

fls. 214

*ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia
(ts7 – 0019/22)*

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
PROCESSO nº: 0030581-03.2021.8.26.0021

Reqte: CONDOMINIO SHOPPING CENTER CIDADE DAS FLORES
Advogado: Irineu Palma Pereira

Reqdo: ESPOLIO DE MARCO ANTONIO ALVIM DE MELLO, REP. POR
HENRIQUE DA CUNHA MELLO
Advogado: Alvaro Cauduro de Oliveira

Localidade: Avenida Ceci, 1616 - Planalto Paulista – São Paulo, SP.

Data base: Novembro/2022

Valor de mercado do imóvel - página 22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TASSIA ANA TOSETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2022 às 15:43, sob o número WCPC22700166779
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030581-03.2021.8.26.0021 e código E331041.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDZ3 UTUNF YFCVV ZPCLD



1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Solicitante:

SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS
COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

1.2) Proprietário do imóvel:

MARCO ANTONIO ALVIM DE MELLO
CPF.: 324.046.388-15

1.3) Pressupostos e ressalvas importantes:

Apesar do documento (ANEXO 4) do imóvel avaliando ter em sua descrição:

- ▶ terreno medindo 509,00 m² (ficha nº 1);
- ▶ construção - intitulada como prédio - medindo 157,00 m² (verso ficha nº 2);

No momento da vistoria realizada no dia 18/10/2022 encontrou-se outra configuração. Em função da discrepância (entre dados da documentação e dados da medição feita no local), foi avaliado a configuração encontrada na vistoria.

Foram examinadas a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações, como parâmetro para critério de avaliação e escolha da metodologia, explícitos no item 2, página 5 e 6 do laudo.

Conforme determina a NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 7.3.2:

"7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados. "

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 216

O laudo fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 e nas informações obtidas junto aos índices de preços da construção civil como o CUB e o SINAPI;

1.4) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do conjunto do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

► Tipo: Imóvel formado por uma construção localizada na parte frontal do terreno com a TIPOLOGIA de galpão/depósito e uma construção localizada aos fundos do terreno com a TIPOLOGIA de residência unifamiliar.

► Área do terreno: 509,00 m²

► Área das construções: Galpão/depósito 272,30 m² + Escritório 50 m²
Residência unifamiliar 134,00 m²

► Endereço: Avenida Ceci, 1616. Bairro Planalto Paulista;

► Município: São Paulo - SP.

1.5) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

► Vistoria: Efetuada no dia 18 de outubro de 2022, entre 14:00 hs e 15:00 hs, na presença do Sr. Marcelo.

► Diagnóstico do mercado.

► Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

► Cálculo do valor de mercado do imóvel.

► Considerações finais e conclusão



1.6) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"valor de mercado: *quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ *homogeneidade dos bens levados a mercado;*
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. *O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.*
2. *A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:*



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 218

"5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação. "

1.7) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.



2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do conjunto de imóveis, foram adotados métodos distintos e combinados.

Método Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, sendo a composição do valor total do imóvel obtida através da conjugação dos métodos, sendo:

Valor do terreno através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual se identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra adotada, conforme disposto na NBR 14.653-1/2019. Para processamento dos dados foi utilizado o tratamento por fatores.

Valor das benfeitorias e edificações, através do **Método da Quantificação de Custo**, que "identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos".

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da NBR-14.653-1/2019 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. "

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.



2.2) Método evolutivo:

O Método Evolutivo consiste em partir do valor do terreno (obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito acima) e somá-lo ao valor das benfeitorias, este último obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

De acordo com o item 8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2, temos:

$$VI = [VT + (CB \times Cde)] \times Fc$$

VT = Valor do Terreno

CB = Custo da benfeitoria nova = CUB x Área x BDI;

VI = Valor Venal do Imóvel;

BDI = Bonificação e Despesas Indiretas

Fc = Fator de Comercialização

Os valores foram obtidos através da quantificação de custos e benfeitorias com a utilização de índices do SINDUSCON/SP – REFERÊNCIA SETEMBRO/2022.

O fator comercialização deverá ser fixado como resultante de pesquisa de mercado e poderá ser igual, maior ou menor que a unidade, dependendo das condições do mercado na data de referência da avaliação. No caso deste trabalho, o fator de comercialização (Fc) foi arbitrado = 1,1 pela impossibilidade de se fazer um comparativo direto com imóveis (construções) semelhantes. A depreciação deve ser usada em função da idade aparente das construções.



2.3) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

☒ Método Comparativo:

"9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1. "



fls. 222

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			



☒ **Método Evolutivo:**

" O grau de fundamentação, no caso de utilização do Método do Custo de Reprodução, deve ser determinado conforme as Tabelas 4 ,5 e 6.

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitoria

TABELA - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custos unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 5 – Enquadramento do Laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitoria

TABELA - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da qualificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo grau I



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 225

Tabela 6 – Grau de Fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 226

2.4) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".



3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

As características construtivas das edificações, são as seguintes:

Galpão/Depósito:

- ▶ Área Construída Térreo: 272,30 m²;
- ▶ Área Construída Piso Superior: 50 m²;
- ▶ Idade aparente: 15 anos;

O padrão construtivo da construção caracteriza-se por um galpão/depósito e seu USO atual, conforme observado durante a vistoria, é compatível com a sua TIPOLOGIA (características físicas). Ou seja, a construção é destinada com a função de galpão/depósito.

No piso térreo encontra-se uma ampla área destinada para galpão/depósito. E no piso superior, localiza-se um ambiente destinado a escritório.

Paredes em alvenaria, rebocadas e pintadas. Piso cimentado e pintado. Cobertura em telhas metálicas, com estrutura aparente. Instalações elétricas embutidas. Portão (acesso) de ferro. Fachada revestida de azulejo cerâmico.

Residência Unifamiliar:

- ▶ Área Construída Total: 134,00 m²;
- ▶ Idade aparente: 20 anos;

Embora o padrão construtivo da construção caracteriza-se por uma residência unifamiliar, seu USO atual, conforme observado na vistoria, difere da TIPOLOGIA (características físicas). A construção está sendo destinada com a função de depósito.

