

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

Processo Digital nº: **1008005-69.2015.8.26.0001**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
Requerente: **Eva da Conceição Gonzalez**
Requerido: **Edna de Lima Candeias e outros**

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Perito Judicial honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe fls.468, tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS
3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO
4. ANEXOS: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO e IPTUs DOS IMÓVEIS

1. PRELIMINARES

Atendendo intimação recebida para avaliação dos bens imóveis, conforme a seguir apresentados, este signatário apresenta avaliação baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na NBR 14653-2. Os imóveis localizam-se no município de São Paulo (3) e no Município de Guarulhos (1).

2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

1) Imóvel – unidades habitacionais independentes

2.1.1 Do local

Local: Rua Constâncio Teane, 196 e 196-A (atualmente com entradas distintas, com nºs: 68 A, 68, 66 e 62 / Bairro: Água Fria / Vila Aurora / Município: São Paulo.

2ª Subdivisão da Zona Urbana

Características locais: rua asfaltada, iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

2.1.2 Do imóvel (unidades tipo cortiço)

Área terreno: 880,00 m²

Área de construção: 535,00 m²

Testada: 22,00 m

Profundidade equivalente: 40,00 m

3º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo matrícula nº 21.204

Inscrição Cadastral IPTU nº: 070.216.0114-1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula - 21.204 - ficha - 01 -

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

São Paulo, 30 de julho de 19 79

fls. 16

Paulo, protocolado em 26/03/2015 às 14:15, sob o número 10080056820156260001 e processo 1008005-69.2015.8.26.0001 e código 11812A0.

IMÓVEL:- AS CASAS E RESPECTIVO TERRENO, situadas à rua Dr Constâncio Teane, sob números 196 e 196-A, no -- bairro da Água Fria, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, medindo 22,00 metros de frente, por 40,00 metros -- da frente aos fundos, do lado direito, onde confronta com o prédio nº 52, por 40,00 metros também da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o prédio nº 84, de propriedade de José Jesus de Oliveira, e nos fundos -- tem a largura de 22,00 metros, onde confronta com os prédios de nº 6, de propriedade de José Antonio de Lima Júnior, e nº 7, perfazendo uma área de 960,00 metros quadrados.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL NÚMERO 070.216.0010-0

continuação da matrícula 21.204

desta matrícula, corresponde atualmente ao nº 68, e passou a ser lançado pelo contribuinte nº 070.216.0114-1.- A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa) O Oficial, --
(José Simão)

Padrão Construtivo: Econômico

Ic: 0,672

Idade Estimada: 18 anos K = 0,424

Ref. (g) necessitando de reparos importantes

Foc – Fator Ross / Heideck de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

Foc = R + K(1-R) = 0,2 + 0,424 x (1-0,20) = 0,5392

De acordo com o processo temos:

1) Um prédio e seu respectivo terreno localizados na Rua Constâncio Teane, 196 e 196-A, Água Fria, São Paulo - SP, matriculados no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital sob o n. 21.204 e inscrito no cadastro municipal sob o n. 070.216.0010-0

Divisão

- 1) 2/6 - Antonio de Lima
- 2) 1/6 - Eva da Conceição Gonzalez
- 3) 1/6 - Edna de Lima Candeias
- 4) 1/6 - Ruth de Lima
- 5) 1/6 - Elisabete Maria de Lima

ado em 26/03/2015 às 14:15, sob o número 1008005-69.2015.8.26.0001 e código 1181

No que se refere à este imóvel, conforme informações, temos:

1/6 - Antônio de Lima, conforme consta na Matrícula a fls. 20 atualizada a fls. 488;

1/6 - Euflaude de Lima (Falecido), conforme consta na Matrícula a fls. 485.

Os seus herdeiros são:

- Eduardo de Lima1/18 avos;
- Eliane Fátima de Lima1/18 avos;
- Cristiane Roberta de Lima 1/18 avos.

Nota explicativa: o imóvel possui entradas diferenciadas. Embora estabelecidas sob um único IPTU, há entradas distintas, com nºs: 68 A, 68, 66 e 62.

Os nºs.: 68 A, 68 e 66 são unidades com entradas próprias, embora ineridas no mesmo imóvel. São configuradas com a seguinte distribuição: quarto-sala, tanque na área externa, banheiro e cozinha.

Na entrada do nº 62 temos 10 (dez) “kitnets” compostas por: quarto-sala, tanque na área externa, banheiro e cozinha. No momento da vistoria, destas 10 (dez) unidades 2 (duas) encontravam-se desocupadas. Todas demais sob locação.

A avaliação é apresentada considerando-se a área construída, apontada no IPTU do imóvel e considerando-se o padrão construtivo e estado de conservação.

A unidade habitacional nº 8 estabelecida na entrada de nº 62, nos fundos, faz divisa com o imóvel da Rua Prof. Paul Hugon, o qual faz parte da Inscrição Cadastral do imóvel da Rua Constâncio Teane.

Dados de Integração IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano	
Atributo	Valor
Nome do proprietário	RUTH DE LIMA
Sector	070
Quadra	216
Lote	0114
Situação	ATIVO
Dígito SQL	1
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R.DR.CONSTANCIO TEANE
Número da Porta	62
Tipo de Uso	Residência coletiva, exclusive côrteço (mais de uma residência no lote)
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	880
Área construída	535


Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R DR CONSTANCIO TEANE 62				SQL: 070.216.0114.1
ZONEAMENTO				
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação	
ZM	ZONA MISTA	0009	L 16400/2010	
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0012	L 16400/2010	
MA	MACROÁREA DE CONTROLE E QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL - MOCMA	0005	L 10280/2014	

Para as siglas normativas diferencas de L 15 420/2010 áreas: consulte nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
 R = Reserva GTLU
 DE = Distrito GTLU
 PR = Prorrogando GTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana - GTLU
 (http://www.saopaulo.sp.gov.br/consulta/consultas/autorizacao/verificacao_exclusivo/consultas_a_uso/consultas/autorizacoes_exclusivo/2020)

Legislação Municipal
 (http://www.saopaulo.sp.gov.br/legisla)

Para mais e em ZEPED: também consultar:
 (http://www3.saopaulo.sp.gov.br/SIRE/consulta/consultas/consultas)

