

*Bruno Lacerda Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

629

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA -  
SÃO PAULO.**

2ª OF. CÍVEL, PENHA, 05/JUL/2019 16:12 000000359

**PROCESSO nº 0101211-57.2006.8.26.0006**  
**CLASSE - ASSUNTO:** Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel  
**REQUERENTE:** Júlio Diamantino Simões  
**REQUERIDO:** Estrelar Têxtil Indústria e Comércio de Artefatos Têxteis Ltda. e outro

Bruno Lacerda Higino, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, pós-graduado "lato sensu" em engenharia de avaliações e perícias, RG nº 24.744.044.9, inscrito no CPF sob o nº 305.202.768-92 e no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo sob nº A124269-5, perito já qualificado nos autos, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, **apresentar suas considerações consubstanciadas no presente,**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

telefone: (11) 9.7997-1507

e-mail: brunohigino@outlook.com

630

*Bruno Lucinda Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

### Sumário

- 1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO ..... 6
  - 1.1. LOCALIZAÇÃO ..... 6
  - 1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 6
- 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... 9
  - 2.1. VISTORIA TÉCNICA ..... 9
  - 2.2. TERRENO ..... 9
    - 2.2.1. Dimensões do Terreno ..... 9
    - 2.2.2. Legislação e Posturas Municipais ..... 10
    - 2.2.3. Infraestrutura Básica ..... 10
    - 2.2.4. Topografia e Características do Solo ..... 10
  - 2.3. BENFEITORIAS ..... 11
    - 2.3.1. Edificação Térrea - Inacabada ..... 11
    - 2.3.2. Edificação - Pavimento Superior ..... 11
    - 2.3.3. Estágio Atual da Edificação ..... 13
- 3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ..... 25
  - 3.1. METODOLOGIA ..... 25
    - 3.1.1. Dos Fatores ..... 25
  - 3.2. DO TERRENO ..... 28
    - 3.2.1. Valor Unitário Básico ..... 28
    - 3.2.2. Valor Unitário Homogeneizado ..... 29
    - 3.2.3. Valor do Capital -Terreno ..... 29
  - 3.3. DAS BENFEITORIAS ..... 30

*Bruno Lacerda Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

602

3.3.1. Metodologia .....	30
3.3.2. Critério de Depreciação .....	30
3.3.3. Valor do Capital-Benfeitorias .....	31
3.3.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL .....	32
4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO .....	33
5. ENCERRAMENTO .....	36



*Bruno Lavador Higino*  
Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

632

**PROCESSO Nº 0101211-57.2006.8.26.0006**

Rua Doutor Heládio, 235/245 - Vila Esperança - São Paulo - SP  
CEP. 03650-020



<b>Documentação</b>	Transcrição nº 47.483 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP e Notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo
<b>Objeto</b>	Imóvel Urbano - Uso Residencial
<b>Finalidade</b>	Determinação do Valor de Mercado para Venda e Valor de Liquidação Forçada
<b>Liquidez</b>	Média
<b>Data da Avaliação</b>	Julho de 2.019

telefone: (11) 9.7997-1507

e-mail: brunohigino@outlook.com

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

632

5

## VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.290.000,00**

(um milhão duzentos e noventa mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 970.000,00**

(novecentos e setenta mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA JULHO DE 2.019

## **1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

### **1.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Rua Doutor Heládio, nº 235/245 - Vila Esperança - São Paulo - SP / CEP. 03650-020, na quadra formada pela Rua Cumaí e ainda pela Rua Otília.

A região apresenta acesso facilitado através da própria Rua Doutor Heládio que a interliga aos diversos bairros as diversas regiões da cidade de São Paulo.

### **1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

A Vila Esperança é um bairro localizado no distrito da Penha, um distrito de classe média na Zona Leste do município brasileiro de São Paulo. O distrito é conhecido pelos inúmeros templos das mais diversas religiões. A arquitetura da região também chama a atenção de quem passa pelo vários bairros; é possível ver de construções típicas do século XIX a modernos e arrojados acabamentos. A constante valorização da região fez com que ela se tornasse cada vez mais procurada, e junto aos bairros do Tatuapé, Jardim Anália Franco e Mooca compõe a chamada "elite da zona leste paulistana" semelhante ao bairro Centreville em Santo André.

O bairro possui duas estações de metrô, Estação Vila Matilde e Guilhermina-Esperança, e os principais acessos ao bairro são a Avenida Amador Bueno da Veiga e Avenida Conde de Frontin.

O terreno referente ao imóvel avaliando está situado na Rua Doutor Heládio, uma das principais vias de acesso à região, por onde trafega grande quantidade de veículos.

*Bruno Laurinda Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

6021

A região apresenta ocupação heterogênea composta por residências uni e multifamiliares de padrão médio, estabelecimentos comerciais, institucionais e alguns terrenos livres.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de uma residência, composta por 02 (duas) edificações. Uma no pavimento térreo, onde encontra-se em fase de construção e a segunda, no pavimento superior. De modo geral, são dotadas de padrão construtivo médio e estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes.

Desta forma considerando os fatos supramencionados, acredita-se que o imóvel deverá apresentar liquidez média em eventual transação no mercado imobiliário local.

*Bruno Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

6265

8



Rua Doutor Heládio - Local do Imóvel Avaliando.



