

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP**

Processo n.º 1018658-90.2016.8.26.0100

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO, engenheiro civil inscrito no CREA/SP sob o n.º 50.625.629/37, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES** ajuizada por **GIFT ONLINE PRESENTES LTDA - ME**, em face de **M. SANTOS PUBLICIDADES LTDA**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar à Vossa consideração, os resultados de seus trabalhos consubstanciados no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MGX Engenharia e Consultoria

*Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP*

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO.....	pág. 3
II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	pág. 3
III. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	pág. 5
III. 1. Sobre avaliações.....	pág. 5
III. 2. Sobre valor de mercado, custo e preço.....	pág. 7
IV. PRESSUPOSTOS.....	pág. 8
V. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	pág. 10
V.1. Da documentação.....	pág. 10
V.2. Da localização.....	pág. 11
V.3. Do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas.....	pág. 17
V.3.1. Do Apartamento n.º 12 (121B).....	pág. 19
VI. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	pág. 22
VI.1. Distrito de Moema.....	pág. 22
VI.2. Mercado.....	pág. 24
VII. METODOLOGIA EMPREGADA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	pág. 25
VII.1. Determinação do valor do imóvel.....	pág. 30
VIII. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	pág. 31
IX. ENCERRAMENTO.....	pág. 32
ANEXO 01 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO....	pág. 33
ANEXO 02 DADOS DE MERCADO.....	pág. 47
ANEXO 03 HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.....	pág. 58
ANEXO 04 TABELAS DE REQUISITOS PARA FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO NA APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO.....	pág. 61

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

I. INTRODUÇÃO

Refere-se, o presente trabalho técnico, à **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES** ajuizada por **GIFT ONLINE PRESENTES LTDA - ME**, em face de **M. SANTOS PUBLICIDADES LTDA**, autos do processo em epígrafe.

Conforme consta nos autos, às fls. 267/269, foi proferida por este DD. Juízo, decisão com anotação de penhora do imóvel de propriedade do executado - o qual está devidamente descrito na matrícula de n.º 123.719, registrada no livro n.º 2, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo -, como forma de pagamento de dívidas acumuladas junto ao exequente.

Assim, às fls. 331 foi nomeado este subscritor para a apuração do valor do imóvel em questão, o qual apresenta seu trabalho após suas diligências e estudos.

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A finalidade do presente laudo é assessoria, relacionada com a prestação de serviços técnicos especializados em engenharia de avaliações para determinação do **valor de mercado** do imóvel objeto desta demanda, com base em pesquisas imobiliárias realizadas na região geoeconômica onde o mesmo encontra-se localizado.

Para tanto, à luz da legislação e normativas vigentes, foram observados os seguintes procedimentos:

I. Definição do objetivo da avaliação;

MGX Engenharia e Consultoria

*Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP*

T 55 11 2193-1963

mgx@mgxengenharia.com.br

T 55 11 2193-1971

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

- II. Caracterização do objeto da avaliação, com a realização de diligências, levantamentos, exame dos documentos fornecidos nos autos e em informações colhidas junto aos órgãos públicos;
- III. Realização da vistoria;
- IV. Observação de todos os aspectos do imóvel, quais sejam, físicos, funcionais, estado de conservação e utilização atual;
- V. Pesquisa de dados oriundos de uma mesma região sócio-geoeconômica;
- VI. Equivalência de tipos de dados, de modo a não se tratar, numa mesma base, de elementos de características distintas;
- VII. Uso de fontes de informações seguras e identificadas;
- VIII. Especificação completa do elemento pesquisado, incluindo localização, características construtivas, idades física e aparente, padrão de acabamento, dimensões, e outros que forem julgados importantes;
- IX. Tipo de fonte – oferta ou transação;
- X. Época da oferta ou transação.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

III. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

III. 1. Sobre avaliações

A avaliação é o processo e o resultado de tentativas de apresentar respostas a uma ou mais questões referentes a valores definidos de um imóvel ou suas partes, sua utilidade ou conformação e probabilidade de venda.

Esse conceito permite a aplicação do termo a qualquer estimativa, seja ela uma conclusão fundamentada em evidências, ou simplesmente uma opinião pessoal.

De acordo com o Abunahman (1999), a definição de avaliação pode ser escrita da seguinte forma:

“...Avaliação é, pois, uma aferição de um ou mais fatores econômicos especificamente definidos em relação a propriedades descritas com data determinada, tendo como suporte a análise de dados relevantes...”

O Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia acrescenta:

“...Dentro dos princípios básicos da avaliação, estão a definição e a análise de alguns conceitos, assim definidos:

- a) *É a determinação da soma em dinheiro que, num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo prefixado, a um determinado imóvel;*
- b) *É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa;*

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

- c) *É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, os valores dos imóveis e de outros bens;*
- d) *É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem...”*

Portanto, pode-se concluir que a avaliação profissional é uma opinião sustentável, está acima do sentimento pessoal do avaliador, e normalmente reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da análise apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

O grau de confiabilidade de uma avaliação depende da experiência, competência e integridade básicas do avaliador, da disponibilidade de dados pertinentes a ela, e da habilidade com que esses dados forem analisados e tratados.

Da confiabilidade dos informes de que dispõe o avaliador, depende a precisão do trabalho a ser executado.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

III. 2. Sobre valor de mercado, custo e preço

É comum a associação das palavras **valor**, **custo** e **preço** a uma mesma definição, embora possuam significados distintos:

Preço: É a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele. Sua definição é sujeita à habilidade de negociação das partes envolvidas, assim como a fatores de caráter conjuntural ou subjetivo, tais como desejos, necessidades, capricho e outros;

Custo: Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação;

Valor de mercado: É aquele encontrado por um vendedor, desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador, desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

Desta forma, a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR 14.653-1/01 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, apresenta a seguinte definição para **valor de mercado**:

“... 3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente...”

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

IV. PRESSUPOSTOS

O presente **Laudo de Avaliação** foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no **Código de Ética Profissional** do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo – CREA/SP e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, tendo sido consultadas para o seu desenvolvimento, as disposições contidas na legislação, normativa e bibliografia, abaixo relacionadas:

- I. **Lei Federal n.º 10.406**, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil brasileiro;
- II. **Lei Municipal n.º 17.719**, de 26 de novembro de 2021, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo;
- III. **ABNT NBR 14653-1:2019** – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- IV. **ABNT NBR 14653-2:2011** – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- V. **Norma para avaliação de Imóveis Urbanos – 2011**, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP;
- VI. **Valores de edificações de imóveis urbanos – 2002**, editado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, e atualizado em novembro/2006 e maio de 2019;
- VII. **Índice – Unidades Padronizadas – 2019**, editado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP;

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

- VIII. ABUNAHMAN, Sergio Antonio. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**, Sérgio Antônio Abunahaman. São Paulo: Pini, 1999;
- IX. MAIA NETO, Francisco. **Roteiro prático de avaliações e perícias judiciais**, Francisco Maia Neto. 5. ed. rev. e atual. - Belo Horizonte: Del Rey, 2000;
- X. THOMAZ, Ercio. **Trincas em edifícios: causas, prevenção e recuperação**, Ercio Thomaz. - 2. ed. revista e ampliada - São Paulo: Oficina de Textos, 2020.

O signatário vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando no dia 04/04/2024, após comunicações prévias juntada às fls. 336 e às fls. 340/341 dos autos, nos termos do disposto no § 2.º, do artigo 466, do Código de Processo Civil, e declara, nesta oportunidade, não possuir nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, tampouco contemplar para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

Cabe salientar que a vistoria foi acompanhada por Oficial de Justiça, nos termos da decisão de fls. 342.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

V. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

V. 1. Da documentação

O documento de propriedade que orienta esta avaliação é a matrícula de n.º 123.719, registrada no livro n.º 2 - Registro Geral -, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, devidamente juntada às fls. 258/261, sendo considerada, por premissa, válida e sem vícios.

Cumpre-nos anotar que, na matrícula em questão, o imóvel avaliando figura em nome da empresa M. Santos Publicidade Ltda, registrada no CNPJ n.º 49.824.063/0001-51; e que constam averbações relacionadas à indisponibilidade e penhora do mesmo (Averbação 3/123.719, de 13/08/2021 e Averbação 4/123.719, de 12/04/2022).

Para ampliar o rol de informações, foi consultada a plataforma de gestão territorial **GeoSampa**¹, ferramenta desenvolvida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, da Prefeitura Municipal de São Paulo.

¹ <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

V. 2. Da localização

A região geoeconômica onde está inserido o imóvel avaliando apresenta características de ocupação vertical mista, com edifícios de apartamentos e/ou de escritório em arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda, com restrições de uso específicas, definidas por legislação estadual e municipal.

O imóvel em questão, de acordo com a matrícula de n.º 123.719 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP - juntada às fls. 258/261 do processo - é tributado pelo **contribuinte municipal n.º 041.158.0037-2**, e está localizado na **Rua Gaivota, 1351 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-033**. Contudo, em consulta ao Sistema de Zoneamento - SISZON do **GeoSampa**, atualmente, o imóvel possui o código de **contribuinte n.º 041.158.0048-8**, bem como a **numeração predial** constatada *in loco* é **1359** - vide as fotos 01 e 02 que compõem o memorial fotográfico anexo.