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 15.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	30
RECUELO MÍNIMO - FRENTE (z)	5
RECUELO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUELO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (z)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS – QUADRO 3 DA LEI Nº 15.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação dos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, excetadas as 2ª do artigo 6º desta lei. (b) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 68 desta lei. (c) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão de percentuais conforme disposições estabelecidas no artigo 69, incisos II e III desta lei. (d) Para áreas contidas nos perímetros de inscrição ao desenvolvimento econômico, social, turístico e cultural, conforme Mapa 11 da Lei nº 10.850, de 21 de julho de 2014 - PSE, verificar disposições dos artigos 362 e 393 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e sobre a presença de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 15.402, de 22 de março de 2016, e não substitui o Certificado 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 procuradoria@prefeitura.sp.gov.br.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

VALOR CONSTRUÇÃO

Obs. CUB Set / 2020 /SP R₈N = R\$ 1.394,63 / m² Vc = valor da construção
 Vc = Ac x CUB x Foc x Ic onde Vc = valor da construção
 Vc = 535,00 x 1.394,63 x 0,5392 x 0,672 = 270.353,47
 Vc = R\$270.353,47

VALOR TERRENO

PESQUISA DE AMOSTRAS

O Método Comparativo é aplicado para determinação do valor médio do terreno. Na micro região (Setor 070) foram pesquisadas amostras, obedecendo-se os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. É aplicado um redutor sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

1) Endereço: Rua Constâncio Teani / Água Fria
 Tipo / Padrão: terreno livre
 Área terreno: 735,00 m²
 Valor pedido: R\$1.325.000,00
 Inf. Campione Imóveis / tel. 2384-2733 / 94753-3214



2) Endereço: Rua Alexandrina / Água Fria
 Tipo / Padrão: terreno livre (em aclave)
 Área terreno: 735,00 m²
 Valor pedido: R\$1.400.000,00
 Inf. SH Prime Imóveis / tel. 4750-2725 / 97652-0442



3) Endereço: Rua João de Laet / Água Fria
 Tipo / Padrão: terreno livre (plano)
 Área terreno: 250,00 m²
 Valor pedido: R\$420.000,00
 Inf. Imobiliária Mirante / tel. 2971-7963



4) Endereço: Rua Albertina Vieira da Silva Gordo, 517
 Tipo / Padrão: terreno livre (esquina)
 Área terreno: 250,00 m²
 Valor pedido: R\$350.000,00
 Inf. SH Prime Imóveis / tel. 4750-2725 / 97652-0442



5) Endereço: Rua João de Laet / Água Fria
 Tipo / Padrão: terreno livre
 Área terreno: 944,00 m²
 Valor pedido: R\$1.100.000,00
 Inf. Andes Imobiliária / tel. 2281-2000 / 93806-4111



6) Endereço: Rua Darcio de Almeida / Água Fria
 Tipo / Padrão: terreno vago
 Área terreno: 276,70 m²
 Valor pedido: R\$600.000,00
 Inf. Mirante Imóveis – Agência Santana / tel. 2971-7963



Pesquisa Microregião Setor 070							
item	Valor pedido	Área terreno	I.F.hom.	Área construída	Valor área construída	Valor terreno	Valor m ²
1	1.325.000,00	735,00	1,00	-	-	1.126.250,00	1.532,31
2	1.400.000,00	735,00	0,91	-	-	1.079.666,22	1.468,93
3	420.000,00	250,00	1,00	-	-	356.443,68	1.425,77
4	350.000,00	250,00	1,00	-	-	341.060,37	1.364,24
5	1.100.000,00	944,00	1,00	-	-	1.045.000,00	1.106,99
6	600.000,00	276,70	1,00	-	-	480.000,00	1.734,73
Valor médio							1.379,65
Limite superior							1.793,55
Limite inferior							965,76

Valor adotado do m² de terreno para o imóvel avaliando: R\$1.379,65
 (um mil trezentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos)

$$V_t = 880,00 \times 1.379,65 = 1.214.092,75$$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$V_{imóvel} = V_t + V_c \quad V_t = \text{valor do terreno} \quad V_c = \text{valor da construção}$$

$$V_i = 1.214.092,75 + 270.353,47 = R\$1.484.446,22$$

Arredondando temos:

Valor do imóvel: R\$1.484.000,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e quatro mil reais)

2) Imóvel – unidades habitacionais independentes

2.2.1 Do local

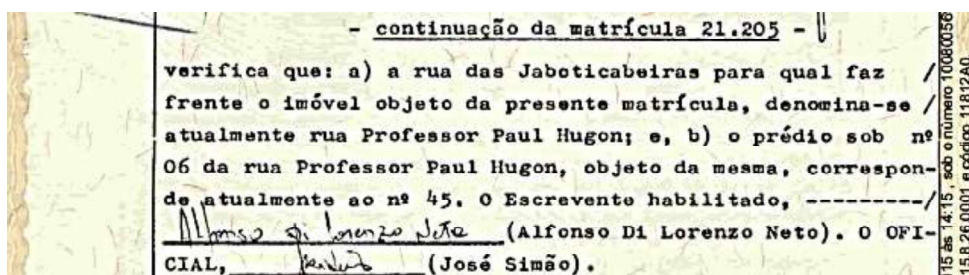
Local: Rua Prof. Paul Hugon, entradas distintas 43-45 (anterior Rua das Jaboticabeiras, 6) /Bairro: Água Fria / Vila Aurora / Município: São Paulo.
2ª Subdivisão da Zona Urbana

Características locais: rua asfaltada, iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

2.2.2 Do imóvel (unidades tipo cortiço)

Área terreno: 245,00 m² Área de construção: 121,00 m²
Testada: 8,00 m Profundidade equivalente: 30,625 m
Obs. Terreno em aclave, acima do nível da rua cerca de 2,00 m.

3º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo matrícula nº 21.205
Inscrição Cadastral IPTU nº: 070.216.0018-6



Padrão Construtivo: Econômico Ic: 0,672
Idade Estimada: 54 anos K = 0,478 Ref. (e) necessitando de reparos importantes
Foc – Fator Ross / Heideck de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação
Foc = R + K(1-R) = 0,2 + 0,390 x (1-0,20) = 0,5824

De acordo com o processo temos:

- 2) Um prédio e seu respectivo terreno localizados na Rua Jaboticabeiras, 6, São Paulo - SP matriculados no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital sob o n. 21.205 e inscrito no cadastro municipal sob o n. 070.216.0018-6.**
- Divisão**
- 1) 2/6 - Ruth de Lima
 - 2) 1/6 - Eva da Conceição Gonzalez
 - 3) 1/6 - Edna de Lima Candeias
 - 4) 1/6 - Elisabete Maria de Lima
 - 5) 1/6 - Dorival de Lima Candeias e Tatiana Golup Candeias

Nota explicativa: o imóvel possui entradas diferenciadas, n°s: 43 e 45, embora estabelecidas sob um único IPTU.

