

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SP.**

Ação de Cumprimento de Sentença
Autos nº 0007547-61.2018.8.26.0002

PAULO PALMIERI MAGRI, infra assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de Cumprimento de Sentença**, promovida pelo **Banco do Brasil S/A** em face de **Percentual Empreendimentos Imobiliários Ltda** que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 8º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Í N D I C E

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - VISTORIA

III - TITULARIDADE DE DOMÍNIO

IV - AVALIAÇÃO

V - CONCLUSÃO

VI - ENCERRAMENTO

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada dos imóveis a seguir descritos:

- 1) MATRÍCULA: 148.707, 11^o CRI da Capital de SP: Terreno situado à Rua Piauí, Lote nº 10 da Quadra N, Bairro de Varginha ou Itaquaquecetuba, Distrito de Parelheiros, com área de 432,00 m² (138/141)
- 2) MATRÍCULA: 225.311, 11^o CRI da Capital de SP: Terreno situado à Rua Mato Grosso, Lote nº 10 da Quadra F, Bairro de Varginha ou Itaquaquecetuba, Distrito de Parelheiros, com área de 480,00 m² (142/143)
- 3) MATRÍCULA: 225.312, 11^o CRI da Capital de SP: Terreno situado à Rua Mato Grosso, Lote nº 11 da Quadra F, Bairro de Varginha ou Itaquaquecetuba, Distrito de Parelheiros, com área de 480,00 m² (144/145)
- 4) MATRÍCULA: 225.315, 11^o CRI da Capital de SP: Terreno situado à Rua Paraíso, Lote nº 01 da Quadra I, Bairro de Varginha ou Itaquaquecetuba, Distrito de Parelheiros, com área de 620,00 m² (146/147)
- 5) MATRÍCULA: 225.317, 11^o CRI da Capital de SP: Terreno situado à Avenida São Paulo, Lote nº 07 da Quadra K, Bairro de Varginha ou Itaquaquecetuba, Distrito de Parelheiros, com área de 540,00 m² (148/149)

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

2. Despacho Saneador – fls. 170 dos autos

2.1. O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a avaliar o imóvel descrito na certidão das matrículas sob nº 148.707, 225.311, 225.312, 225.315 e 225.317 do 11^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 170 dos autos, para produção da prova pericial de engenharia, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

2.3 Até às fls. 210 dos autos não foram apresentados quesitos pelas partes.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

II – VISTORIA

No dia 09 de novembro do ano de 2022, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este perito signatário – fls. 206/207, ocasião em que nenhuma das partes compareceram na diligência.

Diligenciamos-nos à Sub Prefeitura de Parelheiros tendo em vista que as matrículas dos imóveis não identificam de forma precisa a localização e posição geográfica dos imóveis e assim sendo obtivemos a informação na Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano através do Sr. Luciano de que se tratam de imóveis com cadastro no INCRA e por isso não há informações técnicas de localização e cadastral de tais imóveis.

Diante disso, em consulta ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA obtivemos a informação de que os imóveis objeto das Matrículas nº 148.707, 225.311, 225.312, 225.315 e 2258.317 estão inseridos em área maior registrada de 6,4 hectares e área medida de 1,4 hectares, sem constar cadastrado área construída tanto em Matrícula quanto Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, sendo assim, trata-se somente de terreno desprovido de construção registrada, vide:

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMISSÃO EXERCÍCIO 2022

DADOS DO IMÓVEL RURAL							PÁG.: 1 / 1
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 638.358.018.392-0		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Cidade Luz Gleba 3					
ÁREA TOTAL (ha) 1,4000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Minifundio		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 08/11/2002	ÁREA CERTIFICADA* 0,0000		
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Est Parelheiros Evangelista Souza				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL SÃO PAULO			
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS 0,01	MÓDULO FISCAL (ha) 5,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,2800	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00			
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO		DATA REGISTRO 01/07/1955	CNS OU OFÍCIO 0	MATRICULA OU TRANSCRIÇÃO 78933	REGISTRO 0049859	LIVRO OU FICHA 3-A-I	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA 1,4000			
REGISTRADA 6,4000	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000						
DADOS DO DECLARANTE							
NOME Lysis Rodrigues Ribeiro				CPF/CNPJ 138.100.658-20			
NACIONALIDADE BRASILEIRA				TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1			
DADOS DOS TITULARES							
CPF/CNPJ 138.100.658-20	NOME Lysis Rodrigues Ribeiro		CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseiro Individual		DETERNAÇÃO (%) 100,00		

Sendo assim, diligenciamos-nos à Cidade Luz, Bairro da Varginha ou Itaquaquecetuba, parte da gleba 3, Distrito de Parelheiros com o fito de localizar os imóveis com base na descrição aposta nas matrículas ocasião em que constatamos que a região é carente de melhoramentos públicos sendo abrangido em sua maioria de terrenos desprovidos de construção e outros com ocupação à título de posse precária, sem o domínio da área ocupada.