Mapa 01: Localização do imóvel avaliando (Google Earth)



MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

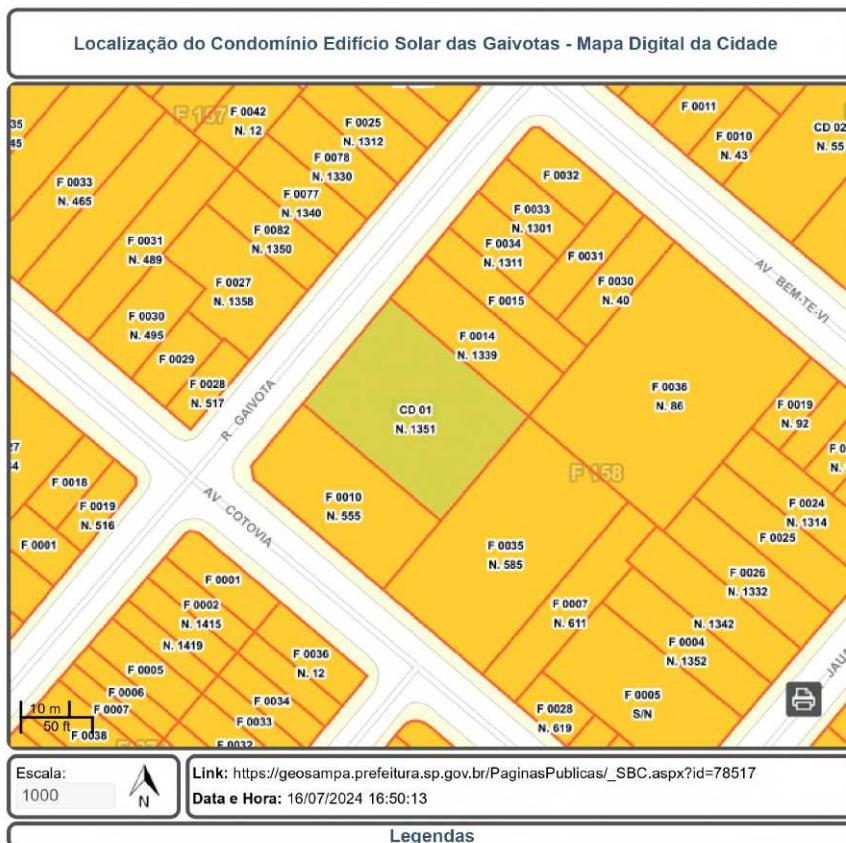
T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Também em consulta ao **GeoSampa**, o imóvel avaliando está inserido em **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU**.



Legendas			
Político-Administrativo	Quadra	Lote	Municípios do Estado de São Paulo
<ul style="list-style-type: none"> DIVS AMUNICIPIOS HIDROGRAFIA LOGRADOUROS SUBPREFEITURAS DISTRITOS QUADRAS VARIAS 	<ul style="list-style-type: none"> Fiscal Quadra Pública Divergente Rural Outros 	<ul style="list-style-type: none"> Fiscal Espaço Livre Via de Acesso 	<ul style="list-style-type: none"> Municípios do Estado de São Paulo Setor

Fonte: GeoSampa - Prefeitura Municipal de São Paulo

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
 Tatuapé
 03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
 T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
www.mgxengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2025 às 20:50, sob o número WJMJ25401278977. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018658-90.2016.8.26.0100 e código jaTO2RWZ.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R GAIVOTA,1351 **SQL: 041.158.0048-8**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	20

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

16/07/2024 16:55:06

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 1 de 4

Fonte: GeoSampa - Prefeitura Municipal de São Paulo

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R GAIVOTA,1351	SQL: 041.158.0048-8
NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEU	<p>(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.</p> <p>(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.</p> <p>(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.</p>

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

16/07/2024 16:55:06

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 2 de 4

Fonte: GeoSampa - Prefeitura Municipal de São Paulo

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R GAIVOTA,1351 **SQL: 041.158.0048-8**

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 4
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m ² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m ² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m ²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m ²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m ²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m ²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m ²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016	
Notas	
(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;	
(b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;	
(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.	

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					
Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
COLETORA	077089	GAIVOTA, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	077089	GAIVOTA, R	L 16050/2014	24/01/2019	VIGENTE

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Quadro 9 – Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

16/07/2024 16:55:06

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 3 de 4

Fonte: GeoSampa - Prefeitura Municipal de São Paulo

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé

03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R GAIVOTA,1351

SQL: 041.158.0048-8

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

16/07/2024 16:55:06

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 4 de 4

Fonte: GeoSampa - Prefeitura Municipal de São Paulo

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

V. 3. Do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas

Trata-se de um condomínio residencial vertical, cuja construção - segundo o GeoSampa -, remonta ao ano de 1994, e é composto por 01 (uma) torre de apartamentos, com 01 (um) subsolo com vagas para automóveis e depósitos; pavimento térreo com hall de entrada, e 12 (doze) pavimentos - sendo os dois últimos uma cobertura duplex.

Cada pavimento possui 01 (uma) unidade de apartamento, com elevador social e de serviços.

O condomínio é servido por diversos equipamentos de uso comum, tais como, guarita com controle de acesso, área verde para convivência, piscina, sanitários externos, espaço para zeladoria, salão de festas com mezanino, copa e sanitários masculino e feminino; academia e sauna seca e a vapor.

O condomínio é servido por rede de abastecimento de água potável, coleta de esgoto, energia elétrica e gás.

O terreno no qual a torre está implantada possui formato regular e topografia plana.

Segundo o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, editado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, o Condomínio Edifício Solar das Gaivotas pode ser enquadrado como “padrão fino”, cujas características estão listadas na sequência.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.5 PADRÃO FINO

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementada com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.
- **Instalações hidráulicas:** completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.5 – Padrão Fino	7,090	7,410	7,983

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP – 2019.

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
 Tatuapé
 03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
 T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
 www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

V. 3.1. Do Apartamento n.º 12 (121 B)

Trata-se de um imóvel que, segundo o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, editado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, pode ser enquadrado como “residencial – grupo apartamento – padrão fino (1.1.5)”.

Quadro 1 – Classificação das tipologias construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples Sem elevador Com elevador
		1.1.3 – Padrão Médio Sem elevador Com elevador
		1.1.4 – Padrão Superior Sem elevador Com elevador
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico
		2.1.2 – Padrão Simples Sem elevador Com elevador
		2.1.3 – Padrão Médio sem elevador Com elevador
		2.1.4 – Padrão Superior Sem elevador Com elevador
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP – 2019.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

De acordo com a matrícula de n.º 123.719, registrada no livro n.º 2 - Registro Geral -, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fls. 258/261:

“IMÓVEL: - Apartamento Duplex n.º 12, localizado nos 12º e 13º andares, do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas...

UM APARTAMENTO com área útil de 471,91m², área comum de 266,61 m², área de garagem de 160,58m², correspondente a 07 vagas, perfazendo a área total de 899,10 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 15,02%.

Quanto à sua disposição arquitetônica, o imóvel dispõe - no pavimento inferior -, de hall privativo com elevador social; hall de entrada; lavabo; sala de estar e de jantar integradas e com sacadas; sala de televisão; cozinha com copa; dispensa; área de serviços/lavanderia; dependência completa para empregados; hall de serviços com acesso a elevador e escada de emergência; área íntima com corredor e 03 suítes.

No pavimento superior o imóvel dispõe de sala com bar integrado e com acesso a sacadas; lavabo; área íntima com 02 dormitórios com sacadas, sanitário, copa e sauna seca. O acesso para o pavimento superior do apartamento se dá por meio de escada e elevador privativo.

Na área externa, o apartamento conta com churrasqueira e piscina privativa.

Com relação aos acabamentos internos, o apartamento possui caixilhos em alumínio anodizado; assoalho de madeira, revestimento em granito, em mármore e cerâmico nos pisos; revestimento argamassado com pintura e cerâmico em paredes; pintura em tetos; forro e sancas de gesso; portas de madeira; instalações elétricas, hidráulicas e de gás; pias de granito, louças cerâmicas, torneiras e registros em metal; armários planejados em madeira maciça.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Na área externa da cobertura, o apartamento conta com piso em pedras naturais e pintura sobre revestimento argamassado nas paredes.

Estão vinculadas à unidade em questão, 07 (sete) vagas para automóvel e (01) depósito – localizado no mesmo pavimento das vagas.

Por fim, o apartamento possui **idade** estimada em 30 anos, enquanto seu **estado de conservação**, segundo o estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos”, editado pelo IBAPE/SP, pode ser enquadrado em referência “D”, que se refere a “Entre regular e necessitando de reparos simples”, com características que reportam a uma edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral pode ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

VI. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI. 1. Distrito de Moema

Moema² é um distrito situado na zona sul do município de São Paulo, tendo como distritos limítrofes, o Jardim Paulista - ao norte; a Vila Mariana - ao Nordeste; o Campo Belo - ao sul; a Saúde - ao leste, e o Itaim Bibi - ao oeste.

Administrativamente, o distrito de Moema pertence à Subprefeitura da Vila Mariana, e compreende os bairros do Ibirapuera, Indianópolis, Jardim Lusitânia, Moema, Vila Normandia, Vila Nova Conceição - atualmente o metro quadrado mais caro da cidade -, e Vila Uberabinha.

Na década de 1970, o distrito experimentou um grande crescimento imobiliário, visto que construtoras passaram a investir em seu clima agradável, terrenos planos e grandes lotes de baixo custo. As novas possibilidades atraíram moradores para a região em franco desenvolvimento, e em 1976 foi inaugurado o Shopping Ibirapuera, um dos maiores do país. Anota-se que no distrito vizinho - Campo Belo -, está localizado o Aeroporto de Congonhas.

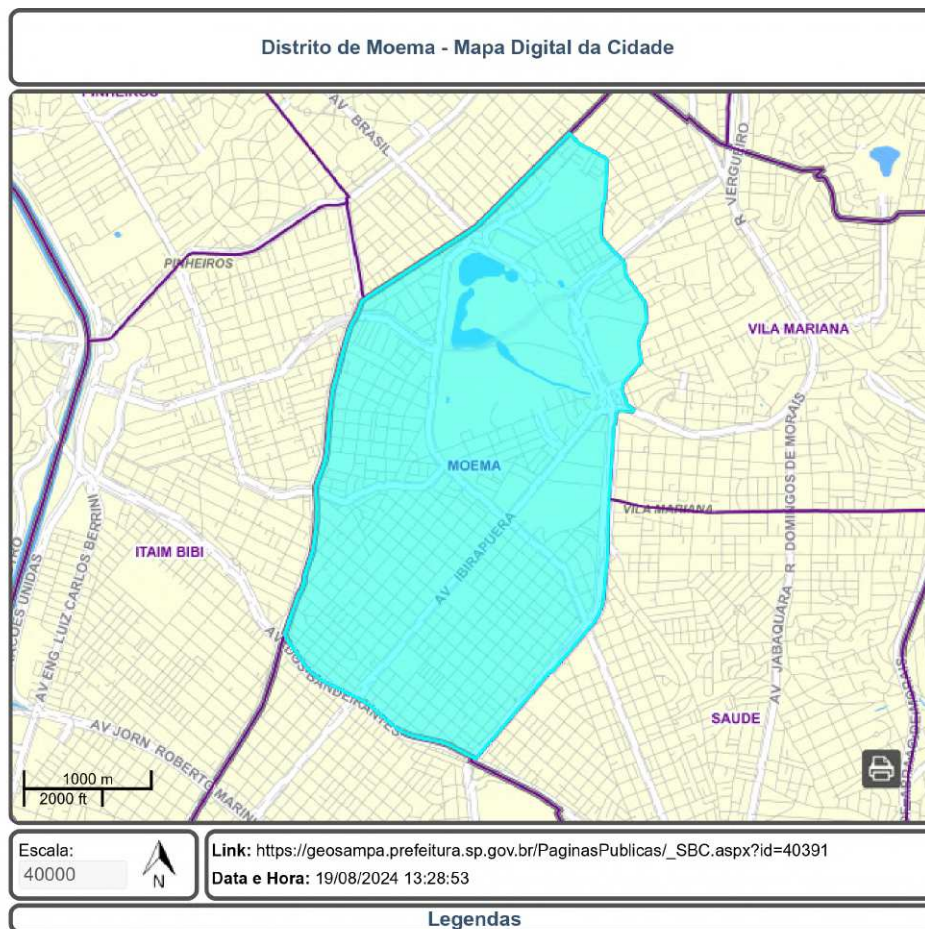
Outro ponto de destaque da região é o Parque Ibirapuera, um dos cartões postais mais representativos de São Paulo.

Em 2018, com a expansão da Linha 5-Lilás, o distrito passou a ser atendido pelo Metrô de São Paulo, por meio das estações Eucaliptos, Moema e AACD-Servidor.

Desta forma, trata-se de uma região considerada nobre, liderando o ranking do índice de desenvolvimento humano de São Paulo - segundo dados do ano 2000 -, e concentrando a segunda maior renda média mensal domiciliar da cidade, atrás apenas do Morumbi.

² Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Moema_\(distrito_de_S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Moema_(distrito_de_S%C3%A3o_Paulo))

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia



- Legendas**
- Político-Administrativo
 - Distrito
 - DIMS A MUNICÍPIOS
 - HIDROGRAFIA
 - /// LOGRADOUROS
 - SUBPREFEITURAS
 - DISTRITOS
 - QUADRAS MÁRIAS

Fonte: GeoSampa - Prefeitura Municipal de São Paulo

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
 Tatuapé
 03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
 T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

VI. 2. Mercado

Observa-se que o mercado imobiliário local apresenta liquidez compatível com o quadro verificado durante as pesquisas mercadológicas e a situação econômica do país – ainda influenciada pelos desdobramentos da crise causada pela pandemia da COVID-19.

Assim, como é de se esperar, o comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos, ou seja, próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores; e de fatores exógenos, ou seja, decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, bastante sensível a crises econômicas.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

VII. METODOLOGIA EMPREGADA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado com a utilização do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, consagrado na ABNT NBR 14653-2:2011 – **Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos**, cujos cálculos serão elaborados com base na aplicação de **fatores de ponderação**.

Para a aplicação da referida metodologia, foram realizadas pesquisas mercadológicas no mês de janeiro de 2025, abrangendo amostras de apartamentos com características físicas semelhantes, e localizados na mesma região geoeconômica na qual está inserido o imóvel avaliando. Desta forma, somente foram coletados dados de “cobertura duplex de alto padrão”, e que dispusessem de pelo menos 4 dormitórios – sendo 03 suítes, 04 vagas de garagem, elevador e piscina privativos, e depósito.

Durante a pesquisa, verificou-se que, as características que de fato influenciam na composição do valor unitário dessas amostras, estão relacionadas com a sua localização, área total, padrão construtivo, estado de conservação, número de dormitórios, número de suítes e número de vagas de garagem, sendo, portanto, utilizados neste trabalho, os fatores de ponderação “oferta”; “área”; “índice fiscal”; “padrão construtivo”, “Foc”, “número de dormitórios”, “ número de suítes” e “vagas de garagem”, devidamente detalhados como segue:

- I. **Fator oferta:** Para os comparativos ofertados, aplicaremos o fator 0,90; a fim de compensar a super estimativa/elasticidade da oferta;
- II. **Fator área:** Para corrigir discrepâncias que se estabelecem no mercado imobiliário de mesma região geoeconômica, quando se comparam áreas de imóveis desproporcionais entre si.

Será utilizado o consagrado cálculo proposto por Abunahman (1999):

MGX Engenharia e Consultoria

*Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP*

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

- $F_a = (A_d/A_a)^{1/4}$ - quando a diferença entre a área da amostra e a área do avaliando for inferior a 30%;
 - $F_a = (A_d/A_a)^{1/8}$ - quando a diferença entre a área da amostra e a área do avaliando for superior a 30%.
- III. **Localização:** Para ajustar as discrepâncias relativas à localização das amostras, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo;
- IV. **Padrão construtivo:** Índice referente à tipologia e padrão construtivo das benfeitorias em apreço, definido com base nas suas similaridades com os padrões constantes no já mencionado estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos, do IBAPE/SP”;
- V. **Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc:** Referente às benfeitorias em apreço, leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e seu respectivo padrão de acabamento, e o seu estado de conversão.
 O **Foc** é determinado pela expressão:

$$\mathbf{Foc} = \mathbf{R} + \mathbf{K} \times (\mathbf{1} - \mathbf{R}), \text{ em que:}$$

Foc: Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R: Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução;

K: Coeficiente de Ross-Heidecke.

Primeiramente, é determinado o Coeficiente de Ross-Heidecke, por meio da expressão:

$$\mathbf{K} = (\mathbf{1} - \mathbf{Ec}) \times \{ \mathbf{1} - [\mathbf{Ie} / \mathbf{Ir} + (\mathbf{Ie} / \mathbf{Ir})^2] / \mathbf{2} \}, \text{ em que:}$$

K: Coeficiente de Ross-Heidecke;

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
 Tatuapé
 03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Ec: Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem;
Ie: Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;
Ir: Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

O **Ec** é obtido por meio do **Quadro 2**; ao passo que o **Ie** correspondente à idade da edificação na época da avaliação; e o **Ir** é obtido através da **Tabela 1**.

Quadro 2 – Estado de conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação em valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP – 2019.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 1 – Valor referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial Ir (anos)	Valor Residual R (%)	
1.1. APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
	1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
	1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
	1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
	1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
	1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP – 2019.

Desta forma, o **Foc do imóvel avaliando** será:

Ec: 8,09%;

Ie: 30 anos;

Ir: 50 anos.

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2\};$$

$$K = (1 - 0,0809) \times \{1 - [30 / 50 + (30 / 50)^2] / 2\};$$

$$K = (0,91910) \times \{0,52000\};$$

K = 0,477932.

Dai então, para completar os dados da equação **Foc = R + K x (1 - R)**, será utilizado o **R** de **20%**, igualmente obtido através da **Tabela 1**.

$$Foc = R + K \times (1 - R);$$

$$Foc = 0,2 + 0,477932 \times (1 - 0,2);$$

$$Foc = 0,2 + 0,38235;$$

Foc = 0,582346.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

VI. **Fator dormitório:** Para ajustar as discrepâncias relativas ao número de **dormitórios** – desconsiderando suítes e/ou dependências para empregados -, foram atribuídos os seguintes pesos:

- Imóveis com 0 dormitórios: 0,95;
- Imóveis com 1 dormitórios: 1,00;
- Imóveis com 2 dormitórios: 1,05;
- Imóveis com 3 dormitórios: 1,10.

VII. **Fator suíte:** Para ajustar as discrepâncias relativas ao número de **suítes**, foram atribuídos os seguintes pesos:

- Imóveis com 2 suítes: 0,95;
- Imóveis com 3 suítes: 1,00;
- Imóveis com 4 suítes: 1,05;
- Imóveis com 5 suítes: 1,10.

VIII. **Fator vaga de garagem:** Para ajustar as discrepâncias relativas ao número de **vagas para automóveis**, foram atribuídos os seguintes pesos:

- Imóveis com 4 vagas: 0,95;
- Imóveis com 5 dormitórios: 1,00;
- Imóveis com 6 dormitórios: 1,05;
- Imóveis com 7 dormitórios: 1,10.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

VII. 1. Determinação do valor do imóvel

Após a homogeneização e saneamento estatístico das 05 (cinco) amostras colhidas na pesquisa mercadológica, foram validadas 03 (três), as quais permitiram estabelecer o valor unitário do imóvel em **R\$ 11.377,07/m²** (Onze mil, trezentos e setenta e sete reais e sete centavos).

A relação de amostras utilizadas, bem como sua homogeneização e respectiva validação, pode ser consultada no Anexo 02 – Dados de Mercado, e no Anexo 03 – Homogeneização de Dados de Mercado, deste laudo.

O valor total do imóvel, é o produto do valor unitário e sua área total, calculada pela expressão:

$$V_t = (A_t \times V_{u,t}), \text{ em que:}$$

V_t: Valor total do imóvel avaliando;

V_{u,t}: Valor unitário do apartamento, em R\$/m²;

A_t: Área útil do apartamento;

Assim:

$$V_t = (471,91 \text{ m}^2) \times (\text{R\$ } 11.377,07 \text{ m}^2);$$

$$V_t = \text{R\$ } \underline{\underline{5.368.955,21}}. \text{ Arredondando:}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 5.400.000,00 (Cinco milhões e quatrocentos mil reais).

Data base janeiro de 2025.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

VIII. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2/2011, em seu item 9 “Especificação das avaliações”, apresenta a seguinte redação:

“... 9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori...”

Assim, em função das particularidades do imóvel avaliando, do comportamento do mercado imobiliário da região, da metodologia avaliatória adotada, e conforme demonstrado nas tabelas do Anexo 04 - que à luz da referida NBR 14.653-2/2011 tabulam os requisitos para a especificação deste laudo -, o presente trabalho alcançou o **Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III.**

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

IX. ENCERRAMENTO

Não tendo sido ofertados quesitos pelas partes, encerra-se o presente trabalho composto por 63 (sessenta e três) folhas e 04 (quatro) anexos.

São Paulo, 23 de janeiro de 2025.

Miguel Carmine Gianetti Netto
Engenheiro Civil - CREA SP n. ° 50. 625.629-37

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia.

Pós graduando em Investigação do subsolo: Geotecnia e meio ambiente pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo - IPT.

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO 01 MEMORIAL FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

MGX Engenharia e Consultoria

*Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP*

T 55 11 2193-1963

mgx@mgxengenharia.com.br

T 55 11 2193-1971

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DAS
 GAIVOTAS - FACHADA E ACESSOS**



Foto 01 – Vista do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas pela Rua Gaivota.



Foto 02 – Detalhe da fachada frontal e lateral do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas.



