

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - FÓRUM JOÃO MENDES JR / SP

Processo nº 0541736-35.2000.8.26.0100

Ação Ordinária EXECUÇÃO / PENHORA

Requerente GISELE CRISTINA DE MACEDO TERRA e outro

**Requerido DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA
LTDA e outros**

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 DE AVALIAÇÃO

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

1. RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO



- ❖ Localização: Rua Tomé de Souza, nº 542 , situada segundo o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo (MOC) no setor 080 - lote 0026 da quadra 059 - Lapa, São Paulo/SP, **com área de terreno total de 689,00m² e área construída de 425,00m² .**
- ❖ Matrícula 74.957 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- ❖ Cadastro municipal nº 080.059.0026-0

Valor de mercado do imóvel = R\$ 2.880.000,00

(Dois milhões oitocentos e oitenta mil reais)

Data base - Agosto / 2025

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2. PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juíz, às fls. 907/908 (reprodução parcial), a apuração do justo e real valor de venda para o imóvel assobradado; identificado como edificação “Classe 1 - Residencial Grupo 1.2 - Casa”; localizada na Rua Tomé de Souza, nº 542, Alto da Lapa/SP, devido a uma Ação de **Execução**.

DECISÃO

Processo nº:	0541736-35.2000.8.26.0100
Classe - Assunto	Procedimento Comum Cível - Espécies de Contratos
Requerente:	Gisele Cristina de Macedo Terra e outro
Requerido:	Dino Vitti Construtora e Incorporadora Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lais Helena Bresser Lang**

Vistos.

Neste momento, revendo os autos e verificando o resultado negativo do leilão sob o fundamento de que o valor determinado para o pracemento do bem é muito superior ao valor de mercado do imóvel, reputo necessária, para o prosseguimento da execução com a adjudicação do imóvel, a realização de avaliação por perito especializado para averiguar o preço de mercado do imóvel.

Por essa razão, nomeio o perito engenheiro avaliador a Sr. Osmar Leandro, telefone: (11) 9542-2244, e-mail: eng.osmar.leandro@gmail.com.

3. VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar sua disposição, vias de acesso; assim como as características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor de mercado, à título de subsidiar melhor esse E. Juízo.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Com o intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada; este signatário passa à demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com amplo memorial fotográfico do local.

Realizada perícia em 21 de julho de 2025, com a presença da Sra. Adriana (proprietária - permitindo o acesso ao imóvel), Sr. Guilherme e o signatário.

3.1. Local

O imóvel objeto da presente está localizado na Rua Tomé de Souza, nº 542; é identificado pelo contribuinte 080.059.0026-0 - Lapa, São Paulo/SP.

Vide planta de localização à seguir:



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



Vista da rua Tomé de Souza defronte ao imóvel avaliado



Vista da rua Tomé de Souza defronte ao imóvel avaliado

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

3.2. Melhoramentos Públicos

O local do imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede de água encanada, ➤ Rede de energia elétrica domiciliar,
- Iluminação pública,
- Rede de esgoto sanitário,
- Rede de telefonia fixa,
- Pavimentação asfáltica,
- Guias e sarjetas.

3.3. GESTÃO URBANA - ZONEAMENTO

Conforme Planta de Zoneamento do município de São Paulo em conformidade com a Lei Municipal 18.177 de 25/07/24 que visa corrigir lacunas na Lei de Zoneamento (Lei nº 18.081/2024), que trata da revisão parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS); o zoneamento ao qual está atrelado o imóvel avaliando é ZER 1- Zona Exclusivamente Residencial 1.

Descritas como Zonas Exclusivamente Residenciais são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial de habitações unifamiliares, com densidade demográfica baixa. Esta zona se caracteriza pela ausência dos usos não residenciais e pela baixa densidade, sendo que alguns bairros contam com intensa arborização. A ZER se divide em:

I – Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte;

II – Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER-2): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de pequeno porte;

III – Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

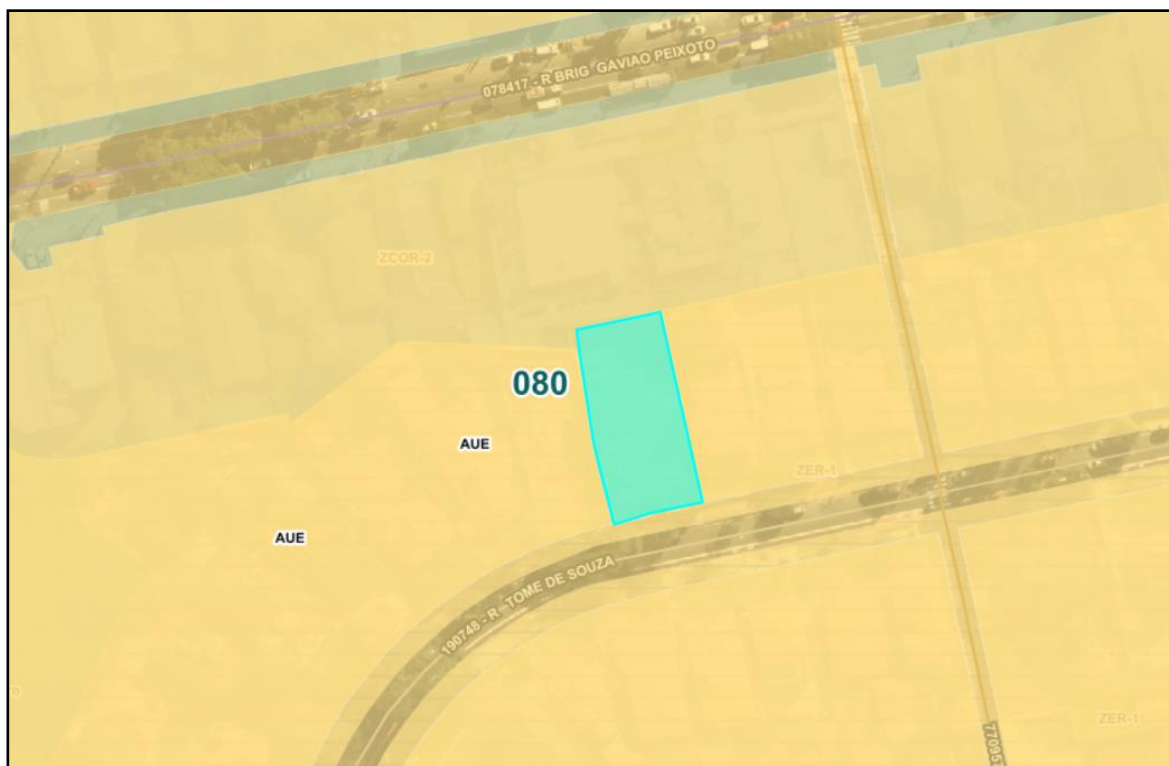
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Temos ainda para a localidade: Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC, são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído.

