ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES – SP

AUTOS Nº 0003620-16.2019.8.26.0176

PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em face de **LUCIANE DE LIMA GONZAGA E OUTRO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Termos em que,

P. Deferimento.

Embu das Artes, 12 de abril de 2022.

PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO
CREA/SP: 5.069.498.177

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

Imóvel localizado na Rua Afrodite (antiga Rua Três), nº 63, Jd. Vitória, Embu das Artes, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 7.813, no Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes.

Valor total do imóvel
R$ 315.000,00
(Trezentos e quinze mil reais)
Março / 2022



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente LAUDO é a determinação do valor de mercado para o imóvel residencial descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA,** em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em face de **LUCIANE DE LIMA GONZAGA E OUTRO, Autos nº 0003620-16.2019.8.26.0176**

Trata-se de um imóvel residencial localizado na Rua Afrodite (antiga Rua Três), nº 63, Jd. Vitória, Embu das Artes/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO:

A reprodução do mapa da cidade, utilizando o google maps, ilustra a localização do imóvel:





End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

3. CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Embu das Artes, o imóvel possui a seguinte situação:

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE EMBU DAS ARTES

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2022

NRO. 43502/2022

CERTIFICO, para os devidos fins, que para efeito de lançamento no exercício supramencionado, o imóvel inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição subsequente, possui o **Valor Total** de:

Inscrição:	12.42.78.0308.01.000
Proprietário:	
Compromissário:	LUCIANE DE LIMA GONZAGA
Local do Imóvel:	R AFRODITE, nº 49 - JARDIM VITORIA - CEP 06810-840 - EMBU DAS ARTES - SP

Quadra:	27	Loteamento:	190 - JARDIM VITORIA
Lote:	27/A	Unid.	10 - INDEPENDENCIA-CASA BRANCA

Área do Terreo	:		**125,00m²**
Área de Construção	:		**103,00m²**
Vlr Venal Terreno	:	**R$**	**2.620,00**
Valor Venal da Construção	:	**R$**	**16.234,86**
Valor Venal Total	:	**R$**	**18.854,86**

Ressalvado o direito à Prefeitura de Embu das Artes, de atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta Certidão.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES, 31 de Março de 2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas;
- Água;
- Esgoto
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo próximo;
- Escola nas proximidades;

5. CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico e simples", de acordo com a classificação constante do "Estudo de Edificações Valores de Renda – 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, bares, padarias, farmácias, papelaria, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros circunvizinhos.

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069498177
Avaliações e Perícias de Engenharia

6. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área das porções do território da ZUC 1 – Zona Urbana Consolidada 1, e corresponde "às parcelas do território ocupadas por uso predominantemente residencial, providas de infraestrutura básica ou próximas à rede existente, sendo caracterizada por alta densidade populacional e infraestrutura urbana insuficiente ou saturada", esclarece o Art. 63 da Lei nº 186, de 16 de abril de 2012.

7. DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes, matriculado sob nº 7.813, conforme matrícula a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 7

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
OFICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 7.813 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.715-0

Embu, 30 de setembro de 2014

IMÓVEL: TERRENO situado na Rua Três, constituido pelo lote 27-A da quadra 27 do loteamento denominado Jardim Vitória, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: mede 5,00m de frente para a Rua Três; 25,00m do lado direito de quem da frente olha para o terreno, onde confronta com o lote 27-B; 25,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 28-B; e 5,00m nos fundos, onde confronta com o lote 08-B, encerrando a área de 125,00m².

CADASTRO: nº 12.42.78.0308.01.000

PROPRIETÁRIO: IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo, na Rua Henrique Monteiro, nº 90, conjunto 51, sala 02, Pinheiros, CNPJ/MF nº 63.063.820/0001-42.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04/13.269, R. 02/13.270 e R. 01/78.420 (aquisição), R. 05/13.270 (loteamento) do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra e matrícula nº 7.797 desta serventia.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficial

Ao Oficial...:	R$	24,04
Ao Estado....:	R$	6,84
Ao IPESP.....:	R$	5,06
Ao Reg. Civil:	R$	1,27
Ao Trib. Just:	R$	1,27
Total.....:	R$	38,48

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, **da matrícula nº.: 7813**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes - SP, 03 de outubro de 2014.**

Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Embu das Artes - SP
Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira
Oficial

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira

Observação.Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

8. BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada por uma construção residencial térrea.

O terreno encontra-se delimitado por muros de alvenaria.

Área construída total: 103,00 m2

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

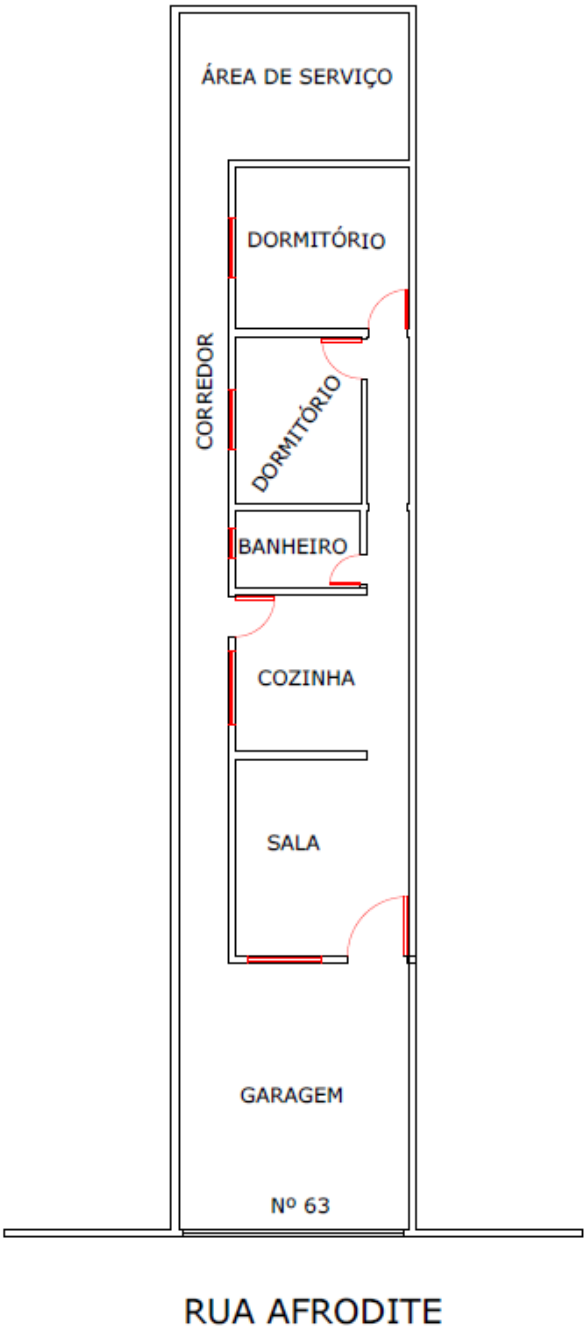
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

O croqui apresentado a seguir ilustra a disposição dos cômodos existentes no imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

As fotografias a seguir ilustram o imóvel, objeto da presente avaliação, bem como a região onde está localizado.



FOTO 01: Vista da rua Afrodite, no trecho onde está situado o imóvel objeto da avaliação, destacando-se os melhoramentos públicos disponíveis e a ocupação dominante da região.

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 02: Vista frontal do imóvel em questão.

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

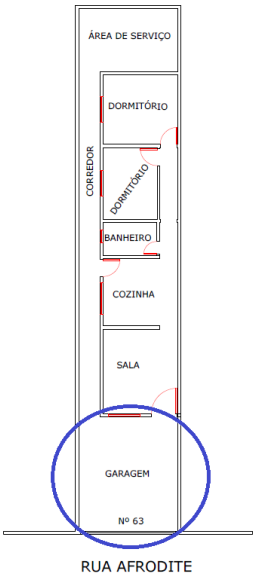
ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 03: Aspecto da garagem.



End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

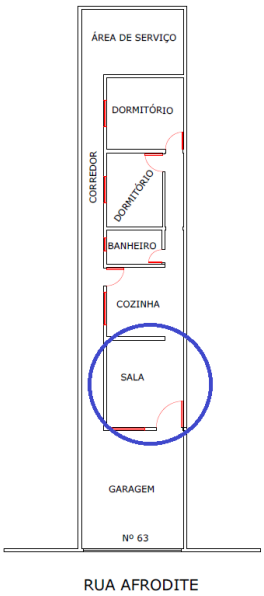
ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 04: Vista da sala.



End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

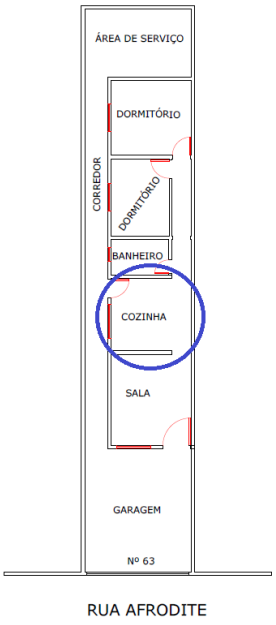
ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 05: Vista da cozinha.



End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

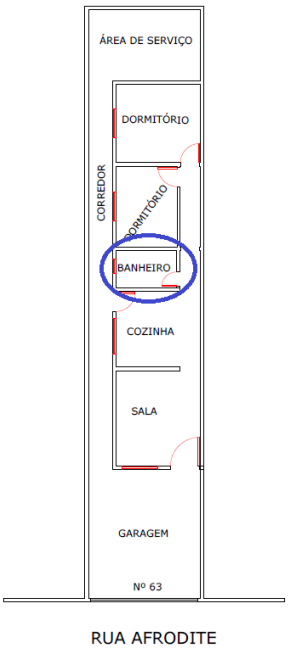
ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 06: Vista do banheiro.



End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

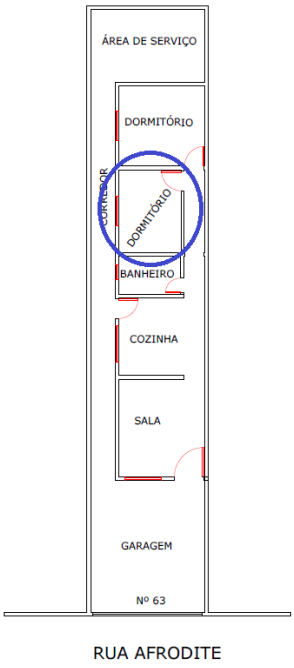
ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 07: Vista de um dos dormitórios.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

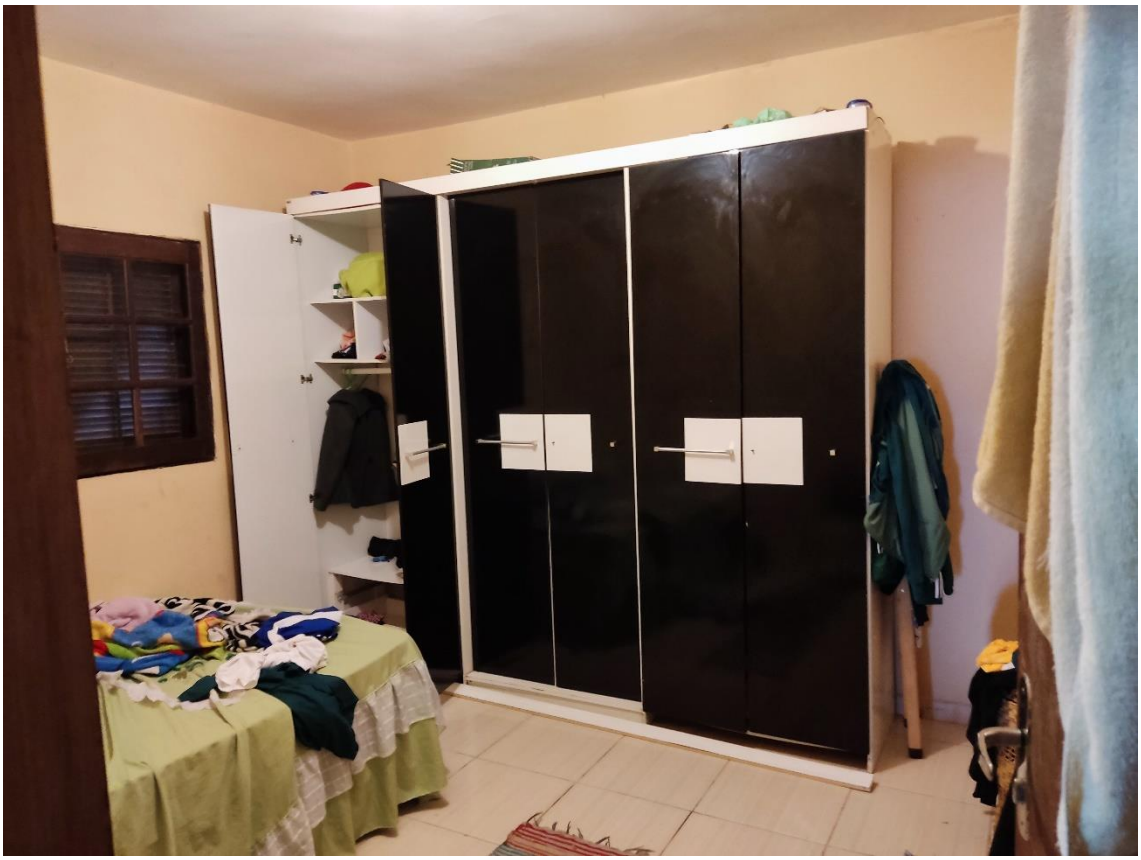
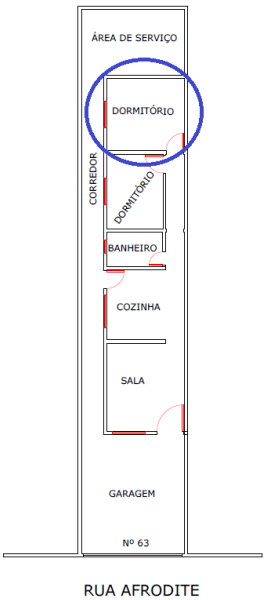


FOTO 08: Vista de outro dormitório da edificação.



End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 21:25 , sob o número WEMB22700271211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código rFSzO9QY.

Pedro de Sousa Miranda Neto

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES – SP.

AUTOS Nº 0003620-16.2019.8.26.0176

PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em face de **LUCIANE DE LIMA GONZAGA E OUTRO**, atendendo à respeitável Decisão de fls. 219 dos autos, vem, respeitosamente, à Vossa Presença para apresentar seus:

ESCLARECIMENTOS

Termos em que,

P. Deferimento.

Embu das Artes, 19 de outubro de 2023.

PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO
CREA/SP: 5.069.498.177

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 / 4783-3404 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2023 às 15:36 , sob o número WEMB23701060398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código fW22Ap0y.

Pedro de Sousa Miranda Neto

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

1. PRELIMINARES

Em sua manifestação, fls. 193/195 dos autos, a autora concorda com o valor da avaliação do terreno, mas não com o valor atribuído às benfeitorias pois, segundo a autora o valor de R$ 2.645,89 atribuído ao metro quadrado da benfeitoria não está correto à luz dos indicadores do manual do Sinduscon.

Após esclarecimentos deste perito, fls. 206/213, sobre o método utilizado, que teve por base o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, e sendo assim, a multiplicação correta do coeficiente é pelo valor de R8-N, e não pelo valor de R1-B (Residência Unifamiliar padrão baixo), a parte Autora requereu "a este MM. Juízo que determine ao perito que adeque sua avaliação ao padrão construtivo do imóvel e sobre tal valor aplique o fato de depreciação do mesmo". Fls. 217 dos autos.

Assim, no entendimento da parte Autora, o perito "deveria ter, sim, pego o valor do metro quadrado do padrão construtivo do imóvel avaliando (simples) R$1.767,46 (que ele mesmo indica nos seus esclarecimentos) e, sim, aplicado a tal valor o fator de depreciação".

Tendo em vista que há concordância com o valor atribuído ao terreno, e com o fator de depreciação da benfeitoria, o fato contestado é:

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 / 4783-3404 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2023 às 15:36 , sob o número WEMB23701060398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código fW22Ap0y.

Pedro de Sousa Miranda Neto

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

a) a classificação do imóvel;

b) o valor atribuído ao metro quadrado da benfeitoria.

Atendendo a R. Decisão de fls 219, este perito passa a prestar os esclarecimentos.

Neste sentido, foi providenciado novo cálculo, que a exemplo do primeiro, também é baseado no método da quantificação de custo.

2. ESCLARECIMENTOS

O CUB/m² é calculado com base nos diversos projetos-padrão estabelecidos pela ABNT NBR 12721:2006, levando-se em consideração os lotes básicos de insumos (materiais de construção, mão de obra, despesas administrativas e aluguel de equipamentos), com os seus respectivos pesos constantes na referida norma.

No cálculo do CUB não está incluso o BDI – Bonificação e Despesas Indiretas.

Em termos práticos, o BDI é o percentual que deve ser aplicado sobre o custo direto dos itens da planilha da obra para se chegar ao preço de venda.

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 / 4783-3404 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2023 às 15:36 , sob o número WEMB23701060398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código fW22Ap0y.

Pedro de Sousa Miranda Neto

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

Neste sentido, o Acórdão 2622/2023 do TCU, estabelece que para obras de edificações, o BDI varia de 20,34% a 25,00%.

Assim, adotando-se o percentual mínimo de 20,34%, e aplicando o CUB padrão R1-B, tem-se:

1.627,21 R$/m² x 1,2034 = 1.958,18 R$/m²

Ao multiplicar pela área equivalente[1], temos:

1.958,18 R$/m² x 103 m² = R$ 201.693,00

Agora, ao multiplicar pelo fator de obsoletismo, temos:

R$ 201.693,00 x 0,670 = **R$ 135.189,17**

Desse modo, o custo de reedição da benfeitoria é de R$ 135.189,17 (cento e trinta e cinco mil, cento e oitenta e nove reais, e dezessete centavos).

Este valor deve ser somado ao valor do terreno, e o resultado multiplicado pelo fator de comercialização.

[1] Área equivalente (NBR 12721 - item 5.7.3 letra c)

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 / 4783-3404 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2023 às 15:36 , sob o número WEMB23701060398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código fW22Ap0y.

Pedro de Sousa Miranda Neto

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

De acordo com a NBR 14653-2, item 8.2.4, "a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Para o fator de comercialização, utilizaremos como base o CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO[2], de Nelson Roberto Pereira Alonso e Monica D'amato, publicado na XIX COBREAP, conforme tabela abaixo:

NOTA: Os coeficientes apresentados no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, base do cálculo do laudo pericial, já contemplam o Fator de Comercialização, por isso não foi adicionado naquele laudo.

[2]link de acesso: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/035.pdf

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 / 4783-3404 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2023 às 15:36 , sob o número WEMB23701060398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código fW22Ap0y.

Pedro de Sousa Miranda Neto

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
			Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
		Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0			
	Apartamento	Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0			
Grande		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0			
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0			
	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
Média	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0			
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0			
Pequena	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00			
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00			
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a	1,00

Para estrutura – pequena – residência – padrão popular – fatores de comercialização de 10 a 20 anos, variam de 1,11 a 1,06, interpolando esses valores para uma residência de 14 anos, encontramos FC = 1,09.

Portanto, substituindo os valores na fórmula normativa, temos:

VI = (R$ 132.319,34 + R$ 135.189,17) x 1,09

VI = R$ 291.584,28 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e vinte e oito centavos).

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250

Tel: (11) 94690-8070 / 4783-3404 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2023 às 15:36 , sob o número WEMB23701060398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código fW22Ap0y.

Pedro de Sousa Miranda Neto

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

Isto representa uma diferença de R$ 23.401,89, redução de 7,43% em relação ao valor encontrado utilizando o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

No entanto, o novo valor encontrado está dentro do intervalo de índices para o padrão simples, que varia de 1,251 a 1,743. Desse modo, este perito passa a adotar a média entre as duas estimativas: (R$ 314.986,17 + R$ 291.584,28)/2 = R$ 303.285,23.

Ou, em números redondos:

VI = R$ 300.000,00

(Trezentos mil reais)

Data Base: março/2022.

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 / 4783-3404 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2023 às 15:36 , sob o número WEMB23701060398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código fW22Ap0y.

Pedro de Sousa Miranda Neto

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069498177

Avaliações e Perícias de Engenharia

3. ENCERRAMENTO

Diante do exposto, o Perito retifica a conclusão do laudo pericial em relação ao imóvel.

À disposição de Vossa Excelência para outras informações que forem julgadas necessárias.

Embu das Artes, 19 de outubro de 2023.

PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO

CREA 5069498177

End. Rua Narumi Nakaiama, 1027 – Jd N.Sra. de Fátima – Embu das Artes – CEP: 06816-250
Tel: (11) 94690-8070 / 4783-3404 e-mail: pedrodemiranda@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/10/2023 às 15:36 , sob o número WEMB23701060398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código fW22Ap0y.

Cristina de Oliveira Lima
Advogada

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar - Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 - Tel. 3812.8806

EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES/SP.

PROC. Nº 0003620-16.2019.8.26.0176

IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA em fase de Cumprimento de Sentença** que promove em face de **LUCIANE GONZAGA DA SILVA e ORLANDO DA SILVA GOMES**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., tendo em vista a manifestação do perito de fls., dizer que, em que pese o entendimento do nobre expert, não é possível concordar com seus esclarecimentos uma vez que o bem permanece superavaliado.

Uma casa no Jardim Vitória, bairro muito simples, erguida por auto construção, totalmente irregular, sem projeto aprovado na Prefeitura, jamais irá ser vendida por R$300.000,00 e o destino de todos os leilões judiciais que se realizarem para recuperar o crédito é serem negativos, sem licitantes.

Desta forma tal avaliação prejudica a recuperação do crédito da exequente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/11/2023 às 17:21 , sob o número WEMB23701157340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código mA22fBat.

Cristina de Oliveira Lima
Advogada

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -
Tel. 3812.8806

A avaliação deveria ser realizada por corretores locais que estão afeitos ao real valor de comercialização dos imóveis da região.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de novembro de 2.023.

MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA
OAB/SP Nº 203.315

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/11/2023 às 17:21 , sob o número WEMB23701157340
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código mA22fBat.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES – SP

AUTOS Nº 0003620-16.2019.8.26.0176

PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO, engenheiro civil, perito judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** em face de **LUCIANE DE LIMA GONZAGA E OUTRO,** atendendo à respeitável Decisão de fls. 249 dos autos, vem, respeitosamente, à Vossa Presença para apresentar seus

ESCLARECIMENTOS

Termos em que,

P. Deferimento.

Embu das Artes, 25 de novembro de 2024.

PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO

CREA/SP: 5.069.498.177

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 19:50 , sob o número WEMB24701163767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código TZuhr3xJ.

1. PRELIMINARES

De acordo com o Laudo Pericial, o valor estimado para o terreno é de R$ 132.319,34 tendo como data base o mês de março de 2022. Fls. 175 dos autos.

A parte autora concordou com esta estimativa, conforme sua manifestação nas fls. 193/195 dos autos.

No Laudo Pericial o valor atribuído às benfeitorias é de R$ 182.666,83 tendo como data base o mês de março de 2022, conforme fls. 184 dos autos.

A parte autora não concorda com o valor atribuído às benfeitorias. Fls. 193/195 dos autos.

Em sua manifestação, a parte autora alega que o valor de R$ 2.645,89 atribuído ao metro quadrado da benfeitoria não está correto à luz dos indicadores do manual do Sinduscon, pois, “o Sinduscom divide as construções unifamiliares (identificadas em sua tabela como R1) em três padrões: Baixo,Normal e Alto”, e “o valor atribuído pelo Perito (R$ 2.645,89) é maior que o atribuído pelo Sinduscon ao padrão alto (R$ 2.413,56) o que é um absurdo”. Fls. 193/195 dos autos.

Após os esclarecimentos do Perito em fls. 206/213 dos autos, a parte Autora requereu “a este MM. Juízo que determine ao perito que adeque sua avaliação ao padrão construtivo do imóvel e sobre tal valor aplique o fator de depreciação do mesmo”. Fls. 217 dos autos.

Assim, no entendimento da parte Autora, o perito “deveria ter, sim, pego o valor do metro quadrado do padrão construtivo do imóvel avaliando (simples) R$1.767,46 (que ele mesmo indica nos seus esclarecimentos) e, sim, aplicado a tal valor o fator de depreciação”.

Sobre esta alegação, o Perito prestou esclarecimentos em fls. 217/234 dos autos. Utilizando o CUB padrão R1-B, chegou ao valor total de R$ 291.584,28 para o imóvel. Como este novo valor está dentro do intervalo de índices do padrão simples, adotou-se a média entre as duas avaliações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 19:50 , sob o número WEMB24701163767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código TZuhr3xJ.

Por fim, a parte autora reitera que “o bem permanece superavaliado”, argumentando que “uma casa no Jardim Vitória, bairro muito simples, erguida por auto construção, totalmente irregular, sem projeto aprovado na Prefeitura, jamais irá ser vendida por R$ 300.000,00”, e finaliza dizendo que “a avaliação deveria ser realizada por corretores locais que estão afeitos ao real valor de comercialização dos imóveis da região”. Fls. 238/239 dos autos.

Atendendo a R. Decisão de fls 249, este perito passa a prestar os seguintes esclarecimentos:

2. ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cumpre informar que o perito judicial se encontra em posição equidistante das partes, e não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no imóvel objeto do laudo pericial, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação.

Esclarece o perito que os argumentos que embasaram os esclarecimentos anteriores estavam condizentes com a realidade dos autos, retratando, fielmente, o trabalho técnico-investigativo levado a efeito para a apuração do valor de mercado do imóvel avaliando.

Com a devida vênia, reitera-se o quanto já sustentado nos esclarecimentos já prestados.

2.1. Sobre o padrão do imóvel

Nota-se que há duas avaliações feitas por este Perito. A primeira constante no laudo Pericial, e a segunda constante nos esclarecimentos de fls. 227/234 dos autos. Em todas elas levou-se em consideração as caraterísticas do imóvel em questão, seu padrão de acabamento e estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 19:50 , sob o número WEMB24701163767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código TZuhr3xJ.

Inclusive, o padrão de acabamento R1-B, que se refere a residência unifamiliar de padrão baixo, reclamado pela parte autora como sendo o do imóvel em questão (fls. 193), foi este o que o Perito levou em consideração no cálculo avaliatório (fls. 230).

A NBR 12721:2006, no item 8.2.1 - Enquadramento dos projetos-padrão, diz:

> Em conformidade com o disposto na letra b) do parágrafo 1º do art 53 da Lei 4.591/64, esse enquadramento é definido em ALTO, NORMAL e BAIXO, levando em conta, exclusivamente, as considerações de acabamentos.

As características de acabamentos estão descritas nas tabelas 2 e 3 da Norma citada, estando o imóvel avaliando enquadrado como padrão baixo.

Sobre as características principais dos projetos-padrão, a tabela 1 descreve Residência padrão baixo (R1-B) como sendo "residência composta de dois domitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque", justamente as que possui o imóvel avaliado, exceto o fato do avaliando possuir abrigo para automóvel, característica esta que está contida no padão R1-N (Residência padrão normal).

2.2. Sobre a falta de projeto aprovado, auto-construção

A parte autora alega que a casa objeto desta avaliação foi "erguida por auto construção, totalmente irregular, sem projeto aprovado na Prefeitura" (fls. 238/239 dos autos).

Ressaltamos que as amostras comparativas pesquisadas no mercado imobiliário da região, estão nas mesmas condições do imóvel avaliando, portanto, com atributos semelhantes no que diz respeito à falta de aprovação na prefeitura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 19:50 , sob o número WEMB24701163767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código TZuhr3xJ.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o Perito ratifica o valor estimado para o imóvel, conforme os esclarecimentos prestados à fls. 233 dos autos, adotando a média entre as duas avaliações, qual seja: R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), data base de março de 2022.

4. ENCERRAMENTO

Este trabalho técnico é composto por 5 (cinco) folhas digitadas apenas em seu anverso, estando todas numeradas e assinadas eletronicamente.

À disposição de Vossa Excelência para outras informações que forem julgadas necessárias.

Embu das Artes, 25 de novembro de 2024.

PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO
CREA 5069498177

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE SOUSA MIRANDA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 19:50 , sob o número WEMB24701163767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código TZuhr3xJ.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Embu das Artes
FORO DE EMBU DAS ARTES
3ª VARA JUDICIAL
Avenida Vereador Jorge de Souza, nº 855, Jardim Arabutan - CEP 06803-270, Fone: (11) 4506-1844, Embu das Artes-SP - E-mail: embu3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0003620-16.2019.8.26.0176 - 2015/003579**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
Exequente:	**Imoplan H. Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
Executado:	**LUCIANE GONZAGA DA SILVA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). DIANA CRISTINA SILVA SPESSOTTO

Vistos.

1 HOMOLOGO o laudo pericial referente à avaliação do imóvel. Rejeito as impugnações da parte exequente, eis que, apesar de se insurgir contra o laudo e alegar que a avaliação do perito não condiz com a realidade de mercado, a litigante não trouxe provas disso, como avaliações feitas por outros profissionais.

2 Dito isso, manifeste-se a parte autora, no prazo de quinze dias, em termos de prosseguimento.

3 No silêncio, intime-se pessoalmente a parte autora para que, no prazo de cinco dias úteis, dê andamento ao feito, nos termos do art. 485, §1º, do CPC.

4 Após, se a parte permanecer inerte, aguardem-se os autos em cartório por trinta dias úteis. Decorrido o prazo, tornem os autos conclusos.

Cumpra-se. Intimem-se.

Embu das Artes, 11 de junho de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIANA CRISTINA SILVA SPESSOTTO, liberado nos autos em 11/06/2026 às 16:12 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003620-16.2019.8.26.0176 e código hwJOXbkj.