O n° 43 é unidade com entrada própria, embora inserida no mesmo imóvel. É configurada com a seguinte distribuição: quarto-sala, tanque na área externa, banheiro e cozinha, vaga para 1 veículo. Ocupada por herdeiro sem despesas de locação.

Na entrada do n° 45 temos 3 (tres) “kitnets” compostas por: quarto-sala, tanque na área externa, banheiro e cozinha. No momento da vistoria, destas 3 (tres) unidades 2 (duas) encontravam-se desocupadas.

A avaliação é apresentada considerando-se o total da área construída, apontada no IPTU do imóvel e considerando-se o padrão construtivo e estado de conservação.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

VALOR CONSTRUÇÃO

Obs. CUB Set / 2020 /SP

$R_{\&N} = R\$ 1.394,63 / m^2$

Vc = valor da construção

$Vc = Ac \times CUB \times Foc \times Ic$ onde Vc = valor da construção

$Vc = 121,00 \times 1.394,63 \times 0,5824 \times 0,672 = 66.044,25$

$Vc = R\$66.044,25$


Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R PROF PAUL RUGONAZI SQL: 070.216.0018-6

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	6000	L 15482/2016
PR	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	6012	L 15482/2016
MA	MACROÁREA DE CONTROLE E QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL - MCDQA	6005	L 16039/2014

Para as siglas normativas diferentes de L 15.482/2016 clicar nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Reserva CTEU
DE = Direito CTEU
PR = Prorrogatório CTEU
D = Direito Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTEU
[Mês: Ano:](#)
[Mês: Ano:](#)

Legislação Municipal
[Mês: Ano:](#)

Para obter em ZIPPEC também consultar:
[Mês: Ano:](#)

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.482/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (Z)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (ZE)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para áreas até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para áreas iguais ou superiores a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	20
RECZO MÍNIMO - FRENTE (Z)	5
RECZO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECZO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3,00
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.482/2016	
Área	Nota
ZM	(a) As zonas previstas na área de proteção e recuperação dos mananciais aplicam-se a legislação estadual pertinente, quando esta existir, conforme § 2º do artigo 1º desta Lei. (b) As ocupações são facultativas quando atendidas e dispostas nos artigos 17 do RS de 2014. (c) Os recuos laterais e de fundo para áreas de edificação superior a 10 metros (metros) serão dispostos conforme disposições estabelecidas no artigo 30, incisos II e III desta Lei. (d) Para áreas contidas nos perímetros de recuo do estabelecimento econômico, jurídico, religioso e cultural, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.250, de 31 de julho de 2014 - PCE, verificar disposições dos artigos 361 e 362 da referida Lei quando as condições de aproveitamento estiverem a critério exclusivo de projetos arquitetônicos aprovados.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.432, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo, além das presentes disposições, e obrigatório observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geo@prefeitura.sp.gov.br.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/11/2020 às 10:36, sob o número WJMJ20417267762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008005-69.2015.8.26.0001 e código 9FC5F16.



Obs. O imóvel da R. Constância Teani faz divisa, nos fundos, com o imóvel da R. Paul Hugon.



VALOR TERRENO

Obs. O Índice Fiscal (I.F.) do imóvel Rua Paul Hugon traz diferença no valor m², embora próximo e localizado no mesmo setor.

Pesquisa Microregião Setor 070								
item	Valor pedido	Área terreno	I.F.hom.	Área construída	Valor área construída	Valor terreno	Valor m ²	
1	1.325.000,00	735,00	1,00	-	-	1.127.003,34	1.533,34	
2	1.400.000,00	735,00	0,91	-	-	1.080.388,40	1.469,92	
3	420.000,00	250,00	1,00	-	-	356.682,10	1.426,73	
4	350.000,00	250,00	1,00	-	-	341.288,51	1.365,15	
5	1.100.000,00	944,00	1,00	-	-	1.045.000,00	1.106,99	
6	600.000,00	276,70	1,00	-	-	480.000,00	1.734,73	
Valor médio								1.380,43
Limite superior								1.794,55
Limite inferior								966,30

Valor adotado do m² de terreno para o imóvel avaliando: R\$1.380,43
(um mil trezentos e oitenta reais e quarenta e três centavos)

$$Vt = At \times Vm = 245,00 \times 1.380,43 = 338.204,27$$

$$Vt = 338.204,27$$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$Vimóvel = Vt + Vc \quad Vt = \text{valor do terreno} \quad Vc = \text{valor da construção}$$

$$Vi = 338.204,27 + 66.044,25 = R\$404.248,52$$

Arredondando temos:
Valor do imóvel: R\$404.000,00 (quatrocentos e quatro mil reais)

3) Imóvel – terreno com benfeitoria (ocupado)**2.3.1 Do local**

Local: Rua Guarajá, 61 / Bairro: Tucuruvi / Vila Mazzei

Município: São Paulo.

2ª Subdivisão da Zona Urbana

Características locais: rua asfaltada, iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.


2.3.2 Do imóvelÁrea terreno: 180,00 m²Área de construção: 95,00 m²

Testada: 13,00 m

Profundidade equivalente: 13,85 m

15º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo matrícula nº 99.877

Inscrição Cadastral IPTU nº: 067.152.0078-5

 **O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.**

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula ficha
 ap São Paulo, 21 de Maio de 19 86.

IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, situado na Rua -- Guarajá nº 61, (parte do lote nº 1) na Vila Mazzei, 22ª Sub-distrito-Tucuruvi, medindo 13,0m metros de frente para a referida Rua, por 30,50 metros de frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, confrontando com os fundos dos lotes 122, 124, 126 da Rua Lavrinhas, de propriedade de José Bonifácio da Silva e Maria Caram, distando esse lado a 40,00 metros da Rua Lavrinhas, por 27,70 metros de outro lado, na confrontação com Aristides Cordeiro, terminando os fundos com 0 (zero) metro, encerrando a área de 180,00 metros -- quadrados. Contribuinte nº 067.152.0078-5.

Justiça de São Paulo, protocolado em 08/04/2015 às 08:23, sob o número WSAJ1570024775 em nome do imóvel processo 1008005-69.2015.8.26.0001 e código 1181245.

