EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO, FORUM CENTRAL CÍVEL - SP

Processo nº: 1117864-48.2014.8.26.0100
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: BANCO DO BRASIL S/A
Executado: Lele e Nani Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MATRÍCULA 156.384
RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo um terreno e um imóvel localizados no encontro das ruas Major Alfredo Romão e Padre Vicente Gaudineri.

2. METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela **NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil** (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

3. ZONEAMENTO

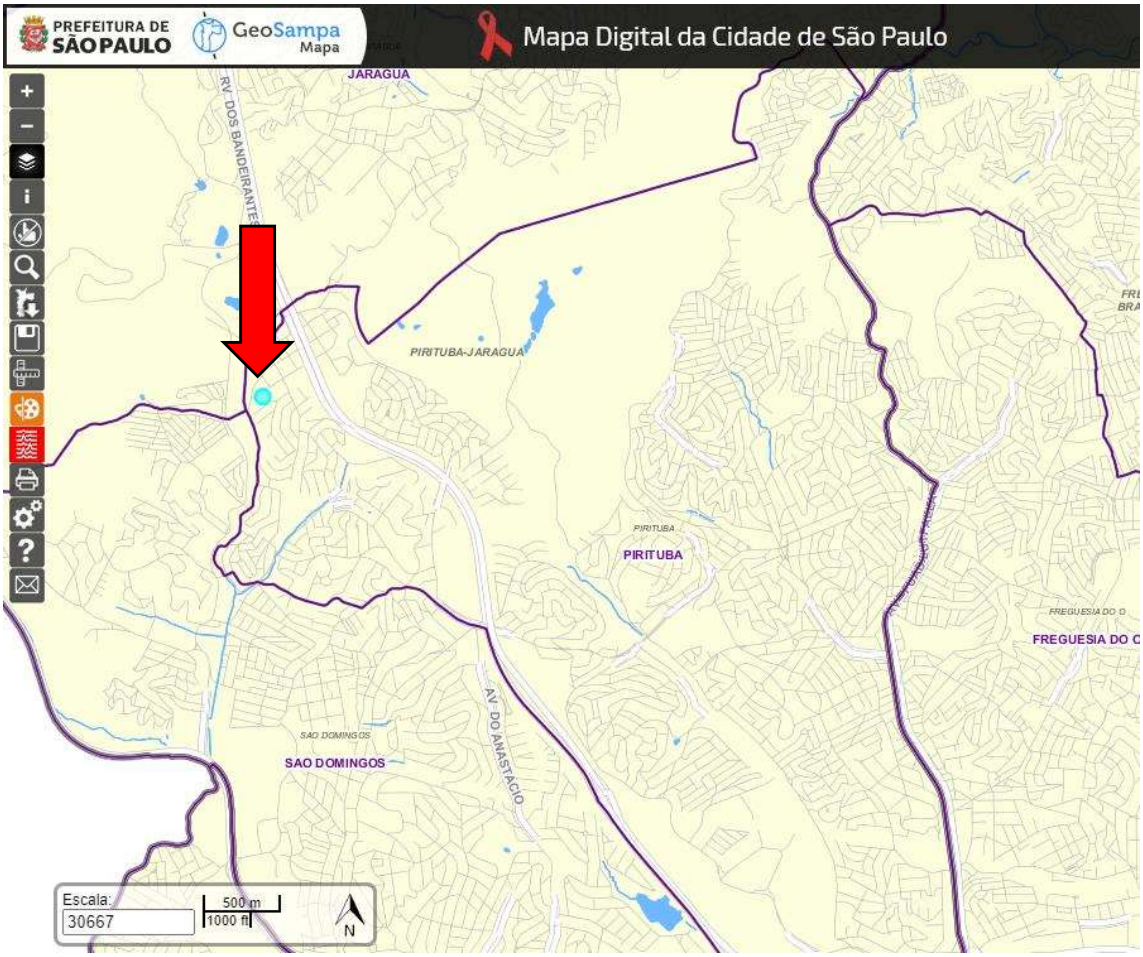


Figura 1. Imóvel no distrito Pirituba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Imóvel na Zona Mista

O imóvel avaliando está a 490m da rede bancária mais próxima, 65m de um colégio, 320m de um supermercado, 675m de uma farmácia e 460m de um hospital.

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 20/09/2022

Material fotográfico:



Figura 3. Vista superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4.. Vista aérea



Figura 5. Rua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. Fachada do imóvel



Figura 7. Interior do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Interior do imóvel



Figura 9. Interior do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis na mesma região que o imóvel avaliando.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m²)	Valor R$	Valor unitário R$/m²
1	800,00	R$ 1.380.000,00	R$ 1.725,00
2	916,00	R$ 2.200.000,00	R$ 2.401,75
3	671,00	R$ 1.280.000,00	R$ 1.907,60
4	1.000,00	R$ 1.950.000,00	R$ 1.950,00
5	941,00	R$ 1.800.000,00	R$ 1.912,86
6	600,00	R$ 1.800.000,00	R$ 3.000,00

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o Grau de Fundamentação II, tratamento por fatores, o número de amostras de dados de mercado deverá ser de:

Grau I: N = 3
Grau II: N = 6
Grau III: N = 12

Então para mantermos o Grau de Fundamentação I devemos ter pelo menos 6 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos a quantidade suficiente de dados de mercado.

Em seguida realizamos a homogeneização dos valores unitários dos imóveis pesquisados. Para isso utilizamos a metodologia de tratamento por fatores, conforme preconizada na NBR 14.653 – Avaliação de imóveis e também utilizamos a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 2 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Área

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Fator Oferta (Fo)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator Área (Fa)

O Fator Área, de acordo com o livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" do eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, deve ser calculado pela seguinte equação:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

OU,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R$	Área do terreno (m²)	Valor unitário R$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R$ 1.380.000,00	800,00	R$ 1.725,00	1,00	0,90	R$ 1.552,50
2	R$ 2.200.000,00	916,00	R$ 2.401,75	1,03	0,90	R$ 2.244,27
3	R$ 1.280.000,00	671,00	R$ 1.907,60	0,96	0,90	R$ 1.634,80
4	R$ 1.950.000,00	1.000,00	R$ 1.950,00	1,06	0,90	R$ 1.866,87
5	R$ 1.800.000,00	941,00	R$ 1.912,86	1,04	0,90	R$ 1.800,80
6	R$ 1.800.000,00	600,00	R$ 3.000,00	0,93	0,90	R$ 2.491,81
						R$ 1.931,84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

5. **CONCLUSÃO**

Calculando o valor do terreno teremos:

Área do terreno x Valor Unitário Médio
800m² x R$ 1.931,84 = R$ 1.545.473,43

Calculando o valor da construção teremos:

Área da construção x CUB-SP x fator depreciação x fator padrão construtivo
130m² x R$ 1.910,51 x 24,80% x 0,481 = R$ 29.627,12

Calculando o valor total teremos:

Valor do terreno + valor da construção
R$ 1.545.473,43 + R$ 29.627,12= R$ 1.575.100,55

Arredondando:

R$1.575.000,00
(Um milhão e quinhentos e setenta e cinco mil reais)

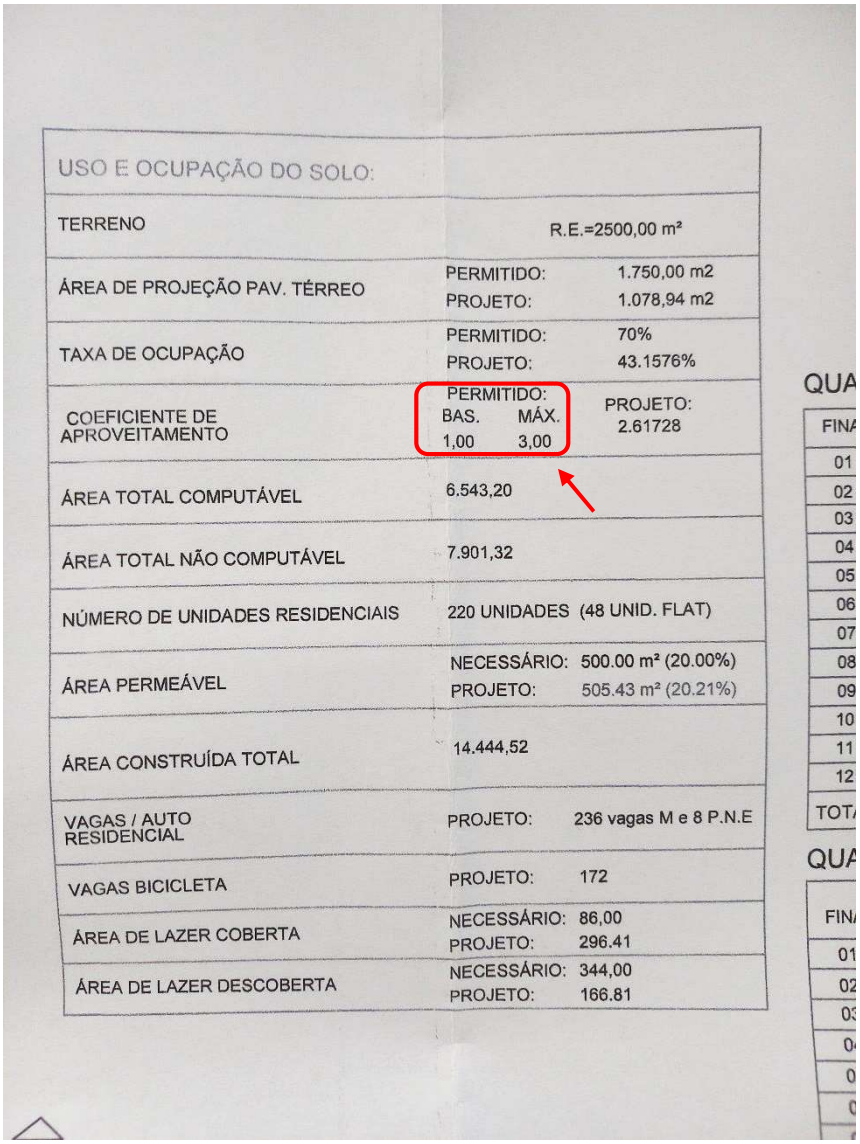
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

6. PARECER TÉCNICO DO RÉU

O réu apresentou parecer técnico em que aplica o método involutivo. Este método consiste em considerar um projeto de construção de condomínio residencial no terreno deste imóvel, calcular o VGV (Valor Geral de Vendas) das unidades residenciais e descontar o custo de construção. O que restar será o valor do terreno.

Entretanto o projeto apresentado mostra o seguinte quadro de áreas:



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:		
TERRENO	R.E.=2500,00 m²	
ÁREA DE PROJEÇÃO PAV. TÉRREO	PERMITIDO: PROJETO:	1.750,00 m2 1.078,94 m2
TAXA DE OCUPAÇÃO	PERMITIDO: PROJETO:	70% 43.1576%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PERMITIDO: BAS. MÁX. 1,00 3,00	PROJETO: 2.61728
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	6.543,20	
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	7.901,32	
NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS	220 UNIDADES (48 UNID. FLAT)	
ÁREA PERMEÁVEL	NECESSÁRIO: 500.00 m² (20.00%) PROJETO: 505.43 m² (20.21%)	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	14.444,52	
VAGAS / AUTO RESIDENCIAL	PROJETO:	236 vagas M e 8 P.N.E
VAGAS BICICLETA	PROJETO:	172
ÁREA DE LAZER COBERTA	NECESSÁRIO: 86,00 PROJETO: 296.41	
ÁREA DE LAZER DESCOBERTA	NECESSÁRIO: 344,00 PROJETO: 166.81	

Figura 10. Quadro de áreas apresentado no parecer do réu.

No quadro acima vemos que o projeto considerou um Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 3x.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Verificando a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Quadro 3, temos que o Coeficiente de Ocupação Máximo para Zona Mista é 2x.

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		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

Figura 11. Quadro de coeficientes, Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Alega ainda que o referido projeto foi aprovado junto à municipalidade. Entretanto não foi apresentado nenhum Alvará de aprovação.

E, para finalizar, verificamos que o projeto apresentado foi elaborado sobre a área de duas matrículas, 11.805 e 156.384. Ora, não podemos considerar meio projeto para avaliar apenas uma das matrículas.

Isto posto, consideramos que este parecer técnico carece de melhores esclarecimentos para ser utilizado como referência na avaliação do terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

7. **ANEXOS**

1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.
2 – Parecer técnico do réu.
3- Quadro 3

Desta maneira damos por encerrado este laudo pericial. Ficamos à disposição para maiores informações e esclarecimentos que V.Exa. queira solicitar.

São Paulo, 24 de março de 2023.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil - CREASP 5060572201
eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código XfC3RLRr.

ANEXO 1

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

MATRÍCULA 156.384

RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código CVIdGYHx.

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Endereço: Rua Manoel Lopes da Cunha - Pirituba, São Paulo - SP

Preço: R$ 1.380.000

Área: 800 m²

Anunciante: Nosso Teto Company

Contato: via site

Data: 20/12/2022

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-pirituba-zona-norte-sao-paulo-sp-800m2-id-2488101431/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código CVIdGYHx.

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

2) Endereço: Pirituba, São Paulo - SP

Preço: R$ 2.200.000

Área: 916 m²

Anunciante: Global Imóveis

Contato: via site

Data: 20/12/2022

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-pirituba-zona-norte-sao-paulo-sp-916m2-id-2527383795/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código CVIdGYHx.

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

3) Endereço: Rua Venceslau Gomes da Silva - Pirituba, São Paulo - SP

Preço: R$ 1.280.000

Área: 671 m²

Anunciante: Nosso Teto Company

Contato: via site

Data: 20/12/2022

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-pirituba-zona-norte-sao-paulo-sp-671m2-id-2488101276/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código CVIdGYHx.

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

4) Endereço: Rua Santa Francisca - Pirituba, São Paulo - SP

Preço: R$ 1.950.000

Área: 1000 m²

Anunciante: Nosso Teto Company

Contato: via site

Data: 20/12/2022

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-pirituba-zona-norte-sao-paulo-sp-1000m2-id-2488100550/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código CVIdGYHx.

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

5) Endereço: Rua Joaquim Oliveira Freitas - Pirituba, São Paulo – SP

Preço: R$ 1.800.000

Área: 941 m²

Anunciante: Nosso Teto Company

Contato: via site

Data: 20/12/2022

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-pirituba-zona-norte-sao-paulo-sp-941m2-id-2488102130/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código CVIdGYHx.

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

6) Endereço: Pirituba, São Paulo - SP

Preço: R$ 1.800.000

Área: 600 m²

Anunciante: ADRIANA CAPELOCI

Contato: via site

Data: 20/12/2022

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-pirituba-zona-norte-sao-paulo-sp-600m2-id-2568819475/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código CVIdGYHx.

ANEXO 2

PARECER TÉCNICO DO RÉU

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código NQDLOgy6.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

Cleber Ricardo Rodrigues Prates, Perito Judicial em avaliações imobiliárias, inscrito no Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil sob nº. 02.00.0344 e inscrito no CRECI sob nº. 95.389-F, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje, compareci no imóvel localizado na Rua Major Alfredo Romão, 299 (esquina com Rua Padre Vicente Gaudineri, 10), descrito(s) na(s) matrícula(s) nº(s). 11.805 e 156.384 ambas do 16º Cartório de Registro de Imóveis, para proceder a(s)

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 11.805 | ficha 1

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 23 de novembro -- de 19 77

IMÓVEL:- SEIS EDIFICAÇÕES (PRÉDIOS) constituindo uma granja, incluindo a garagem e um salão comercial, à Rua Major Alfredo Romão, esquina com a Rua Sebastiana, no 31º subdistrito-- Pirituba, e seu terreno formado por parte dos lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 15, medindo 25,00m de frente para a -- Rua Major Alfredo Romão, e da frente aos fundos, de ambos os lados medindo numa distância de 50,00m, e nos fundos a largura de 25,00m, encerrando uma área de 1.250,00m2, confrontando do lado direito de quem olha o referido imóvel da Rua Major Alfredo Romão, com remanescentes dos mesmos lotes nºs - 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 15, e do lado esquerdo com a - Rua Sebastiana, e nos fundos com a área remanescente da quadra 15.-
PROPRIETÁRIOS:- TSURUMATSU YAMASHITA e sua mulher YOSHI YAMASHITA, japoneses, ela do lar, domiciliados nesta Capital.
CONTRIBUINTE:- 124.100.0014-1 - maior área.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 22.612, deste.
O OFICIAL Maior: Vitória Penna

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula 156.384 | ficha 1

São Paulo, 05 de abril de 2013.

IMÓVEL:- CINCO EDIFICAÇÕES (PRÉDIOS) situados na Rua Major Alfredo Romão, constituindo uma granja, no 31º Subdistrito-Pirituba, e seu terreno formado por parte dos lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 15 da Vila Clarice, com as seguintes medidas e confrontações: mede 5,00ms de frente para a referida Rua Major Alfredo Romão, 25,00ms do lado direito confrontando com propriedade de Massaco Yamashita (matrícula nº 15.361), daí vira à direita numa extensão de 20,00ms, confrontando com a mesma propriedade de Massaco Yamashita, daí, quebra à esquerda onde mede 25,00ms, até atingir a linha dos fundos, confrontando nesta extensão com os lotes nºs 16, 17, 18, 19 e 20 da mesma quadra nº 15, 50,00ms da frente aos fundos, do lado esquerdo, visto da mesma posição, confrontando com as áreas remanescentes dos mesmos lotes nºs 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra nº 15, e nos fundos mede 25,00m confrontando com a remanescente da quadra 15, encerrando a área de 750,00ms2.-
PROPRIETÁRIA:- YOSHI YAMASHITA, japonesa, viúva, do lar, domiciliada nesta Capital.
CONTRIBUINTE: 124.100.0014-1 (maior área)
REGISTRO ANTERIOR: (R-1) na Matrícula nº 11.804 de 23 de novembro 1977 deste
OFICIAL
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

Que, junto a Municipalidade a(s) área(s) estão cadastradas com um único contribuinte sob nº. 124.100.0014-1 com área total de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e que diante da certidão de dados cadastrais emitida pela PMSP sob nº. 2.2021.002789177-0 dito imóvel possui seu valor venal para o exercício de 2021 avaliado em R$ 1.517.749,00 (um milhão quinhentos e dezessete mil setecentos e quarenta e nove reais).

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.500	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	2.500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	888	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	888	Uso: indústria	
Ano da construção corrigido:	1973		
Valores de m² (R$):			
- de terreno:	528,00		
- da construção:	790,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):			
- da área incorporada:	1.223.110,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	294.639,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.517.749,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

Que, seu valor venal referência para esta data importa em R$ 2.470.425,00 dois milhões quatrocentos e setenta mil quatrocentos e vinte e cinco reais).

Prefeitura.sp.gov.br

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

SÃO PAULO

Consulta Valor Venal de Referência

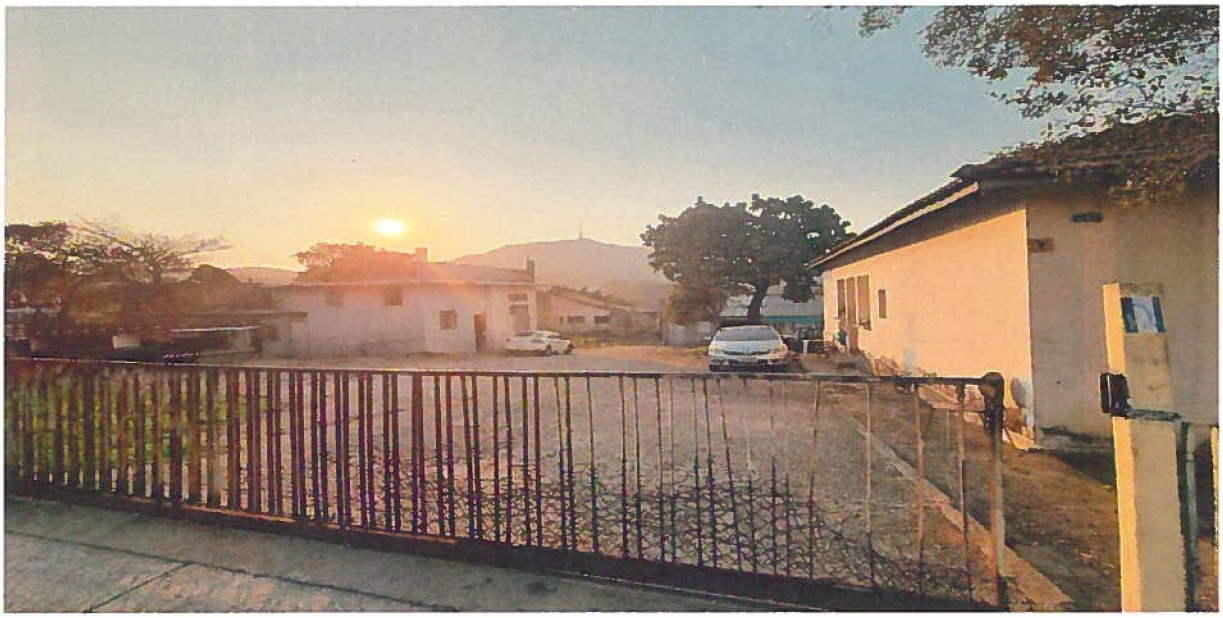
Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	124	100	0014	1	Data	19/08/2021

SQL	Valor	Endereço
124.100.0014.1	2.470.425,00	R MAJ ALFREDO ROMAO, 00299 05177-030

Pesquisar | Limpar | Voltar

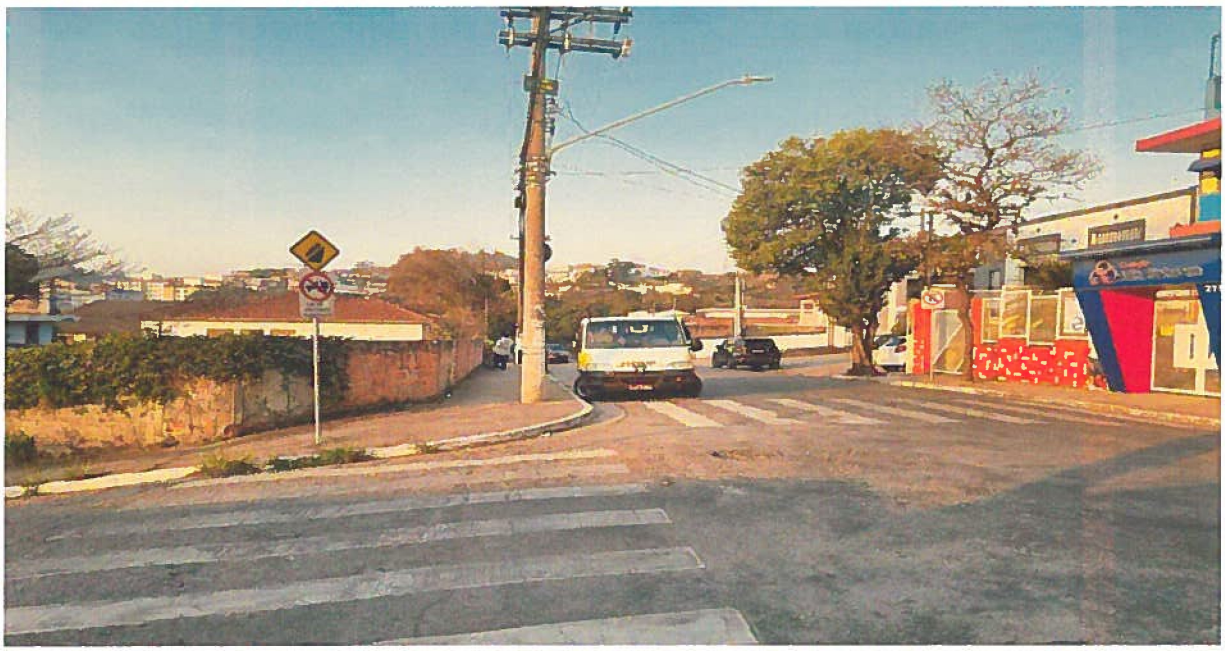
Do imóvel (terreno):



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

Ainda, diante pesquisas junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, no(s) terreno(s) e mediante processo de aprovação nº. 2018-0.125.037-1, foi aprovado o projeto de construção para condomínio residencial vertical com total de 220 apartamentos, a saber:

Perspectivas ilustradas do futuro empreendimento aprovado





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

Área total computável 6.543,20 m² e área não computável de 7.901,32 m², totalizando área total de 14.444,52 m².

