

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL – FÓRUM JOÃO MENDES JR / SP

PROCESSO : 0018066-88.2001.8.26.0100 (02)

OSMAR LEANDRO, Engenheiro, Perito do Juízo honrado por estar nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LONDON RESIDENCE SERVICE** move contra **JOSÉ ARAUJO COSTA**, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., expor e requerer o quanto segue ;

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

1. PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juíz, às fls. 907/908 (reprodução parcial), a apuração do justo e real valor de venda de 1 (uma) edificação “Classe 1 - Residencial”; localizada na Rua Corgie Assad Abdalla, nº 610, Morumbi/SP, devido a uma Ação de **Execução**.

DECISÃO

Processo Digital nº:	0018066-88.2001.8.26.0100/02
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edificio London Residence Service
Executado	José Araújo Costa

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Pedro Rebello Bortolini**

Vistos.

Desnecessária nomeação de curador, pois o executado constituiu advogado (fls.821/823).

Afastada a alegação de impenhorabilidade do imóvel e ausente notícia de interposição de recurso contra a decisão de fls.890/891, prossiga-se.

Fls.894/895: Antes de apreciar o pedido de leilão do bem, determino a realização de perícia técnica para avaliação do imóvel de matrícula 2001 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado às fls.699. Considerando o lapso temporal transcorrido, deverá o exequente juntar aos autos certidão de matrícula atualizada, no prazo de 15 (quinze) dias.

Nomeio perito o(a) Dr(a). **Osmar Leandro**, independentemente de termo compromisso (CPC, art. 466, caput).

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2. VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor de mercado, à título de subsidiar melhor esse E. Juízo.

Com o intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada; este signatário passa à demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com amplo memorial fotográfico do local.

Foi realizado agendamento da perícia; conforme art. 474 do CPC; com petição do perito juntada à fl. 952

Presentes na vistoria: Sra. Marcelle (moradora e filha do réu) e o signatário.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2.1. Localização

A edificação avaliada tipo casa residencial localiza-se na Rua Corgie Assad Abdalla, nº 610, Morumbi/SP



Imagem 1: Rua Corgie Assad Abadalla
Fonte: Google Maps

2.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 123, Quadra 243 e Índice Fiscal 1.364,00.

2.3. Melhoramentos Públicos

- Rede de água encanada,
- Rede de energia elétrica domiciliar,
- Iluminação pública,
- Rede de esgoto sanitário,
- Rede de telefonia fixa,
- Pavimentação asfáltica,
- Guias e sarjetas.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2.4. Topografia

A topografia apresenta-se em declive acentuado para os fundos do imóvel.

2.5. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil; obedecendo as posturas municipais.

2.6. Características de região

2.6.1. Zoneamento



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CORGIE ASSAD ABDALLA,610	SQL: 123.243.0164-3
----------------------------	---------------------

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0007	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

De acordo com a Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, o imóvel avaliando localiza-se na **Zona Mista - ZM**

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Imagem 3: Mapa de Zoneamento do local (Zona Mista – ZM)
Fonte: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx



Imagem 4: Vista da Rua Corgie Assad Abdalla

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Imagem 5: Vista da Rua Corgie Assad Abdalla

2.7. Restrições Municipais para o Imóvel

No site da Municipalidade, *SP Mais Fácil*, constam restrições financeiras para o imóvel, o contribuinte **123.243.0164-3**, conforme ficha apresentada:

prefeitura.sp.gov.br
 PREFEITURA DE SÃO PAULO

SP Mais Fácil

Início - Secretarias - Urbanismo e Licenciamento - Regionais / SP Mais Fácil

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
123.243.0164-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

Não há restrições para o imóvel, mas há pendências financeiras.

[Clique aqui](#) para informações sobre o Cadastro Informativo Municipal (CADIN) da Prefeitura. Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

*Caso seu lote tenha abrigado indústria química, petroquímica, metalúrgica, farmacêutica, têxtil, tinturaria, montadora, depósito de resíduos, depósito de materiais radioativos, depósito de materiais provenientes de indústria química, aterro sanitário, cemitério, mineração, hospital ou posto de abastecimento de combustível, deverá ser consultado o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT - da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, nos termos dos artigos 37 e 137 da Lei Municipal nº 16.402/2016.

Consulta Preliminar
Encerrar

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2.8. Dados da Integração - IPTU

Lote	
Setor:	123
Quadra:	243
Lote:	0164
Dígito SQL:	3
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	078913
Nome logradouro:	R CORGIE ASSAD ABDALLA
Número porta:	610
Complemento:	LTS 7 8 9 QD 105
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	1353
Área construída (m2):	1136
Código do contribuinte:	123.243.0164-3
Setor	
Código Setor:	123
Quadra	
Código Setor:	123
Código Quadra:	243
Tipo Quadra:	FISCAL

3. TERRENO

3.1. ÁREA TITULADA

De acordo com a matrícula nº 2.001 registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, juntada às fls. 940/951 dos autos, a área penhorada em questão possui 446,00m², conforme reprodução parcial à seguir:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 25 de Novembro de 1976	
2 001	01		
IMÓVEL: UM TERRENO à Rua CORGIE ASSAD ABDALLA, constituído pelo lote 9 da quadra 105, do Jardim Leonor, no 13º Subdistrito, Butantã, medindo 10,00m de frente para a referida rua Corgie Assad Abdalla, por 42,40m no lado direito visto da rua, 42,60m no lado esquerdo, tendo nos fundos, 11,00m, com a área de 446,00m², confrontando pelo lado direito com o lote 10, pelo lado esquerdo com o lote 8, e pelos fundos com a faixa marginal do Córrego Divisa (Contribuinte- 123 243 0003 em maior área)			

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

3.2. ÁREA IPTU

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU (anexo 05 deste laudo), a área penhorada em questão está inserida e cadastrada perante a Municipalidade de São Paulo em área maior através do contribuinte 123.243.0164-3, conforme reprodução parcial à seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 123.243.0164-3

Local do Imóvel:
R CORGIE ASSAD ABDALLA, 610 - LTS 7 8 9 QD 105
JD LEONOR CEP 05622-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CORGIE ASSAD ABDALLA, 610 - LTS 7 8 9 QD 105
JD LEONOR CEP 05622-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.353	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.353		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.136	Padrão da construção:	1-F
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1994		

Cabe esclarecer que a Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura engloba a área total com os 03 lotes perfazendo 1.353,00m², composto pelas matrículas nº 68.887 (lote 07 - área = 456,00m²), nº 68.888 (lote 08 - área = 451,00m²) e **nº 2.001 (lote 09 penhorado - área = 446,00m²).**

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

4. BENFEITORIA

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 1(uma) edificação assobradada, destinada ao uso residencial.

A edificação possui fachada revestida em pintura acrílica e pedras decorativas; cobertura em laje, muros de alvenaria, porta de entrada e janelas de madeira e garagem com portão de alumínio anodizado.

Sobrado com 6 dormitórios, 4 suítes, sala de estar, sala de jantar, varanda, lavado, escritório, copa, cozinha, lavanderia, jardins, piscina, churrasqueira, sauna, canil, dependência de empregados e vagas de estacionamento.

De acordo com o Cadastro de Edificações do Município – CEDI, instituído pela **Lei n.º 8.382/76**, o imóvel penhorado possui **situação irregular**, conforme reprodução à seguir:

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte: 123.243.0164-3

Local do Imóvel: R CORGIE ASSAD ABDALLA,00610 LTS 7 8 9 QD 105 JD LEONOR

CEP: 05622-010 Código do Logradouro: 07891-3

Imóvel Irregular no CEDI.

Mensagem:

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
02/02/1994		1983	1-REGULAR	0-200002829424	30,00	1353	693	1,0000
18/09/1995		1994	2-IRREGULAR	*****	30,00	1353	1136	1,0000

Página: 1

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

Copyright | SIGRC | **PREFEITURA DE SÃO PAULO**

Nota: Trata-se de matéria meramente administrativa da municipalidade, não fazendo parte do escopo da avaliação e portanto a perícia não analisará a irregularidade.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

4.2. Classificação

A edificação classifica-se de acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda - 2002 – Portaria Cajufa 03/2007” na classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casa, item 1.2.7 Padrão Fino.

4.3. Ilustrações

No Anexo nº 01, consta o roteiro fotográfico bastante extenso e completo da vistoria.

5. VALORAÇÃO

• Normatização

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-1 e 2 :2011 – Avaliação de Bens - Parte 2 : Imóveis Urbanos da ABNT, que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP" E “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – versão 2017”.

Portarias CAJUFA n.º 03/2007 e 01/2012;

6. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor de venda será adotada a NORMABRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP",E “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Com base em levantamento e pesquisas de dados realizados no local, será empregado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, uma vez que foram obtidos subsídios suficientes e dentro do nível de rigor e precisão recomendado nas normas em uso

6.1. Método Comparativo

Objetivando obter elementos comparativos que pudessem subsidiar na utilização do Método Comparativo Direto, o signatário baseou-se em **pesquisa** realizada na região, a qual levantou imóveis com **características semelhantes** as do imóvel avaliando, que pudessem orientar a condução do trabalho.

Todas as diferenças foram tratadas por meio de **aplicação dos fatores de correção** que, após homogeneização, conduziram ao valor de venda unitário médio.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados **espelham** com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na **época da avaliação**, visto que são obtidos por **comparação direta** com outros eventos **semelhantes** de mercado.

Todos os elementos comparativos e homogeneização são apresentados em Anexo nº 02 do presente laudo.

6.2. Fatores de Homogeneização

Na técnica de **Tratamento por Fatores**, o valor unitário de venda e locação é obtido pela comparação de elementos semelhantes ao avaliando, tratados através de fatores

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

de ajustes **valorizantes ou desvalorizantes** em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelos dados do próprio avaliando.

O tratamento dos preços observados, sofrem aplicação de fatores multiplicativos em função das diferenças entre os atributos dos dados da pesquisa de mercado e do imóvel avaliando.

Conforme já exposto anteriormente, o imóvel objeto dos autos é composto por uma casa residencial assobradada com frente para Rua Corgie Assad Abdalla.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através do “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo **descartados aqueles que excederem**, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Os fatores abaixo são os mais usuais e recomendados para esses casos; a seguir explicamos os critérios adotados em cada um:

- a) **Oferta:** Conforme item 10.1 da Norma deve-se aplicar uma **dedução de 10%** no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- b) **Valores contemporâneos:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1,5 anos serão considerados como contemporâneos (caso houver).

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- c) Padrão Construtivo:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo”.

A edificação se enquadra de acordo com o Estudo Edificações Valores de Venda - 2002 – Portaria Cajufa 03/2007

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

- d) Depreciações:** A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do **critério de RossHeidecke**.

- e) Área:** Utilização da FÓRMULA ABUNAHMAN representada pela expressão empírica;

n

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$ na qual :

$n = 0,250 \rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%

$n = 0,125 \rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

Em face das diferenças de áreas, é feita a correção por este fator expresso pela fórmula matemática anteriormente citada, pois se sabe que quanto menor a área maior o valor por metro quadrado.

Os fatores frente e profundidade dos elementos, não são aplicados neste caso.

- f) Esquina:** Pondera a diferença existente entre os imóveis que possuem mais de uma frente com aqueles que possuem apenas uma só frente

- g) Superfície:** Verificação da correlação em função das condições do solo entre os terrenos do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com a Norma

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2019, reproduzida parcialmente a seguir:

Terreno seco 1,00

Permanentemente alagado 0,60

Brejoso 0,50

- h) Topografia:** Correção dos unitários em função da declividade e desnível do terreno avaliando e comparativos, conforme fatores recomendados pela Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, reproduzidos a seguir:

Plana = 1,00

Caído para os fundos até 5% = 0,95

Caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90

Caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80

Caído para os fundos mais de 20% = 0,70

Em aclave até 10% = 0,95

Em aclave até 20% = 0,90

Em aclave acima de 20% = 0,85

Abaixo do nível da rua até 1,00m = 0,90

Abaixo do nível da Rua de 1,00 até 2,50m = 0,80

Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m = 0,70

Acima do nível da rua até 1,00m = 1,00

Acima do nível da rua de até 2,00m = 0,90

Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m = 0,80

- i) Transposição:** Transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização, através dos índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores;
- j) Atualização:** No presente caso, não utilizaremos a atualização dos paradigmas pela variação dos índices inflacionários, uma vez que a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base da avaliação.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- k)** Recomenda-se a utilização de elementos da pesquisa de ofertas de mercado com índices compreendidos entre

$$0,5 I_a < I_p < 2,0 I_a \quad \text{onde:}$$

I_a = Índice do local avaliando;

I_p = Índice do local do elemento pesquisa.

6.3. Grau de Precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento da amostragem será de 30 % para mais ou para menos da amostra.

6.4. Nível de Precisão

O nível de precisão está condicionado à quantidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados. Dada a complexidade e segurança necessária à presente avaliação foi adotado o modelo por tratamento por fatores, com nível de fundamentação e de precisão de grau II, conforme preconizam as normas avaliatórias vigentes.

Para tal situação, impõe ainda a norma o que segue:

- a) A confiabilidade de cada um dos utilizados seja assegurada quanto:
- idoneidade e à completa identificação das fontes
 - sua atualidade;
 - descrição das características;
 - semelhança com o imóvel objeto da avaliação.
- b) A confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea a) seja assegurada por:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- uniformidade dos elementos entre si;
 - contemporaneidade dos elementos;
 - número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco.
- c) O tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos possibilite conferir aos mesmos:
- equivalência de tempo, mediante transposição dos valores dos elementos, considerando a desvalorização monetária e a valorização dos imóveis;
 - equivalência de situação, pela transposição dos elementos, obedecendo a critérios tecnicamente consagrados e que se comprovam por instrumental matemático;
 - equivalência de características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes.
- d) Taxas de capitalizações, quando empregados métodos indiretos, sejam comprovados.
- e) Em caso de insuficiência de eventos de mercado de imóveis assemelhados e contemporâneos, sejam utilizados dados pretéritos, corrigidos monetariamente e considerada a valorização real.
- f) O valor final seja o resultado do uso de mais de um método, sempre que possível e/ou necessário, com o atendimento dos requisitos exigidos anteriormente. Na impossibilidade do uso de mais de um método é obrigatória a justificação fundamentada

7. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

7.1. Terreno

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

7.1.1. Valor Unitário Terreno

Considerando que foram coletados 11 (onze) elementos comparativos de ofertas na região do imóvel avaliando; os quais receberam o tratamento adequado conforme NORMAS.

Sob anexo 02 segue apresentada a pesquisa mercadológica, devidamente homogeneizada, produzindo, por decorrência, o valor unitário do metro quadrado do **lote** paradigma, resultando em:

Valor unitário = Vu = R\$ 2.417,09/m² (Abril / 2024)

7.1.2. Cálculo do Valor do Terreno

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$VT = At * Vu * Fesq * Ftop * Fsup \quad \text{onde:}$$

VT = Valor do Terreno

At = Área do Terreno = 1.353,00m²

Vu = Valor unitário = R\$ 2.417,09/m²

Fesq = Fator esquina = 1,000

Ftop = Fator topografia = 1,000

Fsolo = Fator superfície = 1,000

$$VT_{tot} = 1.353,00m^2 * R\$ 2.417,09/m^2 * 1,000 * 1,000 * 1,000$$

$$VT = R\$ 3.270.322,77$$

7.2. Benfeitorias

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

7.2.1. Valor Unitário das Benfeitorias

A edificação se enquadra de acordo com o Estudo Edificações Valores de Venda - 2002 – Portaria Cajufa 03/2007, no item 1.2.7.- Casa Padrão Fino:

2.7 PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.
- **Forros:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.

Apresentando o seguinte valor unitário:

$$Vub = 3,348 \times R8N$$

O índice de preço da construção CUB-SP/SINDUSCON-SP, para março/2024 (último divulgado), corresponde à R\$ 1.961,78/m².

Deste modo temos:

$$Vub = 3,348 \times R\$ 1.961,78/m^2$$

$$Vub = R\$ 6.568,04/m^2$$

7.2.2. Cálculo do Fator de Depreciação

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescência, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I _r ” - (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, a edificação, tipo casa padrão fino, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

O imóvel possui a idade estimada de 30(trinta) anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,5 ou 50%.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A			
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 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 de 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 sem 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.

No presente caso, o estado de conservação da edificação se enquadra no item “c” “regular”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

TABELA 2

L/L ^{100%}	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Deste modo o coeficiente, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “50” corresponde a 0,609.

Assim sendo, o coeficiente de depreciação das edificações FOC, equivale ao seguinte montante:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,609 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,6872$$

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

7.2.3. Cálculo do Valor da Edificação

O valor da edificação, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$VB = Ac \times Vub \times Foc \quad \text{onde,}$$

VB = valor das benfeitorias;

Ac = área construída das benfeitorias: 1.136,00m²

Vub = valor unitário da benfeitoria: R\$ 6.568,04/m²

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e conservação: 0,6872

Substituindo e calculando, temos:

$$VB = 1.136,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.568,04/\text{m}^2 \times 0,6872$$

$$VB = \text{R\$ } 5.127.400,85$$

(Cinco milhões cento e vinte e sete mil e quatrocentos reais, oitenta e cinco centavos)

O valor é válido para abril de 2.024

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após exaustivas análises técnicas de toda a documentação ofertada nos autos, consulta à vários órgãos técnicos da municipalidade de São Paulo e seus sites; com destaque para o site GeoSampa; acrescentado à vistoria “in loco” pelo perito; temos:

- No local avaliado, encontra-se um imóvel composto por terreno e construção residencial, com as seguintes características:

➤ **Terreno:** 1.353m², em formato irregular e aproximadamente retangular, com 30 metros de frente para o logradouro, em área unificada das matrículas 68.887, 68.888 e 2.001 no 18º RI.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

➤ **Construção:** Uma casa residencial de padrão fino, com 1.136m² totais (incluindo a piscina e áreas assessórias), construída no terreno unificado, com o primeiro lançamento da edificação em 1.983 (Cedi anexo)

- Área do local com auxílio do Portal GEOSAMPA (Mapa Digital da Cidade de São Paulo):



Imóvel nº610 (Lotes 7, 8, 9)

Note-se que a área de terreno encontrada pela perícia (1.331,10m²) é muito próxima das áreas que constam das Matrículas (1.353,00m²) e do IPTU (1.353,00m²), motivo pelo qual, nos cálculos avaliatórios, serão utilizados os dados cadastrais que constam dos lançamentos do IPTU.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Lote 09 - Matrícula 2.001 (penhorado)

Note-se que a área de terreno encontrada pela perícia (446,15m²) é muito próxima da área que consta da Matrícula (446,00m²).

Pois bem;

- O valor total do imóvel é:

Terreno = $1.353,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.417,09/\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.270.322,77$

Construção = $1.136,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.568,04/\text{m}^2 \times 0,6872 = \text{R\$ } 5.127.400,85$

Total = $\text{R\$ } 8.397.723,62$ arredondando, temos:

Valor do imóvel = R\$ 8.400.000,00

- O valor venal de referência é de $\text{R\$ } 4.600.000,00$

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- Na Averbação 3 da matrícula nº 2001 do imóvel penhorado é apontada a construção de um “prédio”, sem área definida, conforme reprodução à seguir:

AV.3 em 29 de Março de 1978
Pelo requerimento do proprietário, datado de 27 de março de 1978, consta a construção de UM PRÉDIO à RUA CORGIE ASSAD - ABDALLA, SEM NÚMERO, conforme AUTO DE VISTORIA nº 780/77, expedido em 6 de dezembro de 1977, pela Prefeitura desta Capital.

(continua na ficha 2)

- Na Averbação 6 da mesma matrícula; nº 2001 do imóvel penhorado; são apontadas a localização completa e inscrição cadastral junto a municipalidade, conforme reprodução à seguir:

Av. 6 em 30 de Janeiro de 1979
Pelo instrumento particular referido no R. 8, verifica-se - que o PRÉDIO sem número da RUA CORGIE ASSAD ABDALA, recebeu o número 610, conforme aviso recibo de exercício de 1978, do contribuinte: 123 243 0102-3, expedido pela Prefeitura desta Capital.

O Escrevente Autorizado, J. Eduardo S. de Mendonça
José Eduardo S. de Mendonça

- Dessa forma o título penhorado descrito na matrícula nº 2001 - lote 09; representa uma fração ideal de 33% da área maior.
- Por derradeiro, entendemos que a área penhorada representa 33% do valor total do imóvel unificado, ou seja:

Valor Total do Imóvel (terreno e benfeitorias / lotes 7, 8, 9) = R\$ 8.400.000,00

Vimóvel lote9 = 33% x R\$ 8.400.000,00

Valor do Imóvel (lote09 / título penhorado) = R\$ 2.772.000,00

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.772.000,00
(lote 09 título penhorado - matrícula nº 2001)
(dois milhões setecentos e setenta e dois mil reais)

8. **RESSALVAS**

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, **incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas.**
- As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual do signatário e sites de venda. Cabe ressaltar que não é de responsabilidade deste profissional identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicas, financeiras e ou legais;
- O valor não contempla os bens móveis como mobiliário, equipamentos ou quaisquer outros bens que possam existir no objeto avaliado;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros.

9. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 29 (vinte e nove) folhas, digitadas em computador, sendo esta datada e assinada digitalmente pelo signatário.

Acompanham o presente 05 (cinco) anexos:

- ANEXO N° 01: Material Fotográfico da Perícia (vistoria “in loco”);
- ANEXO N° 02: Pesquisa Amostral / Homogeneização dos Dados;
- ANEXO N° 03: Cadastro de Edificações do Município - CEDI;
- ANEXO N° 04: Dados do Zoneamento - SISZON;
- ANEXO N° 05: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

Era o que respeitosamente cumpria expor.

À alta consideração de V.Exa.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

São Paulo, 17 de abril de 2024

Eng. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial
(documento assinado digitalmente)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 01

(Roteiro Fotográfico da Vistoria)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

VISTA FRONTAL / FACHADAS



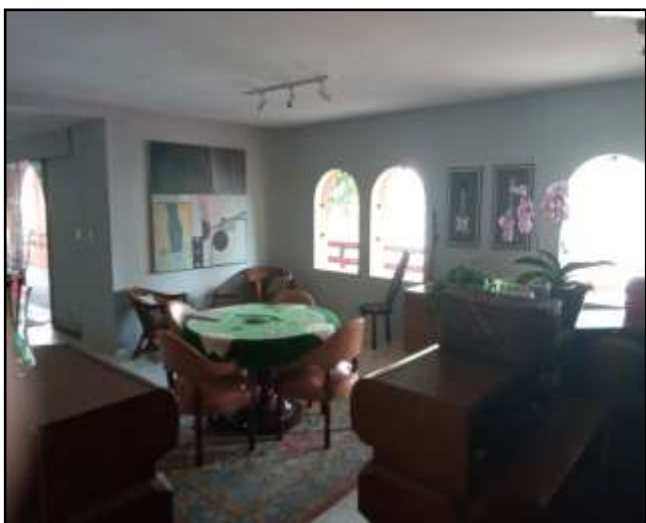
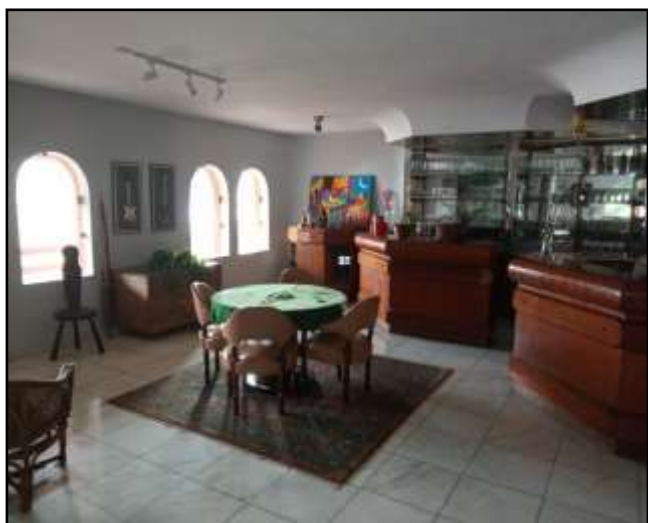
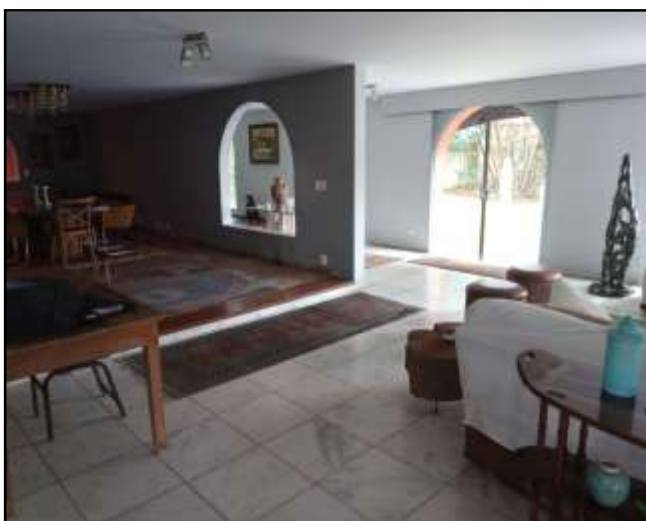
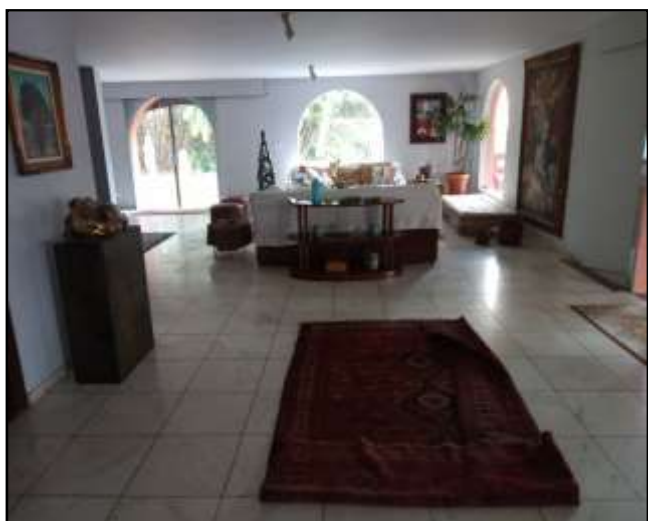
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

VISTA FRONTAL / FACHADAS



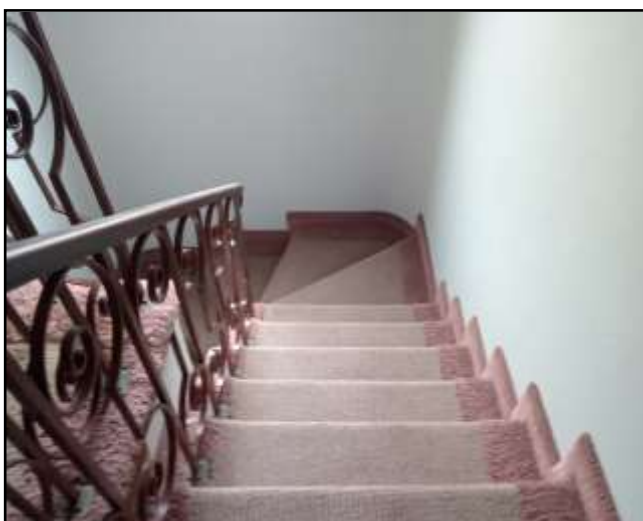
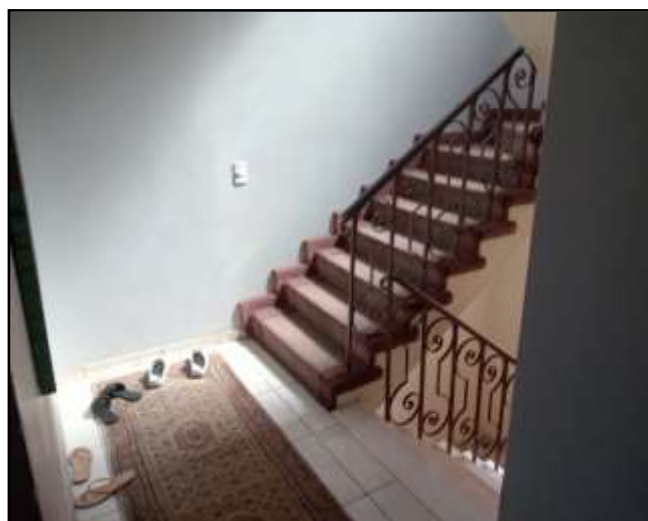
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ASPECTOS CONSTRUTIVOS / CONDIÇÕES APARENTES



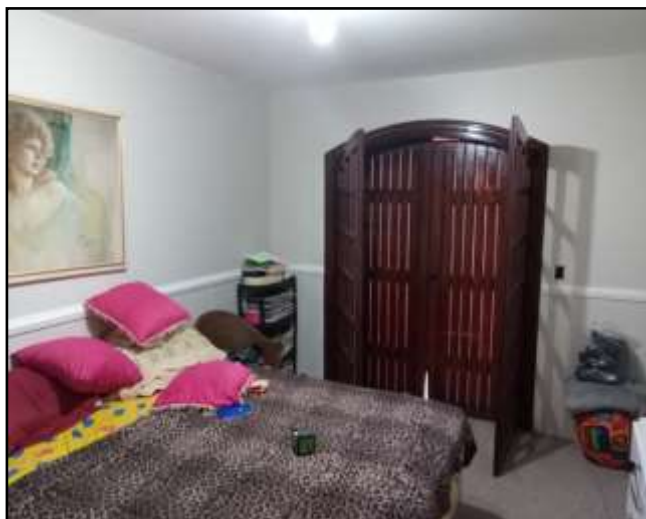
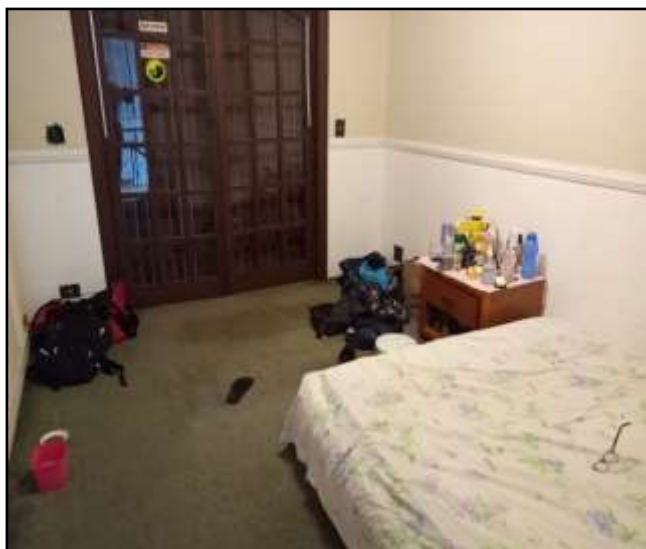
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ASPECTOS CONSTRUTIVOS / CONDIÇÕES APARENTES



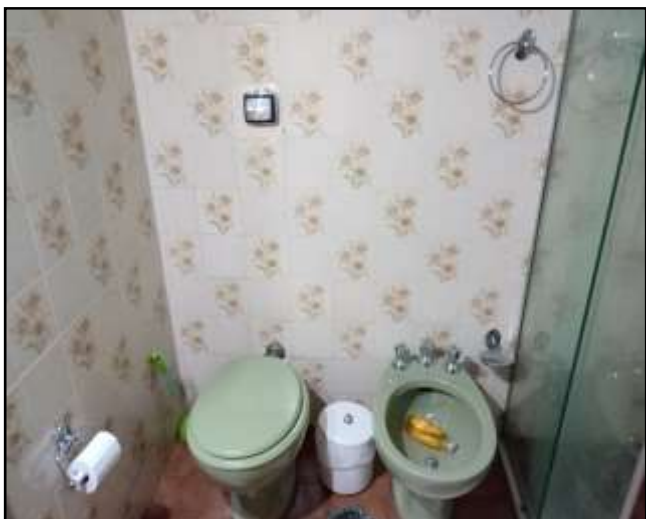
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ASPECTOS CONSTRUTIVOS / CONDIÇÕES APARENTES



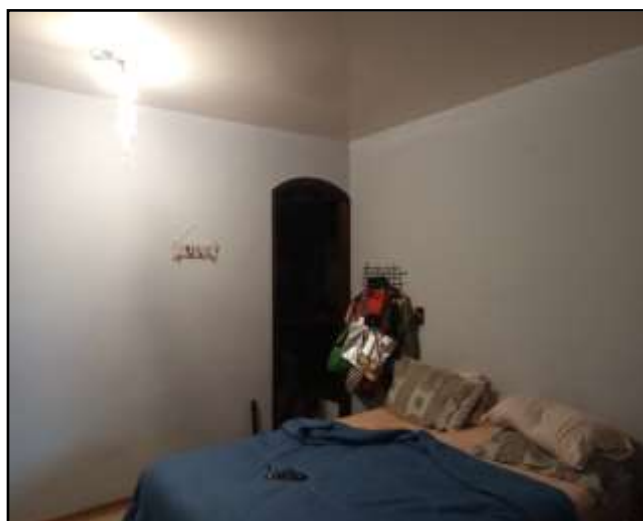
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ASPECTOS CONSTRUTIVOS / CONDIÇÕES APARENTES



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ASPECTOS CONSTRUTIVOS / CONDIÇÕES APARENTES



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ASPECTOS CONSTRUTIVOS / CONDIÇÕES APARENTES



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ASPECTOS CONSTRUTIVOS / CONDIÇÕES APARENTES



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ASPECTOS CONSTRUTIVOS / CONDIÇÕES APARENTES



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 02

(Pesquisa Amostral / Homogeneização de Dados)

Amostra	Ilustração	Local	Código	Setor	Quadra	I. F.	Área terreno (m²)	Frente	Prof.	Área construída (m²)	Padrão	Fator	Idade (anos)	Estado de Edificação	Foc	Construção	Fator oferta	Fator esquina	Fator superf.	Fator topog.	Fator transp.	Fator área	Valor total	Valor total c/ fatores	Valor unitário do terreno	fls. 997		
1		Rua Corgie Assad Abdalla, 729	601271067-120	123	120	1.121,00	338	10,00	33,80	323	casa padrão superior - limite máximo	4.516,02	35	Regular (c)	0,6224	907.878,49	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,2168	0,9330	1.750.000,00	667.121,51	R\$ 2.240,67	Remax Imóveis (11) 98359.1488		
2		Rua Corgie Assad Abdalla, 420	NH30550	123	111	1.423,00	542	34,50	15,70	355	casa padrão superior - limite mínimo	3.584,17	20	Regular (c)	0,8400	1.068.800,11	0,90	1,1000	1,0000	1,0000	0,9585	1,0499	2.350.000,00	1.046.199,89	R\$ 2.136,81	Next Homes Imobiliária (11) 3195.2525		
3		Rua Corgie Assad Abdalla, 516	CA3250	123	120	1.121,00	386	10,00	38,60	361	casa padrão superior - limite médio	4.051,08	20	Regular (c)	0,8400	1.228.448,20	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,2168	0,9645	2.300.000,00	841.551,80	R\$ 2.558,61	Rase Imóveis (11) 3743.4942		
4		Rua Corgie Assad Abdalla, 819	CA0032	123	107	1.378,00	349	10,00	34,90	299	casa padrão superior - limite mínimo	3.584,17	35	Regular (c)	0,6872	736.449,87	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	0,9898	0,9405	1.700.000,00	793.550,13	R\$ 2.116,77	ASX Soluções Patrimoniais (11) 3502.3294		
5		Rua Corgie Assad Abdalla, 362	PI11511	123	109	1.373,00	480	16,00	30,00	255	casa padrão fino - limite médio	5.555,76	38	Regular (c)	0,655	928.234,32	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	0,9934	1,0185	2.100.000,00	961.765,68	R\$ 2.027,37	Patamar Imobiliária (11) 2101.0800		
6		Rua Corgie Assad Abdalla, 267	540367	123	115	1.423,00	441	10,44	42,24	330	casa padrão superior - limite mínimo	3.584,17	35	Regular (c)	0,687	812.804,20	0,90	1,1000	1,0000	1,0000	0,9585	0,9972	2.000.000,00	987.195,80	R\$ 2.353,69	Paulo Roberto Leardi (11) 2645.8600		
7		Rua Corgie Assad Abdalla, 324	AX6061	123	110	1.423,00	869	24,20	35,90	422	casa padrão fino - limite médio	5.555,76	38	Regular (c)	0,570	1.337.320,55	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	0,9585	1,0869	4.000.000,00	2.262.679,45	R\$ 2.712,70	AX7 Investimentos Imobiliários (11) 3045.1528		
8		Rua Corgie Assad Abdalla, 707	636539	123	120	1.121,00	338	10,00	33,80	323	casa padrão superior - limite máximo	4.516,02	34	Entre nova e regular (b)	0,714	1.042.076,47	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,2168	0,9330	2.100.000,00	847.923,53	R\$ 2.847,94	Coelho da Fonseca Imóveis (11) 3745.6000		
9		Rua Corgie Assad Abdalla, 217	CA00217	123	114	1.121,00	535	20,00	26,75	255	casa padrão superior - limite máximo	4.516,02	24	Regular (c)	0,755	869.676,60	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,2168	1,0465	2.245.000,00	1.150.823,40	R\$ 2.739,07	Elaine Pereira Imóveis (11) 98650.1770		
10		Rua Corgie Assad Abdalla, 1180	CA0833	123	122	1.121,00	353	10,00	35,30	565	casa padrão superior - limite mínimo	3.584,17	16	Regular (c)	0,8520	1.725.348,75	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,2168	0,9432	2.750.000,00	749.651,25	R\$ 2.437,23	Real Parque Imóveis (11) 98256.8383		
11		Rua Corgie Assad Abdalla, 281	128131	123	115	1.423,00	521	17,20	30,30	338	casa padrão fino - limite médio	6.568,04	35	Regular (c)	0,528	1.172.158,59	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	0,9585	1,0396	5.000.000,00	3.327.841,41	R\$ 6.365,03	Valentina Caran Imóveis (11) 3178.4633		
																							MÉDIA		R\$ 2.775,99			
																							LIM. INF.	R\$1.943,19		LIM. SUP.	R\$3.608,79	
																							NOVA MÉDIA		R\$ 2.417,09			
																							LIM. INF.	R\$1.691,96		LIM. SUP.	R\$3.142,21	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSMAR LEANDRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2024 às 22:31 , sob o número WJMJ24407916257. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018066-88.2001.8.26.0100 e código OY1TRpYZ.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 03

(Cadastro de Edificações do Município - CEDI)

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte:

123.243.0164-3

Local do Imóvel:

R CORGIE ASSAD ABDALLA,00610 LTS 7 8 9 QD 105 JD LEONOR

CEP:

05622-010

Código do Logradouro:

07891-3

Mensagem:

Imóvel Irregular no CEDI.

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
02/02/1994		1983	1 -REGULAR	0-200002829424	30,00	1353	693	1,0000
18/09/1995		1994	2 -IRREGULAR	*****	30,00	1353	1136	1,0000

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 04

(Dados do Zoneamento - SISZON)

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CORGIE ASSAD ABDALLA,610

SQL: 123.243.0164-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0007	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	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_orgaos_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)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
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 (m²)	NA

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

01/04/2024 14:18:34

Link

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

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CORGIE ASSAD ABDALLA,610

SQL: 123.243.0164-3

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (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. (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.

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

01/04/2024 14:18:34

Link

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

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CORGIE ASSAD ABDALLA,610 **SQL: 123.243.0164-3**

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 7
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,20
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,31
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,41
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,51
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,55
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,64
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,3
FATORES: Drenagem (beta)	0,7

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
LOCAL	078913	CORGIE ASSAD ABDALLA, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	078913	CORGIE ASSAD ABDALLA, R	L 16050/2014	26/07/2023	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

01/04/2024 14:18:34

Link

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

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CORGIE ASSAD ABDALLA,610

SQL: 123.243.0164-3

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

01/04/2024 14:18:34

Link

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

Página 4 de 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSMAR LEANDRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2024 às 22:31, sob o número WJMJ24407916257. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018066-88.2001.8.26.0100 e código OYT1RpYZ.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 05

(Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 123.243.0164-3

Local do Imóvel:

R CORGIE ASSAD ABDALLA, 610 - LTS 7 8 9 QD 105
JD LEONOR CEP 05622-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORGIE ASSAD ABDALLA, 610 - LTS 7 8 9 QD 105
JD LEONOR CEP 05622-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.353	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.353		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.136	Padrão da construção:	1-F
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.364,00
- da construção:	2.300,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	1.739.930,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.828.960,00
Base de cálculo do IPTU:	3.568.890,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/06/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/03/2024

Número do Documento: 2.2024.001339910-8

Solicitante: OSMAR LEANDRO (CPF 022.326.588-80)