

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL – FÓRUM JOÃO MENDES JR - SP

PROCESSO **0080354-42.2019.8.26.0100**

AÇÃO **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

REQUERENTE **ANIBAL MARTINS DA SILVA CRUZ**

REQUERIDO **JOSÉ TEIXEIRA DE SOUZA**

OSMAR LEANDRO, Engenheiro, Perito do Juízo nomeado para servir nos autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a Vossa Excelência.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

1. PRELIMINARES

Nesta ação de Cumprimento de Sentença do Processo Principal (nº 1101054-56.2018 – Despejo por Falta de Pagamento), o Autor Anibal Martins da Silva Cruz, requer a penhora do imóvel de matrícula 180.668 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo às fls. 199/202 em nome de José Teixeira de Souza e s/m.

A penhora do imóvel é deferida conforme decisão proferida por esse MM Juízo às folhas 84/85 destes Autos.

2. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado de venda para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Anísio de Abreu, nº 555 (antigo nº 551), Vila Cispar – São Paulo/SP, matriculado sob o nº 180.668 no 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

3. VISTORIA

Em diligência ao imóvel, o signatário foi informado pelos moradores que não são fiadores de seu filho e desconhecem a penhora do único bem ao qual residem; não franqueando a entrada.

Desta forma; diante da pandemia do novo coronavírus; o signatário procurando evitar sempre que possível contato físico com outras pessoas e aglomerações, considerando que inúmeras outras unidades residenciais similares ao avaliando encontram-se em **oferta na região**; a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

“ Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa, vizinhança, amostra de outras edificações com mesmo padrão construtivo, áreas semelhantes etc; através da análise criteriosa das amostras do mercado imobiliário da região “.

Por fim, traz o signatário todos os detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passando a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

3.1. Localização

A casa residencial está localizada na Rua Anísio de Abreu nº 555 (antigo nº 551) - Vila Cisper / São Paulo, município de São Paulo, estado de São Paulo.



Imagem 1: Identificação do Distrito de Ermelino Matarazzo
Fonte: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

De acordo com a Planta Genérica de Valores, o imóvel pertence ao Setor Fiscal 130, Quadra 285, formada pela Rua Anísio de Abreu, Viela "sem denominação", Rua Abaíra e Rua Norberto José de Souza.

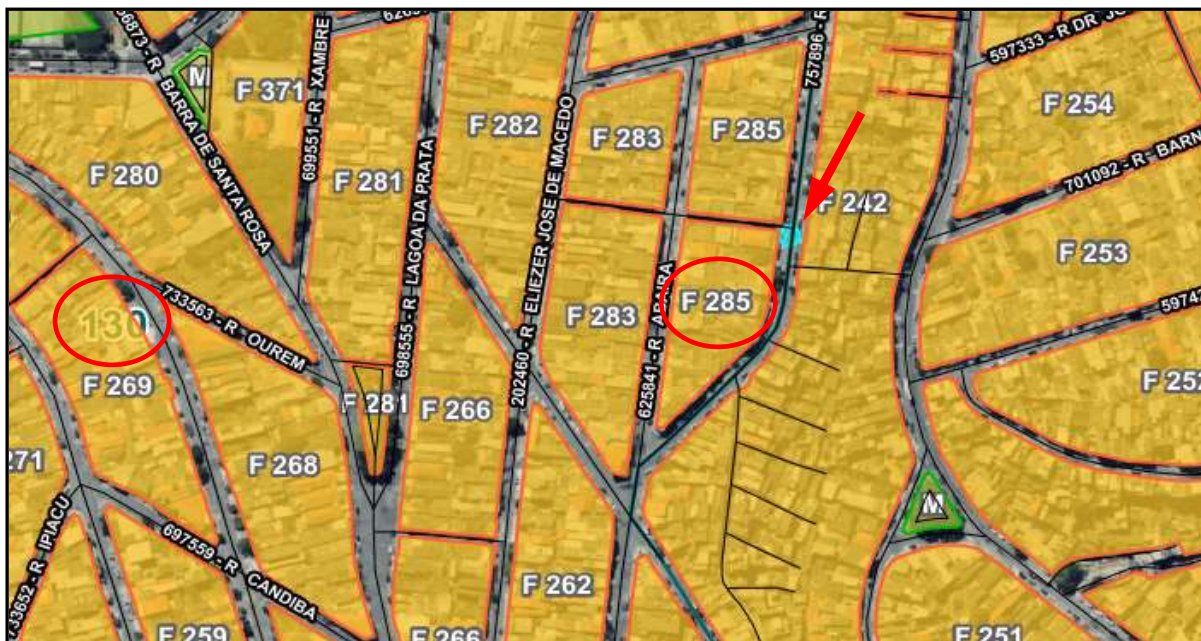


Imagem 2: Croqui de Quadra Fiscal

Fonte: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/DownloadCroqui.aspx?setor=0130&quadra=285>



Imagem 3: Localização

Fonte: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

3.2. Situação e Características de região

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber:

Item	Melhoramentos	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Obs
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais	X		
II	Abastecimento de água	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica, coleta de lixo	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar	X		
V	Transporte público	X		No local
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

De acordo com a Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, o Condomínio Central Park Mooca localiza-se na **Zona ZM– Zona Mista**, permitindo uso residencial e não residencial.

