

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SP

Processo: 0022431-98.2002.8.26.0053

Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo e Municipalidade de São Paulo

Requerido: Osvaldo Morgado da Cruz

CARLA DE PAULA PETRONI, arquiteta, nomeada e compromissada como perita judicial nos autos da AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA, atendendo à determinação de fls. 1714/1715, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2025.

CARLA DE PAULA PETRONI

Arquiteta e Urbanista -CAU A-73283-5

Pós-graduada em Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

A signatária apresentou o Laudo Pericial às fls. 1678/1713, concluindo pelo valor de mercado do imóvel sub judice, localizado à Rua Traíras, nº 39 – Jardim Marajá – município de Marília/SP, matriculado sob o número 12.676 do 1º CRI de Marília/SP:

VALOR DE MERCADO**R\$ 1.645.000,00**

(Um milhão seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

Abril/2024



Fachada do avaliando

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Às fls. 1719/1724 Neide Contin da Cruz – terceira interessada embargante – por meio de seu advogado Dr. Marcio M. C. Cruz apresentou manifestação acerca do laudo pericial, discordando do valor avaliado por esta signatária.

O Ministério Público manifestou-se às fls. 1728/1734, não se opondo à avaliação efetuada por esta perita.

Às fls. 1759/1763 Neide Contin da Cruz, representada pelo seu Patrono, apresentou novamente sua manifestação, anexando à esta o parecer técnico do engenheiro Rafael Morgado Contin da Cruz que, discordando do Laudo Oficial, concluiu pelo valor de mercado do imóvel o montante de R\$ 2.056.837,45 (dois milhões, cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos).

O Requerido não se manifestou acerca do laudo pericial.

Em despacho de fls. 1744/1745, o nobre juízo intimou esta perita a prestar os devidos esclarecimentos.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

II. ESCLARECIMENTOS**II.A – MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

O Ministério Público manifestou-se às fls. 1728/1734 concordando com o laudo pericial.

Relativo à manifestação de Neide Contin da Cruz - terceira interessada – que impugnou a avaliação apresentada por esta expert, o Ministério Público afirmou *“não haver óbice à intimação do expert para que se manifeste sobre a divergência apresentada, nos termos do despacho de fls. 1714/1715.”*

II.B – MANIFESTAÇÃO DA TERCEIRA INTERESSADA EMBARGANTE– FLS. 1719/1724.

Manifestou-se acerca do laudo pericial discordando quanto aos valores atribuídos “aos imóveis” no que se refere à aplicação dos coeficientes de desvalorização.

De acordo com o patrono, os coeficientes, que foram aplicados individualmente no cálculo do valor do terreno, no cálculo do valor das benfeitorias e posteriormente o outro fator de desvalorização de 0,80 aplicado sobre o valor total do imóvel, acarretou em uma reincidência de desvalorização.

Segundo o mesmo o correto seria ou aplicar o coeficiente de desvalorização sobre o valor total do imóvel, excluindo-se a aplicação dos coeficientes sobre o terreno e sobre as benfeitorias ou o inverso. A aplicação dos coeficientes concomitantemente na visão do nobre colega é equivocada.

Finaliza sua manifestação apresentando o montante de R\$ 2.056.837,45 (dois milhões, cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos) é o valor correto para o imóvel sub judice.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

II.C – PARECER TÉCNICO DO ASSISTENTE TÉCNICO DA TERCEIRA INTERESSADA EMBARGANTE– FLS. 1759/1763.

Às fls. 1759/1763, reiterou todo o conteúdo de sua manifestação de fls. 1714/1724 e anexou parecer técnico do engenheiro Rafael Morgado Contin da Cruz.

O nobre assistente apresentou seu parecer técnico parcialmente divergente, sendo suas críticas direcionadas à aplicação dos ‘coeficientes de desvalorização’.

De acordo com o engenheiro, os coeficientes de desvalorização aplicados individualmente nas parcelas de terreno e de benfeitorias, aplicando-se conjuntamente outro fator de desvalorização (fator comercialização), acarretou, na opinião do nobre colega em *‘reincidência de desvalorização’*.

Segundo o nobre colega, a forma de cálculo efetuado por esta perita é equivocada, pois a aplicação dos coeficientes de desvalorização na parcela terreno, na parcela benfeitorias e ainda posteriormente sobre o valor total do imóvel (coeficiente de 0,80) acarretando em “desvalorização reinscidente”.

O correto, de acordo com o assistente seria aplicar somente o coeficiente sobre o valor total do imóvel (0,80) ou então sobre a parcela terreno e a parcela benfeitoria.

Ponderou também que *“o objeto do laudo pericial é a apuração do valor efetivo do bem e não valor especulativo para comercialização do bem no mercado.”* Portanto, para se obter o valor efetivo do bem, de acordo com o mesmo, o correto seria *“desconsiderar a aplicação do fator comercialização”...*

Ao desconsiderar o fator de comercialização o nobre assistente apurou como valor correto do imóvel o montante de R\$ 2.056.837,45 (dois milhões, cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos).

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

II.D – ESCLARECIMENTOS

Tendo em vista a concordância integral com seu Laudo Oficial, esta perita nada mais tem a acrescentar quanto à manifestação de fls. 1728/1734 do Ministério Público.

Já relativo às manifestações da terceira interessada embargante, o trabalho Pericial foi elaborado dentro de regras e preceitos técnicos consagrados.

A NBR 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - descreve as metodologias de avaliações de imóveis, dentre eles o método comparativo direto de dados de mercado, o método evolutivo e o método involutivo.

Para a avaliação do imóvel sub judice esta perita adotou o Método Evolutivo. De acordo com a referida norma, o método evolutivo é:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI e o valor do imóvel;

VT e o valor do terreno;

C e o custo de reedição da benfeitoria;

FC e o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.”

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

O **valor do terreno** foi obtido através do método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores, abrangendo a pesquisa mercadológica, 06 (seis) elementos comparativos (terrenos) à venda no entorno do imóvel avaliando, com características o mais semelhantes possíveis a este para compor uma amostra representativa da realidade daquele local.

De acordo com a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o fator oferta, caracteriza-se como a adequação à superestimativa dos dados em oferta no mercado imobiliário e deve ser aplicado ao valor total do imóvel.

Relativa à “desvalorização” que o assistente observa quanto ao valor do terreno, a Norma do IBAPE/SP em seu item 10.1 explica a finalidade e de qual forma deve ser utilizado o fator oferta:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio aplicado no mercado. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10,0% sobre o preço original pedido).”

Levando-se em consideração que todos os elementos comparativos utilizados na avaliação da parcela terreno estão em oferta no mercado de imóveis, o fator oferta, no caso em tela, é compulsório.

Já para a **parcela benfeitorias**, a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP orienta a realizar o cálculo através de alguma das metodologias consagradas, como o método da reedição ou o método da quantificação de custos. No caso em tela, foi utilizado o método da quantificação de custos.

Conforme já explicitado no Laudo Oficial, o valor das benfeitorias foi obtido através o método da quantificação de custo pelo Custo Unitário Básico – CUB, publicado no Sinduscon-SP e calculado pela fórmula: “Área construída x Custo Unitário x (Projetos + BDI + Remuneração de Capital)”

Pelo fato das benfeitorias erigidas no terreno avaliando não serem novas, dever ser

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

calculado o fator depreciação sobre o custo de reprodução ('valor novo') através do critério de Ross-Heidecke, "que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação", tudo determinado pelas normas de avaliação vigentes.

Portanto não há o que se falar que o fator depreciação para as benfeitorias não deveria ser aplicado.

Quanto ao **fator de comercialização** (FC), as Normas da ABNT 14.653 – Partes 1 e 2, indicam que quando o valor de um imóvel é obtido através do somatório do valor do terreno e das benfeitorias deve-se aplicar fator de comercialização ao valor obtido para o imóvel.

O fator de comercialização (FC) tem a finalidade de corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local.

Devido à diversos fatores relativos à construção (estado de conservação, destinação) e à região na qual o imóvel encontra-se inserido (vocação, demanda por imóveis), o mercado de imóveis pode pagar um valor superior ou inferior ao custo de implantação do imóvel (terreno + benfeitoria), esta diferença percentual é o fator de comercialização. Ou seja, o fator de comercialização tem por objetivo ajustar o valor patrimonial ao valor de mercado.

No caso em tela, o fator de comercialização adotado foi de 0,80 para o imóvel avaliando, obtido através da média da cálculo de fator de comercialização de 3 imóveis residenciais em oferta e localizados no Jardim Maraj :

Endereço	A. T.	A. C.	Valor Ofertado	\$ Custo	Custo Depreciado	V. Terreno	FC
Rua das Piracanjubas, 80 esq. R. das Tilápias	1.600,00	592,95	2.000.000,00	1.772.090,37	1.258.184,16	964.640,00	0,90
Rua dos Mandis, 84	1.120,00	526,00	1.200.000,00	1.572.003,60	1.037.522,38	675.248,00	0,70
Rua dos Lambaris, 111	825,00	383,00	980.000,00	1.144.633,80	755.458,31	497.392,50	0,78

Os dados destes imóveis foram coletados no mercado imobiliário   época da vistoria do avaliando.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Com os resultados encontrados, obteve-se o FC médio menor do que 1,0, indicando um mercado vendedor e de baixa liquidez.

Portanto, o assistente técnico ao “excluir” o fator comercialização sem nenhuma justificativa ou cálculo que comprovasse que o fator comercialização correto para a região em estudo seria 1,00, foi incoerente em relação às Normas de avaliação de imóveis vigentes, resultando em parecer sem fundamentação normativa, estando portanto em desconformidade técnica.

Não se trata de ‘reincidência de desvalorização’, o fator oferta (0,9) aplicado ao valor do terreno; o fator de depreciação aplicado às benfeitorias e o fator de comercialização aplicado ao somatório (VT+VB) são fatores distintos e compulsórios, de acordo com as normas de avaliação de imóveis vigentes.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

III. CONCLUSÃO

Ante todo o explicitado pugna esta signatária pela metodologia e pelo valor consignados em seu laudo, posto que segundo o modesto entender desta estão em consonância com a mais hodierna recomendação das normas do IBAPE.

Esta signatária ratifica o Laudo Pericial, de fls. 1678/1713, acerca da avaliação do imóvel situado à Rua Traíras, nº 39 – Jardim Marajá – município de Marília/SP, matriculado sob o número 12.676 do 1º CRI de Marília/SP, ofertado nos autos de nº 0022431-98.8.26.0053, na AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA em curso na 5ª Vara da Fazenda Pública da Capital – SP, concluindo, pelo:

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.645.000,00

(Um milhão seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

Abril/2024

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

IV. ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente ESCLARECIMENTO que consta de 10 (dez) folhas digitalizadas de um só lado, esta última, datada e assinada.

Esperando haver prestado à V. Exa. os esclarecimentos necessários, esta perita volta a colocar-se à disposição do nobre juízo para dirimir eventuais dúvidas que ainda possam surgir.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2.025.

CARLA DE PAULA PETRONI

Arquiteta e Urbanista -CAU A-73283-5
Pós-graduada em Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

CARLA DE PAULA PETRONI

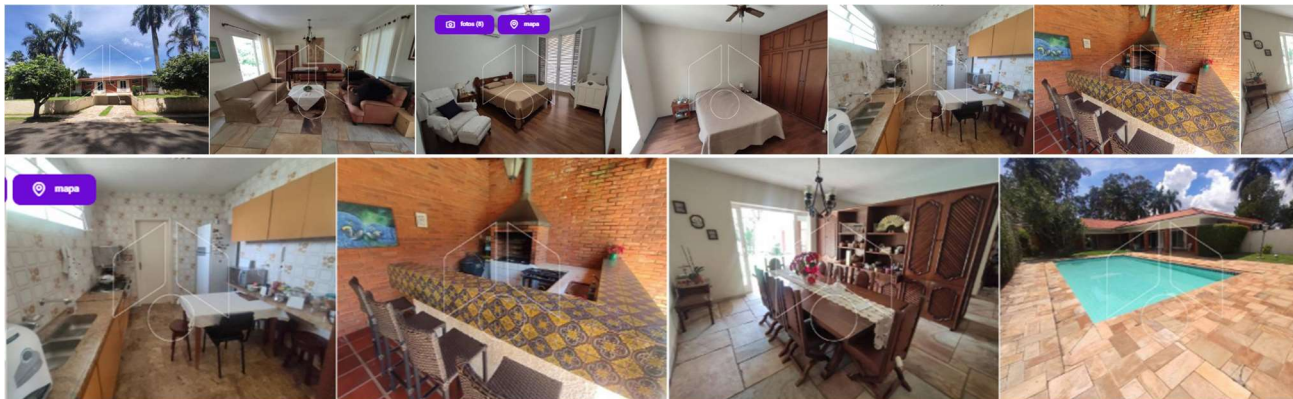
Avaliações e Perícias de Imóveis

V. ANEXO

PESQUISA DE IMOVEIS A VENDA

<https://www.lugarimobiliaria.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-3-suites-6-vagas-jardim-maraia-marilia-sp/10162>

Rua das Piracanjubas, 80 esq. R. das Tilápias, Jardim Marajá – Marília/SP

[Início](#) / [Venda](#) / [Jardim Marajá](#)**Casa à venda, 4 quartos, 3 suítes, 6 vagas, Jardim Marajá - Marília/SP**

Jardim Marajá, Marília - SP

592,95 m² 0,00 m² 4 quarto(s) 3 banheiro(s) 6 Vaga(s) 3 Suite(s)

DESCRICAÇÃO DO IMÓVEL

Excelente residência próxima ao Marília Shopping, rica em armários, 04 dormitórios com piso em carpete de madeira, sendo 03 suítes com banheiros em granito, 04 salas e escritório com piso em pedra goiana, lavabo em granito, cozinha c/ armários e piso em granito, lavanderia, quarto e banheiro de empregada, churrasqueira, piscina, amplo quintal. edícula. construção em tijolo a vista.

CARACTERÍSTICAS INTERNAS

✓ Despensa ✓ Escritório

IMÓVEL

Cód. imóvel: 10162

VALOR

R\$ 2.000.000,00

Condomínio

R\$ 0,00

IPTU

R\$ 0,00



Lugar imóveis
contato@lugarimobiliaria.com.br
(14) 3434-0999

TENHO INTERESSE

AGENDAR UMA VISITA

**Quero anunciar meu imóvel**

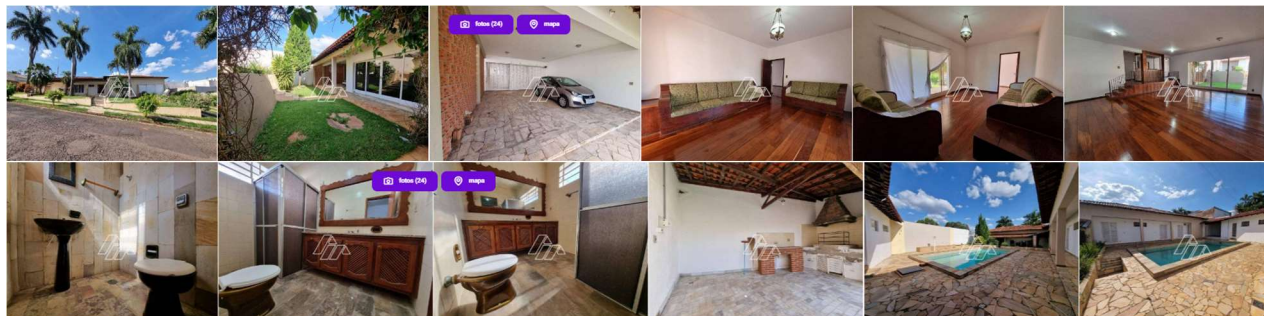
ANUNCIAR AGORA

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-jardim-maraja-marilia-sp-526m2-id-2664772795/>

Rua dos Mandis, 84, Jardim Marajá – Marília/SP



Casa com 4 Quartos para venda ou aluguel, 526m² - Jardim Marajá

casa para alugar e comprar em
Jardim Marajá, Marília - SP

Venda R\$ 1.200.000 · Aluguel R\$ 4.500/mês

condomínio não informado · IPTU R\$ 500

526 m² · 4 quartos · 4 vagas · 2 banheiros

Favoritar

Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou qualquer adiantamento sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

MORADAS

IMÓVEIS MARÍLIA

Cred: 27408-J-SP

Código de oferta

No anunciante: CAC035 | No ZAP: 2664772795

★★★★★ (4.8)

12 Avaliações

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar e comprar: Casa, R\$ 4.500, Jardim Marajá, Marília - SP, que

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante

(14) 3306-... [ver telefone](#)

Características Casa com 4 Quartos para venda ou aluguel - Jardim Marajá

IMÓVEL

Air-condicionado

Área de serviço

Churrasqueira

Cozinha

Interfone

+ 1

Lavanderia

Piscina

Quintal

Sistema de alarme

TV a cabo

Residência tanto para uso comercial e residencial, localizada próxima à posto de combustível, shopping e com fácil acesso à rodovia. O imóvel divide-se em 3 salas, lavabo, 4 suítes com sacada e vista para o lago, sendo 2 com banheiro interligados, todos os quartos possuem armários de madeira de cerejeira. A suíte master possui banheiro de mármore. Contém ainda escritório, sala de estudo, copa, 2 cozinhas, sendo 1 com despensa e armários, área de serviço, área de lazer completa com piscina, sauna e churrasqueira, cerca elétrica e 6 vagas

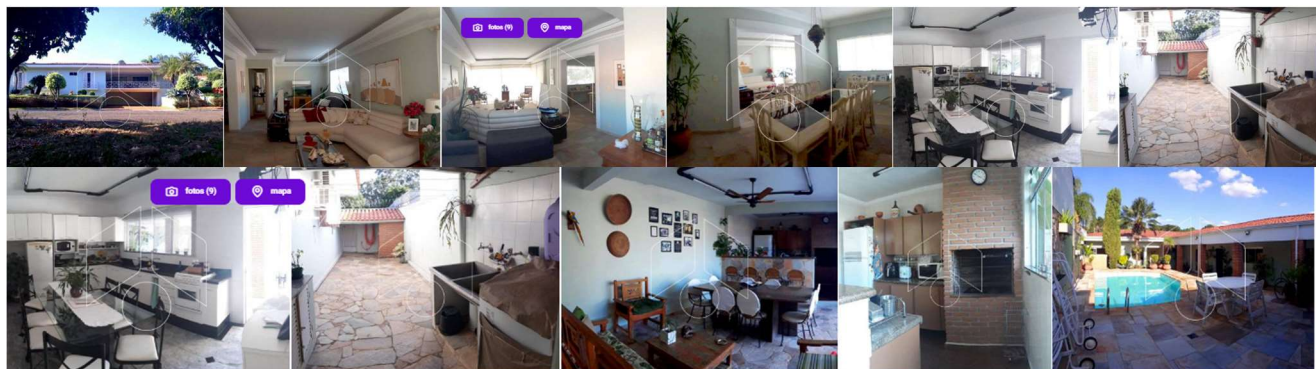
[Mostrar mais](#)

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-jardim-maraja-marilia-sp-383m2-id-2637425707/>

Rua dos Lambaris, 111, Jardim Marajá – Marília/SP



Casa com 4 Quartos à venda, 383m² - Jardim Marajá

Axessado A2MI

casa para comprar em
Jardim Marajá, Marília - SP

R\$ 980.000

condomínio não informado • IPTU não informado

383 m² 4 quartos 6 vagas 5 banheiros



Favoritar



Compartilhar anúncio



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou qualquer adiantamento sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



Toca Imóveis

Criar: 05764-J-SP

Código da oferta

No anunciante: V13078 | No ZAP: 3627625707

★★★★★ (4,2)

6 Avaliações

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 980.000, Jardim Marajá, Marília - SP, que

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante

(14) 3402-... [ver telefone](#)

Características Casa com 4 Quartos à venda - Jardim Marajá

IMÓVEL

Área de serviço

Churrasqueira

Cozinha

Edícula

Escritório

Piscina

Residência localizada próximo ao shopping, hotel, supermercado e com fácil acesso rodovia. O imóvel dispõe de 4 salas, 4 quartos sendo 2 suítes com armários e vista para o lago, banheiro social, cozinha com planejado e área de serviço. Possui também área de lazer com piscina e churrasqueira, além de 6 vagas de garagem.. ref. 13078 atualizado em 04/03.

[Mostrar mais](#)

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

[Handwritten signature]