Paredes em alvenaria, rebocadas e pintadas. Piso cerâmico em todos os ambientes. Teto rebocado e pintado. Cobertura em telhas de barro. Instalações elétricas embutidas. Portas e janelas em madeira compensada.



3.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Avenida Ceci, 1616;
- ▶ Bairro: Planalto Paulista;

3.2) Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ▶ Avenida dos Bandeirantes;
- ▶ Avenida Indianópolis;
- ▶ Alameda Maruás.

3.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Predominância residencial;
- ▶ Padrão construtivo: Normal, Normal a Alto.

3.4) Infraestrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.



3.5) Características físicas:

- ▶ Frente principal: Avenida Ceci;
- ▶ Formato: Retangular, formando um "L" aos fundos;
- ▶ Matrícula: 45.404;
- ▶ Índice Cadastral: 047.251.0020-1;
- ▶ Posição: ocupa o lote 19 - Quadra 251;
- ▶ Topografia: Plana;
- ▶ Solo superficial: seco;
- ▶ Área total do lote: 509,00 m²;

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias aéreas.



Fonte: Google Earth, acesso em 20/10/2022 às 13:30 hs.



fls. 230

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia



Fonte: Google Earth, acesso em 20/10/2022 às 13:30 hs.
Delimitação do terreno.



Fonte: Google Earth, acesso em 20/10/2022 às 13:30 hs.
Delimitação das construções.

Medidas adquiridas durante a vistoria e somadas com o auxílio do programa AutoCad.



4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

4.1) Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos nus (sem construções), localizados no bairro Planalto Paulista, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

► V/M2: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:
De R\$ 2.600,00/m² a R\$ 5.405,41/m²

- FATOR DE OFERTA
- FATOR LOCALIZAÇÃO
- FATOR TOPOGRAFIA



fls. 232

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

4.4) Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F. oferta	F. local.	F. top.	F. hom	R / m2
1	R\$ 900.000,00	300	R\$ 3.000,00	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 2.700,00
2	R\$ 1.000.000,00	350	R\$ 2.857,14	0,9	0,9	1,0	0,81	R\$ 2.314,29
3	R\$ 1.190.000,00	400	R\$ 2.975,00	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 2.677,50
4	R\$ 1.200.000,00	400	R\$ 3.000,00	0,9	1,1	1,1	1,089	R\$ 3.267,00
5	R\$ 1.300.000,00	500	R\$ 2.600,00	0,9	1,1	1,4	1,386	R\$ 3.603,60
6	R\$ 1.600.000,00	388	R\$ 4.123,71	0,9	1,4	1,4	1,764	R\$ 7.274,23
7	R\$ 1.800.000,00	333	R\$ 5.405,41	0,9	1,0	1,0	0,9	R\$ 4.864,86

Média R\$ 3.423,04

Média R\$ 3.814,50

Área do imóvel: 509,00 m2

Média saneada R\$ 3.814,50

Valor do terreno

R\$ 1.941.578,86



4.5) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor do TERRENO avaliando.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, em sua totalidade, faremos os valores individuais de cada benfeitoria e, ao final destes valores encontrados, arbitraremos um valor inteiro representando a soma dos elementos (terreno + benfeitorias).

- Avenida Ceci, 1616 – Planalto Paulista
Área Total do TERRENO = 509,00 m²

VALOR DE MERCADO DO TERRENO:

R\$ 1.941.578,86



5) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

5.1) Classificação da avaliação das benfeitorias pelo método da quantificação de custos:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação das benfeitorias será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Estimativa do custo direto	II	2
2	BDI	II	2
3	Depreciação física	II	2
Pontuação atingida			6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
Pontuação		6	
Requisitos		Sim	-

■ Classificação quanto à fundamentação do método da quantificação de custos: Grau II.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO: GRAU II.



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 235

6) RESULTADOS:

Galpão/depósito: R\$ 305.576,18

Residência Unifamiliar: R\$ 394.752,09

Os cálculos foram realizados com o auxílio da planilha automatizada elaborada no programa Excel e a memória de cálculo encontra-se discriminada no ANEXO 3 deste trabalho.



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 236

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (TOTAL GERAL):

Terreno + Benfeitorias

Terreno: R\$ 1.941.578,86

Galpão/depósito: R\$ 305.576,18

Residência Unifamiliar: R\$ 394.752,09

Total: R\$ 2.641.907,13

► Avenida Ceci, 1616 – Planalto Paulista

R\$ 2.650.000,00

(DOIS MILHÕES E SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)



7) QUESITOS SOLICITADOS PELO REQDO.:

ESPOLIO DE MARCO ANTONIO ALVIM DE MELLO, REP. POR
HENRIQUE DA CUNHA MELL
Advogado: Alvaro Cauduro de Oliveira

1) Qual foi o último valor venal base do imóvel pela prefeitura para cálculo do IPTU?

► De acordo com a pesquisa feita no site da Prefeitura de São Paulo em "Consulta Valor Venal de Referência", o último valor venal base é de R\$ 1.871.311,00.

2) Qual é o atual estado de conservação do imóvel?

► O estado de conservação do imóvel é REGULAR.

3) Qual é o tipo de construção e acabamento do imóvel?

► Ver no item 3, página 13 do laudo, em "DESCRIÇÃO DO OBJETO".

4) O imóvel em análise possui uso misto (residencial e comercial) na mesma área?

► Não. Embora o imóvel possua uma edificação aos fundos com padrão construtivo de uma residência unifamiliar, seu USO está sendo destinado com a função de depósito. Além disso, esta edificação está inserida em uma condição indivisível em relação ao imóvel de principal atividade – galpão/depósito, criando a hipótese de que não há como utilizar esta edificação aos fundos unicamente como residência, pois seu acesso seria limitado ou controlado por questões de segurança do imóvel e de suas operações comerciais/industriais/logísticas.

Portanto não se pode considerar o USO desta edificação como uma residência, mesmo que haja um dormitório com a finalidade de alojamento para funcionários ou vigias.