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

Como acima exposto, o entorno ao imóvel avaliando possui uso: residencial, comercial, serviços, institucional.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Imagem 4: Mapa de Zoneamento do local

Fonte: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx



Imagem 5: Vista da Rua Anísio de Abreu

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

3.3. Restrições Municipais para o Imóvel

No site da Municipalidade, *SP Mais Fácil*, não constam restrições para o imóvel, o contribuinte **130.285.0052-2**, conforme ficha apresentada:

SP Mais Fácil

Início - Secretarias - Urbanismo e Licenciamento - Regionais / SP Mais Fácil

São Paulo mais Fácil

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
130.285.0052-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Não há restrições para o imóvel e nem Pendências Financeiras.
Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

*Caso seu lote tenha abrigado indústria química, petroquímica, metalúrgica, farmacêutica, têxtil, tinturaria, montadora, depósito de resíduos, depósito de materiais radioativos, depósito de materiais provenientes de indústria química, aterro sanitário, cemitério, mineração, hospital ou posto de abastecimento de combustível, deverá ser consultado o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT - da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, nos termos dos artigos 37 e 137 da Lei Municipal nº 16.402/2016.

[Voltar](#) [Imprimir](#) [Solicitar Ficha Técnica](#) [Cancelar](#)

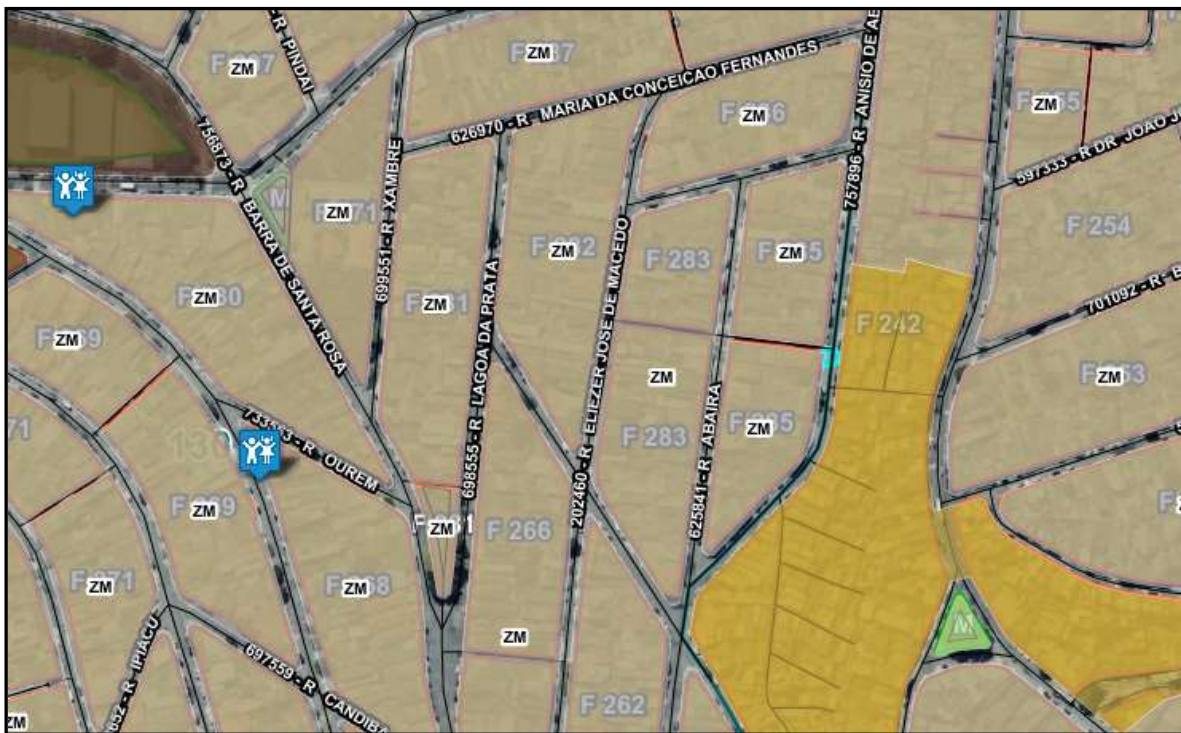
Copyright | Expediente | Fale Conosco | SAC | **PREFEITURA DE SÃO PAULO**