Rua Doutor Heládio - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Geral do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização

Telefone: (11) 9.7997-1507

e-mail: brunohigino@outlook.com



## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. VISTORIA TÉCNICA

O signatário compareceu à Rua Doutor Heládio, nº 235/245 - Vila Esperança - São Paulo - SP / CEP. 03650-020, no dia 08 de julho de 2019, às 10h30min para o cumprimento da diligência.

Compareceram na vistoria, Sra. Elena Amorim Santos, residente, sua filha e 02 (duas) netas.

### 2.2. TERRENO

#### 2.2.1. Dimensões do Terreno

O terreno referente ao imóvel é de conformação geométrica regular, formato retangular, **encerrando área de 504,00m<sup>2</sup>** (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

*Obs.1: A área de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Transcrição nº. 47.483, emitida pelo 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, não tendo sido efetuadas medições "in loco".*

*Obs.2: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.*

*Obs.3: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.*



### **2.2.2. Legislação e Posturas Municipais**

O imóvel encontra-se devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo, sob os nº 058.028.0014-3.

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei 16.402/16, o imóvel está implantado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), cujas principais posturas poderão ser observadas junto ao Anexo 3 - Documentação Compulsada.

*Obs.: É aconselhável que antes de eventual operação de compra e venda, garantia ou dação em pagamento, seja providenciada junto aos órgãos competentes a Certidão de Uso e Ocupação do Solo referente ao imóvel avaliando.*

### **2.2.3. Infraestrutura Básica**

O local é dotado de melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação (em asfalto), com sistemas de guias e sarjetas, redes de água, captação de esgoto, energia elétrica, telefonia e iluminação pública, arborização, e, serviço de coleta de lixo.

### **2.2.4. Topografia e Características do Solo**

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia em leve aclive ao longo de toda extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

### 2.3. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontram-se erigidas 02 (duas) edificações que totalizam uma **área construída de aproximadamente 407,50m<sup>2</sup>**, apresentando as seguintes e principais características:

#### 2.3.1. Edificação Térrea - Inacabada

Cunho	: Residencial
Área Construída	: 162,95m <sup>2</sup>
Idade Aparente	: 30 (trinta) anos
Estado de Conservação	: Necessitando de Reparos de Simples a Importantes (f)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje / Cerâmica
Fachada	: Reboco Aparente
Classificação	: Residência - Padrão Médio - Nível Médio
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos

#### 2.3.2. Edificação - Pavimento Superior

Cunho	: Residencial
Área Construída	: 244,55m <sup>2</sup>
Idade Aparente	: 30 (anos) anos
Estado de Conservação	: Necessitando de Reparos de Simples a Importantes (f)



**Características Construtivas**

Estrutura	: Concreto
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje / Cerâmicas
Fachada	: Pintura
Classificação	: Residência - Padrão Simples Nível Médio
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos

*Obs. 1: As áreas construídas utilizadas para fins do presente estudo foram obtidas através do cruzamento de informações oriundas da medição efetuada "in loco" e a estimativa do leuado perito antecedente.*

*Obs. 2: Vale ressaltar que a Transcrição nº. 47.483, emitida pelo 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP., não apresenta averbada as áreas construídas utilizadas no presente estudo, recomenda-se a averbação das edificações antes da efetivação de operações de crédito ou de doação em pagamento.*

*Obs. 3: As edificações avaliadas foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - CAJUFA - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Portaria CAJUFA nº 03/2007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP, devidamente adaptado e aferido.*



### 2.3.3. Estágio Atual da Edificação

Como a edificação referente ao pavimento térreo, denominada como *Edificação Térrea - Inacabada*, encontra-se em fase de construção, utilizaremos o Custo Unitário PINI de Edificações para determinarmos com precisão o estágio em que se encontra.

Utilizando-se o Custo Unitário PINI de Edificações, calculamos para Imóvel Residencial - Nível Médio, a porcentagem executada da obra, através dos percentuais de participação dos principais itens que a compõem. Assim sendo, temos:

ETAPAS CONSTRUTIVAS	custo %	Execução	Total (%)
Serviços Preliminares	3,30	100,00	3,30
Movimentos de Terra	0,50	100,00	0,50
Fundações Especiais	-	100,00	-
Infra-Estrutura	3,50	100,00	3,50
Superestrutura	14,15	100,00	14,15
Vedação	11,00	90,00	9,90
Esquadrias	11,25	20,00	2,25
Cobertura	5,90	100,00	5,90
Instalações Hidráulicas	11,85	95,00	11,26
Instalações Elétricas	4,30	20,00	0,86
Impermeabilização e Isolação Térmica	0,50	50,00	0,25
Revestimentos (piso, forro e paredes)	27,30	10,00	2,73
Vidros	0,70	5,00	0,04
Pintura	5,75	35,00	2,01
Serviços Complementares	-	-	-
Elevador	-	-	-
Custo Global/m2	100,00	(%)	56,65

Portanto, o percentual realizado na edificação em análise, na presente data é de **56,65%**.

641



Características Externas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Externas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.

Telefone: (11) 9.7997-1507

e-mail: [brunohigino@outlook.com](mailto:brunohigino@outlook.com)

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Características Externas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Externas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

643



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Características Internas do Imóvel Avaliando - 2º pav.



Bruno Lavaredo Higino

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

6/11

17



Características Externas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Externas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.