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

5) Qual o valor do metro quadrado do terreno que possui uso misto (residencial e comercial) na região onde o imóvel está localizado?

► O valor do m² de terrenos que possuem uso misto na região não foi analisado, visto que estes não representam parâmetros para a avaliação do imóvel avaliando. Contudo o valor do m² do terreno (sem construções e/ou benfeitorias) é de R\$ 3.814,50, conforme consta no item 4.4, página 18 do laudo.

6) Quais são os índices de valorização imobiliária utilizados como parâmetro pelo avaliador?

► Como critério avaliativo para fins de cálculo do valor do TERRENO avaliando foram utilizados fatores homogeneizantes tais como:

Fator oferta: considerando a quanto tempo estão à venda no mercado imobiliário os imóveis utilizados como amostras;

Fator localização: considerando a posição dos terrenos em relação às principais vias, bem como a posição perante a quadra em que se insere (esquina, meio de quadra etc.);

Fator topografia: considerando o atual estado topográfico (plano, declive, arborizado etc.) do terreno avaliando em relação aos terrenos de amostras.

Outros parâmetros tais como: infraestrutura da região, índice de violência, entre outras características relacionadas à realidade do bairro, não foram relevantes para a amostragem, visto que TODOS os terrenos analisados estão inseridos na mesma região (bairro Planalto Paulista).

7) No imóvel em questão, quais índices de valorização imobiliária estão presentes?

► O imóvel avaliando possui todos os índices de valorização imobiliária citados no quesito 6. Contudo deve-se observar a comparação do imóvel avaliando com cada amostra utilizada como parâmetro, já que o imóvel objeto de estudo foi analisado individualmente e diretamente contraposto aos imóveis utilizados como amostra, conforme demonstra a planilha 4.4, página 18 do laudo.



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 239

8) Qual o tipo de via em que o imóvel se encontra (residencial, comercial, tráfego, transporte público, etc.)?

► O imóvel avaliando encontra-se em área com predominância residencial. A infraestrutura urbana do local está descrita no item 3.4, página 14 do laudo.

9) Quais são os outros valores que estão sendo praticados pelos imóveis comercializados na mesma região? Requer-se que se cite, no mínimo, 05 opções.

► Todos os imóveis analisados como amostras estão descritos no ANEXO 2 do laudo.

10) Quais são os canais (internet, imobiliária, etc) onde esses imóveis foram anunciados?

► Todas as informações referentes aos imóveis analisados como amostras foram obtidas através de sites de imobiliárias. Conforme demonstra a planilha no ANEXO 2 do laudo.

11) Qual a localização geográfica do imóvel por meio de aplicativos de geoprocessamento e seus dados?

► As coordenadas geográficas, obtidas através do Google Maps, do imóvel avaliando são:

23°37'25.0"S 46°38'56.8"W
-23.623610, -46.649112



8) ENCERRAMENTO

8.1) Anexos:

- 1 – Relatório fotográfico;
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Memórias de Cálculo – Método Evolutivo;
- 4 – Documentos;
- 5 – RRT.

8.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



8.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 27 (vinte e sete) páginas datilografadas e rubricadas, sendo a última assinada, e 05 (cinco) anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 04 de novembro de 2022.

Tássia Ana Tosetto
Arquiteta e Urbanista - CAU-SP A144233-3



ANEXO 1

Relatório fotográfico



Foto 1 – Vista fachada principal do imóvel.



Foto 2 – Portão de entrada ao imóvel.



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 243



Foto 3 – Vista da Avenida Ceci (lado direito para quem se posiciona de frente ao imóvel).



Foto 4 – Vista da Avenida Ceci (lado esquerdo para quem se posiciona de frente ao imóvel).



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 244



Foto 5 – Galpão/depósito – primeiro ambiente (térreo).

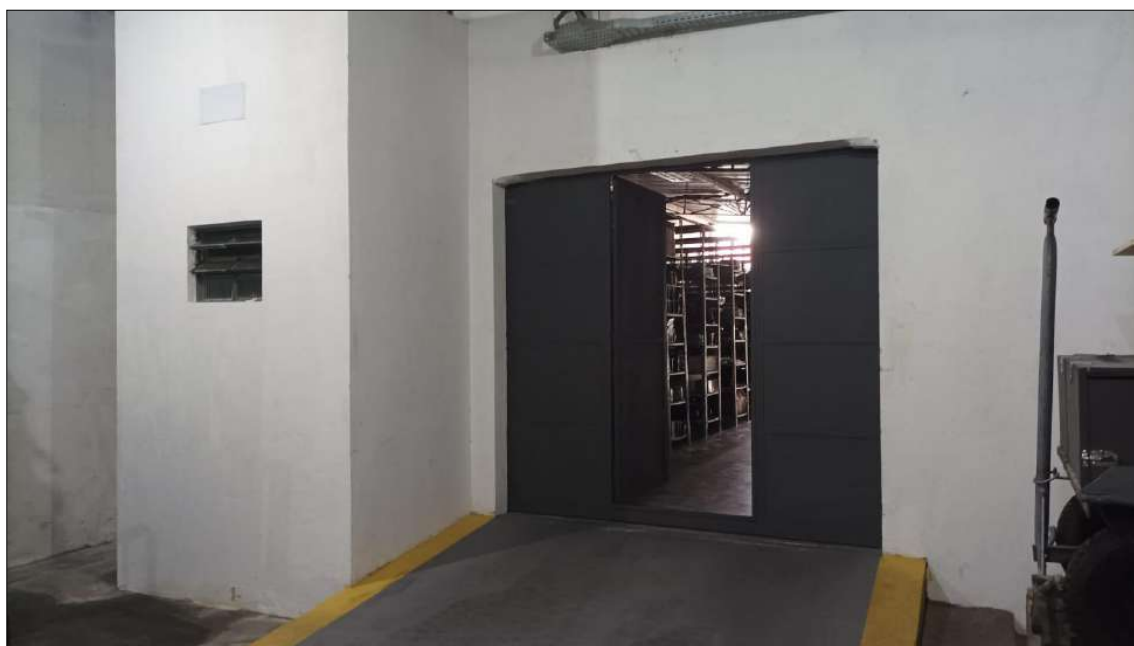


Foto 6 – Acesso ao segundo ambiente do galpão/depósito (térreo).