A origem da ZEPEC está no tombamento de imóveis e conjuntos urbanos, podendo ter novos perímetros criados durante a vigência da lei de zoneamento na medida em que são instituídos novos tombamentos nos níveis federal, estadual e municipal. A ZEPEC depende de outra zona para viabilizar a aprovação de reformas e licenças de instalação uma vez que a ZEPEC apresenta apenas parâmetros e restrições de ocupação, não dispondo de parâmetros de uso, de incomodidade e de condições de instalação dos usos. A ZEPEC talvez seja a zona que mais contribui para a preservação de bairros, pois o tombamento restringe a



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

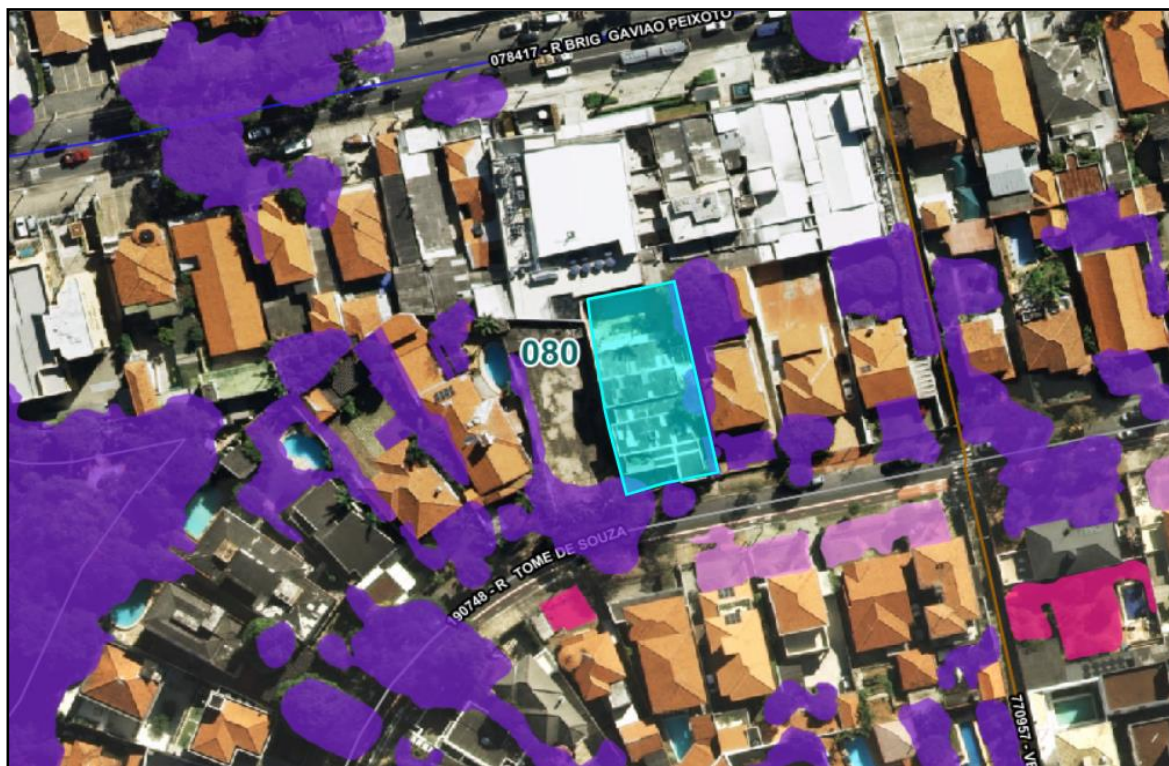


TOPOGRAFIA



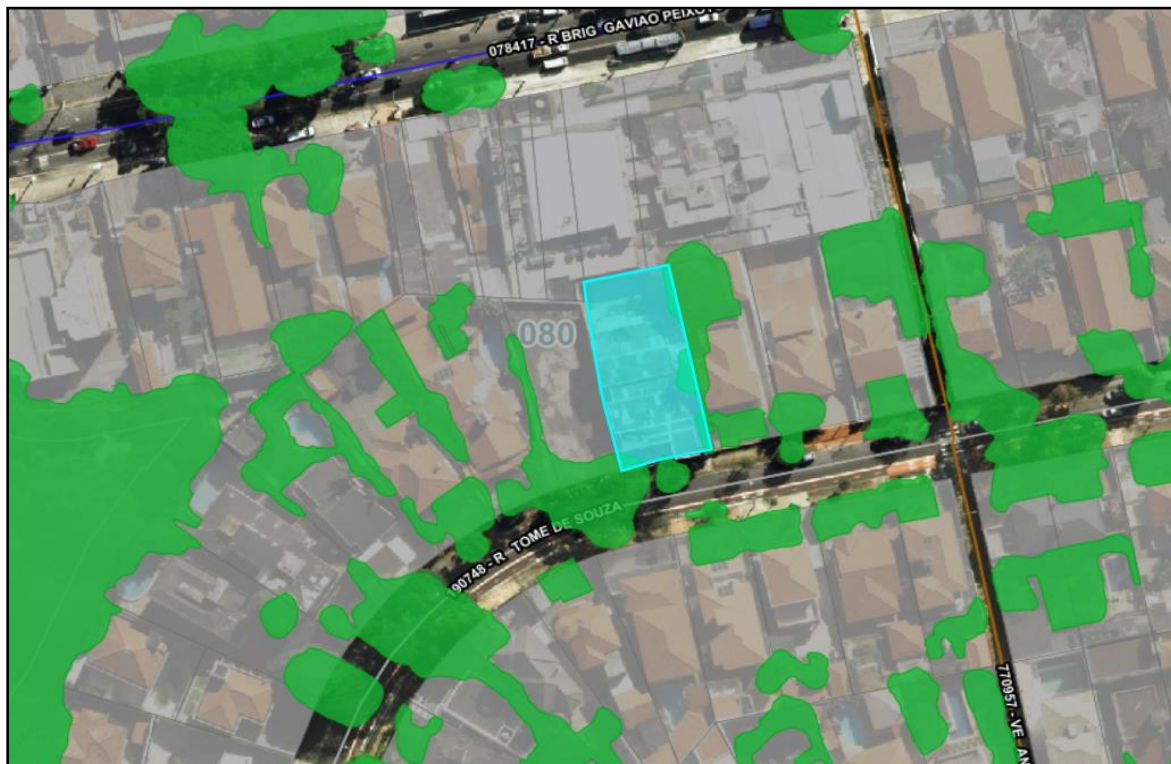
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

MAPEAMENTO DA COBERTURA VEGETAL - 2017



Legenda	Fechar legenda
	Floresta ombrófila densa secundária em estágio avançado e floresta ombrófila densa primária
	Floresta ombrófila densa secundária em estágio médio
	Floresta ombrófila densa secundária em estágio inicial
	Floresta ombrófila densa alto-montana (mata nebulosa)
	Floresta paludosa e ou de várzea
	Campos alto-montanos
	Vegetação herbáceo-arbustiva de várzea ou de brejo
	Vegetação aquática flutuante
	Maçios florestais heterogêneos e bosques urbanos
	Maçios florestais homogêneos
	Baixa cobertura arbórea, arbóreo-arbustiva e ou arborescente
	Agricultura
	Média a alta cobertura arbórea, arbóreo-arbustiva e ou arborescente
	Vegetação herbáceo-arbustiva
	Mista

VEGETAÇÃO SIGNIFICATIVA - 2023



Legenda		Fechar legenda
	Bairro Ambiental	
	Vegetação Significativa	
	Lotes com Vegetação Significativa	

4. TERRENO

O terreno, de formato polígono irregular, apresenta-se plano em sua porção frontal (ao nível da rua) e porção mediana / fundos com declive. Aparentemente o solo é firme e seco próprio para a construção civil, evidentemente amparado pelas posturas municipais e normas técnicas.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