Telefone: (11) 9.7997-1507

e-mail: brunohigino@outlook.com

6/6



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.

646



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.

647



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.

648



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.



Características Internas do Imóvel Avaliando - Térreo.

619

*Bruno Lavaredo Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.

650

*Bruno Luercio Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.

681

*Bruno Lovorato Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



Características Externas do Imóvel Avaliando.



### 3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

25

#### **3.1. METODOLOGIA**

O presente estudo terá como diretriz os procedimentos do Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital - CAJUFA

O valor referente ao imóvel foi determinado através do **MÉTODO DA COMPOSIÇÃO**, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** e o valor das benfeitorias através do **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS**.

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

#### **3.1.1. Dos Fatores**

##### **3.1.1.1. Fator Fonte**

Visando à consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m<sup>2</sup>) pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Importante citar recomendação constante da Norma do CAJUFA no item 4.5.2. onde:

*“Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicada uma redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a “0,90”); a adoção de um fator oferta diferente deverá ser demonstrada e justificada.”*

6653

Para os imóveis já transacionados, não se aplica o referido fator de elasticidade/oferta, ou seja, o fator considerado é 1,00.

### 3.1.1.2. Fator Testada

A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a frente projetada ( $F_p$ ) e a frente de referência ( $F_r$ ), através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f$$

onde:

$$C_f = (F_p / F_r)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r$$

- Para frente projetada inferior a  $F_r/2$  ou superior a  $2 \times F_r$ , é mantido o fator obtido para esses limites.

#### São indicadas as seguintes frentes de referência:

- 1ª e 4ª regiões .....:  $F_r = 16,00\text{m}$
- 2ª, 5ª e 6ª regiões .....:  $F_r = 10,00\text{m}$
- 3ª região .....:  $F_r = 5,00\text{m}$

#### Expressões:

- a)  $F_r/2 \leq F_p \leq 2 F_r$  ..... fator =  $(F_p / F_r)^{0,25}$
- b)  $F_p < F_r/2$  ..... fator = 0,8409
- c)  $F_p > 2 F_r$  ..... fator = 1,1892

Não se aplica o fator testada à lotes situados em bairros da 1ª e 3ª regiões, com frente maior que a de referência, ou seja:

$$F_p > F_r \text{ ..... fator} = 1,0000$$

- Lotes contíguos de mesmo proprietário, com registros distintos, deverão ser avaliados separadamente. A unificação dos lotes para fins avaliatórios, objetivando adequação ao mercado, deverá ser justificada e fundamentada.

### 3.1.1.3. Fator Profundidade

A influência da profundidade é levada em conta no valor do terreno através da relação entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as regiões ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ).

A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.

Se a profundidade equivalente estiver dentro dos limites mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região definida a seguir:

- 1ª região → casas isoladas padrão fino e luxo: 30,00m a 60,00m
- 2ª região → casas / comércios / serviços padrão simples a superior: 25,00m a 40,00m
- 3ª região → casas / comércios / serviços padrão rústico a econômico: 15,00m a 30,00m
- 4ª região → apartamentos / escritórios padrão simples a luxo: 25,00m a 60,00m
- 5ª região → núcleos de comércios / serviços de alta densidade: 20,00m a 40,00m
- 6ª região → galpões padrão econômico a superior: 25,00m a 60,00m

Ou resultante de imposições legais, ou seja, se  $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$ , a avaliação dos terrenos será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão:

$$V_t = A_t \times V_u$$

No entanto, se a profundidade equivalente estiver entre a mínima e sua metade, ou seja,  $\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ , deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

"Para profundidade equivalente inferior a  $\frac{1}{2}P_m$  é mantido o fator obtido para esse limite."

Bruno Lucinda Higino

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

28

Contudo, se a profundidade equivalente for superior a máxima de referência, deverá ser aplicada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_{ma} / P_e)^{0,25}$$

#### 3.1.1.4. Fator Transposição

O Índice Fiscal é utilizado para a transposição do local dos elementos comparativos para a situação avalianda, ou seja, se trata de um fator de transposição com base a PGV (Planta Genérica de Valores).

$$F_{\text{Transposição de Local}} = \frac{\text{Índice do Local do Avaliando}}{\text{Índice do Local da Amostra}}$$

### 3.2. DO TERRENO

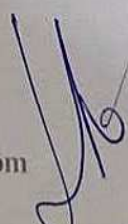
#### 3.2.1. Valor Unitário Básico

É preciso definir, o denominador comum ou a situação paradigma, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis.

- Índice Fiscal (IF) = 574,00
- Testada (Fp) = 10,00 m
- Prof. Mínima (Pmi) = 25,00 m
- Prof. Máxima (Pma) = 40,00 m

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição, testada e profundidade, obteve-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário Básico):

$$V_u = R\$ 1.573,67/m^2$$



### 3.2.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$Vu_H = Vu \times (Ft \times Fp \times Pe)$$

onde:

$Vu_H$  = Valor Unitário Homogeneizado

$Vu$  = Valor Unitário Básico

$Ft$  = Fator Transposição

$Fp$  = Fator Testada

$Pe$  = Fator Profundidade

Substituindo, temos:

$$Vu_H = R\$ 1.573,67/m^2 \times (1,0000 \times 1,1892 \times 0,9879)$$

$$Vu = R\$ 1.848,76/m^2$$

### 3.2.3. Valor do Capital - Terreno

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno do Imóvel Avaliando, temos, para Julho de 2.019:

$$\text{Valor do Capital-Terreno} = R\$ 1.848,76/m^2 \times 504,00m^2$$

arredondando:

$$Vt = R\$ 930.000,00$$

### 3.3. DAS BENFEITORIAS

30

#### 3.3.1. Metodologia

Para a determinação do valor das benfeitorias foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - CAJUFA - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Portaria CAJUFA nº 03/2007, em atendimento a publicação da NBR-12.721/06, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, devidamente adaptado para a região e época ora considerados.