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 245



Foto 7 – Galpão/depósito – segundo ambiente (térreo).



Foto 8 – Galpão/depósito – acesso ao piso superior.



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 246

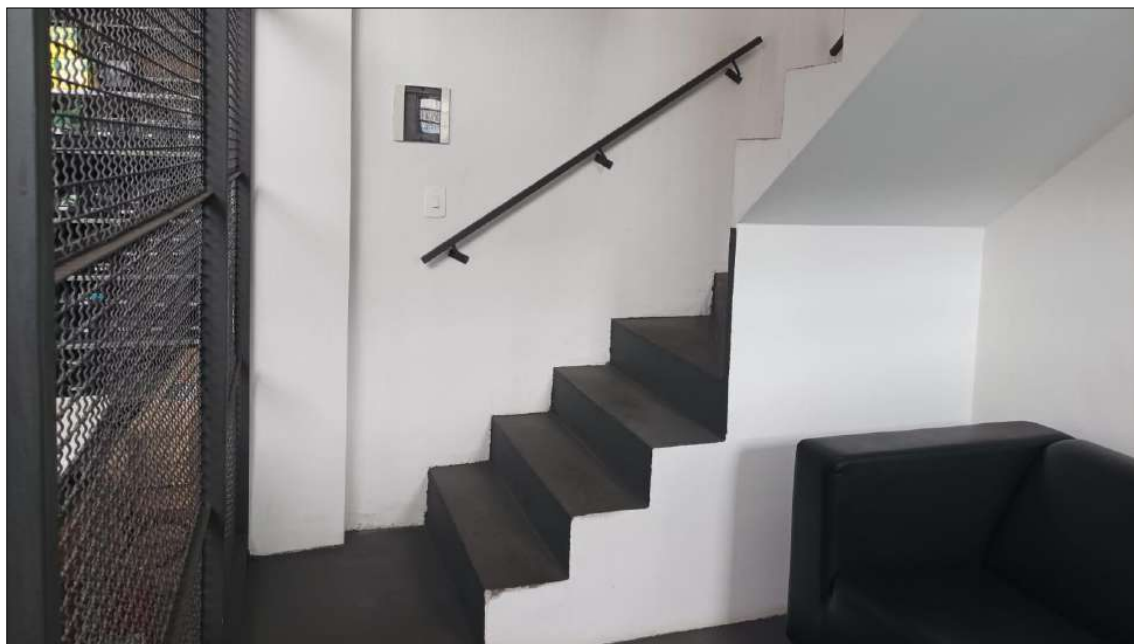


Foto 9 – Escada de acesso ao piso superior.

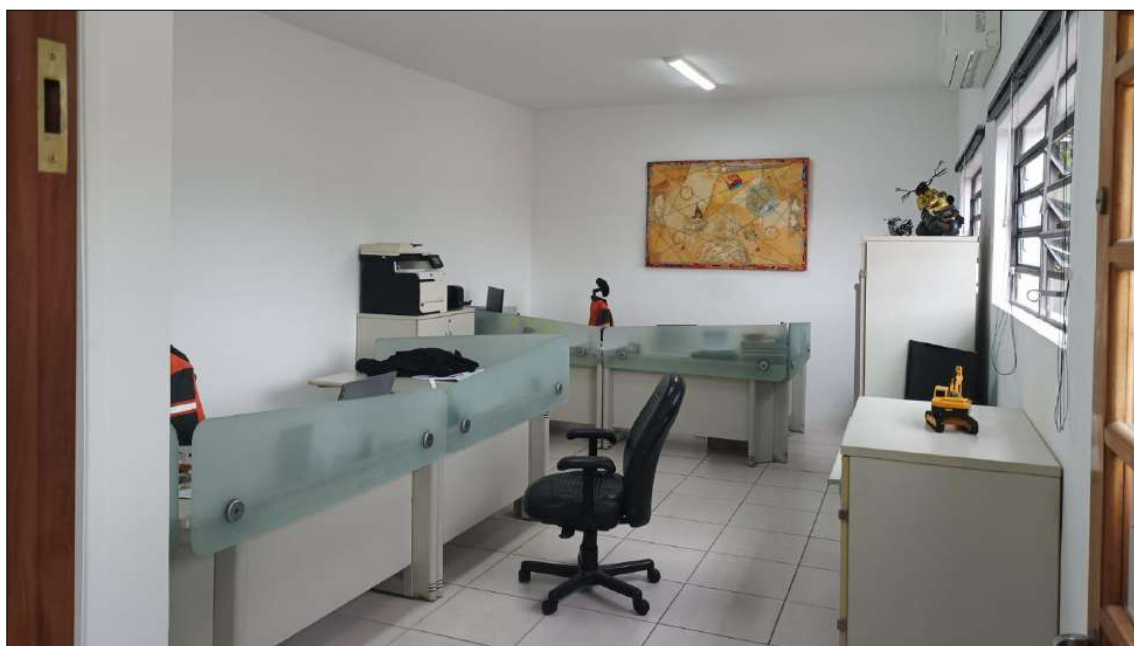


Foto 10 – Escritório – piso superior.



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 247



Foto 11 – Saída do galpão/depósito com acesso a área livre/descoberta para a residência, aos fundos do terreno.



Foto 12 – Fachada principal residência.



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 248



Foto 13 – Fachada lateral residência.



Foto 14 – Ao lado esquerdo da foto fachada posterior galpão/depósito. Ao lado direito da foto fachada principal residência.



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 249



Foto 15 – Entrada de acesso à residência.



Foto 16 – Primeiro ambiente ao acesso da residência.



ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 250



Foto 16 – Segundo ambiente ao acesso à residência.



