
Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FÓRUM REGIONAL DE ITAQUERA

Processo nº 0008974-78.2018.8.26.0007

ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Compra e Venda, ajuizada por MARCA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA em face de MARCOS LUIS SILVA, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa determinar o valor de venda do imóvel, conforme decisão de fls. 239 e 243.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza Ação de Cumprimento de Sentença
Objeto Imóvel Urbano Residencial
Finalidade Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos:

- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;
- ✓ Estudos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas - 2019 do IBAPE/SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo; e

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

✓ ABNT NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos.

1.3 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Após análise dos Autos foi verificada, por esta signatária, que os documentos necessários para instruir o presente Laudo Técnico já foram apresentados nos autos:

✓ Matrícula nº 71.128 do 7º CRI de São Paulo

✓ Matrícula nº 225.768 do 7º CRI de São Paulo

2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 24/08/2023, e a Sra. Jéssica, filha do Requerido, Sr. Marcos, que permitiu a entrada no imóvel, e foi acompanhada também pela Eng. Érica, assistente técnica do requerente.

3. IMÓVEL

O imóvel objeto da vistoria situa-se em zona urbana, **Rua Jacques Lacan, nº 305, Lote 75ª, Quadra 10, Jardim São Paulo, Guaianazes, São Paulo/SP**, possui as seguintes características:

Segundo o IPTU:

Área terreno = 250,00 m²

Área Construída = 00,00 m²

Segundo Desdobro:

Área terreno = 125,00 m²

Área Construída = 00,00 m²

Figura 1: Localização do imóvel

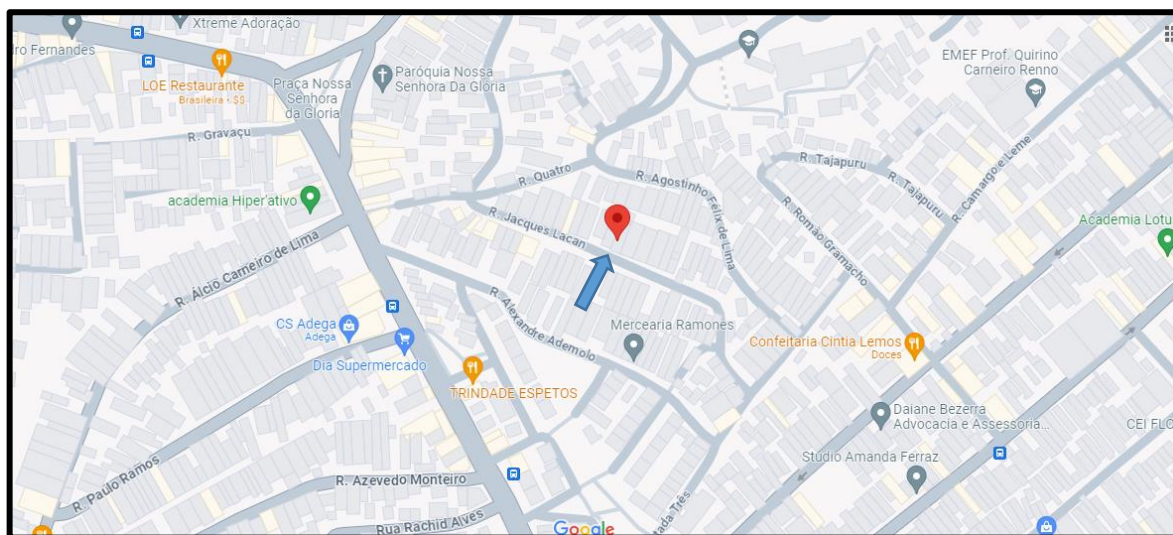
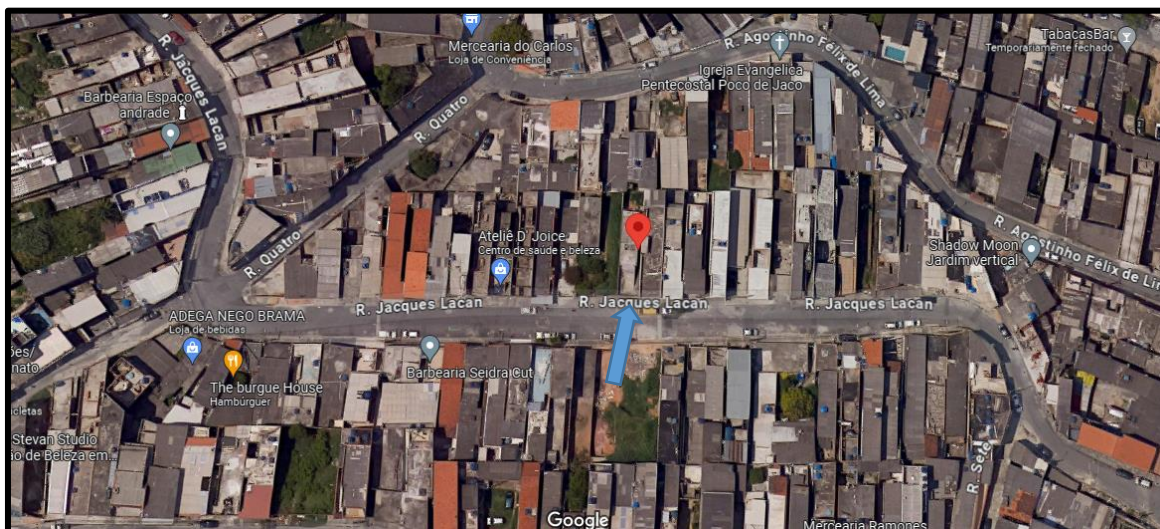
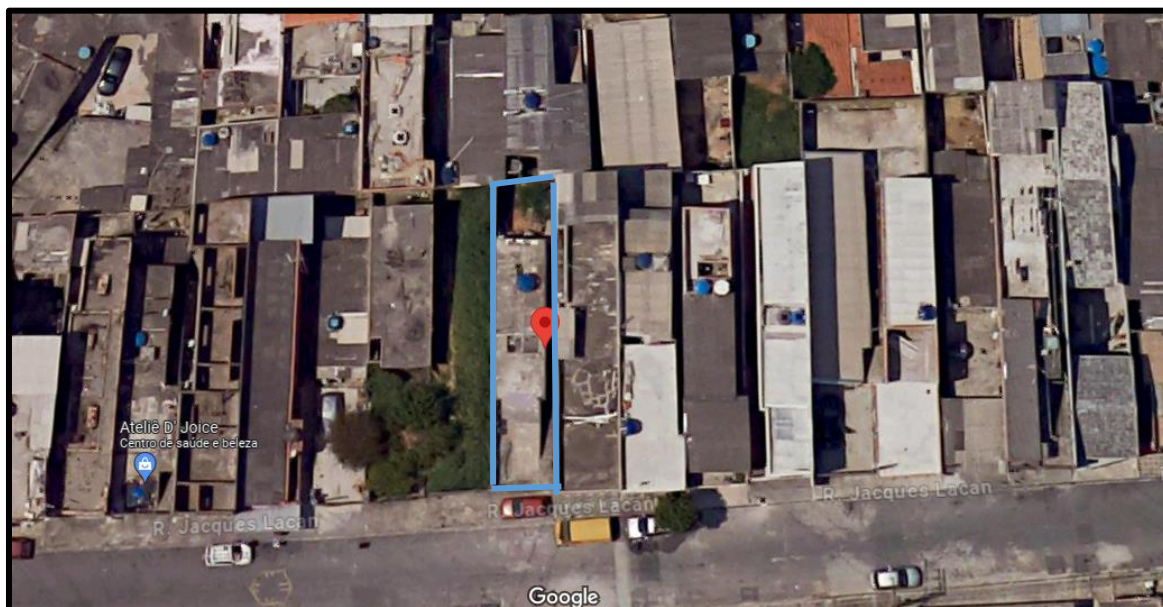


Figura 2: Vista aérea da localização do imóvel**Figura 3:** Vista aérea do imóvel - atual

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Figura 4: Localização do lote pelo n° do Contribuinte
136.049.0008-4 - GeoSampa

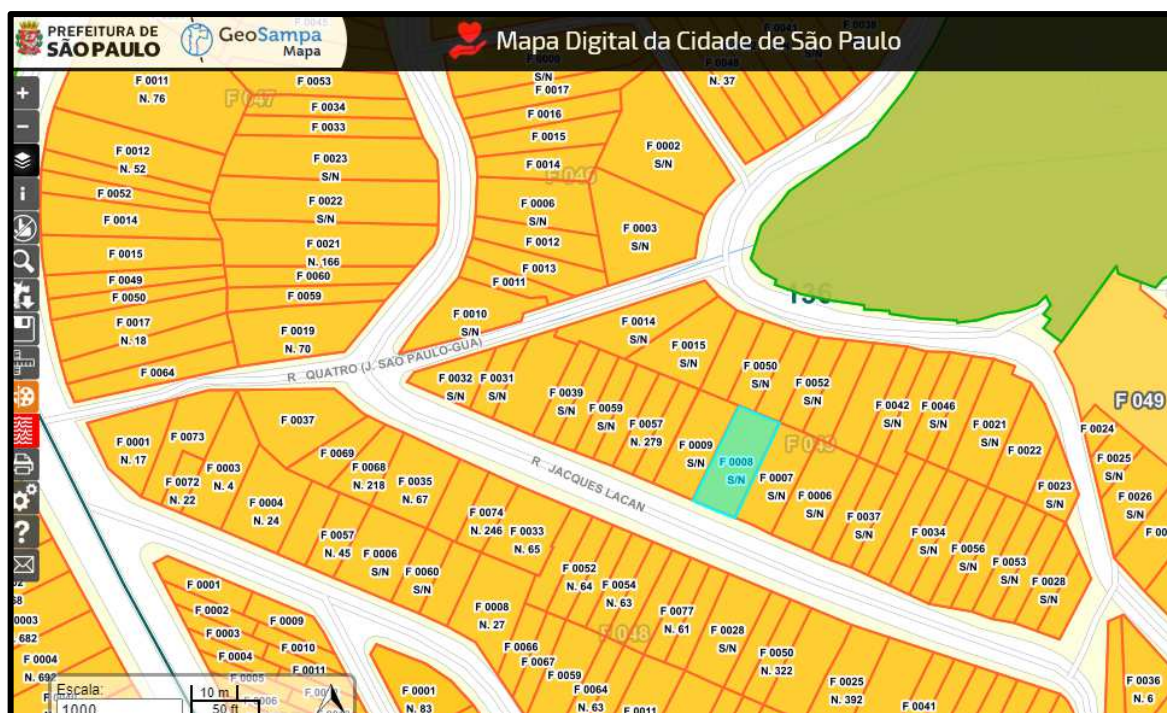


Figura 5: IPTU pelo n° do Contribuinte - GeoSampa

Dados de Integração IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano		Fechar painel	
Atributo	Valor		
Setor	136		
Quadra	049		
Lote	0008		
Situação	ATIVO		
Dígito SQL	4		
Condomínio	00		
Nome do Logradouro	R JACQUES LACAN		
Número da Porta	S/N		
Tipo de Uso	Terreno		
Tipo do terreno	Normal		
Área do terreno	250		
Área construída	0		

3.1 MEMORIAL DESCRITIVO

Trata-se de um terreno descrito na Matrícula nº 225.768 do 7º CRI de São Paulo, como o lote 75A, da Quadra 10, Jardim São Paulo, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Jacques Lacan, do lado direito de quem da rua olha mede 25,00 metros onde confronta com o Lote 74, e do lado esquerdo mede 25,00 metros onde confronta com o Lote 75B e mede 5,00 metros nos fundos onde confronta com parte do Lote 43, totalizando uma área de 125,00 m².

Atualmente, o terreno possui uma benfeitoria edificada, abaixo do nível da rua, sendo considerada de padrão proletário e seu estado de conservação como necessitando de reparos simples e importantes.

A benfeitoria possui uma lavanderia, dois quartos, um banheiro e uma cozinha.