PROTÓCOLO 1076201

Padrão Construtivo: Médio

Ic: 1,212

Idade Estimada: 42 anos K = 0,333

Ref. (g) necessitando de reparos importantes

Foc – Fator Ross / Heideck de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação

Foc = R + K(1-R) = 0,2 + 0,469 x (1-0,20) = 0,4664

De acordo com o processo temos:

3) Um prédio e seu respectivo terreno localizados na Rua Guarajá, 61, São Paulo – SP, matriculado no 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital sob o n. 99.877.

Divisão

- 1) 2/6 – Edna de Lima Candeiras
- 2) 1/6 – Eva da Conceição Gonzalez
- 3) 1/6 – Ruth de Lima
- 4) 1/6 – Elisabete Maria de Lima
- 5) 1/6 – Antonio de Lima

inal, assinado digitalmente por RICARDO
 e site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital>

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

VALOR CONSTRUÇÃO

Obs. CUB Set / 2020 /SP

R₈N = R\$ 1.394,63 / m²

V_c = valor da construção

V_c = Ac x CUB x Foc x Ic onde V_c = valor da construção

V_c = 95,00 x 1.394,63 x 0,4664 x 1,212 = 74.893,44

V_c = R\$74.893,44


Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SIZON

R GUARAJÁ,1 SQL: 067.552.0078-5

ZONAMENTO			
Sigla	Descrição	Parâmetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	6000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	6000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	6000	L 16090/2014

Para as siglas normativas diferentes de L 16.402/2016 clicar consultas nos links correspondentes, conforme a seguinte abrev:

R = Resposta C.T.U.I

DE = Espaço C.T.U.I

PA = Perímetro C.T.U.I

D = Distrito Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana - C.T.U.I

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/urbanismo_cotas_conceitos_e_sistemas_cotamento_cota_valor.asp?ar=177605

Legislação Municipal

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/>

Para obter o ZEPAC também consultar:

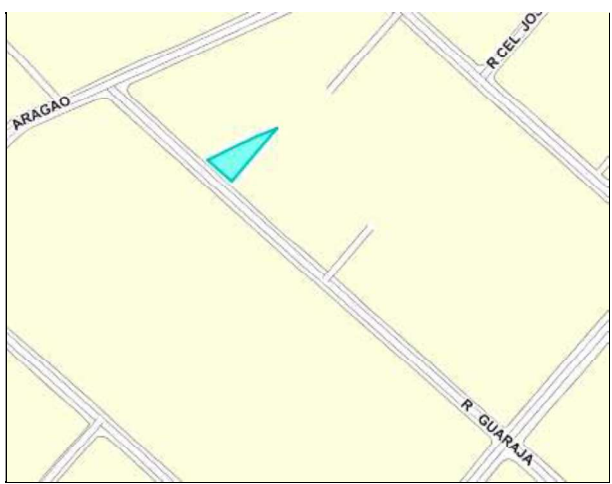
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/urbanismo_cotas_conceitos_e_sistemas_cotamento_cota_valor.asp?ar=177605

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (Z)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (M)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,95
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	20
RECULO MÍNIMO - FRENTE (m)	5
RECULO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: altura menor igual a 10m	NA
RECULO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: altura superior a 10m	3 (3)
COTA FRENTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação não mencionado aplica-se a legislação estadual pertinente, quando não existir, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (b) Não serão permitidos lotes localizados quando atendido o disposto nos artigos 57 do 69 desta lei. (c) Os recuos laterais e de fundo para altura de edificação superior a 10m (dez metros) serão dimensionados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (d) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pirassolunenga e Caporá, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.650, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 367 e 363 do referido lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e subjeção onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática proporciona as informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Ante das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geoampa@prefeitura.sp.gov.br.



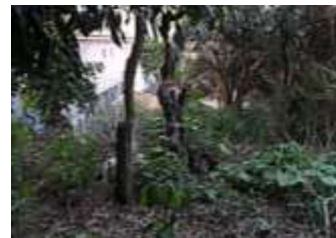
Obs. O terreno da Rua Guarajá, em destaque na cor verde, é irregular, em forma triangular.

VALOR TERRENO

PESQUISA DE AMOSTRAS

O Método Comparativo é aplicado para determinação do valor médio do terreno. Na micro região foram pesquisadas amostras, obedecendo-se os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. É aplicado um redutor sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

1) Endereço: Rua Purus / Vila Mazzei
Tipo / Padrão: terreno livre
Área terreno: 400,00 m²
Valor pedido: R\$650.000,00
Inf. H.M. Imóveis / tel. 2382-7215 / 95899-2390



2) Endereço: Rua Coronel Octávio Azeredo
Tipo / Padrão: terreno livre
Área terreno: 1.840,00 m²
Valor pedido: R\$4.200.000,00
Inf. Escodelar Inteligência Imob. / tel. 2476-1887(11) 95226-0030



3) Endereço: Travessa Cristina Biral, 25 / Vila Mazzei
Tipo / Padrão: terreno livre
Área terreno: 1.300,00 m²
Valor pedido: R\$1.300.000,00
Inf. André Gobbo Imóveis / tel. 95977-9792



4) Endereço: Rua Bonita / Vila Mazzei
Tipo / Padrão: terreno livre
Área terreno: 105,00 m²
Valor pedido: R\$222.000,00
Inf. Taiyo Imóveis / tel. 2737-0188(11) 99664-0188



5) Endereço: Rua Godofredo Furtado
Tipo / Padrão: terreno livre
Área terreno: 100,00 m²
Valor pedido: R\$300.000,00
Inf. Lupa Imobiliária / tel. 2813-7000 / 95266-1010



Pesquisa Microregião Setor 067					
item	Valor pedido	Área terreno	I.F.hom	Valor terreno	Valor m ²
1	650.000,00	400,00	1,00	586.270,51	1.465,68
2	4.200.000,00	1.840,00	1,00	3.371.772,38	1.832,48
3	1.300.000,00	1.300,00	1,29	1.597.307,69	1.228,70
4	222.000,00	105,00	1,00	211.358,04	2.012,93
5	300.000,00	100,00	0,78	186.226,82	1.862,27
Valor médio					1.680,41
Limite superior					2.184,54
Limite inferior					1.176,29

Valor adotado do m² de terreno para o imóvel avaliando: R\$ 1.680,41
(um mil seiscentos e oitenta reais e quarenta e um centavos)

$$V_t = 180,00 \times 1.680,41 = 302.474,21$$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

Vimóvel = $V_t + V_c$ V_t = valor do terreno V_c = valor da construção
 $V_i = 302.474,21 + 74.893,44 = R\$377.367,65$

Arredondando temos:

Valor do imóvel: R\$377.000,00 (trezentos e setenta e sete mil reais)

4) Imóvel – terreno com benfeitoria (desocupado)

2.4.1 Do local

Local: Rua Santa Angelina, 657 / Bairro: Vila São Rafael / Município: Guarulhos.

Características locais: rua asfaltada, iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

2.4.2 Do imóvel - Lote 5 Quadra 19

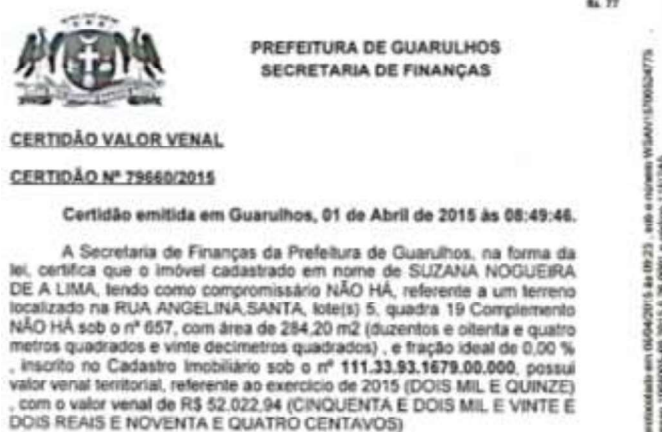
Descrição: **fundos em patamar acima da rua, terreno em active**

Área terreno: 284,20 m² Área de construção: 46,58 m²

Testada: 6,00 m Profundidade equivalente: 47,37 m

1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos Matrícula nº 10.459

Inscrição Cadastral IPTU nº: 111.33.93.1679.00.000



Benfeitoria

Padrão Construtivo: Rústico Ic: 0,360

Idade Estimada: 28 anos K = 0,204

Ref. (h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

Foc – Fator Ross / Heideck de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

Foc = R + K(1-R) = 0,2 + 0,204 x (1-0,20) = 0,3632

De acordo com o processo temos:

4) Um terreno localizado na Rua Santa Angelina, Vila São Rafael, Guarulhos - SP, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP sob o n. 10.459.

Divisão

- 1) 2/6 - Elisabete Maria de Lima
- 2) 1/6 - Eva da Conceição Gonzalez
- 3) 1/6 - Edna de Lima Cadelras
- 4) 1/6 - Ruth de Lima
- 5) 1/6 - Antonio de Lima

sob o número 1008005692015826001 e código 118129D.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanches de Almeida
OFICIAL

1RI 32

LIVRO N.º 2-REGISTRO GERAL 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matricula ficha
10.459 01

Guarulhos, 15 de julho de 1977

IMÓVEL:- Um terreno situado a Rua Santa Angelina, Vila São Rafael, perímetro urbano, que mede 6,00ms. de frente; 47,00. ms. da frente aos fundos, do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel; 47,75ms. da frente aos fundos, do lado direito, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área de 284,28ms2., confinando do lado esquerdo com a vendedora; do lado direito com o imóvel nesta data transmitido ao comprador, e nos fundos com a Sociedade Beneficente Alemá; - estando dito imóvel distante 138,00ms. mais ou menos da Rua Floresta, situado do lado direito, de quem desta rua entra na Rua Santa Angelina e para o imóvel se dirige.-

45054

São Paulo, protocolado em 26/03/2015 às 14:15, sob o número 10080056920158260001. Formo o processo 1008005-69.2015.8.26.0001 e código 11812A0.

matricula ficha
10.459 01

R.2/10.459 em 14 de março de 2006 (prot.177.193)
Por escritura de 9 de maio de 1.986, do 17º Tabelionato de Notas de São Paulo-Capital, livro 2314 - fls.203., **SUZANA NOGUEIRA DE ALMEIDA LIMA**, RG.5.606.907-SP, CIC.915.075.298/72, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na rua Guarajá, nº 61, Vila Mazzei, São Paulo-Capital, doou o imóvel a: 1) **EUFLAUDE DE LIMA**, RG.2.881.571-SP, mecânico, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **MARIA APARECIDA DE LIMA**, RG.5.542.578-SP, comerciante, brasileiros, ambos com CPF.499.301.178/46, residentes e domiciliados na rua Yamato, nº 117, Jardim Japão, São Paulo-Capital; 2) **EVA DA CONCEIÇÃO GONZALEZ**, RG.1.938.812-SP, CIC.949.177.448/49, brasileira, professora aposentada, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **SERAFIN GONZALEZ FERNANDES**, RG.1.649.809-SP, CIC.609.235.558/20, espanhol, residentes e domiciliados na rua Ibérico, nº 107, Jardim França, São Paulo-Capital; 3) **EDNA DE LIMA CANDEIAS**, RG.2.663.609-SP, CIC.526.136.748/49, brasileira, viúva, enfermeira, residente e domiciliada na rua José dos Santos Castro, nº 340, Tremembé, São Paulo-Capital; 4) **RUTH DE LIMA**, RG.4.236.908-SP, CIC.525.207.908/66, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada na rua Guarajá, nº 61, Vila Mazzei, São Paulo-Capital, e 5) **ELISABETE MARIA DE LIMA**, RG.4.897.892-SP, CIC.810.430.078/49, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada na rua Guarajá, nº 61, Vila Mazzei, São Paulo-Capital, pelo valor estimativo de Cz\$12.470,10. O imóvel é lançado pela RMG na inscrição cadastral nº 111.33.93.1679.00.000.- O escrevente autorizado, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshiy) -

53545054

de Justiça de São Paulo, protocolado em 08/04/2015 às 08:23, sob o número 1008005-69.2015.8.26.0001 e código 11812A0.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:VALOR CONSTRUÇÃO

Obs. CUB Set / 2020 / SP $R_8N = R\$ 1.394,63 / m^2$ $V_c = \text{valor da construção}$
 $V_c = A_c \times CUB \times Foc \times Ic$ onde $V_c = \text{valor da construção}$
 $V_c = 46,58 \times 1.394,63 \times 0,3632 \times 0,360 = 8.493,89$
 $V_c = R\$8.493,89$

VALOR TERRENO

PESQUISA DE AMOSTRAS

O Método Comparativo é aplicado para determinação do valor médio do terreno. Na micro região foram pesquisadas amostras, obedecendo-se os preceitos da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. É aplicado um redutor sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

1) Endereço: Trav. Rod. Fernão Dias / Vila São Rafael
 Tipo / Padrão: terreno c/. benfeitoria s/. valor comercial
 Área terreno: 203,00 m²
 Valor pedido: R\$300.000,00
 Inf. Hernandez Cons. Imob. Ltda. ME / 2479-3008 / 94028-6807



2) Endereço: Rua Ceres, 140 / Vila São Rafael
 Tipo / Padrão: terreno vago
 Área terreno: 196,00 m² (8,00 x 24,50 - em aclave)
 Valor pedido: R\$350.000,00
 Inf. Imobiliária Compare / tel.4215-7743 / 2382-9466



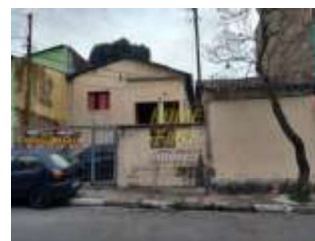
3) Endereço: Vila São Rafael
 Tipo / Padrão: terreno livre
 Área terreno: 196,00 m²
 Valor pedido: R\$.000,00
 Inf. Imobiliária Paulo Pereira / tel. 2444-9070 / 94001-4342



4) Endereço: Rua Stella Maris, 304 / Vila São Rafael
 Tipo / Padrão: terreno livre
 Área terreno: 500,00 m²
 Valor pedido: R\$750.000,00
 Inf. Aliança Imóveis / tel. 2442-3101 / 2442-3100



5) Endereço: Rua Mineira, 177
 Tipo / Padrão: terreno c/. benfeitorias
 Descrição: casa padrão simples
 Área construída ~: 80,00 m²
 Área terreno: 250,00 m²
 Valor pedido: R\$ 360.000,00
 Inf. Home Fast Imóveis / tel. 2087-2602



Anúncio do imóvel avaliando (não considerado)

6) Endereço: Rua Santa Angelina, 657
 Tipo / Padrão: terreno com benfeitoria
 Descrição: casa padrão rústico inacabada
 Área construída: não menciona
 Área terreno: 284,00 m²
 Valor pedido: R\$100.000,00
 Inf. Andes Imobiliária / tel. 2281-2000



Pesquisa Microregião Vila São Rafael / Guarulhos						
item	Valor pedido	Área terreno	Área construída	Valor área construída	Valor terreno	Valor m ²
1	330.000,00	203,00	-	-	93.500,00	460,59
2	350.000,00	196,00	-	-	79.333,33	404,76
3	275.000,00	196,00	-	-	77.916,67	397,53
4	750.000,00	500,00	-	-	159.375,00	318,75
5	360.000,00	250,00	96,00	71.405,63	87.428,57	349,71
Valor médio						386,27
Limite superior						502,15
Limite inferior						270,39

8.2.2.13 - A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Como critério geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas com base em análise estatística ou pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.

Para cálculos desta natureza, na impossibilidade de usar os critérios acima, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados:

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Valor adotado do m² de terreno para o imóvel avaliando: R\$ 386,27

(trezentos e oitenta e seis reais e vinte e sete centavos)

Vt = 284,20 x 386,27 x 0,9 = 98.800,21

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

Vimóvel = Vt + Vc Vt = valor do terreno Vc = valor da construção

Vi = 98.800,21+ 8.493,89 = R\$107.294,10

Arredondando temos: Valor do imóvel: R\$107.000,00 (cento e sete mil reais)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, avalio os imóveis indicados, localizados no município de São Paulo (3) e no Município de Guarulhos (1), pelo valor abaixo indicado:

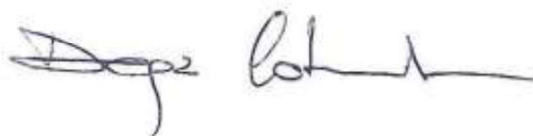
10ª Vara Cível - Foro Central - Processo nº 1008005-69.2015.8.26.0100				
Imóveis e respectivas avaliações - IPTU e Matrícula				
Local / dados	R. Constâncio Teane	R. Paul Hugon	Rua Guarajá	R.Sta. Angelina
Valor da avaliação	1.484.000,00	404.000,00	377.000,00	107.000,00
IPTU	070.216.0114-1	070.216.0018-6	067.152.0078-5	111.33.93.1679.00.000
Matrícula	21.204 - 3º CRI Capital	21.205 - 3º CRI Capital	99.877 - 15º CRI Capital	10.459 - 1º CRI Guarulhos

Imóveis e respectivas participações								
Herdeiros / Imóvel	R. Constâncio Teane	Valor %	R. Paul Hugon	Valor %	Rua Guarajá	Valor %	R.Sta. Angelina	Valor %
Valor da avaliação	1.484.000,00		404.000,00		377.000,00		107.000,00	
*Antonio de Lima	1/6	247.333,33			1/6	62.833,33	1/6	17.833,33
Eva da Conceição Gonzales	1/6	247.333,33	1/6	67.333,33	1/6	62.833,33	1/6	17.833,33
Edna de Lima Candeias	1/6	247.333,33	1/6	67.333,33	2/6	125.666,67	1/6	17.833,33
Ruth de Lima	1/6	247.333,33	2/6	134.666,67	1/6	62.833,33	1/6	17.833,33
Elizabete Maria de Lima	1/6	247.333,33	1/6	67.333,33	1/6	62.833,33	2/6	35.666,67
Dorival de Lima Candeias e Tatiana Golup Candeias			1/6	67.333,33				
**Eduardo de Lima	1/18	82.444,44						
**Eliane Fátima de Lima	1/18	82.444,44						
**Cristiane Roberta de Lima	1/18	82.444,44						
* Processo fls. 488								
** Processo fls. 485								

Colocando-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento, encerro o presente trabalho que consta de 16 (dezesseis) folhas digitalizadas num só lado e 1 (um) anexo Relatório Fotográfico e Inscrições Cadastrais, estando esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 03 de novembro de 2.020

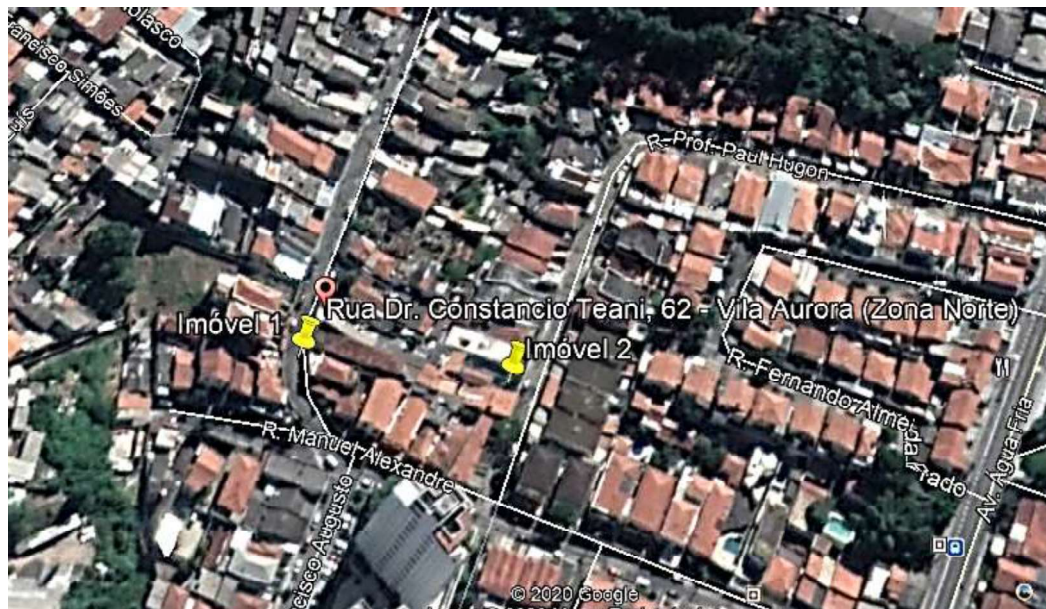


Eng. Edgard Colombo Junior / CREA N° 64953

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10ª V. C. Foro Central de São Paulo Processo Digital nº: 1008005-69.2015.8.26.0001
 Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Condomínio
 Requerente: Eva da Concedição Gonzalez / Requerido: Edna de Lima Candeias e outros

1) Imóvel Rua Constância Teane, 62 – Bairro: Tucuruvi / Capital / SP



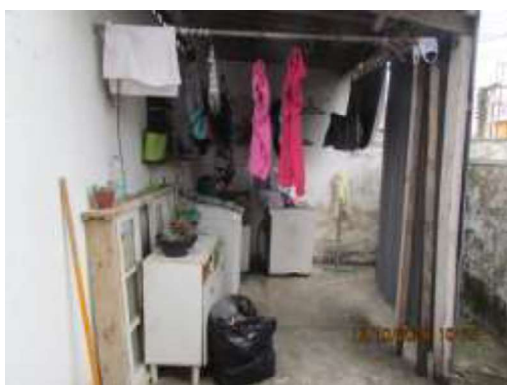
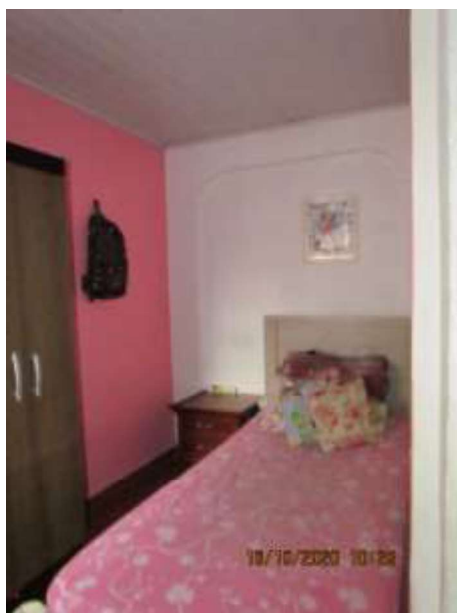
Identificação e vista geral da rua



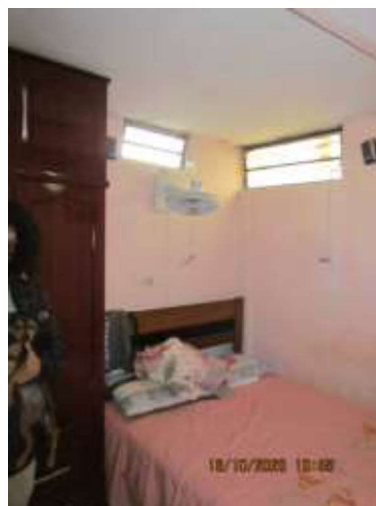
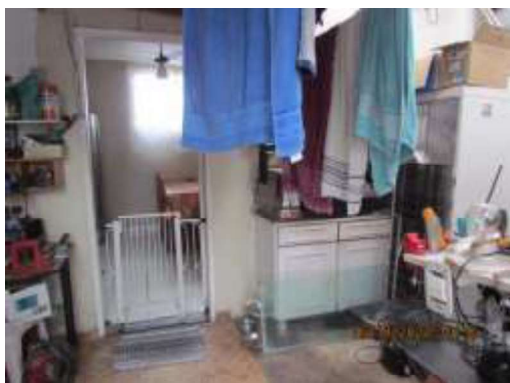
O imóvel possui entradas distintas, com nº 68 A, 68, 66 e 62