3.4. Mapa Digital da Cidade (MDC) - Referências

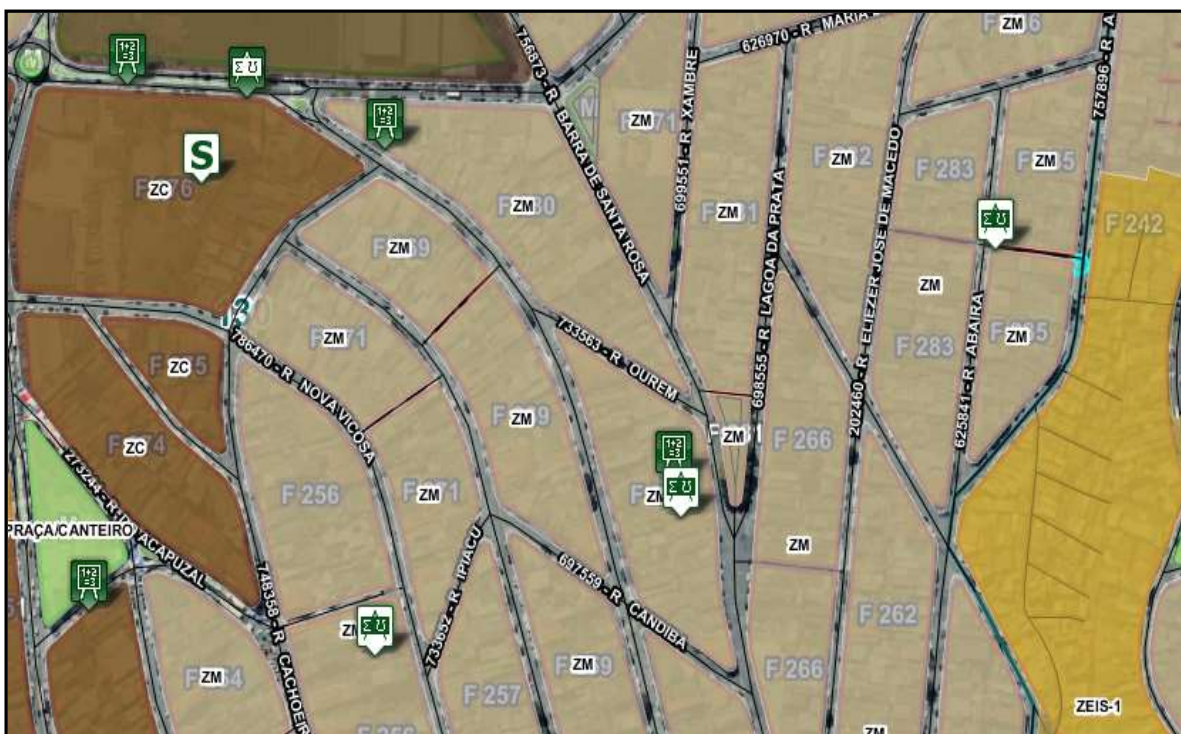
Para o endereço do imóvel avaliando: **Rua Anísio de Abreu, nº 555**, seguem apresentadas as **referências disponíveis** para o laudo pericial; quanto á caracterização geográfica e socioeconômica, **colhidas no Mapa Digital da Cidade (MDC)**:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

DIREITOS HUMANOS: Há entidades “criança e adolescente” na região



EDUCAÇÃO: Encontramos redes de ensino na região.

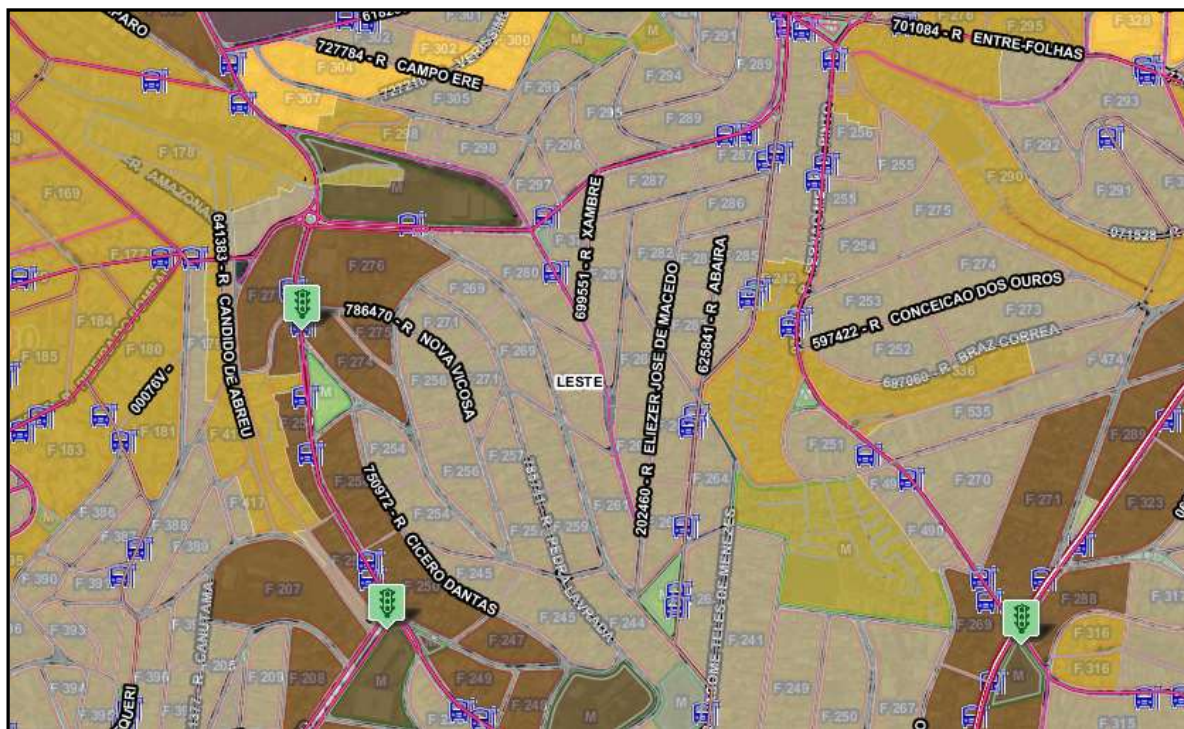


9

PROCESSO 0080354-42.2019.8.26.0100

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

TRANSPORTE PÚBLICO: Presença de pontos de ônibus (no local), corredores e faixas exclusivas nas imediações.