2.1. Descrição dos imóveis:

Os imóveis em estudo estão localizados à Cidade Luz, Distrito de Parelheiros, sendo:

Lote nº 10 da Quadra N – Matrícula nº 148.707 – 11º CRI

Lote nº 10 da Quadra F – Matrícula nº 225.311 – 11º CRI

Lote nº 11 da Quadra F – Matrícula nº 225.312 – 11º CRI

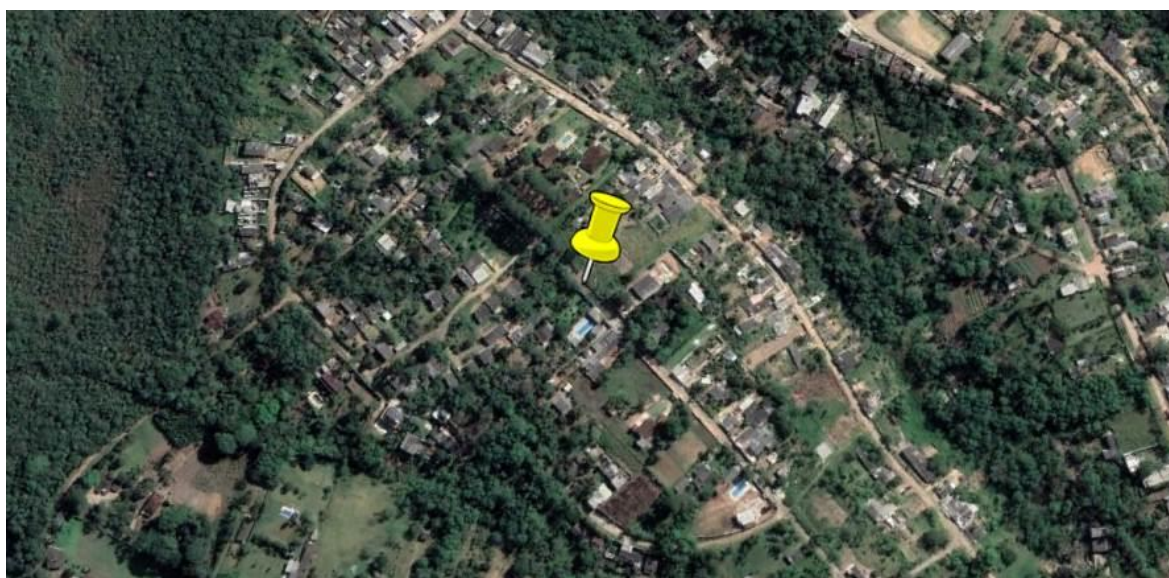
Lote nº 01 da Quadra I – Matrícula nº 225.315 – 11º CRI

Lote nº 07 da Quadra K – Matrícula 225.317 – 11º CRI

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

A seguir posição geográfica de localização dos imóveis:



2.2. Melhoramentos Públicos:

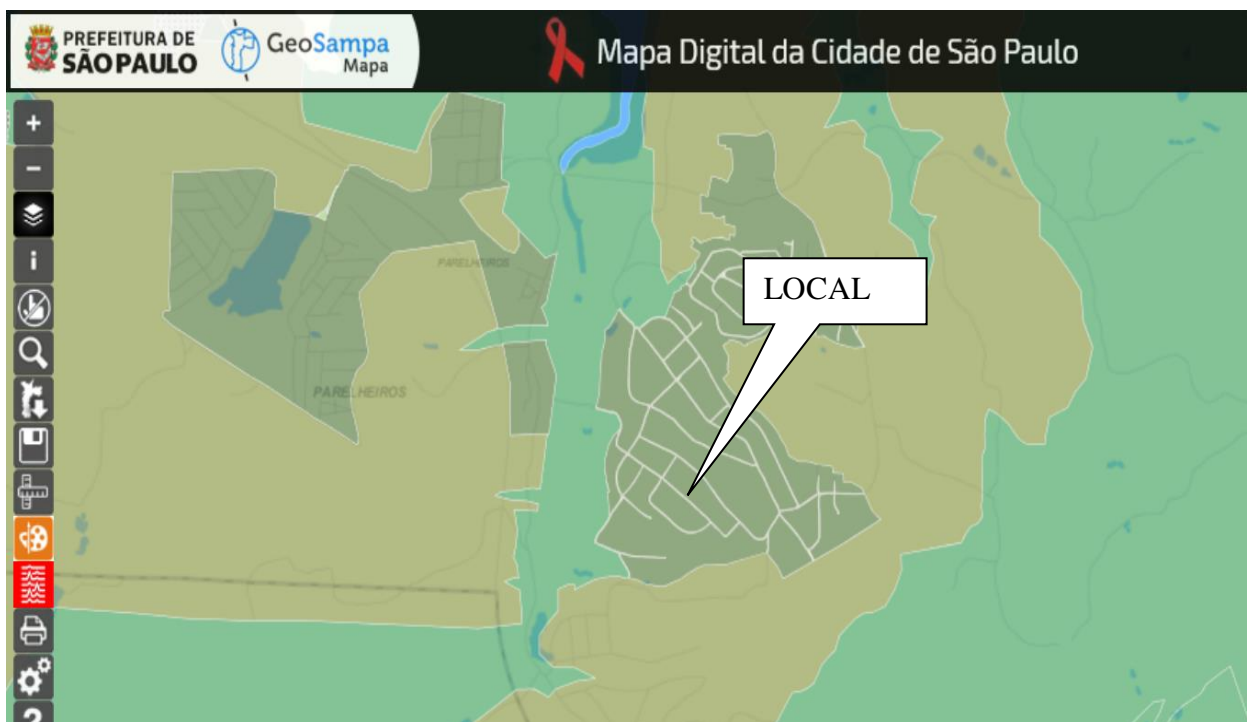
Trata-se de região periférica com população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares e carente de infraestrutura básica, contando apenas com iluminação pública, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo nas imediações e rede telefônica.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.3. Zoneamento:

O imóvel está situado em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável Rural (ZPDSr) – Subprefeitura de Parelheiros, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016, vide a seguir:



2.4. Reportagem Fotográfica:

Para uma melhor visualização do imóvel em questão bem como a obra discutida no presente feito, este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passam a descrevê-las:

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 1: Vista da subprefeitura de Parelheiros no dia da diligência, ponto de encontro da vistoria judicial previamente agendada.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula 148.707 ficha 01</p>	<p>1^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo</p> <p>São Paulo, 12 de janeiro de 19 84.</p>
--	--

IMÓVEL:- TERRENO situado à Rua Piauí, lote 10, da quadra N, da Gleba nº 3, da Cidade Luz, no bairro de Varginha ou Itaquaquecetuba, Distrito de Parelheiros, medindo 12m de frente, por 36m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 12m, encerrado a areatotal de 432m², confrontando do lado direito, achando-se o observador de frente para o terreno, com o lote nº 11, do lado esquerdo com os fundos dos lotes nºs 1, 2 e 3, e nos fundos com parte do lote nº 14, distante 35m do alinhamento da Avenida São Paulo, localizado na quadra formada pela Rua Piauí, Avenida São Paulo, e Rua Ceará e situado do lado esquerdo da Rua Piauí no sentido de quem da Avenida São Paulo dirige-se a Rua Ceará. INCRA:- 638.358.065.293-8, área total 0,1 - área utilizada 0,0 - área aproveitável 0,1 - mod. fiscal 5,0 - nº de mod. fiscais 0,02, fração min. parc. 0,1.

PROPRIETÁRIOS:- LYSIS RODRIGUES RIBEIRO, (RG. 5.049.931), comerciante, e sua mulher, LEDA BETTY FORTES RIBEIRO, (RG. 1.624.282), do lar, brasileiros, inscritos no CPF nº 138.100.658-20, domiciliados na cidade de Santos, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições 49.859 e 78.933 e Rs. 4 e 6/Matr. nº 43.787, deste Registro.

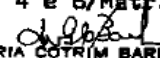

 MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
 CEBel

Foto nº 2: Descrição do imóvel avaliando na matrícula nº 148.707, acostada às Fls. 138 dos autos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

