

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa

Processo nº: **1009908-96.2016.8.26.0004**

Andréa Alexandra Cardoso Lima, engenheira, pós-graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações, perita judicial nomeada nos autos da Ação de Alienação Judicial de Bens – Condomínio movida por **Leonor Fernandes Vieira e outros** em face de **Agnaldo Jose Fernandes**, tendo concluído todas as diligências e averiguações necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

### **LAUDO PERICIAL**

São Paulo, 12 de março de 2019.

Andréa Alexandra Cardoso Lima  
Engenheira

## CAPÍTULOS DO PRESENTE LAUDO

1- PRELIMINARES

2- VISTORIA

3- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5- AVALIAÇÃO

6- **CONCLUSÃO**

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL situado à  
RUA AFONSO CLAUDIO, Nº 11 – 19  
CHACARÁ SÃO JOÃO – VILA PIAUÍ - PIRITUBA - CEP 05110-020  
SÃO PAULO – SP  
MATRÍCULA Nº 61.371 / 16ºCRI  
**Valor do imóvel = R\$579.614,00**  
**(Quinhentos e setenta e nove mil e seiscentos e quatorze reais)**  
**Em março de 2019**

7- CONSIDERAÇÕES FINAIS

8- ENCERRAMENTO

## 1- PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a “DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO” do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico e pesquisa de mercado realizada.

Trata-se de uma Ação de Alienação Judicial de Bens – Condomínio, movida por Leonor Fernandes Vieira e outros em face de Agnaldo Jose Fernandes

Nos autos às fls.190 a signatária foi honrada com a nomeação de perita judicial para proceder à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº61.371 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo às fls.57/60, em cumprimento à decisão de fls.203 nos autos.

## 2- VISTORIA

De acordo com o artigo 431-A do Código de Processo Civil, as partes foram devidamente comunicadas do dia e horário da vistoria com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos periciais.

Após o estudo acurado da matéria, em 28/02/2019 às 11:00h, procedeu a signatária à vistoria do imóvel avaliando onde esteve presente a Sr. Reinaldo (morador da construção secundária (1) situada nos fundos do imóvel) quando então observou-se a totalidade do imóvel quanto à sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide conforme documentação fotográfica com 56 fotos - ANEXO 6.

A visita ao entorno da área do imóvel avaliando para obter os imóveis semelhantes em oferta de venda também fez parte da pesquisa mercadológica.

## 3 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado à Rua Afonso Claudio nº11 – 19, confrontando do

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com  
Telefones: (11) 9 8259 6539

lado direito de quem da rua olha com o imóvel nº21 e do lado esquerdo com o nº7; no quarteirão completado pela Rua José Galdino de Lucena, Avenida Mutinga e Travessa Carolina Cabreira de França, no 31º Subdistrito Pirituba, na Chácara São João, localizado na 2ªSubdivisão da Zona Urbana de São Paulo, CEP 05110-020, conforme configurado no recorte extraído do Google Mapas no ANEXO 1 - Mapa de Localização, no ANEXO 2 – Ortofoto 2004 e no ANEXO 4 – Croqui do local (ambos segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo), disponíveis em: <[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)>, acesso em: 03 mar. 2019.

O imóvel está inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal de São Paulo, como contribuinte nº105.022.0003-1, conforme demonstrado no ANEXO 5 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019, disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/>> acesso em: 03 mar.2019. e a Planta Genérica de Valores de 2013 da Prefeitura do Município de São Paulo divulga seu respectivo índice fiscal.

Ainda segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo e a atual lei de zoneamento de São Paulo, Lei 16.402/16, conforme demonstrado no ANEXO 3 – Zoneamento do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo, a região onde o imóvel está inserido pertence ao perímetro da ZPR (Zonas Predominantemente Residenciais), ou seja, são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas. Trata-se de uma zona similar à ZER no que se refere aos parâmetros de ocupação e à baixa densidade, porém, com a diferença de possibilitar usos não residenciais que não causam incomodidade à vizinhança residencial.

A Rua Afonso Claudio dispõe de todos os melhoramentos públicos e serviços de

infraestrutura urbana essenciais como pavimentação, calçadas, guias e sarjetas, iluminação pública, as redes elétrica, hidráulica, esgoto, pluvial e telefônica; coleta de lixo e limpeza pública.