Foto 17 – Terceiro ambiente ao acesso à residência.



fls. 251

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

ANEXO 2 – Listagem dos elementos pesquisados

Endereço	Bairro	Area (m²)	Valor m²	Valor total	Informante
Avenida Aratãs	Planalto Paulista	300	R\$ 3.000,00	R\$ 900.000,00	ZAPIMOVEIS
Avenida Jurandir	Planalto Paulista	350	R\$ 2.857,14	R\$ 1.000.000,00	ZAPIMOVEIS
Alameda dos Guainumbis	Planalto Paulista	400	R\$ 2.975,00	R\$ 1.190.000,00	VIVAREAL
Alameda dos Uapês	Planalto Paulista	400	R\$ 3.000,00	R\$ 1.200.000,00	VIVAREAL
Avenida Itacira	Planalto Paulista	500	R\$ 2.600,00	R\$ 1.300.000,00	VIVAREAL
Rua Luís Góis	Planalto Paulista	388	R\$ 4.123,71	R\$ 1.600.000,00	VIVAREAL
Avenida Miruna	Planalto Paulista	333	R\$ 5.405,41	R\$ 1.800.000,00	ZAPIMOVEIS

ts7 – 0019/22

Página 37

Rua Dias Leme, n.11 - Mooca – São Paulo - SP. | Cel.: +55 (11) 98315-4211
E-mail: contato@ts7arquitetura.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TASSIA ANA TOSETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2022 às 15:43, sob o número WCPCC22700166779
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030581-03.2021.8.26.0021 e código E331041.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDZ3 UTUNF YFCVV ZPCLD



ANEXO 3 – Memórias de Cálculo – Método Evolutivo

Galpão/depósito

DADOS DE ENTRADA (INPUT)				
BENFEITORIA N°	2	IDENTIFICAÇÃO	GALPÃO/DEPÓSITO	
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO				
Coisa Feita (independente da tendência)	1,10			
		ÁREA EQUIVALENTE (m²)	297,30	
CONSTRUÇÃO TIPO	Lojas e prédios comerciais	ÁREA PADRÃO (m²)	272,30	
N°	IDENTIFICAÇÃO	REDUTOR	ÁREA (m²)	ÁREA EQUIV. (m²)
1	Térreo coberto (fechado)	1	272,30	272,30
2	Subsolo ou mezanino	0,5	50,00	25,00
PADRÃO DE ACABAMENTO		Galpão industrial	FONTE CUB	GI
TIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB				
Galpão Industrial: área composta de um galpão com área administrativa, banheiros, vestiário e depósito.				
CUSTO UNIT. (R\$/m²)	R\$ 1.098,00	BDI (%)	10%	
IDADE APARENTE (anos)	15	VIDA ÚTIL (ANOS)		
		Galpões (depósitos)	70	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		IDADE EM VIDA (%)	21	
Regular	C			

DADOS DE SAÍDA (OUTPUT)	
FATOR DE DEPRECIAÇÃO - K	15
DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE	0,8510
(=(100+K)/K)	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 305.576,18



fls. 253

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

Residência

DADOS DE ENTRADA (INPUT)					
BENFEITORIA N°		1		IDENTIFICAÇÃO	
				RESIDÊNCIA	
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO					
Coisa Feita (independente da tendência)		1,10			
				ÁREA EQUIVALENTE (m ²)	272,30
CONSTRUÇÃO TIPO Casas				ÁREA PADRÃO (m ²)	272,30
N°	IDENTIFICAÇÃO	REDUTOR	ÁREA (m ²)	ÁREA EQUIV. (m ²)	
1	Corpo principal	1	134,00	134,00	
PADRÃO DE ACABAMENTO		Padrão Normal		FONTE CUB	
				R1-B	
TIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB					
Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.					
CUSTO UNIT. (R\$/m ²)		R\$ 1.865,76		BDI (%)	
				0%	
IDADE APARENTE (anos)		20		VIDA ÚTIL (ANOS)	
				Casas de alvenaria	
				65	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		IDADE EM VIDA (%)		31	
Regular				C	

DADOS DE SAÍDA (OUTPUT)	
FATOR DE DEPRECIAÇÃO - K	22
DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECHE	0,7770
$=(100+K)/K$	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 394.752,09



ANEXO 4 – Documentos

IPTU

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
047.251.0020-1	2022	01	01/01/2022

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV CECI, 1816
CEP 04065-002
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV CECI, 1816
CEP 04065-002

Contribuinte(s):
CPF 324.048.388-15 MARCO ANTONIO ALVIM DE MELLO

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 509
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 509
Testada (m): 8,00

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 257
Área ocupada pela construção (m²): 157
Ano da construção corrigido: 1994
Padrão da construção: 1-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 257	2.473,00	0,7300	CONSTRUÇÃO 463.960,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 509	2.445,00	0,7968	TERRENO INCORPORADO 991.622,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP			TERRENO NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
1.455.582,00	0,015		23.156,05	1,000000	-4.626,15	18.527,90

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
18.527,90	0,00	0,00	18.527,90	09/02/2022

Data de Emissão: 26/10/2022
Número do Documento: 1.2022.012760825-1
Solicitante: Marcelo da Cunha Mello (CPF 151.856.978-14)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2023, em www.prefeitura.sp.gov.br

Matrícula do Imóvel

fls. 255

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

14º Registro de Imóveis

14º RI 01141684

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,
CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
de São Paulo

49.604 1

São Paulo, 10 de julho de 1981

IMÓVEL: - Avenida Cecy, Indaiatuba - 2ª Subdiocese -
- IM. TRANCELO, distante 128,00ms, do ângulo da esquina da Av. -
- maco Tacuma, sendo 8,00ms, de frente para a Avenida Cecy, por 44,80ms, de frente aos fundos do lado direito de -
- que olha para o terreno, confrontando com o prédio nº1.606 -
- da Avenida Cecy e do lado esquerdo meda inicialmente 25,50 -
- ms, dessa ponta vira a esquerda e segue 10,10ms, daí vira -
- a direita e segue 14,30ms, até atingir a linha dos fundos -
- onde tem a largura de 10,10ms, encerrando a área de 509,00 -
- m², confrontando do lado esquerdo com os prédios nºs 1624 -
- e 1.636 da Avenida Cecy e aos fundos com a linha de terra -
- mesmo do Light.

