

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11^a VARA CÍVEL
FÓRUM CENTRAL**

Processo nº 0046361-13.2016.8.26.0100

Repte: Companhia de Gás de São Paulo - COMGÁS
Reqdo: Indústrias e Comércio de Vidros Santa
Terezinha Ltda

ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES,
Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada e intimada
nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, que corre
por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à
presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no
presente

LAUDO TÉCNICO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista dos seguintes imóveis:

- Matrícula nº 168.506 do 9º CRI, Rua Harry Dannenberg, nº 118, São Paulo;
- Matrícula nº 168.507 do 9º CRI, Rua Harry Dannenberg, nº 128, São Paulo;
- Matrícula nº 168.508 do 9º CRI, Rua Harry Dannenberg, nº 138, São Paulo;
- Matrícula nº 118 do 9º CRI, Rua Harry Dannenberg, 256, São Paulo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este parecer foi elaborado em conformidade com os requisitos explicitados nas seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR - 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019);
- ✓ NBR - 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011);
- ✓ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2011);
- ✓ Norma CAJUFA para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo (2019).

2. IMÓVEIS

Os imóveis avaliando estão localizados na Rua Harry Dannenberg, 118, 128 e 138, atual nº 106 ou 148, está cadastrado junto à Prefeitura com a inscrição cadastral nº 114.146.0023.

- Matrícula nº 168.506 do 9º CRI

Rua Harry Dannenberg, nº 118

Frente = 10,00 m

Área de terreno = 698,00 m²

- Matrícula nº 168.507 do 9º CRI

Rua Harry Dannenberg, nº 128

Frente = 10,00 m

Área de terreno = 730,00 m²

- Matrícula nº 168.508 do 9º CRI

Rua Harry Dannenberg, nº 138, São Paulo

Frente = 10,00 m

Área de terreno = 739,00 m²

Figura 1: Vista aérea do imóvel

Dados de Integração IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano	
Atributo	Valor
Nome do proprietário	ANDRE VISTUE RIO
Setor	114
Quadra	146
Lote	0023
Situação	ATIVO
Dígito SQL	1
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R HARRY DANNENBERG
Número da Porta	106
Tipo de Uso	Indústria
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	6836
Área construída	4977

Figura 2: Quadra fiscal

Figura 3: Vista aérea**Foto 1:** Rua Harry Dannenberg, n° 106 ou 148 - GOOGLE 2019



Foto 2: Rua Harry Dannenberg, nº 106 ou 148 - GOOGLE 2019



Foto 3: Rua Harry Dannenberg, nº 106 ou 148 - GOOGLE 2019

Os dados constantes das matrículas não permitem identificar os limites os imóveis avaliando, Rua Harry Dannenberg, nº 118, 128 e 138, já que não há dados

oficiais sobre tais limites e estão cadastrados junto à Prefeitura em área maior.

O imóvel avaliando está localizado na Rua Harry Dannenberg, 256, está cadastrado junto à Prefeitura com a inscrição cadastral nº 114.146.0017 e 114.146.0018.

- Matrícula nº 118 do 9º CRI

Rua Harry Dannenberg, nº 256, São Paulo

Frente = 20,00 m

Área de terreno = 639,00 m² + 687 m² = 1.326 m²

Figura 4: Localização do imóvel na quadra fiscal



Figura 5: Dados cadastrais

Processo de Integração
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Fechar

Atributo	Valor
Nome do proprietário	IND. E COM. DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA
Setor	114
Quadra	146
Lote	0017
Situação	ATIVO
Dígito SQL	7
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R HARRY DANNEMBERG
Número da Porta	S/N
Tipo de Uso	Terreno
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	639
Área construída	0

1 de 1

Figura 6: Vista aérea do imóvel**Figura 7:** Dados cadastrais

Cadastro Predial Territorial Urbano	
Atributo	Valor
Nome do proprietário	INDUSTRIA E COM DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA
Sector	114
Quadra	146
Lote	0018
Situação	ATIVO
Digito SQL	5
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R HARRY DANNEMBERG
Numero da Porta	S/N
Tipo de Uso	Terreno
Tipo do terreno	Normal
Area do terreno	687
Area construida	0

Figura 8: Vista aérea do imóvel





Foto 4: Rua Harry Dannenberg, nº 256 - GOOGLE 2019

2.1. REGIÃO

Trata-se de uma região classe média baixa, onde se encontram galpões e casas de padrão médio baixo. A região apresenta característica residencial, comercial e industrial, dotada de completa infra-estrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

2.2. Vistoria

A vistoria foi agendada para o dia 09/10/20, e acompanhada pelo assistente técnico do autor, Eng. Alessandro Gomes Camacho.

Na vistoria ficou constatado que o imóvel com número 106 ou 148 foi invadido, por diferentes ocupantes. As fotos aéreas demonstram que os telhados foram retirados e o estado de conservação é sem valor.

O imóvel nº 256 está ocupado por um estacionamento, conforme informações colhidas no local, o imóvel é de propriedade do réu, e esta locação há anos.



Foto 5: Rua Harry Dannenberg, nº 106 e 148



Foto 6: Rua Harry Dannenberg, nº 106 e 148 - Vestígio de invasão



Foto 7: Rua Harry Dannenberg, nº 106 e 148 - Vestígio de invasão



Foto 8: Rua Harry Dannenberg, nº 106 e 148 - Vestígio de invasão



Foto 8: Rua Harry Dannenberg, nº 256



Foto 9: Rua Harry Dannenberg, nº 256

3. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletados elementos semelhantes ao avaliando.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

Ft = de acordo com a testada do lote

Fp = de acordo com a profundidade do lote

Ce = coeficiente de frentes

FT = de acordo com a topografia do lote

Fa = de acordo com a área do lote

Ffav = no caso de áreas ocupadas irregularmente

Cs = consistência do solo

- Fator Favela

De acordo com a Norma de Avaliação para Desapropriações (CAJUFA, 2019), "Considera-se favela o agrupamento de moradias populares irregulares em áreas invadidas, com ou sem adequada infraestrutura urbana, ausentes os pré-requisitos de uso, ocupação e parcelamento de solo."

O imóvel ocupado por favela deve ser depreciado em pelo menos 50% em relação àquele livre de invasão.

3.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

Valor do imóvel = $V_t + V_b$

Onde,

V_b = valor das benfeitorias em R\$

V_t = valor do terreno em R\$

$$V_t = A_t \times (F_t + F_p + F_T + F_{fav} + C_e + C_s + q)$$

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

F_T = fator topografia

F_A = fator área

F_{fav} = fator favela

q = valor unitário em $R\$/m^2$

- Fator testada

$$F_t = (F_p/F_r)^{0,15}$$

Onde,

F_t = fator testada

F_r = Frente de referência = 15 m

F_p = frente projetada

- Fator profundidade

$$a) \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$F_p = (P_e/P_{mi})^{0,5}$$

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{mi} = profundidade mínima = 20 m

P_e = profundidade equivalente

$$b) \quad P_{ma} \leq P_e \leq 3 \quad P_{ma}$$

$$F_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,5} \}$$

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{ma} = profundidade máxima = 60 m

P_e = profundidade equivalente

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações						
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes de esquina	Custo do área	Área de influência do lote (m²)	Observações gerais				
		Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade								
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima										
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	F_p	P_p	C_e	C_p						
Grupo III Zonas de uso comercial no de esquina	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,30	0,50	Aplica-se item 11.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	60 - 300	Observar as recomendações 16.3.2. Para lotes com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 11.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 11.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
Grupo IV Zonas industriais ou especiais	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 29.000	Análise pelo valor unitário e influência da localização. Para lotes com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000				

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados

$$V_b = A_c \times F_{ob} \times IC \times R8-N$$

Onde,

A = área construída em m²

Vb = valor das benfeitorias em R\$

Onde,

A = área construída em m²

R8-N = R\$1.517,65/m² (outubro/2020)

OUTUBRO 2020	
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)	
SEM DESONERAÇÃO R\$-N	COM DESONERAÇÃO R\$-N
1.517,65 (1,13%)	1.411,51 (1,21%)

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - P _c			Idade Referencial - I (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,555	60	30%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	80	30%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	30%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,885	4,399	80	30%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	80	30%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,559	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de quaisquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estado.

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}$$

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

3.2 Valor do Imóvel

3.2.1 Valor do terreno

Quadro 1: Cálculo do valor de terreno

Imóvel	Area m ²	Testada m	Ffav	Valor uniário terreno R\$/m ²	Valor terreno R\$
Matrícula nº 168.506	698,00	10,00	0,50	1.435,11	500.853,29
Matrícula nº 168.507	730,00	10,00	0,50	1.435,11	523.815,04
Matrícula nº 168.508	739,00	10,00	0,50	1.435,11	530.273,04
Matrícula nº 118	1.326,00	20,00	1,00	1.498,39	1.986.869,92
				Total	3.541.811,28

3.2.2 Valor da benfeitoria

O valor da benfeitoria é obtido através da expressão a seguir.

$$V_b = A_c \times F_{ob} \times IC \times R_{8-N}$$

$$V_b = 0 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00 \times R\$1.517,65/\text{m}^2$$

$$V_b = R\$0,00 \text{ (novembro/2020)}$$

3.2.3 Valor do imóvel**Quadro 2:** Valor do imóvel

Imóvel	Valor terreno R\$	Valor Benfeitoria R\$	Valor Imóvel R\$
Matrícula nº 168.506	500.853,29	-	500.853,29
Matrícula nº 168.507	523.815,04	-	523.815,04
Matrícula nº 168.508	530.273,04	-	530.273,04
Matrícula nº 118	1.986.869,92	-	1.986.869,92
Total			3.541.811,28

O valor obtido para os imóveis em seu estado atual é de **R\$3.542.000,00 (novembro/2020) - três milhões, quinhentos e quarenta e dois mil reais**

v = R\$3.542.000,00 (novembro/2020)

4. QUESITOS**4.1) Fls. 628/630**

1. Há divergência entre a constatação feita in loco e a descrição constante da documentação registral imobiliária?

R: Não é possível aferir em campo os reais limites de cada imóvel.

2. O imóvel está invadido total ou parcialmente ou, de que forma, ocupado?

R: Os imóveis situados na Rua Harry Dannenberg, nº 106 ou 148 estão invadidos, o imóvel situado na Rua Harry Dannenberg, nº 256, está locado pelo autor para um estacionamento.

3. Existem plantações no imóvel ou animais ali instalados?

R: Não.

4. Como se apresenta a topografia do imóvel, ou seja, o imóvel é, em sua maioria, plano ou possui diversas alterações no relevo?

R: Os imóveis são planos, tendo o córrego no fundo.

5. O imóvel acusa a existência de qualquer tipo de substância tóxica ou poluente que possa tornar inviável a sua utilização ou aproveitamento para fins residenciais, comerciais, extrativista, de agropecuária, etc?

R: Os imóveis avaliados não constam da relação de áreas contaminadas da CETESB.

6. Considerando o zoneamento do local, qual é o potencial de aproveitamento do imóvel: residencial, comercial, industrial, exploração de agropecuária, extração vegetal e/ou mineral, etc? Por quais motivos?

R: Conforme a Lei nº 16.402/2016, os imóveis estão localizados em ZC - zona de centralidade, destinada predominantemente ao uso não residencial.



CAPÍTULO II DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:

I - Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

7. Há possibilidade de desmembramento do imóvel para fins de aproveitamento misto (ex.: parte residencial e parte comercial)?

R: OS parâmetros de parcelamento do solo estão expressos no quadro a seguir, área mínimo de terreno de 125,00 m² e frente mínima de 5,00 m².

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	150	20.000
		ZEUa			
		ZEUP	20	150	20.000
	ZEM	ZEUPa			
		ZEM	20	150	20.000
		ZEMP			
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	150	20.000
		ZCa			
		ZC-ZEIS			
	ZCOR	ZCOR-1	10	100	10.000
		ZCOR-2			
		ZCOR-3			
		ZCORa			
	ZM	ZM	5	150	20.000
		ZMa			
		ZMIS			
		ZMISa			
	ZEIS	ZEIS-1	5	150	20.000
		ZEIS-2			
		ZEIS-3			
		ZEIS-4			
		ZEIS-5			
	ZDE	ZDE-1	5	20	1.000
		ZDE-2	10	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	100	10.000
		ZER-2	5	100	10.000
		ZERa	10	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	NA	NA
		ZPDSr	NA	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	NA	NA

8. Que seja descrito as características da área bem como todas as benfeitorias.

R: Prejudicado, não foi possível vistoriar internamente o imóvel situado à Rua Harry Dannenberg, nº 106 ou 148 já que estão invadidos. As benfeitorias vistoriadas na Rua Harry Dannenberg, nº 256, guarita e cobertura foi edificada pelo inquilino.

9. Que seja juntado fotos demonstrando todas as características da área bem como todas as benfeitorias existentes.

R: Favor reportar-se ao laudo.

10. Que para avaliação da área adote as normas de avaliação de terras rurais, Norma ABNT NBR 14.653-3 - Avaliação de Bens - Parte 3.

R: Foi utilizada a NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

11. Que a avaliação seja feita utilizando como parâmetros outras áreas rurais nas proximidades e com as características semelhantes, ou seja, pelo método comparativo direto.

R: Prejudicado, são imóveis urbanos.

12. Que as diferenças em relação aos itens básicos de avaliação de área rural entre a área que está sendo avaliada e os elementos de pesquisa sejam homogeneizados.

R: Prejudicado, são imóveis urbanos.

13. Que seja apresentado o valor da área e todo detalhamento de cálculo.

R: Favor reportar-se ao anexo do laudo técnico.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 30 (trinta) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta, também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 4 de novembro de 2020.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

ANEXOS

- Amostra
- Cálculo

TRATAMENTO DE FATORES

1	Elemento	Fonte	Foto
	Avenida Itaquera, 7080	Neves e Neves Imóveis	
	Córrego no fundo	Sr. Antonio Tel.: 2619-3152	
	Avenida Itaquera, ao lado nº 7374	Olipac Imóveis	
		Sr. Edivaldo Tel.: 2088-4141	
	Avenida Harry Dannenberg, ao lado nº 995	Corretor	
		Sr. João Tel.: 95244-1994	

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Valor Ac (R\$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	5.720.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,90
2	5.800.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,90
3	420.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,90

Elemento	Valor At (R\$)	At (m²)	qu (R\$/m²)	t (m)	p (m)	Ft	Fp	FT	Ce	Cs
1	5.148.000,00	2.860,00	1.800,00	15,00	190,67	1,000	0,841	1,000	1,000	0,700
2	5.220.000,00	2.100,00	2.485,71	40,00	52,50	0,863	1,000	1,000	1,000	1,000
3	378.000,00	200,00	1.890,00	5,00	40,00	1,179	1,000	1,000	1,000	1,000

Email: akluppel22@gmail.com
Cel.: (11) 99187-0058

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elemento	Fator Oferta			Fator Profundidade				Fator Testada				Fator Topografia			
	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Pe	Fator Profund	Dif. (R\$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Fp	Fator Testada	Dif (R\$) Testada	Unitário Homog pela Testada	FT elemento	Fator Topogra fia	Dif Topogra fia	Unitário Homog pela Topografia
1	1.800,00	0,9	1.800,00	190,67	-0,159	-286,21	1.513,79	15,00	0,000	0,00	1.800,00	1,000	1,00	0,00	1.800,00
2	2.485,71	0,9	2.485,71	52,50	0,000	0,00	2.485,71	40,00	-0,137	-340,08	2.145,64	1,000	1,00	0,00	2.485,71
3	1.890,00	0,9	1.890,00	40,00	0,000	0,00	1.890,00	5,00	0,179	338,59	2.228,59	1,000	1,00	0,00	1.890,00
Média	2.058,57		2.058,57				1.963,17				2.058,07				2.058,57
Desvio padrão	372,64		372,64	Pma	60		490,07	Testada	15		227,32	FT aval	1,00		372,64
Coef. Var.	18,10%		18,10%	Pmin	20		24,96%	exp fr=	0,15		11,05%				18,10%

Superior (+30%)	2.676,14	2.676,14	2.552,12	2.675,50	2.676,14
Inferior (-30%)	1.441,00	1.441,00	1.374,22	1.440,65	1.441,00

Fator Esquina					Consistência do Solo					Resultado da aplicação dos fatores					coef geral homog. Avaliando		coef geral homog. Média Saneada						
Ce elemento	Fator Esquina	Dif (R\$)	Unitário Homog pela Esquina	Cs elemento	Fator solo	Dif (R\$)	Unitário Homog pelo Solo	Unitário só com Fator Oferta	Prof + Test + Topog. + Ce + Cs média	Prof + Test + Topog. + Ce + Cs avaliando t = 10m	Prof + Test + Topog. + Ce + Cs avaliando t = 20m												
1,000	1,00	0,00	1.800,00	0,700	1,00	0,00	1.513,79	1.800,00	1.513,79	1.424,47	1.487,28			0,84									
1,000	1,00	0,00	2.485,71	1,000	0,70	-745,71	1.740,00	2.485,71	1.399,92	1.317,32	1.375,41			0,56									
1,000	1,00	0,00	1.890,00	1,000	0,70	-567,00	1.323,00	1.890,00	1.661,59	1.563,54	1.632,49			0,88									
Ce aval	1,00		2.058,57	Csaval	0,70		1.525,60	2.058,57	1.525,10	1.435,11	1.498,39												
								372,64	131,20	123,46	128,90												
								18,10%	8,60%	8,60%	8,60%												
															Superior (+30%)		1.865,64		1.947,91				
															Inferior (-30%)					1.004,58		1.048,88	

Distribuição t

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Email: akluppel22@gmail.com
 Cel.: (11) 99187-0058

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11^a VARA CÍVEL
FÓRUM CENTRAL**

Processo nº 0046361-13.2016.8.26.0100

Repte: Companhia de Gás de São Paulo - COMGÁS
Reqdo: Indústrias e Comércio de Vidros Santa
Terezinha Ltda

ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES,
Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada e intimada
nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, que corre
por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à
presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no
presente

LAUDO TÉCNICO RETIFICADO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista dos seguintes imóveis:

- Matrícula nº 168.506 do 9º CRI, Rua Harry Dannenberg, Nº 214, antigo nº 118, São Paulo;
- Matrícula nº 168.507 do 9º CRI, Rua Harry Dannenberg, nº 228, antigo nº 128, São Paulo;
- Matrícula nº 168.508 do 9º CRI, Rua Harry Dannenberg, nº 236, antigo nº 138, São Paulo;
- Matrícula nº 118 do 9º CRI, Rua Harry Dannenberg, 256, São Paulo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este parecer foi elaborado em conformidade com os requisitos explicitados nas seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR - 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019);
- ✓ NBR - 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011);
- ✓ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2011);
- ✓ Norma CAJUFA para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo (2019).

2. IMÓVEIS

- Matrícula nº 168.506 do 9º CRI

Rua Harry Dannenberg, nº 214

Frente = 10,00 m

Área de terreno = 698,00 m²

Inscrição Cadastral = 114.146.0021

Figura 1: Matrícula

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

matrícula **168.506** folio **01** São Paulo, 27 de agosto de 2001

IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno situados à Rua da Fazenda, nº 118, Vila Carmozina, no **DISTRITO DE ITAQUERA**, medindo 10,00m de frente para a referida rua; 68,30m da frente aos fundos de um lado, confrontando com propriedade de Benedito Leme; 72,00m do outro lado, confrontando com propriedade de Brasilino José Leme; tendo nos fundos a largura de 10,00m, onde confronta com o Rio Verde; encerrando a área de 698,00m².

PROPRIETÁRIA:- INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Harry Danhenberg, nº 148, Itaquera.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 139.951, deste Registro de Imóveis, feita em 23/10/1.972.

C. CONTRIBUINTE:- 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Figura 2: Dados cadastrais

Atributo	Valor
Nome do proprietário	BENEDITO J LEME FILHO
Setor	114
Quadra	148
Lote	0021
Situação	ATIVO
Digito SQL	5
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R HARRY DANNENBERG
Número da Porta	214
Tipo de Uso	Terreno
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	730
Área construída	0

Figura 3: Localização do imóvel

- Matrícula nº 168.507 do 9º CRI

Rua Harry Dannenberg, nº 228

Frente = 10,00 m

Área de terreno = 730,00 m²

Inscrição Cadastral = 114.146.0020

Figura 4: Matrícula

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL	
matrícula	folha	São Paulo, 27 de agosto de 2001	
168.507	01		
IMÓVEL: - UMA CASA e seu respectivo terreno situados à Rua da Fazendinha, nº 128, no DISTRITO DE ITAQUERA, medindo 10,00m de frente para a referida rua; 72,00m de frente aos fundos de um lado, confrontando com propriedade de Benedito José Leme Filho; 74,00m do outro lado, confrontando com propriedade de José Benedito Leme; tendo nos fundos a largura de 10,00m, onde confronta com o Rio Verde; encerrando a área de 730,00m².			
PROPRIETÁRIA: - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Harry Dannenberg, nº 148, Itaquera.			
REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 138.660, deste Registro de Imóveis, feita em 12/07/1.972.			
C. CONTINUANTE: -			
		9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL	

Figura 5: Dados cadastrais

Atributo	Valor
Nome do proprietário	BRASILIO JOSE LEME
Setor	114
Quadra	146
Lote	0020
Situação	ATIVO
Dígito SQL	7
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R HARRY DANNENBERG
Número da Porta	228
Tipo de Uso	Terreno
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	730
Área construída	0

Figura 6: Localização

- Matrícula nº 168.508 do 9º CRI

Rua Harry Dannenberg, nº 236, São Paulo

Frente = 10,00 m

Área de terreno = 739,00 m²

Figura 7: Dados cadastrais

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

168.508
01
São Paulo, 27 de agosto de 2001

IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno situados à Rua da Escada, nº 138, Vila Carmosina, no DISTRITO DE ITAQUERA, medindo 10,00m de frente para a referida rua/ 74,00m da frente aos fundos de um lado, confrontando com propriedade de Brasileiro José Leme/ 73,00m do outro lado, confrontando com propriedade de Marcellio José Leme; tendo nos fundos a largura de 10,00m, onde confronta com o Rio Verde; encerrando a área de 739,00m².

