**_Ricardo Alberto Carneiro La Terza_**

_Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207_
_Engenheiro Segurança do Trabalho_

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA - DE SÃO PAULO.

Processo n° 1005588-43.2020.8.26.0010
Asa Special Situations Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados
Vlados Industria de Válvulas Eireli

Ricardo Alberto Carneiro La Terza, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos do Processo 1005588-43.2020.8.26.0010, que Asa Special Situations Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados move a Vlados Industria de Válvulas Eireli, após o estudo dos autos e concluir as diligencias de campo que se fizeram necessárias é que vem respeitosamente apresentar o seu:

**LAUDO**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## 1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

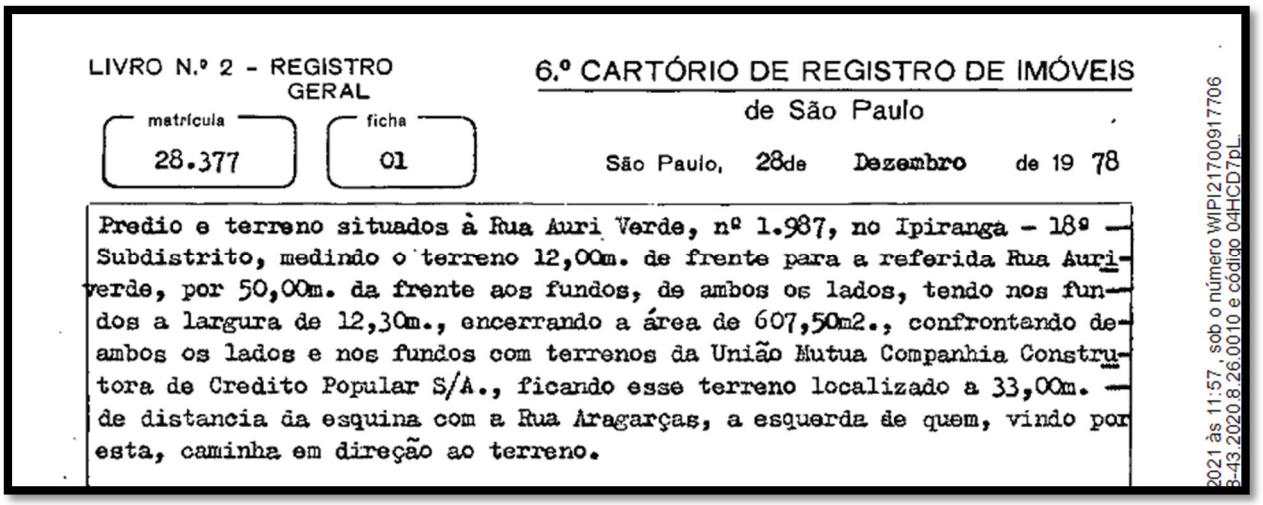
O objeto da presente ação de Execução de Titulo Extrajudicial movida pelo Asa Special Situations Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, face a Vlados Industria de Válvulas Eireli, é a avaliação dos seguintes imóveis, localizados em São Paulo, SP:

- Fls. 169: Imóvel Matrícula 28.377 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Rua Auri Verde 1987, Ipiranga, São Paulo.
- Fls. 179: Imóvel Matrícula 110.965 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Rua Auri Verde 2003, Ipiranga, São Paulo.

### 1.1.Pedido de Penhora

O Termo de Arresto/Penhora, juntado às fls. 227/231.

Conforme Decisão às fls. 639, foi determinado que a avaliação teria por objeto apenas os imóveis de Matrícula 28.377 e 110.965, ambos do 6º CRI de São Paulo.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 28.377 | ficha 01

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 28 de Dezembro de 19 78

Predio e terreno situados à Rua Auri Verde, nº 1.987, no Ipiranga - 18º Subdistrito, medindo o terreno 12,00m. de frente para a referida Rua Auri-verde, por 50,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 12,30m., encerrando a área de 607,50m2., confrontando de ambos os lados e nos fundos com terrenos da União Mutua Companhia Construtora de Credito Popular S/A., ficando esse terreno localizado a 33,00m. de distancia da esquina com a Rua Aragarças, a esquerda de quem, vindo por esta, caminha em direção ao terreno.

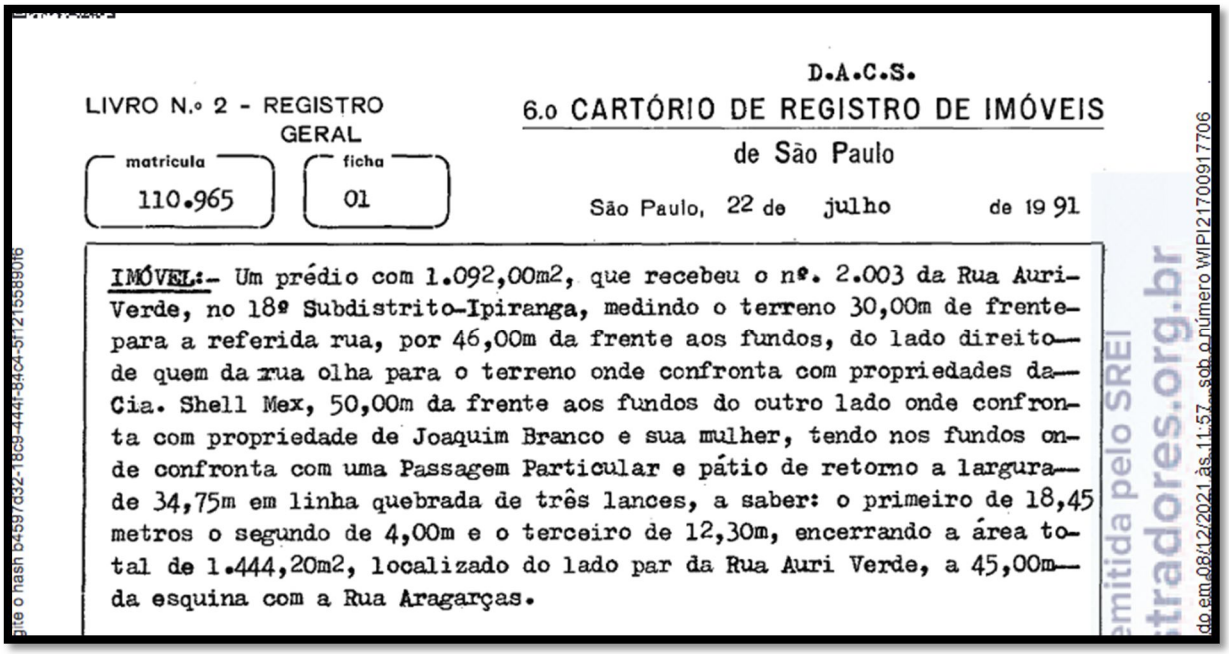


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*



D.A.C.S.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula 110.965 | ficha 01

São Paulo, 22 de julho de 19 91

IMÓVEL:- Um prédio com 1.092,00m2, que recebeu o nº. 2.003 da Rua Auri-Verde, no 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo o terreno 30,00m de frente-para a referida rua, por 46,00m da frente aos fundos, do lado direito-de quem da rua olha para o terreno onde confronta com propriedades da-Cia. Shell Mex, 50,00m da frente aos fundos do outro lado onde confronta com propriedade de Joaquim Branco e sua mulher, tendo nos fundos onde confronta com uma Passagem Particular e pátio de retorno a largura-de 34,75m em linha quebrada de três lances, a saber: o primeiro de 18,45 metros o segundo de 4,00m e o terceiro de 12,30m, encerrando a área total de 1.444,20m2, localizado do lado par da Rua Auri Verde, a 45,00m-da esquina com a Rua Aragarças.

gite o hash b439f332-1869-4441-84c4-5f121558906 emitida pelo SREI tradores.org.br do em 08/12/2021 às 11:57 , sob o número WIPI21700917706

## 2 – VISTORIA DOS IMÓVEIS

A vistoria dos imóveis foi realizada no dia 11 de março de 2025, e acompanharam os trabalhos periciais o Dr. Cassio Igor de Paula Salineiro e o Sr. Ricardo Neucamp.