Entrada 68 A



Entrada nº 68



Entrada nº 62



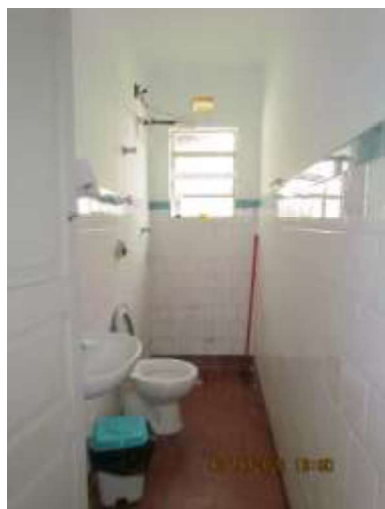
Relógio de energia das unidades



unidade 1 - cozinha



WC



quarto - sala



Unidade 2

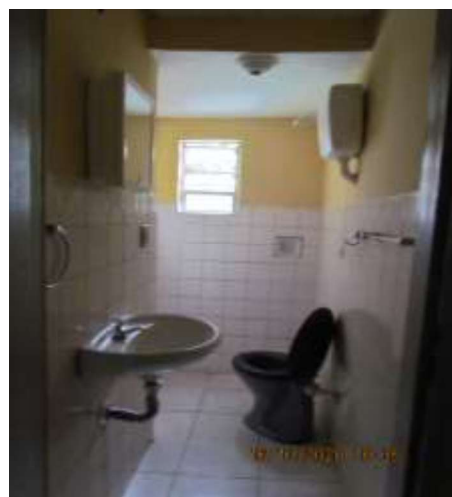




Unidade 3



Unidade 4





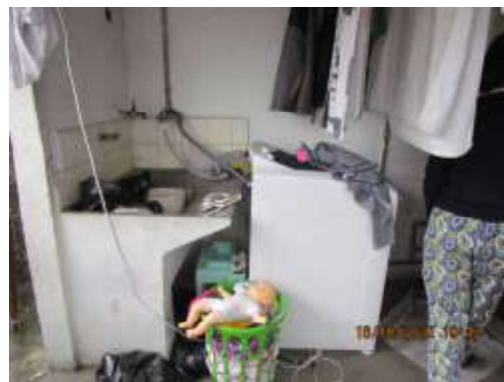
Unidade 5



Unidade 6



Unidade 7





Unidade 8



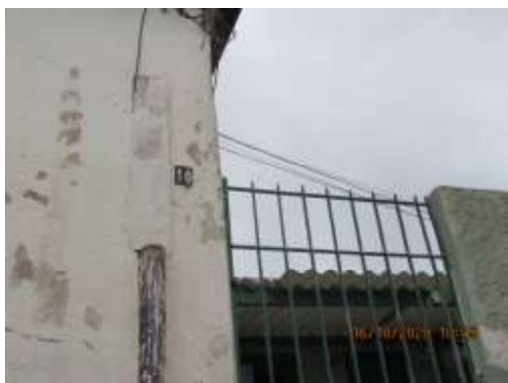
Unidade 9



Unidade 10



Vista geral corredor das unidades



Imóveis a venda na Rua Constâncio Teane



2) Rua Paul Hugon Identificação e vista geral da rua



O imóvel possui 2 (duas) entradas distintas

Entrada nº 43

entrada nº 45

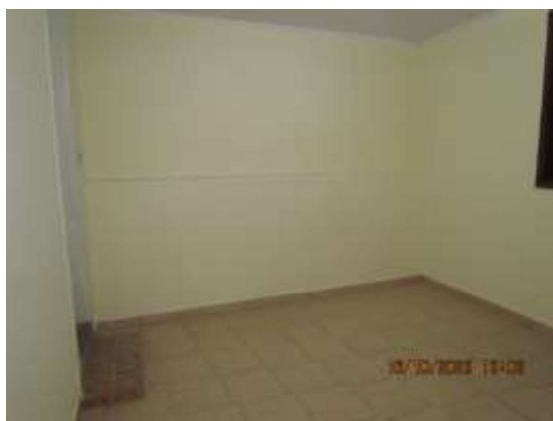


Entrada nº 43

Entrada nº 45
Acesso à 3 unidades



Unidade 3



Unidade 2





Unidade 1

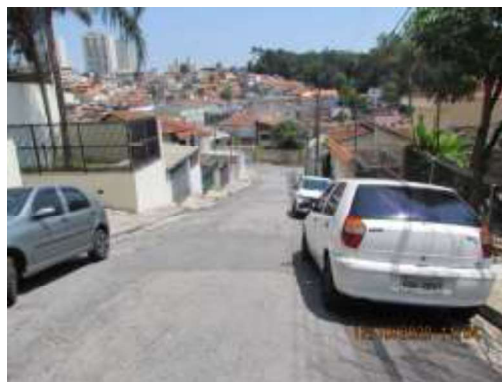


Vista telhado das unidades



3) Rua Guarajá, 61

Identificação e vista da rua do imóvel avaliando



Vista frontal do imóvel avaliando



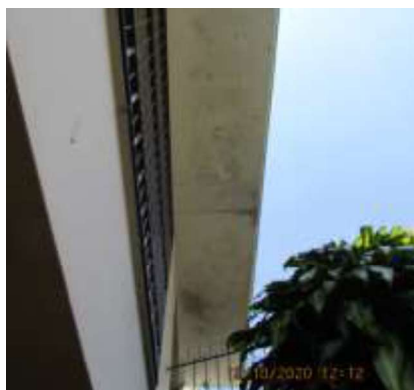
garagem (nível da rua)



Tipo de piso na entrada da garagem



marquise do imóvel com sinais de infiltração



Área embaixo da escada, com acesso à parte superior do imóvel



corredor dentro da garagem (nível da rua)



WC no corredor



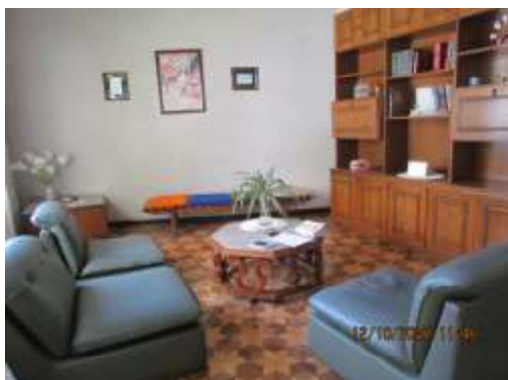
depósito



infiltração em paredes e laje



Sala do imóvel



cozinha



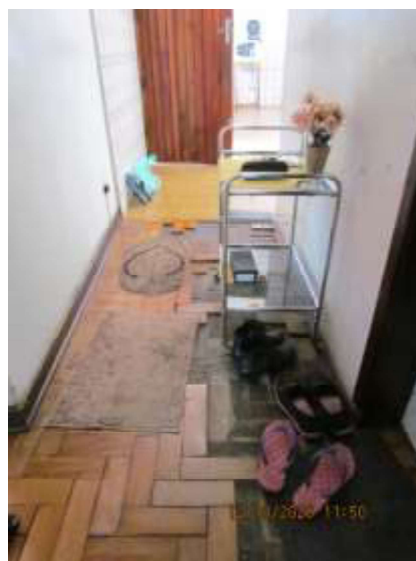


Sinais de infiltração no teto da cozinha

Corredor entre sala e cozinha (piso com ausência de peças de acabamento)



Quarto 1



Banheiro do imóvel



Quarto 2



Área externa (pintura com danos)



Muro de fechamento lateral



lavanderia nos fundos



Laje sobre a lavanderia com trinca longitudinal



WC no quintal do imóvel



Vista externa da porta de acesso à cozinha

Imóveis a venda Rua Guarajá



4) Imóvel Rua Santa Angelina, 657 – Guarulhos / SP

Identificação do logradouro

vista geral da rua do imóvel



Vista do imóvel construído (semi acabado) no local





Foto da benfeitoria estabelecida no imóvel