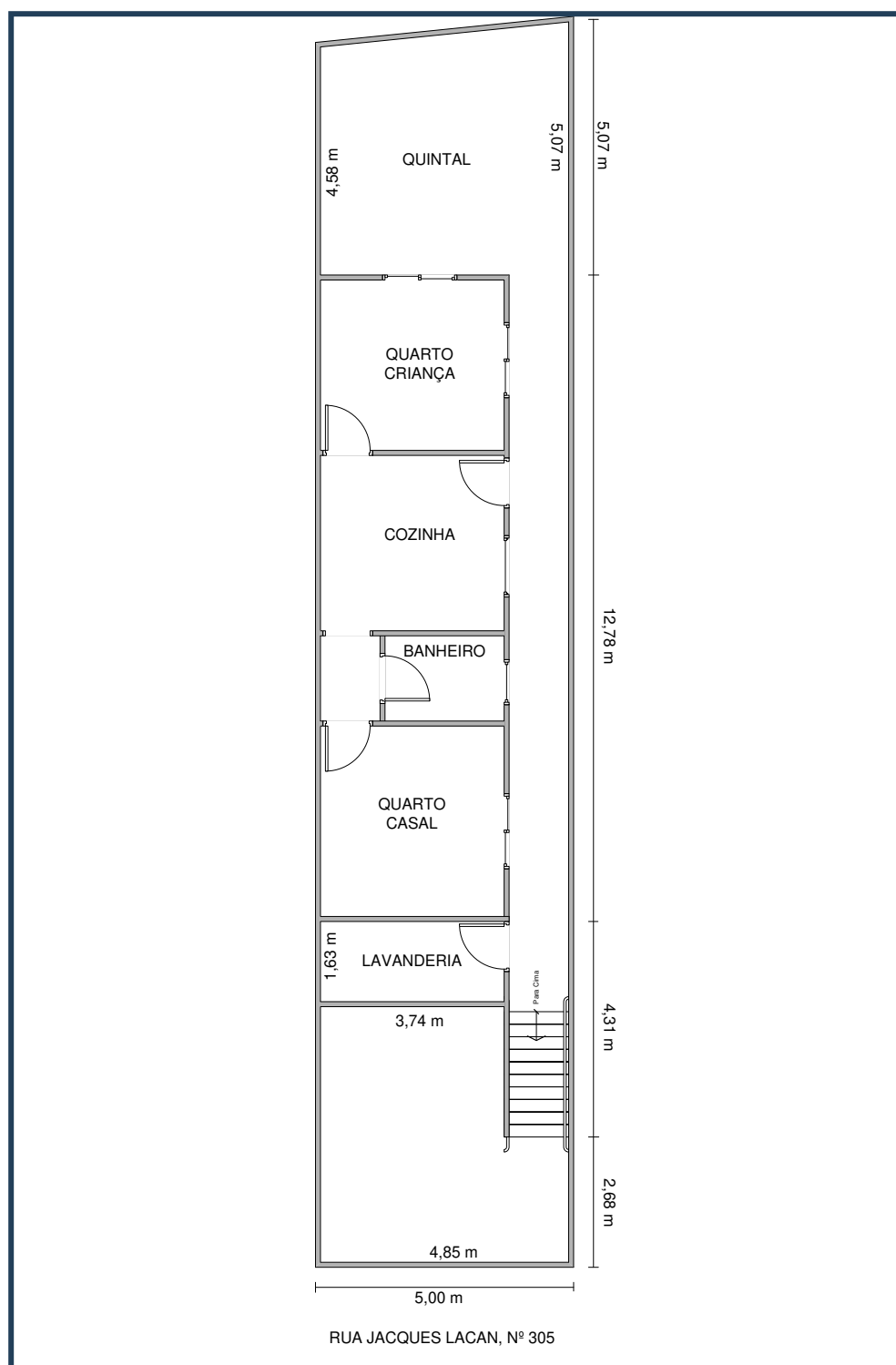
Não possui acabamento na parte externa e na parte interna possui as paredes massadas e pintadas nos quartos e cozinha e azulejadas na lavanderia e banheiro, piso com cerâmica e cobertura com laje, sem proteção mecânica e nem telhado, o que propicia toda a umidade interna da casa.

3.2 REGIÃO

Trata-se de uma região residencial / comercial, classe baixa, onde se encontram residências e comércios, dotada de

completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

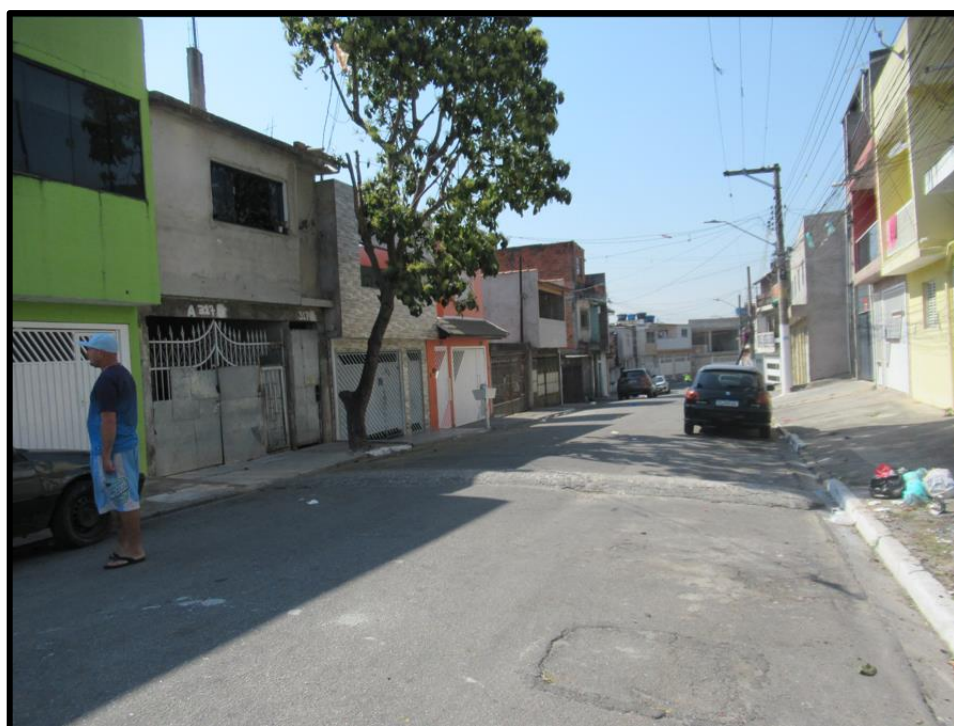
Figura 6: Croqui elucidativo da benfeitoria



4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Rua Jacques Lacan, nº 305 – Lote 75 A



Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

Foto 2: Vista da Rua Jacques Lacan à direita do imóvel**Foto 3:** Vista da Rua Jacques Lacan à esquerda do imóvel**Foto 4:** Vista do lote 75