CONTINENTE: - 047.251.0020-1-

REGISTROS ANTERIORES: - Transcrições 110.230 e 112.700 nesta -
- Registro.

PROPRIETÁRIOS: - JOSÉ EDUARDO DE ABRUDA VASCONCELLOS, cirur -
- gico dentista (RG.1.748.203) e sua mulher MARIA ELIZABETH -
- STUFF DE ABRUDA VASCONCELLOS, de lar (RG.4.175.715 e CPF. -
- nºs conjuntos 005.291.748-53), brasileiros, casados no regime -
- no comunhão de bens anterior à Lei 6.515/77, domiciliados -
- nesta Capital.

Escr. aut: *[Assinatura]* (Geraldo Renna).

3.1.45.282, de 10 de julho de 1.981.

OBJETO: - Compromisso de Venda e Compra. -
- Por escritura de 30 de junho de 1.980, de 4ª Escritura de Ma -
- trícula desta Capital, (Livro 1.411, Fis. 160), na proprieda -
- de de caráter irrevogável e irretroatável, compromissaram -
- MARIA DANIEL, cirurg, de comércio (RG.2.083.202 e CPF. nú -
- mero 035.305.156-68), casados no regime de comunhão de bens -
- anterior à Lei 6.515/77 com MARIA CONCEIÇÃO CAMPOS DANIEL, -
- domiciliada nesta Capital, pelo preço de CR\$1.700.000,00 -
- (uma milhão e setecentos mil cruzeiros), a qual será paga -
- assim CR\$500.000,00 de uma vez, o saldo de CR\$1.200.000,00 -
- pagável por meio de 24 prestações mensais e sucessivas do -
- valor de CR\$50.000,00 cada uma, vencendo-se a 1ª, pelas me -
- dia 30 de julho de 1.980 e as demais em igual dia das meses -
- subsequentes, o multa de 10%, a imóvel de presente matricu -
- la. -

O Escr. aut: *[Assinatura]* (Geraldo Renna).

continua na verso.

1121-1-AA 221051

Pág. 00001/00007

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 256

14º Registro de Imóveis

14º RI 01141684

45.404 - 1 - continuação.-

R.3, em 27 de julho de 1.982.-

TÍTULO: Venda e Compra.-

Por escritura de 17 de junho de 1.982, do 4º Escrivão de Notas desta Capital, (Livro 1.719 fls. 27), os proprietários já qualificados, em cumprimento ao compromisso de venda e compra (R.1), transmitiram por venda feita a NACIR DAMDAL, casado -- com MARIA CONCEIÇÃO CAMPOS DAMDAL, já qualificado, pelo valor de R\$1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil cruzeiros), o imóvel de presente matricula.-

A Escr. autª Satiko Taniguchi (Satiko Taniguchi).-

R.3, em 10 de janeiro de 1.986.

TÍTULO: Venda e compra

Por escritura de 27 de dezembro de 1.985, do 4º Escrivão de Notas d/Capital, (Livro 1.873 fls. 212) NACIR DAMDAL, sírio, -- de comércio, RG.2.861.202- e s/mr., MARIA CONCEIÇÃO CAMPOS DAMDAL, brasileira, do lar, RG.352.521, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77, CPF. em comum - 035.305.158/88, res. e dom., n/Capital, à Al. Camuri nº 161, -- transmitiram por venda feita a LUIZA DE CASTRO VIEIRA, brasileira, solteira, maior, do lar, RG.8.788.964-CIC., número - 673.652.138/88, res. e dom., n/Capital, à Rua Mauro nº 462, - aptº 13-B, pelo valor de Cr\$120.000.000, o imóvel desta matrícula.

A escr. autª Satiko Taniguchi (Satiko Taniguchi)

R.4, em 3 de dezembro de 1.986.

TÍTULO: Venda e Compra.

Por Escritura de 31 de julho de 1.986, do 13º Escrivão de Notas d/Capital, (Livro 2559 - fls. 137), a proprietária R.3, transmitiu por venda feita a SAMIR JORGE SAAB, brasileiro, comerciante, solteiro, maior, RG.10.543.999 e Cic. número / 021.827.688/03, res. e dom., n/Capital, à Av. Afonso Mariano Fagundes nº 1.200, pelo valor de Cr\$130.000.000, o imóvel -- desta matrícula.

A Escr. autª Satiko Taniguchi (Satiko Taniguchi).

-CONTINUA NA FICHA 02.-

Pag: 00002.00000

fls. 257

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

14º Registro de Imóveis

14º RI 01141684

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

45.404 02

São Paulo, 04 de NOVENBRO de 19 87

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01.-

AV.5. em 04 de novembro de 1987.-

Da escritura de 16 de setembro de 1987 do 13º Escrivão de Notas, d/Capital, e da Certidão expedida em 21 de julho de 1987 pelo Cartório de Registro Civil do 27º Subdistrito-Tatuapé, / d/Capital, extraída do tempo de casamento nº 13.906 (livro 8-14 fls. 161), apresentada em xerocópia autenticada pelo 13º / Escrivão de Notas, d/Capital, verifica-se que, SAMIR JORGE SAAB contraiu matrimônio no regime da comunhão parcial de -- bens, em 21 de julho de 1987, com ROSICLER RIBALDO, passando a assinar ROSICLER RIBALDO SAAB.-

A Escr. autª. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

AV.6. em 04 de novembro de 1987.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Por escritura de 16 de setembro de 1987 do 13º Escrivão de Notas, d/Capital (livro 2696 fls. 125), SAMIR JORGE SAAB, assig nido da s/mr. ROSICLER RIBALDO SAAB, brasileira, professora, / RG. 16.191.418, CIC 037.571.668/19, residentes e domiciliados n/Capital, à Rua Serra do Japi nº 259 (já qualificados), ---/ transmitiram por venda feita a CELSO VITURKEIRA, industrial, / RG. 4.518.209, casado no regime da comunhão de bens, anterior mente à Lei 6.515/77, com ANGELA MARIA VITURKEIRA, do lar, RG. 7.889.396, brasileira, CIC em comum 576.230.908/87, residen tes e domiciliados nesta Capital, à Rua Valdomiro de Lima nº. 306, pelo valor de R\$ 800.000,00, o imóvel desta matrícula.-

A Escr. autª. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

AV.7. em 06 de janeiro de 1.990

TÍTULO: Venda e Compra

Por escritura de 14 de dezembro de 1.989, do 28º Escrivão de - Notas desta Capital, (Lº 1.676-fls. 081), CELSO VITURKEIRA, do comércio, e sua mulher ANGELA MARIA VITURKEIRA, residentes e - domiciliados nesta Capital, à Avenida Cecy nº 1.616, já quali ficados, transmitiram por venda feita a ANTONIO GERALDO SCA-GLIUSI, do comércio, RG 7.939.407, CIC 099.091.018-07, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MAR CIA SOUZA SCAGLIUSI, do lar, RG 9.094.571, CIC 092.753.888-14, brasileiras, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua -

continua no verso

11121-1-AA 221052

Pág. 00003/00007

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

14^o Registro de Imóveis

14^o RI 01141684

matrícula 45.404 -02- - continuação -

Oscar Freire nº 435, aptº. 111, pelo valor de NCas -----
\$ 60.000,00, o imóvel desta matrícula.-

A Escr. autº. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

Av. 8, em 11 de junho de 1.991.

De requerimento de 24 de maio de 1.991, e da certidão número 088.101/91-S de 06 de junho de 1.991, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio sob nº 1.616 à Avenida Ceci, com a área construída de 157,00m², cuja obra se acha quite perante o IAPAS, conforme CNB nº 777.821 de 21 de maio de 1.991.

A Escr. autº. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

Av. 9, em 11 de junho de 1.991.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura de 27 de março de 1.991, do 2º Escrivão de Notas desta Capital, (LO. 1.693, fls. 115), os proprietários R. 7 já qualificados, transmitiram por venda feita a CELSO VITURIMA, do comércio, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 8.315/77, com ANGELO MARIA VITURIMA, do lar, brasileiros, RG. números 4.316.209 e 7.889.396, CIC. em comum nº 576.230.908-27, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Ceci nº 1.616, pelo valor de CR\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros), o imóvel desta matrícula.

A Escr. autº. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

Av. 10, em 25 de junho de 1.991.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura de 18 de junho de 1.991, do 15º Escrivão de Notas desta Capital, (LO. 1.509, fls. 174), os proprietários R. 9 já qualificados, transmitiram por venda feita a FILIPPO PIETROPALO, italiano, do comércio, separado consensualmente, PNE nº M-610.685-E, CIC. 097.229.358-04, residente e domiciliado nesta Capital, à Alameda dos Guaiates nº 655, pelo valor de CR\$15.000.000,00 (quinze milhões de cruzeiros), o imóvel desta matrícula.

continua na ficha nº 93.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TASSIA ANA TOSETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2022 às 15:43, sob o número WPCPC22700166779. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030581-03.2021.8.26.0021 e código E331041.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDZ3 UTUNF YFCVV ZPCLD

fls. 259

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

14^o Registro de Imóveis

14^o RI 01141684

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 14.^o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Paulo

45.404 03 São Paulo, 35 de junho de 1991

continuação da ficha nº 02.

A Escr. Aut., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.11, em 05 de setembro de 1.991.
TÍTULO - VENDA E COMPRA.

Por escritura de 22 de agosto de 1.991, do 15^o Escrivão de Notas desta Capital, (L^o 1.509-fls. 263), o proprietário R.10 já qualificado, transmitiu por venda feita a GUIDO NARDI, do comércio, RG. 2.038.614, CIC. 067.817.218-07 e sua mulher **NOEMIA VICTORELLI NARDI**, do lar, RG. nº 3.813.811, CIC. número 640.666.068-49, brasileiros, casados no regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 59, no 1^o Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Inhamboá nº 770, apto 42, pelo valor de Cr\$15.000.000,00 (quinze milhões de cruzeiros), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Aut., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.12, em 23 de abril de 1.992.
TÍTULO - VENDA E COMPRA.

Por escritura de 17 de fevereiro de 1.992, do 11^o Escrivão de Notas desta Capital, (L^o 2.081-fls 31), os proprietários R.11, já qualificados, transmitiram por venda feita a **MARCO ANTONIO ALVIM DE MELLO**, aposentado, RG. nº 16.121.843, CIC. nº 324.046.388-15, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **MARIA DO CARMO SAMPAIO MELLO DE MELLO**, do lar, RG. nº 1.442.575, CIC. nº 324.046.388-15, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Guarani nº 1.524, pelo valor de Cr\$30.000.000,00, (trinta milhões de cruzeiros), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Aut., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.13/45 aut. em 10 de julho de 2.008.
ÔNUS - FENHORA.

Conforme certidão de 17 de junho de 2008, expedida pelo Juízo de Direito da 2^a Vara Judicial da Comarca de Itatiba/SP, extraída dos autos nº 2003.003.026 (Ordem nº 543/03) da ação de execução de título extrajudicial, movida pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO DA MOENDA, em face de MARCO

- continua no verso -

14^o Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

1121-1-AA 221053

1121-1-AA 221053

Pág. 00005/00007

ts7 – 0019/22

Página 45

Rua Dias Leme, n.11 - Mooca - São Paulo - SP. | Cel.: +55 (11) 98315-4211
E-mail: contato@ts7arquitetura.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TASSIA ANA TOSETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2022 às 15:43, sob o número WPCPC22700166779. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030581-03.2021.8.26.0021 e código E331041.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDZ3 UTUNF YFCVV ZPCLD

fls. 260

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

14º Registro de Imóveis

14º RI 01141684

45.404 03 - continuação -

ANTONIO ALVIM DE MELLO, RG nº 16.111.843-SSP/SP, CPF nº 324.046.388-15 e MARIA DO CARMO SAMPAIO MELLO DE MELLO, RG nº 1.442.575-SSP/SP, o imóvel desta matrícula de propriedade dos executados, foi penhorado. Valor da causa: R\$97.169,12 (noventa e sete mil, cento e sessenta e nove reais e doze centavos). Depósito: Marco Antonio Alvim de Mello, já qualificado. Juiz do Feito: Dra. Cristiane Amorim.

O Escr. Autº: *[Assinatura]* (Daniel Wei Ming Chan)

Av. 14/45.404, em 10 de novembro de 2.008.

À vista do mandado de 05 de agosto de 2008, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Itatiba/SP, extraído dos autos nº 2003.003.026 da ação de cobrança de taxas condominiais em fase de execução, movida pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA, em face do MARCO ANTONIO ALVIM DE MELLO e MARIA DO CARMO SAMPAIO MELLO DE MELLO, faço constar o cancelamento da penhora R.13.

O Escr. Autº: *[Assinatura]* (Daniel Wei Ming Chan)

Av. 15/45.404, em 15 de outubro de 2.013.

Conforme ofício nº 1115/2013 de 09 de setembro de 2013, e termo de penhora de 06 de agosto de 2013 expedidos pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Curitiba/PR, extraídos dos autos nº 0036206-72.2012.8.16.0001, da ação de execução de título extrajudicial – locação de imóvel, movida pelo CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER CIDADE DAS FLORES, e DUOMO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, em face de MARCO ANTONIO ALVIM DE MELLO, RG nº 16.111.843, MARIA DO CARMO SAMPAIO MELLO DE MELLO, RG nº 1.442.575, CPF em comum nº 324.046.388-15, brasileiros, aposentados, casados, domiciliados em Itatiba/SP, residentes na Rua Lázaro Bueno da Silveira nº 240, Sítio da Moenda, e RAIZAMA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA CNPJ nº 05.338.125/0001-40, o imóvel desta matrícula de propriedade dos executados foi penhorado. Valor da causa: R\$92.133,54 (noventa e dois mil, cento e trinta e três reais e cinquenta e quatro centavos). Depósito: Marco Antonio Alvim de Mello, já qualificado. Juiz do Feito: Dr. Antônio Carlos Chama.

O Escr. Autº: *[Assinatura]* (Marco Tadeu Lima de Queiroz Mello).

PALEBANCO

Pág. 00006.00001

fls. 261

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia



14^o Registro de Imóveis

14^o Registro de Imóveis
Rua Jundiaí, 50 - 7^o andar - Itaipu - São Paulo - Telefone 3885.6591

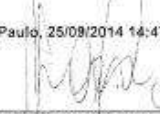
Pedido nº: 1141684
São Paulo, 25/09/2014 14:47:03
Oficial: Ricardo Nahar
Substituto: Eunice dos Santos Borfim

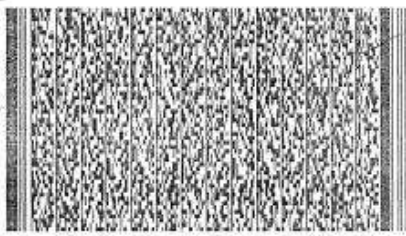
Certidão

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, e prenotações. O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé.

O(a) Escrevente Autorizado(a), Raphael da Silva Balduino

São Paulo, 25/09/2014 14:47:03


Raphael da Silva Balduino



Emolumentos = R\$ 24,04 - Estado = R\$ 8,84 - Aposentadoria = R\$ 0,00 - Registro Civil = R\$ 1,27 - Tribunal de Justiça = R\$ 1,27
(Custas e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.) TOTAL: R\$ 35,48



11121-1-AA 221054

Pag: 00007/00007

ANEXO 5 – RRT

ts7 – 0019/22

Página 47

Rua Dias Leme, n.11 - Mooca – São Paulo - SP. | Cel.: +55 (11) 98315-4211
E-mail: contato@ts7arquitetura.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TASSIA ANA TOSETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2022 às 15:43, sob o número WCPC22700166779. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030581-03.2021.8.26.0021 e código E331041.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDZ3 UTUNF YFCVV ZPCLD

fls. 262

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

 CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil Registro de Responsabilidade Técnica - RRT		RRT 12533221  Verificar Autenticidade	
1. RESPONSÁVEL TÉCNICO			
Nome Civil/Social: TÁSSIA ANA TOSETTO		CPF: 391.XXX.XXX-25	
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista		Nº do Registro: 00A1442333	
2. DETALHES DO RRT			
Nº do RRT: SI12533221I00CT001		Modalidade: RRT SIMPLES	
Data de Cadastro: 02/11/2022		Forma de Registro: INICIAL	
Data de Registro: 02/11/2022		Forma de Participação: INDIVIDUAL	
Tipologia: NÃO SE APLICA			
2.1 Valor do RRT			
Valor do RRT: R\$108,69		Pago em: 03/11/2022	
3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE			
3.1 Serviço 001			
Contratante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo		CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93	
Tipo: Órgão Público		Data de Início: 18/10/2022	
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.290,00		Data de Previsão de Término: 04/11/2022	
3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico			
CEP: 04065002	Nº: 1616		
Logradouro: CECI - DE 1471/1472 A	Complemento:		
1679/1680			
Bairro: PLANALTO PAULISTA	Cidade: SÃO PAULO		
UF: SP	Longitude:	Latitude:	
3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico			
Avaliação de Imóvel			
3.1.3 Declaração de Acessibilidade			
Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.			
3.1.4 Dados da Atividade Técnica			
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO		Quantidade: 509	
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO		Unidade: metro quadrado	
4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO			
Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12533221I00CT001	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	INICIAL	02/11/2022
www.caubr.gov.br		Página 1/2	

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia

fls. 263



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12533221



Verificar Autenticidade

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista TÁSSIA ANA TOSETTO, registro CAU nº 00A1442333, na data e hora: 02/11/2022 19:13:09, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento impresso em: 03/11/2022 às 16:01:33 por: siccau, ip 10.128.0.1.

www.cau.br.gov.br

Página 2/2