Os referidos valores foram obtidos com base em amplas pesquisas junto a arquitetos, engenheiros, construtores, incorporadores, corretores e inspeção dos imóveis, subtraindo o valor do terreno dos valores globais da venda dos mesmos, sendo apresentados no aludido estudo em expressões da forma "Val. Unit. = R8N x li a lm" onde "li" e "lm" são respectivamente os multiplicadores mínimos e máximos determinados quando da análise do mercado imobiliário e "R8N" corresponde ao Custo Unitário Básico mensalmente divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), válido para o Município de São Paulo. Para Julho de 2.019, esse índice, devidamente ajustado, corresponde a:

$$\text{"R8N - Julho/19"} = \text{R\$ } 1.400,00/\text{m}^2$$

#### 3.3.2. Critério de Depreciação

Conforme preconizações do estudo supramencionado, o critério especificado para a determinação da depreciação é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

668



O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K \times (1-R)$$

onde:

- R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal
- K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

### 3.3.3. Valor do Capital-Benfeitorias

Nº	Edificação	Área (m2)	Idade (anos)	Ref. (anos)	R8N	Conserv.	I/V	K	R	Dep	% Obra	Valor (R\$)	
1	Edificação Térrea - Inacabada	162,95	30	70	1,611	f	RSI	43	0,463	0,20	0,570	0,566	118.700,00
2	Edificação - Pavimento Superior	244,55	30	70	1,228	f	RSI	43	0,463	0,20	0,570	1,000	239.600,00
	<b>Total</b>	<b>407,50</b>											<b>358.300,00</b>

Legenda:

Estado de Conservação => f = Necessitando de Reparos de  
Simples a importantes

arredondando:

$$V_{CB} = R\$ 360.000,00$$

### 3.3.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Computados os valores anteriormente calculados, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, para Julho de 2.019 é de:

➤ VALOR DO CAPITAL-TERRENO.....	R\$	930.000,00
➤ VALOR DO CAPITAL-BENFEITORIAS.....	R\$	<u>360.000,00</u>
➤ VALOR FINAL DO IMÓVEL.....	R\$	1.290.000,00

dessa forma:

### VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.290.000,00**

(um milhão duzentos e noventa mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 970.000,00**

(novecentos e setenta mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA JULHO DE 2.019





#### 4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO

O escopo técnico deste Laudo é limitado pelas seguintes premissas relacionadas a seguir:

1. Presume-se que os títulos de propriedade sejam bons e válidos, sem ônus, sendo importante ressaltar que a avaliação não tem a finalidade de confirmá-los;
2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado e por premissa são consideradas boas e válidas, porém, o signatário não se responsabiliza pela sua veracidade;
3. Realizou-se o trabalho com base nas informações fornecidas pelos autos, que se assumem como corretas e completas;
4. Não foram tomadas medidas no imóvel, tanto do terreno/gleba como das edificações e demais benfeitorias existentes que somente poderão ser confirmadas fielmente com o fornecimento do quadro de áreas mais recente.
5. Não se realizou estudos de engenharia no solo, que é presumido como bom ou similar aos comparativos de mercado, a não ser onde se menciona o contrário;
6. Não foram realizados estudos para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou aos impactos ao meio ambiente e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reserva-se o direito de rever a avaliação, caso venha a ser identificado algo que afete o valor de venda do imóvel;
7. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são premissas na data da avaliação e o signatário não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.



Colo L



80  
E-89  
700

8. Não se considerou quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação ou em eventual aquisição, assim como qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas e acordos empresariais que recaiam sobre o bem avaliando;

9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Assumiu-se que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;

10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

(a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e consequentemente o valor do imóvel;

(b) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

(c) Todas as edificações descritas na matrícula do imóvel possuem licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente, não sendo afetado por propostas de planejamento;

11. A localização do imóvel somente poderá ser confirmada após fornecimento pelo requerido (a) do levantamento georreferenciado.

12. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o

*Colo*

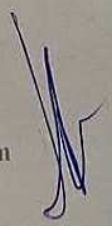
terreno/gleba está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

35

- (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
- (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
- (c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo o signatário se reserva no direito de retificar o valor da avaliação.

13. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.

14. Sugiro que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, o signatário se reserva no direito de retificar os valores determinados.



6603



## **5. ENCERRAMENTO**

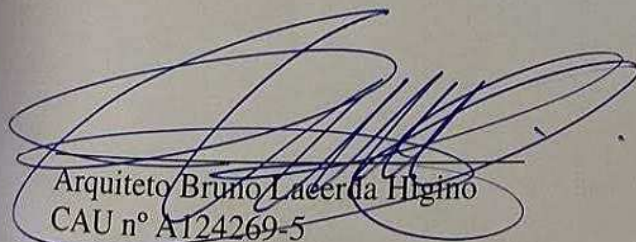
36

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 36 (trinta e seis) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) anexos:

1. Valor Unitário Básico
2. Elementos Comparativos
3. Documentação Compulsada
4. Especificação - NBR 14.653-2
5. Registro de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 04 de julho de 2019.



Arquiteto Bruno Lacerda Higino  
CAU nº A124269-5  
**Perito do Juízo**

*Bruno Lavarda Higino*  
Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

664



**ANEXO 01**  
**VALOR UNITÁRIO BÁSICO**

Colofo



Situação Paradigmática:

Ft = 10,00 m  
Pm = 25,00 m  
Pm = 40,00 m  
IF = 574,00

El. nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	Área (m²)	F. oferta	Var (R\$/m²)	Ep (m)	Pc (m)	F. test	F. prof	F. tempo	X F	F. Final	q (R\$/m²)
1	Rua Doutor Heládio, 336	687,00	550.000,00	275,00	1,00	2.000,00	5,00	55,00	1,1892	0,9235	0,8355	0,9176	0,9176	1.835,17
2	Rua Aruarari, 136	622,00	845.000,00	324,00	1,00	1.682,10	9,00	36,00	1,0267	1,0000	0,9228	0,9475	0,9475	1.593,74
3	Rua Aruarari, 118	633,00	440.000,00	290,00	1,00	1.517,24	7,50	38,67	1,0746	1,0000	0,9228	0,9917	0,9917	1.504,61
4	Rua Aruarari, 111	574,00	315.000,00	220,00	1,00	1.431,82	5,50	40,00	1,1612	1,0000	0,9968	1,0530	1,0530	1.507,66
5	Rua Doutor Heládio, 281	574,00	525.000,00	412,00	1,00	1.274,27	11,75	35,06	0,9605	1,0000	1,0000	0,9605	0,9605	1.223,94
6	Rua Doutor Heládio, 289	574,00	520.000,00	298,00	1,00	1.744,97	9,30	32,04	1,0183	1,0000	1,0000	1,0183	1,0183	1.776,90

Valor Unitário Básico

Soma = 9.442,02 /m²  
nº de Elementos = 6  
Média = 1.573,67 /m²  
Mínimo = 1.101,57 /m²  
Máximo = 2.045,77 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):  
Soma = 9.442,02  
Média = 1.573,67 /m²

Límites de Confiança:

Número de Amostras = 6  
Graus de Liberdade = 5  
tc (tabelado) = 1,476  
Desvio Padrão = 219,79  
Superior = R\$ 1.706,11 /m²  
Limite Inferior = R\$ 1.441,23 /m²  
Média = R\$ 1.573,67 /m²

Intervalo - Elementos Eficientemente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 1.223,94 /m²  
Valor Máximo = R\$ 1.835,17 /m²  
Média = R\$ 1.573,67 /m²

Campo de Arbitrio

Limite Superior = R\$ 1.809,72 /m²  
Limite Inferior = R\$ 1.337,62 /m²

NOTA:  
Valor unitário homogeneizado => q = Va x (Ft x Pm)  
Va = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta  
X Ft = Multiplicação dos fatores utilizados  
n = Número de fatores utilizados = 3

El. nº	Fonte de Informação
1	Assano Imóveis - (11) 98492-4805 / 97417-3182
2	Imobiliária Prime Brokers - (11) 5599-3131 / 94025-7794
3	GR Imóveis - (11) 2682-2477
4	Messias Imóveis - (11) 2651-2000
5	Evidence Imóveis - Tanape - (11) 3386-2222
6	CasaReda Empreendimentos - (11) 2651-7000

IMÓVEL AVALIANDO

Dados do Imóvel:  
Área (m²) = 594,00  
IF = 574,00 F. tempo = 1,0000  
Ep (m) = 42,00 Cr = 1,1892  
Pc (m) = 12,00 Cp = 0,9879

Determinação do Valor do Imóvel

Va (R\$/m²) = 1.573,67  
Va adic (R\$/m²) = 1.573,67  
Va HOMO (R\$/m²) = 1.848,76  
Área Adotada (m²) = 564,00  
Valor = R\$ 831.776,83  
ou R\$ 920.000,00

660  
/

**ANEXO 02**  
**ELEMENTOS COMPARATIVOS**



6608

AJUDA

Comparativo no. 5: Rua Doutor Heládio, 281		O/T:	O
Fonte:	Evidence Imóveis Tatuapé - (11) 3386-2222	V/L:	V
Município:	São Paulo - SP	Fator Transposição:	
Barro:	Vila Esperança	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	412,00	Fator Área:	1,000
Índice Fiscal:	574,00	Fator Testada:	0,950
Topografia:	1,00	Fator Profundidade:	0,961
Preço à Vista:	R\$ 525.000,00	Mês: 7	Ano: 2019
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			
Observações:	Valor Total do Imóvel:	R\$ 700.000,00	R\$ 1.274,27
	Valor das Construções:	R\$ 105.000,00	OFERTA
			VENDA



Comparativo no. 6: Rua Doutor Heládio, 289		O/T:	O
Fonte:	Casalinda Empreendimentos - (11) 2651-7000	V/L:	V
Município:	São Paulo - SP	Fator Transposição:	
Barro:	Vila Esperança	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	298,00	Fator Área:	1,000
Índice Fiscal:	574,00	Fator Testada:	0,940
Topografia:	1,00	Fator Profundidade:	1,018
Preço à Vista:	R\$ 520.000,00	Mês: 7	Ano: 2019
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			
Observações:	Valor Total do Imóvel:	R\$ 850.000,00	R\$ 1.744,97
	Valor das Construções:	R\$ 245.000,00	OFERTA
			VENDA





669



**ANEXO 03**  
**DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**

610



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 058.028.0014-3

Local do Imóvel:  
R. DOUTOR HELADIO, 235 - E 245  
CEP 03650-020  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R. DOUTOR HELADIO, 235 - E 245  
CEP 03650-020

Contribuinte(s):  
CPF 053.707.958-00 FRANCISCO MARIA ALVES

#### Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	480	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	480		

#### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	160	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	160	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1971		

#### Valores de m² (R\$):

- de terreno:	707,00
- da construção:	1.038,00

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

- da área incorporada:	339.360,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	33.216,00
Base de cálculo do IPTU:	372.576,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/06/2019, em

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

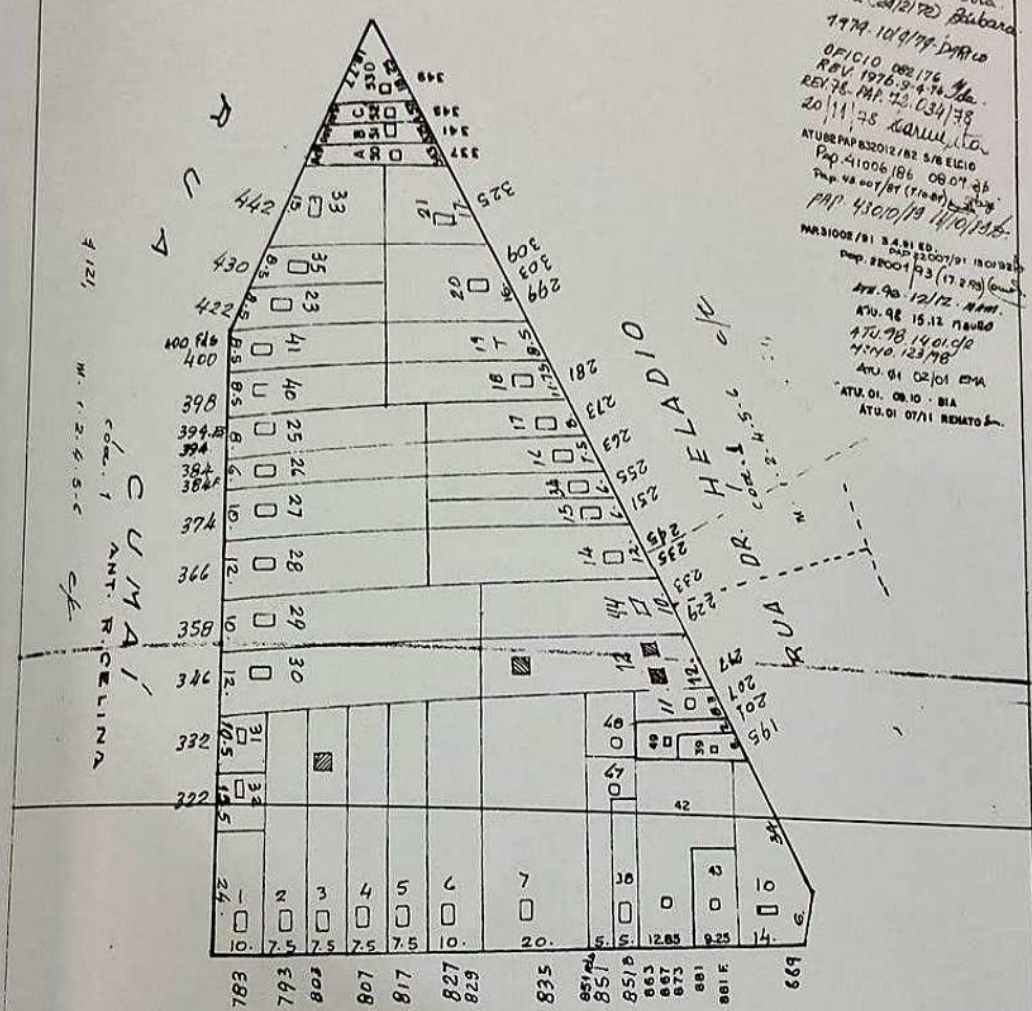
Data de Emissão: 22/03/2019  
Número do Documento: 2.2019.000613339-1  
Solicitante: BRUNO LACERDA HIGINO (CPF 305.202.768-92)