ÁREA DE RISCO GEOLÓGICO: Ver legenda



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

MAPEAMENTO DA COBERTURA VEGETAL 2020: Ver legenda

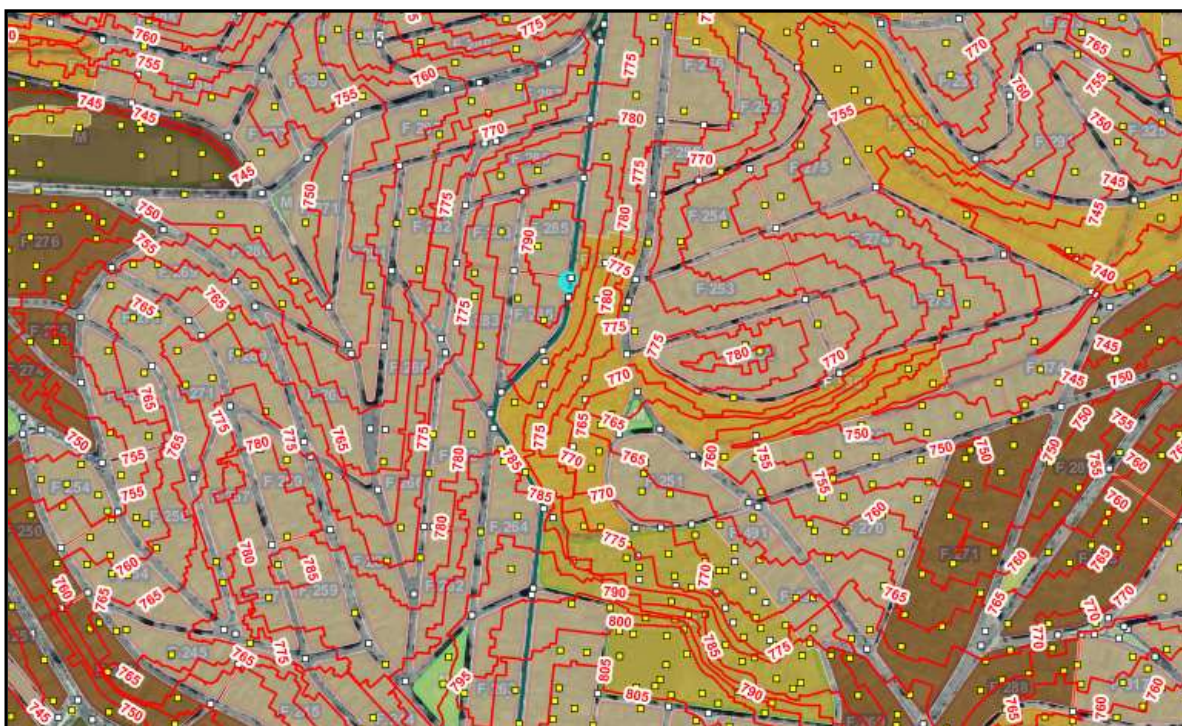


ARBORIZAÇÃO VIÁRIA



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

TOPOGRAFIA: Declividade entre 0% e 0,5%



CROQUI PATRIMONIAL: Ver legenda



HABITAÇÃO: Favela e loteamento irregular nos arredores



DADOS DA INTEGRAÇÃO - IPTU:

Dados de Integração		Fechar painel
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano		
Atributo	Valor	
Nome do proprietário	JOSE TEIXEIRA DE SOUZA	
Setor	130	
Quadra	285	
Lote	0052	
Situação	ATIVO	
Dígito SQL	2	
Condomínio	00	
Nome do Logradouro	R ANISIO DE ABREU	
Número da Porta	511	
Tipo de Uso	Residência	
Tipo do terreno	Normal	
Área do terreno	125	
Área construída	149	
1 de 1		

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

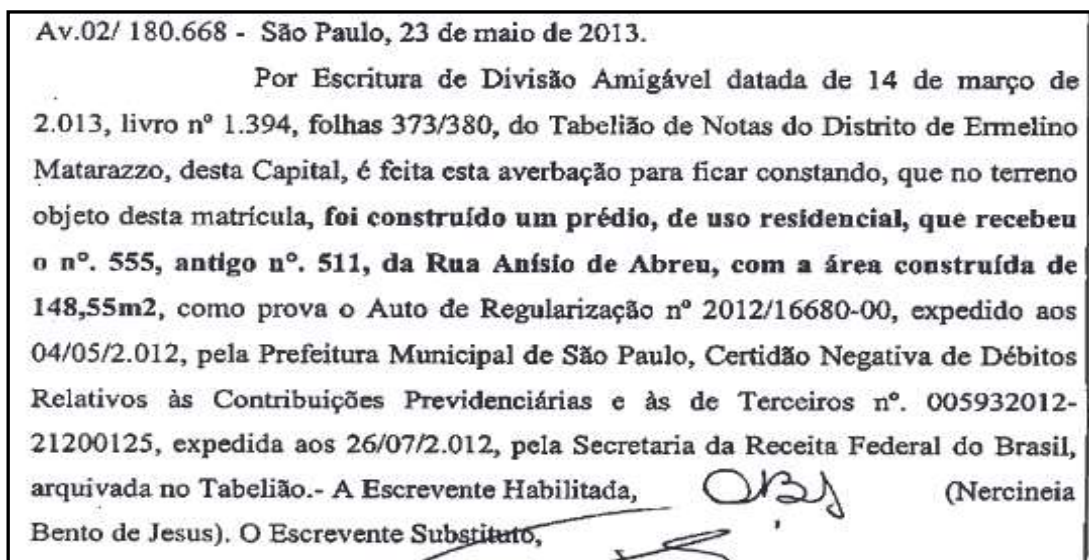
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

a. Terreno

Assim, procedeu-se inicialmente à análise da matrícula nº nº 180.668 no 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, acostada aos autos, às fls. 199/202, cuja descrição perimétrica vem a seguir transcrita:

“ Um terreno situado na Rua Anísio de Abreu, parte do lote 10 da quadra 06, da Vila Cisper, no Distrito de Ermelino Matarazzo (designado em planta de desdobro como lote 10-B), medindo 5,00m de frente para a referida rua, por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m², confinando pelo lado direito, visto de fora, com a viela 27, pelo lado esquerdo com parte do remanescente do lote 10 (lote 10-A do projeto de desdobro, onde está edificado o prédio nº 549), e nos fundos com o lote 25 “.

Conforme averbação nº 02 constatou-se a construção do imóvel residencial e alteração da numeração, conforme exposto no trecho abaixo:



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Dessa forma, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários e suficientes para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, observando sua posição com frente principal para a Rua Anísio de Abreu, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:

Área Total..... 125,00 m²

Topografia..... Plana

Formato..... Regular

Consistência..... Seca

Acessibilidade.....Direta



Na imagem acima, tem-se uma demonstração da fachada do imóvel para a Rua Anísio de Abreu, onde nota-se as suas características de acesso e topografia.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

b. Benfeitorias

Quando da vistoria, constatou-se a existência de 01 (uma) benfeitoria, a qual de acordo com o estudo Edificações Valores de Venda – 2006, vem classificada, descrita e medida, assim:

❖ **Residência Assobradada**

• **Padrão**

Casa Padrão Médio

• **Estado de conservação**

Necessitando de Reparos Simples

• **Idade aparente**

30 (trinta) anos

• **Área construída**

149,00 m² (cento e quarenta e nove metros quadrados)

• **Descrição**

“ Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lado, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira e forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas à látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série; tais como:

Pisos: *pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica.*

Paredes: *pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo ou placas cerâmicas até o teto nas áreas molhadas.*

Forros: *pintura sobre massa corrida na própria laje, gesso, madeira.*

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Instalações elétricas: completas e embutidas, alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica com número mínimo de pontos de luz, interruptores, tomadas pontos para telefone, televisão e internet utilizando componentes comuns.

Instalações hidráulicas: completas, embutidas e operantes, atendendo disposição básica com peças sanitárias e seus respectivos de padrão comercial “.

Na sequência serão apresentadas as características externas do imóvel, com seus detalhes e acabamentos.

• **Fachada e Área Externa**

A área externa apresenta portão, janelas e grades de alumínio, piso cerâmico, paredes no reboco pintado.

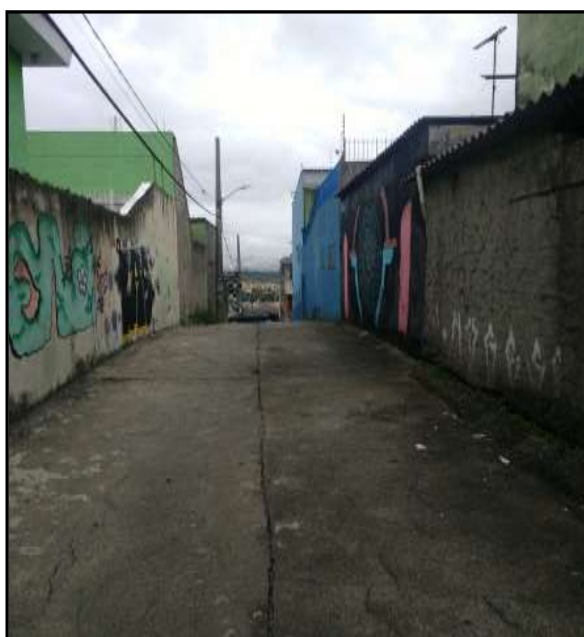
Garagem para 02 veículos, coberta com telhas de fibrocimento tipo “calhetão” e vigas de sustentação em madeira.



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

6. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

6.1. Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – SP – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do terreno, a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nesta avaliação, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros caso necessário.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método escolhido e adotado na avaliação do imóvel.

Para a avaliação do imóvel em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

6.2. Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Para o cálculo do valor unitário médio do avaliando e com base nas informações de transações de imóveis na região obtidas nas imobiliárias locais foram estudadas as seguintes variáveis:

a) Fator Oferta: utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

b) Fator Frentes Múltiplas: Em terrenos de esquina ou de múltiplas frentes, devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu justo valor

c) Fator Topografia: emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

d) Fator Consistência: valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

e) Fator de Obsolescência (FOC): Através da adoção de coeficientes apresentados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP considerando a idade real / estimada dos imóveis e o estado de conservação.

f) Fator Área: Utilizado dentro dos limites de áreas previstos, quando não utilizada a aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n \quad \text{na qual :}$$

$n = 0,250 \rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%

$n = 0,125 \rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

Em face das diferenças de áreas, é feita a correção (quando necessário) por este fator expresso pela fórmula matemática anteriormente citada, pois se sabe que quanto menor a área maior o valor por metro quadrado.

g) Fator Transposição: transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização, através dos índices fiscais (caso necessário),

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- h) **Fator Atualização:** No presente caso, não utilizaremos a atualização dos paradigmas pela variação dos índices inflacionários, uma vez que a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base da avaliação.

6.3. Método de Ross / Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria. O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$VB = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo;

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

7. AVALIAÇÃO

7.1. Valor do metro quadrado do terreno

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados em planilha.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Assim, considerando-se que foram coletados **14 (catorze) elementos** comparativos de ofertas na região do imóvel avaliando (amostra bastante significativa); os quais receberam o tratamento adequado com modulação dos parâmetros necessários.

Sob anexo segue apresentada a pesquisa mercadológica, devidamente homogeneizada, produzindo, por decorrência, o valor unitário do metro quadrado do lote paradigma, resultando em:

Valor unitário = Vu = R\$ 1.577,22/m² (abril/2021)

7.2. Valor do Terreno

Valor do terreno = 125,00 x R\$ 1.577,22

VT = R\$ 197.152,50 (cento e noventa e sete mil cento e cinquenta e dois reais cinquenta centavos)

7.3. Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE / SP**”, foi possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentada.

Segue resumo de multiplicadores que conferimos:

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Dessa forma, se considerados o padrão construtivo que consta na tabela acima; o padrão que mais se aproxima à edificação em exame enquadra-se em “ *classe residencial – grupo casa – padrão médio – faixa mínima com fator igual à 1,903.*”

➤ **O valor unitário construtivo será:**

$$V_{\text{unit}} = R8N (\text{março}/2021) \times 1,903 = R\$ 1.599,48/\text{m}^2 \times 1,903 = R\$ 3.043,81/\text{m}^2$$

➤ **Depreciação por idade e estado:**

Considerada a vida consumida de 30 anos, com o estado de conservação em “necessitando de reparos simples”; a depreciação será calculada de acordo com o método Ross/Heidecke em que temos:

$$\text{Vida consumida} = 30 / 70 = 0,42 = 42\%$$

Estado de conservação: quadro 1

$$\text{Fator K (alínea “e”)} = 0,5748 \text{ FOC} = 20\% + (80\% \times 0,5748) = 0,6598$$

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Valor da construção = área x unitário x depreciação

$$\text{Valor da construção} = 149,00\text{m}^2 \times R\$ 3.043,81/\text{m}^2 \times 0,6598$$

VB = R\$ 299.237,57 (duzentos e noventa e nove mil duzentos e trinta e sete reais cinquenta e sete centavos)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

7.3. Valor do Imóvel

O valor do imóvel para mercado será a soma das parcelas de terreno (total) e benfeitorias, ou seja:

$$VI = R\$ 197.152,50 + R\$ 299.237,57 = R\$ 496.390,07$$

Em números redondos para transação comercial, temos:

Valor do imóvel = R\$ 496.000,00
(quatrocentos e noventa e seis mil reais) – abril/2021

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

➤ Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;

➤ Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser bom o título de propriedade;

➤ Os bens livres de hipotecas, usufrutos, penhores, passivos ou qualquer ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização, inclusive dívidas ou pendências referentes à eventos do passado;

➤ A avaliação admitiu que não existem dívidas ou créditos em aberto de responsabilidade dos proprietários (IPTU, taxas diversas etc);

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

➤ Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por **terceiros foram de boa fé e são confiáveis**.

➤ Este signatário **não tem no presente, nem contempla para o futuro interesse algum no bem avaliado**, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

➤ As ilustrações apresentadas são precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados; lembrando que referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local e colhidas no imóvel avaliando durante vistoria.

➤ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

➤ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

9. CONCLUSÃO

⇒ Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

⇒ O valor de mercado do imóvel, situado na Rua Anísio de Abreu nº 555 (antigo nº 511), calculado conforme o Método Comparativo Direto, já amplamente detalhado anteriormente é de:

Valor do imóvel = R\$ 496.000,00
(Quatrocentos e noventa e seis mil reais) / abril de 2021)

10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Avaliatório contém 30 (trinta) páginas, esta última datada e assinada digitalmente pelo Perito Judicial. Acompanha o trabalho (04) quatro anexos:

- Anexo 1: Pesquisa Amostral / Homogeneização dos Dados;
- Anexo 2: Dados do Zoneamento – SISZON;
- Anexo 3: Certidão de Dados Cadastrais;
- Anexo 4: Matrícula nº 180.668 no 12º RGI (atualizada).

Era o que respeitosamente cumpria expor.

À alta consideração de V. Exa.

São Paulo, 22 de abril de 2021

Eng. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

(documento assinado digitalmente)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 1

Amostra	Ilustração	Local	Código	Setor	Quadra	Índice Fiscal	Área terreno (m²)	Área construída (m²)	Padrão	Fator	Idade (anos)	Obsolescência	Foc	Construção	Fator oferta	Fator área	Fator transp	Fator esq	Valor total	Valor total c/ fator oferta	Valor unitário do terreno	Fonte
1		Rua Anísio de Abreu, 276	CA00130	130	264	426,00	250	220	Médio - limite médio	2,154	19	Regular (c)	0,840	R\$ 250.000	0,90	1,090	1,000	1,000	635.000,00	571.500,00	R\$ 1.401,74	Vitrine Paulista Imóveis (11) 94787.5674
2		Rua José Gomes Faria, 137	V1071	110	161	412,00	150	180	Médio - limite médio	2,154	40	Regular e Reparos simples (d)	0,614	R\$ 288.000	0,90	1,000	0,742	1,000	650.000,00	585.000,00	R\$ 1.469,56	A P Abreu Imóveis (11) 99956.1778
3		Rua Cícero Dantas, 259	22	130	250	415,00	300	160	Médio - limite médio	2,154	36	Reparos simples (e)	0,609	R\$ 156.000	0,90	1,116	0,990	1,000	590.000,00	531.000,00	R\$ 1.381,05	Paulo Roberto Moreira (corretor autônomo) (11) 97484.2531
4		Rua Balbiani, 217	CA0056	110	194	509,00	150	176	Médio - limite médio	2,154	12	Nova e regular (b)	0,913	R\$ 105.000	0,90	1,046	0,824	1,000	460.000,00	414.000,00	R\$ 1.775,52	PAM Imobiliária (11) 95602.1243
5		Rua Francisco de Souza Queiroz, 208	TKVQIEF	110	377	500,00	150	150	Médio - limite médio	2,154	24	Reparos simples (e)	0,706	R\$ 155.500	0,90	1,046	0,755	1,000	550.000,00	495.000,00	R\$ 1.787,42	Eduardo Degea (corretor autônomo) (11) 98556.8571
6		Rua Lucio de Arruda Leme, 509	CS115137	110	262	434,00	100	220	Médio - limite médio	2,154	10	Nova e regular (b)	0,934	R\$ 215.000	0,90	0,973	0,542	1,000	580.000,00	522.000,00	R\$ 1.619,01	Casa & Estilo Imobiliária (11) 2671.9191
7		Rua Catarina Álvares, 93	CA0004	111	348	429,00	166	144	Médio - limite médio	2,154	30	Regular (c)	0,747	R\$ 279.000	0,90	1,073	0,758	1,000	650.000,00	585.000,00	R\$ 1.499,28	Imobiliária Remax (11) 98980.0982
8		Rua Prof. José de Souza, 62	CA0176	111	243	472,00	250	120	Médio - limite médio	2,154	50	Regular e Reparos simples (d)	0,497	R\$ 104.200	0,90	0,989	1,115	1,000	485.000,00	436.500,00	R\$ 1.465,76	C4 Brokers Imóveis (11) 93494.3964
9		Rua das Bromélias, 142	SO0370	111	151	419,00	135	118	Médio - limite médio	2,154	12	Nova e regular (b)	0,913	R\$ 142.200	0,90	1,019	0,750	1,000	490.000,00	441.000,00	R\$ 1.691,54	Magno Imóveis (11) 94033.9380
10		Rua Rui Pirozelli, 417	893240804	111	351	435,00	135	235	Médio - limite médio	2,154	32	Regular e Reparos simples (d)	0,718	R\$ 211.000	0,90	1,082	0,825	1,000	500.000,00	450.000,00	R\$ 1.580,32	Quinto Andar (site)
11		Av. Luiz Imparato, 326	115620	130	223	442,00	142	140	Médio - limite médio	2,154	22	Regular (c)	0,828	R\$ 125.000	0,90	1,014	0,724	1,000	485.000,00	436.500,00	R\$ 1.610,45	Newcore (11) 98925.1160

Amostra	Ilustração	Local	Código	Setor	Quadra	Índice Fiscal	Área terreno (m²)	Área construída (m²)	Padrão	Fator	Idade (anos)	Obsolescência	Foc	Construção	Fator oferta	Fator área	Fator transp	Fator esq	Valor total	Valor total c/ fator oferta	Valor unitário do terreno	Fonte	
12		Rua Porto de Moz, 313	SO0646	130	401	422,00	200	230	Médio - limite médio	2,154	30	Regular (c)	0,747	R\$ 178.500	0,90	1,060	0,980	1,000	540.000,00	486.000,00	R\$ 1.597,16	B E G Imóveis (11) 94756.8523	
13		Rua Nélio Batista Guimarães, 82	IT55517	111	305	446,00	125	140	Médio - limite médio	2,154	5	Nova e regular (b)	0,963	R\$ 215.000	0,90	1,082	0,728	1,000	520.000,00	468.000,00	R\$ 1.594,30	Imobiliária Casa Vip Eirelli (11) 97750.8888	
14		Rua Lagoa D'Anta, 170	SO1161	130	241	440,00	125	180	Médio - limite médio	2,154	25	Regular e Reparos simples (d)	0,755	R\$ 106.000	0,90	1,000	0,600	1,000	490.000,00	441.000,00	R\$ 1.608,00	Andes imobiliária (11) 93806.4111	
																				SOMATÓRIA	22.081,10	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR
																				MÉDIA	1.577,22	R\$1.104,05	R\$2.050,39

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 2

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ANISIO DE ABREU,511

SQL: 130.285.0052-2

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0002	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE	0008	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
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 igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
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)	NA

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.

Data e Hora

19/04/2021 13:18:51

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ANISIO DE ABREU,511

SQL: 130.285.0052-2

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual 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 no artigo 66, 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.

Data e Hora

19/04/2021 13:18:51

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R ANISIO DE ABREU,511

SQL: 130.285.0052-2

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 2
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote $\leq 500m^2$ (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote $> 500m^2$ (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e $\leq 1.000m^2$	0,40
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e $\leq 2.500m^2$	0,52
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e $\leq 5.000m^2$	0,64
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e $\leq 10.000m^2$	0,70
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote $> 10.000m^2$	0,86
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas
(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
(b) Quando a somatória 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;
(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – 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 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.

Data e Hora

19/04/2021 13:18:51

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 3

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 130.285.0052-2

Local do Imóvel:

R ANISIO DE ABREU, 511
VILA CISPER CEP 03817-020
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ANISIO DE ABREU, 511
VILA CISPER CEP 03817-020

Contribuinte(s):

CPF 126.963.669-34 JOSE TEIXEIRA DE SOUZA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	149	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	82	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	547,00
- da construção:	906,00

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

- da área incorporada:	68.375,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	94.496,00
Base de cálculo do IPTU:	162.871,00

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 2021.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/07/2021, em

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

Data de Emissão: 05/04/2021

Número do Documento: 2.2021.000975902-5

Solicitante: OSMAR LEANDRO (CPF 022.326.588-80)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 4

Prot.nº 554410^{fls. 299}

Fls. 1 de 2.

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula

180.668

ficha

01

São Paulo, 23 de maio de 2013

IMÓVEL:- UM TERRENO situado na Rua Anísio de Abreu, parte do lote 10 da quadra 06, da Vila Cisner, no Distrito de Ermelino Matarazzo, (designado em planta de desdobro como lote 10-B), medindo 5,00m. de frente para a referida rua, por 25,00m. da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m²., confinando pelo lado direito, visto de fora, com a Viela 27, pelo lado esquerdo com parte remanescente do lote 10 (lote 10-A do projeto de desdobro, onde está edificado o prédio nº. 549), e nos fundos com o lote 25.

CONTRIBUINTE:- 130.285.0052-2

PROPRIETÁRIOS:- ANTONIO JOSÉ DE ANDRADE, brasileiro, aposentado, RG nº 39.982.102-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 585.341.728-20, e sua mulher IRENE JACIRA DE ANDRADE, brasileira, do lar, RG nº 9.781.373-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 116.649.488-80, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Anísio de Abreu, nº 549, nesta Capital, e JOSÉ TEIXEIRA DE SOUZA, brasileiro, taxista, RG nº 9.937.338-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 126.963.669-34, e sua mulher MARIA APARECIDA DE SOUZA, brasileira, do lar, RG nº 9.991.818-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 934.164.408-97, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Anísio de Abreu, nº 555, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.05/M.12.371, feito em 23/03/1.993, neste Oficial de Registro de Imóveis.

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISMAR REZENDE PEREIRA e ANTONIO JOSÉ DE ANDRADE, liberado para acesso e impressão pública em 23/05/2023. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080354-42.2019.8.26.0100 e código 953834220.

matrícula

180.668

ficha

01
verso

O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,

Phs. _____

R.01/ 180.668 - São Paulo, 23 de maio de 2013.

Por Escritura de Divisão Amigável datada de 14 de março de 2.013, livro nº 1.394, folhas 373/380, do Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, desta Capital, consta que o imóvel objeto desta matrícula, **foi atribuído** a **JOSÉ TEIXEIRA DE SOUZA**, e sua esposa **MARIA APARECIDA DE SOUZA**, já qualificados, pelo valor de R\$.145.418,00.- A Escrevente Habilitada,

OBS

(Nercinéia Bento de Jesus). - O Escrevente Substituto,

Phs. _____

Av.02/ 180.668 - São Paulo, 23 de maio de 2013.

Por Escritura de Divisão Amigável datada de 14 de março de 2.013, livro nº 1.394, folhas 373/380, do Tabelião de Notas do Distrito de Ermelino Matarazzo, desta Capital, é feita esta averbação para ficar constando, que no terreno objeto desta matrícula, **foi construído um prédio, de uso residencial, que recebeu o nº. 555, antigo nº. 511, da Rua Anísio de Abreu, com a área construída de 148,55m2**, como prova o Auto de Regularização nº 2012/16680-00, expedido aos 04/05/2.012, pela Prefeitura Municipal de São Paulo, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº. 005932012-21200125, expedida aos 26/07/2.012, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, arquivada no Tabelião.- A Escrevente Habilitada,

(Nercineia Bento de Jesus). O Escrevente Substituto,

Phs. _____

- continua na ficha 02 -

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL**12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS****Capital**matrícula
180.668ficha
02

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo, 23 de março de 2020.

Av.03/ 180.668, em 23 de março de 2020. - Prenotação nº 554.410 de 16/03/2020.

Por Certidão expedida aos 13 de março de 2020, pelo 8º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, enviada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (**penhora online**), extraída dos autos de Execução Civil, processo nº. 0080354-42.2019, valor da causa R\$. 204.427,85, exequente: **ANIBAL MARTINS DA SILVA CRUZ**, CPF/MF nº. 038.572.988-04, executados: **JOSE TEIXEIRA DE SOUZA**, CPF/MF nº. 126.963.669-34, e **MARIA APARECIDA DE SOUZA**, CPF/MF nº. 934.164.408-97, consta conforme Auto Lavrado, foi **PENHORADO** o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade **JOSE TEIXEIRA DE SOUZA**, sendo nomeado como depositário: **JOSE TEIXEIRA DE SOUZA**, já qualificado. - Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873310000000231364203

aline. _____

CERTIDÃO – 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

A presente reprodução está conforme o original e foi extraída termos do art. 19 da lei nº 6.015 de 1973

São Paulo, segunda-feira, 23 de março de 2020.

Escrevente Substituto, Roberto Ferreira. _____

Guia 058/2020

Selo Digital: 11118733C3000000023351520G

Emolumentos: R\$ 55,00

Digitador: Amanda Protocolo: 554410