4.1. ÁREA TITULADA

De acordo com a matrícula nº 74.957 registrada no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, juntada às fls. 2347/2353 dos autos, a área penhorada em questão possui 689,00m², conforme reprodução parcial à seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 74957	ficha 1
São Paulo, 19. MAI 1992	
<p>Imóvel: UM PRÉDIO à Rua TOMÉ DE SOUZA nº 542, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 17 m de frente, por 40 m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, tendo do lado esquerdo demarcado por uma linha quebrada com as seguintes dimensões: 35,75 m de frente até o ponto onde se quebra na direção esquerda, numa extensão de 39 cm, e daí numa linha reta inclinada de 4,08 m, dirige-se novamente para o fundo, que mede 17 25 m, com a área de 698 m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com sucessores da Cia. City. (Contribuinte 080.059.0026-0).</p> <p>Proprietários: DINO LEITE VITTI (RG 2.985.625 e CPF 039.269.908-72), advogado e s/m GLÓRIA JARDIM VITTI (RG 2.447.313 e CPF 007.240.908-86), comerciante, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, à Rua Tomé de Souza nº 542.</p> <p>Registro anterior: Transcrição 111.710 de 4 de abril de 1973 deste Cartório.</p> <p style="text-align: center;">A Oficial:</p> <div style="text-align: center;">  Maria Helena Leonel Gandolfo * * * </div>	

5. BENFEITORIA

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificada um imóvel assobradado, em alvenaria destinado ao uso residencial, erigido com recuos e declividade para os fundos com relação ao nível da via pública; ou seja: Rua Tomé de Souza.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

As benfeitorias consistem num projeto unifamiliar com a área total construída de 425,00 m² (quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados).

As dependências consistem em: hall de entrada em mármore, sala de estar, sala de tv, escritório, lareira, lavabo, copa (sala de almoço), cozinha, hall superior, 4 (quatro) dormitórios, sendo uma suíte com closet, banheiro social, edícula com área de serviços, dependência de empregada (quarto e banheiro), garagem, depósito, adega, área gourmet, bar, varanda, jardins, piscina, vestiários, sauna e quintal.

O imóvel possui padrão construtivo assimilável ao tipo **“Casa Padrão FINO - intervalo médio”**, classificação contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, apresentando-se com bom estado de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência **“(e) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples”**.

No Anexo I, consta o roteiro fotográfico bastante extenso e completo da vistoria.

6. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

As metodologias empregadas na presente avaliação referem-se aos “Métodos Evolutivo e Comparativo”, indicados para estimar o valor de mercado e locação de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

6.1. Método Comparativo

Objetivando obter elementos comparativos que pudessem subsidiar na utilização do Método Comparativo Direto, o signatário baseou-se em **pesquisa** realizada na região, a qual levantou imóveis com **características semelhantes** às do imóvel avaliando, que pudessem orientar a condução do trabalho.

Todas as diferenças foram tratadas por meio de **aplicação dos fatores de correção** que, após homogeneização, conduziram ao valor de venda unitário médio.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados **espelham** com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na **época da avaliação**, visto que são obtidos por **comparação direta** com outros eventos **semelhantes** de mercado.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade - Data da Oferta

Todos os elementos comparativos e homogeneização são apresentados em Anexo II do presente laudo.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

7. ANÁLISE DO TERRENO

7.1. Fatores de Homogeneização

Na técnica de **Tratamento por Fatores**, o valor unitário de venda e locação é obtido pela comparação de elementos semelhantes ao avaliando, tratados através de fatores de ajustes **valorizantes ou desvalorizantes** em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelos dados do próprio avaliando.

O tratamento dos preços observados, sofrem aplicação de fatores multiplicativos em função das diferenças entre os atributos dos dados da pesquisa de mercado e do imóvel avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através do “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo **descartados aqueles que excederem**; para mais ou para menos; os valores médios em 30%.

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 citado ao Laudo de Avaliação.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- a) **Oferta:** Conforme item 10.1 da Norma deve-se aplicar uma **dedução de 10%** no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- b) **Zona de Avaliação:** A região do imóvel classifica-se na 1ª região → localidade com residências isoladas padrão fino e luxo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:
- Frente de referência: 16,00 m
 - Profundidade mínima para a região: 30,00 m
 - Profundidade máxima para a região: 60,00 m
- c) **Fatores de Frente e profundidade:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas e profundidades distintas das de referência para os locais, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.
- d) **Valores contemporâneos:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1,5 anos serão considerados como contemporâneos (caso houver).
- e) **Transporte:** Para o transporte dos elementos comparativos para a avaliação serão empregados os índices fiscais através da publicação da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo/SP
- f) **Esquina:** Pondera a diferença existente entre os imóveis que possuem mais de uma frente com aqueles que possuem apenas uma só frente (se necessário).

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- g) Superfície:** A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.
- h) Topografia:** A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2, com fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

8. ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2017.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

9. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

9.1. Terreno

9.1.1. Valor Unitário Terreno

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; havendo valores discrepantes, serão descartados .

Desta forma, foi possível obter, a princípio, **10 (dez) elementos comparativos de ofertas** na região do imóvel avaliando (amostra significativa); os quais receberam o tratamento adequado conforme normas; sendo todos efetivamente utilizados.

O valor unitário é obtido a partir da pesquisa de elementos semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região geoeconômica, homogeneizados segundo os fatores estabelecidos na citada norma.

Sob anexo II 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\$ 2.281,94/m² (Agosto/2025)

9.1.2. Cálculo do Valor do Terreno

Em vista das características reais do terreno do imóvel avaliando e recomendações da norma técnica, o valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$VT = At * Vu * Cf * Cp * Ftop$$

onde:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

VT = Valor do Terreno

At = Área do Terreno = 689,00m²

Vu = Valor unitário (pesquisa de mercado) = R\$ 2.281,94/m²

Fp = 17,00m (frente projetada do lote)

Fr = 16,00m (frente de referência)

Pe = 40,53m (profundidade equivalente)

Pmi = 30,00m (profundidade mínima)

Pmax = 60,00m (profundidade máxima)

Ftop = 0,95 (topografia - declive de 5% à 10%)

VT = 689,00m² * R\$ 2.281,94/m² * 1,0152 * 1,0000 * 0,95

VT = R\$ 1.516.347,21 (hum milhão quinhentos e dezesseis mil trezentos e quarenta e sete reais, vinte e um centavos) - data base agosto/2025

9.2. Benfeitorias

9.2.1. Valor Unitário das Benfeitorias

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 2.067,04/m². Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”.

Dessa forma entendemos que o imóvel enquadra -se de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas – IBAPE / 2017, no **item 2.7. - Casa Padrão Fino**” :

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2.7 PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.
- **Forros:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		

Apresentando o seguinte valor unitário:

$$Vub = 3,865 \times R8N = 3,865 \times R\$ 2.067,04/m^2$$

$$Vub = R\$ 7.989,11/m^2$$

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

9.2.2. Cálculo do Fator de Depreciação

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo,

K = Coeficiente de Ross/Heidecke..