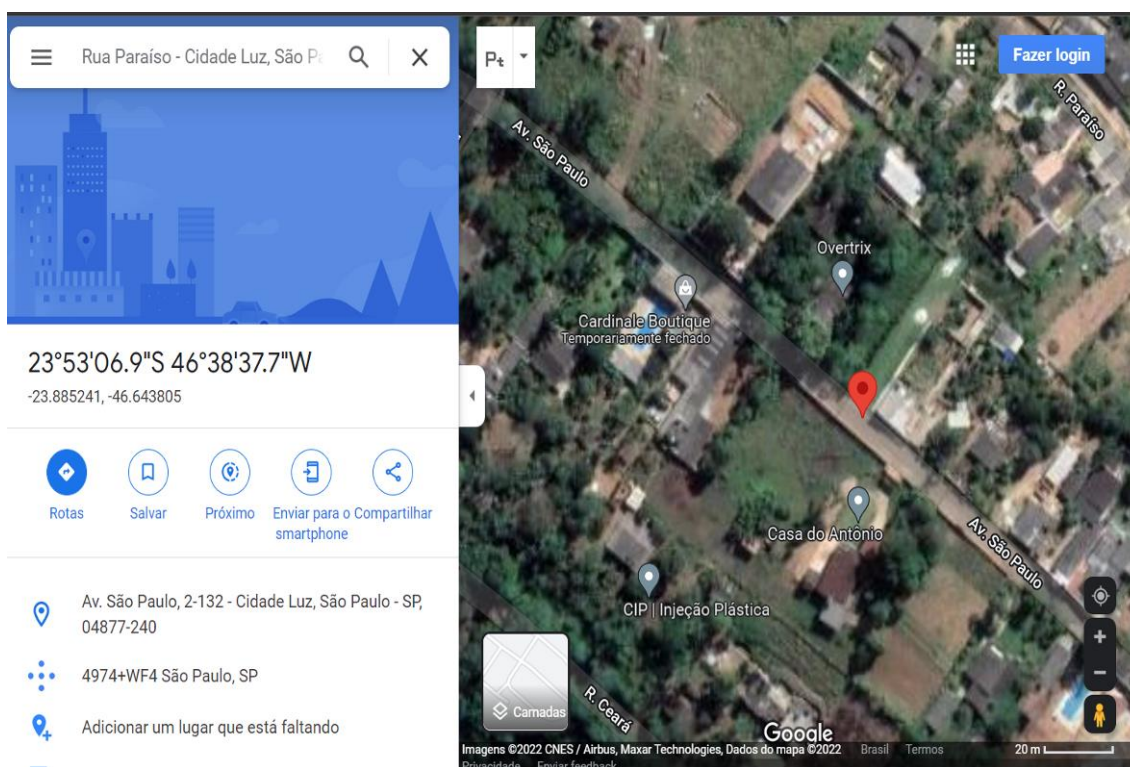


Foto nº 3: Georreferenciamento da Rua Piauí, encontrada na vistoria realizada na região.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 4: Vista da placa de identificação da Rua Piauí descrita na matrícula nº 148.707, encontrada na vistoria realizada na região.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	ficha
225.311	1
São Paulo, 23 de novembro de 19 89.	
<p>IMÓVEL:- TERRENO constituído pelo lote nº 10 da quadra "F", da CIDADE LUZ, bairro da Varginha ou Itaquaquecetuba, parte da gleba 3, Distrito de Parelheiros, medindo 12,00m de frente para a Rua Mato Grosso, por 40,00m em ambos os lados e nos fundos mede 12,00m, encerrando a área de 480,00m²., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 09, do lado esquerdo com o lote 11 e nos fundos com o lote 18, distante 83,50m da confluência da Rua Mato Grosso com a Avenida São Paulo e a 48,00m da confluência da Rua Mato Grosso com a Rua Paraná.-</p> <p>MIRAD: 638.358.018.392/0 (área maior) - área total 6,4 - fração mínima de parcelamento 2,0 - mód. fiscal 5,0 - nº de mód. fiscal 1,28.</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- LYSIS RODRIGUES RIBEIRO, RG.5.049.931-SP, funcionário público estadual, e sua mulher LEDA BETTY FORTES RIBEIRO, RG.1.624.282-SP, do lar, casados no regime da comunhão de bens antes da vigência da lei 6.515/77, brasileiros, ambos com o CIC. nº 138.100.658-20, residentes e domiciliados em Santos, neste Estado na Rua Paraíba nº 111, apto. 17.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- TR. 49.859 e Rs.4 e 6/M.43.787 d/Registro.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> SARA DA GLORIA GOTRIM BARBOSA Oficial</p>	

Foto nº 5: Descrição do imóvel avaliando na matrícula nº 225.311, acostada às Fls. 142 dos autos, demonstrando que o imóvel avaliando dista 83,50 metros da confluência da Rua Mato grosso com a Avenida São Paulo e 48,00 metros da confluência da Rua Mato Grosso com a Rua Paraná.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

225.312

ficha

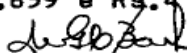
1

São Paulo, 23 de novembro de 19 89.

IMÓVEL:- TERRENO constituído pelo lote nº 11 da quadra F, da CIDADE LUZ, bairro da Varginha ou Itaquaquetuba, parte da gleba 3, Distrito de Parelheiros, medindo 12,00 m de frente para a Rua Mato Grosso, por 40,00 m de ambos os lados, nos fundos 12,00 m, encerrando a área de 480,00 m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 12, e nos fundos com o lote 19, distante 36,00 m da confluência da Rua Mato Grosso com a Rua Paraná e a 95,50 m da Rua Mato Grosso com a Avenida São Paulo.
MIRAD: 638.358.018.392/0 (área maior) - área total 6,4 - fração mínima de parcelamento 2,0 - mód. fiscal 5,0 - nº de mód. fiscal 1,28.

PROPRIETÁRIOS:- LYSIS RODRIGUES RIBEIRO, RG.5.049.931-SP, funcionário público estadual, e sua mulher LEDA BETTY FORTES RIBEIRO, RG.1.624.282-SP, do lar, casados no regime da comunhão de bens antes da vigência da lei 6.515/77, brasileiros, ambos com o CIC, nº 138.100.658-20, residentes e domiciliados em Santos, neste Estado na Rua Paraíba nº 111, apto. 17.

REGISTRO ANTERIOR:- TR. 49.859 e Rs. 4 e 6/M.43.787 d/Registro.



MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Foto nº 6: Descrição do imóvel avaliando na matrícula nº 225.312, acostada às Fls. 144 dos autos, demonstrando que o imóvel avaliando dista 36,00 metros da confluência da Rua Mato Grosso com a Rua Paraná e 95,50 metros da confluência da Rua Mato Grosso com a Avenida São Paulo.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

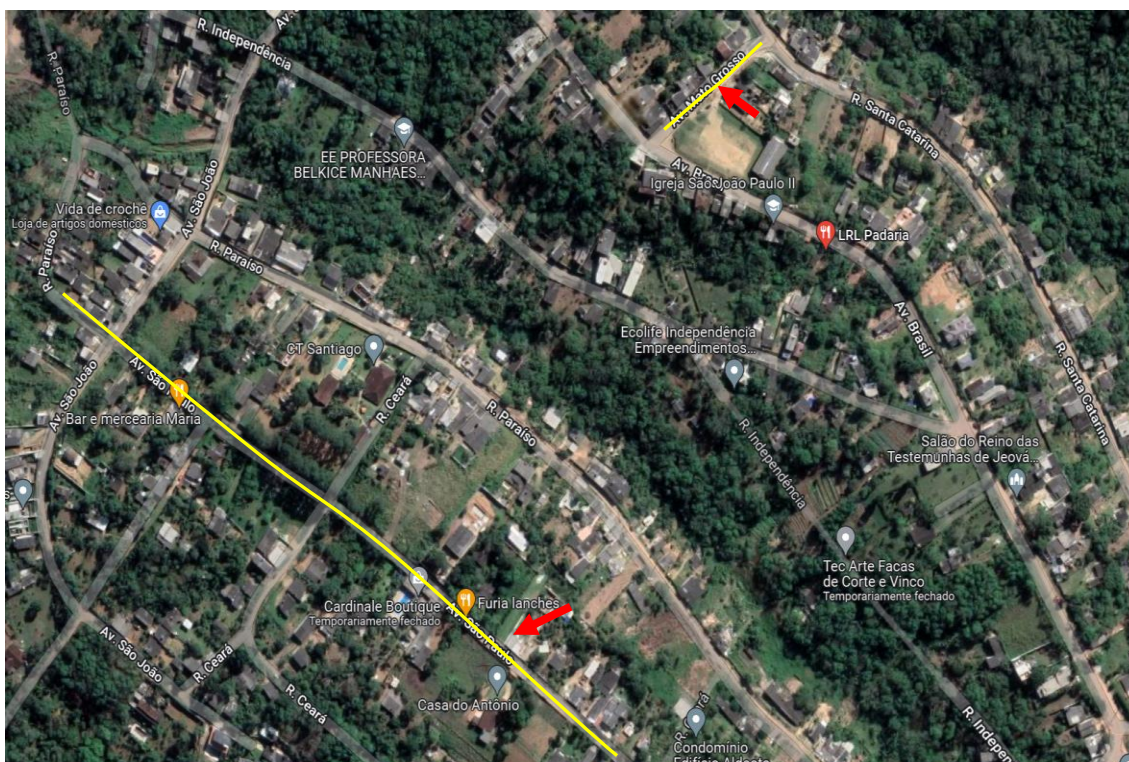


Foto nº 7: Não foi encontrada a Rua Paraná, descrita nas matrículas, e foi constatado na diligência que não há confluência entre as Ruas descritas nas matrículas dos imóveis avaliandos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 8: Vista da Rua Mato Grosso no dia da vistoria judicial realizada.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

225.315

ficha

1

São Paulo, 23 de novembro de 1989.

IMÓVEL:- TERRENO constituído pelo lote nº 01 da quadra "I", da CIDADE LUZ, bairro da Varginha ou Itaquaquecetuba, parte da gleba 3, Distrito de Parelheiros, medindo 27,50m de frente para a Rua Paraíso, por 35,00m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, do lado esquerdo mede 31,00m e nos fundos mede 17,50m, encerrando a área de 620,00m²., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 02, do lado esquerdo com a Rua Mato Grosso e nos fundos com a gleba 2-A de propriedade de Lysis Rodrigues Ribeiro.-

MIRAD: 638.358.018.392/0 (área maior) - área total 6,4 - fração mínima de parcelamento 2,0 - mód. fiscal 5,0 - nº de mód. fiscal 1,28.

PROPRIETÁRIOS:- LYSIS RODRIGUES RIBEIRO, RG.5.049.931-SP, funcionário público estadual, e sua mulher LEDA BETTY FORTES RIBEIRO, RG.1.624.282-SP, do lar, casados no regime da comunhão de bens antes da vigência da lei 6.515/77, brasileiros, ambos com o CIC. nº 138.100.658-20, residentes e domiciliados em Santos, neste Estado na Rua Paraíba nº 111, apto. 17.

REGISTRO ANTERIOR:- TR. 49.859 e Rs. 4 e 6/M.43.787 d/Registro.

Paulo Palmieri Magri

MARIA DA GLORIA GOTHEM BARBOSA
Oficial

Foto nº 9: Descrição do imóvel avaliando na matrícula nº 225.315, acostada às Fls. 146 dos autos, demonstrando que o imóvel avaliando confronta ao lado esquerdo com a Rua Mato Grosso.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 11: Vista da Rua Paraíso na direção de possível confluência com a Rua Mato Grosso.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

225.317

ficha

1

São Paulo, 23 de novembro de 1989.

IMÓVEL:- TERRENO constituído pelo lote nº 7 da quadra K, da CIDADE LUZ, bairro da Varginha ou Itaquaquecetuba, parte da gleba 3, Distrito de Parelheiros, medindo 13,50m de frente para a Avenida São Paulo, por 40,00m de ambos os lados, nos fundos mede 13,50m, encerrando a área de 540,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 6, do lado esquerdo com o lote nº 8, nos fundos com o lote nº 11, distante 28,50m da confluência da Avenida São Paulo com a Rua Piauí e a 78,00m da Av. São Paulo com a Rua Mato Grosso.

MIRAD: 638.358.018.392/0 (área maior) - área total 6,4 - fração mínima de parcelamento 2,0 - mód. fiscal 5,0 - nº de mód. fiscal 1,28.

PROPRIETÁRIOS:- LYSIS RODRIGUES RIBEIRO, RG.5.049.931-SP, funcionário público estadual, e sua mulher LEDA BETTY FORTES RIBEIRO, RG.1.624.282-SP, do lar, casados no regime da comunhão de bens antes da vigência da lei 6.515/77, brasileiros, ambos com o CIC, nº 138.100.658-20, residentes e domiciliados em Santos, neste Estado na Rua Paraíba nº 111, apto. 17.

REGISTRO ANTERIOR:- TR. 49.859 e Rs. 4 e 6/M.43.787 d/Registro.



MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
O/Mar

Foto nº 12: Descrição do imóvel avaliando na matrícula nº 225.317, acostada às Fls. 148 dos Autos, demonstrando que o imóvel avaliando dista 28,50 metros da confluência da Avenida São Paulo com a Rua Piauí e 78,00 metros da confluência da Avenida São Paulo com a Rua Mato Grosso.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 13: Foi constatado o imóvel com numeração aparente 12A ao realizar a aferição descrita na matrícula nº 225.317, distante 28,50 metros da confluência da Avenida São Paulo com a Rua Piauí.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III – DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ **Documento 01:**

Fonte: 138/141

Data: 12 de janeiro de 1984

Doc.: Certidão do 11^o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Matrícula nº 148.707 (Registro anterior: Transcrição nº 49.859 e 78.933 e Rs.4 e 6/Matrícula nº 43.787, deste Registro).

Proprietário: Paulo Renato Nunes

IMÓVEL:

matrícula	ficha	
148.707	01	São Paulo, 12 de janeiro de 1984.

IMÓVEL:- TERRENO situado à Rua Piauí, lote 10, da quadra N, da Gleba nº 3, da Cidade Luz, no bairro de Verginha ou Itaquecetuba, Distrito de Parelheiros, medindo 12m de frente, por 36m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 12m, encerrando a área total de 432m², confrontando do lado direito, achando-se o observador de frente para o terreno, com o lote nº 11, do lado esquerdo com os fundos dos lotes nºs 1, 2 e 3, e nos fundos com parte do lote nº 14, distante 35m do alinhamento da Avenida São Paulo, localizado na quadra formada pela Rua Piauí, Avenida São Paulo, e Rua Ceará e situado do lado esquerdo da Rua Piauí no sentido de quem da Avenida São Paulo dirige-se a Rua Ceará. INCRA:- 638.358.065.293-8, área total 0,1 - área utilizada 0,0 - área aproveitável 0,1 - mod. fiscal 5,0 - nº de mod. fiscais 0,02, fração min. parc. 0,1.

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o imóvel situado à Rua Piauí, Lote nº 10 da Quadra N.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

→ **Documento 02:**

Fonte: 142/143

Data: 23 de novembro de 1989

Doc.: Certidão do 11^o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Matrícula nº 225.311 (Registro anterior: Transcrição nº 49.859 e Rs.4 e 6/Matrícula nº 43.787, deste Registro).

Proprietário: Paulo Renato Nunes

IMÓVEL:

matrícula	ficha	
225.311	1	São Paulo, 23 de novembro de 1989.

