

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO  
22ª VARA DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.**

PROC. 1105602-90.2019.8.26.0100

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO

EXEQUENTE: VILLA TOSCANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

EXECUTADO: SABIÁ PANAMBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

tendo vistoriado o local, analisado documentos e procedido às demais diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL**

## 1- PRELIMINARES

Trata-se de avaliação conforme determinação e penhora sobre o bem imóvel de propriedade da executada SABIÁ PANAMBY, na Rua Itapacurai correspondente aos lotes 8, 9, 10 e 11 objeto da matrícula nº 147.694, do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/Capital, conforme cópia colacionada abaixo.

Foi apresentada as fls. Parecer Técnico Divergente por parte da GDZ INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA. através de seu assistente técnico eng. Silvio Koury Jerez. Após a devida análise do apresentado e através de buscas realizadas na localidade e vinda de identificação de que se trata de local com finalidade de área para incorporação de empreendimentos de Residencial Vertical AltoPpadrão e zoneamento do municipal foi possível constatar que as afirmações do assistente técnico têm razão.

Portanto estamos retificando o anteriormente apresentado com nova pesquisa de elementos e cálculos que podem ser vistos no Corpo do Laudo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

ficha



147.694

01

São Paulo, 08 de Outubro de 1997

**IMÓVEL:** Um terreno situado na rua Itapacurá, consistente dos lotes nºs 08, 09, 10 e 11, da quadra L, do Jardim Paraíso do Morumbi, no 309 Subdistrito Ibirapuera, medindo, na posição - de quem da rua olha para o terreno, e partindo da esquerda pa - ra a direita, pela frente para a citada rua, em 03 linhas, - primeiramente 20,00 metros, neste ponto deflete à esquerda - num ângulo de 90º e segue na distância de 3,00 metros, neste - ponto deflete à direita num ângulo de 90º e segue na distân - cia de 25,50 metros, por 25,70 metros da frente aos fundos - do lado direito, na mesma posição, 25,00 metros do lado es - querdo, tendo nos fundos a largura de 50,00 metros, encerran - do a área de 1.100,00 metros quadrados, confrontando do lado direito na mesma posição, com os lotes nºs 12, 13 e 14, do la - do esquerdo com o lote nº 07, e, nos fundos com os lotes nºs 17, 18, 19, 20, 21 e 22, todos da mesma quadra "L".

**PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA GASSIGNATO LTDA., com sede nesta - Capital, na rua Guararapes, nº 1.548, Brooklin Novo, CGC/ME - nº 53.152.757/0001-67.

**TÍTULO AQUISITIVO:** R.04 em 25 de fevereiro de 1994 e Av.5 em 08 de outubro de 1997, nas matrículas nºs 134.842 e 134.843 ; e, R.02 em 21 de junho de 1995 e Av.3 em 08 de outubro de ... 1997, nas matrículas nºs 139.232 e 139.233, todas deste Regis - tro. O Escrevente autorizado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.01 - 147.694 - São Paulo, 04 de Junho de 1999.

Das certidões nºs 105.611/99-9, 105.610/99-2, 105.609/99-4 e 105.608/99-8, expedidas em 27 de maio de 1999 pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da ma - trícula foi cadastrado pelos contribuintes nºs 170.042.0048-4 (lote 8), 170.042.0049-2 (lote 9), 170.042.0050-6 (lote 10) e 170.042.0051-4 (lote 11). O Escrevente autorizado ..... continua no verso

MOO. 809 - L006 - 06/97 - PLATINA

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis www.registradores.org.br Visualizado em 25/11/2020 13:16:59

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO DANIEL STEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2020 às 11:02, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código A2B562EE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

matrícula	Ficha
147.694	01

(José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial substituto (Nelson Amoroso).

.....

R.02 - 147.694 - São Paulo, 04 de Junho de 1999.

TRANSMITENTE: CONSTRUTORA GASSIGNATO LTDA, CGC nº 53.152.757/0001-67 com sede nesta Capital na Rua Guararapes, 1548, ... Brooklin Novo. (CND do INSS e Certidão da Receita Federal: - declaração que o imóvel não faz parte de seu ativo permanente).

ADQUIRENTE: GDZ INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA, CGC nº - 02.190.217/0001-37 com sede nesta Capital na Rua Guararapes, 1548, sala 2, Brooklin Novo.

TITULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TITULO: Escritura de 10 de dezembro de 1997 do 210- Tabelião de Notas desta Capital, livro 2432, fls 182/185, .. apresentada a registro por certidão passada em 26 de maio de 1999.

VALOR: R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O Escrevente autorizado (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial substituto (Nelson Amoroso).

.....

AV.03 - 147.694 - São Paulo, 10 de Janeiro de 2000

Atendendo requerimento de 19 de novembro de 1999, procedo a presente averbação para ficar constando que a CONSTRUTORA... GASSIGNATO LTDA. e a GDZ INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA. qualificadas anteriormente, retificaram o requerimento 11 de setembro de 1997, que deu origem a abertura da presente matrícula para ficar constando que na terceira linha da frente constou 25,50m, quando na realidade a linha possui 24,50 metros, e na linha do lado direito de quem da Rua Itapacurá olha para

continua na ficha 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO DANIEL STEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2020 às 11:02, sob o número WJMJ20412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código A2856EB.

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradario.org.br) - Visualizado em 25/11/2020 15:16:59

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

folha 176

matrícula	folha
147.694	02

São Paulo, 10 de Janeiro de 2000

ra e todo unificado constou 25,70 metros, quando na realidade a linha possui 22,70 metros. O Escrevente Autorizado, ..... (Gilberto Scáncio). O Oficial substituto, ..... (Wilson Amoroso).

AV. 44 - 147.694 - São Paulo, 10 de Janeiro de 2000

Nos termos da escritura de 19 de novembro de 1999, do 219 Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.607, folha 398/399, - procedo a presente averbação para ficar constando que as partes CONSTRUTORA GARRIGATO LTDA. e GDE INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA., qualificadas anteriormente, resolveram de comum acordo retificar e ratificar a escritura de 10 de dezembro de 1997, do 219 Tabelião de Notas desta Capital, livro 2432, fls. 182/185, apresenta a registro por certidão passada em 26 de maio de 1999, objeto do R.2 da presente matrícula, para ficar constando que, face ao equívoco constante em duas linhas do perímetro, a correta descrição do imóvel, é a seguinte: "Um terreno com frente para a Rua Itapacurá, constituído dos lotes 8, 9, 10 e 11, da quadra L, do Jardim Paraíso do Morumbi, 309 Subdistrito-Itirapuera, medindo na posição de quem da rua olha para o terreno, e partindo da esquerda a direita, pela frente para a citada rua, em três linhas, primeiramente, 20,00 metros, neste ponto deflete à esquerda num ângulo de 90º e segue na distância de 3,00 metros, neste ponto deflete à direita num ângulo de 90º e segue na distância de 24,50 metros, por 22,70 metros da frente aos fundos do lado direito, na mesma posição; 25,00 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos a... largura de 50,00 metros, encerrando a área de de 1.100,00 metros quadrados; confrontando do lado direito na mesma posição com os lotes nºs 12, 13 e 14, do lado esquerdo com o lote nº 7 e, nos fundos com os lotes nºs 17, 18, 19, 20, 21 e 22, todos

CONTINUA NO VERSO


MAR 00 11:00 AM 1999

Visualização digitalizada por meio de registro em sistema eletrônico - Livro 2.607 - Folha 398/399

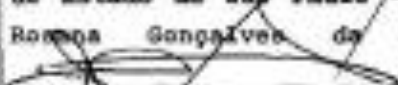
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

fls. 179

matrícula	ficha
147.694	02

da mesma quadra LY; ficando esta, parte integrante daquela pa  
ra todos os fins e efeitos de direito. O Escrevente Autoriza  
do,  (Gilberto Bonício). O Oficial substituto, ...  
(Andison Amoroso).

Av. 5 - 147.694 - São Paulo, 7 de abril de 2014.  
(prenotação n°. 701.231 - 28/03/2014).

Da escritura de 10 de março de 2014, do 9º Tabelião de  
Notas desta Capital, Livro n° 10.219, Páginas 099,  
verifica-se a proprietária GDE INCORPORADORA E  
PARTICIPAÇÕES LTDA, teve sua denominação social alterada  
para GDE INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA, conforme  
prova a cópia autenticada do instrumento particular da  
sesta alteração e consolidação do contrato social da  
sociedade empresária limitada datado de 1º de junho de  
2010, registrado sob n° 194.837/10-4, na Junta Comercial  
do Estado de São Paulo - JUCESP. A Escrevente autorizada,  
Romana Gonçalves da Penha, O Oficial Substituto,  
 (Paulo Ademar Monteiro).

R. 6 - 147.694 - São Paulo, 7 de abril de 2014.  
(prenotação n°. 701.231 - 18/03/2014).

**TRANSMITENTE:** GDE - INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES SPE  
LTDA, sociedade limitada, com sede nesta Capital, na Rua  
Francois Clovet n° 55, Vila Madalena, CEPJ n°  
02.190.217/0001-37. (Certidão Negativa de Débitos  
Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de  
Terceiros expedida pelo Instituto Nacional de Seguro  
Social - INSS n° 023352014-88888217, em 31 de janeiro de  
> 2014; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos

Continua na ficha 003

Visualização digitalizada por este sistema de registro de imóveis e gravames do Estado de São Paulo em 10/06/2024 às 17:24.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo  
Cadastro Nacional de Serventias nº. 15.12542  
São Paulo, 07 de Abril de 2014

MATRÍCULA: 147.694  
FICHA: 003

dos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (diário nº 3304-3880-D388-7A9A, emitida no dia 30 de janeiro de 2014, via internet, mencionadas no título)

**ADQUIRENTE:** SABIA FANAMBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Nove de Julho nº 5.109, 10ª andar, Itaim Bibi, CNPJ nº 17.205.061/0001-98.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 10 de março de 2014, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 10.319, Páginas 099.

**VALOR:** R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais). A Escrevente autorizada, Rosana Cappalves de Paesha. O Oficial Substituto, Paulo Ademar Monteiro.

#MDS:AB319554924722F957E96PDRH1CCD279#



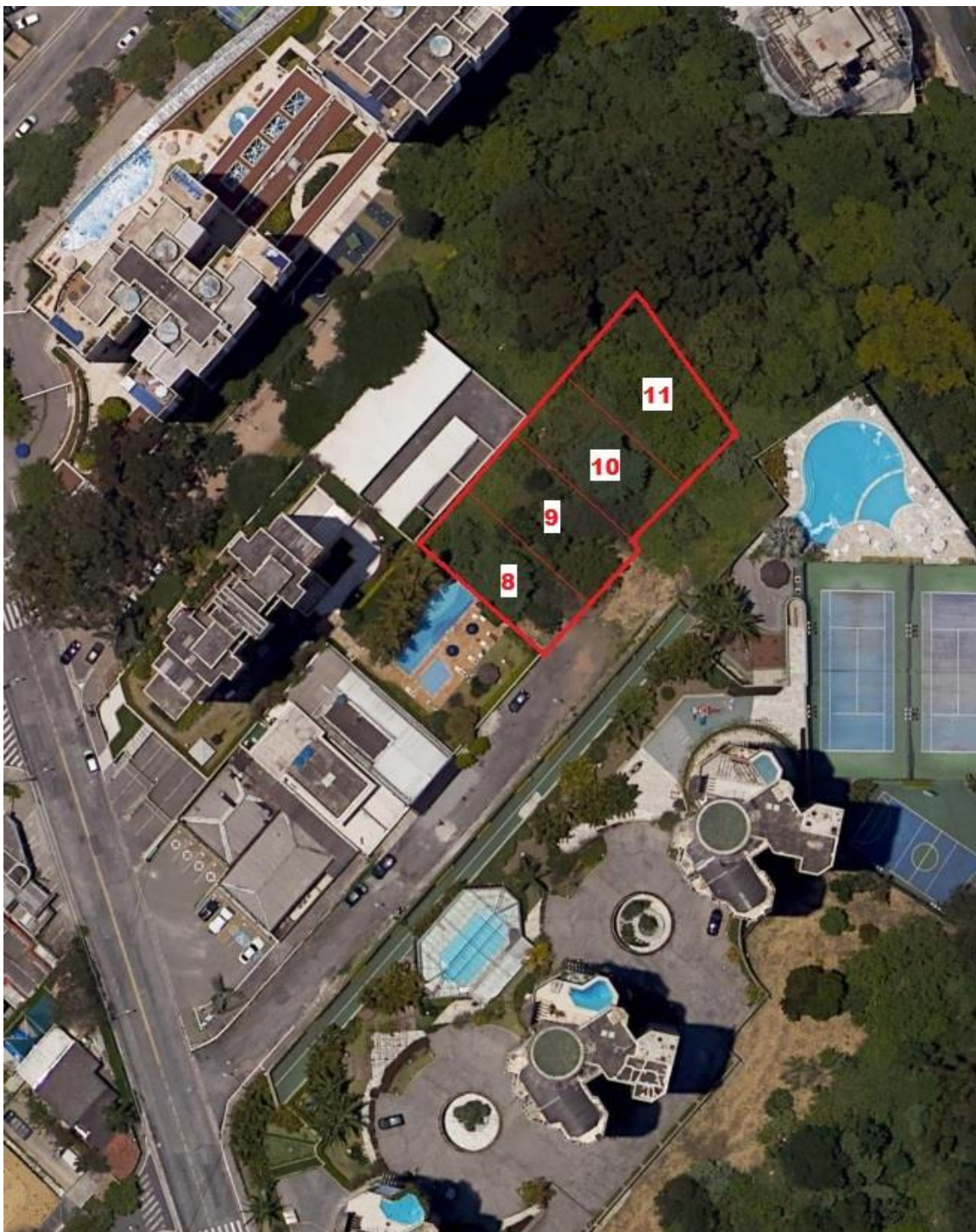
Para original, compareça pessoalmente ao Cartório de Registro de Imóveis nº 15.12542, sob o número WJM24412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

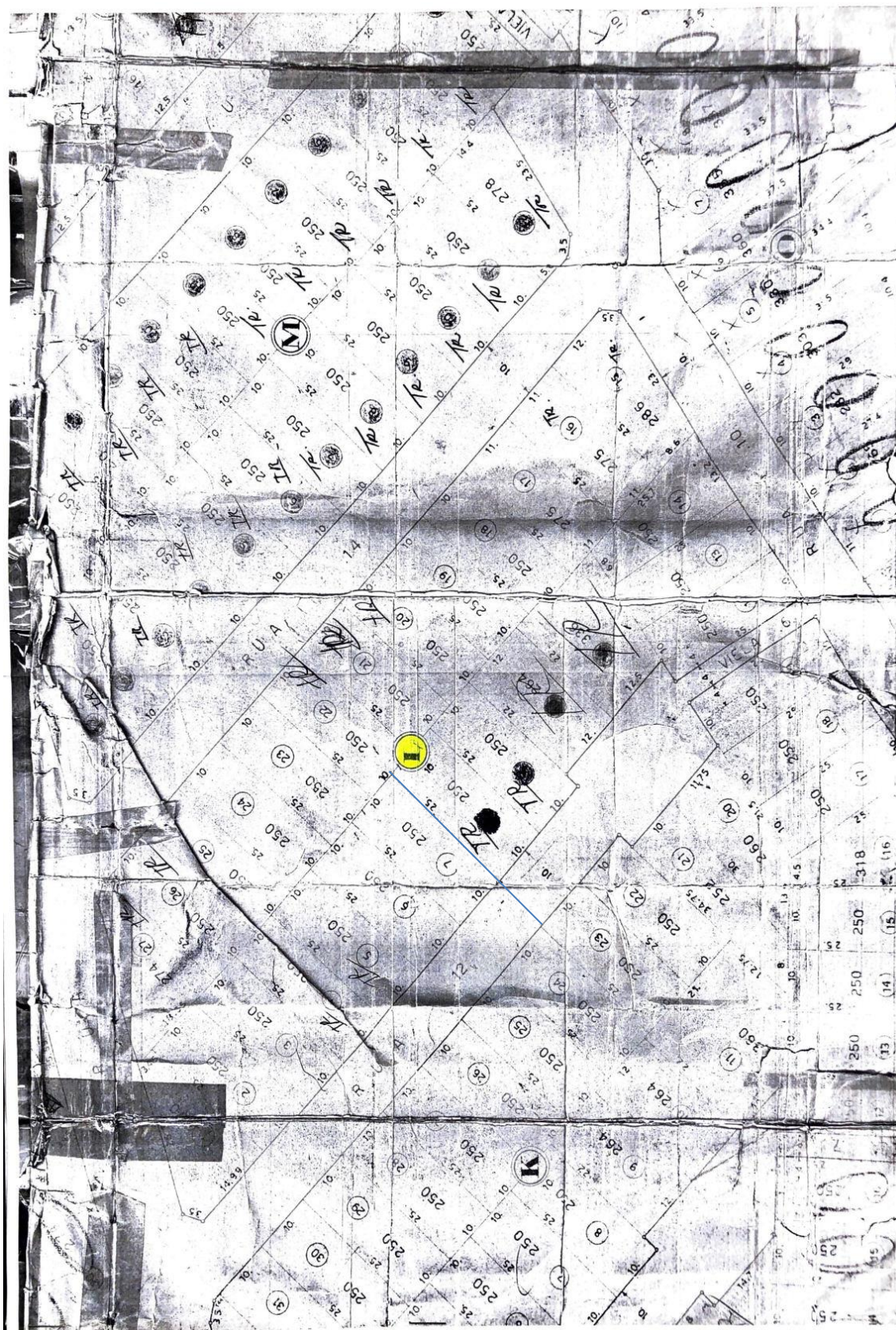
Assim, verificamos os lotes em tela que correspondem com o objeto da matrícula n. 147.694, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, os lotes são 8,9,10 e 11 assim descrito:

**IMÓVEL:** Um terreno situado na rua Itapacurá, consistente dos lotes nºs 08, 09, 10 e 11, da quadra L, do Jardim Paraíso do Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo, na posição - de quem da rua olha para o terreno, e partindo da esquerda para a direita, pela frente para a citada rua, em 03 linhas, - primeiramente 20,00 metros, neste ponto deflete à esquerda - num ângulo de 90º e segue na distância de 3,00 metros, neste ponto deflete à direita num ângulo de 90º e segue na distância de 25,50 metros, por 25,70 metros da frente aos fundos - do lado direito, na mesma posição, 25,00 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 50,00 metros, encerrando a área de 1.100,00 metros quadrados, confrontando do lado direito na mesma posição, com os lotes nºs 12, 13 e 14, do lado esquerdo com o lote nº 07, e, nos fundos com os lotes nºs 17, 18, 19, 20, 21 e 22, todos da mesma quadra "L".

A imóvel na referida matrícula consta cadastrado com inscrição cadastral na Prefeitura Municipal sob n.º 170.042.0048-4; 170.042.0049-2; 170.042.0050-6 e 170.042.0051-4, atualmente conforme buscas na Prefeitura Municipal não foram localizados os cadastros supra.

Segue cópia parcial da planta do loteamento da matrícula do imóvel avaliando abaixo e imagem do Google com a sobreposição da situação encontrada no local.





2. VALORES FINAIS

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL	<p>R\$ <b>5.166.542,21</b></p> <p>MAIO DE 2024</p>
---------------------------------------	--

(Cinco milhões, cento e sessenta e seis mil quinhentos e quarenta e dois reais)

## AVALIAÇÃO

Imóvel: urbano sem benfeitorias tipo lote de terreno vago

Rua Itapacuarai, s/n.º lotes 8, 9, 10 e 11.

## **1. OBJETIVO**

O presente trabalho técnico, tem por objetivo determinar o “Real Valor de Mercado” do respectivo imóvel, localizado na Rua Itapacurái, s/nº, lotes 8, 9, 10 e 11 na cidade de São Paulo.

O “Real Valor de Mercado” pode ser definido como: “(...) o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar obrigado a comprar. Em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista. (...)”, segundo o entendimento de Stanley McMichael – em McMichael’s Appraising Manual (4ª edição) – Editora Prentice Hall / Englewood Cliffs, U.S.A.

## **2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

### **2.1. ENDEREÇO:**

Rua Itapacurái, s/nº, lotes 8, 9, 10 e 11 - São Paulo – Capital – SP.

#### **2.1.1. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:**

ÁREA DE CONSTRUÍDA: trata-se de terreno vago.

### **2.2. ENDEREÇO:**

Rua Itapacurái, s/nº .

Foram apresentadas as características bem como as áreas, através da na Matrícula que pode ser vista no Corpo do Laudo, sendo considerada nos cálculos realizados por nós as informações contidas:

## **3. DATA-BASE**

A data-base desta avaliação é maio de 2024.

#### 4. DATA DA VISTORIA

O Imóvel avaliando foi vistoriado em maio de 2024.

#### DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA, CONTINGÊNCIAS E LIMITAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas e dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida, que consideramos confiáveis. No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigações e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho. A avaliação do bem considera-o livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, invasões, sobreposições de divisas ou eventuais ônus que possam vir a gravar o imóvel, nem tão pouco a descoberta ou correção de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento urbano, Posturas Municipais e Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel – exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho – foram cumpridos.

Não foram consultados órgãos públicos de âmbito Municipal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel avaliando. Recomenda-se, por esta razão, consulta prévia aos órgãos competentes quanto à viabilidade de utilização do imóvel para o fim ao qual se almeja, no que tange a Legislação vigente.

O imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, estaduais, federais, administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações, como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão. As observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT que atende às exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos, recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Sendo que o signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para a sua execução.

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “OBJETIVO” e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afetar o valor apresentado.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação. Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

Colocamo-nos à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores. Caso sejam necessários serviços adicionais de avaliação ou testemunho, estaremos à disposição, desde que notificados com a devida antecedência e compensados pelas horas-técnicas gastas às taxas vigentes na época. Caso seja necessária atualização deste relatório, a fim de refletir condições e eventos posteriores à sua emissão, estaremos dispostos a prover trabalho adicional que será objeto de proposta específica com honorários a serem combinados na ocasião.

A aceitação deste Laudo de Avaliação implica concordância com os termos, teor e forma desta declaração de independência, contingências e limitações.

5. **PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

SABIA PANAMBY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

6. **SOLICITANTE DO LAUDO**

JUÍZO DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAMARCA DE SÃO PAULO.

## **7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

### **7.1. DA CIDADE DE SÃO PAULO:**

Atualmente a cidade caracteriza-se por uma vasta rede de comércio varejista e de prestação de serviços altamente desenvolvida, que fazem de São Paulo centro regional deste mercado. Observa-se quantidade considerável de pontos comerciais, lojas, escritórios. Cumpre notar também, embora em menor número.

### **7.2. DO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

O imóvel avaliando situa-se na parte onde se observa alta concentração de imóveis residenciais, e comerciais (lojas e conjuntos), situa-se na Zona Urbana Central da cidade de São Paulo.

O Imóvel em apreço está localizado na região do Jardim Paraiso do Morumbi.

A região da quadra onde se insere o imóvel é de uso comercial/residencial alto padrão.

A densidade demográfica na região é média.

O acesso ao local é feito através de vias pavimentadas.

O entorno é dotado de toda infraestrutura urbana, equipamentos comunitários, além de serviço de transportes coletivos.

## **8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

### **8.1. URBANO**

#### **8.1.1. SITUAÇÃO:**

Rua Itapacuarai, s/n.º

Região Urbana do Município de São Paulo.

#### **8.1.2. VOCAÇÃO:**

Aproveitamento para uso residencial de padrão alto.

8.1.3. CARACTERÍSTICAS:

Terreno de meio de quadra, com formato regular.

8.2. BENFEITORIAS

8.2.1. SITUAÇÃO:

Sem benfeitorias, trata-se de terreno vago, podem ser vistas nas fotografias em anexo.

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Mercado imobiliário na região do Imóvel avaliando passa por fase normal, caracterizado por um número de ofertas normal frente a uma demanda alta. Não se observa tendência de reversão deste quadro no curto prazo.

O período de absorção pelo mercado para imóveis com características similares ao do avaliando é média, levando-se em média oito meses desde a oferta até a absorção.

10. METODOLOGIA, PESQUISA E DADOS

11. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Rua Itapacurá, S/N			Cidade/UF:		São Paulo/SP
Terreno (m²):		1100					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²	
R1	Rua Pio IX - Panamby - COD. PP23904 - Viva Real	360	Anúncio	R\$ 1.200.000,00	-R\$ 60.000,00	R\$ 3.166,67	
R2	Rua Itapeoca - Vila Andrade - COD. IM109132 - Viva Real	1470	Anúncio	R\$ 7.340.000,00	-R\$ 367.000,00	R\$ 4.743,54	
R3	Rua Itatupa - Vila Andrade - COD. LMC1580 - Viva Real	660	Anúncio	R\$ 2.900.000,00	-R\$ 145.000,00	R\$ 4.174,24	
R4	Rua Doutor Flávio Américo Maurano - COD. IM37520 - Viva Real	2000	Anúncio	R\$ 11.000.000,00	-R\$ 550.000,00	R\$ 5.225,00	
R5	Rua Doutor Fonseca Brasil - COD. 324058 - Viva Real	310	Anúncio	R\$ 2.300.000,00	-R\$ 115.000,00	R\$ 7.048,39	
R6	Rua Leonardo Cerveira Varandas - Cód. Imovelweb: 2989543757	1600	Anúncio	R\$ 7.000.000,00	-R\$ 350.000,00	R\$ 4.156,25	
R7	Rua Ventura Ladalardo - Cód. Imovelweb: 2981196856	1138	Anúncio	R\$ 4.500.000,00	-R\$ 225.000,00	R\$ 3.756,59	
R8	Rua do Símbolo - No ZAP: 2565278035	553	Anúncio	R\$ 3.000.000,00	-R\$ 150.000,00	R\$ 5.153,71	
R9	Avenida Giovanni Gronchi , 3235 - No ZAP: 2697465701	900	Anúncio	R\$ 4.950.600,00	-R\$ 247.530,00	R\$ 5.225,63	
R10	Rua Senador Otávio Mangabeira 501 - Cód. Imovelweb: 2983755937	530	Anúncio	R\$ 3.000.000,00	-R\$ 150.000,00	R\$ 5.377,36	
R11	Rua Ascencional, 237 - CÓDIGO DO IMÓVEL TE0004 - 22/04/2024	800	Anúncio	R\$ 4.000.000,00	-R\$ 200.000,00	R\$ 4.750,00	
R12	Rua Brigadeiro Armando Trompowsky - No ZAP: 2649260153	530	Anúncio	R\$ 2.000.000,00	-R\$ 100.000,00	R\$ 3.584,91	
					<b>Total:</b>	R\$ 56.362,28	
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 4.696,86	
<b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b>					<b>R\$ 5.166.542,21</b>		

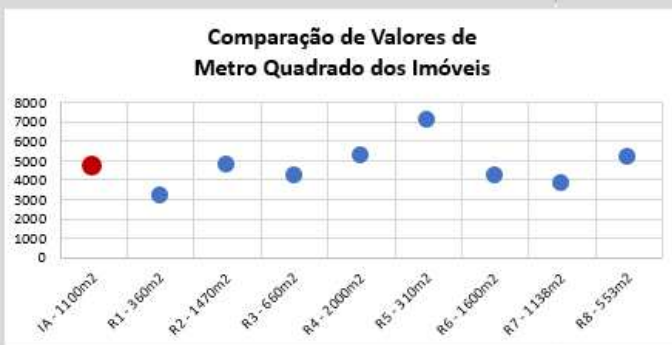
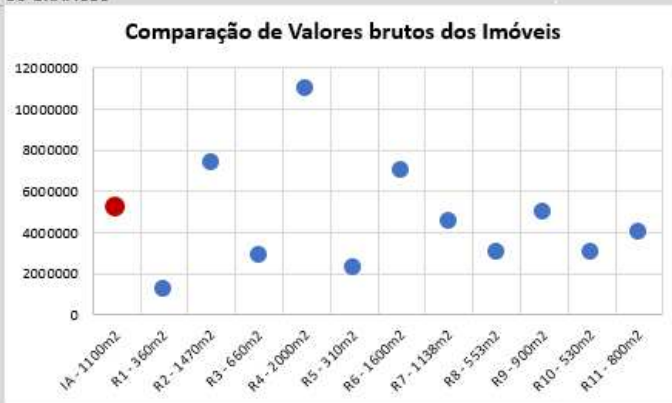
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

DADOS PARA O GRÁFICO

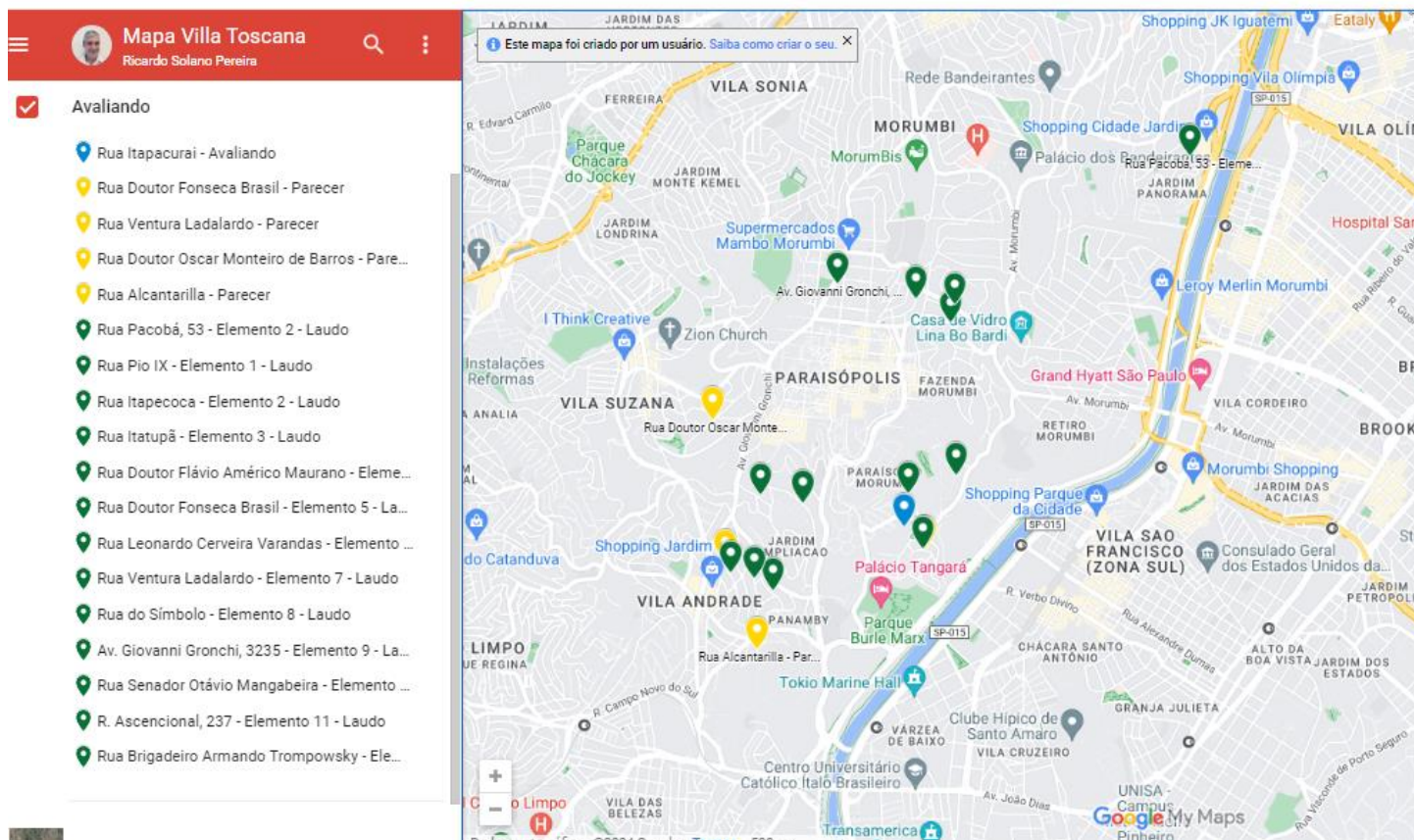
Imóveis	Valor
IA - 1100m2	R\$ 5.166.542,21
R1 - 360m2	R\$ 1.200.000,00
R2 - 1470m2	R\$ 7.340.000,00
R3 - 660m2	R\$ 2.900.000,00
R4 - 2000m2	R\$ 11.000.000,00
R5 - 310m2	R\$ 2.300.000,00
R6 - 1600m2	R\$ 7.000.000,00
R7 - 1138m2	R\$ 4.500.000,00
R8 - 553m2	R\$ 3.000.000,00
R9 - 900m2	R\$ 4.950.600,00
R10 - 530m2	R\$ 3.000.000,00
R11 - 800m2	R\$ 4.000.000,00
R12 - 530m2	R\$ 2.000.000,00

Imóveis	Valor do m2
IA - 1100m2	R\$ 4.696,86
R1 - 360m2	R\$ 3.166,67
R2 - 1470m2	R\$ 4.743,54
R3 - 660m2	R\$ 4.174,24
R4 - 2000m2	R\$ 5.225,00
R5 - 310m2	R\$ 7.048,39
R6 - 1600m2	R\$ 4.156,25
R7 - 1138m2	R\$ 3.756,59
R8 - 553m2	R\$ 5.153,71
R9 - 900m2	R\$ 5.225,63
R10 - 530m2	R\$ 5.377,36
R11 - 800m2	R\$ 4.750,00
R12 - 530m2	R\$ 3.584,91

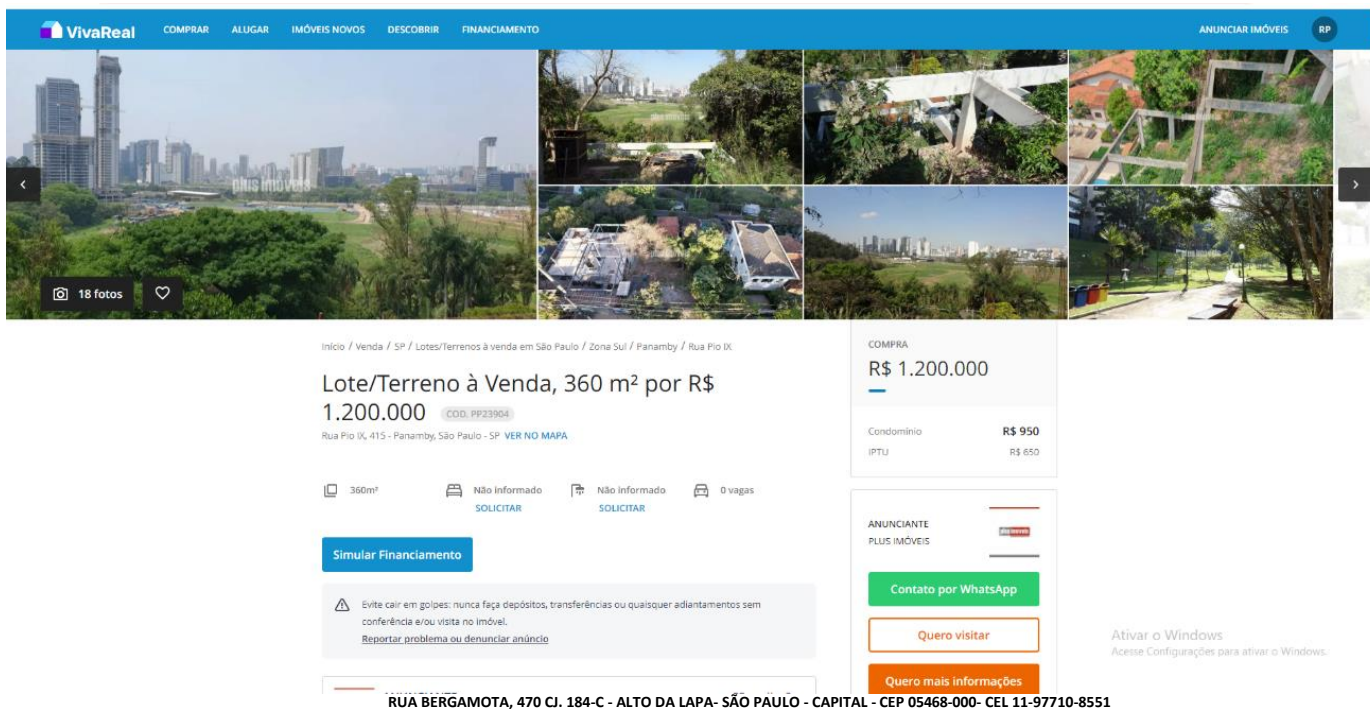
OS GRÁFICOS



### 12. ELEMENTOS DE PESQUISA



### ELEMENTOS PESQUISADOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtPC.

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS RP

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Panambý / Rua Pio IX

### Lote/Terreno à Venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 1.200.000

COD. PF23904  
Rua Pio IX, 415 - Panambý, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

360m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR 0 vagas

**Simular Financiamento**

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRA **R\$ 1.200.000**

Condomínio **R\$ 950**  
IPTU **R\$ 650**

ANUNCIANTE PLUS IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Ativar o Windows  
Acesse Configurações para ativar o Windows.

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS RP

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Andrade / Rua Itapeoca

### Lote/Terreno à Venda, 1470 m<sup>2</sup> por R\$ 7.340.000

COD. IM109132  
Rua Itapeoca - Vila Andrade, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

1470m<sup>2</sup> Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR 0 vagas

**Simular Financiamento**

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRA **R\$ 7.340.000**

Condomínio **SOLICITAR**  
IPTU **R\$ 2.255**

ANUNCIANTE BAMBERG

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Ativar o Windows  
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS RP

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Andrade / Rua Itatupa

**Lote/Terreno à Venda, 660 m² por R\$ 2.900.000** COD. LMC1580

Rua Itatupa, SN - Vila Andrade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

660m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

**Simular Financiamento**

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRA  
**R\$ 2.900.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE ft Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Ativar o Windows  
Acesse Configurações para ativar o Windows.

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS RP

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Fazenda Morumbi / Rua Doutor Flávio Américo Maurano

**Lote/Terreno à Venda, 2000 m² por R\$ 11.000.000** COD. IM37520

Rua Doutor Flávio Américo Maurano - Fazenda Morumbi, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

2000m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR 0 vagas

**Simular Financiamento**

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRA  
**R\$ 11.000.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 5.500

ANUNCIANTE BAMBERG

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Ativar o Windows  
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS RP

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Morumbi / Rua Doutor Fonseca Brasil

### Lote/Terreno à Venda, 310 m<sup>2</sup> por R\$ 2.300.000

COD. 324058

Rua Doutor Fonseca Brasil - Morumbi, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

310m<sup>2</sup> Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

[Simular Financiamento](#)

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRA  
**R\$ 2.300.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
Paulo Roberto Leardi

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Ativar o Windows  
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Terreno - 1600m<sup>2</sup>

### Venda R\$ 7.800.000

Leonardo Cerveira Varandas, Panamby, São Paulo

1600 m<sup>2</sup> tot. 1600 m<sup>2</sup> útil

Terreno/Lote à venda por R\$ 7.000.000 em Panamby, São Paulo/SP

Dependências: (1) dormitório; sendo (1) banheiro.

Observações: Terreno com 1600 m<sup>2</sup> - possível edificar 2 torres de 30 andares - Estuda troca de área no local.

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem  
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb!

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Flávia Pousada

Busque por imóveis

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#)

[Aceito](#)

Ativar o Windows  
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

Terreno - 1138m²  
**Venda R\$ 4.500.000**  
 IPTU R\$ 3.242

Rua Ventura Ladalaro 1, Panamby, São Paulo

1138 m² tot. 1138 m² útil

**Terreno na Melhor Localização do Panamby**

Terreno em área nobre no Panamby, zoneamento misto. São 3 lotes somando os 1138m². Valor abaixo da média do mercado e região em constante expansão e valorização, próximo ao comércio da região, padarias, Pão de Açúcar, parque Burtle Marx e fácil acesso à Marginal Pinheiros e pontes Laguna e Itaipuana e do Morumbi. - Ref.: REOVVer dados

**Perguntas para a imobiliária**

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#)

Ativar o Windows  
 Acesse Configurações para ativar o Windows.

ACEITO

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda **Criar Conta** Entrar

Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Zona Sul / Morumbi / Rua do Símbolo

**Terreno / Lote / Condomínio à venda, 553m² - Morumbi**

lote/terreno para comprar em  
 Rua do Símbolo, 200 - Morumbi, São Paulo - SP

**R\$ 3.000.000**  
 condomínio não informado • IPTU R\$ 6.740

553 m²

Envie uma mensagem

Nome  
 Telefone  
 E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 3.000.000, Rua

Ativar o Windows  
 Acesse Configurações para ativar o Windows.


Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

Entendi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24 , sob o número WJMJ24412305821 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar Conta](#) [Entrar](#)



Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Zona Sul / Morumbi / Avenida Giovanni Gronchi

### Terreno / Lote / Condomínio à venda, 900m<sup>2</sup> - Morumbi

**Destaque**  
lote/terreno para comprar em  
Avenida Giovanni Gronchi, 3235 - Morumbi, São Paulo - SP

**R\$ 4.950.600**  
condomínio não informado • IPTU R\$ 10.899

900 m<sup>2</sup>

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar. Lote/Terreno, R\$ 4.950.600.

[Entendi](#)


Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾

Anunciar [Entrar](#)

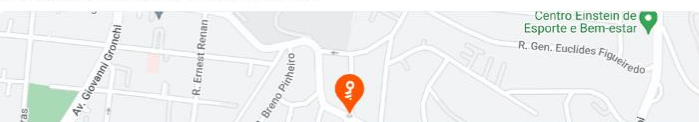
Favorito [Compartilhar](#) [Notas pessoais](#) [Ocultar anúncio](#)



Terreno - 530m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 3.000.000**  
IPTU R\$ 9.000

📍 Rua Senador Otávio Mangabeira 501, Morumbi, São Paulo



Centro Einstein de Esporte e Bem-estar  
R. Gen. Euclides Figueiredo

Contate o anunciante

Email

Nome  Telefone

Mensagem  
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[Contatar](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.



Rua Ascensional, 237 - Morumbi  
São Paulo-SP



Terreno - 800m²

**Venda R\$ 4.000.000**

📍 Rua Ascensional 237, Jardim Morumbi, São Paulo



800 m² tot.



800 m² útil

**Contate o anunciante**

Email

Nome  Telefone

Mensagem  
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveiweb.

**Contatar** 📧

**Contato por WhatsApp** 📱

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)



**Terreno residencial à venda, Jardim Morumbi, São Paulo.**

Terreno a venda - Excelente localização, no bairro Jardim Morumbi em São Paulo.

Terreno com projeto aprovado.

Nome: First Class

Fase: 2. fase de negócio incorporado

Ativar o Windows  
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.



Pode-se observar que no local do imóvel em tela caracteriza-se por Residencial Vertical Alto Padrão.

Os lotes 08, 09, 10 e 11 objeto da matrícula 147.694, do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/Capital, integram uma gleba com área de 1.100,00m<sup>2</sup>, na situação pretérita encontrava-se em Z2, hoje denominado ZM, própria para incorporação imobiliária, no qual é factível a construção de edifício com 2 subsolos, térreo e 8 pavimentos tipo que somam área construída de 4.374,75m<sup>2</sup>, conforme Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, Número 2001/23131 expedido pela PMSP por iniciativa da então proprietária, GDZ INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA;

### Dados do Zoneamento do Imóvel Avaliando




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

**CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON**

R ITAPACURAI, S/N
SQL: 170.042.0356-4

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:  
R = Resolução CTLU  
DE = Despacho CTLU  
PR = Pronunciamento CTLU  
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:  
[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_orgaos\\_colegiados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695)

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:  
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/ct/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora: 28/11/2023 23:33:22

Link: [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

Página 1 de 2

**13. ENCERRAMENTO**

Segue o presente LAUDO impresso em 25 (vinte e cinco) folhas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 10 de maio de 2024.

**ENG. WALTER CASAL DE REY JR.**  
**PERITO JUDICIA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER CASAL DE REY JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 17:24, sob o número WJMJ24412305821. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1105602-90.2019.8.26.0100 e código vKTMhtCP.