9.2.3. Cálculo do Valor da Edificação

O valor da edificação, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$VB = Ac \times Vub \times Foc$ onde,

VB = valor das benfeitorias;

Ac = área construída das benfeitorias: 425,00m²

Vub = valor unitário da benfeitoria: R\$ R\$ 7.989,11/m²

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e conservação: 0,4012

Substituindo e calculando, temos:

$VB = 425,00m^2 \times R\$ 7.989,11/m^2 \times 0,4012$

$VB = R\$ 1.362.223,15$

(Hum milhão trezentos e sessenta e dois mil duzentos e vinte e três reais, quinze centavos) - válido para agosto de 2025

10. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel em tela será dado pela soma das parcelas do terreno e benfeitorias:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

$$VI = VT_{TOT} + VB_{TOT}$$

Onde :

VI = Valor do Imóvel

VT_{TOT} = Valor do Terreno

VB_{TOT} = Valor das Benfeitorias

$$VI = R\$ 1.516.347,21 + R\$ 1.362.223,15$$

$$VI = R\$ 2.878.570,36$$

Arredondando-se para transação comercial:

$$VI = R\$ 2.880.000,00 \text{ (dois milhões oitocentos e oitenta mil reais)}$$

11. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

11.1. Grau de Precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento da amostragem será de 30 % para mais ou para menos da amostra.

11.2. Nível de Precisão

O nível de precisão está condicionado à quantidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados. Dada a complexidade e segurança necessária à presente avaliação foi adotado o modelo por tratamento por fatores, com nível de fundamentação de grau II e de precisão com grau III, conforme preconizam as normas avaliatórias vigentes.

Para tal situação, impõe ainda a norma o que segue:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- a) A confiabilidade de cada um dos utilizados seja assegurada quanto:
- idoneidade e à completa identificação das fontes
 - sua atualidade;
 - descrição das características;
 - semelhança com o imóvel objeto da avaliação.
- b) A confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea a) seja assegurada por:
- uniformidade dos elementos entre si;
 - contemporaneidade dos elementos;
 - número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco.
- c) O tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos possibilite conferir aos mesmos:
- equivalência de tempo, mediante transposição dos valores dos elementos, considerando a desvalorização monetária e a valorização dos imóveis;
 - equivalência de situação, pela transposição dos elementos, obedecendo a critérios tecnicamente consagrados e que se comprovam por instrumental matemático;
 - equivalência de características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes.
- d) Taxas de capitalizações, quando empregados métodos indiretos, sejam comprovados.
- e) Em caso de insuficiência de eventos de mercado de imóveis assemelhados e contemporâneos, sejam utilizados dados pretéritos, corrigidos monetariamente e considerada a valorização real.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- f) O valor final seja o resultado do uso de mais de um método, sempre que possível e/ou necessário, com o atendimento dos requisitos exigidos anteriormente. Na impossibilidade do uso de mais de um método é obrigatória a justificação fundamentada

12. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, as avaliações devem ser enquadradas em função de sua fundamentação e precisão.

Deste modo, apresentamos a seguir o enquadramento da presente avaliação, conforme tabelas relacionadas nos tópicos seguintes:

12.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. (ABNT)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

De acordo com as tabelas acima, a avaliação do terreno fica enquadrado como grau de fundamentação II.

Tabela de Graus de Precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelo de tratamento de valores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

De acordo com as tabelas acima, a avaliação do terreno fica enquadrado grau de Precisão III.

Após a análise das tabelas classificamos a avaliação do terreno como Grau II referente à sua fundamentação e Grau III referente à sua precisão.

12. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

■ **Análise do último mês:** com base no comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 56 cidades, o Índice FipeZAP registrou um aumento de 0,45% em junho de 2025, bem próxima ao registrado no mês anterior (+0,46%). Entre os tipos de imóveis, o incremento médio nos preços foi mais expressivo entre unidades de um dormitório (+0,61%), enquanto aquelas com quatro ou mais dormitórios apresentaram a menor valorização mensal (+0,18%).

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Com respeito a outros índices de preço de referência, o IGP-M/FGV registrou uma deflação de 1,67%, enquanto a prévia do IPCA/IBGE, dada pelo IPCA-15, apurou um incremento médio de 0,26% nos preços ao consumidor.

■ **Balanco parcial de 2025:** ao final do primeiro semestre, o Índice FipeZAP de Venda Residencial registrou uma alta acumulada de 3,33%, superando a inflação ao consumidor (+3,01%), considerando o IPCA/IBGE acumulado até maio e a prévia de junho, assim como o resultado do IGP-M, que indicou uma deflação de 0,94% nos preços da economia brasileira.

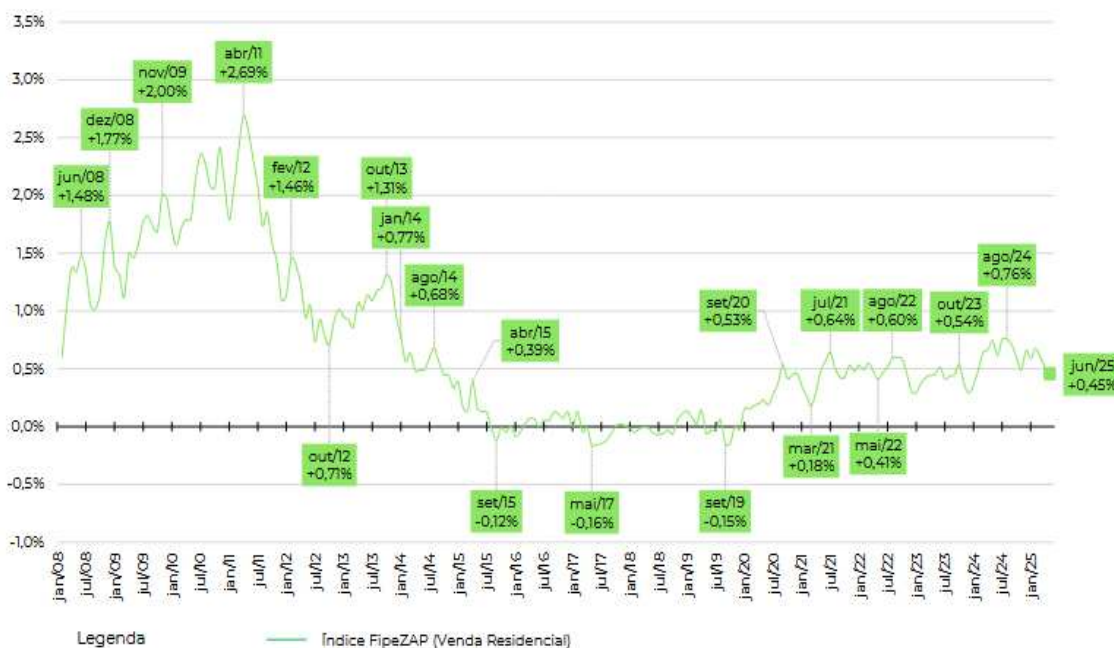
■ **Análise dos últimos 12 meses:**

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
		junho/2025	maio/2025		
IPCA *	IBGE	+0,26%	+0,26%	+3,01%	+5,37%
IGP-M	FGV	-1,67%	-0,49%	-0,94%	+4,39%
Índice FipeZAP		+0,45%	+0,46%	+3,33%	+7,49%
São Paulo	SP	+0,46%	+0,27%	+2,03%	+5,40%

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP



Comportamento histórico do Índice FipeZAP de venda residencial (variações mensais)