IMÓVEL:- TERRENO constituído pelo lote nº 10 da quadra "F", da CIDADE LUZ, bairro da Varginha ou Itaquaquecetuba, parte da = gleba 3, Distrito de Parelheiros, medindo 12,00m de frente para a Rua Mato Grosso, por 40,00m em ambos os lados e nos fundos mede ---- 12,00m, encerrando a área de 480,00m²., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 09, do lado esquerdo -- com o lote 11 e nos fundos com o lote 18, distante 83,50m da con---- fluência da Rua Mato Grosso com a Avenida São Paulo e a 48,00m da -- confluência da Rua Mato Grosso com a Rua Paraná.-

MIRAD: 638.358.018.392/0 (área maior) - área total 6,4 - fra- ção mínima de parcelamento 2,0 - mód. fiscal 5,0 - nº de mód. fiscal 1,28.

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o imóvel situado à Rua Mato Grosso, Lote nº 10 da Quadra F.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

→ **Documento 03:**

Fonte: 144/145

Data: 23 de novembro de 1989

Doc.: Certidão do 11^o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Matrícula nº 225.312 (Registro anterior: Transcrição nº 49.859 e Rs.4 e 6/Matrícula nº 43.787, deste Registro).

Proprietário: Paulo Renato Nunes

IMÓVEL:

	de São Paulo	
matrícula	ficha	
225.312	1	São Paulo, 23 de novembro de 1989.

IMÓVEL:- TERRENO constituído pelo lote nº 11 da quadra F, da CIDADE LUZ, bairro da Varginha ou Itaquaquecetuba, parte da gleba 3, Distrito de Parelheiros, medindo 12,00 m de frente para a Rua Mato Grosso, por 40,00 m de ambos os lados, nos fundos 12,00 m, encerrando a área de 480,00 m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 12, e nos fundos com o lote 19, distante 36,00 m da confluência da Rua Mato Grosso com a Rua Paraná e a 95,50 m da Rua Mato Grosso com a Avenida São Paulo.
MIRAD: 638.358.018.392/0 (área maior) - área total 6,4 - fração mínima de parcelamento 2,0 - mód. fiscal 5,0 - nº de mód. fiscal 1,28.

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o imóvel situado à Rua Mato Grosso, Lote nº 11 da Quadra F.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

→ **Documento 04:**

Fonte: 146/147

Data: 23 de novembro de 1989

Doc.: Certidão do 11^o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Matrícula nº 225.315 (Registro anterior: Transcrição nº 49.859 e Rs.4 e 6/Matrícula nº 43.787, deste Registro).

Proprietário: Paulo Renato Nunes

IMÓVEL:

matrícula	ficha	
225.315	1	São Paulo, 23 de novembro de 1989.
<p>IMÓVEL:- TERRENO constituído pelo lote nº 01 da quadra "I", da CIDADE LUZ, bairro da Varginha ou Itaquaquecetuba, parte da = gleba 3, Distrito de Parelheiros, medindo 27,50m de frente para a Rua Paraíso, por 35,00m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, do lado esquerdo mede 31,00m e nos fundos mede 17,50m, encerrando a área de 620,00m²., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 02, do lado esquerdo com a Rua Mato Grosso e nos fundos com a gleba 2-A de propriedade de Lyáls Rodrigues Ribeiro.-</p> <p>MIRAD: 638.358.018.392/0 (área maior) - área total 6,4 - fração mínima de parcelamento 2,0 - mód. fiscal 5,0 - nº de mód. fiscal 1,28.</p>		

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o imóvel situado à Rua Paraíso, Lote nº 01 da Quadra I.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

→ **Documento 05:**

Fonte: 148/149

Data: 23 de novembro de 1989

Doc.: Certidão do 11^o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Matrícula nº 225.317 (Registro anterior: Transcrição nº 49.859 e Rs.4 e 6/Matrícula nº 43.787, deste Registro).

Proprietário: Paulo Renato Nunes

IMÓVEL:

matrícula	ficha	
225.317	1	São Paulo, 23 de novembro de 1989.

IMÓVEL:- TERRENO constituído pelo lote nº 7 da quadra K, da CIDADE LUZ, bairro da Varginha ou Itaquaquecetuba, parte da gleba 3, Distrito de Parelheiros, medindo 13,50m de frente para a Avenida São Paulo, por 40,00m de ambos os lados, nos fundos mede 13,50m, encerrando a área de 540,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 6, do lado esquerdo com o lote nº 8, nos fundos com o lote nº 11, distante 28,50m da confluência da Avenida São Paulo com a Rua Piauí e a 78,00m da Av. São Paulo com a Rua Mato Grosso.

MIRAD: 638.358.018.392/0 (área maior) - área total 6,4 - fração mínima de parcelamento 2,0 - mód. fiscal 5,0 - nº de mód. fiscal 1,28.

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o imóvel situado à Avenida São Paulo, Lote nº 07 da Quadra K.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obterá numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado dos imóveis denominado: Lote nº 10 da Quadra N – Matrícula nº 148.707 – 11º CRI, Lote nº 10 da Quadra F – Matrícula nº 225.311 – 11º CRI, Lote nº 11 da Quadra F – Matrícula nº 225.312 – 11º CRI, Lote nº 01 da Quadra I – Matrícula nº 225.315 – 11º CRI, Lote nº 07 da Quadra K – Matrícula 225.317 – 11º CRI.

Em que pese não ter sido possível a identificação geográfica dos imóveis avaliados, mormente após diligência à Subprefeitura de Parelheiros, tratam-se de bens tangíveis¹ e que, conforme retratado na Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 para alguns tipos de bens tangíveis existem métodos específicos que são apresentados nas respectivas partes desta Norma.

Entre eles destaca-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDD) o qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

¹ bem identificado materialmente (por exemplo, imóveis, equipamentos, matérias-primas) – Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

No entanto, após vistoria e devido carência de pesquisa na área, este signatário diligenciou-se à algumas imobiliárias da região, com o intuito de obter elementos de ofertas e opiniões dirigidas para o local da área em lide.

Esses elementos e opiniões foram tratados e levados a efeito, concluindo-se este signatário pelo valor unitário de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 150,00/\text{m}^2$$

IV.1. – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor dos terrenos será dado por:

$V_T = A \times v$, onde:

V_T = Valor do terreno;

A = Área do terreno

V = Valor básico unitário, em R\$ / m²

MATRÍCULA: 148.707, 11^o CRI da Capital de SP: Rua Piauí, Lote nº 10 da Quadra N, $A_T = 432,00 \text{ m}^2$

$$V_T = 432,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 150,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 64.800,00$$

Em numeros redondos:

$V_T = \text{R\$ } 64.800,00$ – (Sessenta e quatro mil e oitocentos reais)

MATRÍCULA: 225.311, 11^o CRI da Capital de SP: Rua Mato Grosso, Lote nº 10 da Quadra F, $A_T = 480,00 \text{ m}^2$

$$V_T = 480,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 150,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 72.000,00$$

Em numeros redondos:

$V_T = \text{R\$ } 72.000,00$ – (Setenta e dois mil reais)

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

MATRÍCULA: 225.312,11^o CRI da Capital de SP: Rua Mato Grosso, Lote n^o 11 da Quadra F, A_T = 480,00 m²

$$V_T = 480,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 150,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 72.000,00$$

Em numeros redondos:

$$V_T = \text{R\$ } 72.000,00 - (\text{Setenta e dois mil reais})$$

MATRÍCULA: 225.315, 11^o CRI da Capital de SP: Rua Paraíso, Lote n^o 01 da Quadra I, A_T = 620,00 m²

$$V_T = 620,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 150,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 93.000,00$$

Em numeros redondos:

$$V_T = \text{R\$ } 93.000,00 - (\text{Noventa e três mil reais})$$

MATRÍCULA: 225.317 11^o CRI da Capital de SP: Avenida São Paulo, Lote n^o 07 da Quadra K, A_T = 540,00 m²

$$V_T = 540,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 150,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 81.000,00$$

Em numeros redondos:

$$V_T = \text{R\$ } 81.000,00 - (\text{Oitenta e um mil reais})$$

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor:

MATRÍCULA: 148.707, 11^o CRI da Capital de SP: Rua Piauí, Lote nº 10 da Quadra N, Cidade Luz, Distrito de Parelheiros

em: R\$ 64.800,00 – (Sessenta e quatro mil e oitocentos reais) – DEZEMBRO/2022

MATRÍCULA: 225.311, 11^o CRI da Capital de SP: Rua Mato Grosso, Lote nº 10 da Quadra F, Cidade Luz, Distrito de Parelheiros

em: R\$ 72.000,00 – (Setenta e dois mil reais) – DEZEMBRO/2022

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

MATRÍCULA: 225.312,11^o CRI da Capital de SP: Rua Mato Grosso, Lote n^o 11 da Quadra F, Cidade Luz, Distrito de Parelheiros

em: R\$ 72.000,00 – (Setenta e dois mil reais) – DEZEMBRO/2022

MATRÍCULA: 225.315, 11^o CRI da Capital de SP: Rua Paraíso, Lote n^o 01 da Quadra I, Cidade Luz, Distrito de Parelheiros

em: R\$ 93.000,00 – (Noventa e três mil reais) – DEZEMBRO/2022

MATRÍCULA: 225.317 11^o CRI da Capital de SP: Avenida São Paulo, Lote n^o 07 da Quadra K, Cidade Luz, Distrito de Parelheiros

em: R\$ 81.000,00 – (Oitenta e um mil reais) – DEZEMBRO/2022

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

VI – ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 33 (trinta e três) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente para todos os fins de Direito.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 12 de dezembro de 2022.

Eng.º Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP