

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Origem: *8ª Vara Cível da Comarca da Capital –
Foro Central Cível*

Processo: *1073311-71.2018.8.26.0100*

Ação: *Cumprimento de Sentença.*

Requerente: *Hesa28 Investimentos Imobiliários
Ltda.*

Requerido: *Josephina Doles Momensohn.*

Mês de Referência: *Novembro / 2.019*

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA,
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho,
Perito Judicial nomeado nos autos da Ação em
epígrafe, vem mui respeitosamente apresentar
a V. Exª. o seguinte

L A U D O

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

1ª) PARTE - PRELIMINARES.

1.1 – Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia.

A presente perícia tem por objetivo a determinação do valor de mercado de imóvel sito à Rua Mateus Leme, nº 500, conforme Matrícula nº 116.819, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.2 – Considerações Gerais.

O Laudo de Avaliação de o imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Petição inicial da fase de cumprimento de sentença (fls. 1/6 dos autos)

Esta fase se dá início quando o Autor, Hesa 28 Investimentos Imobiliários Ltda., em 16/7/2.018, após reforma na R. Decisão proferida anteriormente na ação que move contra a Ré, Josephina Doles Momensohn, requer a intimação dos executados (Espólio de João Aloysio Momensohn) para que paguem a quantia certa e discriminada, já inclusas as custas finais, de R\$ 3.011.058,77 (três milhões, onze mil, cinquenta e oito reais e setenta e sete centavos), com os acréscimos de juros e correção monetária sobre a base de cálculo até a efetiva satisfação.

Juntou documentos (fls. 7/1.193 dos autos).

2.2 – Decisão Judicial (fls. 1194 dos autos)

Em sua R. Decisão, a MM. Juíza manda que se intime a parte executada, na pessoa dos patronos indicados na inicial., em execução provisória pela imprensa na pessoa do advogado, para pagamento em 15 dias, sob pena de multa de 10% sobre o valor do débito, ciente de que a continuidade da execução ensejará honorários.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Se transcorrido sem pagamento voluntário, fica o executado intimado do prazo de 15 dias a apresentação de impugnação, nos termos do art. 525 do CPC.

2.3 – Petição Intermediária (fls. 1.196/1.199 dos autos)

Como trata-se de Espólio, a divisão dos meeiros é dada na seguinte proporção: Josephina Doles Momensohn - 50%; Cristina Maria Mommensohn – 12,50%; Teresa Maria Momensohn – 12,50%; Maria de Fátima Momensohn – 12,50%; Virginia Maria Mommensohn Tennenbaum – 12,50%. Em petição, a Corrê Virginia Maria Mommensohn Tennenbaum apresenta depósito judicial no valor R\$ 375.270,00 (trezentos e setenta e cinco mil, duzentos e setenta reais), fração esta que lhe cabe na dívida a ser paga.

2.4 – Decisão Judicial (fls. 1.623 dos autos)

Após várias tentativas infrutíferas, inclusive com bloqueio de veículos e de numerário, através de Renajud e Bacenjud, a D. Juíza nomeia este Perito para a avaliação do imóvel em tela.

3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS.

3.1 – Vistoria

O Perito, conforme petição juntada às fls. dos autos, informando data e hora para vistoria, dirigiu-se em 24/10/2.019 ao imóvel sub judice, juntamente com os Ilustres Assistentes Técnicos das partes, sendo possível adentrá-lo e fazer registros fotográficos.

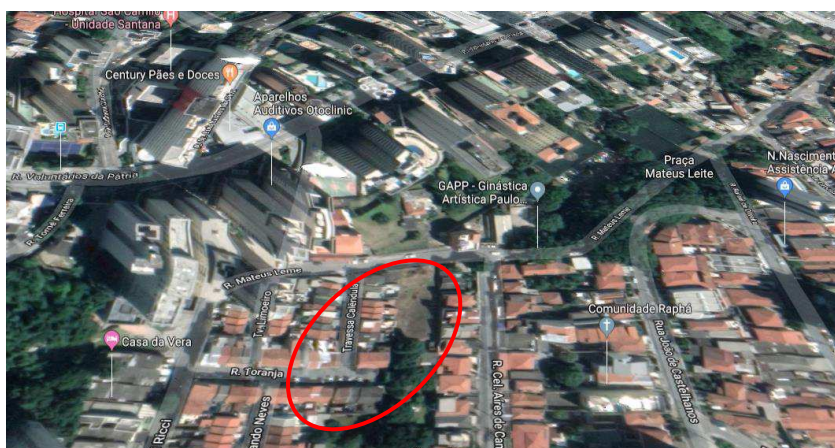
3.2 – Situação.

Trata-se de um terreno que devido as suas dimensões e características, enquadra-se como sendo uma gleba urbanizável. Situa-se à Rua Mateus Leme nº 500, conforme Matrícula nº 116.819, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo e lançamento fiscal nº 070.161.0523-7, constante da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (ambos os documentos anexados a este Laudo), pertencente ao Setor 70 e Quadra 161, classificada como ZC – Zona de Centralidade – pelo Mapa de Zoneamento da Prefeitura Municipal de São Paulo, completada pela Rua Lúcia Goularte Cerqueira, Rua Voluntários da Pátria e Rua Mariquinha Viana, integrante do 8º. Subdistrito – Santana/SP.

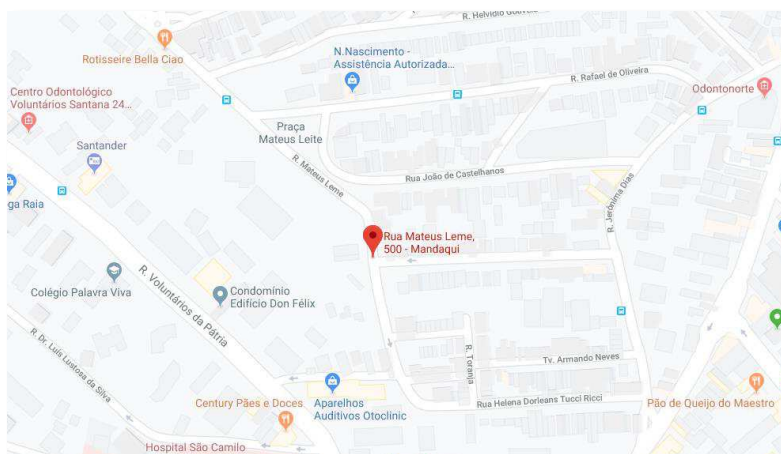
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio e coleta de lixo.

A região geoeconômica apresenta características mistas com predominância de habitações residenciais.



(Mapa ilustrativo da região do imóvel – fonte: Google Maps)



(Localização exata do imóvel – fonte: Google Maps)

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

3.3 – Características Particulares.

Trata-se de imóvel composto por terreno em aclave, de formato irregular e benfeitoria sem valor comercial.

I. Terreno:

O terreno possui superfície aparentemente firme, de formato irregular com testada principal para a Rua Mateus Leme.

O imóvel possui, segundo Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, as seguintes dimensões:

- **Área útil:** **3.532,00 m²**

II. Benfeitorias:

O imóvel possui basicamente uma residência térrea, sem valor comercial, haja vista a vocação do imóvel para incorporação.

4ª) PARTE – AVALIAÇÃO

4.1 - Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- Método Comparativo Direto
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método da Capitalização da Renda

4.2 – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

4.2.1 – *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra ”

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

4.2.2 – *Método Involutivo*

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto ”

4.2.3 – Método Evolutivo

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

4.2.4 – Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – *Método Comparativo Direto do Custo*

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

4.3.2 – Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto às fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Para o caso em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o Método Involutivo associado ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado será adotado para efeito desta avaliação.

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 – Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;

5.2 – Valor Unitário Médio do Lote Padrão.

No caso presente, a partir de uma amostra do mercado imobiliário, para determinação do valor unitário médio do lote padrão, empregar-se-á, dentro do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a Metodologia do Tratamento por Fatores no sentido da homogeneização de variáveis.

5.3 – Pesquisa Imobiliária.

O Perito realizou intensa pesquisa na região do imóvel avaliando, objetivando a obtenção de parâmetros comparativos de terrenos, tendo obtido 5 (cinco) elementos localizados no **mesmo Setor Fiscal** do imóvel avaliando.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Seus respectivos dados estão relacionados a seguir:

Elemento nº 01:

Endereço: Rua Rubiacéa, 289 – Água Fria - São Paulo - SP

Valor: R\$ 1.470.000,00

Área: 442,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 1.327,00

SQL: 070.223.0094-1

Topografia: Declive maior que 10%

Padrão: Nihil

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Lello Imóveis – Sra. Viviane

Telefone(s): (11) 3018-0000



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento nº 02:

Endereço: Rua Sylvio Delduque, 96 – Água Fria - São Paulo - SP

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área: 400,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 1.534,00

SQL: 070.167.0041-0

Topografia: Declive de 5 a 10%

Padrão: Nihil

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Mirante Imóveis – Sra. Thiago

Telefone(s): (11) 3871-8400



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento nº 03:

Endereço: Rua Altinópolis, 62 – Água Fria - São Paulo - SP

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área: 358,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 1.603,00

SQL: 070.177.0026-0

Topografia: Plano

Padrão: Construção sem valor comercial

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Bolsão Imóveis – Sra. Karine

Telefone(s): (11) 2952-6006



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento nº 04:

Endereço: Rua Sylvio Delduque, 214 / 216 / 220 – Água Fria - São Paulo - SP

Valor: R\$ 1.180.000,00

Área: 400,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 1.534,00

SQL: 070.167.0025-9

Topografia: Declive de 5 a 10%

Padrão: Construção sem valor comercial

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Mirante Imóveis – Sra. Elenice

Telefone(s): (11) 2971-7963



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento nº 05:

Endereço: Rua Sylvio Delduque, 222 / 224 / 228 – Água Fria - São Paulo - SP

Valor: R\$ 1.180.000,00

Área: 400,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 1.534,00

SQL: 070.167.0024-0

Topografia: Declive de 5 a 10%

Padrão: Construção sem valor comercial

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Mirante Imóveis – Sra. Elenice

Telefone(s): (11) 2971-7963



5.4 – Cálculos (Homogeneização)

De posse dos elementos pesquisados, este Perito pode aplicar a sua homogeneização, que consiste na filtragem das amostras em função de suas características.

5.5 – Variáveis e Parâmetros Adotados

Para a determinação do valor unitário médio padrão do terreno paradigma, estudou-se o comportamento dos preços de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

- Fator de Oferta – tomando como fator 0,90 para imóveis em oferta de venda e fator 1,00 para transações realizadas.
- Localização: Através do índice fiscal, extraído da Planta Genérica de Valores de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de São Paulo, expresso em R\$/m²;
- Testada: Função da proporção entre a frente projetada e a de referência, atendendo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011”, do IBAPE/SP;
- Profundidade: Função da proporção entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas, atendendo

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011”, do IBAPE/SP;

- Topografia: Função da topografia do terreno avaliando com as topografias dos elementos comparativos, atendendo a

“Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011”, do IBAPE/SP.

- **A Norma NBR 14.653 – Parte 2 determina que para as avaliações se enquadrarem no nível Normal devem ser apresentados no mínimo 03 (três) elementos de pesquisa, sendo tal exigência perfeitamente atendida no caso em tela.**

Segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011”, do IBAPE/SP, pode-se caracterizar a região na qual se localiza o imóvel avaliando como do Grupo I, 2ª zona, ou seja: “zona de uso residencial horizontal de padrão médio”, portanto, serão adotados os seguintes parâmetros para o imóvel paradigma:

- Frente de referência – $Fr = 10 \text{ m}$
- Profundidade mínima – $Pmi = 25 \text{ m}$
- Profundidade máxima – $Pma = 40 \text{ m}$
- Expoente do Fator de Frente – $f = 0,20$
- Expoente do Fator Profundidade – $p = 0,50$

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Os fatores foram validados isolados e em conjunto, de modo que todos foram utilizados na homogeneização da amostra, sendo eles:

- Obrigatório
Localização, Profundidade e Testada.
- Complementar
Topografia

Homogeneização dos valores

Elemento		Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)
#	Endereço	V0	Ff	At	Vo
Paradigma					
1	Rua Rubiacéa, 289	1.470.000,00	0,9	442,00	2.993,21
2	Rua Sylvio Delduque, 96	1.100.000,00	0,9	400,00	2.475,00
3	Rua Altinópolis, 62	1.100.000,00	0,9	358,00	2.765,36
4	Rua Sylvio Delduque, 214 / 216 / 220	1.180.000,00	0,9	400,00	2.655,00
5	Rua Sylvio Delduque, 222 / 224 / 228	1.180.000,00	0,9	400,00	2.655,00
Média					2.722,14
DP					216,74
CV					7,96%

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

1			
Fator Transposição (Localização) - FI			
Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
If	FI	ΔV1	Vu1
1.477,00			
1.327,00	1,1130	338,34	3.331,56
1.534,00	0,9628	-91,97	2.383,03
1.603,00	0,9214	-217,36	2.548,00
1.534,00	0,9628	-98,65	2.556,35
1.534,00	0,9628	-98,65	2.556,35
			2.675,06
			374,37
			13,99%

2			
Coeficiente de Profundidade - Cp			
Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Pe	Cp	ΔV2	Vu2
25m a 40m			
49,11	1,0184	55,15	3.048,36
40,00	1,0000	0,00	2.475,00
46,13	1,0092	25,55	2.790,91
50,00	1,0216	57,27	2.712,27
50,00	1,0216	57,27	2.712,27
			2.747,76
			205,63
			7,48%

3			
Coeficiente de Testada (Frente) - Cf			
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Fp	Cf	ΔV3	Vu3
10,00			
9,00	1,0213	63,74	3.056,96
10,00	1,0000	0,00	2.475,00
7,76	1,0520	143,88	2.909,24
8,00	1,0456	121,17	2.776,17
8,00	1,0456	121,17	2.776,17
			2.798,71
			214,89
			7,68%

4			
Fator Topografia - Ft			
Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado
It	Ft	ΔV4	Vu4
1,00			
0,80	1,2500	748,30	3.741,52
0,90	1,1111	275,00	2.750,00
1,00	1,0000	0,00	2.765,36
0,90	1,1111	295,00	2.950,00
0,90	1,1111	295,00	2.950,00
			3.031,38
			408,50
			13,48%

5.6 – Validação dos Fatores

Com base no quadro acima, a tabela indica que os Fatores Transposição e Topografia não devem ser utilizados, conforme segue:

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Validação dos fatores				
Coefficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		8,0%		
Transposição	Obrigatório	◆ 14,0%	◆ 13,3%	● Não usar
Profundidade	Obrigatório	● 7,5%	◆ 19,7%	● Usar
Testada	Obrigatório	● 7,7%	● 20,8%	● Usar
Topografia	Complementar	◆ 13,5%	◆ 14,0%	● Não usar
Todos			19,9%	

Por fim, calcula-se o valor unitário do terreno avaliando, utilizando seus parâmetros de testada e profundidade, e tem-se:

2			
Coefficiente de Profundidade - Cp			
Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Pe	Cp	ΔV2	Vu2
25m a 40m			
49,11	1,0184	55,15	3.048,36
40,00	1,0000	0,00	2.475,00
46,13	1,0092	25,55	2.790,91
50,00	1,0216	57,27	2.712,27
50,00	1,0216	57,27	2.712,27
			2.747,76
			205,63
			7,48%

3			
Coefficiente de Testada (Frente) - Cf			
Frente Projetada	Coefficiente de Frente	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Fp	Cf	ΔV3	Vu3
10,00			
9,00	1,0213	63,74	3.056,96
10,00	1,0000	0,00	2.475,00
7,76	1,0520	143,88	2.909,24
8,00	1,0456	121,17	2.776,17
8,00	1,0456	121,17	2.776,17
			2.798,71
			214,89
			7,68%

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento		Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)
#	Endereço	Vu
Paradigma		Não utilizado
1	Rua Rubiacéa, 289	3.112,10
2	Rua Sylvio Delduque, 96	2.475,00
3	Rua Altinópolis, 62	2.934,79
4	Rua Sylvio Delduque, 214 / 216 / 220	2.833,44
5	Rua Sylvio Delduque, 222 / 224 / 228	2.833,44
Média		2.837,76
DP		232,55
CV		8,19%

5.7 – Valor Unitário Médio Padrão do Terreno Paradigma

Após a homogeneização da amostra, pela técnica de Tratamento por Fatores, obteve-se o valor unitário médio padrão de terrenos paradigma de R\$ 2.837,76/m² (dois mil oitocentos e trinta e sete reais e setenta e seis centavos por metro quadrado), para data base de novembro de 2.019, com Desvio Padrão da amostra de R\$ 232,55/m² (duzentos e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado) e Coeficiente de Variação de 8,19% (oito vírgula dezenove por cento).

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Efetuada o Saneamento Amostral, verificou-se que o valores finais homogeneizados (R\$/m²) das amostras ficaram dentro do intervalo de 30% referente ao Valor Final Médio (R\$/m²), sendo todas utilizadas para cálculo.

Assim, tem-se o valor unitário médio do lote padrão é de:

R\$ 2.837,76/m²

(dois mil oitocentos e trinta e sete reais e setenta e seis centavos por metro quadrado)

5.8 – Método Involutivo

5.8.1 – Premissas básicas

Na aplicação do Método Involutivo para este caso, o Perito levará em conta a área incorporada, informação presente na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, qual seja, 2.700,00 m².

5.8.2 – Aplicação

No caso presente, aplicar-se-á o Método do Fluxo de Caixa Descontado ou “Discounted Cash Flow” que consiste, inicialmente, em se obter o valor da gleba baseando-se nas receitas que geradas pelas vendas dos lotes de suposto loteamento a ser implementado

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

naquele local, descontando-se as despesas de urbanização para sua implantação, bem como a taxa de retorno do empreendedor e outras despesas inerentes ao empreendimento.

5.8.3 – Despesas de Loteamento

Nos cálculos da metodologia adotada, foram descontados os Custos de Urbanização a serem implantados na gleba em apreço, considerando-se como fator de influência os melhoramentos públicos existentes.

5.8.4 - Equipamentos urbanos

Os custos de urbanização foram compostos pela primeira vez na ocasião de sua criação em janeiro de 1980, tendo-se proposto que ficassem vinculados ao Índice Pini de Custos de Edificação, publicados mensalmente na revista "A Construção em São Paulo".

Essa vinculação se deve pois, com o decorrer do tempo e se considerando as diferentes estruturas das respectivas composições, era natural que houvesse um crescimento das distorções destes custos de urbanização calculados com simples atualização pelos índices com os custos reais. Desta forma, os custos de urbanização foram recalculados e publicados pela citada revista.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Aproveita-se a oportunidade para esclarecer que tais custos embora calculados a partir de um modelo de urbanização genérico, podem ser utilizados correntemente mesmo quando se emprega um método mais aperfeiçoado, como o fluxo de caixa do Método Involutivo generalizado. Isto porque a simplificação introduzida mais significativa não se dá nos custos de urbanização, mas na rigidez dos pressupostos assumidos (taxas).

Este aspecto ampliou a aplicação de tais custos de urbanização nas avaliações de glebas, despertando entre os profissionais da área

maior interesse em conhecê-los. Por esta razão, a Editora Pini vem publicando mensalmente desde 1990, os custos dos seguintes serviços para urbanização de um módulo de 1.000 m² de área útil:

Custos de Urbanização		
Serviços de Topografia		4.860,70
	Leve	1.313,07
Terraplanagem	Média	0,00
	Pesada	0,00
Rede de Água Potável		7.957,71
Rede de Esgoto		17.866,85
	R\$ / 1000m ²	
Drenagem de Águas Pluviais	Galerias	7.036,52
	Guias e Sarjetas	5.918,26
Pavimentação		16.552,77
Rede de Iluminação Pública		2.721,45
Valor Total		64.227,33

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

5.8.5 - Variáveis Utilizadas na Projeção

Dados Gerais da Gleba			
A_t = Área total da gleba		m ²	3.532,00
A_{lotb} = Área loteável bruta(*)	76%	m ²	2.700,00
A_{lotl} = Área loteável líquida(**)	90%	m ²	2.430,00
A_r = Área residual	31%	m ²	1.102,00
V_u = Valor Final Unitário lote (Valor lote padrão)		R\$ / m ²	2.837,76
V_L = Valor líquido		R\$	6.895.756,80

(*) área incorporada existente hoje no local;

(**) descontada a área destinada ao sistema de circulação, estimada em 10%.

Índices PINI de Custos - Terraplenagem / Pavimentação / Obras de arte e Drenagem			
	(*) último disponível		
	(A) nov/18(*)	(B) out/19(*)	= B/A
I P C T	85.955,31	86.444,01	1,0057
I P C P	165.618,85	177.331,76	1,0707
I P C D	196.549,10	207.572,65	1,0561

Índices Gerais de Preços (acumulado 12 meses até out/19)	
I N P C	2,5546
I P C (FIPE)	2,9570
I P C - BR (FGV)	2,9947
I G P - DI	3,2808
IGP - M	3,1665

5.8.6 - Modelagem do Empreendimento

Os cálculos da análise de investimento demonstrando a receita provável, as despesas de urbanização, despesas de compra, despesas de venda, valorização do empreendimento, lucro, impostos incidentes sobre a área e de transmissão etc. encontram-se consubstanciados no relatório a seguir:

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Modelagem do Empreendimento		
L = lucro do empreendedor	20,00%	20%
k = prazo para obras	meses	30
n = prazo venda lotes	meses	30
t = prazo conclusão obras e venda lotes	meses	20
C _{urb} = custo da urbanização	R\$/m ²	64,23
P _{la} = licença ambiental	R\$	6.677,94
D _u = despesas de urbanização	R\$	162.750,84
p = Taxa de atratividade	1,00%	0,0100
c = Taxa de evolução dos custos de obra	0,36%	0,0036
v = Taxa de valorização do imóvel	9,56%	0,0956
Dc = Despesas com a compra da gleba	2,00%	0,0200
i _e = Imposto sobre Transmissão de bens intervivos	2,00%	0,0200
IL = Imposto predial e territorial urbano	0,08%	0,0001
D _v = Despesas de venda dos lotes	8,00%	0,0800

Resíduo da Urbanização (R)		
u = Fator Taxa Urbanização	$u = \frac{(1+c)}{(1+p)} - 1$	% -0,0063
S _{ku} = fator prazo obras urbanização	$S_{ku} = \frac{(1+u)^k - 1}{u}$	27,40
R = Resíduo da Urbanização	$R = \frac{D_u}{\hat{r}} (1+p)^t - [\hat{r} - (1+u) S_{ku}]$	18.339,94

Receita Líquida da Venda dos Lotes (RLB)		
w = Fator Taxa Venda	$w = \frac{(1+p)}{(1+v)} - 1$	% -0,0781
S _{nw} = Fator Prazo Vendas	$S_{nw} = \frac{(1+w)^n - 1}{w}$	11,69
RLB = Receita Líquida da venda dos Lotes	$RLB = \frac{V_L}{n} (1+v)^{t-1} \{[(1-D_v - n \cdot IL) S_{nw} + \frac{L}{w} [n(1+w)^n - S_{nw}]]\}$	13.981.705,47

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

5.8.7 - Valor Total da Gleba

Desenvolvidos os cálculos da análise de investimentos, em conformidade com as taxas, os percentuais e os prazos estabelecidos anteriormente, obteve-se o valor total para a gleba em questão:

VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	R\$ 2.558,65 / m ²
-----------------------------------	-------------------------------

Valor Total Gleba (X)	
$\text{Valor Total Gleba} = \frac{X \cdot [RLB + R - D_u]}{(1+L)(1+p)^t} \times (1 + D_c + i_a)^{-1}$	$= \text{R\$ 9.037.146,47}$

Portanto, o valor total da gleba será de:

R\$ 9.037.146,47

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

R\$ 9.040.000,00
(Nove Milhões e Quarenta Mil Reais)

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

6ª) PARTE – COMENTÁRIOS FINAIS.

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

7ª) PARTE - CONCLUSÃO.

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO TERRENO SITUADO NA RUA MATEUS LEME, 500 – NO BAIRRO ÁGUA FRIA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – NOVEMBRO/2.019, É DE:

R\$ 9.040.000,00

(Nove Milhões e Quarenta Mil Reais)

Base: novembro/2.019

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

8ª) PARTE - ENCERRAMENTO.

Encerra-se o presente Laudo, composto por 36 (trinta e seis) folhas impressas somente no anverso, bem como as fotografias e demais documentos que fazem parte de anexos, estando esta última folha datada e assinada pelo signatário.

Santos, 4 de dezembro de 2.019.



Engº Antonio Guilherme Menezes Braga
CREA 0601341350
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.288
Diretor do IBAPE/SP
Diretor Instituto de Engenharia de SP 2018/2019

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

9ª) PARTE- RELAÇÃO DE ANEXOS.

I – FOTOGRAFIAS

II – DOCUMENTOS

ANEXO I :

FOTOGRAFIAS

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 1: Vista parcial do imóvel avaliando.



FOTO 2: Idem foto anterior, por outro ângulo.



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 3: Vista lateral esquerda do imóvel avaliando.



FOTO 4: Vista lateral direita do imóvel avaliando.



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 5: Vista da benfeitoria existente, sem valor comercial.



FOTO 6: Vista da testada do imóvel avaliando



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

ANEXO IV:

DOCUMENTOS

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019														
Cadastro do Imóvel: 070.161.0523-7															
Local do Imóvel: R MATEUS LEME, 488 - 500 SANTANA CEP 02408-080 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana															
Endereço para entrega da notificação: AV ANGELICA, 1399 - APTO 81 SANTA CECILIA SAO PAULO CEP 01227-100															
Contribuinte(s): CPF 002.731.129-53 JOAO ALOYSIO MOMMENSOHN															
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td colspan="2">Dados cadastrais do terreno:</td> </tr> <tr> <td style="width: 40%;">Área incorporada (m²):</td> <td style="width: 20%;">2.700</td> <td style="width: 20%;">Testada (m):</td> <td style="width: 20%;">109,69</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>832</td> <td>Fração ideal:</td> <td>1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>3.532</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Dados cadastrais do terreno:		Área incorporada (m²):	2.700	Testada (m):	109,69	Área não incorporada (m²):	832	Fração ideal:	1,0000	Área total (m²):	3.532		
Dados cadastrais do terreno:															
Área incorporada (m²):	2.700	Testada (m):	109,69												
Área não incorporada (m²):	832	Fração ideal:	1,0000												
Área total (m²):	3.532														
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td colspan="2">Dados cadastrais da construção:</td> </tr> <tr> <td style="width: 40%;">Área construída (m²):</td> <td style="width: 20%;">450</td> <td style="width: 20%;">Padrão da construção:</td> <td style="width: 20%;">6-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>450</td> <td>Uso:</td> <td>clube esport.</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>1997</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Dados cadastrais da construção:		Área construída (m²):	450	Padrão da construção:	6-C	Área ocupada pela construção (m²):	450	Uso:	clube esport.	Ano da construção corrigido:	1997		
Dados cadastrais da construção:															
Área construída (m²):	450	Padrão da construção:	6-C												
Área ocupada pela construção (m²):	450	Uso:	clube esport.												
Ano da construção corrigido:	1997														
Valores de m² (R\$): - de terreno: 1.477,00 - da construção: 1.545,00															
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): - da área incorporada: 3.987.900,00 - da área não incorporada: 1.228.864,00 - da construção: 556.200,00 Base de cálculo do IPTU: 5.772.964,00															
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 01/03/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/															
Data de Emissão: 02/12/2019 Número do Documento: 2.2019.002852946-8 Solicitante: ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA (CPF 058.221.768-79)															

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041

Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP

Email : ag.braga@uol.com.br

fls. 18i

DE JONES D'ACORDE
CIDA

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula

116.819

ficha

- 01 -

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

2008-0.338.835-3

São Paulo, 17 de outubro de 2005

Rf: 630/2005

SEAL 22

IMÓVEL- UM TERRENO, situado na rua Mateus Leme, sob nº 500, no 8º Subdistrito - Santana, com a seguinte descrição: inicia no ponto **A1**, situado junto à divisa com o imóvel na esquina da rua Mateus Leme com a rua Lúcia Goulart Cerqueira, nºs 89/87, distante 25,41 metros da intersecção entre os alinhamentos da rua Mateus Leme e da rua Lúcia Goulart Cerqueira e segue 24,77 metros confrontando com os fundos dos imóveis: nºs 89/87 da rua Lúcia Goulart Cerqueira, matriculado nesta Serventia sob nº 31.403, contribuinte nº 070.161.0108-8, pertencente a Henrique Theodoro Oscar Bindel e s/m Margarethe Bindel, e compromissado a Pascoalino Rinaldi, Thomaz Rinaldi e outros; nº 85 da rua Lúcia Goulart Cerqueira, matriculado nesta Serventia sob nº 17.609, contribuinte nº 070.161.0046-4, pertencente a Maria Aparecida Antunes; e nº 63 da rua Lúcia Goulart Cerqueira, transcrito nesta Serventia sob nº 50.473, contribuinte nº 070.161.0044-8, pertencente a Meta Hedwig Gertrud Radtke, até encontrar o ponto **A2**; daí deflete à direita, formando ângulo interno de 124°44'13", e segue 93,36 metros confrontando com o imóvel nº 3.836 (antigo nº 3.834) da rua Voluntários da Pátria, matriculado nesta Serventia sob nº 28.297, contribuintes nºs 070.161.0524 a 0724, e pertencente ao Condomínio Edifício Don Félix, até encontrar o ponto **A3**; daí deflete à direita, formando ângulo interno de 85°51'38", e segue 36,06 metros confrontando como imóvel nºs 3.848/3.850 da rua Voluntários da Pátria, matriculado nesta Serventia sob nº 61.504, contribuinte nº 070.161.0035-9, pertencente à empresa Pacaembu S/A, até encontrar o ponto **A4**; daí deflete à direita, formando ângulo interno de 94°45'18", e segue 28,94 metros, até encontrar o ponto **A5**; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 182°58'06", e segue 11,36 metros, até encontrar o ponto **A6**; daí deflete à direita, formando ângulo interno de 175°36'03", e segue 18,16 metros, até encontrar o ponto **A7**; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 185°41'58", e segue 13,35 metros, até encontrar o ponto

- continua no verso -

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041

Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP

Email : ag.braga@uol.com.br

2008-0.338.835-3

matrícula: 116.819 ficha: - 01 - verso

Jose Maria de Souza
PF: 630.278.08
SEHA

1ª OFICIAL DE REGISTRO
GEORGIA

A1: daí deflete à direita, formando ângulo interno de: $165^{\circ}30'37''$, e segue 6,38 metros, até encontrar o ponto **A9**; confrontando, do ponto A4 ao ponto A9, pelo traçado do antigo leito de um córrego (conforme aerofotogrametria de 1.930, elaborada pela empresa SARA), com os imóveis: nº 488 da rua Mateus Leme, correspondente à área verde do loteamento Vila Zélia e pertencente à P.M.S.P.; terreno vago, correspondente aos remanescentes das transcrições nºs 29.982 e 8.270, desta Serventia, pertencentes à Carmem Castro e Silva; e terreno vago, correspondente ao remanescente do nº 163 da rua Jerônima Dias, matriculado nesta Serventia sob nº 25.257, contribuinte nº 070.172.0300-3, pertencente à Sociedade São Vicente de Paulo; daí deflete à direita, formando ângulo interno de $157^{\circ}43'29''$, e segue 31,50 metros confrontando com a área B, correspondente à parcela do todo unificado dos remanescentes das transcrições nºs 72.235 e 93.371, desta Serventia, ocupado pela rua Mateus Leme, até encontrar o ponto **A1**, formando ângulo interno de $86^{\circ}48'38''$ com o segmento inicial e encerrando a área de 3.531,89 m²:-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.161.0523-7

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO ALOYSIO MOMENSOHN, que também assina JOÃO ALOYSIO MOMMENSOHN, administrador de empresas, RG nº 2.672.018-SP, CPF nº 002.731.129-53, e sua mulher, JOSEPHINA DOLES MOMENSOHN, que também assina JOSEFINA DOLIS MOMMENSOHN, do lar, RG nº 3.721.188-2-SP, CPF nº 184.151.798-47, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na avenida Angélica, nº 1.399, apto. 81.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 72.235 de 09/11/1.965, na qual consta como transmitentes: 1º) Adelaide Mastrangelo Diagro; 2º) Francisco Diagro; 3º) Luiz

- continua na ficha nº 02 -

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041

Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP

Email : ag.braga@uol.com.br

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

matrícula 116.819 **folha - 02 -**

São Paulo, 17 de outubro de 2005.

2005-0338.835-3

- continuação da matrícula nº 116.819

Domíngos Diagro e sua mulher Idalina Diagro: 4ª) Mafalda Margarida Diagro; 5ª) Carmelita Martinho da Silva; e, 6ª) Anna Diagro Pedro, casada com Jamil Pedro, conforme escritura de 11/02/1.965, do 7º Tabelião de Notas desta Capital; Transcrição nº 93.371 de 16/09/1.971, na qual consta como transmitentes: 1ª) Álvaro dos Anjos e sua mulher Maria Aparecida Carrara dos Anjos; e, 2ª) Samuel Carrara e sua mulher Iria Zanini Carrara, ambas desta Serventia.- O Escrevente habilitado, André Shodi Hirai (André Shodi Hirai).- O Escrevente autorizado, Mário Aparecido de Lima Bassi (Mário Aparecido de Lima Bassi).-

Av. 01:- 17/10/2.005 - Prenotação nº 261.367 de 28/09/2.005.-

A presente matrícula foi **ABERTA** instruída pelo mandado expedido em 31 de agosto de 2.005, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, extralido dos autos (proc. nº 000.02.138906-3) da ação de retificação de área, apuração de remanescente e unificação, requerida por **JOÃO ALOYSIO MOMMENSOHN**, que também assina **JOÃO ALOYSIO MOMMENSOHN**, e sua mulher **JOSEPHINA DOLES MOMMENSOHN**, que também assina **JOSEFINA DOLIS MOMMENSOHN**, já qualificados, e de conformidade com a sentença proferida em 30 de março de 2.005, transitada em julgado em 06 de maio de 2.005, declarada em 12 de julho de 2.005.- O Escrevente habilitado, André Shodi Hirai (André Shodi Hirai).- O Escrevente autorizado, Mário Aparecido de Lima Bassi (Mário Aparecido de Lima Bassi).-

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041

Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP

Email : ag.braga@uol.com.br

2008-0.338.835-3

Jose Maria C. 18

RF: 630.26.13.42

SEAL

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, CERTIFICA, nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES** até a presente data. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

GEORGE TAKEDA
Oficial

ALFONSO DI LORENZO NETO
Oficial Substituto

[Assinatura]

LUIZ CARLOS PIRES
Escriturante Anterior