Nas proximidades há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, posto de saúde, hospital, creche, escolas públicas e particulares e prestadores dos mais variados serviços, além de transporte público com linhas regulares que transportam passageiros ao centro da cidade e a outros bairros.

O trecho em consideração, onde se localiza o imóvel avaliando, apresenta topografia plana, com características predominantemente residenciais e construções de padrão simples a médio.

O imóvel está localizado na Vila Piauí, bairro localizado no Jaguará, pertencendo a Subprefeitura da Lapa, na Zona Oeste de São Paulo. Possui localização estratégica por estar próximo a Rodovia Anhanguera, abrigando diversas empresas e sendo a Avenida Mutinga a principal via de acesso distando cerca de 20km do polo central da cidade (Praça da Sé).

#### 4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial composto por três construções independentes sendo uma construção principal na parte da frente do terreno e duas construções secundárias (1 e 2) situadas na área dos fundos do terreno.

O terreno, de formato regular, apresenta topografia ao nível da rua e condições do solo na superfície aparentando ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

De acordo com a matrícula nº61.371 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo às fls.57/60 nos autos e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019

- ANEXO 5, suas medidas são:

Frente e fundos = 10,00m  
Lado esquerdo e lado direito = 30,00m  
Área = 300,00m<sup>2</sup>

Construção principal localizada na parte da frente do terreno

Edificação térrea erigida ao nível da rua.

No recuo frontal, ao nível da rua, portões de ferro para entrada de pedestre e de automóvel em área descoberta destinada às vagas de garagem (fotos 08 a 10). Composta de 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço (lavanderia) externa.

Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro e de blocos de concreto revestida interna e externamente. Cobertura em laje na cozinha e banheiro e forros em madeira nos dormitórios e sala sendo totalmente coberta em telhas de barro sobre estrutura de madeira. Nas áreas externas pisos cimentados e fachadas em pintura à látex.

Internamente os pisos de cerâmica comum, paredes com pintura à látex sobre massa corrida e revestimento em azulejo até o teto no banheiro, cozinha e área de serviço (lavanderia) externa; esquadrias em madeira e alumínio.

Ressalta-se que as portas e janelas encontram-se em fase de substituição e manutenção com ausência de alguns vidros nas janelas. Na cozinha está sendo substituída a pia e as paredes internas do imóvel estão em reparo como observa-se nas fotos.

As instalações elétricas embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Encontra-se indisponível e requer reparos.

As instalações hidráulicas embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Estado de conservação necessitando reparos de simples a importantes (F).

Área total construída aproximada de 100m<sup>2</sup>.

Classificação: Residencial – Casa: Padrão Simples

Idade aproximada da construção: 40 anos

#### Construções secundárias (1 e 2) localizadas na parte dos fundos do terreno

As duas construções secundárias (1 e 2) estão situadas nos fundos do terreno sendo a construção secundária (1) do lado esquerdo e a construção secundária (2) do lado direito de quem está de frente para as edificações (fotos 35 a 38).

As construções secundárias (1 e 2) são independentes e acessadas pelo portão localizado na lateral direita da construção principal (foto 33 e 34).

As duas construções secundárias (1 e 2) possuem classificação de padrão construtivo, idade da construção e estado de conservação similares.

Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro e de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje no banheiro, forro em material plástico no dormitório e telhas de cimento amianto. Nas áreas externas pisos de cerâmica comum e fachadas em pintura à látex.

A construção secundária (2) é composta por um dormitório, cozinha e banheiro. Internamente não há registros fotográficos, pois, o imóvel encontrava-se fechado durante a vistoria.

A construção secundária (1) é composta no térreo por cozinha, área de serviço (lavanderia) e sala. No pavimento superior um dormitório, banheiro e área externa (varanda).

Internamente (sala e dormitório) os pisos do tipo carpete de madeira e paredes com pintura à látex e nas áreas molhadas (cozinha, área de serviço/lavanderia e banheiro) pisos de cerâmica comum e revestimento em azulejo até o teto. As esquadrias em alumínio.

As instalações elétricas embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

As instalações hidráulicas embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Estado de conservação regular (C).

Duas construções similares (1 e 2) com área total construída aproximada de 130m<sup>2</sup>.

Classificação: Residencial – Casa: Padrão Simples

Idade aproximada da construção: 20 anos

## 5- AVALIAÇÃO

A metodologia empregada em Perícias Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseia-se nos preceitos das Normas de Avaliações de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais ; NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2011 em vigor e os coeficientes do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006.

Para a avaliação do imóvel será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO, que consiste em uma pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do VALOR JUSTO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte: “O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda

justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

Na pesquisa mercadológica, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor.

A avaliação será feita mediante aplicação do “Método Comparativo da Composição” que determina o valor do imóvel ( $V_i$ ) através da soma do valor do terreno ( $V_t$ ) com o valor da benfeitoria ou construção ( $V_c$ ).

Sobre os elementos coletados em oferta foi aplicado o fator de elasticidade nos negócios igual a 10% (dez) mais o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação correspondente a cada elemento da pesquisa.

Determinam ainda as normas que após o cálculo do valor médio sejam descartados os valores discrepantes assim entendidos aqueles que estiverem 30% (trinta) acima e abaixo da média.

Com base nos dados colhidos na vistoria, na pesquisa de campo e em função do tipo predominante de ocupação, definimos uma zona geoeconômica homogênea no entorno do imóvel avaliando, na qual serão selecionados os elementos pesquisados e que servirá de base para a fixação do lote paradigma. Desta maneira, de acordo com a classificação de zonas de norma do IBAPE/SP, o logradouro está inserido no:

Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal

Zona: 2ª Zona residencial horizontal médio

Endereço Eletrônico: [andreaaclima@hotmail.com](mailto:andreaaclima@hotmail.com)  
Telefones: (11) 9 8259 6539

Elementos Comparativos:

Elemento 01

Local: Rua Afonso Claudio, 227

Casa antiga sem valor comercial

Área terreno: 174m<sup>2</sup>

Valor da oferta: R\$ 310.000,00

Fonte de informação: Village Imóveis - (11) 3832 1990

<[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-vila-piaui-zona-oeste-sao-paulo-150m2-venda-RS310000-id-85455826/?\\_branch\\_match\\_id=483776027977673026](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-vila-piaui-zona-oeste-sao-paulo-150m2-venda-RS310000-id-85455826/?_branch_match_id=483776027977673026)>



Elemento 02

Local: Rua Afonso Cláudio, 125

São duas casas sendo uma casa de 2 dormitórios e outra casa de 1 dormitório.

Imóvel necessitando de reparos simples (E)

Área terreno: 300m<sup>2</sup>

Área construída: 150m<sup>2</sup>

Valor da oferta: R\$ 480.000,00

Fonte de informação: Nosso Teto Pirituba – (11) 3904 0816 / (11) 96319 1998

<[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pirituba-zona-norte-sao-paulo-150m2-venda-RS480000-id-1037097226/?\\_branch\\_match\\_id=483776027977673026](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-pirituba-zona-norte-sao-paulo-150m2-venda-RS480000-id-1037097226/?_branch_match_id=483776027977673026)>



Elemento 03

Local: Rua João Almeida Sampaio, 205

São duas casas sendo uma de 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, quintal e 1 vaga de garagem e a outra casa com 02 dormitórios.

Imóvel necessitando de reparos de simples a importantes (F)

Área terreno: 198m<sup>2</sup>

Área construída: 150m<sup>2</sup>

Valor da oferta: R\$ 360.000,00

Fonte de informação: Nunes Imóveis – (11) 3688 4002 / (11) 99652 9878

<[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-chacara-sao-joao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS360000-id-1745235565/?\\_branch\\_match\\_id=483776027977673026](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-chacara-sao-joao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS360000-id-1745235565/?_branch_match_id=483776027977673026)>



#### Elemento 04

Local: Rua Nilva, 133

São duas casas sendo uma de 3 dormitórios e 2 vagas de garagem e outra casa (nos fundos) com 3 cômodos.

Imóvel necessitando de reparos de simples a importantes (F)

Área terreno: 322m<sup>2</sup>

Área construída: 205m<sup>2</sup>

Valor da oferta: R\$ 650.000,00

Fonte de informação: Midia Imóveis – (11) 3622 3535

<[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-piaui-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-331m2-venda-RS650000-id-55841880/?\\_branch\\_match\\_id=483776027977673026](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-piaui-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-331m2-venda-RS650000-id-55841880/?_branch_match_id=483776027977673026)>



#### Elemento 05

Local: Rua João Almeida Sampaio, 289

Casa antiga, construção sem valor comercial.

Área terreno: 309m<sup>2</sup>

Valor da oferta: R\$ 435.000,00

Fonte de informação: Roberto & Santos Imóveis - (11) 3975 5411

<[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-piaui-zona-oeste-sao-paulo-354m2-venda-RS435000-id-62597565/?\\_branch\\_match\\_id=483776027977673026](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-piaui-zona-oeste-sao-paulo-354m2-venda-RS435000-id-62597565/?_branch_match_id=483776027977673026)>



#### Elemento 06

Local: Rua Água Doce, 141

Casa térrea antiga.

Imóvel necessitando de reparos importantes (G)

Área terreno: 300m<sup>2</sup>

Área construída: 195m<sup>2</sup>

Valor da oferta: R\$ 500.000,00

Fonte de informação: Bella Imobiliária – (11) 3459 6029

<[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-piaui-zona-oeste-sao-paulo-300m2-venda-RS500000-id-52265971/?\\_branch\\_match\\_id=483776027977673026](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-piaui-zona-oeste-sao-paulo-300m2-venda-RS500000-id-52265971/?_branch_match_id=483776027977673026)>



#### Elemento 07

Local: Rua João Almeida Sampaio, 263

Área terreno: 368m<sup>2</sup>

Valor da oferta: R\$ 390.000,00

Fonte de informação: Alvará Imóveis (11) 3903 5000 / (11) 94784 0672

<[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-sao-joao-zona-sul-sao-paulo-8m2-venda-RS390000-id-1037906550/?\\_branch\\_match\\_id=483776027977673026](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-sao-joao-zona-sul-sao-paulo-8m2-venda-RS390000-id-1037906550/?_branch_match_id=483776027977673026)>



### Homogeneização dos elementos comparativos

Avaliação de Casa Padrão Simples da 2ª Zona								Vb = Ac x Vu x R8n x Foc		Foc = R+K(1-R)		
Situação Paradigma	Zona nº	2	fren. pa	10,00	P.Min.	25,00	I.F. aval.	541,00				
	Idade	70	exp.f =	0,20	P.Máx	40,00	R8-N(fev/19)	1.383,90				
	Residual	0,2	F. oferta	0,9	exp.p =	0,5	V medio	1,056				
E.C.	Valor em R\$	A. Terreno	A. Constr.	Idade	Cons.	%	K	Foc	Vb	Vi	Vt	Vub
1	310.000,00	174,00				0,0%		0,200	-	279.000,00	279.000,00	1.603,45
2	480.000,00	300,00	150,00	35	e	50,0%	0,512	0,610	133.630,27	432.000,00	298.369,73	994,57
3	360.000,00	198,00	150,00	40	f	57,1%	0,369	0,495	108.552,67	324.000,00	215.447,33	1.088,12
4	650.000,00	322,00	205,00	40	f	57,1%	0,369	0,495	148.355,32	585.000,00	436.644,68	1.356,04
5	435.000,00	309,00	-			0,0%			-	391.500,00	391.500,00	1.266,99
6	500.000,00	300,00	195,00	45	g	64,3%	0,225	0,380	108.289,62	450.000,00	341.710,38	1.139,03
7	390.000,00	368,00				0,0%		0,200	-	351.000,00	351.000,00	953,80

