

**VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA: 5070300331**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DA CAPITAL – SÃO PAULO**

**PROCESSO DIGITAL Nº. 0007560-42.2018.8.26.0008**

**VICTOR HUGO MOSCHINI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **ESPÓLIO DE WILSON JUSTINI RODRIGUES**, em face de **ESPÓLIO DE ANTÔNIO LUIZ RODRIGUES**, em atendimento a R. Decisão de fls. 1585, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para apresentar os esclarecimentos solicitados pelas partes.

- Fls. 1472, 1484 e 1583/1584 – **WILSON JUSTINI RODRIGUES** *concorda com o laudo pericial.*

- Fls. 1477/1479 – **ANTÔNIO LUIZ RODRIGUES** *solicita esclarecimentos quanto aos seguintes aspectos: (1) Da vocação e localização do imóvel: alega que o imóvel possui vocação de uso comercial e que se localiza em polo de influência, o que majora o valor do bem avaliando; e (2) Da homogeneização da pesquisa de mercado: alega que a média do valor dos 13 imóveis apresentados como referência compreende o valor de R\$ 1.189.971,18.*

**- Esclarecimentos fls. 1477/1479:**

**Esclarecimento (1) Da vocação e localização do imóvel:** A metodologia empregada na avaliação foi o Método Evolutivo, que consiste em se

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: [vhmoschini@gmail.com](mailto:vhmoschini@gmail.com)**

**VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA: 5070300331**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**

---

determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, e somá-lo com o valor da construção. Assim, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário do metro quadrado de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis semelhantes quanto às características físicas, de localização, vocação (comercial) e tendências de uso, e através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos foram homogeneizados, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, que indicou grau Máximo de precisão (GRAU III), com todos os elementos comparativos dentro do intervalo de discrepância de 30% previsto nas normas em vigor.

Nesse aspecto, importante esclarecer que todos os elementos comparativos coletados se localizam na mesma região geoeconômica que o imóvel em estudo e, portanto, dispõe das mesmas infraestruturas urbanas e pontos valorizantes quanto a localização.

Ademais, os elementos coletados sofreram as adequações no processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Portanto, o Perito esclarece que no desenvolvimento do trabalho pericial, foram realizados estudos mercadológicos da região em que se insere o imóvel avaliado, e o resultado obtido encontra-se ajustados à realidade vigente no mercado imobiliário.

---

#### **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com**

**VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA: 5070300331**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**

---

**Esclarecimento (2) Da homogeneização da pesquisa de mercado:** O laudo pericial apresentado à fls. 1400/1463, foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE”, e do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE”, e do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE”, cujos critérios podem ser observados no item 3 – CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO.

Os fatores de homogeneização utilizados no tratamento, foram calculados conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 por metodologia científica, em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP.

Quanto aos cálculos apresentados à fls. 1477/1479, verifica-se que não foi realizada qualquer homogeneização ou adequação dos elementos comparativos (quanto ao padrão construtivo, área de terreno e área construída, idade física da edificação – data de construção, estado de conservação etc.) para adequá-los às condições do imóvel avaliando e, portanto, em desconformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que assim define no item 9.2.1.2 – Coleta de dados – “j”: “Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário”.

Ainda, o Perito esclarece que a apuração do valor de mercado considera as oscilações do mercado imobiliário (lei da oferta e da procura) e os preços médios pelos quais imóveis semelhantes estão sendo alienados ou encontram-se em oferta para venda, contemporâneos à data base da avaliação.

---

## **AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com**

**VICTOR HUGO MOSCHINI – ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA: 5070300331**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP: 2237**  
**MEMBRO APEJESP: 2320**

---

**- Conclusão:**

Tendo apresentado os esclarecimentos solicitados pelas partes, o signatário **RATIFICA** em todos os termos com o laudo pericial apresentado à fls. 1400/1463:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 49.381, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
**Av. Inconfidência Mineira, nº 691, Vila Rica – São Paulo/SP**



**R\$ 876.000,00**

*(oitocentos e setenta e seis mil reais)*

Base: junho/2022

**- Encerramento:**

Consta o presente esclarecimento de 4 (quatro) folhas digitadas, produzidas e compactados eletronicamente.

São Paulo, 23 de abril de 2.024.

  
**Eng. Victor Hugo Moschini**

**CREA: 5070300331**

**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

---

**Tel: (11) - 99892-4287 - E-mail: vhmochini@gmail.com**

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 876.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/06/2022 a 01/04/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	1400 dias	1,162656
Percentual correspondente	1400 dias	16,265603 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 1.018.486,68
Sub Total	(=)	R\$ 1.018.486,68
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 1.018.486,68</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)