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**



Foto 5: Vista da parte do Lote 75



Foto 6: Vista da benfeitoria edificada abaixo do nível da Rua



Foto 7: Lavanderia

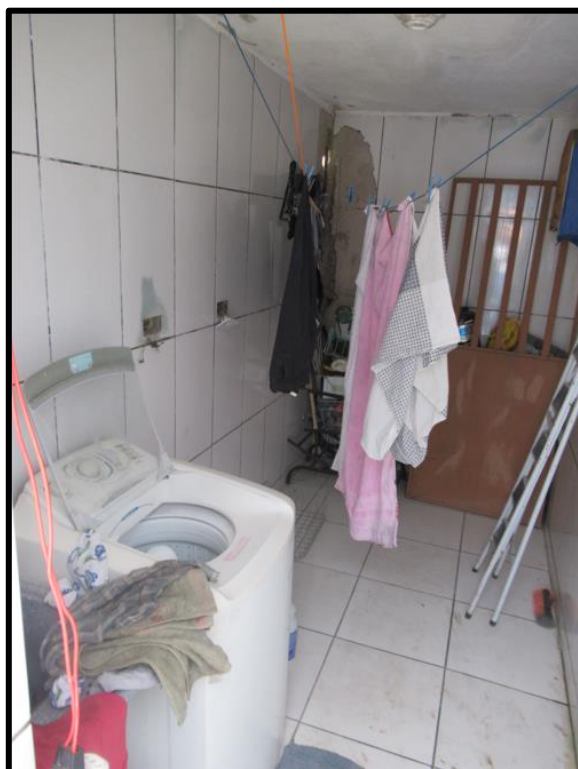


Foto 8: Vista da lavanderia

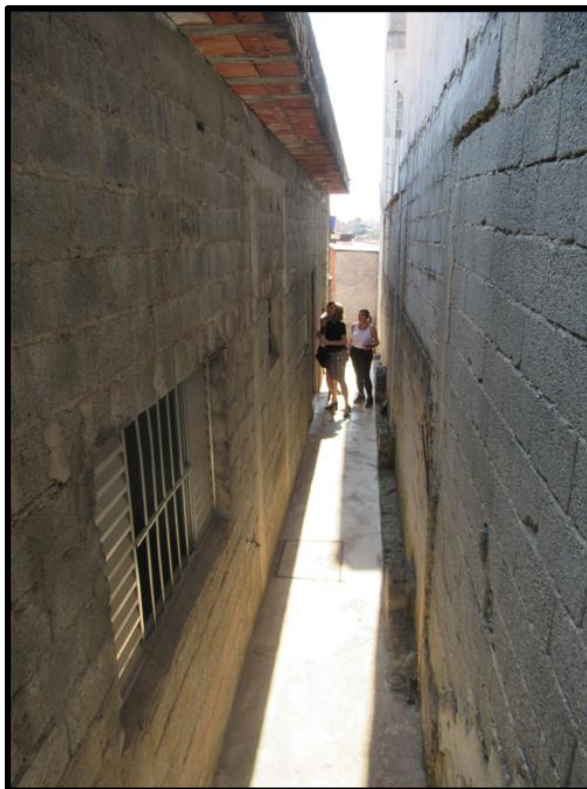


Foto 9: Corredor de acesso a benfeitoria e os fundos do terreno



Foto 10: Cozinha - apresentando umidade



Foto 11: Cozinha - unidade por falta de impermeabilização e telhado



Foto 12: Quarto e banheiro - parte da frente da benfeitoria



Foto 13: Banheiro



Foto 14: Quarto casal - umidade vinda da laje exposta

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

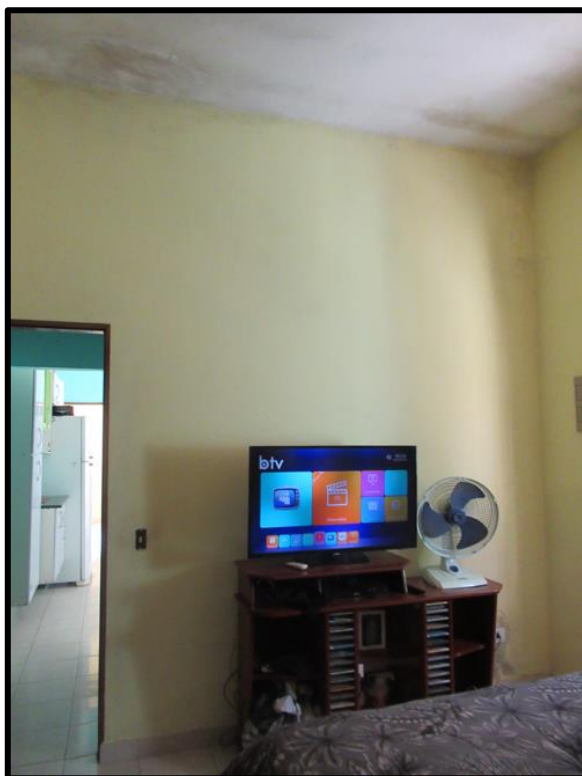


Foto 15: Quarto casal

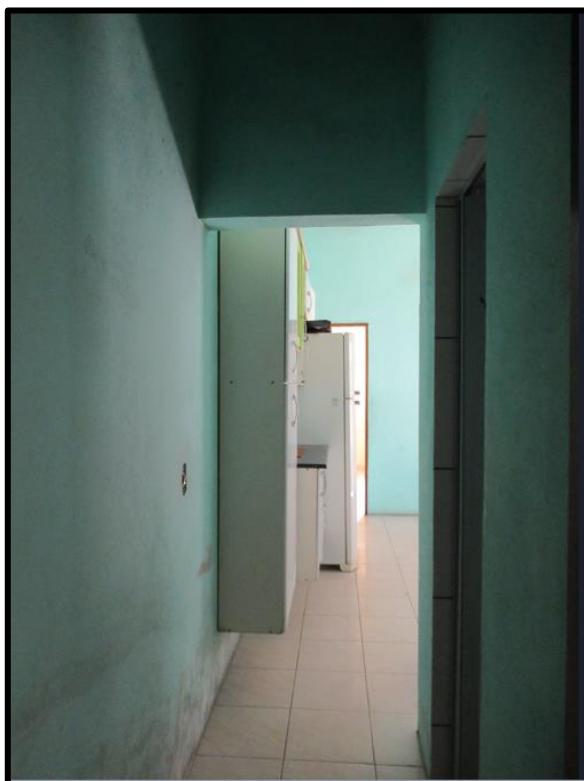


Foto 16: Corredor de acesso a cozinha e quarto da criança



Foto 17: Quarto da criança - fundos da benfeitoria



Foto 18: Quarto da criança - umidade no teto e parede



Foto 19: Quintal - fundos do terreno

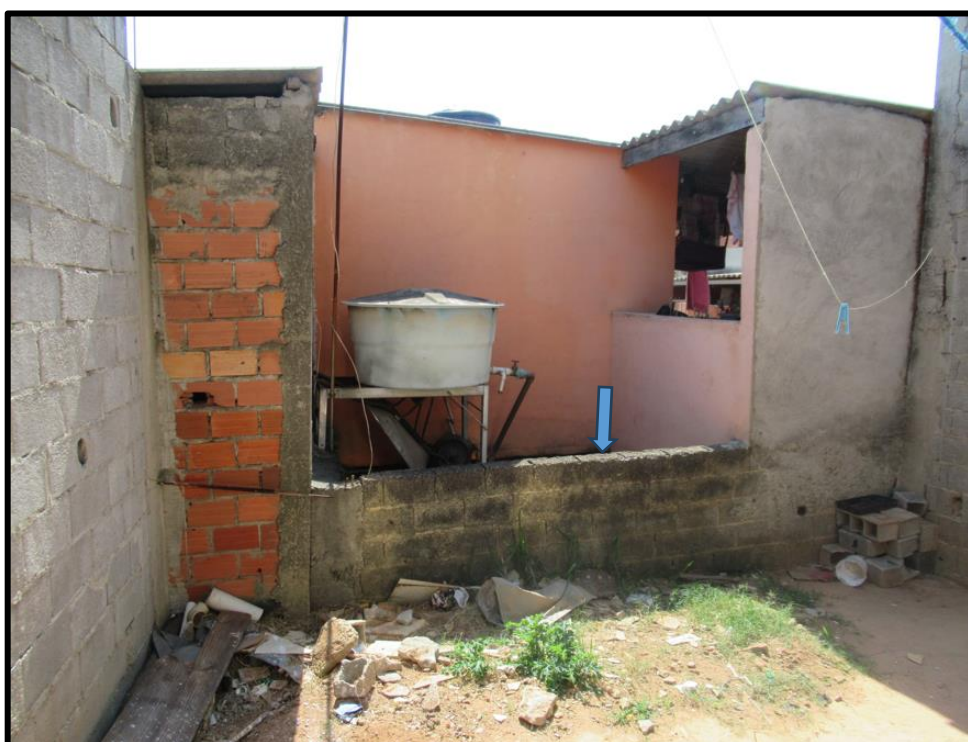


Foto 20: Muro de divisa dos fundos

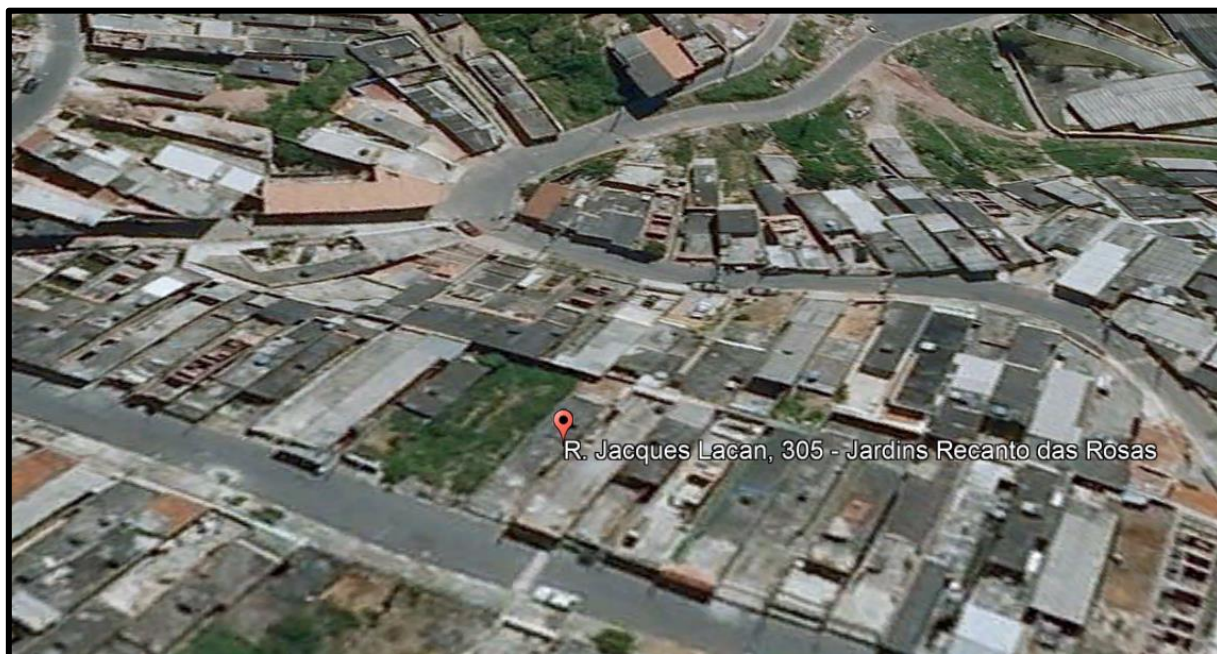
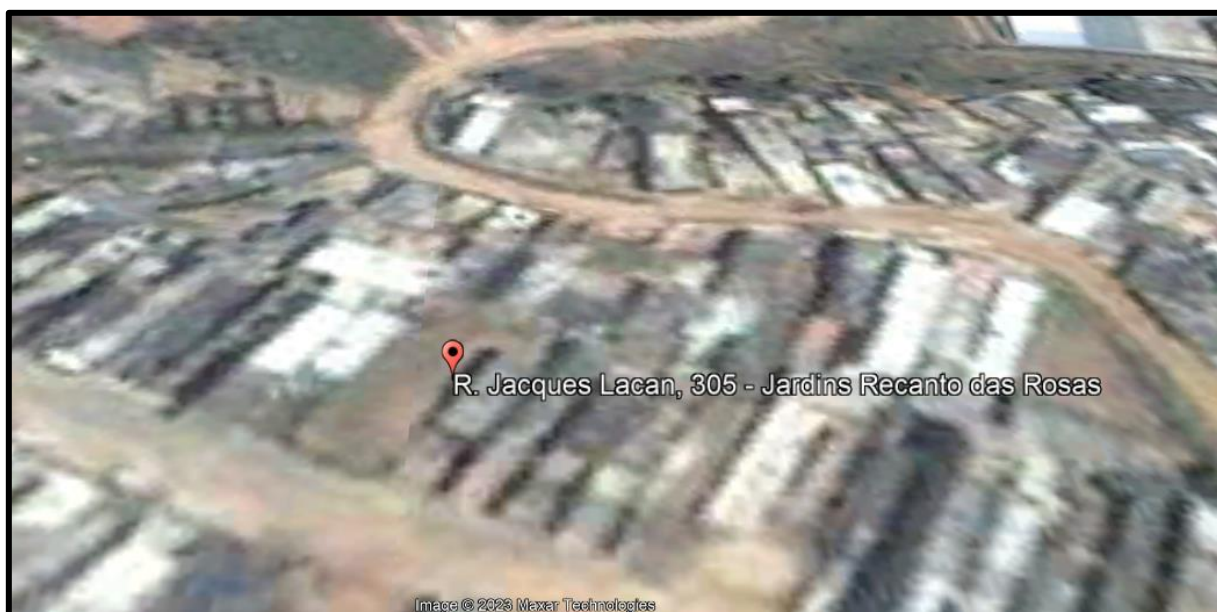
Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**



Foto 21: Vista dos fundos da benfeitoria



Foto 22: Google - janeiro/2010

Figura 7: Google Earth - dezembro/2008**Figura 7:** Google Earth - outubro/2001

5. DOCUMENTOS APRESENTADOS**Figura 8:** Contrato de Compra e Venda

fs. 306

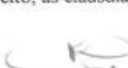


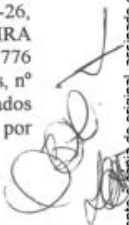
TERRALÍDER ENG. ADM. E NEG. IMOBILIÁRIOS LTDA

CONTRATO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA

CONTRATO Nº: A1075
 LOTEAMENTO: JARDIM SÃO PAULO
 QUADRA Nº.....: 10
 LOTE Nº.....: 75

Pelo presente instrumento particular, e nos melhores termos de direito, de um lado a empresa **TERRALÍDER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede à Avenida Miguel Achiole da Fonseca, nº 1.068, Jardim São Paulo - Guaianazes, CEP: 08461-110 - São Paulo, Capital, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes - C.G.C. - sob o nº 00.303.714/0001-79 e no Cadastro de Contribuinte Municipal - C.C.M. - sob o nº 2.309.163-0, e com escritório à Rua Venceslau Brás, nº 175 - 5º andar, Centro, CEP: 01016-000 - São Paulo, Capital, neste ato representada por seus sócios, **MAURO RUBENS CAVALHEIRO**, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CREA/SP sob nº 54.148/D, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 12.521.105 e do C.I.C./M.F. nº 955.951.128-91, residente e domiciliado nesta Capital; **OSMAR ALVES BAPTISTA**, brasileiro, separado judicialmente, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/SP sob nº 28.829-1, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 5.788.941-7 e do C.I.C./M.F. nº 658.849.228-68, residente e domiciliado nesta Capital; e **JOÃO PASTORI NETO**, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CREA/SP sob nº 49.873/D e administrador de empresas, inscrito no CRA/SP sob nº 38.661 - 8ª Região, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 6.070.296 e do C.I.C./M.F. sob nº 000.605.628-89, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominada simplesmente "**COMPROMITENTE VENDEDORA**", e de outro, **SEVERINO SOUTO SANTOS**, brasileiro, soldador, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 26.731.991-5 e do C.I.C./M.F. nº 338.266.684-72, casado no regime da comunhão parcial de bens com **MARIA DO SOCORRO SILVA**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 967.039, residentes e domiciliados à Rua Isidoro Rodrigues, nº 18B, Jardim São Paulo, CEP: 08460-370, São Paulo, S.P., e **SÉRGIO SAPATA**, brasileiro, auxiliar de almoxarifado, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 11.571.407 e do C.I.C./M.F. nº 010.919.088-26, casado no regime da comunhão parcial de bens com **ETELVINA PEREIRA PIMENTEL**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 13.102.776 e do C.I.C./M.F. nº 010.906.128-42, residentes e domiciliados à Rua Hilário Pires, nº 205, Guaianazes, CEP: 08420-010, São Paulo, S.P., doravante denominados simplesmente "**COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**", têm entre si, por justas e contratadas, e na melhor forma de direito, as cláusulas seguintes:





Rua Venceslau Brás, 175 - 5º Andar - CEP 01016-000 - Centro - PABX: (011) 605-8108 - S. Paulo
 Av. Miguel Achiole da Fonseca, 1068 - CEP 08461-110 - Jardim São Paulo - Fone: (011) 207-7947 - S. Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA KLUPEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 17:13, sob o número WITA23703311533. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008974-78.2018.8.26.0007 e código sgXXPFIT.

ABELIA DE NUNES
ABT DA CASHA
DO DIGNO
DOS SANTOS
II RIVIGIL
EN-POSTAL
SUA DE
CL. 100-114444-86

#s. 308

TERRALÍDER ENG. ADM. E NEG. IMOBILIÁRIOS LTDA

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

I.1 - O **objeto** do presente contrato é a alienação do Lote nº 75, da Quadra nº 10, no lugar conhecido como Jardim São Paulo, em Guaianazes, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 14; da frente aos fundos, de quem da rua olha para o terreno do lado direito, 25,00 metros; do lado esquerdo, 25,00 metros e, nos fundos, a largura de 10,00 metros, perfazendo a área total de 250,00 m², confrontando do lado direito com o Lote 74, do lado esquerdo com o Lote 76 e nos fundos com parte dos Lotes 43 e 42.

I.2 - O referido imóvel é propriedade da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, conforme Matrícula nº 71.128 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, cadastrado como Contribuinte nº 136.049.0001-7 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

I.3 - As partes concordam que a área efetivamente existente no local, poderá apresentar uma variação de até 5% (cinco por cento) da área constante no Título.

CLÁUSULA SEGUNDA - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

II.1 - O preço total do imóvel, certo e ajustado, é de R\$ 19.078,42 (dezenove mil, setenta e oito reais e quarenta e dois centavos), base agosto de 1.996, nas seguintes condições de pagamento :

II.1.1 - A quantia de R\$ 6.310,00 (seis mil, trezentos e dez reais), como entrada e sinal e pagamento, que a **COMPROMITENTE VENDEDORA** declara já recebidos e quitados .

II.1.2 - O saldo devedor de R\$ 12.768,42 (doze mil, setecentos e sessenta e oito reais e quarenta e dois centavos) será pago em 42 parcelas mensais e sucessivas, no valor de Po = R\$ 304,01 (trezentos e quatro reais e um centavo) cada, com o vencimento da primeira parcela no dia 15 de outubro de 1.996.

II.2 - As partes declaram estar cientes de que, o preço ajustado como saldo devedor - cláusula II.1.2, é parte do valor total do imóvel, e nele não estão embutidos quaisquer juros, correção monetária ou previsão inflacionária, nem considerados qualquer congelamento ou suspensão de reajuste das prestações em outra periodicidade que não seja mensal, quer seja trimestral, semestral ou anual.

Rua Venceslau Brás, 175 - 5º Andar - CEP 01016-000 - Centro - PABX: (011) 605-8108 - S. Paulo
Av. Miguel Achiole da Fonseca, 1068 - CEP 08461-110 - Jardim São Paulo - Fone: (011) 207-7947 - S. Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA KALL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 17:13, sob o número WITA237020455779

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



TERRALÍDER

TERRALÍDER ENG.ª. ADM. E NEG. IMOBILIÁRIOS LTDA

fls. 310

CLÁUSULA TERCEIRA - PERIODICIDADE E CRITÉRIO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

III.1 - Os valores das parcelas referentes ao saldo devedor, estipulados no item II.1.2, serão **reajustados na periodicidade que a lei permitir**, ficando o resíduo mensal apurado entre a variação do saldo devedor atualizado e as parcelas amortizadas no período anterior à aplicação do reajuste a ser exigido, em uma única parcela, na data da atualização das prestações; **ou mensalmente**, através da seguinte fórmula:

$$R = Po . [(I1 / I0) - 1] , \text{ onde:}$$

R = valor do reajuste.
Po = valor da parcela original do saldo devedor, sendo conforme cláusula II.1.2.
I1 = IGPM/FGV - índice acumulado referente ao mês anterior à data do vencimento da parcela, que deverá acumular mensalmente as variações dos índices.
I0 = IGPM/FGV - índice acumulado referente a agosto de 1.996, sendo igual a 133,5638, considerada a base 100 em agosto de 1.994.

III.2 - Os valores originais das parcelas "**P0**", deverão ser pagos juntamente com os valores do reajuste "**R**", até as datas dos seus vencimentos.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E DIREITOS DAS PARTES

IV.1 - Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** deverão efetuar os pagamentos em locais e da forma determinada pela **COMPROMITENTE VENDEDORA**, inclusive através de cobrança bancária.

IV.2 - O não recebimento da fatura de cobrança (se o caso), não isenta os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** do pagamento das parcelas e suas atualizações, bem como dos juros e multa, devendo nesse caso, os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, procurarem a **COMPROMITENTE VENDEDORA**, até a data do vencimento, para a quitação das dívidas.

IV.3 - Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** deverão comunicar à **COMPROMITENTE VENDEDORA** qualquer mudança de seus endereços, sob pena de serem considerados em lugar incerto e não sabido, para todos os efeitos legais.

IV.4 - Todas as despesas com guias, sarjetas, redes de água, esgotos, pavimentação asfáltica ou similar, rede de energia elétrica, etc., correrão por conta única e exclusiva dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, ainda que estas despesas sejam lançadas em nome da **COMPROMITENTE VENDEDORA**.

Rua Venceslau Brás, 175 - 5º Andar - CEP 01016-000 - Centro - PABX: (011) 605-8108 - S. Paulo
 Av. Miguel Achiole da Fonseca, 1068 - CEP 08461-110 - Jardim São Paulo - Fone: (011) 207-7947 - S. Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA CALIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 17:13, sob o número WITA23702455779

fs. 312



TERRALÍDER ENG. ADM. E NEG. IMOBILIÁRIOS LTDA

IV.5 - Todo e qualquer tributo que for lançado sobre o imóvel a partir da sua aquisição, constitui encargo dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, inclusive as parcelas mensais do IPTU-PMSP que vencem, também, a partir da sua aquisição.

IV.6 - Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram estar cientes de que a **COMPROMITENTE VENDEDORA** não quitou o IPTU-PMSP do corrente ano em uma única quota e concordam em quitar todas as outras parcelas mensais, a vencer a partir da sua aquisição.

IV.7 - Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** se obrigam a ocupar o imóvel obedecendo as dimensões descritas neste contrato, bem como o seu posicionamento na "quadra" através da demarcação correta das divisas e confrontações.

IV.8 - Caberá aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** o pagamento de todas as despesas com a escritura definitiva e registro.

IV.9 - Fica assegurado aos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** o direito de liquidar antecipadamente a dívida, total ou parcialmente, pelo valor corrigido segundo a cláusula específica de reajustes, até a data da quitação, em caráter *pro rata die*, sem qualquer redução, especialmente os relativos à juros e correções monetárias, os quais não foram embutidos nos preços.

IV.10 - Liquidada toda a dívida, a escritura definitiva de venda e compra do referido "lote" será lavrada nesta Capital em lugar, dia e hora previamente fixados pela **COMPROMITENTE VENDEDORA**.

IV.11 - O presente contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável, não se permitindo, portanto, o arrependimento a quaisquer das partes.

IV.12 - O presente contrato obriga em todos os seus termos, não só as partes, como ainda seus herdeiros e/ou sucessores.

CLÁUSULA QUINTA - PENALIDADES

V.1 - Em caso de mora ou inadimplemento de qualquer das parcelas decorrentes do saldo devedor - estabelecido na cláusula II.1.2 -, vence-se antecipadamente a dívida toda.



Rua Venceslau Brás, 175 - 5º Andar - CEP 01016-000 - Centro - PABX: (011) 605-8108 - S. Paulo
Av. Miguel Achiole da Fonseca, 1068 - CEP 08461-110 - Jardim São Paulo - Fone: (011) 207-7947 - S. Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA CALIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 17:13, sob o número WITA23702455779

fs. 314


TERRALÍDER ENG.º. ADM. E NEG. IMOBILIÁRIOS LTDA

V.2 - A COMPROMITENTE VENDEDORA poderá aceitar o pagamento de qualquer parcela após a data do seu vencimento, desde que esta seja atualizada monetariamente também pelas variações do IGPM/FGV, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor onerado.

V.2.1 - O número de dias em atraso que excederem ao mês cheio, serão considerados *pro rata die* pelas variações do IGPM/FGV.

V.2.2 - Não obstante o disposto na cláusula V.1 ou deixando os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** de cumprirem qualquer das obrigações e responsabilidades assumidas neste instrumento, principalmente as relativas aos pagamentos das parcelas do saldo devedor, o contrato será rescindido 60 (sessenta) dias depois de constituído o inadimplemento ou o descumprimento da cláusula contratual.

V.3 - O não cumprimento pelos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** de qualquer de suas obrigações ou responsabilidades com relação ao imóvel, e tendo a **COMPROMITENTE VENDEDORA** de atender com os encargos, esta será reembolsada de tudo o que tiver despendido, com juros e correção monetária diária, acrescido de uma taxa de 10% (dez por cento) sobre esse valor total corrigido.

V.4 - Rescindido o contrato por culpa da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, o valor total já pago será devolvido corrigido monetariamente pelos mesmos índices, *pro rata die*, do contrato, em tantas prestações quantas tiverem sido pagas pelos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**.

V.5 - Rescindido o presente contrato por culpa dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, estes terão direito à restituição dos valores pagos, corrigidos monetariamente pelos mesmos índices do contrato, descontando-se a favor da **COMPROMITENTE VENDEDORA**:

V.5.1 - O valor dado como entrada e sinal de pagamento, conforme cláusula II.1.1 atualizado e descontado em percentual proporcional ao valor total do imóvel.

V.5.2 - As vantagens auferidas pelos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** com o uso e fruição do imóvel, na base de 1% (um por cento) ao mês do valor de mercado do imóvel, contado a partir da data de assinatura do contrato de forma acumulada, calculada através da fórmula: $FD = [1 - (1,01)^n]$, sendo: "FD" o fator de desconto e "n" o número de meses desde a data da assinatura do contrato até a rescisão contratual ou desocupação total do imóvel, o que ocorrerá posteriormente.




Rua Venceslau Brás, 175 - 5º Andar - CEP 01016-000 - Centro - PABX: (011) 605-8108 - S. Paulo
 Av. Miguel Achiole da Fonseca, 1068 - CEP 08461-110 - Jardim São Paulo - Fone: (011) 207-7947 - S. Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA CALIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/05/2023 às 17:13, sob o número WITA23702465779

fs. 316



TERRALÍDER ENG.º. ADM. E NEG. IMOBILIÁRIOS LTDA

V.5.3 - As custas administrativas e comissões decorrentes da rescisão, fixadas em 30% (trinta por cento) do valor obtido, conforme cláusula V.4..

V.5.4 - As custas contábeis decorrentes de impostos pagos, lucro imobiliário e demais implicações na contabilidade da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, na quantia de 25% (vinte e cinco por cento) do valor estabelecido em V.4..

V.5.5 - Toda e qualquer desvalorização ou prejuízo que causar ao imóvel, bem como eventual valorização de mercado que vier a ser acrescida ao mesmo.

V.6 - Na rescisão por culpa dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, estes não terão direito a indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias ou úteis, introduzidas no imóvel.

V.7 - Caso os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** não compareçam no prazo de 60 (sessenta) dias após a quitação total da dívida, para assinarem a escritura definitiva de venda e compra do presente imóvel, e na hipótese da **COMPROMITENTE VENDEDORA** não preferir efetivar o depósito judicial do terreno, os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** pagarão à **COMPROMITENTE VENDEDORA** o valor de dois salários mínimos vigentes na Capital, a título de despesas administrativas.

CLÁUSULA SEXTA - CONDIÇÕES GERAIS

VI.1 - Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** concordam plenamente com os reajustes mensais das parcelas " R ", conforme cláusula III.1, independentemente de quaisquer legislações que existam ou venham a existir sobre congelamentos ou suspensões dos reajustes, uma vez que nos preços e condições acordadas não estão previstos ou incluídos quaisquer juros, correções monetárias, reajustes, impactos ou previsões de congelamentos ou suspensões dos reajustes.

VI.1.1 - Eventual acordo entre as partes para atender legislações sobre congelamento ou suspensão da cobrança do valor " R " do reajuste, somente será possível se existir cláusula que, desde já, implique na automática acumulação desses valores, cuja soma constituirá em dívida líquida e certa dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** à **COMPROMITENTE VENDEDORA**, com vencimento imediato e de uma só vez do montante apurado, após a data prevista em legislação.





Rua Venceslau Brás, 175 - 5º Andar - CEP 01016-000 - Centro - PABX: (011) 605-8108 - S. Paulo
 Av. Miguel Achille da Fonseca, 1068 - CEP 08461-110 - Jardim São Paulo - Fone: (011) 207-7947 - S. Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA CALIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 17:13, sob o número WITA23700465779.



TERRALÍDER ENG.ª. ADM. E NEG. IMOBILIÁRIOS LTDA

fls. 318

VI.1.2 - As eventuais parcelas “R”, congeladas ou suspensas, também sofrerão atualizações, conforme cláusula III.1, desde o seu vencimento até a data do efetivo pagamento.

VI.2 - O recebimento de qualquer prestação em atraso será considerado como ato de mera tolerância por parte da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, não importando renovação dos prazos de vencimentos das prestações subseqüentes e demais obrigações dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**.

VI.3 - Para que os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** possam ceder ou transferir o presente contrato, é necessário :

VI.3.1 - Ciência e anuência da **COMPROMITENTE VENDEDORA**.

VI.3.2 - Que os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** estejam em dia com o pagamento das prestações, inclusive a prestação do mês corrente da transferência.

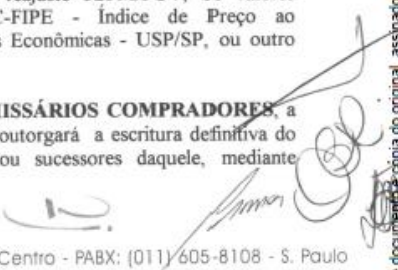
VI.3.3 - Que no ato da transferência os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** paguem a taxa de expediente igual ao valor de 02 (dois) salários mínimos vigente no Município da Capital, valor esse que também será cobrado quando se operarem transferências por herança ou legado.

VI.4 - Os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** declaram conhecer antecipadamente e plenamente as condições e características do imóvel, inclusive quanto a existência ou não de melhoramentos públicos, bem como a sua perfeita identificação no local, e que o mesmo encontra-se desocupado, livre e desimpedido.

VI.5 - O terreno ora comprometido já se acha demarcado; entretanto, se for do interesse dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** nova demarcação, a **COMPROMITENTE VENDEDORA** poderá fazê-la mediante o prévio pagamento dos serviços necessários ou poderá indicar profissional habilitado, cujos honorários correrão por conta dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**.

VI.6 - Em caso de extinção do índice de reajuste IGPM/FGV, os valores passarão a ser reajustados através do IPC-FIPE - Índice de Preço ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - USP/SP, ou outro equivalente.

VI.7 - No caso de falecimento dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, a **COMPROMITENTE VENDEDORA** somente outorgará a escritura definitiva do imóvel objeto deste contrato, aos herdeiros ou sucessores daquele, mediante apresentação de alvará judicial.



Rua Venceslau Brás, 175 - 5º Andar - CEP 01016-000 - Centro - PABX: (011) 605-8108 - S. Paulo
 Av. Miguel Achile da Fonseca, 1068 - CEP 08461-110 - Jardim São Paulo - Fone: (011) 207-7947 - S. Paulo

fs. 320

TERRALÍDER ENG.ª. ADM. E NEG. IMOBILIÁRIOS LTDA

VI.8 - Os COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES que não comparecerem ao local indicado para assinarem o contrato, após 30 (trinta) dias da convocação, pagarão multa de um salário mínimo e meio por mês e após 90 (noventa) dias o contrato será rescindido, perdendo os **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES** todo e qualquer valor pago para cobrir as despesas administrativas, fiscais e legais.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente contrato de venda e compra, as partes, por si, seus herdeiros e sucessores, assinam este instrumento, nas suas 03 (três) vias, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo , 02 de setembro de 1.996.

COMPROMITENTE VENDEDORA: " TERRALÍDER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ":

Mauro Rubens Cavalcheiro
MAURO RUBENS CAVALHEIRO

Osmar Alves Baptista
OSMAR ALVES BAPTISTA

João Pastori Neto
JOÃO PASTORI NETO

COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES:

Severino Souto Santos
SEVERINO SOUTO SANTOS

Maria do Socorro Silva
MARIA DO SOCORRO SILVA

Sérgio Sapata
SÉRGIO SAPATA

Ételvina Pereira Pimentel
ÉTELVINA PEREIRA PIMENTEL

TESTEMUNHAS:

Talita C. A. Bittencourt
Talita Bittencourt

Rua Venceslau Brás, 175 - 5º Andar - CEP 01016-000 - Centro - PABX: (011) 605-8108 - S. Paulo
Av. Miguel Achiole da Fonseca, 1068 - CEP 08461-110 - Jardim São Paulo - Fone: (011) 207-7947 - S. Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA KALLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 17:13, sob o número WITA2370245779

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Figura 9: Aditivo de Proposta (fls. 322)

fls. 322

MARCA
Engenharia e Empreendimentos

ADITIVO DE PROPOSTA

Proposta nº.....:A1075A
Quadra/Lote.....:10/75A
Loteamento.....:Jardim São Paulo

Objeto: Refinanciamento do saldo devedor.

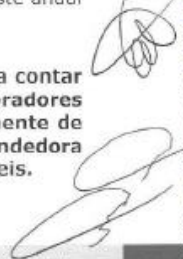
Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, de um lado **MARCA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, e do outro **MARCOS LUIS SILVA**, brasileiro, soldador, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.308.168-9 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF nº 004.563.947-70, casado em regime comunhão parcial de bens com **NILZA TORRES NUNES SILVA**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 37.543.274-7 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF nº 968.595.807-63, residentes e domiciliados Rua Jacques Lacan, 305 - Jardim São Paulo - Guaianazes - São Paulo - SP, têm entre si, justo e contratado, o seguinte:

I - As partes, em comum acordo, alteram a Proposta nº A1075A, datada de 30/09/1999, e Aditivos posteriores para **REFINANCIAR** o prazo para pagamento do saldo devedor, a saber:

- O saldo devedor é constituído de **73 (setenta e três)** parcelas no total;
- Sendo **11 (onze)** parcelas vencidas, e **62 (sessenta e duas)** parcelas a vencer;
- Fica certo que a partir dessa data, o prazo para pagamento do saldo devedor passa a ser: **60 (sessenta)** parcelas, sendo que as **12 (doze)** primeiras parcelas será no valor de **R\$ 350,00** (Trezentos e cinquenta reais), e a partir da **13 (décima terceira)** parcela será no valor de **509,38** (quinhentos e nove reais e trinta e oito centavos) com o vencimento da primeira parcela no dia **10/02/2016**, e a demais para o mesmo dia dos meses subsequentes, tendo como data de reajuste anual **IGPM/FGV: Fevereiro**.

Perdurando a inadimplência de mais de 60 (sessenta) dias, a contar da ratificação do presente Aditivo, os Proponentes Compradores serão constituídos em mora, e dessa forma, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, a Proponente vendedora buscará a tutela jurisdicional, promovendo as medidas cabíveis.





Rua Paulo de Faria, 182 - Sala 91 - Tucuruvi - São Paulo - SP - CEP 02267-000 - Tel.: 11 2949-6000
m.empreendimentos@terra.com.br

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por: MARCOS LUIS SILVA e NILZA TORRES NUNES SILVA, e a cópia do original, assinado digitalmente por: ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2023 às 15:58, sob o número WITA23703311533. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008974-78.2018.8.26.0007 e código sgXXPFIT.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

MARCA
Engenharia e Empreendimentos

fls. 323

Ficam mantidas integralmente todas as demais cláusulas existentes na Proposta em questão.

E, por estarem justas e acertadas, assinam o presente aditivo, em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, para todos os fins e efeitos legais.

São Paulo, 28 de Janeiro de 2016.


MARCA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

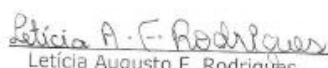
PROPONENTE:


MARCOS LUIS SILVA


NILZA TORRES NUNES SILVA

Testemunhas


Edite Havreahko
RG nº 32.496.719-6 SSP/SP


Letícia Augusto F. Rodrigues
RG n. 47.367.072-0 SSP/SP

Rua Paulo de Faria, 182 - Sala 91 - Tucuruvi - São Paulo - SP - CEP 02267-000 - Tel.: 11 2949-6000
m.empreendimentos@terra.com.br

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2023 às 15:58, sob o número WITA23703311533. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008974-78.2018.8.26.0007 e código sgXXPFIT.

Figura 10: Matrícula do Lote 75 A (fls. 324)

Protocolo nº 1.052.126 - CNM: 124594.2.0225768-54 - Pag. 1 de 2 - Impresso por: Vinicius Pontelli 13:44

7.º SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fone: 3198-1410 Rua Augusta, 356
Conservação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
matrícula: **225.768** fls.: **01**
CNM: 124594.2.0225768-54
São Paulo, 23 de junho de 2023

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

IMÓVEL: TERRENO, situado na rua Jacques Lacan, constituído de parte do lote nº 75, da quadra nº 10, do Jardim São Paulo, designado no projeto de desdobro como "lote 75-A", em **GUAIANAZES**, medindo 5,00m de frente para a referida rua; medindo da frente aos fundos, de ambos os lados 25,00m, tendo nos fundos a largura de 5,00m, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 74, do lado esquerdo com o lote nº "75-B" e nos fundos com parte do lote nº 43, encerrando a área de 125,00m².

CONTRIBUINTE: nº 136.049.0008-4 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MARCA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 02.724.618/0001-20, com sede nesta Capital, na praça Antônio Prado, nº 33, 11º andar, conjunto nº 1.101.

REGISTRO ANTERIOR: R.04 (13/03/2012) da matrícula nº 71.128 aberta em 29/06/1995.

selo: 124594311CI000874594QA23P

Thais Meneses de Moraes
Escrivente Autorizada

A(O) escrevente:

Av. 01, em 23 de junho de 2023- (PRENOTAÇÃO nº 527.281 de 02/06/2023).
Matrícula aberta nesta data nos termos da petição de 18/05/2023.

selo: 124594331HA000874595DS23T

Thais Meneses de Moraes
Escrivente Autorizada

A(O) escrevente:

saec Documento assinado digitalmente

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA CALIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 17:13, sob o número WITA2370246577. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008974-78.2018.8.26.0007 e código sgXXXXPFIIT.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Figura 11: Declaração de Inscrição Cadastral de Desdobro do Lote 75 (fls. 329 e 331)

SAV

Solução de Atendimento Virtual



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA

DIC-D - Declaração de Inscrição Cadastral - DESDOBRO

**REQUER O DESDOBRO DO(S) IMÓVEL(IS) CADASTRADO(S)
SOB O(S) NÚMERO(S) 136.049.0008-4 EM 2 LOTE(S) CONFORME DOCUMENTAÇÃO ANEXA.**

Pedido

Solicito a inscrição do imóvel no Cadastro [Imobiliário Fiscal] conforme a documentação anexa

LOTE 1

MARCA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.
02.724.618/0001-20

Nº do Imóvel:
283



LOTE 2

Nº do Imóvel:
305

Lotes de origem:

SQL de origem	Endereço	Nº	Área do terreno (m²)	Área construída (m²)
136.049.0008-4	R JACQUES LACAN		250,00	0,00
Total			250,00	0,00

Total de lotes de Origem:	1
Soma das Áreas de Terreno de Origem:	250,00
Soma das Áreas Construídas de Origem:	0,00

Total de lotes de Destino:	2
Soma das Áreas de Terreno de Destino:	250,00
Soma das Áreas Construídas de Destino:	0,00

Digitamente por SIMONE CRISTINA CALIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 17:13, sob o número WITA23702453779
 sai.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008974-78.2018.8.26.0007 e código 145C8F7C.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

SAV		Solução de Atendimento Virtual		 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	
DIC-D - Declaração de Inscrição Cadastral - DESDOBRIO					
Observações - Lote de Destino 1					
Proprietário do Imóvel					
Proprietário Declarado: 02.724.618/0001-20 - MARCA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.					
Possuidor do Imóvel					
Possuidor Declarado: 010.919.088-26 - SERGIO SAPATA					
Local do Imóvel					
Endereço do Imóvel Declarado: RUA JACQUES LACAN, 283 - LT 75 B QD 10 - JARDIM SÃO PAULO(ZONA LESTE) - CEP:08461-125 - SÃO PAULO - SP					
Endereço de Entrega					
Endereço de Entrega Declarado: RUA JACQUES LACAN, 283 - JARDIM SÃO PAULO(ZONA LESTE) - CEP:08461-125 - SÃO PAULO - SP					
Dados Avaliativos					
Tipo de Terreno Declarado: TERRENO NORMAL					
Área Terreno Declarada: 125,00 M²					
Testada Declarada: 5,00 M					
Área Construída Declarada: 0,00M²					
Impresso em 26/07/2023 23:26:16					
Página 3/3					

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

SAV		Solução de Atendimento Virtual			
DIC-D - Declaração de Inscrição Cadastral - DESDOBRO					
Observações - Lote de Destino 2					
Proprietário do Imóvel					
Proprietário Declarado: 02.724.618/0001-20 - MARCA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.					
Possuidor do Imóvel					
Possuidor Declarado: 004.563.947-70 - MARCOS LUIS SILVA AGUIAR					
Local do Imóvel					
Endereço do Imóvel Declarado: RUA JACQUES LACAN, 305 - JARDIM SÃO PAULO(ZONA LESTE) - CEP:08461-125 SÃO PAULO - SP					
Endereço de Entrega					
Endereço de Entrega Declarado: RUA JACQUES LACAN, 305 - JARDIM SÃO PAULO(ZONA LESTE) - CEP:08461-125 SÃO PAULO - SP					
Dados Avaliativos					
Tipo de Terreno Declarado: TERRENO NORMAL					
Área Terreno Declarada: 125,00 M²					
Testada Declarada: 5,00 M					
Área Construída Declarada: 0,00M²					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA CALIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 17:13, sob o número WITA23702453779

Impresso em 26/07/2023 23:26:16

Página 4/5

Figura 8: Matrícula nº 71.128 (fls. 227 e 228)

fls. 227

Prenotação nº 305230

7. SÉTIMO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ADEMAR FIORANELI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de REGISTRO GERAL, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **71.128** ficha **1**

7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 29 de JUNHO de 1995.

IMÓVEL: UM TERRENO situado à rua Catorze, designado como lote nº.75 da quadra 10, do Jardim São Paulo, no DISTRITO DE GUAIANAZES, medindo 10,00m. de frente para a referida rua; medindo da frente aos fundos, de ambos os lados 25,00m., tendo nos fundos a largura de 10,00m., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 74, do lado esquerdo com o lote 76 e nos fundos com parte dos lotes nºs.43 e 42, encerrando a área de 250,00m².

CONTRIBUINTE: Nº.136.049.0001-7 (área maior).

PROPRIETÁRIA: INDÚSTRIA TEXTIL TSUZUKI LIMITADA, com sede em Suzano, neste Estado, na Avenida Jorge Bei Maluf, nº.843, CGC.nº.71.902.548/0001-75, com endereço comercial nesta Capital, à rua Venceslau Bras, nº.175.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs.21.675 (04-03-1948), 23.431 (06-09-1948), 41.913 (24-09-1953) e inscrição especial de loteamento nº.57 (24-01-1957), todas do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

ADEMAR FIORANELI
Oficial

R.01- em 29 de JUNHO de 1995.
Por escritura de 26-05-1995, (livro 3.042, fls.099), do 13º Cartório de Notas desta Capital, a proprietária acima qualificada, **TRANSMITIU por VENDA feita** a TERRALIDER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, com sede nesta Capital, à Avenida Miguel Achirole da Fonseca, nº.1.068, CGC.nº.00.303.714/0001-79, **o IMÓVEL, pelo valor de R\$1.050,00 (um mil e cinquenta reais);** declarando a vendedora que o imóvel pra alienado não faz parte de seu ativo permanente.

ADEMAR FIORANELI
Oficial

Av. 02, em 13 de março de 2012- (PRENOTAÇÃO nº 305.230 de 05/03/2012).
À vista da escritura de 25/10/2000 (livro nº 2.674, fls. 73), do 21º Tabelião de Notas desta Capital e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 12/03/2012, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, **através do contribuinte nº 136.049.0008-4.**

(continua no verso)

— Rua Augusta, nº 356 - Fone: 3138-1410 - Consolação - Cep 01304-000 - São Paulo - SP - www.Trisp.com.br - ri.sp7@terra.com.br —

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2023 às 15:58, sob o número WITA23703311533. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008974-78.2018.8.26.0007 e código sgXXXXPFIIT.

fls. 228

matrícula **71.128** ficha **01**

Cláudio Basiotti Júnior
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-
Av. 03, em 13 de março de 2012- (PRENOTAÇÃO nº 305.230 de 05/03/2012).

À vista da escritura de 25/10/2000 (livro nº 2.674, fls. 73), do 21º Tabelião de Notas desta Capital e do instrumento particular de alteração de contrato social de 06/12/1996, registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital sob nº 210.741 em data de 20/02/1997, a TERRALIDER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, teve sua denominação social alterada para TERRALIDER ENGENHARIA, ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Cláudio Basiotti Júnior
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-
R. 04, em 13 de março de 2012- (PRENOTAÇÃO nº 305.230 de 05/03/2012).

Pela escritura de 25/10/2000 (livro nº 2.674, fls. 73), do 21º Tabelião de Notas desta Capital, TERRALIDER ENGENHARIA, ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, TRANSMITIU a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO a MARCA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.724.618/0001-20, com sede nesta Capital, na praça Antônio Prado nº 33, 11º andar, conjunto nº 1.101, o imóvel avaliado em R\$1.572,02 (um mil, quinhentos e setenta e dois reais e dois centavos)

Cláudio Basiotti Júnior
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:-

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel, São Paulo, 13 de março de 2012.

Ademar Fioranelli, Oficial

O Distrito de Guaranazés pertenceu:	
Ao 1º	Cartório de 27-07-1885 até 25-12-1927
Ao 3º	Cartório de 26-12-1927 até 09-08-1931
Ao 7º	Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939
Ao 8º	Cartório de 15-05-1939 até 31-12-1971
Ao 7º	Cartório de 01-01-1972 até esta data.

Emolumentos e selos margados na 1ª via do título apresentado.

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais e de registro.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA KLUPEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 16:27, sob o número WITA22700391688

Figura 9: IPTU Lote 75 (fls. 234)

fls. 234

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 136.049.0008-4

Local do Imóvel:
R JACQUES LACAN, S/N - LT 75 QD 10
JD SAO PAULO CEP 08461-125
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JACQUES LACAN, 305
JARDIM SAO PAULO(ZONA SAO PAULO CEP 08461-125

Contribuinte(s):
CNPJ 00.303.714/0001-79 TERRALIDER ENGENHARIA ADM E NEGOCIOS IMOB LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	525,00
- da construção:	Terreno sem construção

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

- da área incorporada:	131.250,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	131.250,00

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/05/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 15/02/2022
Número do Documento: 2.2022.002455897-2
Solicitante: MARCA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. (CNPJ 02.724.618/0001-20)

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA KLUPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2023 às 15:58, sob o número WITA23703311533. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008974-78.2018.8.26.0007 e código sgXXPFIT.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Figura 10: Alvara da Prefeitura para desdobro do Lote 75 (fls. 231)

fls. 231

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DAS REGISTRAÇÕES REGIONAIS

DOCUMENTO: 036-0 ALVARA DE DESDOBRAMENTO DE LOTE

Folha n.º 00 do proc. n.º 1999-0166711-2
As MARIA KEINERLICH DE 125,00

CONTRIBUINTE: 13604900034

NÚMERO: 2000/43193-00

NOME DO PROPRIETÁRIO: TERRALIDER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

DATA DE PUBLICAÇÃO: 04/11/2000

ENDEREÇO DO IMÓVEL:
CÓDIGO: 59359-1 NOME: JACQUES LACAN NÚMERO: S/N

COMPLEMENTO/BAIRRO: LTS. 75,76,77 / QD. 10 J.S. PAULO-GUARIANASES AR DO IMÓVEL: G CEP: -

ZONA DE USO: Z2

CATEGORIA DE USO: -

DESCRIÇÃO:
O SUPERVISOR DE UOS AR. G EXPEDIU PRESENTE ALVARA DE DESDOBRAMENTO DE LOTE, COM ÁREA TOTAL DE 750,00 M2, COM 6 LOTES COM ÁREA TOTAL DE 750,00 M2.

QUADRO DE ÁREAS: LOTE 75A - 125,00 M2, LOTE 75B - 125,00 M2, LOTE 76A - 125,00 M2, LOTE 76B - 125,00 M2, LOTE 77A - 125,00 M2, LOTE 77B - 125,00 M2.

DADOS CONTRIBUINTE(S): ENVOLVIDO(S) (SAL):
13604900034
13604900100

AUTOR E RESP. TÉCNICO:
MAURO AULENS CAVALHEIRO CREA 600541487

AMPARO LEGAL:
A) LEI 9.413/91 - ARTIGO 13

RESERVAS:
1) A ÁREA EM QUESTÃO NÃO SE ENCONTRA CONTIDA DENTRO DO PERÍMETRO DA ZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS

2) O PRESENTE ALVARA DE APROVAÇÃO ESTÁ DE ACORDO COM OS TERMOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL VIGENTE, COM DISPENSA DO PARCELADOR REALIZAR QUALQUER MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

3) NOS LOTES OBJETO DESTES DESDOBRAMENTO SOMENTE SERÁ PERMITIDO A CONSTRUÇÃO DE UNIDADES RESIDENCIAIS ENQUADRADAS NAS CATEGORIAS R1 OU R2-61 OU R2-63.

NOTAS:
1) PARA FINS DE REGISTRO DE CONSTATAR O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

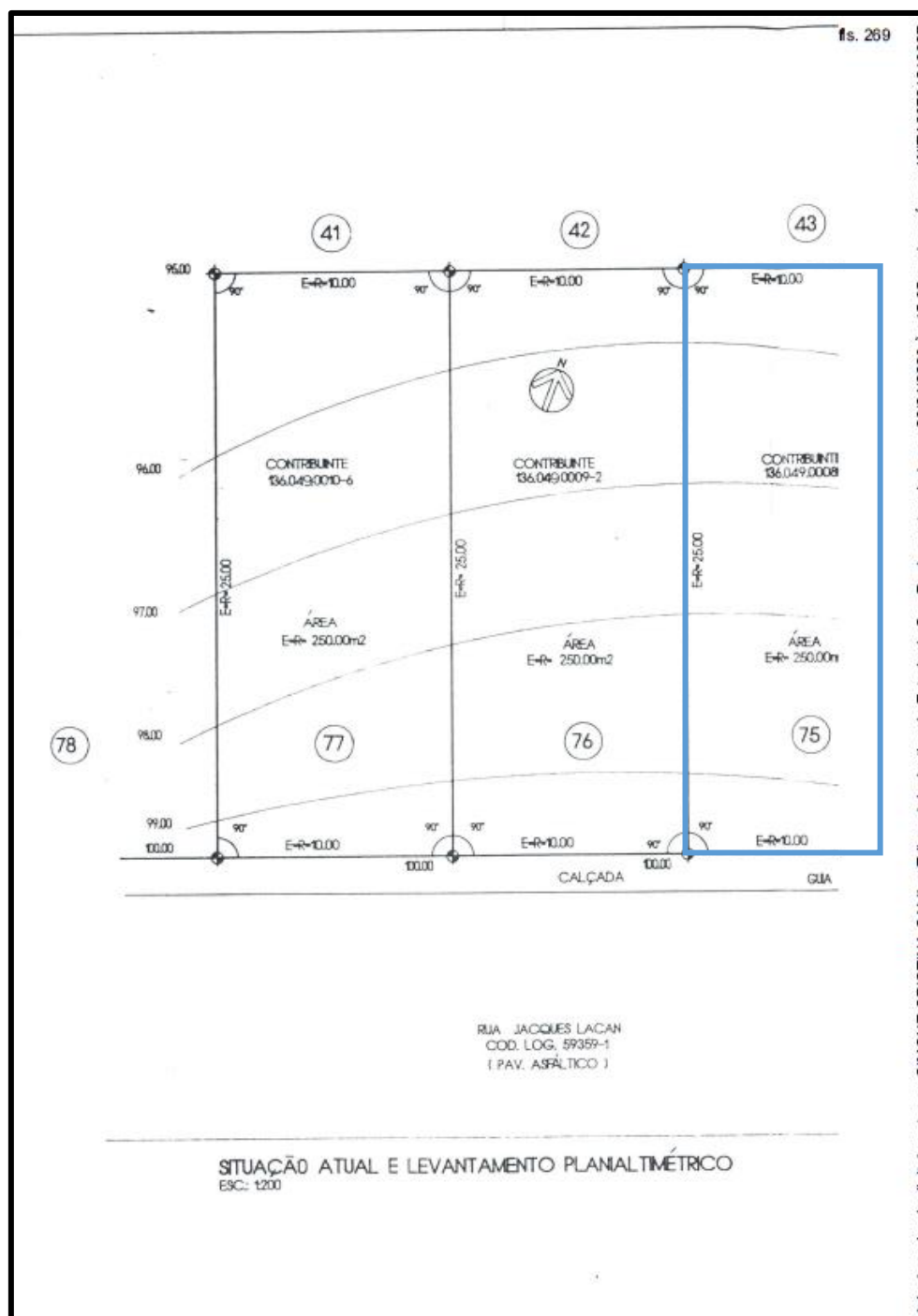
2) PARA FINS DE TRIBUTAÇÃO NO DEPARTAMENTO DE REVENHOS IMOBILIÁRIOS

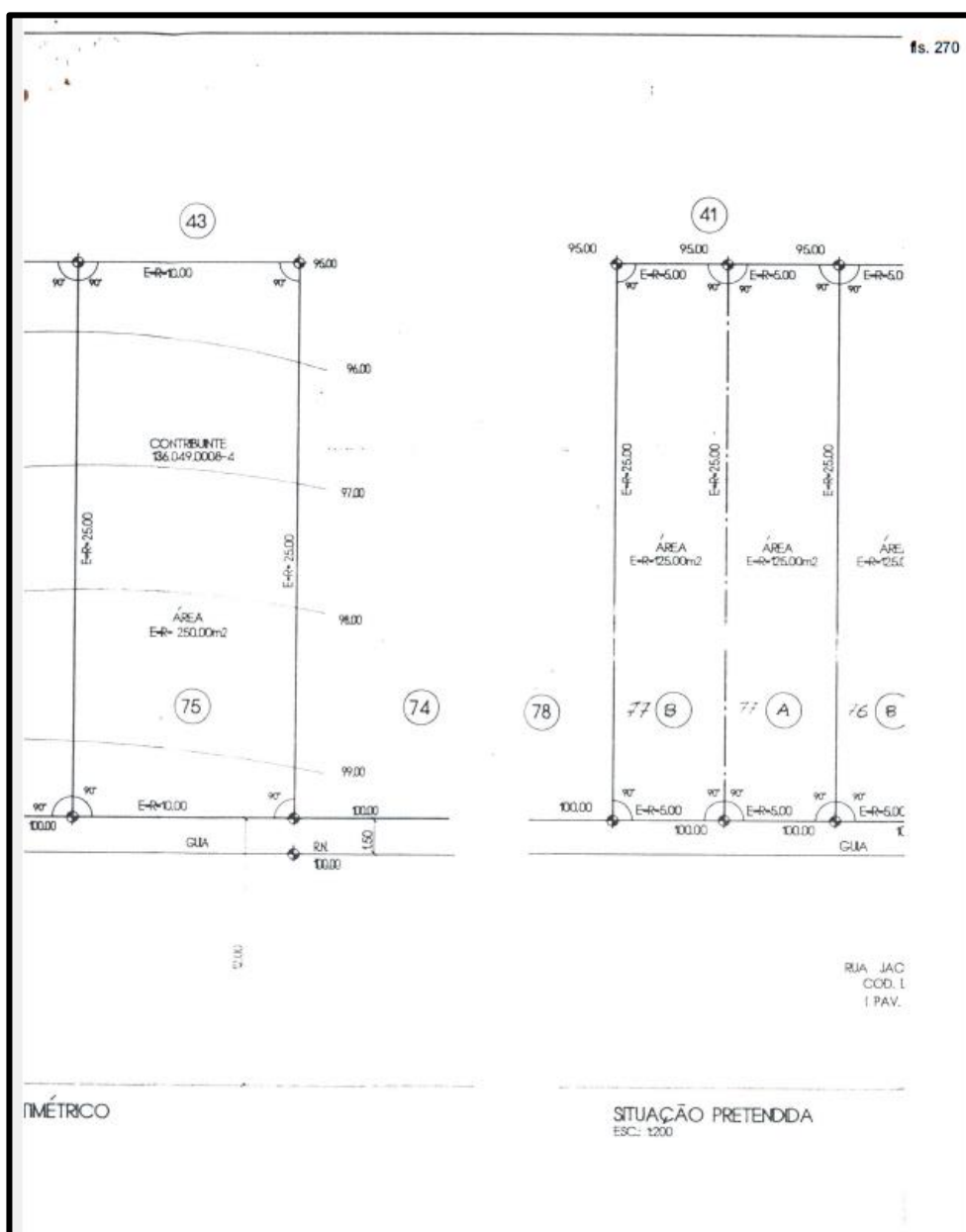
REQUERIMENTO: 13604900034-001 PROCESSO: 1999-0166711-2 EM 04/11/2000 01/01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA KLUPPEL MUNHOZ SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2023 às 16:27, sob o número WJTA23703311533. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008974-78.2018.8.26.0007 e código sgXXXXPFI.

Figura 11: Planta de desdobro do Lote 75 (fls. 266/271)

DESDOBRO DE LOTES		Folha n.º 40 de 40 1558-016211 FRANCISCA A. ARAI NEVES R.F. 304.909.401 Aprovação Planaltis-ART-0	FOLHA: ÚNICA															
ASSUNTO:	DESDOBRO DOS LOTES 75, 76, 77 DA QUADRA 10																	
COD. LOG.	67359-1	ZONA 2																
PROPR:	TERRALIDER ENGENHARIA E NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA																	
LOCAL:	RUA JACQUES LACAN S/N CEP. 0000-000																	
BARRO:	JARDIM SÃO PAULO GUAIANAZES - SÃO PAULO - SP																	
CONTRIB:	136.049.0008-4 \ 136.049.0009-2 \ 136.049.0010-6																	
ESCALA:	1:200																	
SITUAÇÃO S/ ESCALA		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO DE DESDOBRO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.																
		DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS DEVIDAMENTE MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEL AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS NO ART. 39 DA LEI 8001/73.																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS</th> <th>(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOTE 75 E = R =</td> <td>250.00m²</td> </tr> <tr> <td>LOTE 76 E = R =</td> <td>250.00m²</td> </tr> <tr> <td>LOTE 77 E = R =</td> <td>250.00m²</td> </tr> <tr> <td>SITUAÇÃO ATUAL</td> <td>750.00m²</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS	(m²)	LOTE 75 E = R =	250.00m²	LOTE 76 E = R =	250.00m²	LOTE 77 E = R =	250.00m²	SITUAÇÃO ATUAL	750.00m²	PROPRIETÁRIO: MAURO RUBENS CAVALHEIRO PROPRIETÁRIO: OSMAR ALVES BARTIETI PROPRIETÁRIO: JOÃO PASTOR NETO AUTOR: ENG. AGRIMENSOR MAURO RUBENS CAVALHEIRO CREA: 0600541487 CDM - 8.567.969-6 ART : 0600541487/99007 RESP.TEC. ENG. AGRIMENSOR MAURO RUBENS CAVALHEIRO CREA: 0600541487 CDM - 8.567.969-6 ART : 0600541487/99007						
ÁREAS	(m²)																	
LOTE 75 E = R =	250.00m²																	
LOTE 76 E = R =	250.00m²																	
LOTE 77 E = R =	250.00m²																	
SITUAÇÃO ATUAL	750.00m²																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SITUAÇÃO</th> <th>PRETENDIDA</th> <th>(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOTE 75 A E = R =</td> <td>125.00m²</td> </tr> <tr> <td>LOTE 75 B E = R =</td> <td>125.00m²</td> </tr> <tr> <td>LOTE 76 A E = R =</td> <td>125.00m²</td> </tr> <tr> <td>LOTE 76 B E = R =</td> <td>125.00m²</td> </tr> <tr> <td>LOTE 77 A E = R =</td> <td>125.00m²</td> </tr> <tr> <td>LOTE 77 B E = R =</td> <td>125.00m²</td> </tr> </tbody> </table>		SITUAÇÃO	PRETENDIDA	(m²)	LOTE 75 A E = R =	125.00m²	LOTE 75 B E = R =	125.00m²	LOTE 76 A E = R =	125.00m²	LOTE 76 B E = R =	125.00m²	LOTE 77 A E = R =	125.00m²	LOTE 77 B E = R =	125.00m²	PARA OS LOTES COM AS CARACTERÍSTICAS ABAIXO RELACIONADOS 1. $125.00 \text{ M}^2 \leq \text{ÁREA} < 250.00 \text{ M}^2$ 2. $5.00 \text{ M} \leq \text{FRENTE} < 10.00 \text{ M}$ O USO RESTRINGE-SE A CAT. R1, RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR E CONFORMIDADE AO ARTIGO 23 DA LEI 9.413/81	
SITUAÇÃO	PRETENDIDA	(m²)																
LOTE 75 A E = R =	125.00m²																	
LOTE 75 B E = R =	125.00m²																	
LOTE 76 A E = R =	125.00m²																	
LOTE 76 B E = R =	125.00m²																	
LOTE 77 A E = R =	125.00m²																	
LOTE 77 B E = R =	125.00m²																	
		PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO AGÊNCIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS - JARDIM GUAIANAZES 27/10/2020 APR. 601 CALTON FRANÇA LOPES Assistente Técnico II Alvará n.º 2020/43193-00 EXPEDIDO EM 01/11/20																





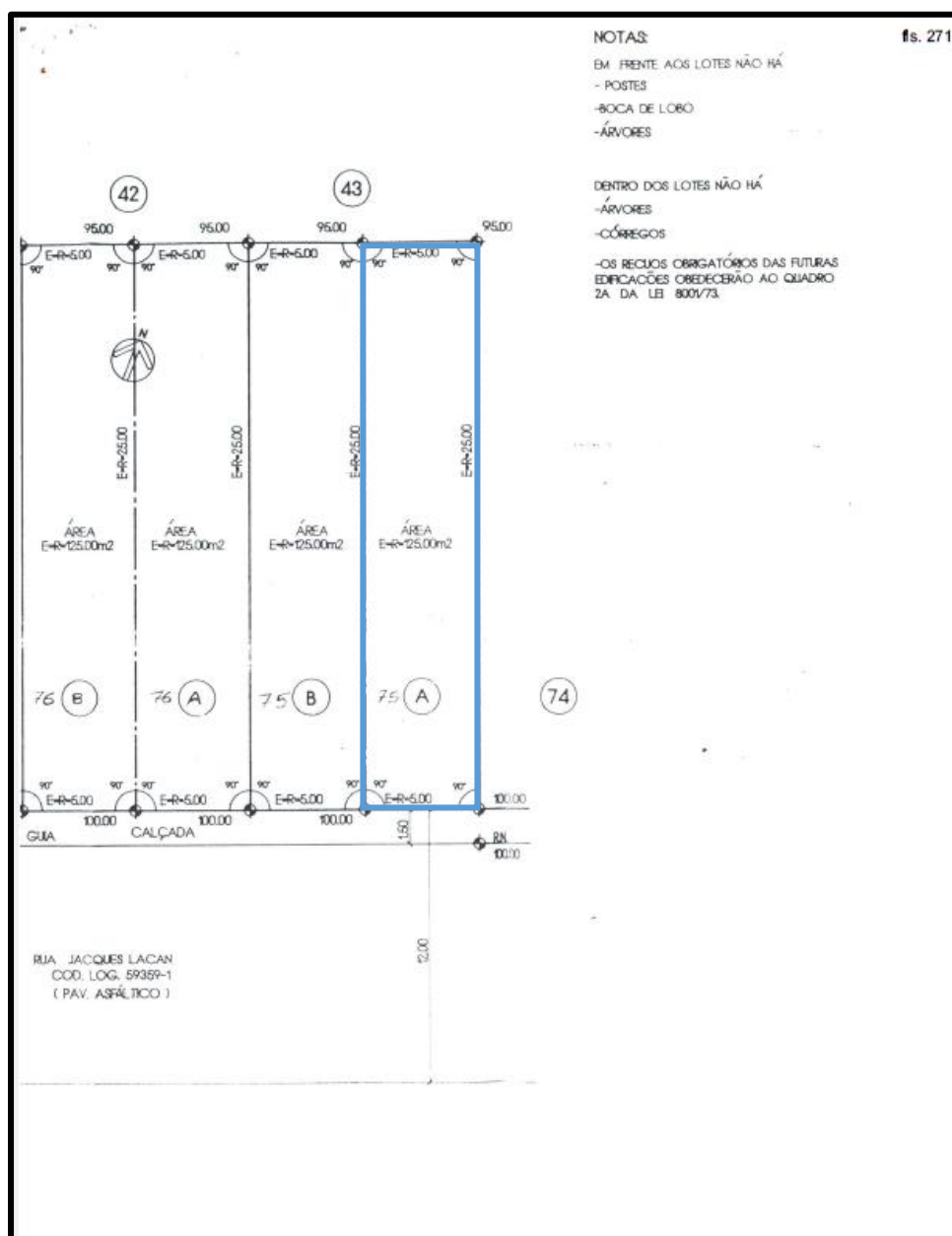


Figura 12: Memorial descritivo do desdobro do Lote 75
(fls. 233)

MEMORIAL DESCRITIVO		fls. 233
Assunto:	DESDOBRO DO LOTE 75 DA QUADRA 10	Folha n.º 147 de 166 n.º 147 de 166 R.F. 304.909.401 Acervo de Planos AR-G RUBENS A. ARAÚJO NEVES R.F. 304.909.401
Proprietário:	TERRALIDER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	
Local:	RUA JACQUES LACAN 8/N - CEP: 00000-000	
Bairro:	JARDIM SÃO PAULO - GUAIANAZES - SÃO PAULO	
Contribuinte:	136.049.0008-4 COD. LOG. 59359-1	
SITUAÇÃO ATUAL		
Um terreno situado à Rua Jacques Lacan, Jardim São Paulo - Guaianazes, medindo da frente aos fundos de ambos os lados E=R=10,00 metros, tendo nos fundos a largura de E=R=10,00 metros, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote "74", do lado esquerdo com o lote "76" e nos fundos com parte dos lotes "43 e 42", encerrando a área de E=R=250,00 metros quadrados.		
SITUAÇÃO PRETENDIDA		
LOTE "75A" - Um terreno situado à Rua Jacques Lacan, parte do lote "75", Jardim São Paulo - Guaianazes, medindo E=R=5,00 metros de frente para a referida rua, medindo da frente aos fundos de ambos os lados E=R=25,00 metros, tendo nos fundos a largura de E=R=5,00 metros, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote "74", do lado esquerdo com o lote "75B" e nos fundos com parte do lote "43", encerrando a área de E=R=125,00 metros quadrados.		
LOTE "75B" - Um terreno situado à Rua Jacques Lacan, parte do lote "75", Jardim São Paulo - Guaianazes, medindo E=R=5,00 metros de frente para a referida rua, medindo da frente aos fundos de ambos os lados E=R=25,00 metros, tendo nos fundos a largura de E=R=5,00 metros, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote "75A", do lado esquerdo com o lote "76A" e nos fundos com parte dos lotes "43 e 42", encerrando a área de E=R=125,00 metros quadrados.		
PROPRIETÁRIO: MAURO RUBENS CAVALHEIRO		
PROPRIETÁRIO: OSMAR ALVES BAPTISTA		
PROPRIETÁRIO: JOÃO PASTORI NETO		
Autor do Proj.: Engº Agrim. MAURO RUBENS CAVALHEIRO CREA: 0600541487 - CCM - 8.557.969 - 6 ART: 060054148799007		
Resp. Técnico: Engº Agrim. MAURO RUBENS CAVALHEIRO CREA: 0600541487 - CCM - 8.557.969 - 6 ART: 060054148799007		

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIMONE CRISTINA CALLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 16:27, sob o número WITA22700391568

6. QUESITOS

6.1 Requerente (fls. 302/305)

1. Queira a Senhora Perita informar se no compromisso de compra e venda do imóvel objeto, assinado entre as partes, Aditivo de Contrato (fls. 12 e 13 do processo principal 1015263-44.2017.8.26.0007, datado de 20/12/2003, que faz menção ao Contrato Particular de Venda e Compra, A1075 (ver documento), existe alguma cláusula que trata sobre as benfeitorias erguidas no imóvel sobre responsabilidade da compromissarias compradora, queira discorrer.

R: Na cláusula V.6 do Contrato de Compra e Venda (fls. 316), consta que não terá direito a indenização por quaisquer benfeitorias.

V.5.3 - As custas administrativas e comissões decorrentes da rescisão, fixadas em 30% (trinta por cento) do valor obtido, conforme cláusula V.4..

V.5.4 - As custas contábeis decorrentes de impostos pagos, lucro imobiliário e demais implicações na contabilidade da **COMPROMITENTE VENDEDORA**, na quantia de 25% (vinte e cinco por cento) do valor estabelecido em V.4..

V.5.5 - Toda e qualquer desvalorização ou prejuízo que causar ao imóvel, bem como eventual valorização de mercado que vier a ser acrescida ao mesmo.

V.6 - Na rescisão por culpa dos **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES**, estes não terão direito a indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias ou úteis, introduzidas no imóvel.

2. Queira a Senhora Perita informar qual a condição atual titular da parte do imóvel compromissada ao Requerente, isto é 50% do lote originário, designado como Lote 75 A

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

da QD 10 do Loteamento Jardim São Paulo (Observar a matrícula recém desdobrada 225.768 do 7 RI).

2.1 Favor descrever as dimensões tabulares da área de terreno.

R: De acordo com a Matrícula nº 225.768, o imóvel possui 5,00 metros de frente e de fundos e 25,00 metros nas laterais, totalizando uma área de 125 m².

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL		7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4	
matrícula	folha	CNM: 124594.2.0225768-54	
225.768	01	São Paulo, 23 de junho de 2023	
IMÓVEL: TERRENO, situado na rua Jacques Lacan, constituído de parte do lote nº 75, da quadra nº 10, do Jardim São Paulo, designado no projeto de desdobro como " lote 75-A ", em GUAIANAZES , medindo 5,00m de frente para a referida rua; medindo da frente aos fundos, de ambos os lados 25,00m, tendo nos fundos a largura de 5,00m, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 74, do lado esquerdo com o lote nº "75-B" e nos fundos com parte do lote nº 43, encerrando a área de 125,00m².			

2.2 Informar ainda se a abertura da referida matrícula consolida a regularização do desdobro do imóvel emitido pela PMSP (fls. de 266/271 dos autos), mediante instancia registral.

R: Sim.

3. Queira a Senhora Perita informar, se nos autos foi anexado, protocolo de alteração do cadastro do imóvel, objetivando o desdobro fiscal do SQL: 136.049.0008-4 (área

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

maior) com a finalidade de adequação cadastral as condições atuais titulares do objeto.

R: Sim.

4. Queria a Senhora Perita, informar qual a condição atual Cadastral do SQL: 136.049.0008-4 (fl. 234 dos autos) que pertence ao imóvel objeto, em relação:

4.1 Se os Dados Cadastrais do Terreno, corresponde a área originaria do imóvel, lote inteiro, segundo sua matrícula de nº 71.128 do 7º R.I. (fls. 227/228 autos).

R: Sim.

Dados de Integração

[Fechar painel](#)

IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Atributo	Valor
Setor	136
Quadra	049
Lote	0008
Situação	ATIVO
Dígito SQL	4
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R JACQUES LACAN
Número da Porta	S/N
Tipo de Uso	Terreno
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	250
Área construída	0

1 de 1

4.2 Se os Dados cadastrais da Construção e se este cadastro está atualizado conforme a atual condição construtiva do imóvel.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

R: Não consta área construída no cadastro da Prefeitura.

4.2.1 Em caso negativo queira a Perita dissertar com base no Decreto nº 52.884/11, se tal condição construtiva do imóvel é passível de ser ocorrida em "fato gerador", com possibilidade de apuração pela municipalidade, na ocasião do desdobro fiscal, onde os dados declarados poderão ser revistos de ofício pela Administração Tributária, para fins de lançamento do IPTU, gerando ônus tributário para justa da parcela construtiva de forma retroativa por 5 anos. (Seção III Art. 8º parágrafos e alíneas).

R: Prejudicado, a perícia tem como escopo a avaliação do imóvel e não eventual regularização das benfeitorias junto à Prefeitura.

5. Queira a Senhora Perita informar, se o entorno do imóvel objeto, dispõem de Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

R: Sim.

6. Queira a Senhora Perita informar se para o cálculo do Valor de Terreno, considerado sua condição originária, na qualidade de "terreno nu" transacionado no mercado, foi utilizado o método comparativo direto, preferível em norma, onde a amostra pesquisada foi composta apenas por elementos na mesma condição de semelhança contratual do contratual do avaliando, isto é, terreno sem benfeitorias.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

R: Não foi obtido no mercado terrenos ofertados, apenas elementos com benfeitorias edificadas.

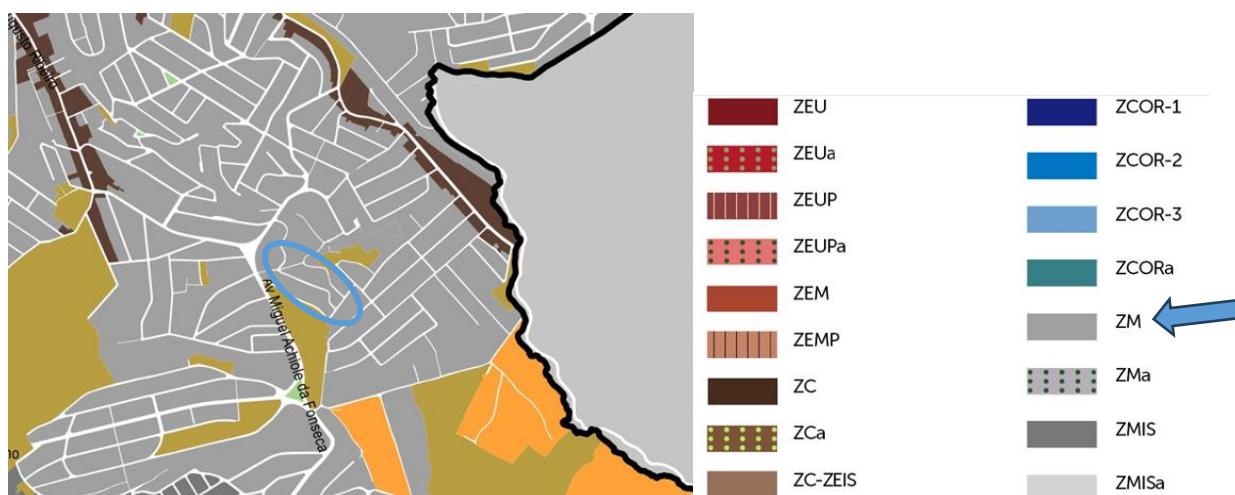
7. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno, no caso de fatores, queira a Senhora Perita informar quais foram os eleitos e se estes obedecem ao Anexo B item B.6 da norma 14.653:2, onde a adoção dos mesmos não pode resultar em aumento da heterogeneidade dos valores estimados.

R: Os fatores foram área e topografia do terreno.

8. De acordo com a legislação edilícia vigente do municio: Código de Obras e Edificações de São Paulo (Decreto nº 57.776/17), Plano Diretor Estratégico (lei nº 16.402/16), Lei de Anistia vigente (Lei nº 17.202/19), queira a Senhora perita informar:

8.1 Qual o referido zoneamento que o imóvel está inserido?

R: Zona Mista - ZM



8.2 Quais são as principais restrições de ocupação física do imóvel, considerando seu zoneamento, informando: recuos, área máxima de projeção das benfeitorias do terreno (Taxa de Ocupação), taxa de permeabilidade do solo, aproveitamento básico construtivo (Coeficiente de Aproveitamento).

R:

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

a) Considerando o item anterior (8.2), informar se as construções erguidas no imóvel pela Requerida, estão em conformidades com as atuais restrições de ocupação do imóvel.

R: Sim.

b) Em caso de não conforme para regularização "item anterior a)" e ainda mesmo que considere Anistia vigente (Lei nº

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

17.202/19, queira a senhora perita informar se estas benfeitorias são potencialmente aptas de regularização.

R: Conforme quesito anterior, as benfeitorias estão de acordo com a Lei nº 16.402/2016.

c) Em caso de possível regularização queira informar seus custos considerando: processos municipais, inclusive quanto contrapartidas financeiras, mediante ao aumento do potencial construtivo básico (outorga), tributários de ISS e registrais para sua averbação.

R: Prejudicado, não é o escopo do trabalho definido por v. Exa.

d) Já para constatação de inviabilidade de regularização, o que caracteriza a parcela construtiva como sendo benfeitoria "sem valor comercial", não passível de ser comercializada, queira a Senhora Perita estimar os custos para seu desmonte, objetivando a readequação do imóvel na mínima condição originária de comercialização, isto é, "terreno nú". Cálculo do montante de gastos para a desmobilização e transporte das benfeitorias demolidas.

R: Prejudicado, não é o escopo do trabalho definido por v. Exa.

9. É possível aferir a idade real das construções, na impossibilidade informar o critério utilizada para estimá-las?

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

R: O imóvel foi adquirido em 1996, ou seja, há 27 anos, conforme vista aérea a benfeitoria já estava edificada em 2001, de acordo com os acabamentos o imóvel possui cerca de 25 anos.

10. Qual a quantidade de metro quadrado construtivo existente no imóvel?

R: 63,90 m².

11. Conforme as características de implantação, construção, uso e manutenção das benfeitorias existentes no imóvel, queira a Senhora Perita informar se no local existe alguma situação de risco aos ocupantes que comprometa o seu adequado uso em níveis de habitabilidade e solidez e segurança estrutural?

R: A benfeitoria não possui acabamento externo e não há proteção da laje acarretando infiltração de água e presença de umidade no teto e nas paredes, como ilustram o relatório fotográfico.

12. Qual o critério usado para depreciação física das construções existente, favor informar o montante depreciado fisicamente.

R: A depreciação das edificações pode ser calculada pelo método de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

13. Queira Senhora Perita informar se existe no imóvel algum nível de obsolescência das benfeitorias em termos de depreciação funcional / externa, tais como: característica de inadequação (falhas de projeto e/ou execução),

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins).

R: A filha do requerido, Sra. Jéssica não soube informar se há projeto aprovado das benfeitorias junto à Prefeitura. A benfeitoria não possui acabamento externo, não há proteção da laje, conforme padrão proletário do Estudo Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

14. Considerando que a depreciação funcional/externa é existente e não pode ser mensurada no cálculo da depreciação física, queira a Senhora perita aferir o valor desta depreciação (ou percentual) que impacta diretamente no custo das benfeitorias.

R: A depreciação da edificação, calculada pelo método de Ross-Heidecke, é de 57,5% no estado de conservação que se encontrava no dia da vistoria.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

$$Fob = R + k \times (1 - R) = 0,20 + 0,4688 \times (1 - 0,20) = 0,5750$$

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

15. Queira a Senhora Perita informar se o imóvel apresenta dívida tributária (IPTU); débitos vencidos, dívida ativa ou execução fiscal, para o imóvel de SQL: 136.049.0008-4 (fl. 234 dos autos) (área maior). Favor informar o montante que cabe ao imóvel objeto, Lote 75 A da QD 10.

R: Conforme documento acostado as fls. 272 dos autos:



Cidade de
São Paulo

Procuradoria
Geral do Município

Consulta e Pagamento de
Dívidas

IPTU - 136,049,0008-4

Extrato válido para 26/04/2023

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	2.730,57
Dívidas Ajuizadas	0,00
Encargos	273,05
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 3.003,62

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
	2019	IPTU	964,30	96,43	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2020	IPTU	950,16	95,01	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2021	IPTU	816,11	81,61	10	Não Ajuizado	Em Aberto

7. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método evolutivo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ca = de acordo com a área do lote

FT = de acordo com a topografia do lote

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

Fs = de acordo com consistência do solo

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

7.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado dos imóveis.

$$\text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R\$

Vt = valor do terreno em R\$

$$V_t = A_t \times (C_a + F_T + F_s + q)$$

Onde,

At = área do terreno em m²

q = valor unitário em R\$/m²

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

- Fator área

$$C_a = (A/125)^{0,2}$$

Onde,

A = área do terreno

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

$$V_b = A_c \times F_{ob} \times IC \times R_{8-N}$$

Onde,

A = área construída em m²

R_{8-N} = R\$1.957,54/m² (agosto/2023)

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Agosto 2023 - R\$/m²	
Sem desoneração . R8-N 1.957,54 ▲ 0,05%	Com desoneração . R8-N 1.826,15 ▲ 0,06%

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,48	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{25}{60} = 342\%$$

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 – 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 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.



K é obtido na Tabela 2 da página 17 da Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.019.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

$$Fob = R + k \times (1 - R) = 0,20 + 0,4688 \times (1 - 0,20) = 0,5750$$

7.2 Valor do Imóvel

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir.

$$V_{\text{IMÓVEL}} = V_t + V_c$$

- **Valor do terreno**

$$V_t = A_t \times q$$

$$V_t = 125,00 \text{ m}^2 \times R\$563,81/\text{m}^2$$

$$V_t = R\$70.476,25 \text{ (setembro/2023)}$$

- **Valor da construção**

$$V_b = A_c \times F_{ob} \times IC \times R8-N$$

$$V_b = 63,90 \text{ m}^2 \times 0,5750 \times 0,844 \times R\$1.957,54/\text{m}^2$$

$$V_b = R\$60.708,85 \text{ (setembro/2023)}$$

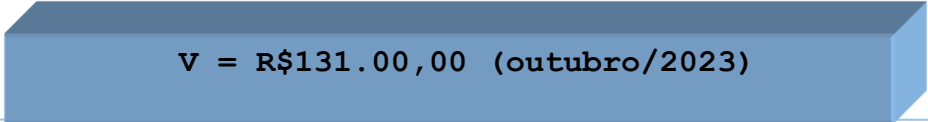
- **Valor do imóvel**

$$V_{\text{IMÓVEL}} = V_t + V_c$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$70.476,25 + R\$60.708,85$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$131.185,10 \text{ (setembro/2023)}$$

O valor do imóvel é **de R\$131.000,00 (setembro/2023) - cento e trinta e um mil reais.**


$$V = R\$131.00,00 \text{ (outubro/2023)}$$

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 63 (sessenta e três) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta, também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 5 de outubro de 2023.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

ANEXOS

- Amostras
- Cálculos

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil****TRATAMENTO DE FATORES**

	Elemento	Fonte	Foto
1	Rua Jacques Lacan, n° 58	Imóveis Tel.: 94653-1336 Sr. Marcio	
2	Rua Jacques Lacan, n° 266	Proprietário Tel.: 98601-2885 Sr. Silvinho	
3	Rua Jacques Lacan, n° 96	Proprietário Tel.: 99566-1309 Sr. Rivaldo	
4	Rua Augustinho Felix de Lima, n° 89	Bom Local Imóveis Tel.: 4263-1677 Sra. Luciene	
5	Rua Augustinho Felix de Lima, n° 37 B	Rangel de Sá Imóveis Tel.: 2016-9910 Sr. Rodrigo	
6	Rua Augustinho Felix de Lima, ao lado 35 B	Proprietário Tel.: 97233-3977 Sr. Samir	
7	Rua Jacques Lacan, n° 172	Newcore Imóveis Tel.: 95819-6257 Sra. Laura	

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Valor Ac(R\$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	350.000,00	Oferta	250,00	10	227.749,30	0,919	e	14	0,7536	0,8029	0,90
2	420.000,00	Oferta	300,00	40	307.107,35	0,919	e	57	0,4613	0,5690	0,90
3	350.000,00	Oferta	170,00	15	255.866,66	0,919	d	21	0,7958	0,8366	0,90
4	180.000,00	Oferta	100,00	40	99.836,15	0,919	e	57	0,4437	0,5550	0,90
5	350.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,90
6	170.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,90
7	847.500,00	Oferta	300,00	20	696.201,59	1,497	d	29	0,7399	0,7919	0,90

Elemento	Valor At(R\$)	At (m²)	qu (R\$/m²)	t (m)	p (m)	Ca	Fs	Ft	Ce
1	87.250,70	125,00	698,01	5,00	25,00	1,000	1,000	1,000	1,000
2	70.892,65	125,00	567,14	5,00	25,00	1,000	1,000	1,000	1,000
3	59.133,34	125,00	473,07	5,00	25,00	1,000	1,000	1,000	1,000
4	62.163,85	125,00	497,31	5,00	25,00	1,000	1,000	1,000	1,000
5	315.000,00	250,00	1.260,00	5,00	50,00	0,871	1,000	1,000	1,000
6	153.000,00	250,00	612,00	5,00	50,00	0,871	1,000	0,900	1,000
7	66.548,41	130,00	511,91	6,00	21,67	0,992	1,000	1,000	1,000

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elemento	Fator Oferta		Fator solo			Fator Área			Fator Topografia			Fator Esquina		
	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta deduzido do fator oferta	Fs	Fator solo (R\$)	Dif. solo	Ca	Fator área	Dif (R\$) área	Fator Topografia	Dif (R\$) Topografia	Unitário Homog pela Profund	Ce elemento	Fator Esquina	Unitário Homog pela Esquina
1	698,01	0,9	1,00	0,000	0,00	1,00	1,000	0,00	0,80	-139,60	558,40	1,000	1,00	698,01
2	567,14	0,9	1,00	0,000	0,00	1,00	1,000	0,00	1,00	0,00	567,14	1,000	1,00	567,14
3	473,07	0,9	1,00	0,000	0,00	1,00	1,000	0,00	1,00	0,00	473,07	1,000	1,00	473,07
4	497,31	0,9	1,00	0,000	0,00	1,00	1,000	0,00	1,00	0,00	497,31	1,000	1,00	497,31
5	1.260,00	0,9	1,00	0,000	0,00	0,87	1,149	187,36	1,00	0,00	1.260,00	1,000	1,00	1.260,00
6	612,00	0,9	1,00	0,000	0,00	0,87	1,149	91,00	1,11	68,00	680,00	1,000	1,00	612,00
7	511,91	0,9	1,00	0,000	0,00	0,99	1,008	4,03	1,00	0,00	511,91	1,000	1,00	511,91
Média	659,92		Fs	30		Ca aval exp f=	1	700,26	Ft aval	0,80	649,69	Ce aval	1,00	659,92
Desvio padrão	275,59						0,2	342,22			277,47			275,59
Coeff. Var.	41,76%							48,87%			42,71%			41,76%
Superior (+30%)	857,90							910,34			844,60			857,90
Inferior (-30%)	461,94							490,18			454,78			461,94

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

Resultado da aplicação dos fatores			
Unitário só com Fator Oferta	Area + Topog. + Ce média	Area + Topog.+ Ce avaliando	Area + Topog.+ Ce avaliando
698,01	558,40	558,40	558,40
567,14	567,14	567,14	567,14
473,07	473,07	473,07	473,07
497,31	497,31	497,31	497,31
1.260,00	1.447,36	1.447,36	
612,00	771,00	771,00	771,00
511,91	515,94	515,94	515,94
659,92	690,03	690,03	563,81
275,59	348,10	348,10	107,63
41,76%	50,45%	50,45%	19,09%
Superior (+30%)	897,04	897,04	732,95
Inferior (-30%)	483,02	483,02	394,67

coef geral homog. Média Saneada	coef geral homog. Avaliando
0,80	0,80
1,00	1,00
1,00	1,00
1,00	1,00
1,15	1,15
1,26	1,26
1,01	1,01

Calculo do unitário =	563,81
Intervalo de Confiança de 80% =	71,04
t=(n-1)= 5	1,476
Desv. Pad. (s) =	107,63
Fórmula $t \times s / (n-1)^{0,5}$	71,04
Avaliação =	563,81
Intervalo inferior =	634,85
Intervalo superior =	492,77
Amplitude =	22%
Grau de Precisão III	

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Distribuição t

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496