E.C.	Vub	I. Fiscal	Ff-1	Frente	Ft-1	Prof.	Fp-1	Vu par	ver.1	Homog.				
1	1.603,45	578,00	-6,40%	7,00	7,39%	24,86	0,29%	1.623,97			< P min	0,9971	1,0029	0,0029
2	994,57	541,00	0,00%	10,00	0,00%	30,00	0,00%	994,57	994,57					
3	1.088,12	545,00	-0,73%	11,00	-1,89%	18,00	17,85%	1.253,83	1.253,83		< P min	0,848528	1,1785	0,1785
4	1.356,04	591,00	-8,46%	16,60	-9,64%	19,40	13,53%	1.294,02	1.294,02		< P min	0,880854	1,1353	0,1353
5	1.266,99	545,00	-0,73%	9,00	2,13%	34,33	0,00%	1.284,67	1.284,67					
6	1.139,03	537,00	0,74%	10,00	0,00%	30,00	0,00%	1.147,52	1.147,52					
7	953,80	545,00	-0,73%	8,05	4,43%	45,71	0,81%	996,86	996,86		> P max	0,9919	1,0081	0,0081
								1.227,92	Média	1.161,91				
								859,54	0,7	813,34				
								1.596,29	1,3	1.510,48				
	Vub	I.F.	Ff-1	frent.	Ft-1	prof.	Fp-1	Vu aval.						
	1.161,91	541,00	0,00%	10,00	0,00%	30,00	0,00%	1.161,91						

Vi avaliando	A. Terreno	A. Constr.	Idade	Cons.	%	K	Foc	Vb avaliando		Vt avaliando
579.614	300,00	100,00	40	F	57,1%	0,369	0,495	72.368		348.573
		A. Constr.Sec	Idade	Cons.	%	K	Foc	Vb avaliando		
		130	20	C	28,6%	0,794	0,835	158.673		

Concluimos que dentre os 07 (sete) elementos apresentados todos são aproveitáveis e temos como média saneada R\$1.161,91.

O valor do imóvel será obtido reunindo os valores atribuídos ao terreno e às

construções (principal e secundárias 1 e 2).

Valor do imóvel = Valor terreno + Valor construções

Valor do imóvel = R\$348.573,00 + R\$72.368,00 + R\$158.673,00

**Valor do imóvel = R\$579.614,00**

**(Quinhentos e setenta e nove mil e seiscentos e quatorze reais)**

## 7 – CONCLUSÃO

Concluimos, portanto que o valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, com base nos cálculos anteriores, resulta em números redondos:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL situado à  
RUA AFONSO CLAUDIO, Nº 11 – 19  
CHACARÁ SÃO JOÃO – VILA PIAUÍ - PIRITUBA - CEP 05110-020  
SÃO PAULO – SP  
MATRÍCULA Nº 61.371 / 16ºCRI  
**Valor do imóvel = R\$579.614,00**  
**(Quinhentos e setenta e nove mil e seiscentos e quatorze reais)**  
**Em março de 2019**

## 8 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

As observações, comentários e documentação fotográfica contidos neste presente Laudo representam exclusivamente às constatações obtidas no dia 28/02/2019 quando foi realizada a vistoria no imóvel avaliando.

## 9 – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo que se compõe de 46 (quarenta e seis) páginas.

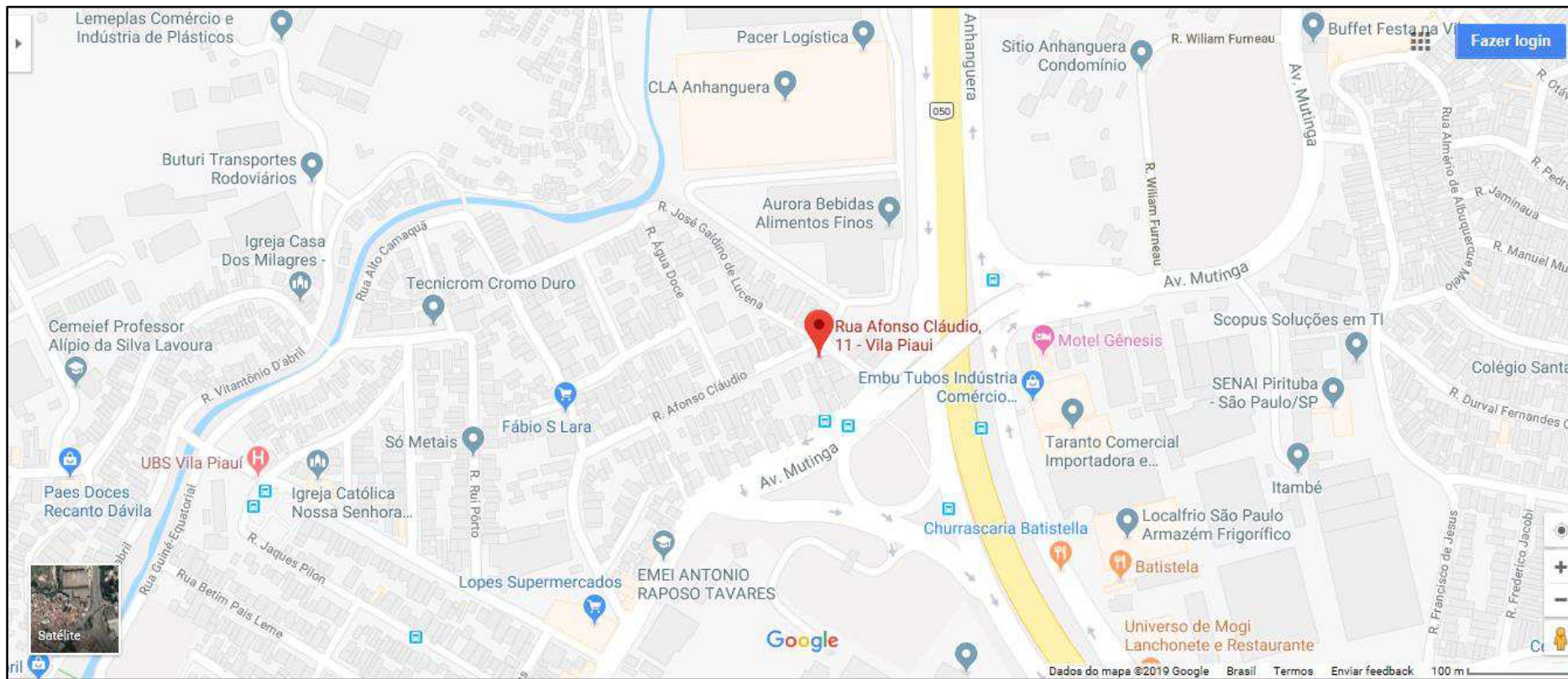
ANEXOS:

- ANEXO 1 - Mapa de Localização
- ANEXO 2 – Ortofoto 2004 segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo
- ANEXO 3 – Zoneamento do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo
- ANEXO 4 – Croqui do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo
- ANEXO 5 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019
- ANEXO 6 - Documentação Fotográfica com 56 fotos

São Paulo, 12 de março de 2019.

Andréa Alexandra Cardoso Lima  
Engenheira

## ANEXO 1 - Mapa de Localização



<<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Afonso+Cl%C3%A1udio,+11+-+Vila+Piaui,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+05110-020/@-23.5009464,-46.7559914,17z/data=!4m5!3m4!1s0x94cefecf10542107:0x64444790b430e829!8m2!3d-23.5011038!4d-46.7558412?hl=pt-BR>> acesso em 03 mar.19.

Endereço Eletrônico: andreaclima@hotmail.com  
Telefones: (11) 9 8259 6539

## ANEXO 2 – Ortofoto 2004 segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo



<[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx#](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#)> acesso em 04 mar.19.

### ANEXO 3 – Zoneamento do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo

**Mapa Digital da Cidade de São Paulo**

Dados de Integração  
**SQL:105.022.0003**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZPR	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016

1 de 1

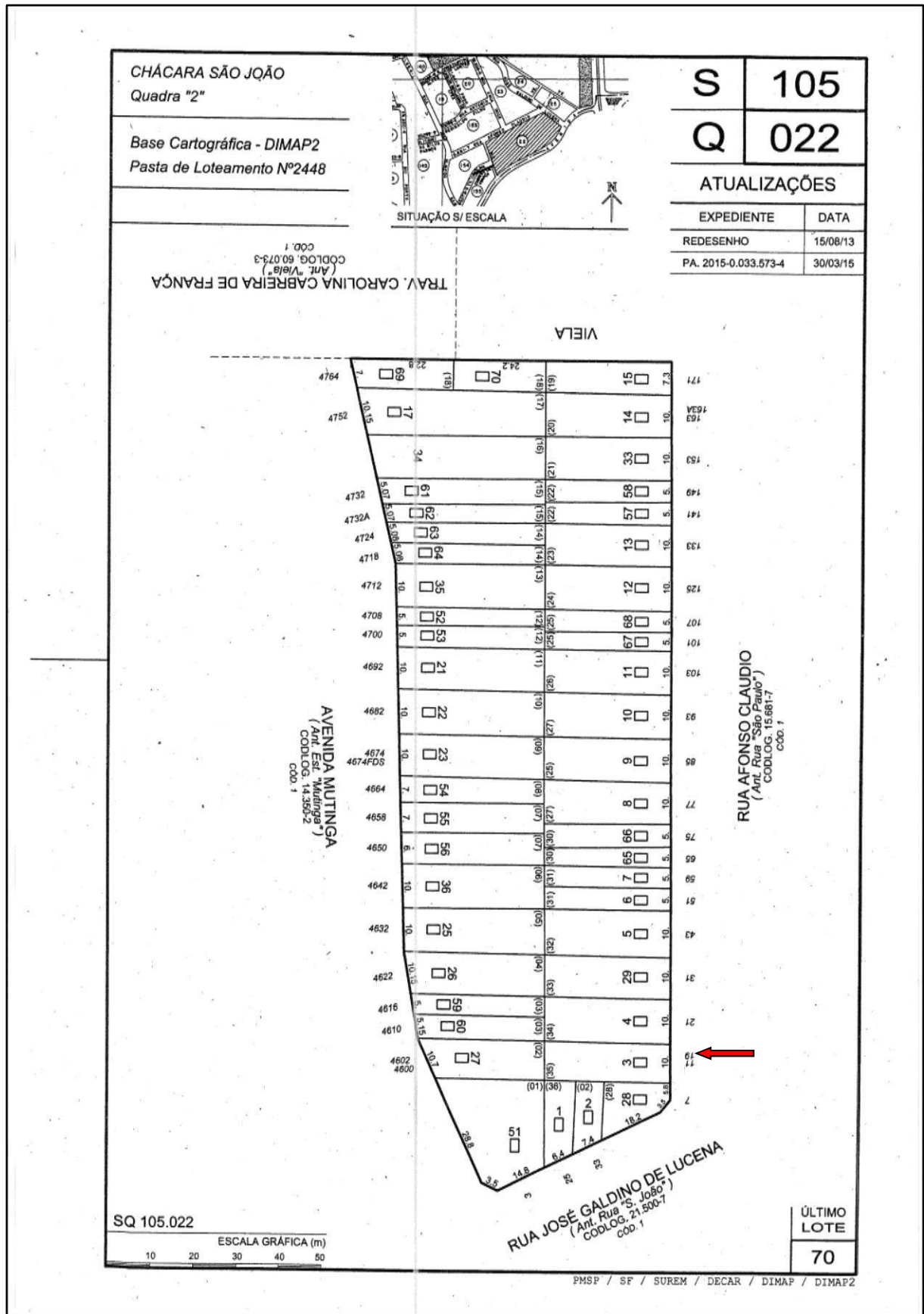
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI N° 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZPR
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (t)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	2

Escala: 5000  
100 m  
200 ft

320873, 7399486

<[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)> acesso em 04 mar.19.

**ANEXO 4- Croqui do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo**



## ANEXO 5 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>		
Cadastramento do Imóvel: 105.022.0003-1			
<b>Local do Imóvel:</b> R AFONSO CLAUDIO, 11 - 19 CHAC.SAO JOAO CEP 05110-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R AFONSO CLAUDIO, 11 - 19 CHAC.SAO JOAO CEP 05110-020			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 329.795.929-00 LAERCIO DE PAULA FERNANDES			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	83	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1976		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	667,00		
- da construção:	1.322,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	200.100,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	67.422,00		
Base de cálculo do IPTU:	267.522,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo. Inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/05/2019, em: <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	04/03/2019		
<b>Número do Documento:</b>	2.2019.000480773-5		
<b>Solicitante:</b>	ANDREA ALEXANDRA CARDOSO LIMA (CPF 175.857.928-59)		

**ANEXO 6 - Documentação Fotográfica com 56 fotos**



**Foto 01:** Identificação da **Rua Afonso Cláudio** onde se localiza o imóvel avaliando.



**Foto 02:** Identificação do imóvel avaliando nº11 - 19 da **Rua Afonso Cláudio**.

Endereço Eletrônico: [andreaaclima@hotmail.com](mailto:andreaaclima@hotmail.com)  
Telefones: (11) 9 8259 6539