Foto 03 – Detalhe da fachada frontal e lateral do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas.



Foto 04 – Detalhe da guarita do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas.



Foto 05 – Detalhe do portão de acesso e de saída do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas.

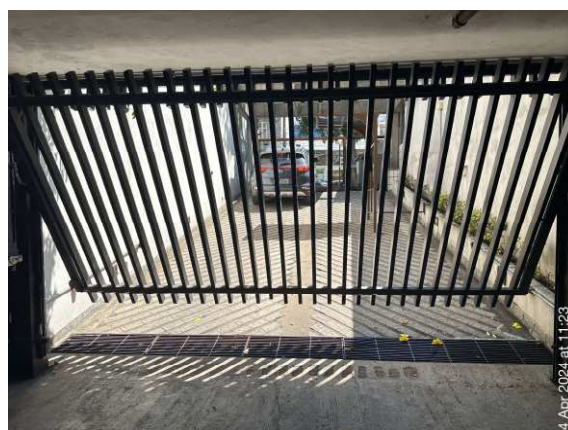


Foto 06 – Detalhe do portão de acesso e de saída do subsolo do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas.

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
 Tatuapé
 03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
 T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
 www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DAS
 GAIVOTAS - EXTERNAS E EQUIPAMENTO COMUM**



Foto 07 – Vista da área externa do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**.



Foto 08 – Vista da área externa do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**. Detalhe da piscina.



Foto 09 – Vista da área externa do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**. Detalhe da piscina.

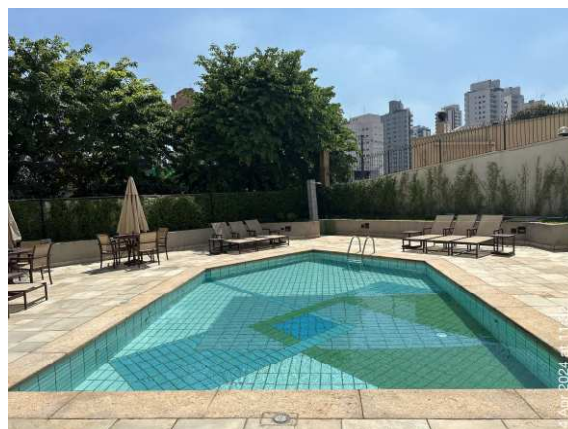


Foto 10 – Vista da área externa do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**. Detalhe da piscina.



Foto 11 – Vista da área externa do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**.



Foto 12 – Vista da área externa do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DAS
 GAIVOTAS - HALL E EQUIPAMENTO COMUM**



Foto 13 – Vista do hall social do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**.



Foto 14 – Vista do hall social do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**.

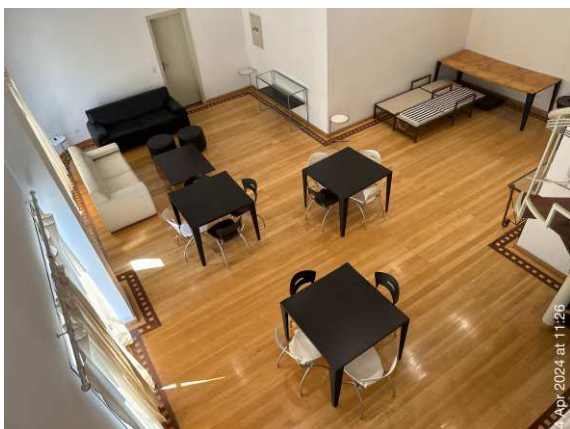


Foto 15 – Vista do salão de festas do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**.



Foto 16 – Vista do mezanino do salão de festas do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**.



Foto 17 – Vista da academina do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**.



Foto 18 – Vista da academina do **Condomínio Edifício Solar das Gaivotas**.

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
 Tatuapé
 03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
 T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
 www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – HALL E SALA PRINCIPAL – PAVIMENTO INFERIOR



Foto 19 – Detalhe do hall do elevador social junto ao apartamento n.º 121.



Foto 20 – Detalhe do hall de entrada do apartamento n.º 121.



Foto 21 – Vista da sala principal do apartamento n.º 121.



Foto 22 – Vista da sala principal do apartamento n.º 121. Detalhe da lareira.



Foto 23 – Vista da sacada junto à sala principal do apartamento n.º 121.



Foto 24 – Vista da sacada junto à sala principal do apartamento n.º 121.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – LAVABO E SALAS – PAVIMENTO INFERIOR



Foto 25 – Vista do lavabo do apartamento n.º 121.



Foto 26 – Vista do lavabo do apartamento n.º 121.



Foto 27 – Vista da sala de tv e lareira do apartamento n.º 121.



Foto 28 – Vista da sala de tv e lareira do apartamento n.º 121.



Foto 29 – Vista de antessala junto à cozinha do apartamento n.º 121.



Foto 30 – Vista de antessala junto à cozinha do apartamento n.º 121.

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
 Tatuapé
 03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
 T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
 www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – COZINHA E
 ÁREA DE SERVIÇO – PAVIMENTO INFERIOR**



Foto 31 – Vista da cozinha do apartamento n.º 121.



Foto 32 – Vista da cozinha do apartamento n.º 121.



Foto 33 – Vista da área de serviço do apartamento n.º 121.



Foto 34 – Vista da área de serviço do apartamento n.º 121.



Foto 35 – Vista do dormitório de funcionário do apartamento n.º 121.

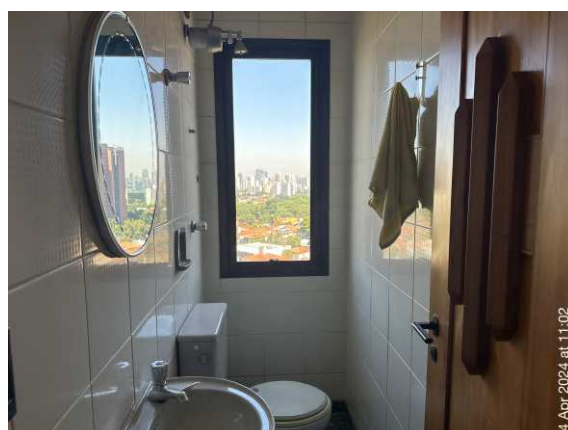


Foto 36 – Vista do sanitário de funcionário do apartamento n.º 121.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – ÁREA ÍNTIMA E SUÍTE MASTER – PAVIMENTO INFERIOR



Foto 37 – Vista da área íntima do apartamento n.º 121.



Foto 38 – Vista da suíte master do apartamento n.º 121.



Foto 39 – Vista da suíte master do apartamento n.º 121.



Foto 40 – Vista do sanitário da suíte master do apartamento n.º 121.



Foto 41 – Vista do sanitário da suíte master do apartamento n.º 121.



Foto 42 – Vista do closet do apartamento n.º 121.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – SUÍTES 02 E 03 –
 PAVIMENTO INFERIOR**



Foto 43 – Vista da suíte 02 do apartamento n.º 121.



Foto 44 – Vista da suíte 02 do apartamento n.º 121.



Foto 45 – Vista do sanitário da suíte 02 do apartamento n.º 121.



Foto 46 – Vista da suíte 03 do apartamento n.º 121.



Foto 47 – Vista da suíte 03 do apartamento n.º 121.



Foto 48 – Vista do sanitário da suíte 03 do apartamento n.º 121.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – ACESSO E SALA
 – PAVIMENTO SUPERIOR**

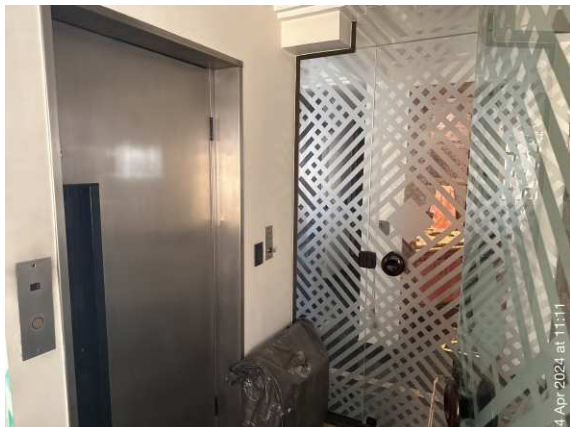


Foto 49 – Vista do elevador de acesso ao pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 50 – Vista da escada de acesso ao pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 51 – Vista da sala do pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 52 – Vista da sala do pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 53 – Vista da sacada junto à sala do pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 54 – Vista da sacada junto à sala do pavimento superior do **apartamento n.º 121**.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – LAVABO, SAUNA
 E ÁREA ÍNTIMA – PAVIMENTO SUPERIOR**



Foto 55 – Vista do lavabo junto ao pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 56 – Vista do bar junto ao pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 57 – Vista do acesso à área íntima localizada no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 58 – Vista da sauna localizada no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 59 – Vista de trecho de corredor da área íntima localizada no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.

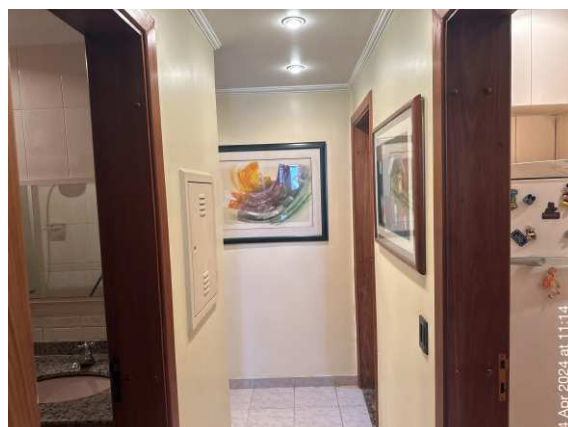


Foto 60 – Vista de trecho de corredor da área íntima localizada no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
 Tatuapé
 03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – DORMITÓRIOS,
 COPA E SANITÁRIO – PAVIMENTO SUPERIOR**



Foto 61 – Vista do dormitório 01 localizado no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 62 – Vista do dormitório 01 localizado no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 63 – Vista do sanitário localizado no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 64 – Vista da copa localizada no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 65 – Vista do dormitório 02 localizado no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.