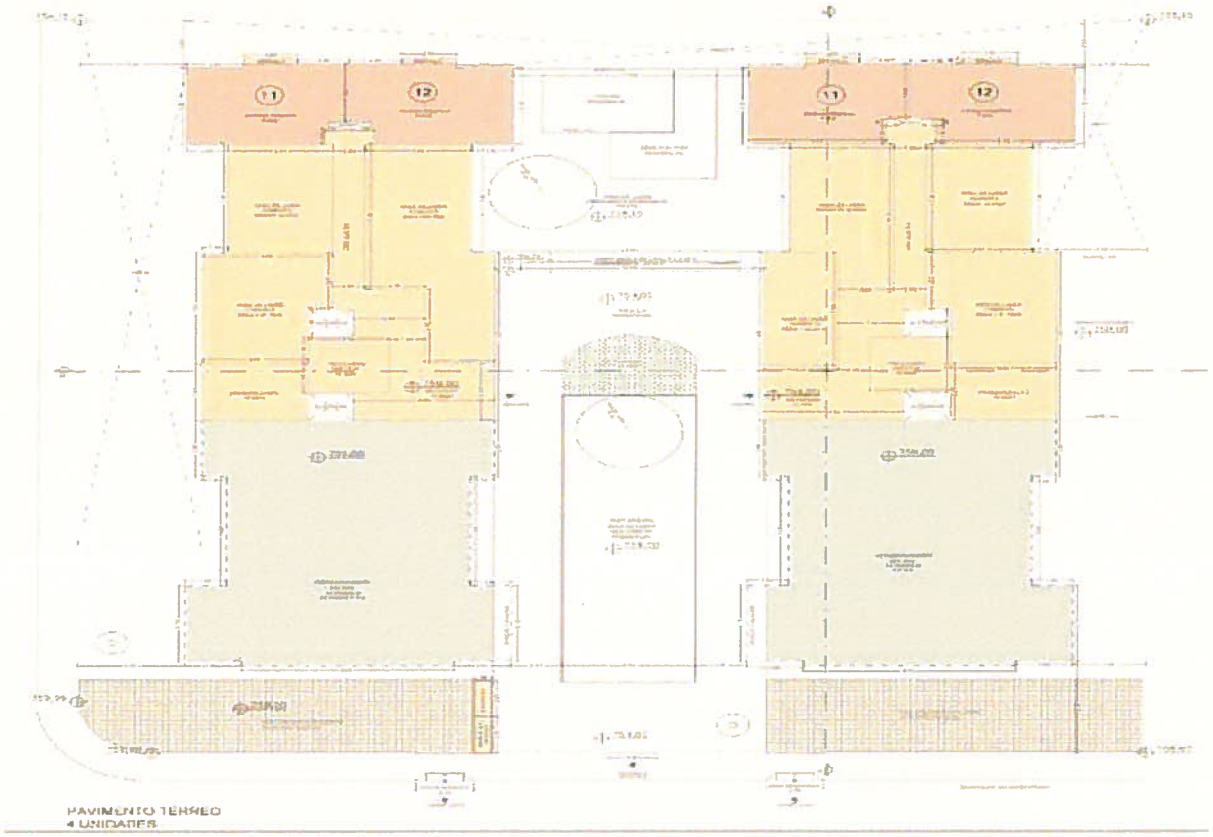
Que, tal aprovação é ainda consistente de 1º e 2º subsolos, térreo, 1º ao 9º pavimento, barrilete e caixa d'agua (plantas em anexos):



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344



Em anexo à presente avaliação, estão encartadas "09" plantas comprovando o exposto.

Que, tendo em vista as peculiaridades do presente imóvel, se faz necessário ter em tela que avaliação por inferência estatística é inviável. A solução está prevista na própria norma técnica brasileira (NBR 14.653), onde estamos diante do chamado imóvel inédito e/ou imóvel em extinção (método involutivo).

Mesmo diante de tais peculiaridades, utilizaremos o método comparativo de dados de mercado (NBR 14.653-1, item

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

7.5), o qual não é uma simples média de valores de oferta, e sim o valor de mercado (transação) estatisticamente inferido, consideradas a influência de várias características que afetam diretamente este valor e o chamado VGV (valor geral de vendas).

O método involutivo, consiste na consideração do VGV de um loteamento hipotético que maximize a rentabilidade do imóvel, do qual são subtraídos os custos e despesas de sua realização e o lucro do incorporador (média de mercado), ou seja, é aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel avaliado.

O VGV (valor geral de vendas) é o valor calculado pelo total de vendas das unidades a serem construídas.

No caso em apreço estimo que o VGV irá atingir aproximadamente R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), que representa as unidades (220 unidades) X (vezes) o valor de venda de cada unidade (R$ 250.000,00).

Usual em caso de venda de imóveis já com plantas aprovadas a utilização de percentual entre 12% a 15% do valor do VGV.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

Que, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, concluo que o seu valor de mercado utilizando todas as características do imóvel, VGV de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões), temos que a comercialização do terreno em avaliação irá importar em R$ 8.250.000,00 (oito milhões duzentos e cinquenta mil reais).

Importante observar que o valor estipulado é o praticado no mercado, inclusive por corretores que trabalham com grandes áreas para incorporação imobiliária e, comprovadas por pesquisas comparativas efetuadas por este Perito avaliador (comparativos sem plantas aprovadas) com o intuito de corroborar com o feito, consoante abaixo descreve:

Vendedor(a):

LOCAL IMÓVEIS - JD AMÉRICA

(11) 3065-0555 e 97541-7005

Bairro: Jaraguá (mesmo da avaliação)

Imóvel: Terreno com 4.312m² de área total, para implantação de empreendimento residencial. Existe ***projeto*** (não aprovado) em análise na prefeitura objetivando a implantação de um empreendimento residencial com 4 torres, com 5 andares cada uma, num total de 80 apartamentos, que pode ser aproveitado. - Ref.: REO43822

Valor R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jaragua-zona-norte-sao-paulo-sp-4312m2-id-2527942786/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344



DG7 IMÓVEIS
(11) (11) 98748-8000
Bairro: Jaraguá – (mesmo da avaliação)
Imóvel: Terreno com área de 4.000.00 m² na Estrada turística do Jaraguá.
Código da oferta no anunciante: TE0096 no ZAP: 2459268181
Valor R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-jaragua-zona-norte-sao-paulo-sp-4000m2-id-2459268181/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

MIRANTTE IMÓVEIS - AG. SANTANA - Creci: 006909-J-SP

(11) 2997-7940

Bairro: Jaraguá – (mesmo da avaliação)

Imóvel: terreno com 7.700 m² no bairro Vila Jaraguá.

Código da oferta no anunciante: 281670 no ZAP: 78472122

Valor R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jaragua-zona-norte-sao-paulo-sp-id-78472122/



Assim, levando em conta o acima exposto, levando em consideração ainda a área do terreno, planta aprovada, VGV, metragem, objeto final da construção e demais especificados, chegamos ao valor do imóvel com a planta aprovada que importa em R$ 8.250.000,00 (oito milhões duzentos e cinquenta mil reais), válido para Agosto de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

CLEBER PRATTES

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

Diante das considerações feitas até aqui, com as quais esperamos ter colaborado com a instrução técnica da presente avaliação imobiliária, encerramos nosso trabalho que é composto de "12" (doze) folhas, impressas de um só lado, vindo esta última devidamente datada e assinada.

São Paulo, 19 de Agosto de 2021.

CLEBER RICARDO RODRIGUES PRATTES
Conpej sob nº. 02.00.0344
CRECI sob nº. 95.389-F

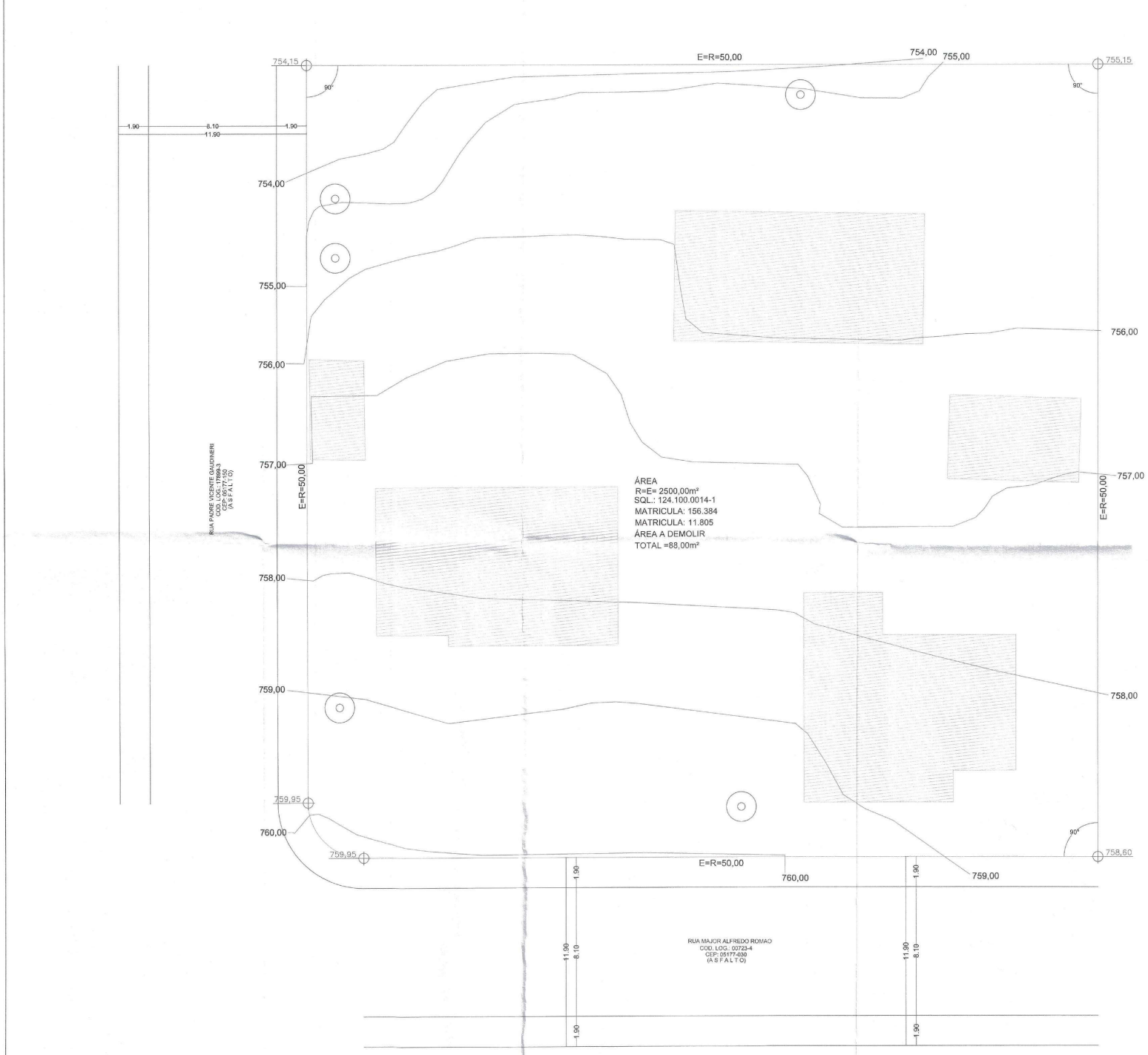
Anexos: Plantas, duas avaliações assinadas por corretores de imóveis inscritos no CRECI/SP, pesquisas de avaliações imobiliárias transcritas e demais documentos expedidos junto a Prefeitura Municipal.

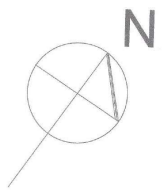
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código bywHKumo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 5oxSyGWI.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 5oxSyGWI.





NOTAS:

ÁREA A SER DEMOLIDA

ÁRVORES EXISTENTES

NOTAS:

1 - NÃO HÁ CÓRREGOS, ÁGUAS E FAIXAS DE GALERIAS NO IMÓVEL OU EM SUAS DIVISAS;
2 - NÃO HÁ BOCA DE LOBO, FIAÇÃO, ÁRVORES OU MOBILIÁRIO URBANO EM FRENTE AO IMÓVEL;
3 - NÃO HÁ POSTE EM FRENTE AO IMÓVEL;
4 - O LOCAL É PROVIDO DE REDE COLETORA DE ESGOTOS;
5 - O LOCAL É PROVIDO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL;
6 - O IMÓVEL NÃO É PROVIDO DE REDE DE GÁS CANALIZADO;
7 - O TERRENO NÃO SOFREU QUALQUER CONTAMINAÇÃO POR MATERIAL NOCIVO À SAÚDE PÚBLICA;
8 - A CONSTRUÇÃO EXISTENTE NO IMÓVEL SERÁ TOTALMENTE DEMOLIDA (**ÁREA TOTAL = 88,00m²**);
9 - AS ÁRVORES EXISTENTES SERÃO TOTALMENTE PRESERVADAS NO INTERIOR DO LOTE.

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

FOLHA 01/09

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 172
ASSUNTO: UNIDADES HABITACIONAIS

LOCAL: RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO, 299
RUA PADRE VICENTE GAUDINERI,10

BAIRRO: VILA CLARICE - SÃO PAULO / SP

CEP: 05177-030 - COD LOG:00723-4

CEP: 05177-150 - COD LOG:17899-3

SUBPREFEITURA: SANTANA - TUCURUVI

ZONA - ZC

MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

CAT. DE USO: EHIS
HIS-2
NR1-12 - FLATS
NR1-3 - COMÉRCIO DE AMBITO LOCAL

PROPRIETÁRIO: LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LIMITADA

CNPJ: 07.602.236/0001-47

CONTRIBUINTE:124.100.0014-1

QUALIF AMB.: PA8

ESCALA: 1:125

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE PREVISTAS NO ART. 65 DA LEI 18.402/16.

PROPRIETÁRIO
LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 07.602.236/0001-47
REPRESENTANTE: JOÃO ALTON TEREIRA

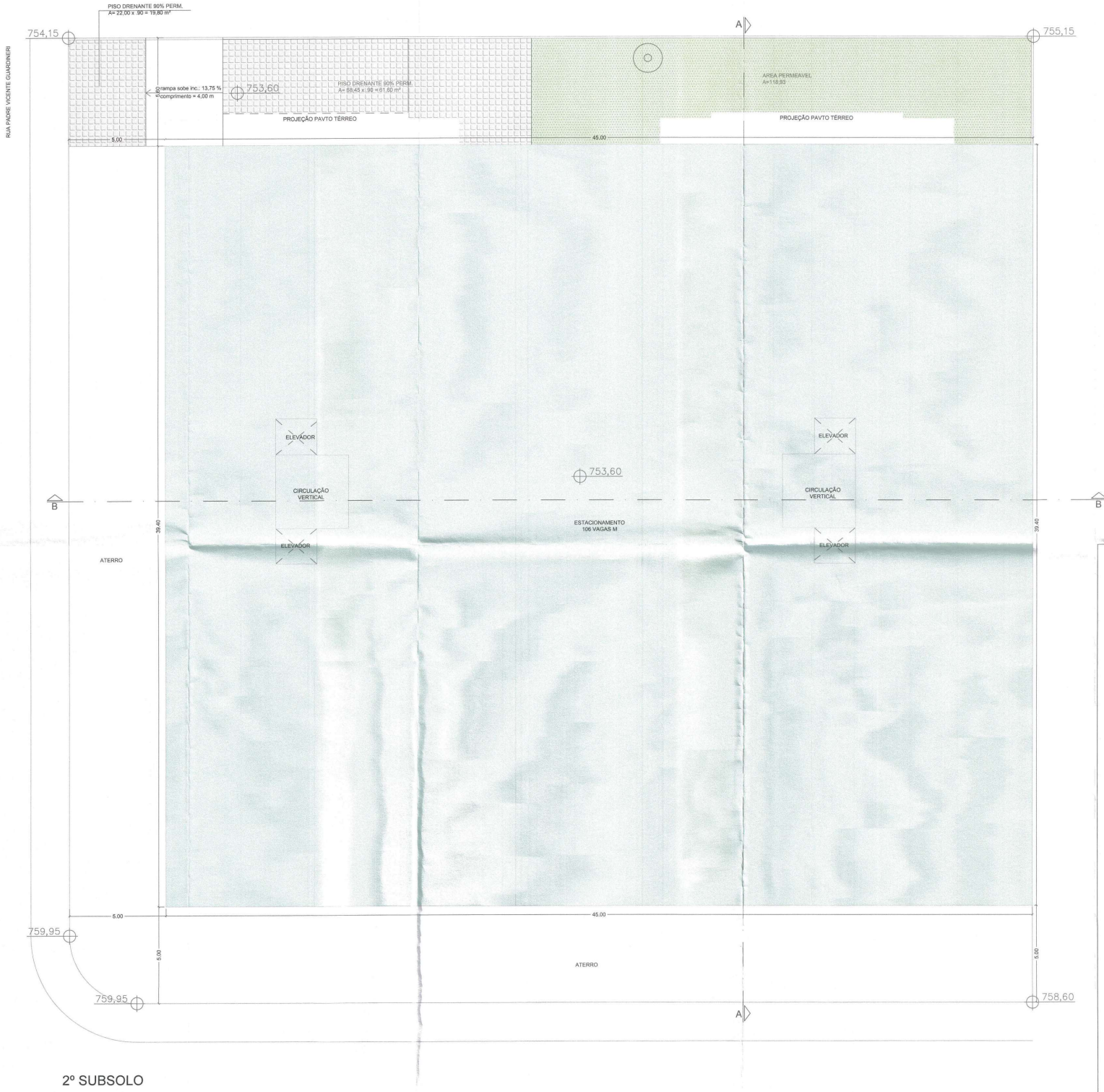
QUADRO DE AREAS (m2)

ÁREA TERRENO
E=R= 2500,00m²
ÁREA A DEMOLIR
TOTAL =88,00m²

AUTOR DO PROJETO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ELIAS ARAHI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMA23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdCertificacaoDocumento.do, informe o processo 1117954-42.2014.8.26.0100 e código 07Tpw117.



2º SUBSOLO

LEGENDA - PROJETO SIMPLIFICADO

ÁREA A CONSTRUIR

- COMPUTÁVEL
- NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
- NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
- NÃO COMPUTÁVEL nR - FACHADA ATIVA)
- NÃO COMPUTÁVELÁ - nR INCISO VIII ART.82 LEI: 16.402/16

ÁREA PERMEÁVEL

- PISO DRENANTE 0,90% PERMEÁVEL
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- JARDIM SOBRE LAJE (IMPERMEÁVEL)

SIMBOLOGIA

- PAREDES BAIXAS, MUROS, PEITORIS
- PROJEÇÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS
- ÁRVORES EXISTENTES
- ACESSOS

2º SUBSOLO

FOLHA 02/09

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 172

ASSUNTO: UNIDADES HABITACIONAIS

LOCAL: RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO, 299
RUA PADRE VICENTE GAUDINERI,10

BAIRRO: VILA CLARICE - SÃO PAULO / SP

CEP: 05177-030 - COD LOG:00723-4

CEP: 05177-150 - COD LOG:17899-3

SUBPREFEITURA: SANTANA - TUCURUVI

ZONA - ZC

MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

CAT. DE USO: EHIS
HIS-2
NR1-12 - FLATS
NR1-3 - COMÉRCIO DE AMBITO LOCAL

PROPRIETÁRIO: LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LIMITADA

CNPJ: 07.602.236/0001-47

QUALIF.AMB.: PA8

CONTRIBUINTE:124.100.0014-1

ESCALA: 1:100

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE PREVISTAS NO ART. 59 DA LEI 16.402/16.

PROPRIETÁRIO
LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 07.602.236/0001-47
REPRESENTANTE: JOÃO ALTON TEIXEIRA

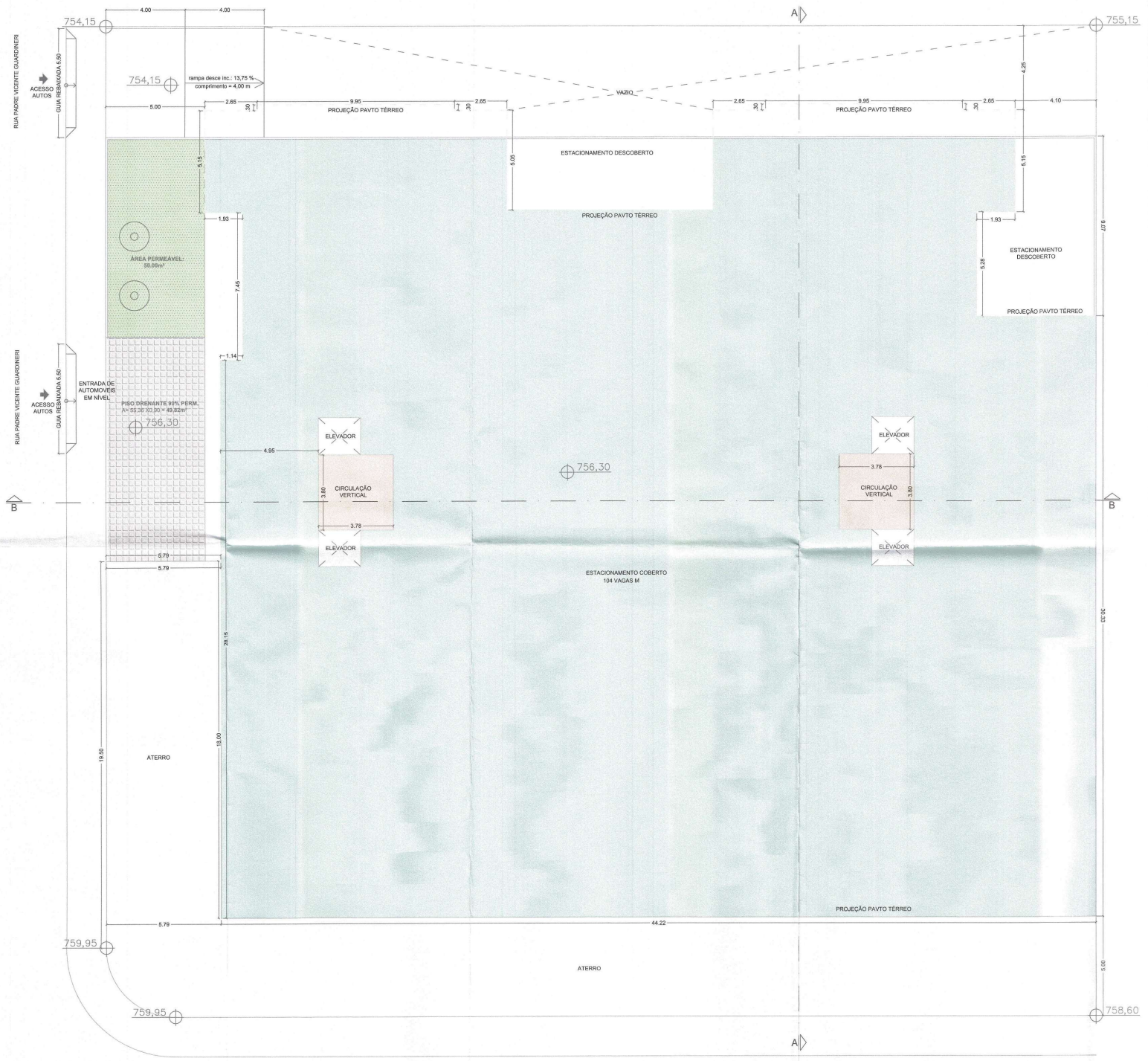
QUADRO DE AREAS (m2)

FOLHA 05/09

AUTOR DO PROJETO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 as 15:21 , sob o número WJMJ23405483636
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigitalgrabir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117886-48.2014.8.26.0100 e código VTc1vUK.



1º SUBSOLO

LEGENDA - PROJETO SIMPLIFICADO

ÁREA A CONSTRUIR

- COMPUTÁVEL
- NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
- NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
- NÃO COMPUTÁVEL (nR - FACHADA ATIVA)
- NÃO COMPUTÁVELÁ - nR INCISO VIII ART.62 LEI: 16.402/16

ÁREA PERMEÁVEL

- PISO DRENANTE 0,90% PERMEÁVEL
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- JARDIM SOBRE LAJE (IMPERMEÁVEL)

SIMBOLOGIA

- PAREDES BAIXAS, MUROS, PEITORIS
- PROJEÇÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS
- ÁRVORES EXISTENTES
- ACESSOS

1º SUBSOLO — FOLHA 03/09

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 172

ASSUNTO: UNIDADES HABITACIONAIS

LOCAL: RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO, 299
RUA PADRE VICENTE GAUDINERI,10

BAIRRO: VILA CLARICE - SÃO PAULO / SP

CEP: 05177-030 - COD LOG:00723-4

CEP: 05177-150 - COD LOG:17899-3

SUBPREFEITURA: SANTANA - TUCURUVI

ZONA - ZC

MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

CAT. DE USO: EHIS
HIS-2
NR1-12 - FLATS
NR1-3 - COMÉRCIO DE AMBITO LOCAL

PROPRIETÁRIO: LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LIMITADA

CNPJ: 07.602.236/0001-47

CONTRIBUINTE:124.100.0014-1

QUALIF.AMB.: PA8

ESCALA: 1:100

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE PREVISTAS NO ART. 59 DA LEI 16.402/16.

PROPRIETÁRIO
LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 07.602.236/0001-47
REPRESENTANTE: JOÃO ALTON TEIXEIRA

QUADRO DE AREAS (m2)

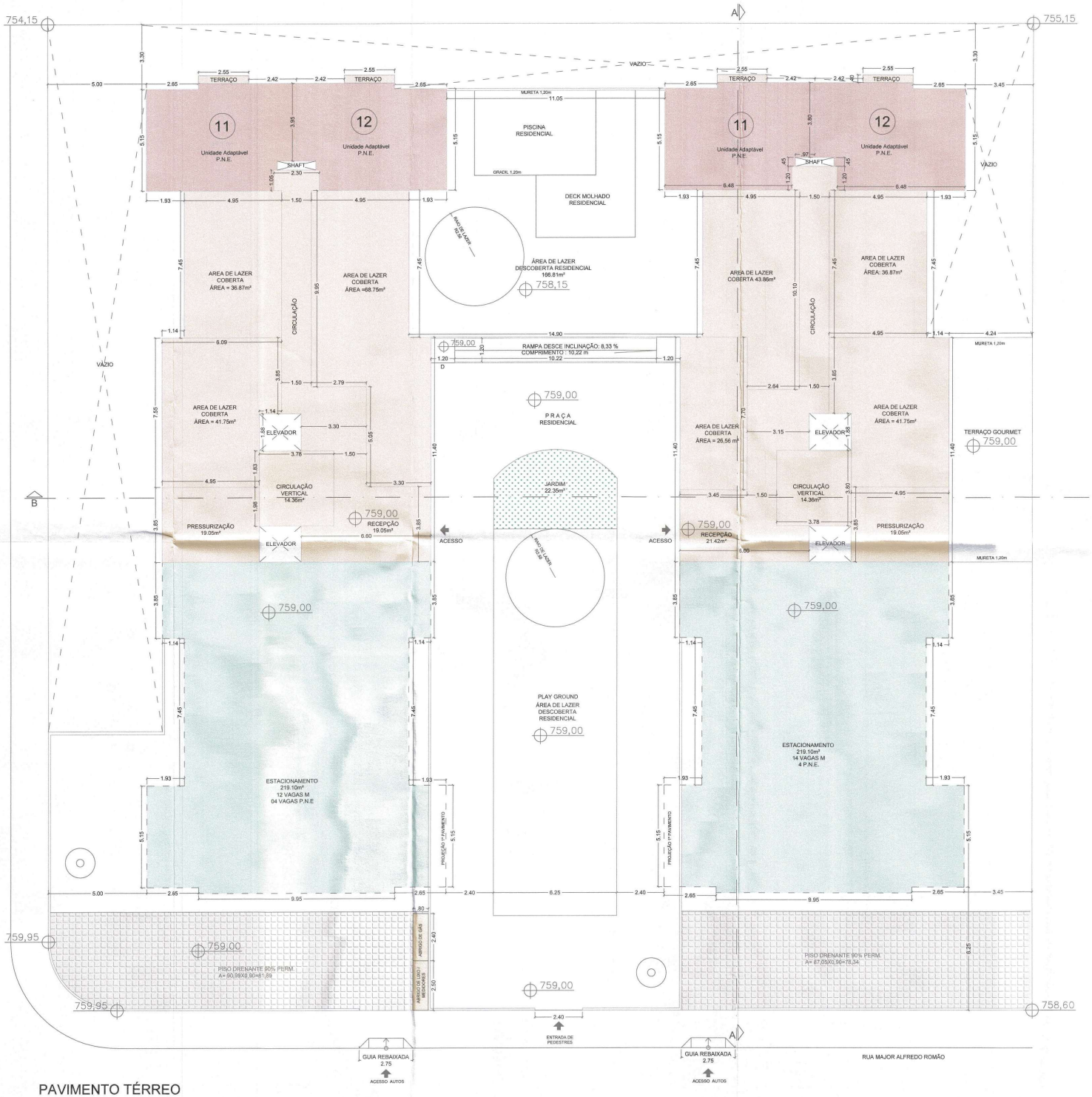
FOLHA 05/09

AUTOR DO PROJETO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMA23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdabreConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código d5O2Bb4j.

fls: 2809



PAVIMENTO TÉRREO
4 UNIDADES

NOTAS:

- O PROJETO ATENDE À LEI 16.642/17 E DECRETO REGULAMENTADOR 57.776/17;
- O PROJETO ATENDE À LEI 16.050/14;
- O PROJETO ATENDE À LEI 16.402/16 E DECRETO 57.377/16;
- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL - PA 8;
- O PROJETO ATENDE À DEFINIÇÃO E DISPOSIÇÃO INTERNA DOS COMPARTIMENTOS SUAS DIMENSÕES E FUNÇÃO, BEM COMO À OBSERVÂNCIA DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS NTOS, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE À ACESSIBILIDADE, ATENDIMENTO À PORCENTAGEM DE UNIDADES ADAPTÁVEIS E SEGURANÇA DE USO DAS EDIFICAÇÕES;
- O PROJETO ATENDE ÀS DIMENSÕES MÍNIMAS DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS E DEMAIS VEICULOS CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17;
- O PROJETO ATENDE A LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE RAMPA CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17;
- O PROJETO ATENDE À QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17;
- O PROJETO ATENDE A DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE QUALQUER PONTO DA EDIFICAÇÃO E AS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME ITEM 9 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17;
- O PROJETO ATENDE ÀS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO DA EDIFICAÇÃO CONFORME N.T.O.s;
- O PROJETO ATENDE ÀS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE DA EDIFICAÇÃO CONFORME ITEM 4 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17, NBR 9050 EM VIGOR E LEGISLAÇÃO FEDERAL CORRELATA;
- NA OBRA NÃO SERÃO UTILIZADOS MATERIAIS QUE CONTENHAM AMIANTO OU QUALQUER OUTRO PRODUTO DESCRITO NO ART. 2º DO DEC. 41.788/02, NOS TERMOS DA LEI 13.113/2001;
- O PROPRIETÁRIO QUE AUTORIZA A OBRA É RESPONSÁVEL PELA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DO IMOVEL, EDIFICAÇÃO E EQUIPAMENTOS, BEM COMO PELA OBSERVÂNCIA DO PROJETO APROVADO, DAS DISPOSIÇÕES DO COE E DECRETO REGULAMENTAR, DAS N.T.O. E LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, DO PDE E LPUOS, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 6º DA LEI 16.642/17;
- 3% DAS UNIDADES SERÃO ADAPTÁVEIS À PESSOAS COM DEFICIÊNCIA (P.C.D.) E ESTÃO LOCALIZADAS NO TÉRREO AS UH 11 E12;
- O BICICLETÁRIO PREVÊ 1 VAGA DE BICICLETA POR UNIDADE HABITACIONAL.
- CADA UNIDADE HABITACIONAL OU nR1-12 POSSUI UM BANHEIRO;
- TODAS AS UNIDADES nR1-12 (FLATS) SÃO PASSIVEIS DE ADAPTAÇÃO P.N.E., AS UNIDADES FINAIS 05 E 06 DO 1º PAVIMENTO SÃO UNIDADES ADAPTADAS A P.C.D.;

LEGENDA - PROJETO SIMPLIFICADO		
ÁREA A CONSTRUIR		
COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)	NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
NÃO COMPUTÁVEL nR - FACHADA ATIVA)	NÃO COMPUTÁVELÁ - nR INCISO VIII ART.62 LEI: 16.402/16	
ÁREA PERMEÁVEL		
PISO DRENANTE 0,90% PERMEÁVEL	ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL	JARDIM SOBRE LAJE (IMPERMEÁVEL)
SIMBOLOGIA		
PAREDES BAIXAS, MUROS, PEITORIS	PROJEÇÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	
ÁRVORES EXISTENTES	ACESSOS	

TÉRREO — FOLHA 04/09

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 172
ASSUNTO: UNIDADES HABITACIONAIS

LOCAL: RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO, 299
RUA PADRE VICENTE GAUDINERI,10
BAIRRO: VILA CLARICE - SÃO PAULO / SP
CEP: 05177-030 - COD LOG:00723-4
CEP: 05177-150 - COD LOG:17899-3
SUBPREFEITURA: SANTANA - TUCURUVI

ZONA - ZC
MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO
CAT. DE USO: EHIS
HIS-2
NR1-12 - FLATS
NR1-3 - COMÉRCIO DE AMBITO LOCAL

PROPRIETÁRIO: LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LIMITADA
CNPJ: 07.602.236/0001-47
CONTRIBUINTE:124.100.0014-1

QUALIF.AMB.: PA8
ESCALA: 1:100

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE PRÉVISTAS NO ART. 59 DA LEI 16.402/16.

PROPRIETÁRIO
LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 07.602.2360001-47
REPRESENTANTE: JOÃO ALTON TEIXEIRA

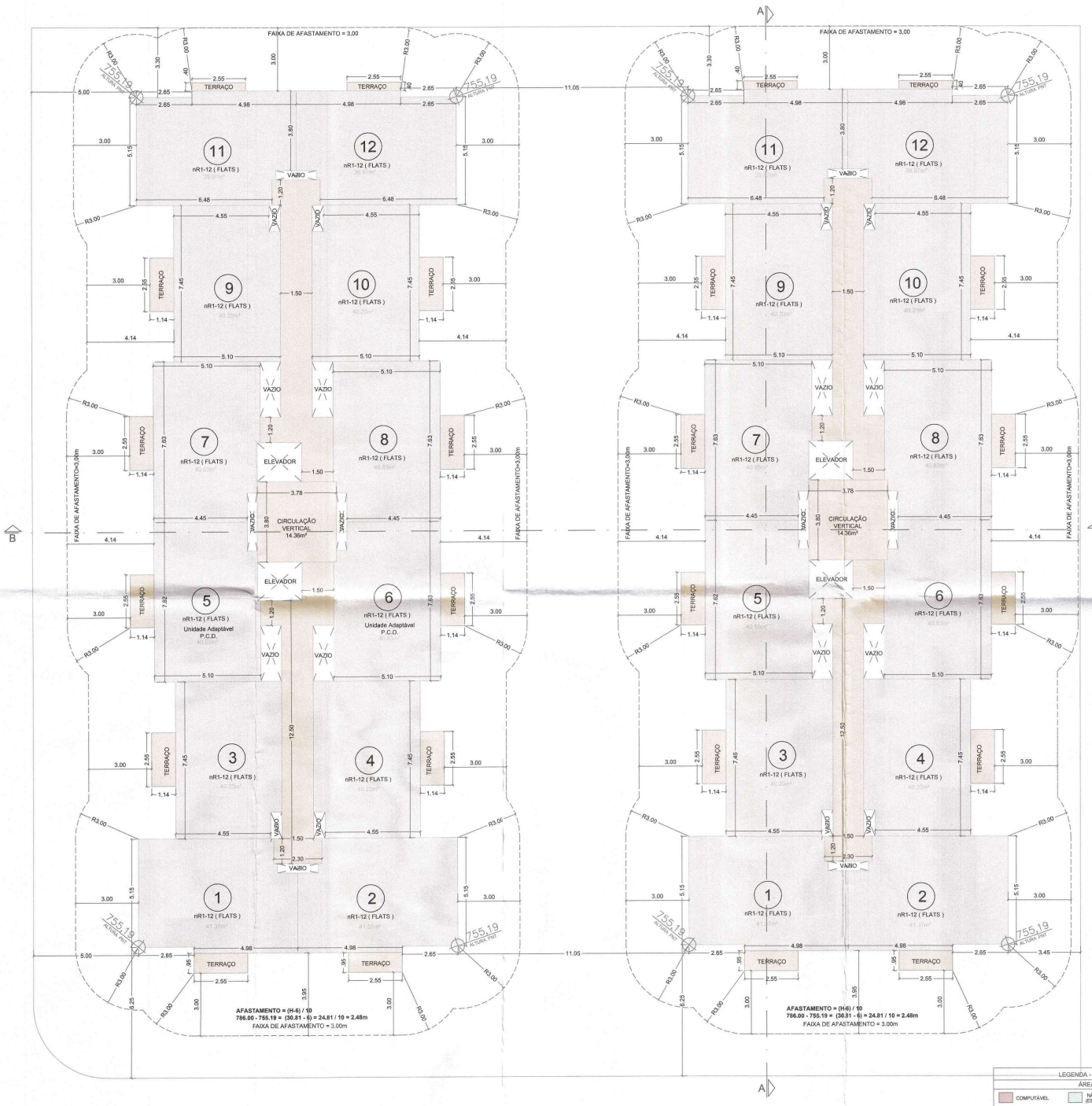
QUADRO DE AREAS (m2)

FOLHA 05/09

AUTOR DO PROJETO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ELIJ ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?tipoConferenciaDocumento=S, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código NAA2SDSB.



1º E 2º PAVIMENTOS
48 UNIDADES

TERRENO = E=R=2500,00m²

	COMPUTÁVEL	NAO COMPUT.	TOTAL
2 SUBSOLO	——	1.773,00	1.773,00
1 SUBSOLO	——	1.633,32	1.633,32
TERREO	155,84	ÁREA LAZER: 296,41 TERRAÇOS: 4,08 ESTAC.: 438,20 RAMPA: 77,40 CIRC. V: 28,72 CIRC: 64,12 REC.: 43,57	1.078,94
1º E 2º PAV. NR	——	CIRC.: 256,68 nR1-12: 1.924,00 TERRAÇOS: 130,52	2.202,16
3º AO 9º PAV.	6.387,36	CIRC.888,38 TERRAÇOS: 431,82	7.707,56
BARRILETE	——	28,72	28,72
CAIXA D'AGUA	——	28,72	28,72
ABRIGO	——	2,00	2,00
TOTAL	6.543,20	7.901,32	14.444,52

CA= 6.543,20 / 2500,00 = 2.61728 TO= 1.078,94 / 2500,00 = 43.1576%

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:		
TERRENO	R.E.=2500,00 m²	
ÁREA DE PROJEÇÃO PAV. TÉRREO	PERMITIDO:	1.750,00 m2
	PROJETO:	1.078,94 m2
TAXA DE OCUPAÇÃO	PERMITIDO:	70%
	PROJETO:	43.1576%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PERMITIDO: BAS. 1,00 MÁX. 3,00	PROJETO: 2.61728
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	6.543,20	
ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL	7.901,32	
NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS	220 UNIDADES (48 UNID. FLAT)	
ÁREA PERMEÁVEL	NECESSÁRIO:	500.00 m² (20.00%)
	PROJETO:	505.43 m² (20.21%)
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	14.444,52	
VAGAS / AUTO RESIDENCIAL	PROJETO:	236 vagas M e 8 P.N.E
VAGAS BICICLETA	PROJETO:	172
ÁREA DE LAZER COBERTA	NECESSÁRIO:	86,00
	PROJETO:	296,41
ÁREA DE LAZER DESCOBERTA	NECESSÁRIO:	344,00
	PROJETO:	166,81

QUADRO DE UNIDADES - RESIDENCIAL

FINAL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL TERRAÇO	ÁREA	QUANTIDADE	TOTAL
01	38,95	2,42	41,37	14	579,18
02	38,95	2,42	41,37	14	579,18
03	37,30	2,90	40,20	14	562,80
04	37,30	2,90	40,20	14	562,80
05	37,65	2,90	40,55	14	567,70
06	37,93	2,90	40,83	14	571,62
07	37,65	2,90	40,55	14	567,70
08	37,93	2,90	40,83	14	571,62
09	37,30	2,90	40,20	14	562,80
10	37,30	2,90	40,20	14	562,80
11	38,95	1,02	39,97	16	639,52
12	38,95	1,02	39,97	16	639,52
TOTAL HIS até 50,00m²			=	172 UNIDADES = 6.967,24m²	

QUADRO DE UNIDADES - nR1- 12

FINAL	NÃO COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL TERRAÇO	ÁREA	QUANTIDADE	TOTAL
01	38,95	2,42	41,37	04	165,48
02	38,95	2,42	41,37	04	165,48
03	37,30	2,90	40,20	04	160,80
04	37,30	2,90	40,20	04	160,80
05	37,65	2,90	40,55	04	162,20
06	37,93	2,90	40,83	04	163,32
07	37,65	2,90	40,55	04	162,20
08	37,93	2,90	40,83	04	163,32
09	37,30	2,90	40,20	04	160,80
10	37,30	2,90	40,20	04	160,80
11	38,95	1,02	39,97	04	159,88
12	38,95	1,02	39,97	04	159,88
TOTAL				= 48 UNIDADES =	1.944,96m²

LEGENDA - PROJETO SIMPLIFICADO

ÁREA A CONSTRUIR
- COMPUTÁVEL
- NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
- NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
- NÃO COMPUTÁVEL (nR - FACHADA ATIVA)
- NÃO COMPUTÁVEL - nR INCISO VIII ART. 62 LEI: 16.402/16

ÁREA PERMEÁVEL
- PISO DRENANTE 0,80% PERMEÁVEL
- ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
- JARDIM SOBRE LAJE (IMPERMEÁVEL)

SIMBOLOGIA
- PAREDES BAIXAS, MUROS, PEITORIS
- PROJEÇÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS
- ÁRVORES EXISTENTES
- ACESSOS

IMPLANTAÇÃO E 1º E 2º PAVIMENTOS

FOLHA 05/09

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 172

ASSUNTO: UNIDADES HABITACIONAIS

LOCAL: RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO, 299
RUA PADRE VICENTE GAUDINERI,10

BAIRRO: VILA CLARICE - SÃO PAULO / SP

CEP: 05177-030 - COD LOG:00723-4

CEP: 05177-150 - COD LOG:17899-3

SUBPREFEITURA: SANTANA - TUCURUVI

ZONA - ZC

MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

CAT. DE USO: EHIS
HIS-2
NR1-12 - FLATS
NR1-3 - COMÉRCIO DE AMBITO LOCAL

PROPRIETÁRIO: LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LIMITADA

CNPJ: 07.602.236/0001-47

CONTRIBUINTE:124.100.0014-1

QUALIF. AMB.: PA8

ESCALA: 1:100

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE PREVISTAS NO ART. 59 DA LEI 16.402/16.

PROPRIETÁRIO
LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 07.602.236/0001-47
REPRESENTANTE: JOÃO ALTON TEIXEIRA

QUADRO DE AREAS (m2)

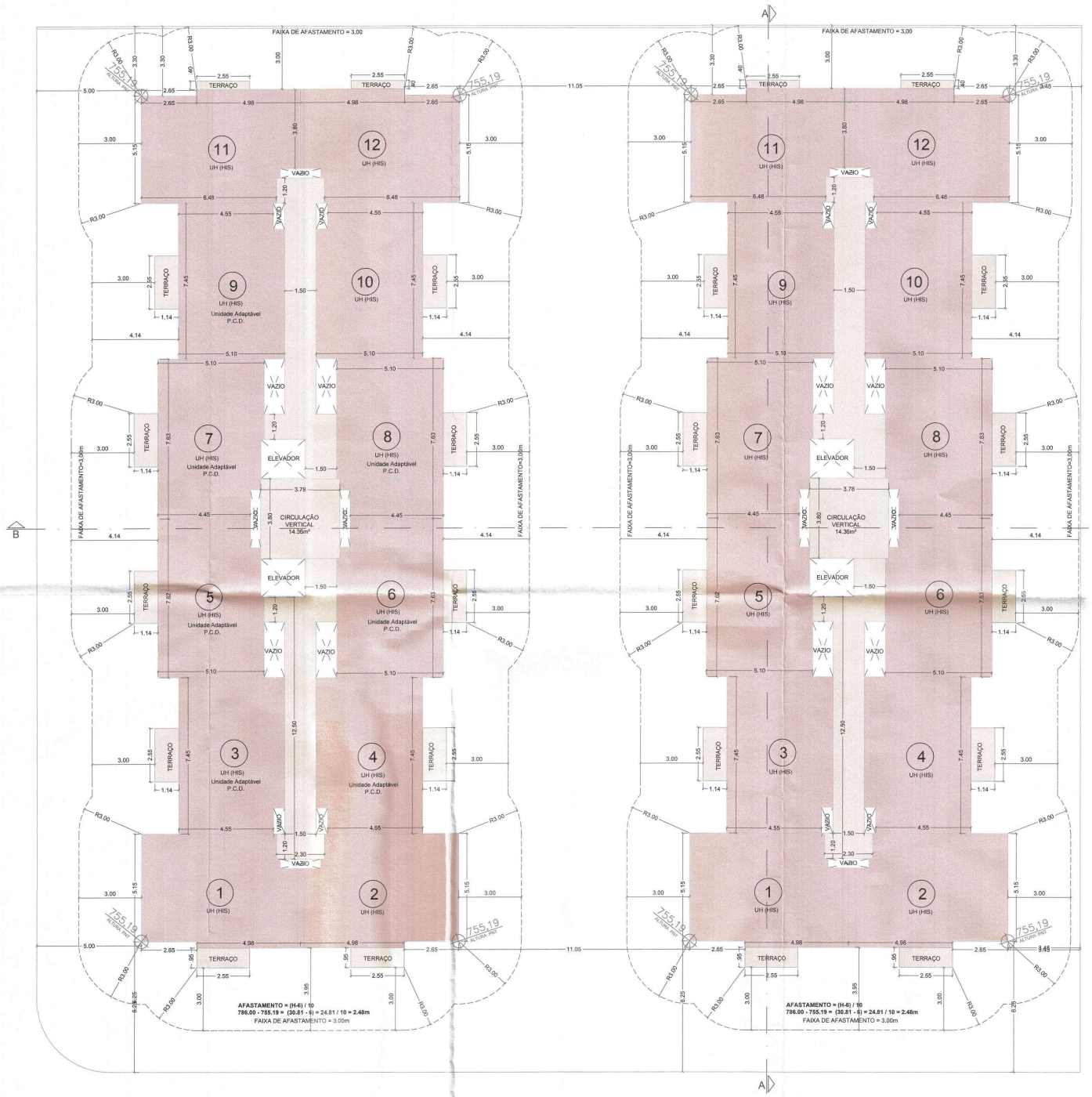
VIDE FOLHA

AUTOR DO PROJETO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ELI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 as 15:21 , sob o número WJMJ23405483636
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigitalgratuita/autenticacaoDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código UMaCaeB.

fls. 2811



3º AO 9º PAVIMENTOS
168 UNIDADES

LEGENDA - PROJETO SIMPLIFICADO

ÁREA A CONSTRUIR

COMPUTÁVEL | NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO) | NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
NÃO COMPUTÁVEL (VR - FACHADA ATIVA) | NÃO COMPUTÁVEL - nR INCISO VIII ART.62 LEI: 16.402/16

ÁREA PERMEÁVEL

PISO DRENANTE 0,90% PERMEÁVEL | ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL | JARDIM SOBRE LAJE (IMPERMEÁVEL)

SIMBOLOGIA

PAREDES BAIXAS, MUROS, PEITORIS | PROJEÇÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS
ÁRVORES EXISTENTES | ACESSOS

3º AO 9º PAVTO, BARRILETE E CAIXA D'AGUA

FOLHA 06/09

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 172
ASSUNTO: UNIDADES HABITACIONAIS

LOCAL: RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO, 299
RUA PADRE VICENTE GAUDINERI,10
BAIRRO: VILA CLARICE - SÃO PAULO / SP
CEP: 05177-030 - COD LOG:00723-4
CEP: 05177-150 - COD LOG:17899-3
SUBPREFEITURA: SANTANA - TUCURUVI

ZONA - ZC
MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO
CAT. DE USO: EHIS
HIS-2
NR1-12 - FLATS
NR1-3 - COMERCIO DE AMBITO LOCAL

PROPRIETÁRIO: LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LIMITADA
CNPJ: 07.602.236/0001-47

CONTRIBUINTE:124.100.0014-1

ESCALA: 1:100

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE PREVISTAS NO ART. 59 DA LEI 16.402/16.

PROPRIETÁRIO
LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 07.602.236/0001-47
REPRESENTANTE: JOÃO ALTON TEIXEIRA

QUADRO DE AREAS (m2)

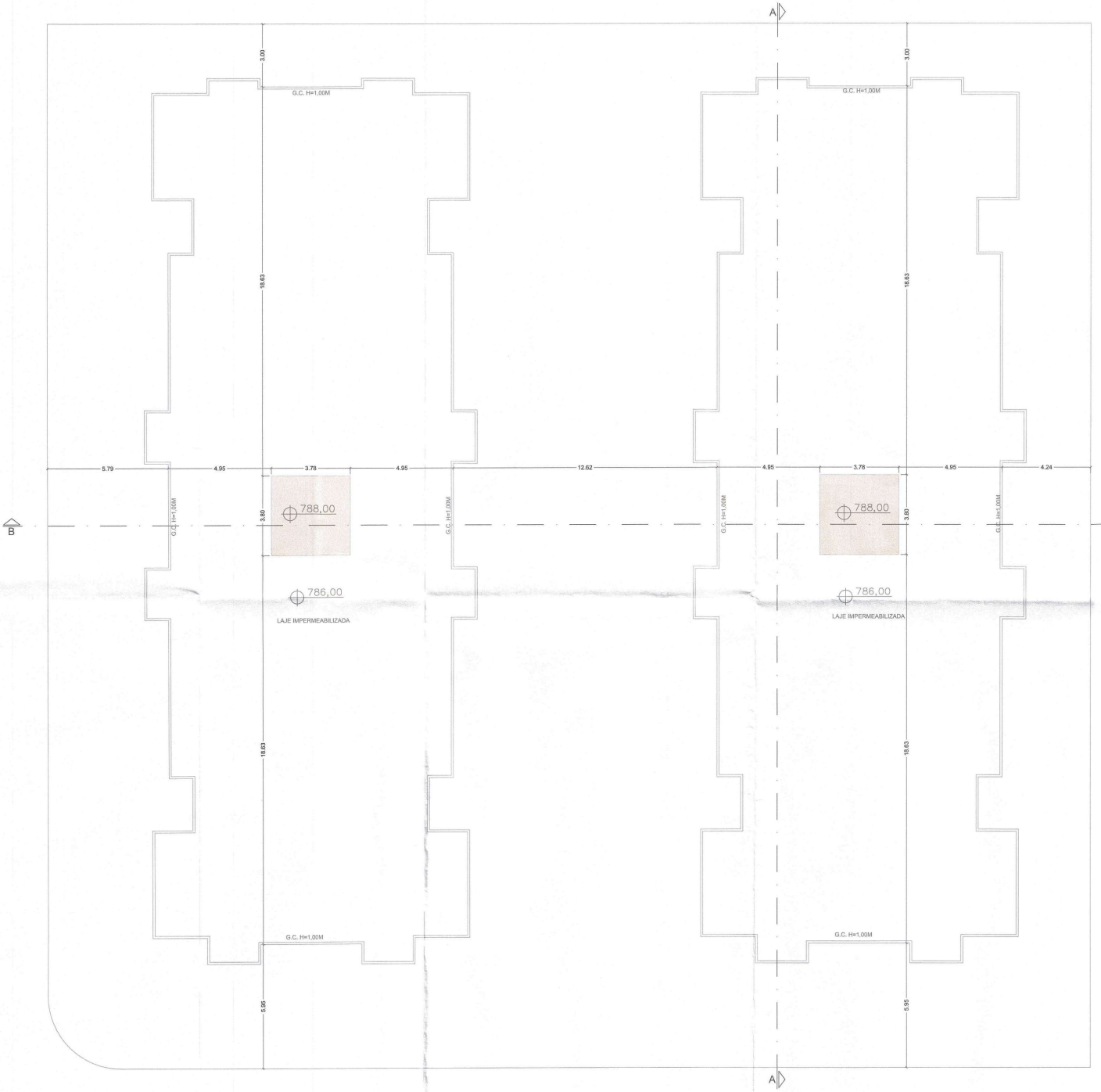
FOLHA 05/09

AUTOR DO PROJETO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ELIAS ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WUMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdoc/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-46.2014.8.26.0100 e código 08jHRYW.

fls. 2812



BARRILETE

CAIXA D'AGUA

LEGENDA - PROJETO SIMPLIFICADO	
ÁREA A CONSTRUIR	
COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)
NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)	NÃO COMPUTÁVEL (nR - FACHADA ATIVA)
NÃO COMPUTÁVELÁ - nR INCISO VIII ART.62 LEI: 16.402/16	
ÁREA PERMEÁVEL	
PISO DRENANTE 0,90% PERMEÁVEL	ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL
JARDIM SOBRE LAJE (IMPERMEÁVEL)	
SIMBOLOGIA	
PAREDES BAIXAS, MUROS, PEITORIS	PROJEÇÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS
ÁRVORES EXISTENTES	ACESSOS

3º AO 9º PAVTO, BARRILETE E CAIXA D'AGUA

FOLHA 07/09

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 172

ASSUNTO: UNIDADES HABITACIONAIS

LOCAL: RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO, 299
RUA PADRE VICENTE GAUDINERI,10

BAIRRO: VILA CLARICE - SÃO PAULO / SP

CEP: 05177-030 - COD LOG:00723-4

CEP: 05177-150 - COD LOG:17899-3

SUBPREFEITURA: SANTANA - TUCURUVI

ZONA - ZC
MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO
CAT. DE USO: EHIS
HIS-2
NR1-12 - FLATS
NR1-3 - COMÉRCIO DE AMBITO LOCAL

PROPRIETÁRIO: LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LIMITADA

CNPJ: 07.602.236/0001-47

CONTRIBUINTE:124.100.0014-1

ESCALA: 1:100

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE PREVISTAS NO ART. 59 DA LEI 16.402/16.

PROPRIETÁRIO
LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 07.602.236/0001-47
REPRESENTANTE: JOÃO ALTON TEIXEIRA

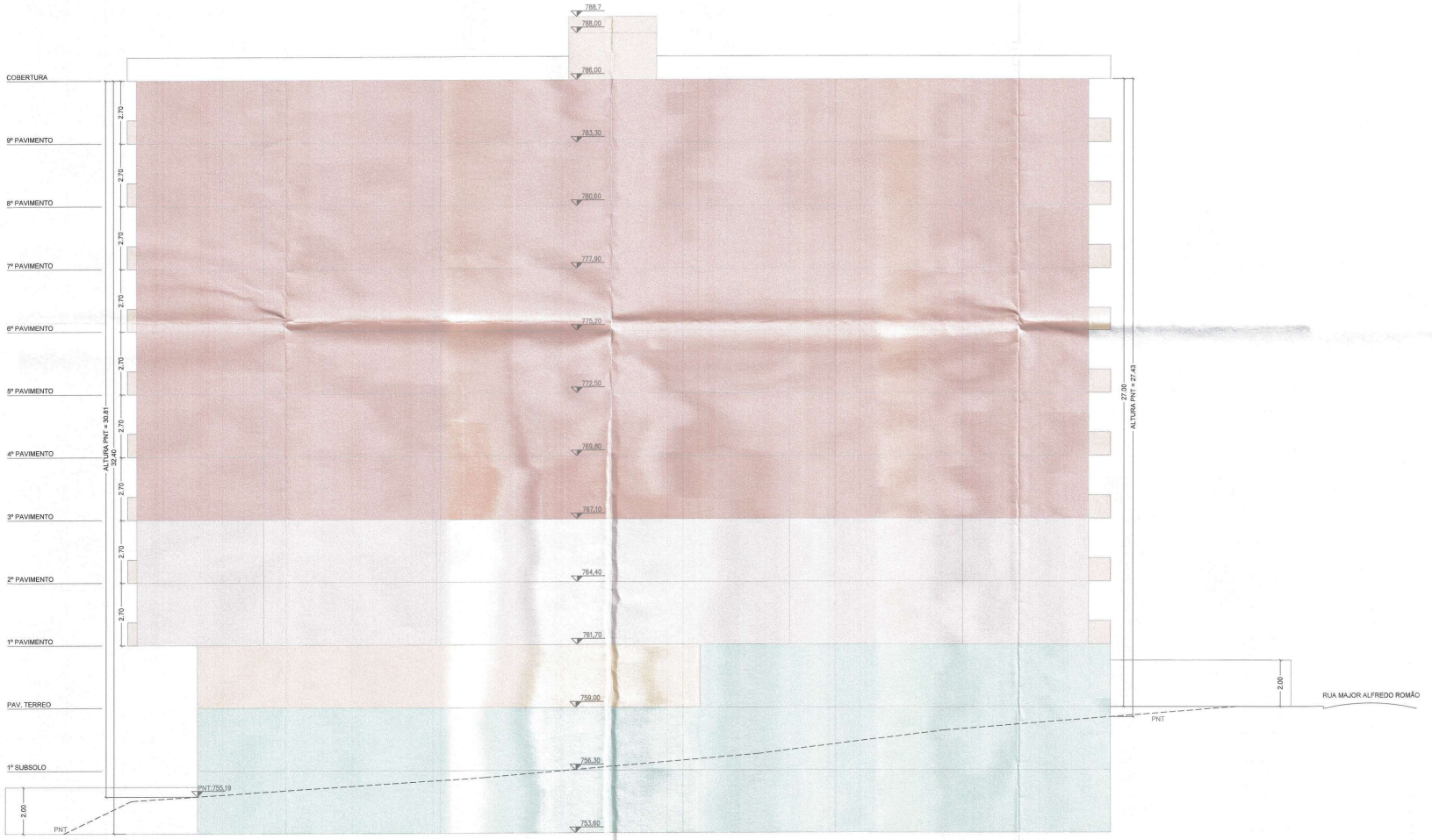
QUADRO DE AREAS (m2)

FOLHA 05/09

AUTOR DO PROJETO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ELIAS ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdoc/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117764-48.2014.8.26.0100 e código RE.hZTdM.



CORTE AA

LEGENDA - PROJETO SIMPLIFICADO		
ÁREA A CONSTRUIR		
COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)	NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
NÃO COMPUTÁVEL (nR - FACHADA ATIVA)	NÃO COMPUTÁVELÁ - nR INCISO VIII ART.62 LEI: 16.402/16	
ÁREA PERMEÁVEL		
PISO DRENANTE 0,90% PERMEÁVEL	ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL	JARDIM SOBRE LAJE (IMPERMEÁVEL)
SIMBOLOGIA		
PAREDES BAIXAS, MUROS, PEITORIS	PROJEÇÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	
ÁRVORES EXISTENTES	ACESSOS	

CORTE AA

FOLHA 08/09

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 172

ASSUNTO: UNIDADES HABITACIONAIS

LOCAL: RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO, 299
RUA PADRE VICENTE GAUDINERI,10

BAIRRO: VILA CLARICE - SÃO PAULO / SP

CEP: 05177-030 - COD LOG:00723-4

CEP: 05177-150 - COD LOG:17899-3

SUBPREFEITURA: SANTANA - TUCURUVI

ZONA - ZC

MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

CAT. DE USO: EHIS
HIS-2
NR1-12 - FLATS
NR1-3 - COMÉRCIO DE AMBITO LOCAL

PROPRIETÁRIO: LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LIMITADA

CNPJ: 07.602.236/0001-47

CONTRIBUINTE:124.100.0014-1

ESCALA: 1:100

SITUAÇÃO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE PREVISTAS NO ART. 59 DA LEI 16.402/16.

PROPRIETÁRIO
LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 07.602.236/0001-47
REPRESENTANTE: JOÃO ALTON TEIXEIRA

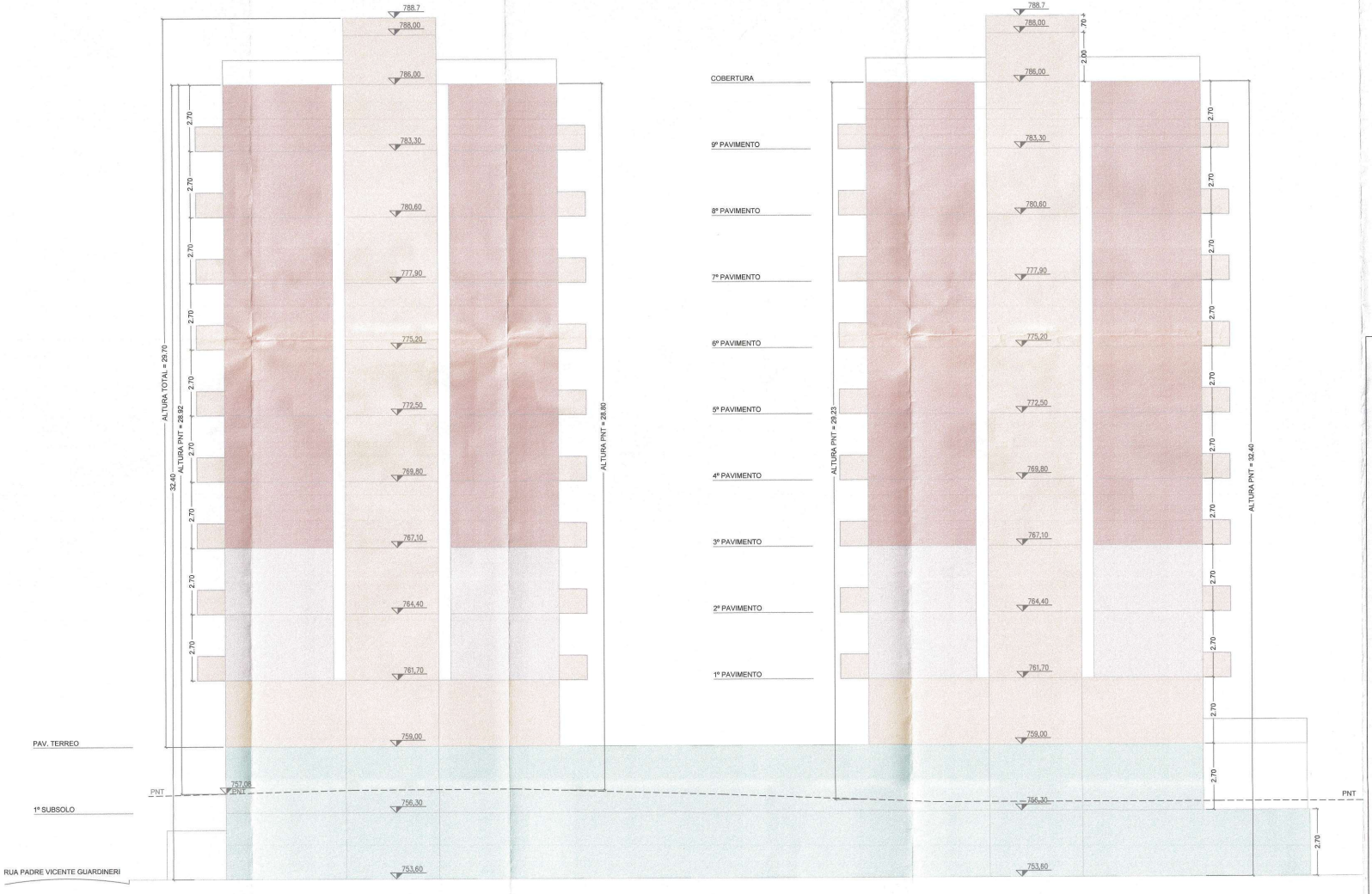
QUADRO DE ÁREAS (m2)

FOLHA 05/09

AUTOR DO PROJETO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DI LORENZI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJZ24054653838
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117764-48.2014.8.26.0100 e o código dSZQJLEC.



CORTE BB

LEGENDA - PROJETO SIMPLIFICADO		
ÁREA A CONSTRUIR		
COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL (ESTACIONAMENTO)	NÃO COMPUTÁVEL (OUTROS)
NÃO COMPUTÁVEL (nR - FACHADA ATIVA)	NÃO COMPUTÁVELÁ - nR INCISO VIII ART.82 LEI: 16.402/16	
ÁREA PERMEÁVEL		
PISO DRENANTE 0,90% PERMEÁVEL	ÁREA PERMEÁVEL SOBRE SOLO NATURAL	JARDIM SOBRE LAJE (IMPERMEÁVEL)
SIMBOLOGIA		
PAREDES BAIXAS, MUROS, PEITORIS	PROJEÇÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	
ÁRVORES EXISTENTES	ACESSOS	

CORTE BB

FOLHA 09/09

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 172

ASSUNTO: UNIDADES HABITACIONAIS

LOCAL: RUA MAJOR ALFREDO ROMÃO, 299
RUA PADRE VICENTE GAUDINERI,10

BAIRRO: VILA CLARICE - SÃO PAULO / SP

CEP: 05177-030 - COD LOG:00723-4

CEP: 05177-150 - COD LOG:17899-3

SUBPREFEITURA: SANTANA - TUCURUVI

ZONA - ZC

MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

CAT. DE USO: EHIS
HIS-2
NR1-12 - FLATS
NR1-3 - COMÉRCIO DE AMBITO LOCAL

PROPRIETÁRIO: LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LIMITADA

CNPJ: 07.602.236/0001-47

CONTRIBUINTE:124.100.0014-1

ESCALA: 1:100

SITUACAO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTOS PÚBLICOS MATRICULADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DEVIDAMENTE PREVISTAS NO ART. 69 DA LEI 16.402/16.

PROPRIETÁRIO
LELE E NANI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 07.602.236/0001-47
REPRESENTANTE: JOÃO ALTON TEIXEIRA

QUADRO DE AREAS (m2)

FOLHA 05/09

AUTOR DO PROJETO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQ. MÁRCIO CORDEIRO VAZ
CAU: A27352-0
CCM: 2.873.523-4

Rs. 2814

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código QVIPoVe9.

ANEXO 3

QUADRO 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código kkb81q6l.

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		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:21 , sob o número WJMJ23405483638
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código kkb81q6l.

ANEXO 3

QUADRO 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:24 , sob o número WJMJ23405484359
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código qy0eckaE.

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		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2023 às 15:24 , sob o número WJMJ23405484359
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código qy0eckaE.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO, FORUM CENTRAL CÍVEL - SP

Processo nº: 1117864-48.2014.8.26.0100
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: BANCO DO BRASIL S/A
Executado: Lele e Nani Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

RESPOSTA A QUESITOS

EDUARDO EIJI ARAKI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V.Exa.nos autos do processo em epígrafe, vem apresentar resposta a quesitos formulados pelas partes.

QUESITOS DO RÉU FLS. 2857-2916

Matrículas 11.805 e 156.384 – Rua Major Alfredo Romão

O réu alega que estas duas matrículas deveriam ser avaliadas como uma única matrícula já que existiria um projeto de construção de condomínio aprovado junto à Prefeitura Municipal e que estes imóveis possuem um único número de contribuinte municipal.

R: Se existe projeto aprovado o réu teve a segunda oportunidade de apresentar o Alvará de aprovação. Entretanto não apresentou, o que apenas revela que não existe projeto aprovado neste terreno.

Outra inverdade apresentada pelo réu é de que estas duas matrículas compõem a totalidade de uma área de 2.500m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



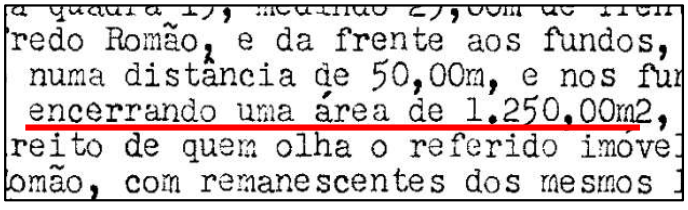
Figura 1. O réu alega que das duas matrículas ocupam uma área de 2.500m². fonte Geosampa contribuinte 124.100.0014.

De fato, verificando a Certidão de Dados Cadastrais (ANEXO 1) vemos que o contribuinte 124.100.0014-1 possui 2.500m².

Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	2.500
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	2.500

Figura 2. Certidão de Dados Cadastrais, o contribuinte 124.100.0014-1 ocupa 2.500m².

Verificando a matrícula 11.805, fl. 356, vemos que o terreno possui 1.250m². E verificando a matrícula 156.384 vemos que o terreno ocupa 750m².



redo Romão, e da frente aos fundos,
numa distância de 50,00m, e nos fur
encerrando uma área de 1.250,00m2,
reito de quem olha o referido imóvel
omão, com remanescentes dos mesmos

Figura 3. Matrícula 11.805, fl. 356, o terreno ocupa 1.250m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

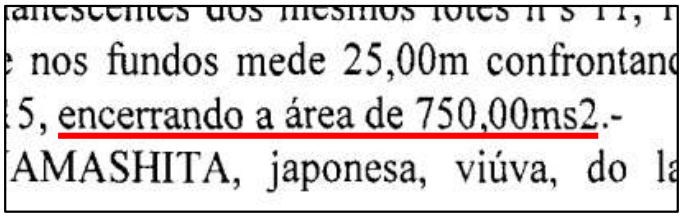


Figura 4. Matrícula 1156.384. fl. 344. o terreno ocupa 750m².

Ora, 1.250m² + 750m² = 2.000m²

Portanto, onde estão os 500m² restantes?

Compulsando os laudos das matrículas vemos a projeção dos terrenos:



Figura 3. Vista superior

Figura 5. Laudo da matrícula 11.805, fl. 2636.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 3. Vista superior

Figura 6. Laudo da matrícula 156.384, fl. 2774.

Como podemos ver, a junção das 2 matrículas é:



Figura 7. A soma das duas matrículas é 2.000m², mas o projeto do réu ocupa área de 2.500m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

Vemos que a soma das duas matrículas totaliza 2.000m² enquanto o contribuinte possui 2.500m².

Isso também contraria o projeto aprovado que possui 2.500m² de área ocupada.

Matrícula 19.083 – Rua Andresa, 85

Nesta matrícula, ao contrário do caso anterior, o réu alega que a matrícula deveria ser avaliada separadamente entre as 3 casas existentes no terreno.

Inicialmente é importante esclarecer que este terreno possui uma única benfeitoria, com 3 entradas separadas, que foram alugadas para 3 inquilinos.

Trata-se de uma casa grande que foi segmentada para locação.

Não é possível a individualização das 3 casas de aluguel. Deste modo a avaliação considerou uma única casa.

Matrícula 138.158 - Rua José Joaquim de Almeida

Alega o réu que existe a possibilidade de aprovar neste terreno um projeto de condomínio com 192 unidades de apartamentos.

Novamente o réu não apresentou Alvará de aprovação. O terreno é confinado, não possui acesso pela rua. Algum terreno vizinho teria que ser adquirido para fornecer o acesso à matrícula.

Conforme esclarecido no laudo judicial este terreno está em uma APP com um riacho em seu interior. Não será possível aprovar nenhuma construção de condomínio neste terreno.

Matrícula 172.583 – Rua Arapoema

Novamente o réu alega que possui projeto aprovado de construção de condomínio sem apresentação de Alvará de aprovação.

Conforme já demonstramos no laudo judicial a atual legislação não permite a aprovação do referido projeto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

Assim, após a análise dos quesitos ofertados pelo réu, não encontramos elementos suficientes para retificar o laudo pericial.

QUESITOS DO AUTOR FLS. 2917-2946

Matrícula 11.805 fl. 2918

O autor alega que a medida da área do terreno utilizada no cálculo foi de 1.150m² quando deveria ser de 1.250m².

De fato, houve um equívoco e retificaremos este cálculo.

Em seguida o autor alega que os dados amostrais do laudo pericial não correspondem ao bairro do imóvel avaliando. Para tal o próprio assistente técnico do autor apresentou pesquisa de dados amostrais no mesmo bairro do imóvel avaliando e que seriam mais adequados ao caso.

De fato, tais amostras são mais adequadas e retificaremos o laudo pericial utilizando estas amostras.

Assim o cálculo ficará:

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m²)	Valor R$	Valor unitário R$/m²
1	1.290,00	R$ 1.800.000,00	R$ 1.395,35
2	1.500,00	R$ 1.800.000,00	R$ 1.200,00
3	800,00	R$ 1.200.000,00	R$ 1.500,00
4	1.373,00	R$ 1.300.000,00	R$ 946,83

Área avaliando: 1250m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R$	Valor unitário R$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R$/m²
			Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R$ 1.800.000,00	R$ 1.395,35	1,01	0,90	R$ 1.266,85
2	R$ 1.800.000,00	R$ 1.200,00	1,05	0,90	R$ 1.135,96
3	R$ 1.200.000,00	R$ 1.500,00	0,95	0,90	R$ 1.268,61
4	R$ 1.300.000,00	R$ 946,83	1,02	0,90	R$ 874,63
					R$ 1.136,51

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área x valor unitário

1.250m² x R$ 1.136,51 = R$ 1.420.637,50

Arredondando:

R$ 1.420.000,00

(um milhão, quatrocentos e vinte mil reais)

Matrícula 11.805 Rua Major Alfredo Romão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

Matrícula 25.748 – Franco da Rocha

O autor alega que não conseguiu localizar o referido imóvel junto ao INCRA.

Este perito também esteve no INCRA e recebi a informação que imóveis rurais não possuem obrigatoriedade de planta registrada junto ao INCRA.

Para a perfeita localização do imóvel o réu deverá fornecer a planta do imóvel, ou o autor deverá contratar um topógrafo para realizar levantamento *inloco*.

Alega também o autor que os dados amostrais estão localizados em áreas com boa infraestrutura.

Ora, o imóvel avaliando também se encontra em local próximo à cidade, com passagem de rua asfaltada, rede de energia elétrica, água e esgoto.

Matrícula 138.158 – Rua José Joaquim de Almeida

Alega o autor que não há informações de validação real de que este terreno possua ou não acesso à rua.

Ver laudo pericial, fl. 2746:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.



ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 20/09/2022 aproximadamente às 11:00.

Material fotográfico:

Figura 2. Terreno de acesso

Trata-se de um terreno encravado, o acesso de faz por um terreno baldio, mas que não faz parte da matrícula.

Figura 8. Laudo pericial, fl. 2746.

Acima, lemos: "Trata-se de terreno encravado, o acesso se faz por um terreno baldio, **MAS QUE NÃO FAZ PARTE DA MATRÍCULA**."

Ou seja, existem duas informações que caracterizam que este imóvel não possui acesso:

1) É informado que se trata de terreno encravado.

art. 9º, IV da Lei nº 10.325/88 (município de São Paulo)

"Art. 9º Para os efeitos do disposto nesta lei consideram-se:

...

IV- terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

2) Também informamos que o acesso se faz um terreno baldio que não é parte da matrícula. Ou seja, se o proprietário deste terreno baldio não permitir a passagem, o acesso fica impedido.

Matrícula 156.384 – Rua Major Alfredo Romão

Alega o autor que o laudo pericial considerou o terreno com área de 800m², quando na verdade teria 750m².

De fato, houve um equívoco no cálculo. Retificaremos este cálculo.

Em seguida o autor alega que os dados amostrais do laudo pericial não correspondem ao bairro do imóvel avaliando. Para tal o próprio assistente técnico do autor apresentou pesquisa de dados amostrais no mesmo bairro do imóvel avaliando e que seriam mais adequados ao caso.

De fato, tais amostras são mais adequadas e retificaremos o laudo pericial utilizando estas amostras.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m²)	Valor R$	Valor unitário R$/m²
1	1.290,00	R$ 1.800.000,00	R$ 1.395,35
2	1.500,00	R$ 1.800.000,00	R$ 1.200,00
3	800,00	R$ 1.200.000,00	R$ 1.500,00
4	1.373,00	R$ 1.300.000,00	R$ 946,83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R$	Valor unitário R$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R$/m²
			Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R$ 1.800.000,00	R$ 1.395,35	1,06	0,90	R$ 1.341,69
2	R$ 1.800.000,00	R$ 1.200,00	1,08	0,90	R$ 1.178,09
3	R$ 1.200.000,00	R$ 1.500,00	1,00	0,90	R$ 1.350,00
4	R$ 1.300.000,00	R$ 946,83	1,07	0,90	R$ 918,28
					R$ 1.197,02

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área x valor unitário

750m²m² x R$ 1.197,02 = R$ 897.765,00

Arredondando:

R$ 898.000,00

(oitocentos e noventa e oito mil reais)

Matrícula 156.384 – Rua Major Alfredo Romão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.

Termos em que espera deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2023

Eduardo Eiji Araki - Engenheiro Civil
CREA 5060572201 – (11) 9 8742 9002
eduardo@arakiengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 15:17 , sob o número WJMJ23412565954
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1117864-48.2014.8.26.0100 e código 78QOEOJx.