

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - MATRÍCULA 3.858

I. DAS CARACTERÍSTICAS DO BEM IMÓVEL

1. Com base nas informações existentes no fôlio registral, foi possível aferir que trata-se de imóvel situado na Rua Almirante Alexandrino, s/n, Bairro Vila Invernada, na comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com área total aproximada 560,90m<sup>2</sup>, cujas imagens de satélite encontram-se acostadas abaixo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 3.858

ficha 1

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 19 de outubro de 1976.

**IMÓVEL:** UM TERRENO sito à rua Almirante Alexandrino, no 33º Subdistrito - ALTO DA MOÓCA, e constituído de parte dos lotes 25, 26 e - 27, da quadra 3, medindo 23,00m. de frente para a citada rua Almirante Alexandrino; 29,40m. do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua; 30,90m. pelo lado direito, e 12,00m. nos fundos, com área aproximada de 560,90m<sup>2</sup>., localizado no lado par a 317,00m. da Estrada do Sapopemba, confronta pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com propriedade de Dionísio Jerônimo, pelo lado esquerdo com o terreno de propriedade de Eronides Alves de Oliveira e pelos fundos com terreno de propriedade do Coronel Serafim Leme da Silva.

**CONTRIBUINTE:** n.º. 053.071.0042 ( área maior ).

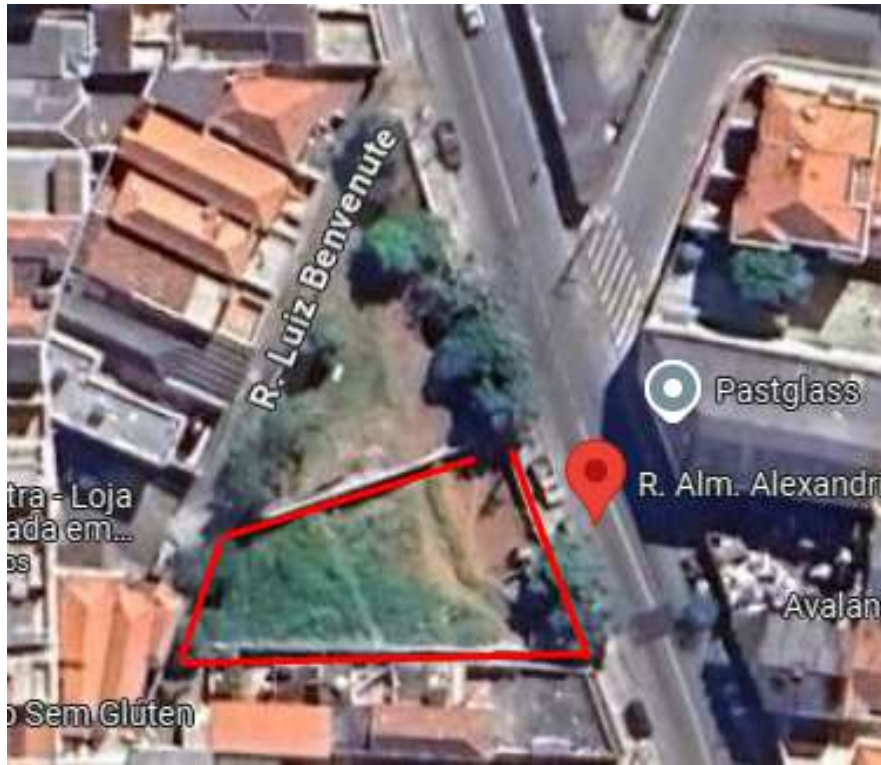
**PROPRIETÁRIO:** ERONIDES ALVES DE OLIVEIRA, que também assina ERON ALVES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, industrial, domiciliado e residente nesta Capital, na rua Martins Fontes, n.º. 248, 15º andar, RG.n.1.669.374 e CIC. n.º.226.378.428.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º. 60.563, deste Cartório.

7.º Cartório de Reg. Imov.  
Pça. João Mendes, 52 - 6.º and.  
José Manoel de Freitas Valle  
Escrivente Autorizada

Trecho extraído de fl. 9.222

\*\*\*



**Imagem 1: visão completa imóvel de propriedade da Falida, via satélite, com destaque aproximado da área.**

**Fonte: [maps.google.com](https://maps.google.com)**

\*\*\*



**Imagem 2: sistema geosampa: [https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx#](https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#)**



**Imagem 3: fachada, Rua Almirante Alexandrino, s/n, lado par, localizado no par à 317m da estrada do Sapopemba. Fonte: maps.google.com**

2. Ademais, por meio da certidão imobiliária, foi possível obter as seguintes informações quanto às dimensões do imóvel: *“Um terreno alto à rua Almirante Alexandrino, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, é constituído de parte dos lotes 25, 26 e 37, da quadra 3, medindo 23,00m. de frente para a citada rua Almirante Alexandrino: 29,40m. do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua, 30,90m, pelo lado direito, e 12,00m.nos fundos, com a área aproximada de 560,90m<sup>2</sup>, localizado no par à 317,00m da Estrada do Sapopemba, confronta pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com propriedade de Dionisio Jeronimo, pelo lado esquerdo com o terreno de propriedade de Eronides Alves Oliveira e pelos fundos de propriedade do Coronel Serafim Leme da Silva.”*

## **II. DO MÉTODO UTILIZADO**

3. Para realização da avaliação dos imóveis utilizar-se-á o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste em *“identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*<sup>1</sup>, tendo sido reconhecida sua validade pela jurisprudência:

*“Importância fixada consoante conclusão de laudo pericial elaborado em boa técnica, distanciando-se dos interesses das partes – Método comparativo de imóveis de mesma característica da área desapropriada que se mostra correto*

<sup>1</sup> Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653-1, item 8.2

para aferir o valor da justa indenização”<sup>2</sup> (original sem grifos)

\* \* \*

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO – DECISÃO QUE HOMOLOGOU LAUDO PERICIAL, ADOTANDO O VALOR PARA FINS DE ALIENAÇÃO. Recurso em face de decisão, ofertado pelo devedor, que homologou laudo pericial avaliatório – Alegação de erro na análise – Prova pericial que observou método comparativo, inclusive, coletando e apontando as diversas fontes de pesquisa, conforme imóveis da região, como também fator de obsolescência às benfeitorias, conforme o padrão da construção e seu estado – Inexistência de vícios na elaboração, tampouco desacerto, à míngua de fundamentos específicos pelo impugnante – Pretensão à realização de nova perícia rejeitada - Decisão mantida. Recurso desprovido.”<sup>3</sup> (original sem grifos)

4. Desta forma, denota-se que o método comparativo utilizado, além de lícito, é recomendável para hipóteses como a presente.

### III. DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL

5. A Síndica, mediante análise preliminar, realizada com base em anúncios de venda de imóveis nas proximidades do local do bem em questão, identificou um valor de média aritmética de R\$ 3.654,30 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e trinta centavos) por m<sup>2</sup> dos imóveis localizados na mesma região, inclusive, na mesma Rua Almirante Alexandrino (**anexos ao laudo**), conforme quadro descritivo abaixo:

<sup>2</sup> Ap 1000439-91.2014.8.26.0587, TJSP – 6ª Cam. Dir. Púb., j. 04.09.2017

<sup>3</sup> AI 2015334-50.2017.8.26.0000, TJSP – 9ª Cam. Dir. Priv, Rel. Des. Costa Neto, 29.08.2017

Doc.	Local do imóvel a venda	Metragem m2	Valor da venda	Valor por metro
1	Rua Almirante Alexandrino - Vila Invernada, São Paulo - SP	283	R\$ 980.000,00	R\$ 3.462,90
2	Rua Almirante Alexandrino - Vila Invernada, São Paulo - SP	440	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.500,00
3	Rua Almirante Alexandrino,90 - Vila Invernada, São Paulo - SP	1.200	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.000,00
Valor total por metro quadrado				<b>R\$ 10.962,90</b>
Média do valor do metro quadrado				<b>R\$ 3.654,30</b>
Valor total do terreno de 560,90m <sup>2</sup>				<b>R\$ 2.049.696,87</b>

6. Portanto, considerando o valor médio do metro quadrado, **conclui-se** que o imóvel em testilha, em sua integralidade (560,90m<sup>2</sup>), perfaz o valor de avaliação de R\$ 2.049.696,87 (dois milhões quarenta e nove mil seiscentos e noventa e seis reais e oitenta e sete centavos).

#### IV. DA CONCLUSÃO

7. Por todo exposto, a Síndica **requer** a intimação dos credores para que se manifestem acerca da avaliação do imóvel na Rua Almirante Alexandrino, s/n, Bairro Vila Invernada, pelo montante de R\$ 2.049.696,87 (dois milhões e quarenta e nove mil seiscentos e noventa e seis reais e oitenta e sete centavos), bem como, não havendo impugnações, que seja o presente Laudo de Avaliação homologado.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 8 de abril de 2024.

**ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.**

**Antonia Viviana Santos de Oliveira Cavalcante**

**OAB/SP n.º 303.042**