SETOR: 58

~~3ª Zona~~  
 1ª ZONA - 1974

QUADRA - 28

Rev. 1968 (7)  
 " 1970. 7º S  
 11.177-11.12170) Lota.  
 1972 CAU 2170 Barbara  
 1974. 10/9/74 D. P. R. C.  
 OFICIO 002.176 M.  
 REV. 1976. 5. 4. 74 M.  
 REV. 76. P. P. 43. 034/78  
 20/11/78 Adm. M. L. O.  
 ATU. DE P. P. 32012/82 S/8 ELCIO  
 P. P. 41006/86 08.07.86  
 P. P. 48. 001/87 (11.08.87)  
 P. P. 43010/89 11/01/89  
 M. R. 31002/81 3.4.81 ED.  
 P. P. 22007/91 18/01/92  
 P. P. 28001/93 (17.2.93) (cont.)  
 At. 90. 12/12. 84 M.  
 At. 98. 15.12. 1980  
 At. 98. 14.01. 92  
 At. 98. 123/98  
 At. 01. 02/01. 04  
 At. 01. 08.10. 81A  
 At. 01. 07/11. 81A



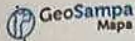
RUA OTILIA

cda. 1  
 n. 1. 2. 4. 5. 6 c/c

ULT.  
 LOTE  
 53

R1-2201 OUT. 58 Mody

Gold



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R DR HELADIO, 235

SQL: 058.028.0014-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA		
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0002	L 16050/2014
		0006	L 16402/2016

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEU	(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. (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 desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora

29/06/2019 09:11:32

Link

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Página 1 de 2

Telefone: (11) 9.7997-1507

e-mail: [brunohigino@outlook.com](mailto:brunohigino@outlook.com)

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo



CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

6431-058/2016/16/7

REGULAMENTO 235

**QUOTA AMBIENTAL - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016**

Descrição	Valor
QUOTA AMBIENTAL	PA 6
PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,20
PERMEABILIDADE: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,34
PERMEABILIDADE: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,44
PERMEABILIDADE: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,55
PERMEABILIDADE: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,60
PERMEABILIDADE: Lote > 10.000m²	0,71
PERMEABILIDADE: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
PERMEABILIDADE: Drenagem (beta)	0,5

**NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016**

Notas

As taxas de ocupação em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínimas: 0,30, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;  
 Quando a soma da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;  
 A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

Links de Aplicação

- Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:  
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>
- Quadro 1 - Percentuais de destinação de área pública
- Quadro 2A - Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona
- Quadro 2B - Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)
- Quadro 4 - Usos Permitidos por Zona
- Quadro 4A - Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos
- Quadro 4B - Parâmetros de Incomodidade por zona

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Parcelamento do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

29/06/2019 09:11:32

[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

Página 2 de 2

674

Bruno Lacerda Nigini

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

Republica Federativa do Brasil - Estado de São Paulo - Cidade de São Paulo

Norberto Acácio França  
TABELIÃO

28

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.-  
OUTORGANTES - ROSALINA DA NATIVIDADE ALVES DE SOUZA S/M e outros.-  
OUTORGADO - AFONSO ALVES.-  
VALOR - CR\$ 750.000,00.-

Mo

S A I B A M quantos esta publica escritura virem que aos (03) tres, dias do mes de abril, do ano de mil novecentos e oitenta e quatro (1.984), nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, em meu Cartorio perante mim Tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: como outorgantes vendedores ROSALINA DA NATIVIDADE ALVES DE SOUZA, do lar e seu marido Sr. ROSALVO PEDRO DE SOUZA, do comercio, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, portadores das cédulas de identidades R.G.nº 7.250.050 SP, e R.G.nº 2.256.273 inscritos no CPF sob nº 941.256.948/34, residentes e domiciliados, nesta Capital à Rua Desembargador Carneiro Ribeiro nº 71; e ARMANDO ALVES, do comercio, e sua mulher Da. ZELINDA LECTICIA SANCHEZ ALVES, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, portadores das cédulas de identidades R.G.nº 2.269.561 SP, e R.G.nº 11.131.507 SP, inscritos em conjuntos no CPF sob nº 134.844.788/53, residentes e domiciliados a Rua Floriano Peixoto nº 1.374, na Cidade de Bariri, neste Estado, neste ato representados por seu bastante procurador Sr. ROBERTO ALVES, brasileiro, do comercio, casado, portador da cédula de identidade R.G.nº 6.524.183 SP, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Bruno Altafim nº 68; nos termos da procuração lavrada no 2º Cartorio de Notas da comarca de Bariri deste Estado, no livro 090, as fls. 103, em data de 8/3/84, a qual um traslado ficara arquivado nestas notas; e como outorgado comprador Sr. AFONSO ALVES, brasileiro, do comercio, solteiro maior, portador da cédula de identidade R.G.nº 1.018.945 SP, inscrito no CPF sob nº 047.212.338/68, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Dr. Heladio nº 235; os presentes meus conhecidos e reconhecidos entre si, como sendo os proprios de que tratamos, face nos documentos de identidades ora

Handwritten signature



Bruno Lacerda Higino

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

676

FRANCA TABELIONATO DE NOTAS

JOSE ROBERTO R. FRANCA TABELIÃO

COMARCA DE SÃO PAULO ESTADO DE SÃO PAULO

CLAUDY FONSECA FRANCA TABELIÃO ROBERTO FONSECA FRANCA ANDREIA FRANCA DE QUEIROZ PEREIRA

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo - Cidade de São Paulo

Norberto Acácio França TABELIÃO

me foi dito que aceitava a presente escritura em todos os seus aspectos terrenos. Pelos contratantes ante o tabelião, me foi dito ainda, que se responsabilizam expressa e solidariamente por eventuais débitos de impostos taxas ou tarifas, incidentes sobre o imóvel, nos termos de artigo 44 do Dec. Lei nº 203/70; sendo que a declaração sobre operações imobiliárias sera emitida dentro do prazo legal; sendo que pelos contratantes foi declarado ainda que tem conhecimento de que o título anterior dos vendedores ainda não se encontra registrado. Os outorgantes vendedores declaram expressamente sob as penas da lei não estarem incursos nas restrições das Leis Providenciárias Brasileiras as IAPAS. O imposto de transmissão devido pela presente escritura foi recolhido na Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, nesta data, no valor de CR\$ 15.000,00; conforme guia nº 036.565, autenticada sob nº 221, com o respectivo carimbo de caixa. E de como acima o discorram e me pediram lhes lavrei a presente escritura a qual depois de feita o lhes soube lida em voz alta clara e pausada, acharam conforme, assentaram e assinaram. Em tempo: - Assina a sogra do Sr. Norberto Acácio França, a Sra. Maria da Conceição de Souza, por seu advogado Sr. Wilson de Almeida, e seu pai Sr. Norberto Acácio França, residente no endereço em Rua de São João nº 157, andar 1º, São Paulo, em tempo assinaram a escritura. - Os Diógenes Maciel, escrevem em solidariedade a escritura a valor de mencionado de 2.214.000,00. - Sr. Antonio Vitorino, - Sr. e Sr. Maria, - ninguém.

Resalvada a atividade Alves de Souza Wilson de Almeida  
Norberto Acácio França  
Assinou A. L. S.



Os emolumentos devidos ao Estado, no total de CR\$ 3.870,00 e contribuição devida à Comissão de Previdência ao Imposto de CR\$ 3.870,00 foram recolhidos por conta corrente pelo nº 64 de 27.482,00  
Data de 18.2.80

Rua América Brasileira, nº 1863 - Chácara Santo Antonio  
SÃO PAULO - SP - CEP 04715-005  
FONE / FAX: (11) 5180-5500



10362602633127.000018647-2

Internet http://www.outlook.com

Handwritten signature or mark at the bottom right corner.



*Bruno Lucinda Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

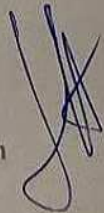
677

**ANEXO 04**

ESPECIFICAÇÃO - NBR 14.653-2

Telefone: (11) 9.7997-1507

e-mail: [brunohigino@outlook.com](mailto:brunohigino@outlook.com)



678

Graus de Fundamentação - Tratamento por Fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas 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 cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)

(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

Total de Pontos = 08

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	Pontos Mínimos		
	III	II	I
	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

Grau adotado: II

679

Bruno Lucinda Higino

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Total de Pontos = 06				

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1. com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Grau adotado: II			

Bruno Lucinda Higino

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

680

Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total de Pontos = 06				

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	Itens 1 e 2, no mínimo grau II	Todos, no mínimo no grau I
Grau adotado: II			

681

*Bruno Lacorda Higino*

Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

Grau de Precisão - Tratamento por Fatores			
Descrição	III	II	I
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno da Estimativa de Tendência Central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Grau adotado: III



e-mail: [brunohigino@outlook.com](mailto:brunohigino@outlook.com)

*Bruno Lavarda Higino*  
Arquiteto e Urbanista - Perito de Engenharia e Avaliações - CAU nº A124269-5

**ANEXO 05**

**REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

telefone: (11) 9.7997-1507

e-mail: [brunohigino@outlook.com](mailto:brunohigino@outlook.com)



CAU/BR

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES  
Nº 000008429589  
INICIAL  
INDIVIDUAL



683

RESPONSÁVEL TÉCNICO

BRUNO LACERDA HIGINO  
Registro Nacional: A124269-5

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

DADOS DO CONTRATO

Contratante: Tribunal de Justiça de São Paulo

Documento de identificação: 51174001000193

Contrato: 0101211-57.2006.8.26.0006

Contratante: Órgão Público

Assinado em: 21/03/2019

Data de Início: 25/03/2019

Valor Contrato/Honorários: R\$ 4.510,00

Previsão de término: 05/07/2019

Situação: BAIXA

Data Situação: 03/07/2019

Data de término da atividade: 03/07/2019

Objeto: AS ATIVIDADES CONTIDAS NESTE RRT FORAM CONCLUÍDAS

DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: RUA DOUTOR HELÁDIO

Nº: 235/245

Complemento:

Bairro: VILA ESPERANÇA

UF: SP CEP: 03650020 Cidade: SÃO PAULO

Longitude: 0

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Subgrupo de Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Unidade: un

Quantidade: 1,00

Declaro a não exigibilidade de 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 13.146, de 06 de julho de 2015

5. DESCRIÇÃO

Laudo de Avaliação - Vila Esperança - SP 0101211-57.2006.8.26.0006 - Penha de França - SP - 2 vara

6. VALOR

Valor do RRT:

R\$ 94,76

Pago em: 01/07/2019

Total Pago:

R\$ 94,76

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

São Paulo 04 de julho de 2019  
Local Dia Mês Ano

BRUNO LACERDA HIGINO  
CPF: 065.202.768-92

Tribunal de Justiça de São Paulo  
Documento de identificação: 51174001000193

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>  
com a chave: y2WxY4 Impresso em: 04/07/2019 às 14:46:02 por: ip: 152.250.243.65