PROPRIETÁRIA:- INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS SANTA TERESINHA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Harry Dannenberg, nº 148, Itaquera.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 142.151, deste Registro de Imóveis, feita em 19/02/1.973.

C. CONTRIBUINTE:-

5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Figura 8: Dados cadastrais

Atributo	Valor
Nome do proprietário	JOSE B LEMES
Sector	114
Quadra	146
Lote	0019
Situação	ATIVO
Dígito SCL	3
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R HARRY DANNENBERG
Numero da Porta	238
Tipo de Uso	Terreno
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	739
Área construída	0

Figura 9: Localização

- Matrícula nº 118 do 9º CRI

Rua Harry Dannenberg, nº 256, São Paulo

Frente = 20,00 m

Área de terreno = 639,00 m² + 687 m² = 1.326 m²

Inscrição cadastral: nº 114.146.0017 e 114.146.0018

Figura 10: Matrícula

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAP	
matrícula	ficha	EDSON JOSÉ CAMPOS DE OLIVEIRA OFICIAL	
118	1	São Paulo, 13 de Janeiro de 1974	
OBJETO: Um terreno situado à RUA FAZENDA, em Itaquera, medindo 20,00ms, de frente, por 73,00ms, da frente aos fundos, do lado direito, visto da rua, onde divide com José Benedito Mendes, 50,00ms, da frente aos fundos do lado esquerdo onde divide com Marcolino José Lima, tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde faz divisas com o Rio Verde.			
PROPRIETÁRIOS: MANUEL DA COSTA SANTOS, CING nº 524.731-SP, português e sua mulher MARIA LEMÉ DOS SANTOS, do lar, CING nº 3.625.945-SP e CIG (para ambos) nº 054.469.908-63, brasileira domiciliados nesta Capital e MARCILIO JOSÉ LEMÉ, CIG nº 5.242.026-SP e sua mulher ELZA BRUNETTI LEMÉ, CIG nº 3.545.582-SP e CIG (para ambos) nº 065.176.258-87, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta Capital.			
R. ANTERIOR: Transcrições nºs 60.547 e 60.544 ambas do 9º R.I.			
Contrib.: nºs 114.146.0017 e 114.146.0018			

Figura 11: Dados cadastrais

Atributo	Valor
Nome do proprietário	INDUSTRIA E COM DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA
Setor	114
Quadra	146
Lote	0018
Situação	ATIVO
Dígito SQL	5
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R HARRY DANNEMBERG
Número da Porta	S/N
Tipo de Uso	Terreno
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	687
Área construída	0

Figura 12: Vista aérea do imóvel

Figura 13: Dados cadastrais

Atributo	Valor
Nome do proprietário	IND. E COM. DE VIDROS SANTA TEREZINHA LTDA
Sector	114
Quadra	146
Lote	0017
Situação	ATIVO
Digito SQL	7
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R HARRY DANNEMBERG
Número da Porta	S/N
Tipo de Uso	Terreno
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	639
Área construída	0

Figura 14: Vista aérea do imóvel

Figura 15: Quadra fiscal**Figura 16:** Vista aérea

Email: akluppel22@gmail.com
Cel.: (11) 99187-0058



Foto 1: Rua Harry Dannenberg, nº 214, 228, 236 e 256 -
GOOGLE 2010



Foto 2: Rua Harry Dannenberg, nº 214, 228, 236 e 256 -
GOOGLE 2015



Foto 3: Rua Harry Dannenberg, nº 214, 228, 236 e 256 -
GOOGLE 2016 - vestígios de invasão



Foto 4: Rua Harry Dannenberg, nº 214, 228, 236 e 256 -
GOOGLE 2017 - vestígios de invasão



Foto 5: Rua Harry Dannenberg, nº 214, 228, 236 e 256 -
GOOGLE 2017 - vestígios de invasão



Foto 6: Rua Harry Dannenberg, nº 214, 228, 236 e 256,
GOOGLE 2017 - vestígios de invasão



Foto 7: Rua Harry Dannenberg, n° 214, 228, 236



Foto 8: Rua Harry Dannenberg, n° 214, 228, 236 e 256 -
GOOGLE 2010



Foto 9: Rua Harry Dannenberg, n° 214, 228, 236 e 256 -
GOOGLE 2015 - vestígio de invasão



Foto 10: Rua Harry Dannenberg, n° 214, 228, 236 e 256 –
GOOGLE 2016 – vestígio de invasão



Foto 11: Rua Harry Dannenberg, n° 214, 228, 236 e 256–
GOOGLE 2018 – vestígio de invasão



Foto 12: Rua Harry Dannenberg, nº 214, 228, 236



Foto 13: Rua Harry Dannenberg, nº 256 - GOOGLE 2010



Foto 14: Rua Harry Dannenberg, n° 256 - GOOGLE 2015



Foto 15: Rua Harry Dannenberg, n° 256



Foto 16: Rua Harry Dannenberg, nº 256 e 236



Foto 17: Rua Harry Dannenberg, nº 256

2.1. REGIÃO

Trata-se de uma região classe média baixa, onde se encontram galpões e casas de padrão médio baixo. A região apresenta característica residencial, comercial e industrial, dotada de completa infra-estrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

2.2. Vistoria

A vistoria foi agendada para o dia 09/10/20, e acompanhada pelo assistente técnico do autor, Eng. Alessandro Gomes Camacho.

Na vistoria ficou constatado que o imóvel com número 214, 228 e 236 foi invadido, por diferentes ocupantes desde 2016. As fotos aéreas demonstram que que não havia benfeitorias no imóvel em 2010, sendo as atuais realizadas pelos atuais ocupantes.

O imóvel nº 256 está ocupado por um estacionamento, conforme informações colhidas no local, o imóvel é de propriedade do réu, e esta locação há anos.

3. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletados elementos semelhantes ao avaliando.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

Ft = de acordo com a testada do lote

Fp = de acordo com a profundidade do lote

Ce = coeficiente de frentes

FT = de acordo com a topografia do lote

Fa = de acordo com a área do lote

Ffav = no caso de áreas ocupadas irregularmente

Cs = consistência do solo

- Fator Favela

De acordo com a Norma de Avaliação para Desapropriações (CAJUFA, 2019), "Considera-se favela o agrupamento de moradias populares irregulares em áreas invadidas, com ou sem adequada infraestrutura urbana, ausentes os pré-requisitos de uso, ocupação e parcelamento de solo.".

O imóvel ocupado por favela deve ser depreciado em pelo menos 50% em relação àquele livre de invasão.

3.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

Valor do imóvel = $V_t + V_b$

Onde,

V_b = valor das benfeitorias em R\$

V_t = valor do terreno em R\$

$V_t = A_t \times (F_t + F_p + F_T + F_{fav} + C_e + C_s + q)$

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

F_T = fator topografia

F_A = fator área

F_{fav} = fator favela

q = valor unitário em $R\$/m^2$

3.2 Cálculos

Quadro 1: Amostra

	Elemento	Fonte	Foto
1	Avenida Itaquera, 7080 Córrego no fundo	Neves e Neves Imóveis Sr. Antonio Tel.: 2619-3152	
2	Avenida Itaquera, ao lado nº 7374	Olipac Imóveis Sr. Edivaldo Tel.: 2088-4141	
3	Avenida Harry Dannenberg, ao lado nº 995	Corretor Sr. João Tel.: 95244-1994	

Quadro 2: Dados

Benfeitoria									
Elemento	Valor ofertado (R\$)	Tipo	Fo	Padrão	Área construída Ac (m²)	Idade	Valor benfeitoria (R\$)	Ic	Fob
1	5.720.000,00	Oferta	0,90	Terreno	-	-	-	-	-
2	5.800.000,00	Oferta	0,90	Terreno	-	-	-	-	-
3	420.000,00	Oferta	0,90	Terreno	-	-	-	-	-

Terreno									
Elemento	Valor terreno Vt (R\$)	Área terreno At (m²)	Valor do terreno (Vt/At) (R\$/m²)	Testada Fp (m)	Profundidade Pe (m)	Fator testada Ft = (Ft/Fp) ^{0,15}	Fator profundidade * (R\$/m²)	Fator topografia Ft	Consistência do solo Cs
1	5.148.000,00	2.860,00	1.800,00	15,00	190,67	1,000	0,841	1,000	0,700
2	5.220.000,00	2.100,00	2.485,71	40,00	52,50	0,863	1,000	1,000	1,000
3	378.000,00	200,00	1.890,00	5,00	40,00	1,179	1,000	1,000	1,000

Quadro 3: Zona

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes na mesma	Cálculo área	Área		Observações gerais:
		Heterogeneidade			Exposição de Frente	Exposição do Fator Profundidade			Área de aplicação do Lote (m²)	Intervalo característico de área (m²)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _m	P _{máx}	"F"	"P"	C _f	C _p			
Grupo II: Zonas de uso residencial de baixa densidade	7ª Zona Comercial Padrão Especial	5	50	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 11.3.2	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 16.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e avaliar a eventual influência da presença de frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,35	0,50	Aplica-se Item 11.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 11.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais e de depósitos	10ª Zona Industrial	não se aplica	não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	3.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	11ª Zona Depósitos	não se aplica	não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

A seguir serão detalhados os cálculos realizados, nas tabelas de fls. 736/739.

- Fator testada

$$F_t = (F_p/F_r)^{0,15}$$

Onde,

F_t = fator testada

F_r = Frente de referência = 15 m

F_p = frente projetada

Quadro 4: Fator testada

Elemento	Testada Fp (m)	Fator testada $F_t = (F_r / F_p)^{0,15}$
1	15,00	1,000
2	40,00	0,863
3	5,00	1,179

- Fator profundidade

$$a) \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$F_p = (P_e / P_{mi})^{0,5}$$

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{mi} = profundidade mínima = 20 m

P_e = profundidade equivalente

$$b) P_{ma} \leq P_e \leq 3 P_{ma}$$

$$F_p = (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \times (P_{ma} / P_e)^{0,5} \}$$

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{ma} = profundidade máxima = 60 m

P_e = profundidade equivalente

$$c) P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

$$F_p = 1,000$$

Quadro 5: Fator profundidade

Elemento	Profundidade Pe (m)	Fator profundidade Fp
1	0,00	0,841
2	0,00	1,000
3	0,00	1,000

Quadro 6: Topografia

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

Quadro 7: Fator Topografia

Elemento	Fator topografia FT
1	1,000
2	1,000
3	1,000

Quadro 8: Consistência do Solo

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

Quadro 8: Consistência do Solo

Elemento	Consistência do solo
	Cs
1	0,700
2	1,000
3	1,000

3.2.1 Valor do Imóvel**3.2.1.1 Valor do terreno****Quadro 1:** Cálculo do valor de terreno

Imóvel	Area m ²	Testada m	Ffav	Valor uniário terreno R\$/m ²	Valor terreno R\$
Matrícula nº 168.506	698,00	10,00	0,50	1.435,11	500.853,29
Matrícula nº 168.507	730,00	10,00	0,50	1.435,11	523.815,04
Matrícula nº 168.508	739,00	10,00	0,50	1.435,11	530.273,04
Matrícula nº 118	1.326,00	20,00	1,00	1.498,39	1.986.869,92
Total					3.541.811,28

3.2.1.2 Valor da benfeitoria

O valor da benfeitoria é obtido através da expressão a seguir.

$$Vb = Ac \times Fob \times IC \times R8-N$$

$$Vb = 0 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00 \times R\$1.517,65/\text{m}^2$$

$$Vb = R\$0,00 \text{ (novembro/2020)}$$

3.2.1.3 Valor do imóvel**Quadro 2:** Valor do imóvel

Imóvel	Valor terreno R\$	Valor Benfeitoria R\$	Valor Imóvel R\$
Matrícula nº 168.506	500.853,29	-	500.853,29
Matrícula nº 168.507	523.815,04	-	523.815,04
Matrícula nº 168.508	530.273,04	-	530.273,04
Matrícula nº 118	1.986.869,92	-	1.986.869,92
Total			3.541.811,28

O valor obtido para os imóveis em seu estado atual é de **R\$3.542.000,00 (novembro/2020) - três milhões, quinhentos e quarenta e dois mil reais**

v = R\$3.542.000,00 (novembro/2020)

4. QUESITOS

4.1) Fls. 628/630

1. Há divergência entre a constatação feita in loco e a descrição constante da documentação registral imobiliária?

R: Não é possível aferir em campo os reais limites de cada imóvel, já que está ocupação é irregular.

2. O imóvel está invadido total ou parcialmente ou, de que forma, ocupado?

R: Os imóveis situados na Rua Harry Dannenberg, nº 214, 228 e 236 estão invadidos, o imóvel situado na Rua Harry Dannenberg, nº 256, está locado pelo autor para um estacionamento.

3. Existem plantações no imóvel ou animais ali instalados?

R: Não.

4. Como se apresenta a topografia do imóvel, ou seja, o imóvel é, em sua maioria, plano ou possui diversas alterações no relevo?

R: Os imóveis são planos, tendo o córrego no fundo.

5. O imóvel acusa a existência de qualquer tipo de substância tóxica ou poluente que possa tornar inviável a sua utilização ou aproveitamento para fins

residenciais, comerciais, extrativista, de agropecuária, etc?

R: Os imóveis avaliandos não constam da relação de áreas contaminadas da CETESB.

6. Considerando o zoneamento do local, qual é o potencial de aproveitamento do imóvel: residencial, comercial, industrial, exploração de agropecuária, extração vegetal e/ou mineral, etc? Por quais motivos?

R: Conforme a Lei nº 16.402/2016, os imóveis estão localizados em ZC - zona de centralidade, destinada predominantemente ao uso não residencial.



CAPÍTULO II
DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:

I - Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

7. Há possibilidade de desmembramento do imóvel para fins de aproveitamento misto (ex.: parte residencial e parte comercial)?

R: OS parâmetros de parcelamento do solo estão expressos no quadro a seguir, área mínimo de terreno de 125,00 m² e frente mínima de 5,00 m².

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUaPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI		ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

8. Que seja descrito as características da área bem como todas as benfeitorias.

R: As benfeitorias erguidas na Rua Harry Dannenberg, nº 214, 228 e 236 foram edificadas pelos atuais ocupants. As benfeitorias vistoriadas na Rua Harry Dannenberg, nº 256, guarita e cobertura foi edificada pelo inquilino.

9. Que seja juntado fotos demonstrando todas as características da área bem como todas as benfeitorias existentes.

R: Favor reportar-se ao laudo.

10. Que para avaliação da área adote as normas de avaliação de terras rurais, Norma ABNT NBR 14.653-3 - Avaliação de Bens - Parte 3.

R: Foi utilizada a NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

11. Que a avaliação seja feita utilizando como parâmetros outras áreas rurais nas proximidades e com as características semelhantes, ou seja, pelo método comparativo direto.

R: Prejudicado, são imóveis urbanos.

12. Que as diferenças em relação aos itens básicos de avaliação de área rural entre a área que está sendo avaliada e os elementos de pesquisa sejam homogeneizados.

R: Prejudicado, são imóveis urbanos.

13. Que seja apresentado o valor da área e todo detalhamento de cálculo.

R: Favor reportar-se ao corpo do laudo técnico.

4.2 PETIÇÃO DO REQUERIDO (Fls. 771/775)

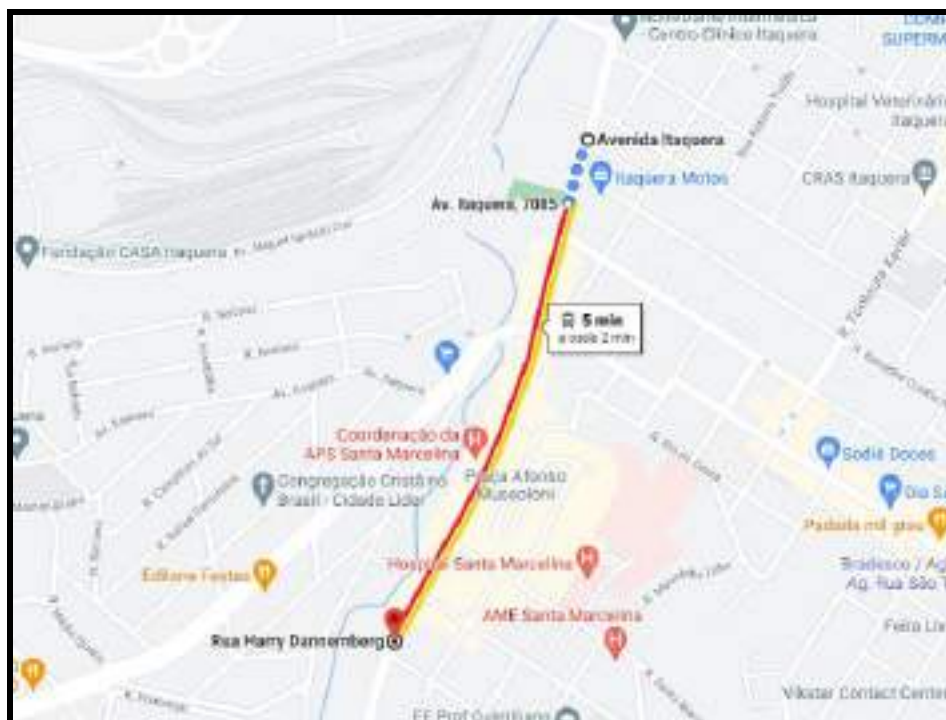
Alega o requerido que esta signatária não cumpriu:

- O determinado à fls. 690;

R: Sim, foi cumprido o determinando.

- Imóveis referenciais no mesmo logradouro;

R: É de estranhar tal comentário, já que que as amostras obtidas estão localizadas na mesma avenida que os imóveis avaliando, Avenida Itaquera (logradouro que consta das Matrículas) e Avenida Harry Danneberg (atual nome de parte da Avenida Itaquera).



- Não apresentar comprovante dos valores referenciados;

R: As amostras coletadas e cálculos estão podem ser consultados à fls. 736/740.

- Não apresentar fundamentação da depreciação apresentada;

R: O laudo acostado aos autos está conforme normas vigentes e formulário apresentado no corpo do laudo, e neste laudo foi realizado passo a passo. Esclarece por ser tratar de análise técnica deveria ser analisado por engenheiro e/ou arquiteto, conforme Lei 5194/66.

- Não apresentar medidas dos imóveis;

R: As medidas dos terrenos estão contidas nas matrículas, quanto as benfeitorias, estas foram edificadas pelos atuais ocupantes, motivo de não terem sido levantadas.

- Não aplicou as benfeitorias do imóvel de matrícula nº 118;

R: As benfeitorias foram edificadas pelos inquilinos, podendo ser retiradas.

- Laudo de avaliação dos imóveis no valor de R\$10.000.000,00 (dezembro/2020) - (fls. 774/775).

Em atendimento a vossa estimada solicitação, temos a informar que os imóveis descritos abaixo, de propriedade da Ind. e Com. de Vidros Santa Terezinha Ltda, poderão ser oferecidos para venda no valor de R\$ 10.000.000,00 (Dez Milhões de Reais), como segue:

1) Imóvel sito Rua Harry Dannenberg, nºs 105/148, Itaquera, SP, com Transcrição nº 111.111 no 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, e tendo como nº 114.146.0023-1 de contribuinte cadastrado na Prefeitura da Capital de São Paulo, com área de terreno incorporada de 6.836 m2 e área construída de 4.977 m2 – Valor R\$ 6.600.000,00 (Seis Milhões e Seiscentos Mil Reais).

2) Imóvel sito Rua Harry Dannenberg, nº 214 (antigo nº 118), com matrícula nº 168.506 no 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, e tendo como nº 114.146.0021-5 de contribuinte cadastrado na Prefeitura da Capital de São Paulo, com área de terreno de 730 m2 – Valor R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais).

3) Imóvel sito Rua Harry Dannenberg, nº 228 (antigo nº 128), com matrícula nº 168.507 no 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, e tendo como nº 114.146.0020-7 de contribuinte cadastrado na Prefeitura da Capital de São Paulo, com área de terreno de 730 m2 – Valor R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais).

4) Imóvel sito Rua Harry Dannenberg, nº 236 (antigo nº 138), com matrícula nº 168.508 no 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, e tendo como nº 114.146.0019-3 de contribuinte cadastrado na Prefeitura da Capital de São Paulo, com área de terreno de 739 m2 – Valor R\$ 710.000,00 (Setecentos e Dez Mil Reais).

5) Imóvel sito Rua Harry Dannenberg, nº 256 (antigo s/n LT 5 QD 97), com matrícula nº 118 no 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, e tendo como nº 114.146.0017-7 de contribuinte cadastrado na Prefeitura da Capital

de São Paulo, com área de terreno de 639 m2 – Valor R\$ 615.000,00 (Seiscentas e Quinze Mil Reais).

6) Imóvel sito Rua Harry Dannenberg, nº 256 (antigo s/n LT 5 QD 97), com matrícula nº 118 no 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, e tendo como nº 114.146.0018-5 de contribuinte cadastrado na Prefeitura da Capital de São Paulo, com área de terreno de 687 m2 – Valor R\$ 675.000,00 (Seiscentas e Setenta e Cinco Mil Reais).

R: O corretor de imóveis da Gianini informou que os imóveis poderão ser oferecidos para venda no valor de R\$10.000.000,00 (dezembro/2020) (fls. 774/775). Temos que

relembrar que o imóvel 1, descrito na Transcrição nº 111.111 do 9º CRI da Capital não foi penhorado, portanto não foi avaliado. Ora, excluindo o valor de R\$6.600.000,00 refere ao imóvel 1, temos o valor é de R\$3.400.000,00 (dezembro/2020) para os outros 5 imóveis.

Esta signatária obteve o valor de R\$3.542.000,00 (novembro/2020) para os imóveis penhorados.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 37 (trinta e sete) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta, também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 28 de abril de 2021.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares