIÁRIA: Meli

TELEFONE: (11) 6949-0666

CONTATO: Sra. Maria Teresa

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -1,77	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 254,02
TESTADA Cf: 37,77	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 287,95
PROFUNDIDADE Cp: 10,62	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1336
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9800
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -12,70		

264  
D

#### 4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

At = 219,00 m<sup>2</sup>

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 329,79/m<sup>2</sup>

Fp = 5,00 m (testada mínima)

Pe = 43,80 m

Fr = 10,00 m (testada de referência)

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima)

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima)

Expoente do fator frente "f" = 0,20

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50

#### 4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

At = 219,00 m<sup>2</sup>

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 329,79/m<sup>2</sup>

Fp = 5,00 m (testada mínima)

Pe = 43,80 m

Fr = 10,00 m (testada de referência)

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima)

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima)

Expoente do fator frente "f" = 0,20

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

265  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Área de referência = 250,00 m<sup>2</sup>

Área Mínima = 200,00 m<sup>2</sup>

Área Máxima = 500,00 m<sup>2</sup>

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos referenciados fatores utilizados são mostrados a seguir.

Fator Testada: 0,87055

Fator de Profundidade: 0,83033

Fator de Área: 1,00000

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT = R\$ 329,79 /m^2 \times 219,00 m^2 \times (0,87055 + 0,83033 + 1,00000 + 1,00000 - 3,00)$$

$$\underline{VT = R\$ 50.620,61}$$

(Cinquenta mil, seiscentos e vinte reais e sessenta e um centavos)

#### 4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,5188 x H8-2N

$$V_u = 0,5188 \times R\$ 972,69/m^2 = R\$ 504,62/m^2$$

Área Construída: 186,00 m<sup>2</sup>

Idade Estimada: 33 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 186,00 m<sup>2</sup>;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

$V_u$  = valor unitário = R\$ 504,62/m<sup>2</sup>;

$R$  = valor residual = 0,20;

$X$  = Idade estimada = 33 anos;

$I_e$  = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos importantes;

$K$  = 0,306.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 186,00 \text{ m}^2 \times R\$ 504,62/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,306 \times (1 - 0,20))$$

VB = R\$ 41.748,71

(Quarenta e um mil, setecentos e quarenta e oito reais e setenta e um centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 50620,61 + R\$ 41748,71 = R\$ 92369,32$$

Ou em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 92.000,00}$$

(Noventa e dois mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Kaneda, No. 28, Jardim Japão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, requerida por MARIA APARECIDA DINIZ E OUTROS, em face de APARECIDO DAMASCENO, em curso na 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS No.: 583.01.2003.004575-9 (0266/2003), é de:

VALOR DO IMÓVEL  
R\$ 92.000,00  
(Noventa e dois mil reais)  
Maio / 2007

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO que se compõe de 64 (Sessenta e quatro) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 29 de Maio de 2007.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128880/D



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

276  
/ @

Autos n.º: 4575-9/03

Ação: Extinção do Condomínio

MM<sup>o(a)</sup> JUIZ(A),

(1) Ciente do laudo de fls. 208/271. Nada a opor.

São Paulo, 14 de agosto de 2007.

  
**Fernanda Seaza Contente**

Defensora Pública

OAB/SP 257.818

PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

289  
@

2° OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA  
AV. ENG. CAETANO ÁLVARES, 594, AV "A" - 2° AND, SLS.208/210  
CASA VERDE/SP - CEP.02546-000 - TEL.:3951-2525 - R.209

PROC. Nº 03/004575-9 - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

MANDADO - PRAÇA

A Doutora MARIA SALETE CORREA DIAS, MMA. Juíza de Direito auxiliar da 2ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL - I - SANTANA, na forma da lei,

**M A N D A**, a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste, expedido nos autos da ação de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** movida por **MARIA APARECIDA DINIZ e ESPÓLIO DE WLADIMIR ROBERTO DIAS** contra **APARECIDO DAMASCENO, BENEDITO DONATO DIAS JUNIOR e VALÉRIA ROBERTA DIAS DA SILVA**, que em seu cumprimento, **INTIMEM-SE: 1) APARECIDO DAMASCENO**, residente à Rua Kaneda, 28, Jd. Japão, nesta Capital, e **2) BENEDITO DONATO DIAS JUNIOR**, na Rua Cotovia, 740, Ibirapuera ou Rua Guassatungas, 39, Pq. Jabaquara, ambos nesta capital, de que a praça do imóvel objeto da ação supra, sito à Rua Kaneda, 28, nesta capital, está designada para o **dia 29 de abril de 2008, às 13:30 horas**, no local destinado às hastas públicas, Av. Engº Caetano Álvares, nº 594, térreo, Casa Verde, nesta Capital. E, caso não haja licitante(s), o(s) mesmo(s) será(ão) levado(s), em segunda praça, à venda, a quem mais der, ficando desde já designada para o **dia 12 de maio de 2008, às 13:30 horas**, no mesmo local.

OBSERVAÇÃO: É VEDADO AO OFICIAL DE JUSTIÇA O RECEBIMENTO DE QUALQUER NUMERÁRIO DIRETAMENTE DA PARTE.

A IDENTIFICAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, NO DESEMPENHO DE SUAS FUNÇÕES, SERÁ FEITA MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE CARTEIRA FUNCIONAL, OBRIGATÓRIA EM TODAS AS DILIGÊNCIAS. (capítulo VI, seção I, itens 4 e 5 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

**\*PRAZO PARA CUMPRIMENTO: 05 (CINCO) DIAS.**

Cumpra-se, na forma e sob as penas da Lei. Dado e passado nesta cidade de SÃO PAULO, em 14 de fevereiro de 2008. Eu, Emerson Ozzetti, digitei e providenciei a impressão. Eu, MARIA DO SOCORRO FERREIRA, Escrivão(ã) Diretor(a) conferi, subscrevi e assino por ordem do(a) MM(ª) Juiz(a) de Direito.

Oficial: Alando

**\*JUSTIÇA GRATUÍTA\***

Carga: 268 / 108

Erivania L'AVENIR  
ZELADORA

*[Handwritten signature]*

R. Kaneda  
10.13

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

446

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL -  
FORO REGIONAL I - SANTANA.



PROCESSO Nº: 0004575-49.2003.8.26.0001

25 OUT 2019

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

ASSUNTO: CONDOMÍNIO

REQUERENTE: ESPÓLIO DE WLADIMIR ROBERTO DIAS

REQUERIDO: APARECIDO DAMASCENO

001 FSAH.19.00025347-2 24/01/9 1508 002

AFONSO HIDEO RAFFAELLI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões expressas no seguinte LAUDO:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### Sumário

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Teste de Semelhança de Atributos
6. Determinação do Valor
7. Conclusão
8. Encerramento

### 1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 38.067 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 389 a 390 dos autos, sendo uma residência, situada na Rua Kaneda, nº 28, Bairro Jardim Japão, Distrito Vila Maria, na cidade de São Paulo. CEP: 01232-030.

Am



### 2.3 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo constante no Anexo III, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA CONSTRUÍDA	ANO DA CONSTRUÇÃO
219 m <sup>2</sup>	4,95 m	186 m <sup>2</sup>	1974

De acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

CONTRIBUINTE	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
065.094.0070-7	065	094	700,00 / 2014

### 3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 17 de outubro de 2019 (quinta-feira), às 15:00 hs, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

Estiveram presentes: este Perito; o Sr. Aparecido Damasceno, RG: 9.693.786-5, o Requerido; o Sr. Douglas Tomas Damasceno, RG: 42.208.854-7, Morador da Casa 3. Tanto o Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

#### 3.1 OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A edificação se caracteriza por comportar três imóveis residenciais, sendo ocupado por três núcleos familiares. A disposição dos imóveis no terreno segue abaixo.

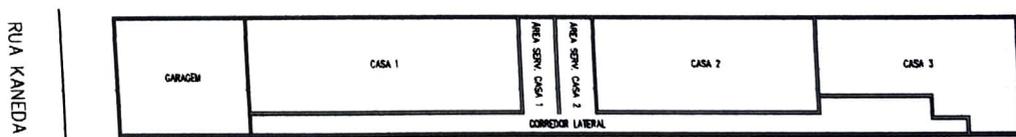


Figura 2: Disposição dos imóveis no terreno

A Casa 1 encontra-se ocupada pelo Sr. Aparecido Damasceno e seus familiares.

A Casa 2 encontrava-se fechada, porém foi relatado pelo Requerido que o imóvel é ocupado pela sua filha e seus familiares.

A Casa 3 encontra-se ocupada pelo Sr. Douglas Tomas Damasceno, filho do Requerido e seus familiares.

O terreno anteriormente possuía 4 imóveis, porém a antiga casa 3 teve a sua área dividida entre a antiga casa 2 e a antiga casa 4. A antiga casa 2 manteve o nome Casa 2 e a antiga casa 4 passou a se chamar Casa 3. A antiga casa 3 deixou de existir.

### **3.2 PRESSUPOSTOS**

#### **3.2.1 Conhecimento da documentação:**

A documentação do imóvel, disponibilizada pelas partes e verificada pelo perito, conforme abaixo:

- Matrícula nº 38.067 do 17º Oficial de Registro de Imóveis depositada às fls. 389 a 390 dos autos.

### **4. MÉTODOS E CRITÉRIOS**

A metodologia básica para avaliação do imóvel em estudo fundamenta-se na Norma Brasileira NBR-14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, sendo empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

- NBR-13.752/96 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL
- NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA do IBAPE/SP
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2017
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

O MÉTODO COMPARATIVO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

No processo avaliatório com tratamento por fatores serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

- A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.
- B) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.
- C) FATOR ÁREA: Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**

Visando uma maior homogeneidade na avaliação do imóvel, serão utilizados somente imóveis com condição semelhante ao do imóvel avaliando, ou seja, com mais de uma unidade residencial no mesmo lote.

Para o cálculo do valor do imóvel será utilizada a listagem de elementos a seguir, obtida em anúncios de ofertas de imóveis para venda. Sobre esses imóveis pesquisados será feito o Teste de semelhança de atributos a fim de determinar alguma divergência e posteriormente, através do Método de Tratamento por fatores, serão aplicados os fatores na Homogeneização e será feito o Saneamento para o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel.

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m <sup>2</sup>	Idade	Valor
Imóvel avaliando	065	094	Rua Kaneda, 28 - Jardim Japão	186,00	45	
1	065	001	Av. Conceição, 3486 / 4488- Vila Maria	150,00	52	R\$350.000,00
2	065	111	Rua Soldado Jamil Dagli, 48 / 159 / 271 - Jardim Japão	420,00	49	R\$1.450.000,00
3	065	035	Rua Luís Pedroso, 145 / 151 - Jardim Japão	370,00	40	R\$690.000,00
4	065	094	Rua Kaneda, 48 - Jardim Japão	140,00	55	R\$450.000,00
5	065	118	Praça Eduardo Rabelo, 22 - Jardim Japão	200,00	42	R\$680.000,00
6	065	109	Rua Soldado João Rodrigues, 311 - Jardim Japão	140,00	49	R\$510.000,00
7	065	056	Rua Sargento Agostinho Ferreira, 505 - Vila Maria	390,00	43	R\$800.000,00

*Tabela 1: Listagem inicial de elementos da pesquisa de preços de mercado*

## 5. TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

### 5.1 COEFICIENTE DE ÁREA

O Coeficiente de Área restringe a pesquisa a imóveis que possuam coerência entre as suas áreas, restringindo-se à pesquisa entre o intervalo de 0,50 e 2,00, conforme especifica a norma técnica. O valor total do imóvel deve ser dividido pela área do imóvel para definição do valor unitário do imóvel.

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área	Coefficiente Área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	065	094	Rua Kaneda, 28 - Jardim Japão	186,00		
1	065	001	Av. Conceição, 3486 / 4488 - Vila Maria	150,00	0,8065	SIM
2	065	111	Rua Soldado Jamil Dagli, 48 / 159 / 271 -	420,00	2,2581	NÃO
3	065	035	Rua Luís Pedroso, 145 / 151 - Jardim	370,00	1,9892	SIM
4	065	094	Rua Kaneda, 48 - Jardim Japão	140,00	0,7527	SIM
5	065	118	Praça Eduardo Rabelo, 22 - Jardim	200,00	1,0753	SIM
6	065	109	Rua Soldado João Rodrigues, 311 -	140,00	0,7527	SIM
7	065	056	Rua Sargento Agostinho Ferreira, 505 -	390,00	2,0968	NÃO

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos para Fator de Localização

**Conclusão:** Os imóveis 2 e 7 não possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando e devem ser descartados.

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR

No método comparativo de valores, o valor do imóvel será determinado por uma comparação com valores de outros imóveis. O tratamento por fatores visa homogeneizar estes valores para compatibilização com as características do imóvel avaliando.

Os fatores a serem utilizados serão os seguintes:

- Fator Oferta
- Fator Localização
- Fator Área

### 6.1 FATOR LOCALIZAÇÃO

O Fator de Localização é obtido em função da localização dos imóveis. Este será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Os valores dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores para os Elementos serão comparados um a um à razão do valor do índice fiscal do imóvel avaliando.

### 6.2 FATOR ÁREA

O Fator Área, de acordo com o livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", deve ser calculado pela seguinte equação:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for superior a 30\%}$$

### 6.3 HOMOGENEIZAÇÃO

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde é feita a Homogeneização dos elementos aplicando-se todos os fatores em todos os elementos, para que seja possível proceder com o Saneamento.

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator área			Fator localização			Unitário final homogeneizado $V_u$ R\$/m <sup>2</sup>	
		Valor anunciado	Valor unitário	Fator de oferta	Variação R\$/m <sup>2</sup>	$V_{u1}$ R\$/m <sup>2</sup>	$F_a$	Variação R\$/m <sup>2</sup>	$V_{u2}$ R\$/m <sup>2</sup>	IF	$F_l$	Variação R\$/m <sup>2</sup>		$V_{u3}$ R\$/m <sup>2</sup>
1	150,00	350.000,00	2.333,33	0,90	-233,33	2.100,00	0,9538	-107,81	2.225,53	760,00	0,92	-184,21	2.149,12	1.807,98
3	370,00	690.000,00	1.864,86	0,90	-186,49	1.678,38	1,0678	126,35	1.991,21	694,00	1,01	16,12	1.880,99	1.820,85
4	140,00	450.000,00	3.214,29	0,90	-321,43	2.892,86	0,9456	-174,84	3.039,45	700,00	1,00	0,00	3.214,29	2.718,02
5	200,00	680.000,00	3.400,00	0,90	-340,00	3.060,00	0,9776	-76,27	3.323,73	644,00	1,09	295,65	3.695,65	3.279,38
6	140,00	510.000,00	3.642,86	0,90	-364,29	3.278,57	0,9456	-198,15	3.444,71	706,00	0,99	-30,96	3.611,90	3.049,46
<b>Média</b>						2.601,96			2.804,92				2.910,39	2.535,14
<b>Desvio padrão</b>						681,89			657,90				842,66	687,54
<b>Coef. Variação</b>						26,19%			23,46%				28,93%	27,11%

Imóvel avaliado						Limite inferior -80%	Limite superior +80%	Discrepantes	Média saneada
Sector	Quadra	I.F.	Área construção	Área terreno	Testada				
065	094	700,00	186,00	219,00	4,95				2.339,14

Tabela 3: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

### 6.4 SANEAMENTO

A esta tabela de Homogeneização é aplicado o saneamento, que consiste na supressão dos elementos cujo valor discrepe da média homogeneizada. Os elementos discrepantes são suprimidos um a um, até que seja alcançada a homogeneização.

Saneamento	1ª verificação		2ª verificação		3ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	1.807,98	-28,68%	1.807,98	-23,03%	1.807,98	-14,54%
3	1.820,85	-28,18%	1.820,85	-22,49%	1.820,85	-13,93%
4	2.718,02	7,21%	2.718,02	15,71%	2.718,02	28,47%
5	3.279,38	29,36%				
6	3.049,46	20,29%	3.049,46	29,82%		
<b>Média</b>	2.535,14		2.349,08		2.115,62	
<b>Desvio padrão</b>	687,54		632,05		521,74	
<b>Coef. Variação</b>	27,12%		26,91%		24,66%	
<b>Limite superior</b>	3.295,68		3.053,80		2.750,30	
<b>Limite inferior</b>	1.774,60		1.644,36		1.480,93	
<b>Elemento discrepante</b>	5º elemento		6º elemento		não há	

Tabela 4: Saneamento dos elementos

A homogeneização é feita considerando um imóvel paradigma com medidas de referência para a pesquisa efetuada. Para calcularmos o valor do imóvel são aplicados os mesmos fatores, de onde obtemos o valor de R\$ 393.504,68.

Arredondamento: R\$ 395.000,00

469  
442

**Afonso Hideo Raffaelli**  
Engenheiro Civil

## 7. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Kaneda, nº 28, Bairro Jardim Japão, Distrito Vila Maria, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº 0004575-49.2003.8.26.0001, requerido por **ESPÓLIO DE WLADIMIR ROBERTO DIAS** contra **APARECIDO DAMASCENO**, em curso na 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - **SANTANA**, corresponde a:

Valor do imóvel	<b>R\$ 395.000,00</b>
	<b>TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS</b>
Válido para	<b>OUTUBRO DE 2019</b>

## 8. ENCERRAMENTO

Ficando a disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Técnico de Avaliação impresso, via computador, composto por 8 (oito) folhas escritas em um só lado, todas rubricadas pelo mesmo, sendo esta última datada e assinada. Acompanham 4 (quatro) anexos, conforme relação.

### RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Desenhos
Anexo III	Documentos
Anexo IV	Elementos da amostra

São Paulo, 22 de outubro de 2019



**Afonso Hideo Raffaelli**  
Engenheiro Civil  
CREA/SP 5060787749/D  
afonso.raffaelli@hotmail.com  
(11) 99139-6215

469

448

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

# Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	10 a 16

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**



*Foto 2: Fachada do imóvel*



*Foto 3: Garagem*

Alm

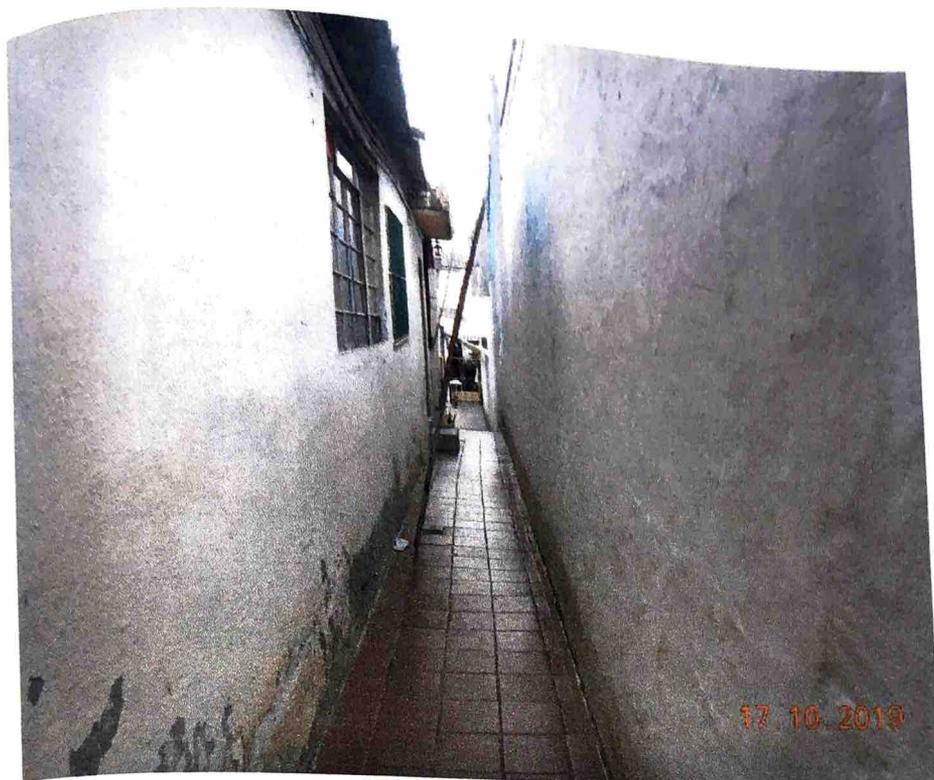


Foto 4: Corredor lateral

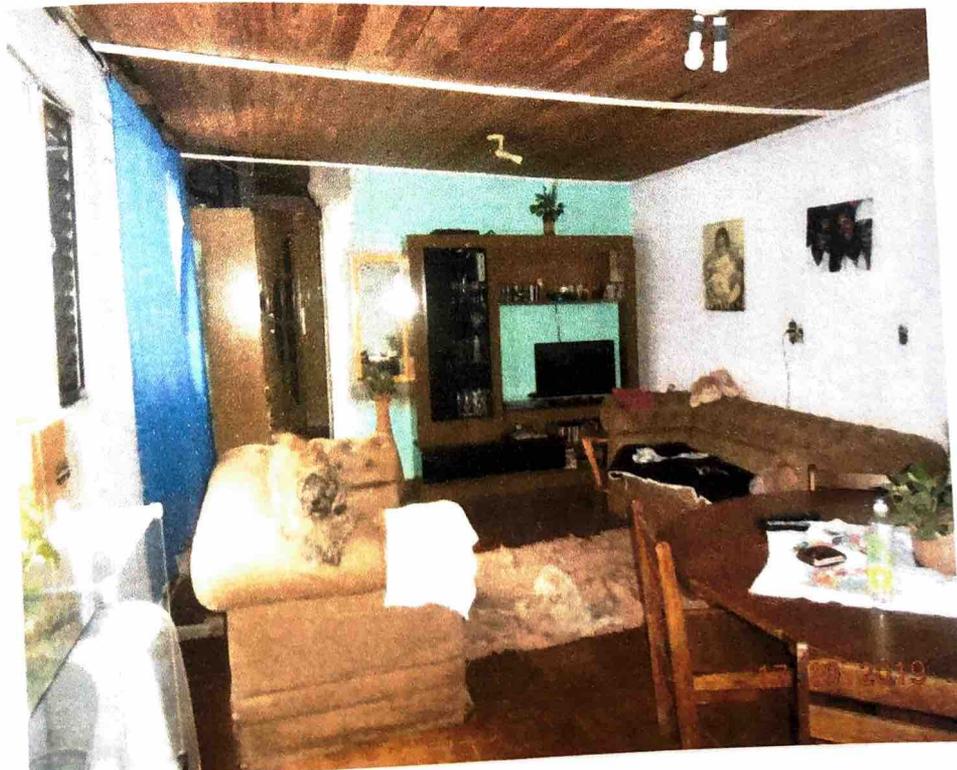


Foto 5: Casa 1 – Sala

A

451

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

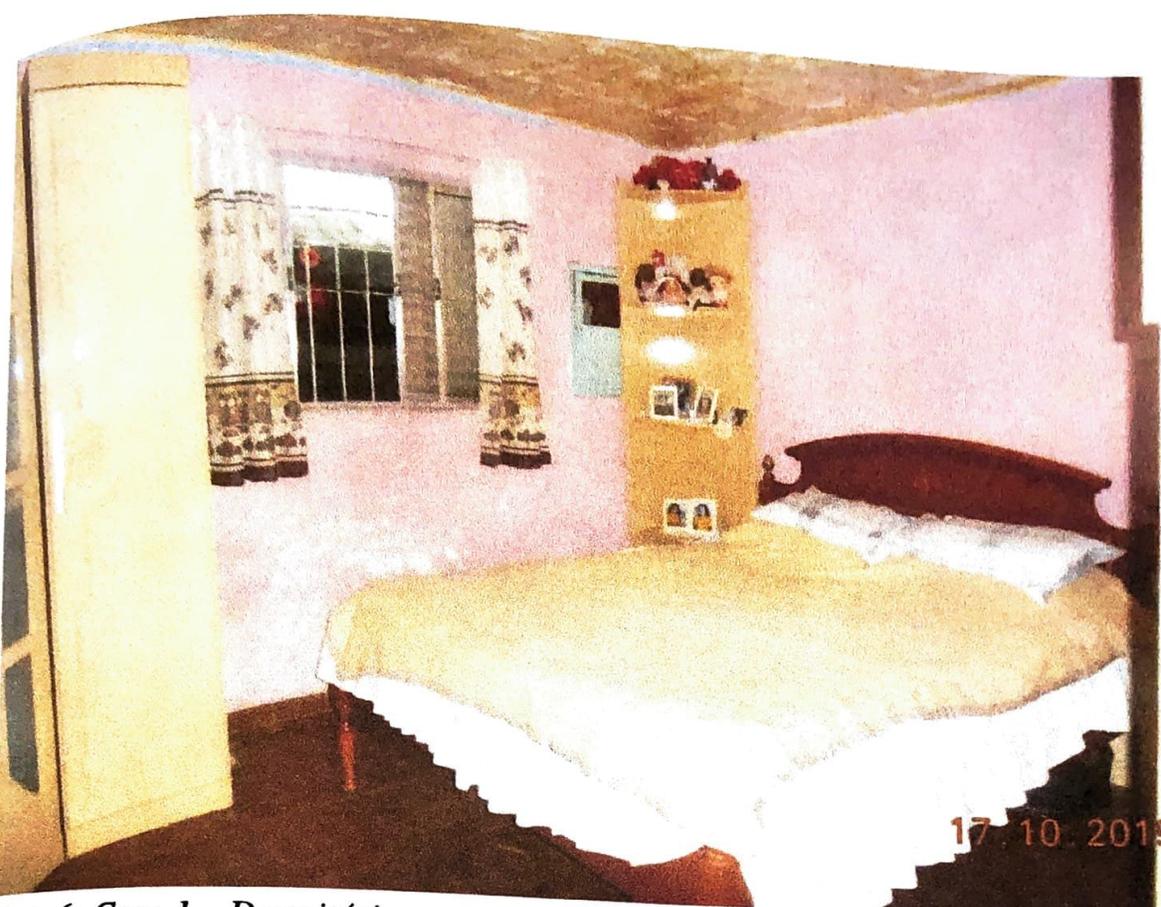


Foto 6: Casa 1 – Dormitório



Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil



Foto 8: Casa 1 – Cozinha

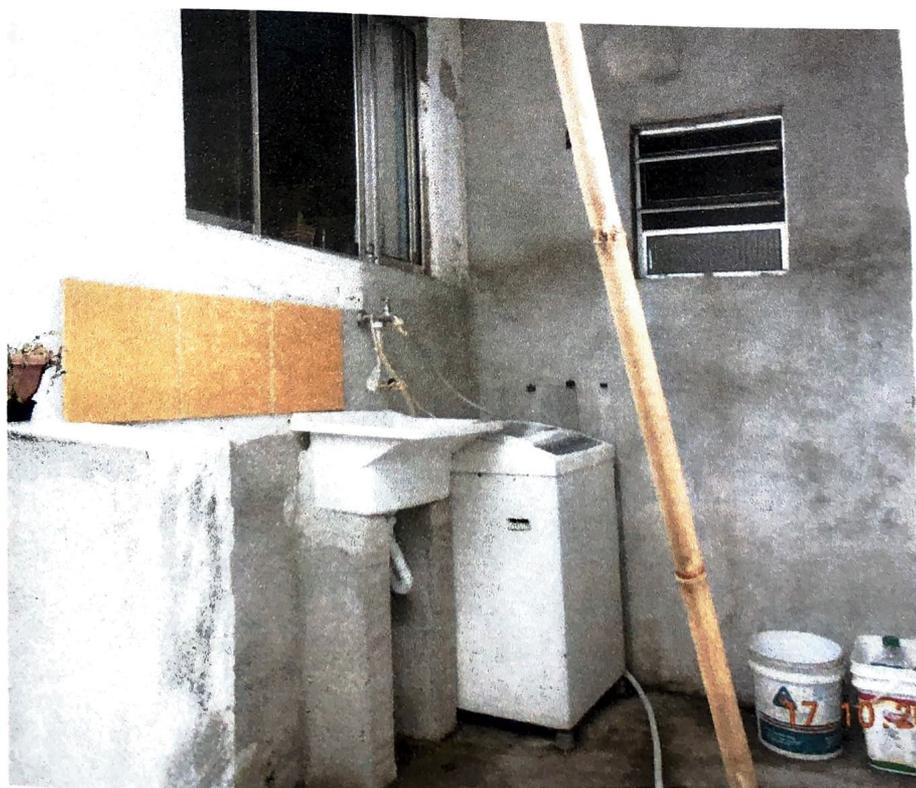


Foto 9: Casa 1 – Área de serviço

*Handwritten signature*

407

453

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

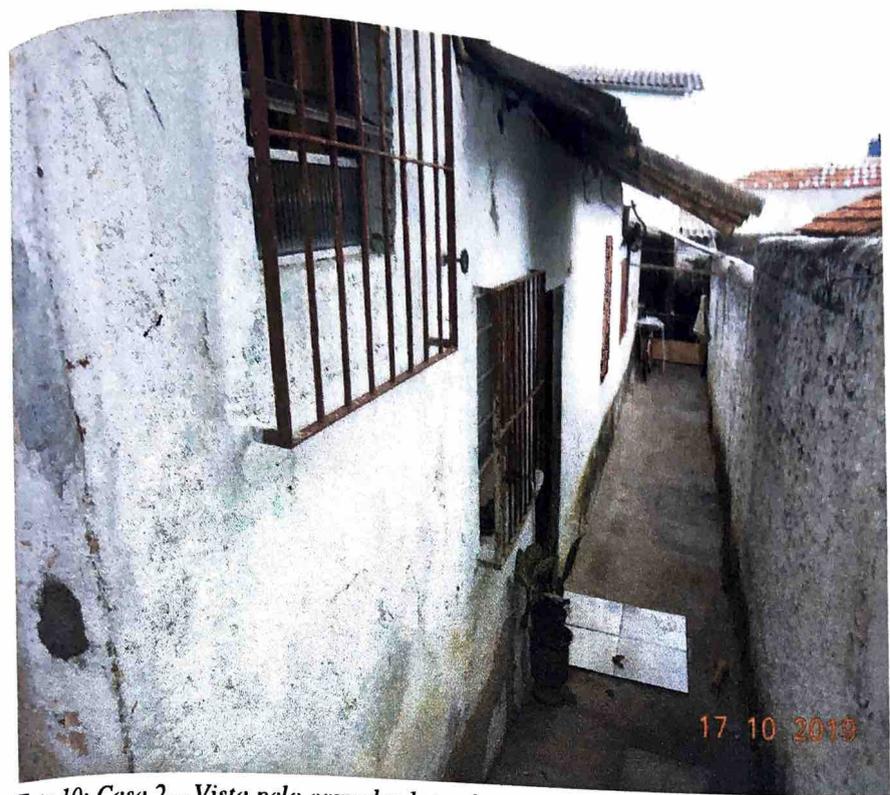


Foto 10: Casa 2 – Vista pelo corredor lateral

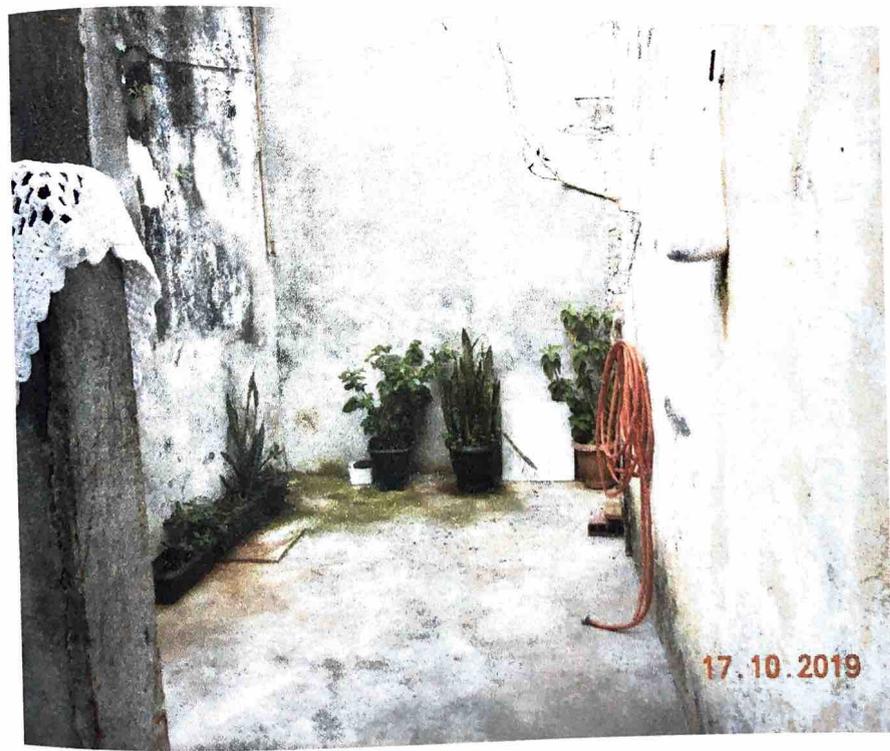


Foto 11: Casa 2 – Área de serviço

Alm



Foto 12: Casa 3 – Entrada



Foto 13: Casa 3 – Sala / cozinha

#### 4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

At = 219,00 m<sup>2</sup>

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 329,79/m<sup>2</sup>

Fp = 5,00 m (testada mínima)

Pe = 43,80 m

Fr = 10,00 m (testada de referência)

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima)

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima)

Expoente do fator frente "f" = 0,20

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

265  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Área de referência = 250,00 m<sup>2</sup>

Área Mínima = 200,00 m<sup>2</sup>

Área Máxima = 500,00 m<sup>2</sup>

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos referenciados fatores utilizados são mostrados a seguir.

Fator Testada: 0,87055

Fator de Profundidade: 0,83033

Fator de Área: 1,00000

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT = R\$ 329,79 /m^2 \times 219,00 m^2 \times (0,87055 + 0,83033 + 1,00000 + 1,00000 - 3,00)$$

$$\underline{VT = R\$ 50.620,61}$$

(Cinquenta mil, seiscentos e vinte reais e sessenta e um centavos)

#### 4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,5188 x H8-2N

$$V_u = 0,5188 \times R\$ 972,69/m^2 = R\$ 504,62/m^2$$

Área Construída: 186,00 m<sup>2</sup>

Idade Estimada: 33 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 186,00 m<sup>2</sup>;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 504,62/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 33 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos importantes;

$K = 0,306.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 186,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 504,62/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,306 \times (1 - 0,20))$$

**VB = R\$ 41.748,71**

**(Quarenta e um mil, setecentos e quarenta e oito reais e setenta e um centavos)**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 50620,61 + R\$ 41748,71 = R\$ 92369,32$$

Ou em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 92.000,00}$$

(Noventa e dois mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Kaneda, No. 28, Jardim Japão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, requerida por MARIA APARECIDA DINIZ E OUTROS, em face de APARECIDO DAMASCENO, em curso na 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS No.: 583.01.2003.004575-9 (0266/2003), é de:

VALOR DO IMÓVEL  
R\$ 92.000,00  
(Noventa e dois mil reais)  
Maio / 2007

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO que se compõe de 64 (Sessenta e quatro) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 29 de Maio de 2007.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128880/D



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

276  
/ @

Autos n.º: 4575-9/03

Ação: Extinção do Condomínio

MM<sup>o(a)</sup> JUIZ(A),

(1) Ciente do laudo de fls. 208/271. Nada a opor.

São Paulo, 14 de agosto de 2007.

  
**Fernanda Seaza Contente**

Defensora Pública

OAB/SP 257.818

PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

289  
/

2º OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA

AV. ENG. CAETANO ÁLVARES, 594, AV "A" - 2º AND, SLS.208/210  
CASA VERDE/SP - CEP.02546-000 - TEL.:3951-2525 - R.209

PROC. Nº 03/004575-9 - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

MANDADO - PRAÇA

A Doutora MARIA SALETE CORREA DIAS, MMA. Juíza de Direito auxiliar da 2ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL - I - SANTANA, na forma da lei,

**M A N D A**, a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste, expedido nos autos da ação de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** movida por **MARIA APARECIDA DINIZ e ESPÓLIO DE WLADIMIR ROBERTO DIAS** contra **APARECIDO DAMASCENO, BENEDITO DONATO DIAS JUNIOR e VALÉRIA ROBERTA DIAS DA SILVA**, que em seu cumprimento, **INTIMEM-SE: 1) APARECIDO DAMASCENO**, residente à Rua Kaneda, 28, Jd. Japão, nesta Capital, e **2) BENEDITO DONATO DIAS JUNIOR**, na Rua Cotovia, 740, Ibirapuera ou Rua Guassatungas, 39, Pq. Jabaquara, ambos nesta capital, de que a praça do imóvel objeto da ação supra, sito à Rua Kaneda, 28, nesta capital, está designada para o **dia 29 de abril de 2008, às 13:30 horas**, no local destinado às hastas públicas, Av. Engº Caetano Álvares, nº 594, térreo, Casa Verde, nesta Capital. E, caso não haja licitante(s), o(s) mesmo(s) será(ão) levado(s), em segunda praça, à venda, a quem mais der, ficando desde já designada para o **dia 12 de maio de 2008, às 13:30 horas**, no mesmo local.

OBSERVAÇÃO: É VEDADO AO OFICIAL DE JUSTIÇA O RECEBIMENTO DE QUALQUER NUMERÁRIO DIRETAMENTE DA PARTE.

A IDENTIFICAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, NO DESEMPENHO DE SUAS FUNÇÕES, SERÁ FEITA MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE CARTEIRA FUNCIONAL, OBRIGATÓRIA EM TODAS AS DILIGÊNCIAS. (capítulo VI, seção I, itens 4 e 5 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

**\*PRAZO PARA CUMPRIMENTO: 05 (CINCO) DIAS.**

Cumpra-se, na forma e sob as penas da Lei. Dado e passado nesta cidade de SÃO PAULO, em 14 de fevereiro de 2008. Eu, Emerson Ozzetti, digitei e providenciei a impressão. Eu, MARIA DO SOCORRO FERREIRA, Escrivão(ã) Diretor(a) conferi, subscrevi e assino por ordem do(a) MM(ª) Juiz(a) de Direito.

Oficial: Alando

**\*JUSTIÇA GRATUÍTA\***

Carga: 268 / 108

Erivania L'AVENIR  
ZELADORA

*[Handwritten signature]*

R. Kaneda  
10.13

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

446

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL -  
FORO REGIONAL I - SANTANA.



PROCESSO Nº: 0004575-49.2003.8.26.0001

25 OUT 2019

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

ASSUNTO: CONDOMÍNIO

REQUERENTE: ESPÓLIO DE WLADIMIR ROBERTO DIAS

REQUERIDO: APARECIDO DAMASCENO

001 FSAH.19.00025347-2 24/01/9 1508 002

**AFONSO HIDEO RAFFAELLI**, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões expressas no seguinte LAUDO:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### Sumário

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Teste de Semelhança de Atributos
6. Determinação do Valor
7. Conclusão
8. Encerramento

### 1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 38.067 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 389 a 390 dos autos, sendo uma residência, situada na Rua Kaneda, nº 28, Bairro Jardim Japão, Distrito Vila Maria, na cidade de São Paulo. CEP: 01232-030.

Am



### 2.3 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo constante no Anexo III, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA CONSTRUÍDA	ANO DA CONSTRUÇÃO
219 m <sup>2</sup>	4,95 m	186 m <sup>2</sup>	1974

De acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

CONTRIBUINTE	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
065.094.0070-7	065	094	700,00 / 2014

### 3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 17 de outubro de 2019 (quinta-feira), às 15:00 hs, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

Estiveram presentes: este Perito; o Sr. Aparecido Damasceno, RG: 9.693.786-5, o Requerido; o Sr. Douglas Tomas Damasceno, RG: 42.208.854-7, Morador da Casa 3. Tanto o Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

#### 3.1 OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A edificação se caracteriza por comportar três imóveis residenciais, sendo ocupado por três núcleos familiares. A disposição dos imóveis no terreno segue abaixo.

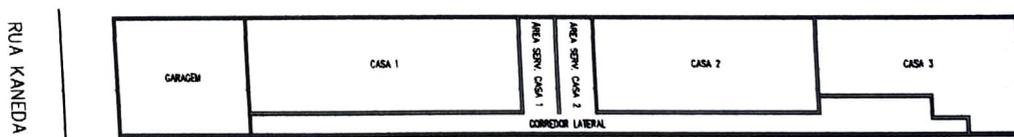


Figura 2: Disposição dos imóveis no terreno

A Casa 1 encontra-se ocupada pelo Sr. Aparecido Damasceno e seus familiares.

A Casa 2 encontrava-se fechada, porém foi relatado pelo Requerido que o imóvel é ocupado pela sua filha e seus familiares.

A Casa 3 encontra-se ocupada pelo Sr. Douglas Tomas Damasceno, filho do Requerido e seus familiares.

O terreno anteriormente possuía 4 imóveis, porém a antiga casa 3 teve a sua área dividida entre a antiga casa 2 e a antiga casa 4. A antiga casa 2 manteve o nome Casa 2 e a antiga casa 4 passou a se chamar Casa 3. A antiga casa 3 deixou de existir.

### **3.2 PRESSUPOSTOS**

#### **3.2.1 Conhecimento da documentação:**

A documentação do imóvel, disponibilizada pelas partes e verificada pelo perito, conforme abaixo:

- Matrícula nº 38.067 do 17º Oficial de Registro de Imóveis depositada às fls. 389 a 390 dos autos.

### **4. MÉTODOS E CRITÉRIOS**

A metodologia básica para avaliação do imóvel em estudo fundamenta-se na Norma Brasileira NBR-14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, sendo empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

- NBR-13.752/96 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL
- NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA do IBAPE/SP
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2017
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

O MÉTODO COMPARATIVO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

No processo avaliatório com tratamento por fatores serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

- A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.
- B) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.
- C) FATOR ÁREA: Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**

Visando uma maior homogeneidade na avaliação do imóvel, serão utilizados somente imóveis com condição semelhante ao do imóvel avaliando, ou seja, com mais de uma unidade residencial no mesmo lote.

Para o cálculo do valor do imóvel será utilizada a listagem de elementos a seguir, obtida em anúncios de ofertas de imóveis para venda. Sobre esses imóveis pesquisados será feito o Teste de semelhança de atributos a fim de determinar alguma divergência e posteriormente, através do Método de Tratamento por fatores, serão aplicados os fatores na Homogeneização e será feito o Saneamento para o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel.

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m <sup>2</sup>	Idade	Valor
Imóvel avaliando	065	094	Rua Kaneda, 28 - Jardim Japão	186,00	45	
1	065	001	Av. Conceição, 3486 / 4488- Vila Maria	150,00	52	R\$350.000,00
2	065	111	Rua Soldado Jamil Dagli, 48 / 159 / 271 - Jardim Japão	420,00	49	R\$1.450.000,00
3	065	035	Rua Luís Pedroso, 145 / 151 - Jardim Japão	370,00	40	R\$690.000,00
4	065	094	Rua Kaneda, 48 - Jardim Japão	140,00	55	R\$450.000,00
5	065	118	Praça Eduardo Rabelo, 22 - Jardim Japão	200,00	42	R\$680.000,00
6	065	109	Rua Soldado João Rodrigues, 311 - Jardim Japão	140,00	49	R\$510.000,00
7	065	056	Rua Sargento Agostinho Ferreira, 505 - Vila Maria	390,00	43	R\$800.000,00

*Tabela 1: Listagem inicial de elementos da pesquisa de preços de mercado*

## 5. TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

### 5.1 COEFICIENTE DE ÁREA

O Coeficiente de Área restringe a pesquisa a imóveis que possuam coerência entre as suas áreas, restringindo-se à pesquisa entre o intervalo de 0,50 e 2,00, conforme especifica a norma técnica. O valor total do imóvel deve ser dividido pela área do imóvel para definição do valor unitário do imóvel.

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área	Coefficiente Área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	065	094	Rua Kaneda, 28 - Jardim Japão	186,00		
1	065	001	Av. Conceição, 3486 / 4488 - Vila Maria	150,00	0,8065	SIM
2	065	111	Rua Soldado Jamil Dagli, 48 / 159 / 271 -	420,00	2,2581	NÃO
3	065	035	Rua Luís Pedroso, 145 / 151 - Jardim	370,00	1,9892	SIM
4	065	094	Rua Kaneda, 48 - Jardim Japão	140,00	0,7527	SIM
5	065	118	Praça Eduardo Rabelo, 22 - Jardim	200,00	1,0753	SIM
6	065	109	Rua Soldado João Rodrigues, 311 -	140,00	0,7527	SIM
7	065	056	Rua Sargento Agostinho Ferreira, 505 -	390,00	2,0968	NÃO

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos para Fator de Localização

**Conclusão:** Os imóveis 2 e 7 não possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando e devem ser descartados.

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR

No método comparativo de valores, o valor do imóvel será determinado por uma comparação com valores de outros imóveis. O tratamento por fatores visa homogeneizar estes valores para compatibilização com as características do imóvel avaliando.

Os fatores a serem utilizados serão os seguintes:

- Fator Oferta
- Fator Localização
- Fator Área

### 6.1 FATOR LOCALIZAÇÃO

O Fator de Localização é obtido em função da localização dos imóveis. Este será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Os valores dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores para os Elementos serão comparados um a um à razão do valor do índice fiscal do imóvel avaliando.

### 6.2 FATOR ÁREA

O Fator Área, de acordo com o livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", deve ser calculado pela seguinte equação:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for superior a 30\%}$$

### 6.3 HOMOGENEIZAÇÃO

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde é feita a Homogeneização dos elementos aplicando-se todos os fatores em todos os elementos, para que seja possível proceder com o Saneamento.

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator área			Fator localização			Unitário final homogeneizado $V_u$ R\$/m <sup>2</sup>	
		Valor anunciado	Valor unitário	Fator de oferta	Variação R\$/m <sup>2</sup>	$V_{u1}$ R\$/m <sup>2</sup>	$F_a$	Variação R\$/m <sup>2</sup>	$V_{u2}$ R\$/m <sup>2</sup>	IF	$F_l$	Variação R\$/m <sup>2</sup>		$V_{u3}$ R\$/m <sup>2</sup>
1	150,00	350.000,00	2.333,33	0,90	-233,33	2.100,00	0,9538	-107,81	2.225,53	760,00	0,92	-184,21	2.149,12	1.807,98
3	370,00	690.000,00	1.864,86	0,90	-186,49	1.678,38	1,0678	126,35	1.991,21	694,00	1,01	16,12	1.880,99	1.820,85
4	140,00	450.000,00	3.214,29	0,90	-321,43	2.892,86	0,9456	-174,84	3.039,45	700,00	1,00	0,00	3.214,29	2.718,02
5	200,00	680.000,00	3.400,00	0,90	-340,00	3.060,00	0,9776	-76,27	3.323,73	644,00	1,09	295,65	3.695,65	3.279,38
6	140,00	510.000,00	3.642,86	0,90	-364,29	3.278,57	0,9456	-198,15	3.444,71	706,00	0,99	-30,96	3.611,90	3.049,46
<b>Média</b>						<b>2.601,96</b>			<b>2.804,92</b>				<b>2.910,39</b>	<b>2.535,14</b>
<b>Desvio padrão</b>						<b>681,89</b>			<b>657,90</b>				<b>842,66</b>	<b>687,54</b>
<b>Coef. Variação</b>						<b>26,19%</b>			<b>23,46%</b>				<b>28,93%</b>	<b>27,11%</b>

Imóvel avaliado						Limite inferior -80%	Limite superior +80%	Discrepantes	Média saneada
Sector	Quadra	I.F.	Área construção	Área terreno	Testada				
065	094	700,00	186,00	219,00	4,95				<b>2.335,14</b>

Tabela 3: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

### 6.4 SANEAMENTO

A esta tabela de Homogeneização é aplicado o saneamento, que consiste na supressão dos elementos cujo valor discrepe da média homogeneizada. Os elementos discrepantes são suprimidos um a um, até que seja alcançada a homogeneização.

Saneamento	1ª verificação		2ª verificação		3ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	1.807,98	-28,68%	1.807,98	-23,03%	1.807,98	-14,54%
3	1.820,85	-28,18%	1.820,85	-22,49%	1.820,85	-13,93%
4	2.718,02	7,21%	2.718,02	15,71%	2.718,02	28,47%
5	3.279,38	29,36%				
6	3.049,46	20,29%	3.049,46	29,82%		
<b>Média</b>	2.535,14		2.349,08		2.115,62	
<b>Desvio padrão</b>	687,54		632,05		521,74	
<b>Coef. Variação</b>	27,12%		26,91%		24,66%	
<b>Limite superior</b>	3.295,68		3.053,80		2.750,30	
<b>Limite inferior</b>	1.774,60		1.644,36		1.480,93	
<b>Elemento discrepante</b>		5º elemento		6º elemento		não há

Tabela 4: Saneamento dos elementos

A homogeneização é feita considerando um imóvel paradigma com medidas de referência para a pesquisa efetuada. Para calcularmos o valor do imóvel são aplicados os mesmos fatores, de onde obtemos o valor de R\$ 393.504,68.

Arredondamento: **R\$ 395.000,00**

469  
442

**Afonso Hideo Raffaelli**  
Engenheiro Civil

## 7. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Kaneda, nº 28, Bairro Jardim Japão, Distrito Vila Maria, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº 0004575-49.2003.8.26.0001, requerido por **ESPÓLIO DE WLADIMIR ROBERTO DIAS** contra **APARECIDO DAMASCENO**, em curso na 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - **SANTANA**, corresponde a:

Valor do imóvel	<b>R\$ 395.000,00</b>
	<b>TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS</b>
Válido para	<b>OUTUBRO DE 2019</b>

## 8. ENCERRAMENTO

Ficando a disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Técnico de Avaliação impresso, via computador, composto por 8 (oito) folhas escritas em um só lado, todas rubricadas pelo mesmo, sendo esta última datada e assinada. Acompanham 4 (quatro) anexos, conforme relação.

### RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Desenhos
Anexo III	Documentos
Anexo IV	Elementos da amostra

São Paulo, 22 de outubro de 2019



**Afonso Hideo Raffaelli**  
Engenheiro Civil  
CREA/SP 5060787749/D  
afonso.raffaelli@hotmail.com  
(11) 99139-6215

469

448

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

# Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	10 a 16

**Afonso Hideo Raffaelli**  
**Engenheiro Civil**



*Foto 2: Fachada do imóvel*



*Foto 3: Garagem*

Alm

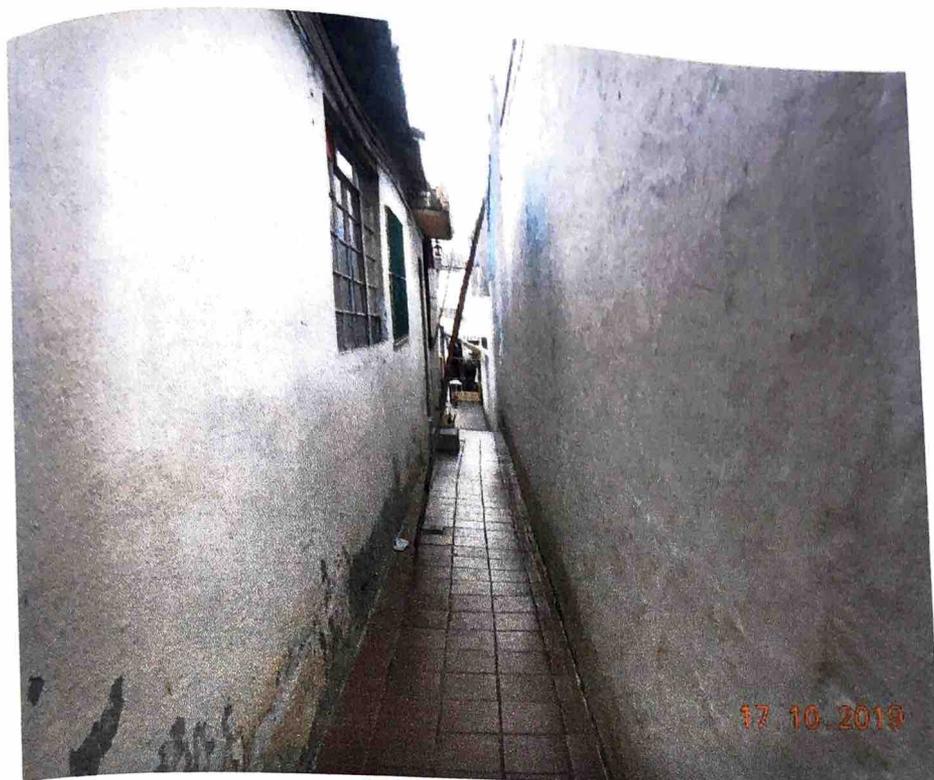


Foto 4: Corredor lateral

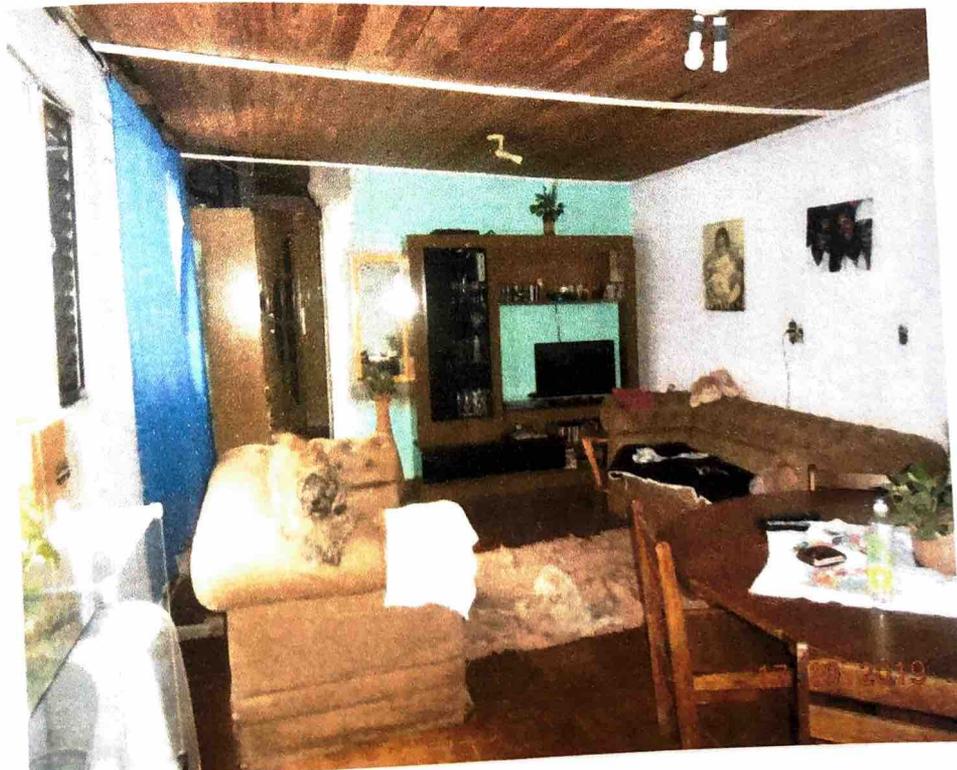


Foto 5: Casa 1 – Sala

A

451

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

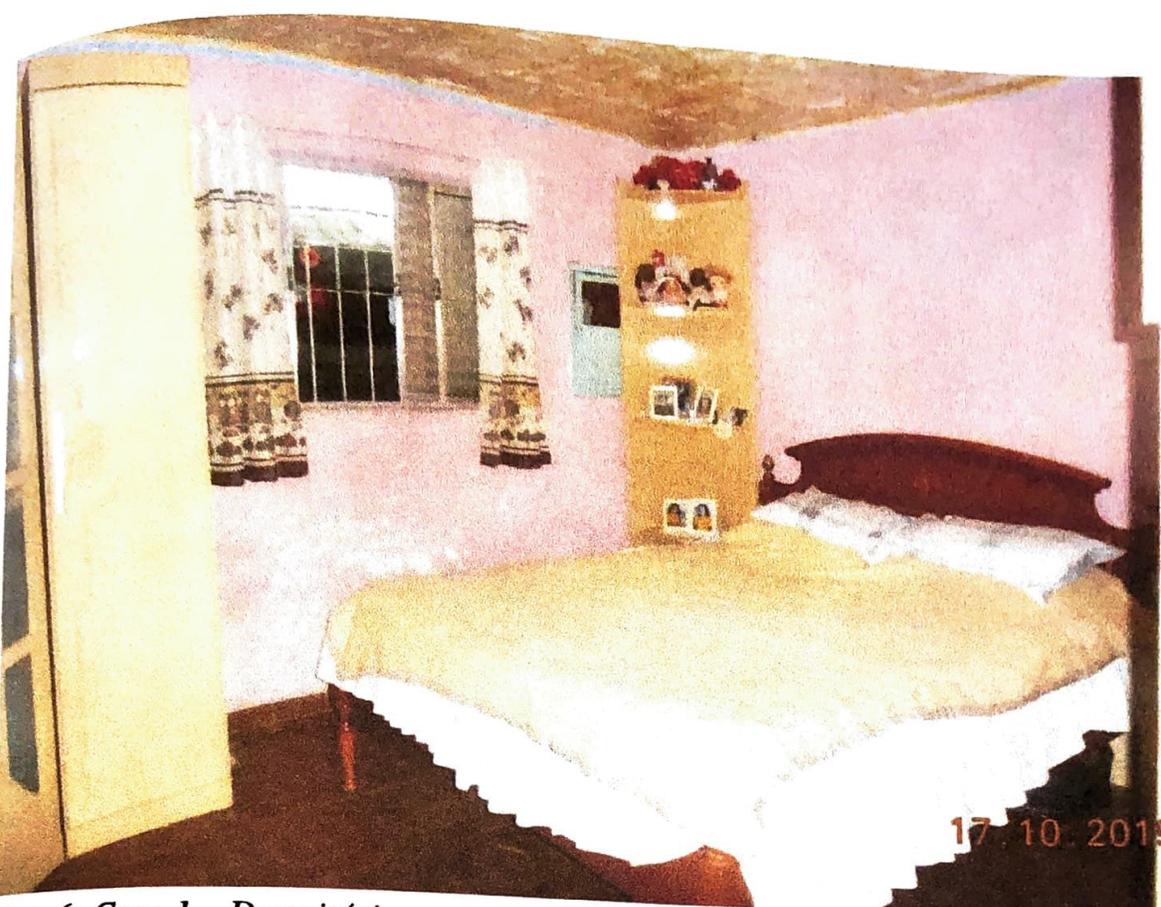
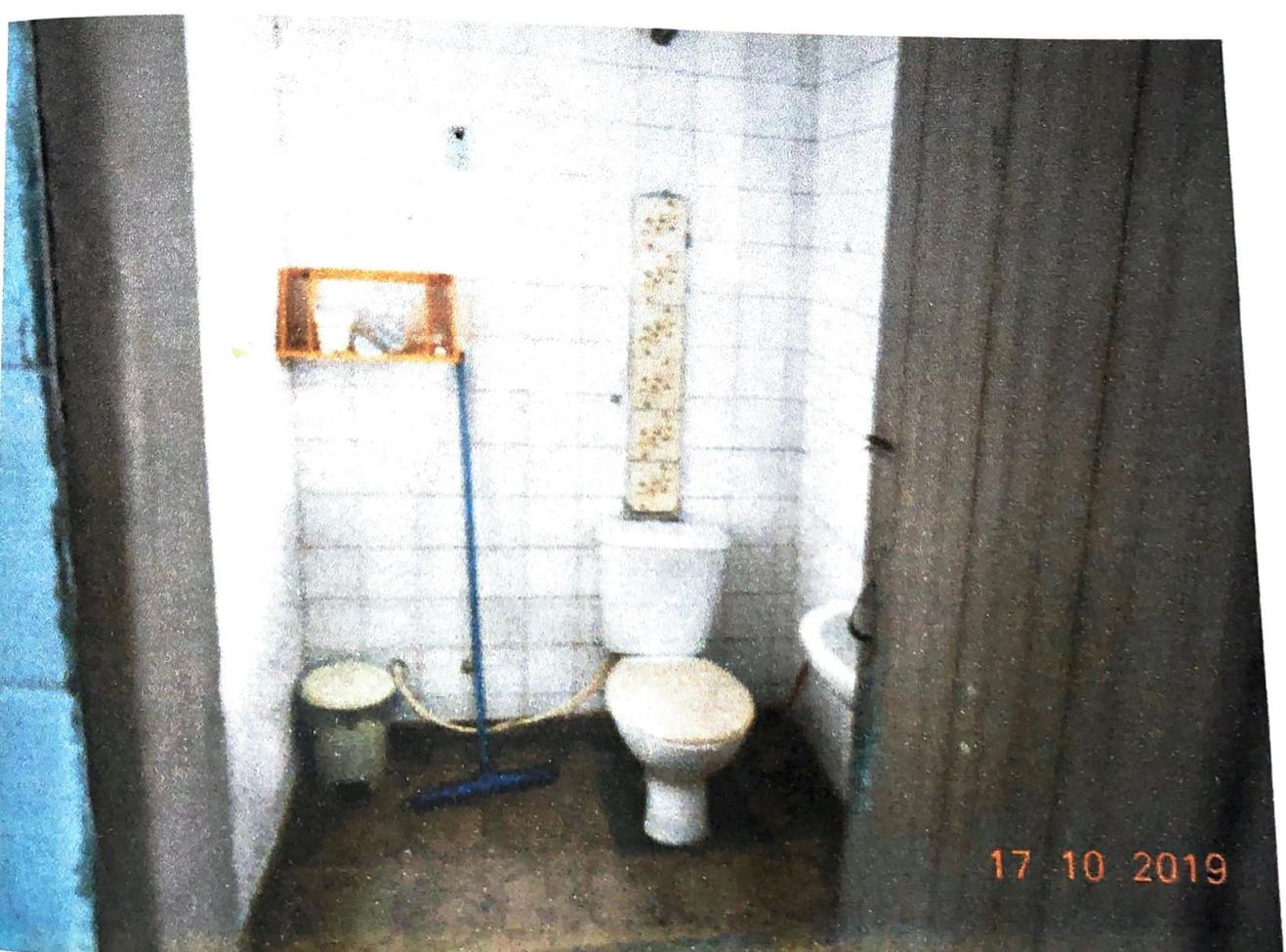


Foto 6: Casa 1 – Dormitório



Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil



Foto 8: Casa 1 – Cozinha

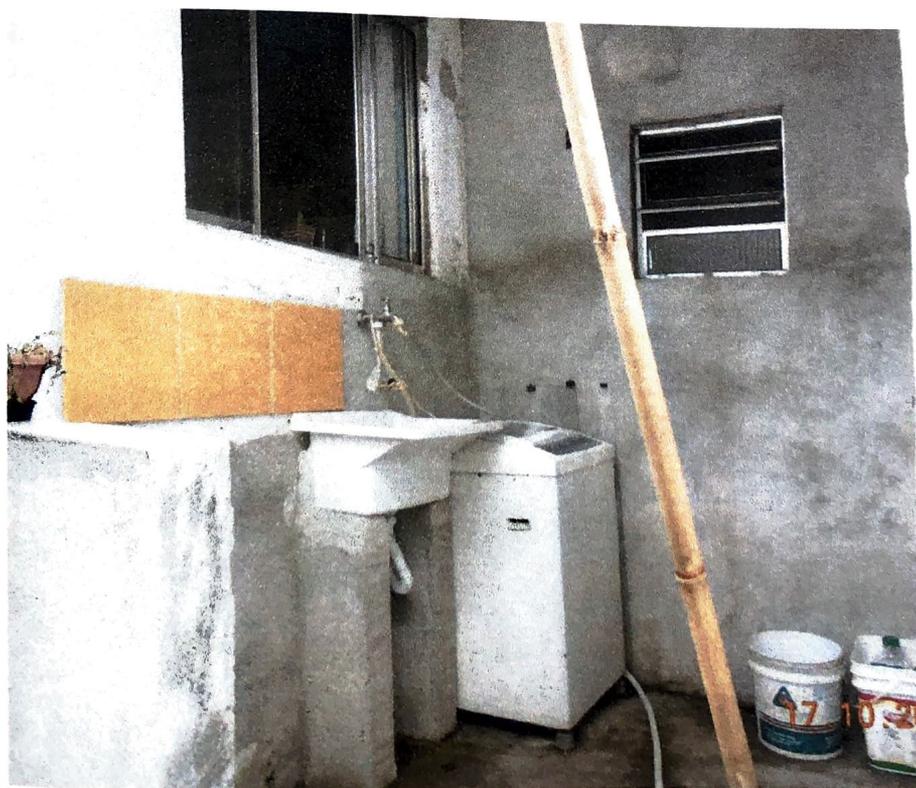


Foto 9: Casa 1 – Área de serviço

407

453

Afonso Hideo Raffaelli  
Engenheiro Civil

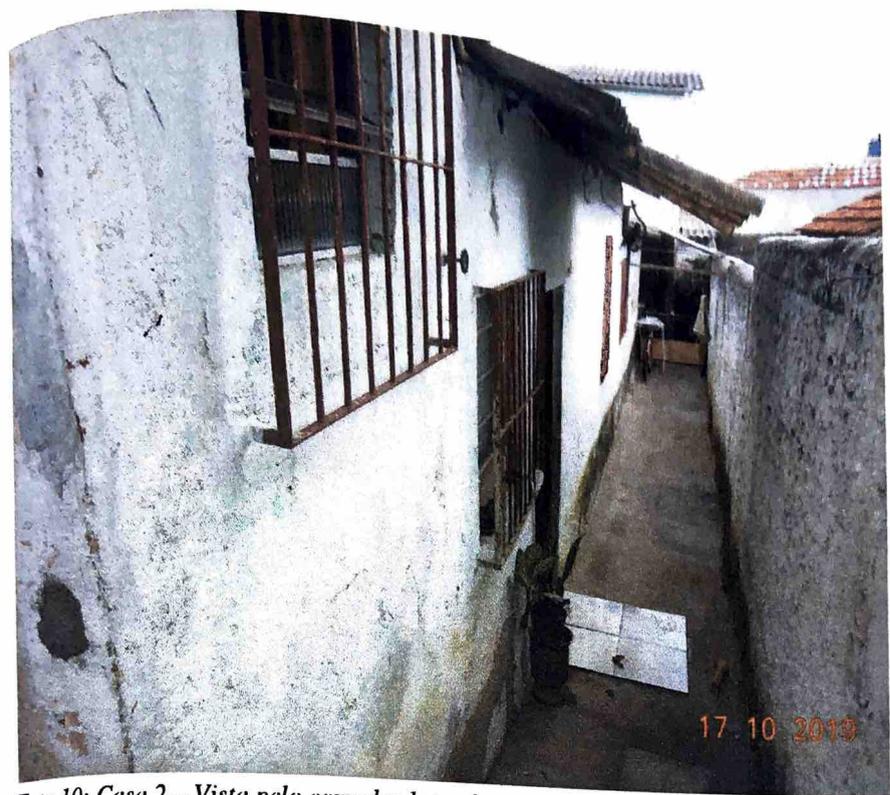


Foto 10: Casa 2 – Vista pelo corredor lateral

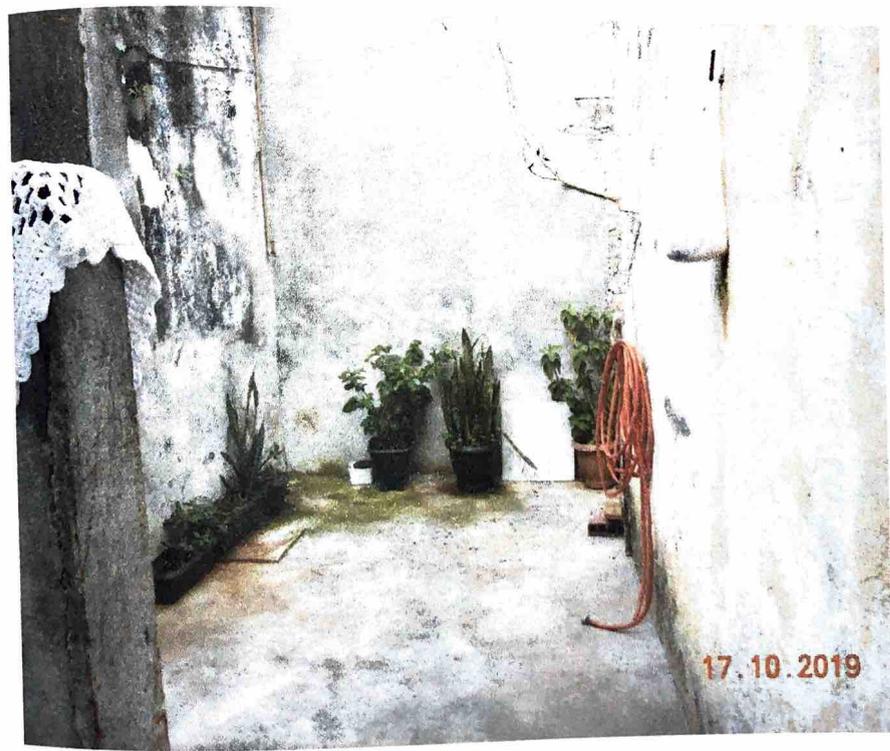


Foto 11: Casa 2 – Área de serviço

Alm



Foto 12: Casa 3 – Entrada



Foto 13: Casa 3 – Sala / cozinha



Foto 14: Casa 3 – Dormitório casal



Foto 15: Casa 3 – Dormitório solteiro

VISTA

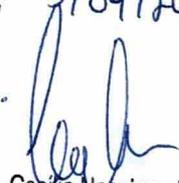
478  
a

Em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020, faço  
vistas dos autos à Defensoria Pública. Eu \_\_\_\_\_,  
escrevente subscrevi.

MM. Juiz,

- 1) Ciente do laudo de fls. 446/468.
- 2) Nada a opor quanto à conclusão  
do perito.

SP, 03/09/20.



Cecília Nascimento Ferreira  
Defensora Pública



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210 - Casa Verde  
CEP: 02546-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana2cv@tjsp.jus.br

481

**DECISÃO/DESPACHO**

Processo nº:

**0004575-49.2003.8.26.0001 - Procedimento Comum Cível**

Requerente:

**Espólio de Wladimir Roberto Dias e outro**

Requerido:

**Aparecido Damasceno e outros**

**Prioridade Idoso**  
**Justiça Gratuita**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza**

**CONCLUSÃO**

Em 13 de abril de 2022, faço estes autos conclusos, à(o) MM(ª) Juiz(a) de Direito supra. Eu, \_\_\_\_\_, THADEU IBARRA SABIN MOURÃO, Assistente Judiciário, subscr.

1. Fls. 480: à z. Serventia para que proceda à intimação do Sr.Perito.

2- Nos termos da sentença de fl. 183/186, homologo a avaliação do bem objeto do litígio, no valor de R\$ 395.000,00, conforme avaliação pericial de fls. 446/468.

3- Determino que a alienação judicial eletrônica se realize pela empresa Lance Judicial desde que habilitada no portal dos auxiliares da Justiça. Nos termos do Comunicado Conjunto nº 690/2017 (Processo CPA nº 2003/0083), providencie a Serventia a alimentação do Portal dos Auxiliares da Justiça, com a indicação do número do processo, nome do Juiz, local de atuação, data de nomeação, senha do processo digital e eventuais ocorrências relativas ao Auxiliar, certificando nos autos.

4- Serão designadas duas datas, uma para início da 1ª hasta pública e outra para o 2º pregão. O gestor agendará, oportunamente. Nos termos do artigo 33 do Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo artigo 882 do CPC, no primeiro dia após a publicação do edital serão captados lances a partir do valor da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação os 3 dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º pregão que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos, no edital, que não deverá ultrapassar às 15:00 horas (art. 11 do Prov CSM nº 1625/09). No 2º pregão não serão admitidos lances



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA  
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210 - Casa Verde  
CEP: 02546-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana2cv@tjsp.jus.br

inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado.

**Deverá ser consignado no edital todas as observações abaixo elencadas:**

5- Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo Provedor. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

6. O pagamento do preço será efetuado pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). Se o(a) arrematante não efetivar o depósito judicial do lance aceito, no prazo estabelecido, o gestor do sistema comunicará, imediatamente, o fato ao juízo, bem como informará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do NCPC (art. 21 do Prov. CMS n° 1625/2009).

7. Fica decidido que o arrematante arcará: a) eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN; b) comissão do leiloeiro; c) as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

8. A comissão devida ao Gestor será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (Art. 17 do Prov. CSM n.

482

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA CLAUDIA DABUS GUIMARAES E SOUZA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o nº 0004575-49.2003.8.26.0001 e o código 01000000C2CXH.



403

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA  
2ª VARA CÍVEL  
Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 2º andar, sala 210 - Casa Verde  
CEP: 02546-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana2cv@tjisp.jus.br

1625/2009 e Art. 24 do decreto 21.981/32 que regulamenta a profissão de leiloeiro no Brasil), a qual será paga pelo arrematante diretamente ao gestor judicial do sistema no prazo de 24 horas.

9. O auto de arrematação somente será assinado pelo juízo, após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do gestor judicial do sistema.

10. O(a)(s) exequente(s), se vier(em) a arrematar o bem(ns), não estará(ão) obrigado(a)(s) a exibir o preço, ou seja, a efetuar o depósito judicial do lance. Todavia: **a)** se houver concurso de credores, deverá efetuar o depósito judicial do lance, nos autos, no prazo de 24 horas, para posterior análise judicial do concurso de credores, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação, sendo o bem levado a novo pregão eletrônico, às custas do(a)(s) exequente(s) (parágrafo primeiro do art. 892, do NCPC); **b)** se o valor oferecido e aceito exceder seu crédito, deverá efetuar o depósito judicial da diferença, em 24 horas, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação.

11. Por meio deste despacho, que servirá de autorização, ficam os prepostos do gestor judicial do sistema acima especificado, desde que previamente cadastrados, pelo(s) leiloeiro(a), no Ofício de Justiça, e devidamente identificados, a: **a)** providenciarem o cadastro e agendamento, pela "Internet", dos interessados na vistoria do(s) bem(ns), objeto(s) da alienação judicial eletrônica, cabendo, aos responsáveis pela respectiva guarda, facultarem o ingresso desses interessados cadastrados; **b)** designarem datas, para visitas; **c)** providenciarem a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) constrictos, objeto(s) da alienação judicial eletrônica, para inseri-las no portal do gestor judicial nomeado, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que serão vendidos no estado em que se encontram.

12. Tratando-se de processo executório, competirá ao exequente providenciar a publicação dos editais legais, observando o prazo, que não poderá ser inferior a 10 dias da data estipulada para início da hasta. Afixe-se o edital no lugar de costume (certificar o fato) e publique-se-o (art. 887, § 1º, do N.C.P.C.).

13. O(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema, acima designado(a), deve providenciar a confecção (minuta) e a publicação do edital, em jornal de ampla circulação local, observado que o prazo, para juntada dessa publicação do edital, não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA  
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210 - Casa Verde  
CEP: 02546-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana2cv@tjsp.jus.br

poderá ser inferior a 5 dias da data designada, para o primeiro pregão eletrônico (art. 887, § 1º do NCPC).

Não acostados os editais, até 48 horas úteis antes do primeiro pregão eletrônico, lance-se conclusão, para cancelamento destes.

Em face do disposto no art. 884, I, do NCPC c.c. os arts. 10 e 26 do Prov. CSM nº 1625/09, competirá, a(o) leiloeiro(a), acima designado(a), os custos com a divulgação dos pregões eletrônicos, inclusive pela confecção e publicação do respectivo edital.

Advirto, o(a) gestor(a) judicial do sistema acima designado e a(o) respectivo(a) leiloeiro(a), que suportarão todas as despesas processuais, decorrentes de eventual aditamento das hastas públicas eletrônicas, por omissões suas.

14- Oportunamente, apresentado o edital, pelo(a) gestor(a) judicial do sistema, intime-(m) o(a)(s) executado(a)(s), pelo D.O., se representado(a)(s), nos autos, por Advogado(a), ou por mandado, ou por carta registrada ou por outro meio idôneo, se não tiver(em) procurador(a) constituído(a), nos autos (art. 889 do NCPC), e, se o caso, seu(s) respectivos cônjuge(s), eventuais usufrutuário(s), senhorio direto (na hipótese de enfiteuse - art. 689 do Código Civil de 1.916), credor(es) hipotecário(s), ou anticrético(s), ou pignoratício(s), ao menos dez (10) dias antes da primeira praça (arts 804 e 889, ambos do N.C.P.C. c.c. o artigo 826 do Código Civil de 1.916 e com o art. 1.501 do Código Civil de 2.002), dando-lhe(s) ciência das datas, local e forma da alienação judicial eletrônica.

15- Deverão, ainda, ser intimado(a)(s) das hastas públicas designadas, por carta registra ou por outro meio idôneo, tudo a ser providenciado pelo(a)(s) exequente(s), se não for(em) beneficiário(a)(s) da Justiça Gratuita:

a) se o(s) bem(ns) constrito(s) estiver(em) em condomínio, todos os condôminos com direito de preferência, em atenção ao disposto no art. 504 do Código Civil de 2.002;

b) se o(s) bem(ns) constrito(s) tratar(em)-se de cota(s) social(ais), todo(a)s o(a)(s) demais sócio(a)(s) da pessoa jurídica, constituída pela(s) cota(s) constrita(s);

c) os eventuais terceiro(s) que for(em) titular(es) ou compromissário(s)-comprador(es), com título registrado, do(s) bem(bens) constrito(s).

16- Se existir outra constrição judicial registrada, na transcrição/matricula de imóvel, objeto da alienação judicial eletrônica, a Serventia deve comunicar, para o "e mail" institucional da Vara destinatária ou, se inexistente, por ofício (a ser encaminhado, administrativamente), as datas e horários designados,

484

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0004575-49.2003.8.26.0001 e o código 01000000C2CXH.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana2cv@tjsp.jus.br

aos respectivos juízos, para cientificação dos respectivos credores dos pregões eletrônicos designados.

**17- Advirto as partes de que havendo, após publicação dos editais dos pregões eletrônicos:**

a) pedido de suspensão dos pregões eletrônicos ou de desistência (art. 775 c.c. o art 711, parágrafo único, ambos do NCPC) da execução/cumprimento do julgado, pelo(a)s exequente(s), competirá, a este(a)s, depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial;

b) remição da execução, pelo(a)s executado(a)s (art. 826 do NCPC), ou pagamento do débito por terceiro (art. 930 do CC de 2002), competirá, ao requerente, depositar, nos autos, em guia judicial distinta do pagamento do crédito e demais ônus processuais, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial;

c) substituição dos bens constritos por dinheiro, pelo(a)s executado(a)s, competirá, a este(a)s, depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Essa disposição também se aplica ao depositário infiel, hipótese em que o percentual incidirá em relação a(o)s bem(ns) sonegado(s). A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial;

d) composição das partes, competirá, a elas, declinar, na petição de acordo, quem arcará com os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Esse valor deverá ser recolhido, em guia de depósito judicial, que deverá instruir a petição de acordo. Na omissão das partes, esses custos do(a) leiloeiro(a) deverão ser suportados pelo(a)s exequente(s).

**18- Anulada a aquisição já realizada, por qualquer motivo:**

a) sem concorrência de culpa do(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema, é devida, a ele(a), o valor que tiver sido arbitrado, nos autos, a título de comissão do(a) leiloeiro(a).

O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, dever-lhe-á ser restituído;

405

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA CLAUDIA DABUS GUIMARAES E SOUZA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0004575-49.2003.8.26.0001 e o código 01000000C2CXH.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 210 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana2cv@tjsp.jus.br

b) com concorrência de culpa do(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema, deverá restituir os valores que tiver recebido, a título de comissão.

O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, dever-lhe-á ser restituído.

**Consigne-se, também, no edital:**

a) que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

b) inexistir recurso ou causa pendentes de julgamento sobre o(s) bem(ns), objeto(s) da alienação judicial eletrônica;

c) a advertência de que será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos pertinentes a impostos, bem como custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.

Int.

São Paulo, 13 de abril de 2022.

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

486

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. informe o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA CLAUDIA DABUS GUIMARAES E SOUZA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. informe o processo 0004575-49.2003.8.26.0001 e o código 0100000002CXH.