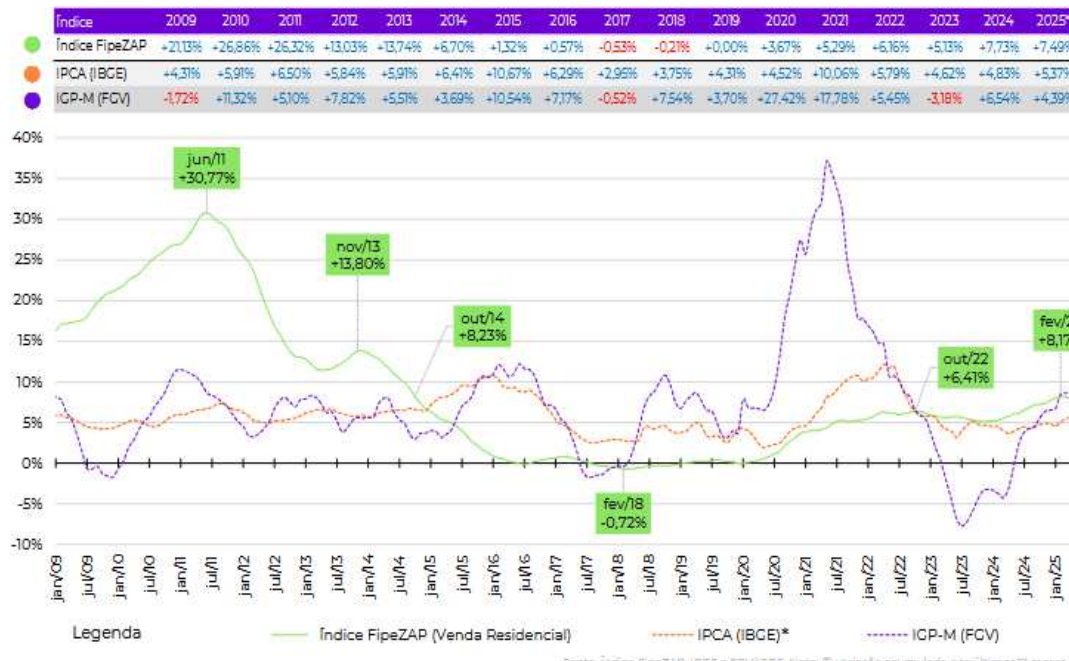
ENG. OSMAR LEANDRO

Perito Judicial

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP



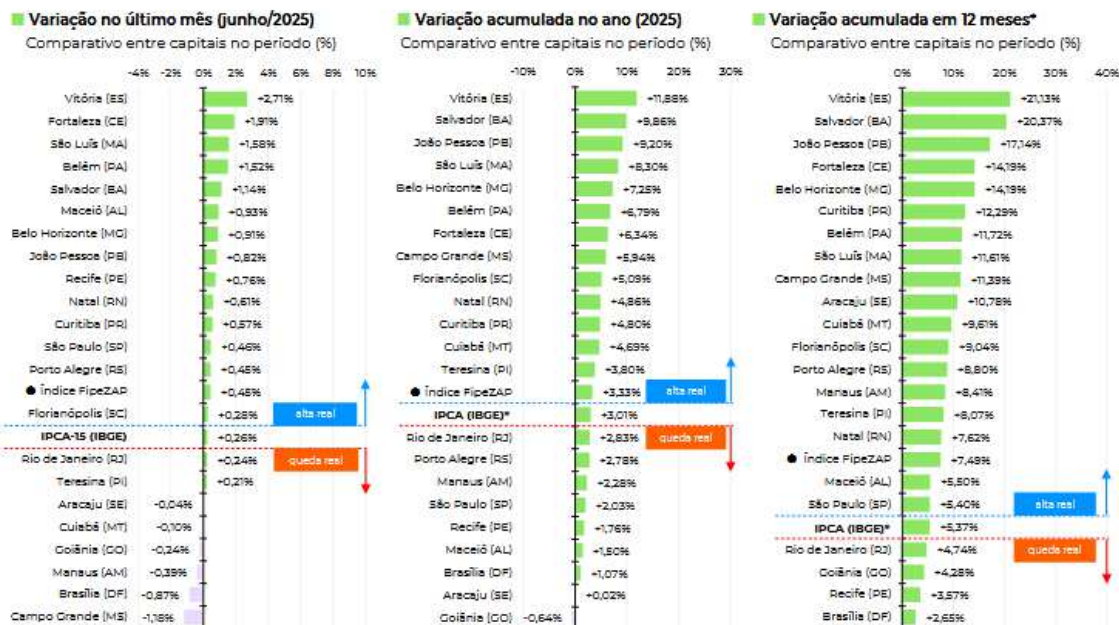
Comportamento do Índice FipeZAP de venda residencial e de outros índices de preço (variações acumuladas em 12 meses)



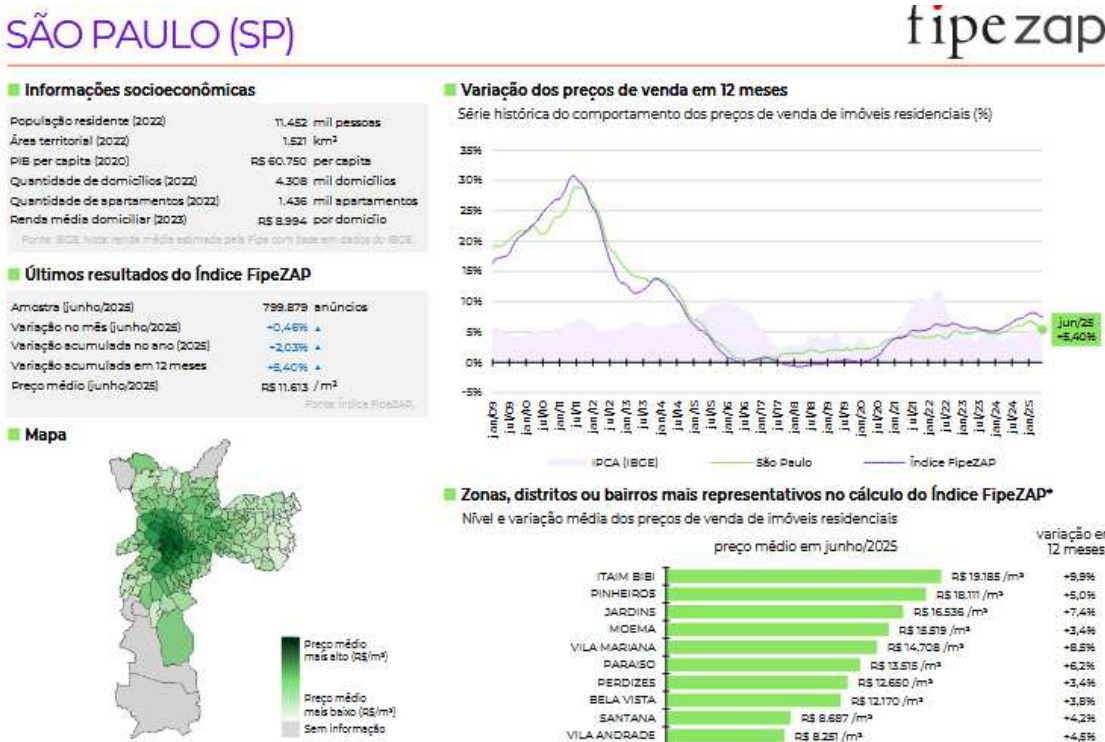
VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITAIS



Comparativos das variações do preço de venda residencial entre capitais para diferentes recortes temporais



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



■ Mercado aquecido:

Os indicadores do mercado mostram um leve aquecimento; neste contexto; o segmento por imóveis de luxo, especialmente os de alto padrão mostra-se mais resistente às flutuações devido à sua menor sensibilidade aos fatores econômicos como taxas de juros e as inerentes incertezas globais; podendo impulsionar o mercado imobiliário, mesmo com o cenário econômico desafiador.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, **incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas.**

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual do signatário (vistoria “in loco”) e na amostragem pelos sites de venda. Cabe ressaltar que não é de responsabilidade deste profissional identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicas, financeiras e ou legais;
- O valor **não contempla** os bens móveis como acervos pessoais, mobiliário, equipamentos ou quaisquer outros bens que possam existir no objeto avaliado;
- 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 sua aferição;
- 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;
- 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.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

14. CONCLUSÃO

Em vista do exposto, tem-se o valor do imóvel localizado na Rua Tomé de Souza, nº 542, Lapa, São Paulo/SP, conforme Matrícula 74.957 no 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP e Inscrição Municipal nº 080.059.0026-0; para fins de penhora na data base agosto de 2025 em:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.880.000,00
(dois milhões oitocentos e oitenta mil reais)

15. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, composto por 29 (vinte e nove) folhas, sendo esta datada e assinada digitalmente pelo signatário.

Acompanha os anexos: Anexo I - Roteiro Fotográfico da Vistoria;
Anexo II - Pesquisa e Homogeneização das Amostras
Anexo III – Certidões: IPTU, SISZON

Era o que respeitosamente cumpria expor.

Aproveito para renovar protestos de estima e consideração de V. Ex.^a.

Termos em que, p. deferimento.

São Paulo, 05 de agosto de 2025

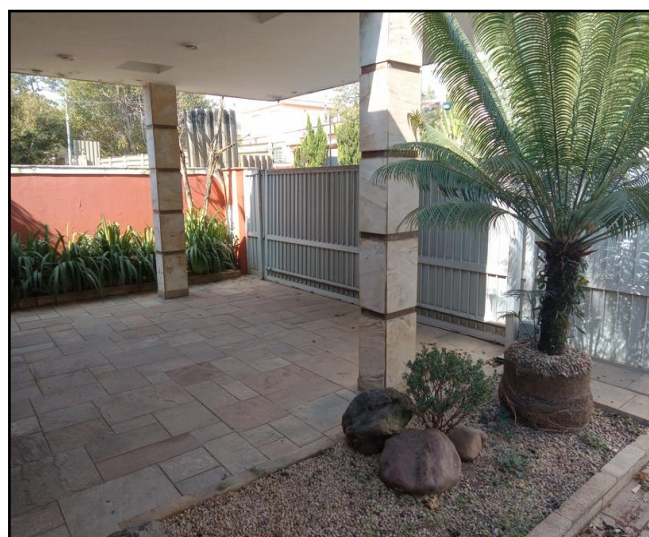
Eng. Osmar Leandro
Perito Judicial
(documento assinado digitalmente)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

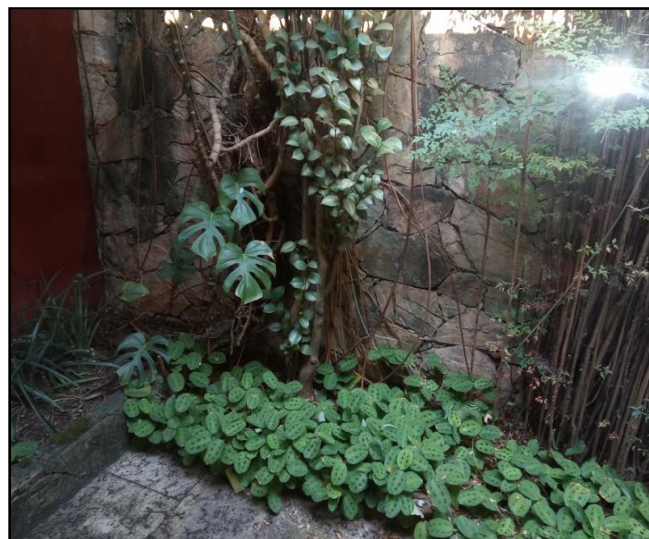
ANEXO I

(Roteiro Fotográfico da Vistoria)

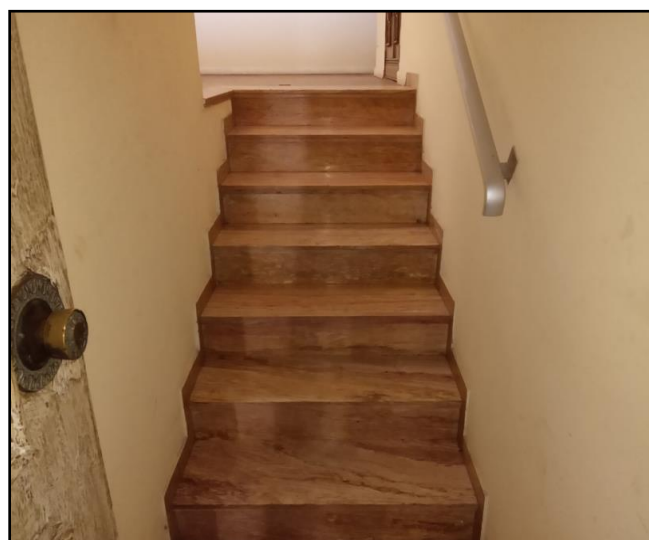
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



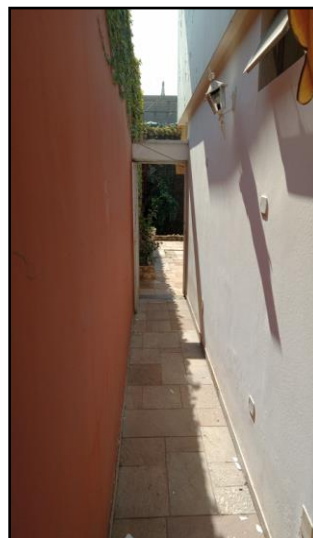
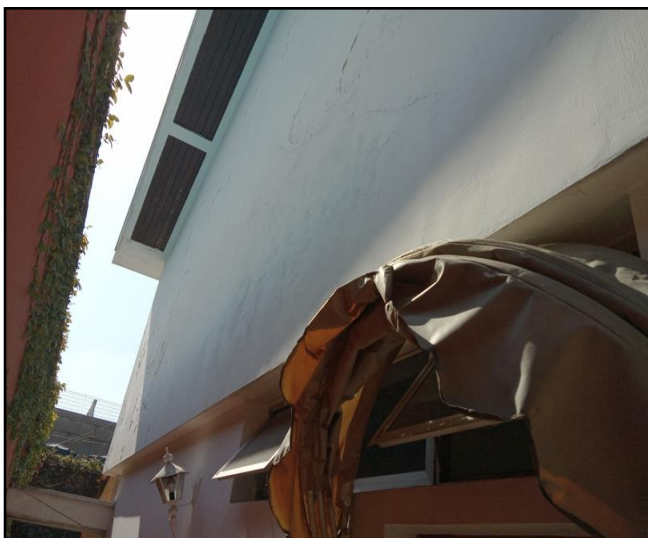
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO II

(Pesquisa e homogeneização das Amostras)

Amostra	Ilustração	Local	Descrição	Referência	Setor	Quadra	I. F.	Área terreno (m²)	Frente	Prof.	Área construída (m²)	Padrão	Fator	Idade (anos)	Estado de Edificação	Foc	Construção	Fator oferta	Fator frente	Fator prof.	Fator topog.	Fator transp.	Valor total	Valor total c/ fatores	Valor unitário do terreno	Ins. 2741	
1		Rua Tomé de Souza, 1420	4 dormitórios, 4 suítes, sala para 3 ambientes, cozinha, área de serviço, 4 vagas	268656	080	031	2.008,00	579	18,00	28,00	460	casa padrão superior - limite máximo	6.217,66	45	Regular e Reparos Simples (d)	0,4619	1.321.090,31	0,90	1,0298	0,9660	1,0000	1,0000	2.900.000,00	1.288.909,69	R\$ 2.214,49	Zimmermann Imóveis (11) 93207.3204	
2		Rua Duarte da Costa, 208	4 dormitórios, 2 suítes, sala para 3 ambientes, cozinha, área de serviço, piscina, 8 vagas	267270	080	086	1.979,00	710	15,00	47,00	500	casa padrão superior - limite médio	5.490,06	45	Reparos Simples (e)	0,4334	1.189.695,62	0,90	0,9839	1,0000	1,0000	1,0147	2.880.000,00	1.402.304,38	R\$ 1.971,75	Zimmermann Imóveis (11) 93207.3204	
3		Rua Tomé de Souza, 1271	3 dormitórios, 1 suíte, sala para 2 ambientes, cozinha, área de serviço, 8 vagas	RE087446	080	030	2.008,00	640	17,00	37,65	301	casa padrão superior - limite médio	5.490,06	50	Reparos Simples (e)	0,3663	605.313,51	0,90	1,0152	1,0000	1,0000	1,0000	2.300.000,00	1.464.686,49	R\$ 2.323,36	Lopes Imóveis (11) 3067.0012	
4		Rua Tomé de Souza, 537	3 dormitórios, 1 suíte, sala para 2 ambientes, cozinha, área de serviço, salão de festas, 6 vagas	SO1230	080	556	2.008,00	556	16,00	34,74	520	casa padrão superior - limite médio	5.490,06	45	Regular e Reparos Simples (d)	0,4583	1.308.368,72	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.750.000,00	1.166.631,28	R\$ 2.098,26	Prabitar Imóveis (11) 3644.8875	
5		Rua Tomé de Souza, 729	4 dormitórios, 4 suítes, sala para 3 ambientes, cozinha, área de serviço, salão de festas, 10 vagas	RE0558717	080	086	2.008,00	524	20,00	26,20	235	casa padrão superior - limite máximo	6.217,66	35	Regular (c)	0,6225	909.565,40	0,90	1,0573	0,9345	1,0000	1,0000	2.500.000,00	1.340.434,60	R\$ 2.527,50	Luciana Imóveis (11) 3641.3966	
6		Rua Tomé de Souza, 1448	4 dormitórios, 1 suíte, sala para 4 ambientes, cozinha, área de serviço, piscina, 7 vagas	577260	080	031	2.008,00	504	18,00	28,00	343	casa padrão fino - limite mínimo	6.885,31	45	Regular e Reparos Simples (d)	0,4619	1.090.851,41	0,90	1,0298	0,9660	1,0000	1,0000	2.700.000,00	1.339.148,59	R\$ 2.643,19	Paulo Leardi Imóveis (11) 93200.2223	
7		Rua Duarte da Costa, 147	5 dormitórios, 1 suíte, sala para 3 ambientes, cozinha, área de serviço, jardins, 5 vagas	MI150343	080	089	1.979,00	584	15,00	39,00	483	casa padrão fino - limite mínimo	6.885,31	50	Reparos Simples (e)	0,3663	1.218.169,06	0,90	0,9839	1,0000	1,0000	1,0147	2.600.000,00	1.121.830,94	R\$ 1.917,71	Plus Imóveis (11) 3050.8800	
8		Rua Tomé de Souza, 809	3 dormitórios, 3 suítes, sala para 2 ambientes, cozinha, área gourmet, área de serviço, 4 vagas	SH96252	080	084	2.008,00	596	16,00	37,25	285	casa padrão fino - limite mínimo	5.490,06	45	Regular (c)	0,4583	717.086,70	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	2.100.000,00	1.172.913,30	R\$ 1.967,98	SH Prime Imóveis (11) 4850.2300	
9		Rua Duarte da Costa, ao lado do 700		TE0012	080	084	1.979,00	720	16,00	45,00									0,90	1,0000	1,0000	0,9500	1,0147	2.100.000,00	1.890.000,00	R\$ 2.530,29	Imóveis Guru (11) 2645.8600
10		Rua Duarte da Costa, em frente ao 782		TE0384	080	085	1.979,00	411	20,00	20,55									0,90	1,0574	0,8276	0,9000	1,0147	1.500.000,00	1.350.000,00	R\$ 2.624,90	Acácia imobiliária (11)97400.3408
																							MÉDIA	R\$ 2.281,94			
																							LIM. INF.	R\$1.597,36	LIM. SUP.	R\$2.966,53	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSMAR LEANDRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2025 às 12:55, sob o número WJMJ25418064835. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0541736-35.2000.8.26.0100 e código ZD7T7FVSI.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO III

(Certidões)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 080.059.0026-0

Local do Imóvel:

R TOME DE SOUZA, 542
LAPA CEP 05079-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R TOME DE SOUZA, 542
LAPA CEP 05079-100

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	689	Testada (m):	17,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	689		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	425	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.325,00
- da construção:	2.903,00

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

- da área incorporada:	1.601.925,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	481.173,00
Base de cálculo do IPTU:	2.083.098,00

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 2025.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/10/2025, em

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

Data de Emissão: 08/07/2025
Número do Documento: 2.2025.002762855-3
Solicitante: OSMAR LEANDRO (CPF 022.326.588-80)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSMAR LEANDRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2025 às 12:55, sob o número WJMJ25418064835. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0541736-35.2000.8.26.0100 e código zDT7FVSI.

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R TOME DE SOUZA,542

SQL: 080.059.0026-0

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEPEC	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 18177/2024
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	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)	ZER 1
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 m ²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
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
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	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

25/07/2025 14:09:57

Link

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

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R TOME DE SOUZA,542

SQL: 080.059.0026-0

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Zona	Nota
ZER 1	(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. (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

25/07/2025 14:09:57

Link

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

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R TOME DE SOUZA,542 **SQL: 080.059.0026-0**

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

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 5
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,29
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,46
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,50
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,57
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,4
FATORES: Drenagem (beta)	0,6

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

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	190748	R TOME DE SOUZA		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	190748	TOME DE SOUZA, R	L 16050/2014	16/08/2018	VIGENTE

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

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

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

Quadro 9 – Viário Estrutural

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

25/07/2025 14:09:57

Link

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

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R TOME DE SOUZA,542

SQL: 080.059.0026-0

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

25/07/2025 14:09:57

Link

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

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

*EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL - FÓRUM JOÃO MENDES JR / SP*

Ação: Execução / Penhora

Processo nº 0541736-35.2000.8.26.0100

OSMAR LEANDRO, Engenheiro, Perito do Juízo honrado por estar nomeado e compromissado nos autos da referida Ação; promovida por **GISELE CRISTINA DE MACEDO TERRA e outro** em face de **DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e outros**, vem, mui respeitosamente à V. Ex^a, face ao R. Despacho de fl. 2776 dos autos, vem respeitosamente, apresentar os devidos:

ESCLARECIMENTOS

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

- A. Tendo apresentado nosso Laudo Técnico às fls. 2702/2747, alcançamos o objetivo de apurar o **justo e real valor de venda para o imóvel assobradado**; classificado como edificação “Classe 1 - Residencial Grupo 1.2 - Casa”; localizada na Rua Tomé de Souza, nº 542, Alto da Lapa / São Paulo.
- B. Consta da manifestação de fls. 2757/2769 pelo Advogado do Autor, apresentando quesitos para esclarecimentos.

1. PRELIMINARES

Diante da volatilidade econômica e da insegurança no setor imobiliário, o perito julga indispensável o aprofundamento da análise técnica. Por esse motivo, apresenta uma complementação à avaliação original, introduzindo uma **hipótese específica**, fundamentada no **valor de liquidação forçada do imóvel**.

1.1. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do “Valor de Liquidação do Imóvel” foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico “Valor de Mercado - Velocidade de Venda - Liquidação Forçada” de autoria do Engº Nelson Roberto Pereira Alonso e Arqª Mônica D’Amato, trabalho esse publicado pelo Jornal do IBAPE/SP.

Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, os autores consideram “que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando”.

Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Taxa Média de Juros

Para o cálculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito: Desconto de Cheques, Desconto de Duplicatas, Vendor, Capital de Giro (prazo inferior a 365 dias), Antecipação de Faturas (cartão de crédito). A taxa mensal média de juros obtida foi igual a 1,51%.

Tempo de Absorção Pelo Mercado

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, é de aprox. 24 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada : Valor Total do Imóvel / Deságio

$$\text{DESÁGIO} = (1+i)^n \quad \text{sendo:}$$

i: taxa de juros mensal = 1,51%

n: número de meses de absorção pelo mercado = 24 meses

$$\text{Valor do Imóvel para Liquidação Forçada} = \text{R\$ } 2.880.000,00 * 1 / (1+1,51\%)^{24}$$

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada = R\$ 2.009.928,56

2. QUESITOS

1. Esclareça o perito se o desconto de 10 % (fator de fonte) deve ser aplicado no valor de oferta e não no valor resultante do cálculo, consoante determinam as normas do IBAPE.

*Resposta: Fator Oferta - Conforme item 10.1 da Norma deve-se aplicar uma **dedução de 10%** no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto.*

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.

2. Diga o perito se em seu laudo foi considerado o regramento supramencionado?

Resposta: Sim. Favor reportar-se ao quesito anterior.

3. Levando em conta a aplicação do desconto sobre a oferta, qual seria o valor unitário médio do terreno e, assim, o valor de mercado do imóvel?

Resposta:

VALOR DE MERCADO		
Valor unitário do metro quadrado do lote paradigma = $V_u = R\$ 2.281,94/m^2$		
Valor do Terreno	Valor da Construção	Valor Total do Imóvel
R\$ 1.516.347,21	R\$ 1.362.223,15	R\$ 2.880.000,00
DOIS MILHÕES, OITOCENTOS E OITENTA MIL REAIS		

4. É correto dizer que a Norma do IBAPE determina a aplicação do fator de ajuste no cálculo realizado pelo método evolutivo? Houve a aplicação de tal fator de ajuste no cálculo apresentado?

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do Laudo Avaliatório, onde o assunto foi tratado de forma exaustiva

5. Não é verdade que o valor comercial do imóvel leva em conta o tempo de exposição do imóvel no mercado e que existe previsão nas Normas do IBAPE para as hipóteses de liquidação forçada, como no presente caso? Esclareça, ainda, o expert se, nessas hipóteses, aplica-se o desconto usual de 30% sobre o valor de mercado?

*Resposta: O Perito trouxe nestes esclarecimentos **uma segunda opção específica e fundamentada**; quer seja: valor de liquidação forçada do imóvel (vide item 1.1).*

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

6. Analisando as três avaliações anexas, duas realizadas por imobiliárias da região e uma por empresa de leilão judicial, esclareça o perito a razão da imensa disparidade no valor de mercado alcançado por essas empresas, que atuam na região (R\$ 2.000.000,00, R\$ 1.900.000,00 e R\$ 1.767.000,00), em comparação àquele alcançado em seu laudo (R\$ 2.880.000,00).

Resposta: Prejudicado. Não foram observadas a metodologia utilizada e tão pouco a planilha de cálculos.

7. Queria o perito considerar o insucesso já verificado em tentativas anteriores de praxeamento do imóvel e ajustar o valor do seu laudo de forma a atender à realidade da situação.

Resposta: A análise pericial restringe-se ao cenário presente, sem abranger eventos pretéritos.

3. COMENTÁRIOS FINAIS

A avaliação teve por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, atendendo aos procedimentos das Normas da ABNT- NBR 14653 e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O valor do Capital-Imóvel a ser determinado será o “Valor de Mercado”, cuja definição, de acordo com o “Glossário se Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (em concordância com as determinações da ABNT) é a seguinte:

Valor de Mercado

“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”

Por outro lado, temos:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Valor de Liquidação Forçada

O valor de liquidação forçada, apurado na presente avaliação, é assim definido no artigo técnico de autoria do Engº Nelson R.P.Alonso e Arqª Mônica D'Amato publicado na edição de agosto/setembro de 1998 do Jornal do IBAPE:

“Admitindo-se a liquidação forçada de um imóvel, aqui conceituada como a sua rápida e imediata alienação, nos termos do item 3.3 da NBR 14.653-2, deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período este expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.”

4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o signatário **ratifica** o Laudo Avaliatório de fls. 2702/2747, com o **valor de mercado** para o imóvel localizado na Rua Tomé de Souza, nº 542, situada segundo o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo (MOC) no setor 080 - lote 0026 da quadra 059 - Lapa, São Paulo/SP, com Matrícula 74.957 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e Cadastro municipal nº 080.059.0026-0.

4.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

O valor de mercado será dado pela somatória entre o valor de terreno, construções e benfeitorias, **anteriormente calculados (fls. 2702/2747)**:

VALOR DE MERCADO		
Valor do Terreno	Valor da Construção	Valor Total do Imóvel
R\$ 1.516.347,21	R\$ 1.362.223,15	R\$ 2.880.000,00
DOIS MILHÕES, OITOCENTOS E OITENTA MIL REAIS		

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Por fim, tratando-se de matéria exclusivamente de direito e visando auxiliar o convencimento deste Digno Juízo, o signatário apresenta **proposta alternativa de avaliação**; considerando:

4.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Para a determinação do “Valor de Liquidação do Imóvel” foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico “Valor de Mercado - Velocidade de Venda - Liquidação Forçada” de autoria do Engº Nelson Roberto Pereira Alonso e Arqª Mônica D’Amato, trabalho esse publicado pelo Jornal do IBAPE/SP.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO DO IMÓVEL							
Valor de Mercado	R\$ 2.880.000,00	Taxa Média de Juros	1,51	% a.m.	Velocidade de Venda	24	meses
R\$ 2.010.000,00							
DOIS MILHÕES E DEZ MIL REAIS							

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a comentar, encerramos estes **ESCLARECIMENTOS** compostos por 7 (sete) folhas, estando esta última devidamente datada e, encaminhadas por meio eletrônico.

Era o que respeitosamente cumpria expor.

Aproveito para renovar protestos de estima e alta consideração de V. Ex.^a.

São Paulo, 20 de janeiro de 2026

Eng. OSMAR LEANDRO

Perito Judicial

(documento assinado digitalmente)