Foto 66 – Vista do dormitório 02 localizado no pavimento superior do **apartamento n.º 121**.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – ÁREA EXTERNA,
 PISCINA E CHURRASQUEIRA – PAVIMENTO SUPERIOR**

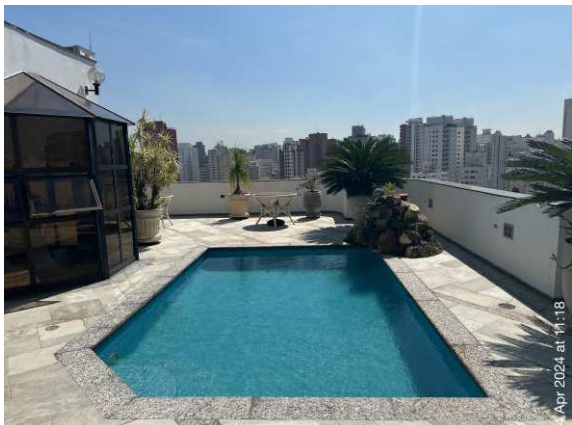


Foto 67 – Vista da piscina pertencente ao apartamento n.º 121.

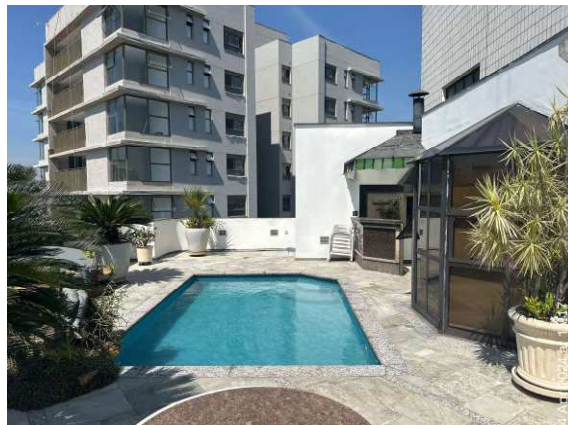


Foto 68 – Vista da piscina pertencente ao apartamento n.º 121.



Foto 69 – Vista da churrasqueira junto à área externa do apartamento n.º 121.



Foto 70 – Vista da área externa do apartamento n.º 121.



Foto 71 – Vista da área externa do apartamento n.º 121.



Foto 72 – Vista da área externa do apartamento n.º 121.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

MEMORIAL FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO N.º 121 – VAGAS PARA AUTOS E DEPÓSITO

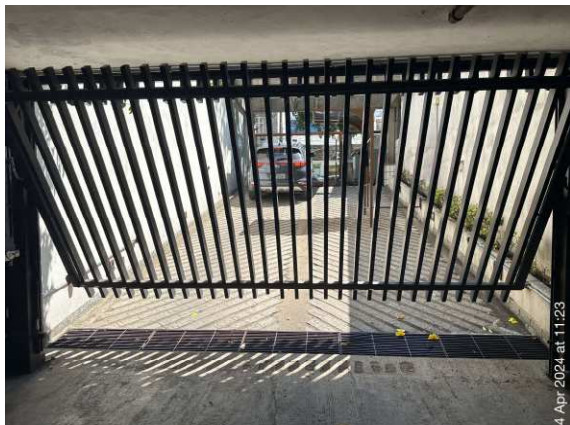


Foto 73 – Vista do acesso à garagem do Edifício Solar das Gaivotas.



Foto 74 – Vista das vagas 01 e 02, pertencentes ao apartamento n.º 121.



Foto 75 – Vista das vagas 01, 02 e 03, pertencentes ao apartamento n.º 121.

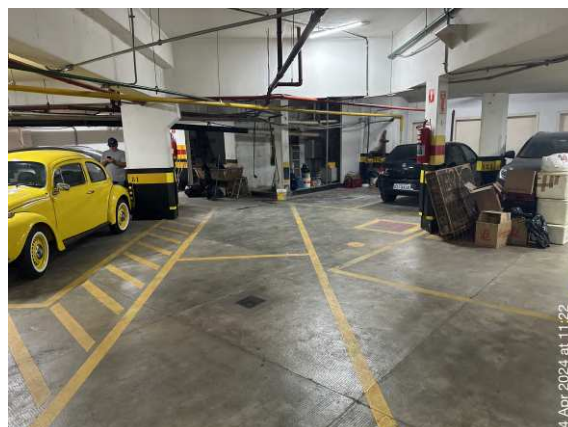


Foto 76 – Vista das vagas 04, 05 e 06, pertencentes ao apartamento n.º 121.



Foto 77 – Vista de vaga 07, pertencente ao apartamento n.º 121.

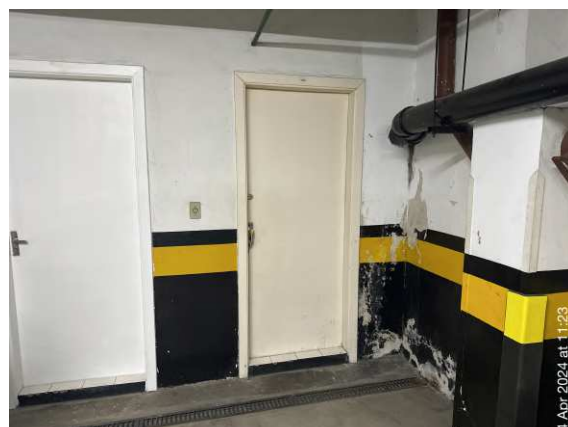


Foto 78 – Vista do depósito pertencente ao apartamento n.º 121.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO 02 DADOS DE MERCADO

MGX Engenharia e Consultoria

*Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP*

T 55 11 2193-1963

mgx@mgxengenharia.com.br

T 55 11 2193-1971

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

5. DADOS DA TRANSAÇÃO

5.1 VALOR DO IMÓVEL: **RS:4.750.000,00**

5.2 NATUREZA: **OFERTA**

5.3 VALOR DO IMÓVEL DEDUZIDO DO FATOR OFERTA: **RS:4.275.000,00**

5.4 VALOR UNITÁRIO: **RS 9.457,96/M²**

5.5 FOTO DA AMOSTRA:



5.6 FONTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-452m2-venda-RS4750000-id-2753291700/>

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

PESQUISA MERCADOLÓGICA – DADOS DE MERCADO

• **AMOSTRA 02**

1. LOCALIZAÇÃO

1.1 ENDEREÇO: ALAMEDA DOS TUPINIQUINS, 433

1.2 BAIRRO: PLANALTO PAULISTA

1.3 CEP: 04077-001

1.4 MUNICÍPIO: SÃO PAULO

1.5 UF:SP

2. CADASTRO FISCAL

2.1 SETOR: 045

2.2 QUADRA: 107

2.3 LOTE: CD02

2.4 CODLOG: 192511

2.5 ÍNDICE FISCAL: 4.638,00

3. DADOS DO IMÓVEL

3.1 TIPO: APARTAMENTO DUPLEX COBERTURA

3.2 ÁREA ÚTIL: 454,00M²

3.3 QUANTIDADE DE DORMITÓRIOS (EXCETO SUÍTES E DEPENDÊNCIAS PARA EMPREGADOS): 01

3.4 N.º DE SUÍTES: 03

3.5 Nº DE VAGAS PARA AUTOS: 04

4. FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC

4.1 PADRÃO CONSTRUTIVO: FINO - C/ ELEVADOR - MÍNIMO – 7,090

4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

4.3 Ec: 8,09%

4.4 IDADE DA EDIFICAÇÃO - Ie: 35 ANOS

4.5 IDADE RESIDUAL - Ir: 50 ANOS

4.6 VALOR RESIDUAL - R: 20%

4.7 COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE - K: 0,372236

4.8 FOC: 0,497788

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

5. DADOS DA TRANSAÇÃO

5.1 VALOR DO IMÓVEL: **R\$4.770.000,00**

5.2 NATUREZA: **OFERTA**

5.3 VALOR DO IMÓVEL DEDUZIDO DO FATOR OFERTA: **R\$4.293.000,00**

5.4 VALOR UNITÁRIO: **R\$ 9.455,95/M²**

5.5 FOTO DA AMOSTRA:



5.6 FONTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-454m2-venda-RS4770000-id-2754560902/>

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

PESQUISA MERCADOLÓGICA – DADOS DE MERCADO

• **AMOSTRA 03**

1. LOCALIZAÇÃO

- 1.1 ENDEREÇO: ALAMEDA DOS AICÁS, 1176
1.2 BAIRRO: INDIANÓPOLIS
1.3 CEP: 04086-003
1.4 MUNICÍPIO: SÃO PAULO 1.5 UF:SP

2. CADASTRO FISCAL

- 2.1 SETOR: 045 2.2 QUADRA: 214 2.3 LOTE: CD03
2.4 CODLOG: 003883
2.5 ÍNDICE FISCAL: 7.437,00

3. DADOS DO IMÓVEL

- 3.1 TIPO: APARTAMENTO DUPLEX COBERTURA
3.2 ÁREA ÚTIL: 430,00M²
3.3 QUANTIDADE DE DORMITÓRIOS (EXCETO SUÍTES E DEPENDÊNCIAS PARA EMPREGADOS): 00
3.4 N.º DE SUÍTES: 04
3.5 Nº DE VAGAS PARA AUTOS: 04

4. FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC

- 4.1 PADRÃO CONSTRUTIVO: FINO - C/ ELEVADOR - MÍNIMO – 7,090**
4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES
4.3 Ec: 8,09%
4.4 IDADE DA EDIFICAÇÃO - Ie: 35 ANOS
4.5 IDADE RESIDUAL - Ir: 50 ANOS
4.6 VALOR RESIDUAL - R: 20%
4.7 COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE - K: 0,372236
4.8 FOC: 0,497788

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

5. DADOS DA TRANSAÇÃO

5.1 VALOR DO IMÓVEL: **R\$:4.999.980,00**

5.2 NATUREZA: **OFERTA**

5.3 VALOR DO IMÓVEL DEDUZIDO DO FATOR OFERTA: **R\$:4.499.982,00**

5.4 VALOR UNITÁRIO: **R\$ 10.465,07/M²**

5.5 FOTO DA AMOSTRA:



5.6 FONTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-430m2-venda-RS4999980-id-2771841674/>

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

PESQUISA MERCADOLÓGICA – DADOS DE MERCADO

• **AMOSTRA 04**

1. LOCALIZAÇÃO

- 1.1 ENDEREÇO: ALAMEDA DOS ARAPANÉS, 75
1.2 BAIRRO: INDIANÓPOLIS
1.3 CEP: 04524-000
1.4 MUNICÍPIO: SÃO PAULO 1.5 UF:SP

2. CADASTRO FISCAL

- 2.1 SETOR: 041 2.2 QUADRA: 091 2.3 LOTE: CD01
2.4 CODLOG: 020591
2.5 ÍNDICE FISCAL: 6.558,00

3. DADOS DO IMÓVEL

- 3.1 TIPO: APARTAMENTO DUPLEX COBERTURA
3.2 ÁREA ÚTIL: 400,00M²
3.3 QUANTIDADE DE DORMITÓRIOS (EXCETO SUÍTES E DEPENDÊNCIAS PARA EMPREGADOS): 00
3.4 N.º DE SUÍTES: 04
3.5 Nº DE VAGAS PARA AUTOS: 04

4. FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC

- 4.1 PADRÃO CONSTRUTIVO: FINO - C/ ELEVADOR - MÍNIMO – 7,090**
4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES
4.3 Ec: 8,09%
4.4 IDADE DA EDIFICAÇÃO - Ie: 35 ANOS
4.5 IDADE RESIDUAL - Ir: 50 ANOS
4.6 VALOR RESIDUAL - R: 20%
4.7 COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE - K: 0,372236
4.8 FOC: 0,497788

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

5. DADOS DA TRANSAÇÃO

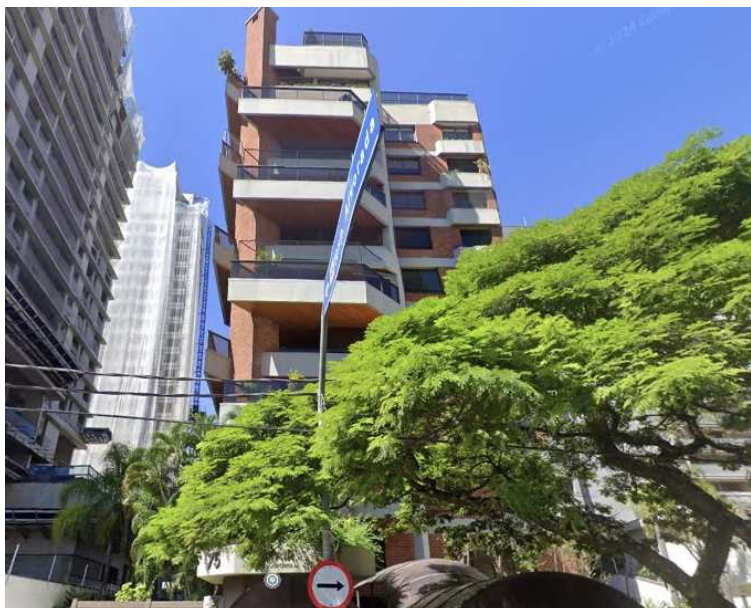
5.1 VALOR DO IMÓVEL: **R\$:5.500.000,00**

5.2 NATUREZA: **OFERTA**

5.3 VALOR DO IMÓVEL DEDUZIDO DO FATOR OFERTA: **R\$:4.950.000,00**

5.4 VALOR UNITÁRIO: **R\$ 12.375,00/M²**

5.5 FOTO DA AMOSTRA:



5.6 FONTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS5500000-id-2769770010/>

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

PESQUISA MERCADOLÓGICA – DADOS DE MERCADO

• **AMOSTRA 05**

1. LOCALIZAÇÃO

- 1.1 ENDEREÇO: ALAMEDA DOS GUARAMOMIS, 46
1.2 BAIRRO: MOEMA
1.3 CEP: 04076-010
1.4 MUNICÍPIO: SÃO PAULO 1.5 UF:SP

2. CADASTRO FISCAL

- 2.1 SETOR: 045 2.2 QUADRA: 048 2.3 LOTE: CD03
2.4 CODLOG: 048828
2.5 ÍNDICE FISCAL: 4.647,00

3. DADOS DO IMÓVEL

- 3.1 TIPO: APARTAMENTO DUPLEX COBERTURA
3.2 ÁREA ÚTIL: 446,00M²
3.3 QUANTIDADE DE DORMITÓRIOS (EXCETO SUÍTES E DEPENDÊNCIAS PARA EMPREGADOS): 01
3.4 N.º DE SUÍTES: 02
3.5 Nº DE VAGAS PARA AUTOS: 05

4. FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC

- 4.1 PADRÃO CONSTRUTIVO: FINO - C/ ELEVADOR - MÍNIMO – 7,090**
4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES
4.3 Ec: 8,09%
4.4 IDADE DA EDIFICAÇÃO - Ie: 30 ANOS
4.5 IDADE RESIDUAL - Ir: 50 ANOS
4.6 VALOR RESIDUAL - R: 20%
4.7 COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE - K: 0,477932
4.8 FOC: 0,582346

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

5. DADOS DA TRANSAÇÃO

5.1 VALOR DO IMÓVEL: **R\$:5.500.000,00**

5.2 NATUREZA: **OFERTA**

5.3 VALOR DO IMÓVEL DEDUZIDO DO FATOR OFERTA: **R\$:4.950.000,00**

5.4 VALOR UNITÁRIO: **R\$ 12.375,00/M²**

5.5 FOTO DA AMOSTRA:



5.6 FONTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-446m2-venda-RS5500000-id-2763208119/>

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO 03

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS DE MERCADO

MGX Engenharia e Consultoria

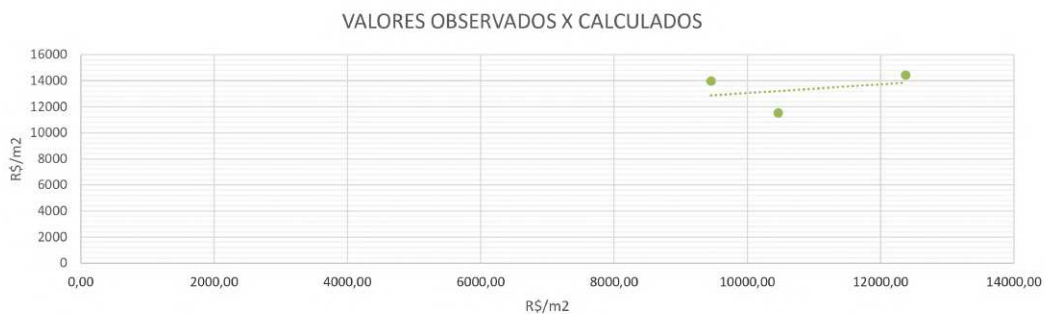
Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
www.mgxengenharia.com.br

ANEXO 03 - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS DE MERCADO																														
DADOS																														
Amostra	Logradouro	Classe	Tipo	Área útil m²	Índice fiscal	Idade aparente	Padrão construtivo	Estado de conservação	K	Foc	Dormitórios (Exceto suítes e dep. empregados)	Suítes	Elevador Privativo	Vagas de Garagem	Pesquisa R\$	Oferta	Pesquisa deduzida do F. Oferta R\$	V.U R\$/m²	Fator Área	Fator Locall.	Fator Pad. Construt.	Fator Est. de Conserv.	Fator Dormit.	Fator Suite	Fator Elevador Privativo	Fator Vaga de Garagem.	Somatória de Fatores	Valor Unitário Saneado 01 R\$/m2	Valor Unitário Saneado final R\$/m2	
Avaliando	R. Galveia, 1351 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-033	Residencial	Apartamento	471,91	4568,00	30,00	7,41000	D	0,0809	0,477932	0,582346	1,05	1,00	1,10	1,10															
1*	R. Min. Gabriel de Rezende Passos, 478 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04521-020	Residencial	Apartamento	452,00	6302,00	30,00	7,09000	D	0,0809	0,477932	0,582346	1,05	0,95	1,10	0,95	R\$ 4.750.000,00	0,90	R\$ 4.275.000,00	9457,96	0,99	0,72	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,16	0,87	8226,45	
2	Alameda dos Tupiniquins, 433 - Planalto Paulista, São Paulo - SP, 04086-003	Residencial	Apartamento	454,00	4638,00	35,00	7,09000	D	0,0809	0,372236	0,497788	1,00	1,00	1,10	0,95	R\$ 4.770.000,00	0,90	R\$ 4.293.000,00	9455,95	0,99	0,98	1,05	1,17	1,05	1,00	1,00	1,16	1,30	12275,48	12275,48
3	Alameda das Alcás, 1176 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04086-003	Residencial	Apartamento	430,00	7437,00	35,00	7,09000	D	0,0809	0,372236	0,497788	0,95	1,05	1,10	0,95	R\$ 4.999.980,00	0,90	R\$ 4.499.982,00	10465,07	0,98	0,61	1,05	1,17	1,11	0,95	1,00	1,16	0,92	9646,52	9646,52
4	Alameda dos Arapanés, 75 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04524-000	Residencial	Apartamento	400,00	6558,00	35,00	7,09000	D	0,0809	0,372236	0,497788	0,95	1,05	1,10	0,95	R\$ 5.500.000,00	0,90	R\$ 4.950.000,00	12375,00	0,96	0,70	1,05	1,17	1,11	0,95	1,00	1,16	0,99	12209,22	12209,22
5*	Alameda dos Guaramomis, 46 - Moema, São Paulo - SP, 04076-010	Residencial	Apartamento	446,00	4647,00	35,00	7,09000	D	0,0809	0,372236	0,497788	1,00	0,95	1,10	1,00	R\$ 5.500.000,00	0,90	R\$ 4.950.000,00	11098,65	0,99	0,98	1,05	1,17	1,05	1,05	1,00	1,10	1,29	14279,67	
																		Média	10570,53		Média		11327,47		11377,07					
																		Desv. Pav	1.097,84		Desv. Pav		2136,99		1223,99					
																		Variação	10%		Variação		19%		11%					
																									Lim. Superior	13.464,46		12.601,06		
																									Lim. Inferior	9.190,48		10.153,09		
Valor unitário médio do apartamento avaliando R\$/m2																											11377,07			

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia



MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
 Tatuapé
 03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
 T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO 04 TABELAS DE REQUISITOS PARA FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO NA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

MGX Engenharia e Consultoria

*Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP*

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela – Grau de fundamentação – Tratamento por fatores

Ítem	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados (3 Pts)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, Efetivamente utilizados	12	5	3 (1 Pts)
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados (1 Pts)
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00 (2 Pts)	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Graus	III	II	I	Soma
Pontos mínimos	10	6	4	Σ
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no grau I	Todos, no mínimo no grau I	= (3+1+1+2); = 7
Grau de Fundamentação do Laudo				I

Fonte: ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela – Grau de precisão – Homogeneização por tratamento de fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Fonte: ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP**

Processo n. ° 1018658-90.2016.8.26.0100

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO, perito nomeado, já qualificado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES** ajuizada por **GIFT ONLINE PRESENTES LTDA - ME** em face de **M. SANTOS PUBLICIDADES LTDA**, vem apresentar à Vossa consideração, seus

**ESCLARECIMENTOS QUANTO ÀS
MANIFESTAÇÕES APRESENTADAS
PELAS PARTES**

MGX Engenharia e Consultoria

*Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP*

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

MGX Engenharia e Consultoria

*Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP*

T 55 11 2193-1963

mgx@mgxengenharia.com.br

T 55 11 2193-1971

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

ÍNDICE

I.	INTRODUÇÃO.....	pág. 4
II.	ESCLARECIMENTOS QUANTO À IMPUGNAÇÃO APRESENTADA ÀS FLS. 433/470.....	pág. 5
III.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	pág. 11
IV.	ENCERRAMENTO.....	pág. 13

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

I. INTRODUÇÃO

Refere-se, o presente trabalho técnico, à **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES** ajuizada por **GIFT ONLINE PRESENTES LTDA - ME**, em face de **M. SANTOS PUBLICIDADES LTDA**, autos do processo em epígrafe.

Conforme consta nos autos, às fls. 267/269, foi proferida por este DD. Juízo, decisão com anotação de penhora do imóvel de propriedade da executada - o qual está devidamente descrito na matrícula de n.º 123.719, registrada no livro n.º 2, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo -, como forma de pagamento de dívidas acumuladas junto ao exequente.

Às fls. 331, foi nomeado este subscritor para a apuração do valor do imóvel em questão, o qual apresentou às fls. 363/425, o seu Laudo de Avaliação.

Às fls. 431/432, por meio de sua advogada e bastante procuradora, o autor manifestou concordar integralmente com o laudo em questão, ao passo que às fls. 433/470 dos autos, também por meio de seus advogados, a ré apresentou sua impugnação ao laudo pericial; bem como juntou 02 (dois) laudos de avaliação que apuraram resultados divergentes do que apurou este signatário. Por esta razão, o foco da presente manifestação cinge -se a comentar as alegações da ré.

Desta forma, considerando que **a)** os objetivos, **b)** pressupostos, e **c)** metodologia de trabalho permanecem - em sua essência -, os mesmos do laudo pericial, apresento, de forma pormenorizada, os esclarecimentos necessários.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

II. ESCLARECIMENTOS QUANTO À IMPUGNAÇÃO APRESENTADA ÀS FLS. 433/470

Às fls. 433/435 dos autos, a ré - **M. Santos Publicidade Ltda** -, manifestou-se por meio de seus advogados quanto ao laudo pericial de fls. 363/425, elaborado por este signatário.

Na mesma oportunidade, juntou às fls. 436/466 e às fls. 467/470 dos autos, 02 (dois) laudos de avaliação elaborados, respectivamente, pelo engenheiro Adílio Amaral Santos e pelo corretor imobiliário José Wellington Araújo Pereira.

Quanto às considerações da ré **M. Santos Publicidade (fls. 433/435)**, cumpre-nos esclarecer:

- Pontos em que a ré **M. Santos Publicidade DIVERGE** do laudo pericial e comentários deste perito judicial:
 - a. Que as 02 (duas) avaliações fornecidas pela ré indicam um valor médio 29,91% superior ao valor apurado no laudo pericial (**fls. 433, § 4º**);

Comentário: Esclareço que as avaliações fornecidas pela ré serão devidamente comentadas adiante, em tópico específico.

- b. Que o laudo impugnado adotou uma metodologia que resultou na subavaliação do imóvel, atribuindo-lhe um valor inferior ao seu real preço de mercado (**fls. 433, § 5º**);

Comentário: O valor do imóvel avaliando foi determinado com a utilização do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, consagrado na **ABNT NBR 14653-**

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, e cujos cálculos foram elaborados com base na aplicação de **fatores de ponderação**.

- c. Que a metodologia empregada no laudo impugnado não observou de forma adequada as diretrizes estabelecidas pelas normas da ABNT e do IBAPE, as quais exigem a correta homogeneização dos dados de mercado para garantir uma avaliação precisa e condizente com a realidade imobiliária (**fls 434, § 1º**);

Comentário: Trata-se de uma afirmação consignada única e exclusivamente pelos representantes jurídicos da ré, sem qualquer base técnica. Conforme já reportado, os resultados alcançados pelo perito judicial em seu laudo de avaliação, foram obtidos com a estrita aplicação dos postulados constantes na **ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos**. Cabe salientar que, na esteira da observância da norma em questão, o laudo pericial obteve grau de precisão III, o que certifica o rigor e a clareza técnica da estimativa de valor encontrado por este perito.

Em outras palavras, o fato de o laudo pericial ter atingido o Grau de Precisão III, confere à estimativa apresentada, o máximo rigor técnico e probabilístico de que o valor encontrado reflete a realidade do mercado na data da avaliação.

- d. Que o perito nomeado deixou de apresentar justificativas técnicas suficientemente robustas para a escolha dos parâmetros utilizados na avaliação, não demonstrando de maneira clara os critérios adotados para a desvalorização do imóvel (**fls. 434, § 1º**);

Comentário: Os parâmetros utilizados na avaliação do imóvel, bem como os critérios utilizados, foram objetivos e seguidos conforme preconiza as normas de avaliação e estudos vigentes. Todas as considerações foram devidamente fundamentadas no capítulo **“VII. METODOLOGIA EMPREGADA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL”**, do laudo pericial.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

- e. Que o valor atribuído no laudo pericial se encontra abaixo do real valor de mercado, desconsiderando tanto a tendência de valorização da região quanto o elevado padrão construtivo do imóvel. Também afirma que a localização privilegiada, situada em uma área nobre e de expressivo valor imobiliário, foi subestimada, ignorando dados mercadológicos atualizados que comprovam sua superior precificação no mercado atual (fls. 434, § 2º);

Comentário: O valor de mercado do imóvel objeto desta demanda - apurado pelo perito judicial -, na importância de R\$ 5.400.000,00 (Cinco milhões e quatrocentos mil reais) é a quantia mais provável pela qual o referido bem seria negociado na data base da avaliação, dentro das condições do mercado vigente. A confiabilidade do valor encontrado está amparada pelo grau de precisão alcançado no laudo, qual seja, Grau de Precisão III, o mais alto na escala prevista pela ABNT NBR 14653-2:2011.

Com relação à alegação de que este subscritor subestimou a localização privilegiada do imóvel, cumpre-nos esclarecer que o laudo pericial oficial **reconheceu e incorporou** em seus cálculos, as características nobres da região na qual o mesmo está inserido, classificando-a com termos técnicos que atestam o seu alto valor intrínseco (vide os itens “V.2. Da localização” e “V.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO”, do laudo judicial).

Da mesma forma, com relação ao padrão construtivo do imóvel, este perito consignou no laudo oficial, que o mesmo se enquadra no “**padrão fino**”, o segundo mais alto na classificação de tipologias construtivas segundo os critérios do IBAPE-SP (vide o item “V.3.1. Do Apartamento n.º 12 (121 B)”, do laudo judicial).

- f. Que as avaliações anexadas, realizadas por profissionais igualmente qualificados, seguiram metodologia criteriosa e demonstram um valor condizente com a realidade do imóvel, e que diferentemente do laudo impugnado, essas análises consideraram corretamente a metragem privativa, as benfeitorias e as características exclusivas do

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

bem, evitando distorções que poderiam comprometer sua justa precificação (**fls. 434, § 3º**);

Comentário: Os laudos juntados às fls. 436/466 e às fls. 467/470 dos autos, serão comentados por este signatário mais adiante, em tópico específico.

- g. Que os critérios adotados para o ajuste de valores de imóveis comparáveis foram subjetivos e destituídos de fundamentação técnica adequada, comprometendo a precisão da avaliação. Essa inconsistência metodológica resulta em uma precificação indevida, infringindo o direito do executado de obter uma avaliação justa e alinhada à realidade do mercado imobiliário (**fls. 435, § 1º**);

Comentário: Novamente, tratam-se de alegações genéricas e infundadas dos representantes jurídicos da executada, os quais não possuem repertório técnico para impugnar o laudo oficial.

- h. Que é imprescindível a revisão dos valores apresentados no laudo impugnado, a fim de garantir uma apuração correta e evitar prejuízos decorrentes de uma subavaliação injustificada (**fls. 435, § 1º**);

Comentário: O laudo oficial atingiu o maior grau de precisão (III) dentro da escala da ABNT NBR 14653-2:2011, tendo consubstanciado todas as diretrizes e postulados constantes da referida norma, de modo que, os pressupostos e a metodologia utilizadas na avaliação, foram devidamente detalhadas e justificadas. A pesquisa mercadológica que balizou a obtenção e a tabulação dos dados foi criteriosamente realizada; observando que fossem tomadas como referências, somente amostras semelhantes e localizadas na mesma região geoeconômica onde o imóvel avaliando está localizado. Por fim, o tratamento das amostras em questão seguiu os fundamentos clássicos da matemática elementar, o que garantiu o já mencionado grau de precisão do laudo.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

- Quanto ao Laudo de Avaliação de Imóvel (fls. 436/466), cumpre-nos esclarecer:

Com relação ao Laudo de Avaliação de Imóvel juntado às fls. 436/466 dos autos - elaborado pelo engenheiro Adílio Amaral Santos -, cabe salientar, antes de mais nada, que a metodologia utilizada pelo ilustre avaliador também é homologada pelas normas que orientam o tema. Trata-se do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, no qual utilizou a inferência estatística para a obtenção do valor de mercado do imóvel.

O trabalho deste perito judicial se valeu do mesmo método, diferindo, única e tão somente, na opção do tratamento dos dados pela utilização de fatores de ponderação.

Os métodos são os mesmos. As ferramentas “inferência estatística” e “fatores de ponderação” – ambas previstas em norma –, são diferentes.

Dado que não se pode afirmar que uma ferramenta se impõe em relação à outra, em tese, os resultados deveriam estar aproximados.

Contudo, observa-se que o grau de precisão alcançado no laudo do ilustre assistente técnico é inferior (Grau de Precisão II) ao alcançado no laudo oficial (Grau de Precisão III).

Anoto, ainda, que o trabalho do colega não trouxe anexada a pesquisa mercadológica (como fizemos em nosso laudo, inclusive indicando as fontes) de dados de mercado. Desta forma, não é possível analisar se o ilustre assistente técnico utilizou amostras semelhantes ao imóvel avaliando para o posterior tratamento estatístico.

É importante lembrar que avaliação profissional é uma opinião sustentável, que está acima do sentimento pessoal do avaliador, e que normalmente reflete a tendência do mercado, derivada da análise apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

- Quanto ao Laudo de Avaliação (fls. 467/470), cumpra-nos esclarecer:

Com relação ao Laudo de Avaliação de fls. 467/470, elaborado pelo corretor de imóveis José Wellington Araujo Pereira, constatamos que o mesmo não possui a mais pávida consonância (em forma e conteúdo) com as diretrizes estabelecidas pelas normas que regem o tema, sendo a principal delas a **ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos**. Trata-se de um trabalho, com todo respeito, sem base teórica e técnica para subsidiar o DD. Juízo na ação em questão.

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Preliminarmente, anoto que a parte autora - às fls. 431/432 -, concordou integralmente com o valor do imóvel, apurado por este signatário, em seu laudo pericial.

Assim, em que pese as avaliações juntadas pela ré, respectivamente às fls. 436/466 e fls. 467/470 dos autos; indicarem valores divergentes em relação ao laudo oficial, tais trabalhos consistiram em avaliações independentes, que não se propuseram a contestar tecnicamente o laudo oficial. Destaco que ficou a cargo dos advogados da ré a tarefa de tecer comentários de ordem técnica acerca do trabalho do perito nomeado, o qual está lastreado nas diretrizes e postulados constantes nas normas de avaliação de imóveis urbanos vigentes, de modo que as alegações feitas pelos advogados da ré, em sua petição de fls. 433/435 - devidamente comentadas -, não alteram a conclusão pericial.

Conforme esclarecido aos ilustres defensores, o valor de mercado do imóvel objeto desta demanda, na importância de **R\$ 5.400.000,00 (Cinco milhões e quatrocentos mil reais)** é a quantia mais provável pela qual o referido bem seria negociado na data base da avaliação, dentro das condições de mercado vigentes.

Outrossim, sublinho que a confiabilidade do valor encontrado está amparada pelo grau de precisão alcançado no laudo, qual seja, Grau de Precisão III, o mais alto na escala prevista pela ABNT NBR 14653-2:2011.

Registre-se, inclusive, que o imóvel objeto desta demanda está sendo ofertado em imobiliárias, por valores significativamente menores que o apurado pelo perito nomeado, conforme anúncios abaixo:

Anúncio 1:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-moema-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-472m2-venda-RS3695000-id-2797891156/?source=ranking%2Crp>

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Anúncio 2:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-com-piscina-moema-zona-sul-sao-paulo-sp-472m2-id-2797891156/?source=ranking%2Crp>

Desta forma, pelos meus próprios fundamentos, ratifico integralmente o conteúdo do laudo pericial por mim elaborado e juntado às fls. fls. 363/425 dos autos.

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963

T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br

www.mgxengenharia.com.br

MIGUEL CARMINE GIANETTI NETTO
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

IV. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 13 (treze) folhas.

São Paulo, 03 de outubro de 2.025.

Miguel Carmine Gianetti Netto
Engenheiro Civil - CREA SP n. ° 50. 625.629-37

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia.

Pós graduando em Investigação do subsolo: Geotecnia e meio ambiente pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo - IPT.

MGX Engenharia e Consultoria

Rua Euclides Pacheco, 437
Tatuapé
03321-000 - São Paulo, SP

T 55 11 2193-1963
T 55 11 2193-1971

mgx@mgxengenharia.com.br
www.mgxengenharia.com.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Aos 24 de fevereiro de 2026, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 37ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo, **Dr. RENAN AUGUSTO JACO MOTA**. Eu, Juliana Cunha, Assistente Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **1018658-90.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: **Gift Online Presentes Ltda. - ME**
 Executado: **M.Santos Publicidades Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENAN AUGUSTO JACÓ MOTA**

Vistos.

1. Diante da ausência de impugnação das partes em relação aos esclarecimentos periciais (fls. 495 e 496), **HOMOLOGO** o laudo pericial de fls. 363/425 e 479/491 e, por conseguinte, fixo o valor de avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 123.719 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP em R\$ 5.400.000,00, para janeiro de 2025.

2. Expeça-se mandado de levantamento eletrônico, com os acréscimos legais, da quantia depositada na Conta Judicial 3900103850120 (R\$ 4.000,00) em favor do perito Miguel Carmine Gianetti Netto. **Formulário à fl. 427.**

3. Para o prosseguimento do feito, providencie a exequente: **a)** a matrícula atualizada do imóvel penhorado e **b)** a indicação de leiloeiro(a) cadastrado(a) junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI) e registrado perante a JUCESP.

4. Manifeste-se a exequente em termos de prosseguimento do feito no prazo de 30 (trinta) dias.

No silêncio, fica desde já determinada a suspensão do processo, pelo prazo de 1 (um) ano, nos termos do artigo 921, *caput*, inciso III, e §1º, do Código de Processo Civil, devendo a Serventia proceder à anotação no sistema.

ANOTE-SE (arquivamento provisório - execução frustrada - 61613) e

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

AGUARDE-SE no arquivo provisório.

A prescrição estará suspensa durante o prazo acima fixado, e será computada nos termos dos §§4º e 4º-A do referido dispositivo legal.

Intimem-se.

São Paulo, 09 de abril de 2026.

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



**Cidade de
São Paulo**

**Procuradoria
Geral do Município**

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 041.158.0048-8

Consolidação dos Débitos

Dívidas Não Ajuizadas	78.700,93
Dívidas Ajuizadas	597.932,32
Encargos	74.791,09
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 751.424,34

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
515.978.4/18-7	2017	IPTU	65.672,81	6.567,28	10	Ajuizado	Em Aberto
526.269.0/21-1	2020	IPTU	123.615,33	13.597,68	10	Ajuizado	Em Aberto
528.096.6/22-3	2021	IPTU	124.024,83	13.642,72	10	Ajuizado	Em Aberto
508.287.0/23-8	2022	IPTU	104.098,28	11.450,80	10	Ajuizado	Em Aberto
540.991.8/25-8	2023	IPTU	94.544,02	21.662,52	10	Ajuizado	Em Aberto
540.991.8/25-8	2024	IPTU	85.977,05	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
	2025	IPTU	78.700,93	7.870,09	10	Não Ajuizado	Em Aberto



RELATÓRIO DE DÉBITOS

Data de cálculo 14/05/2026

Índices econômicos - Juros: 0057 - TAXA LEGAL - ATM: 0030 - IPCA

Condomínio: 0349 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DAS GAIVOTAS

Bloco: 0 - SOLAR DAS GAIVOTAS

Unidade: 000012 - PATRICIA DE OLIVEIRA CPF: 247.446.508-13

Endereço: RUA GAIVOTA, 1359 - MOEMA - São Paulo - SP - CEP: 04522-033

Recibo	Histórico	Vencimento		Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
97050748	1/2 COND. MAI/2026	01/05/2026	R\$	4.016,00	4.016,00	80,32	3,41	0,00	4.099,73
Subtotal:				4.016,00	4.016,00	80,32	3,41	0,00	4.099,73
Total geral:									4.099,73

Legenda: (P) Recibo em protesto (J) Recibo no jurídico (A) Recibo em acordo



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

DECISÃO – TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO

Processo nº: **1018658-90.2016.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
Exequente: **Gift Online Presentes Ltda. - ME**
Executado: **M.SANTOS PUBLICIDADES LTDA., CNPJ 49.824.063/0001-51**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ADRIANA CARDOSO DOS REIS**

Vistos.

1. **Defiro a penhora do imóvel** objeto da matrícula nº 123.719 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, para a garantia da dívida no valor de R\$ 104.301,43, atualizada até 31/07/2021, que **a parte ré/executada** - M.Santos Publicidades Ltda., deve à **parte autora/exequente** - Gift Online Presentes Ltda. - ME: "Apartamento Duplex nº 12, localizado nos 12º e 13º andares, do Condomínio Edifício Solar das Gaivotas, situado na Rua Gaivota nº 1351, em Indianópolis, 24º Subdistrito" (fls. 205/208).

Nomeio os representantes legais **da parte ré/executada** MÁRIO SANTOS DE OLIVEIRA E VERA DE FÁTIMA OLIVEIRA, fiéis depositários do imóvel penhorado.

Cópia desta decisão valerá como termo de penhora, nos termos do art. 838 do Código de Processo Civil.

Tratando-se de imóvel situado no Estado de São Paulo, providencie a Serventia a averbação/o registro da penhora, por meio eletrônico, no sistema ARISP, incumbindo ao advogado informar o *e-mail* para o recebimento do boleto. Tratando-se de imóvel situado fora do Estado, cópia desta decisão valerá como mandado de averbação a ser encaminhado pela parte exequente ao Cartório Registro de Imóveis competente.

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

Intime-se o executado da penhora, por meio de seu advogado (artigo 841, §1º, do Código de Processo Civil), ou pessoalmente, por meio de carta com aviso de recebimento, se não houver constituído advogado nos autos (artigo 841, §2º, do Código de Processo Civil).

Todos os condôminos e as pessoas indicadas no artigo 799, do Código de Processo Civil, deverão ser intimados da penhora.

Nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil, a quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, reservada a sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro
 CEP: 01501-900 -
 Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

preferência na arrematação em igualdade de condições (§1º).

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

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

2. No silêncio, fica desde já determinada a suspensão do processo, pelo prazo de 1 (um) ano, nos termos do artigo 921, *caput*, inciso III, e §1º, do Código de Processo Civil, devendo a Serventia proceder à anotação no sistema.

ANOTE-SE (arquivamento provisório - execução frustrada - 61613) e AGUARDE-SE no arquivo provisório.

Observo que após o decurso do prazo da suspensão se inicia o prazo da prescrição intercorrente (artigo 921, §4º, do Código de Processo Civil).

3. ANOTE-SE a desistência da Penhora no Rosto dos Autos do Processo nº 1041503-19.2016.8.26.0100, da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo. Comunique-se o juízo da penhora. Servirá a presente decisão como ofício, a ser encaminhado pela parte exequente, no prazo de 15 dias, comprovando-se nos autos.

Intimem-se.

São Paulo, 09 de setembro de 2021.

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