As partes do processo foram convocadas para acompanhar a vistoria através de petição de agendamento da prova pericial, 624/625.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## 3 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

### 3.1 Imóvel Matrícula 28.377 do 6º CRI de São Paulo.

- Rua Auri Verde 1987, Ipiranga, São Paulo.
- Inscrição Municipal: 050.220.0003-2
- Área do terreno: 607,50 m2
- Frente: 12,00 m
- Área construída: 492,00 m2
- Tipo de construção: Galpão Industrial

### 3.2 Imóvel Matrícula 110.965 do 6º CRI de São Paulo

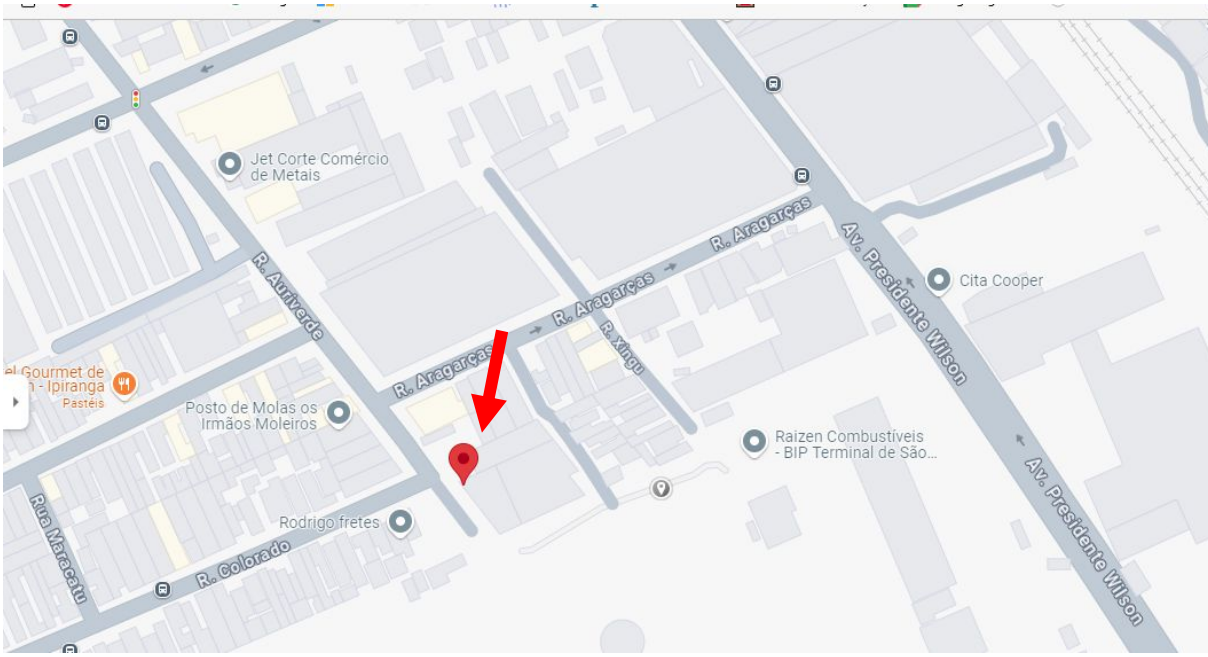
- Rua Auri Verde 2003, Ipiranga, São Paulo.
- Inscrição Municipal: 050.220.0073-3
- Área do terreno: 1.444,20 m2
- Frente: 30,00 m
- Área construída: 1.694,77 m2
- Tipo de construção: Galpão Industrial



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

### 3.3 Localização




Rua Auri Verde 1987, Ipiranga, São Paulo

## 4 – MÉTODOS E CRITÉRIOS DE PROCEDIMENTO

A avaliação do apartamento seguirá as diretrizes da Norma NBR 14.653, parte 2, elaborada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### 4.1 Metodologia Básica Aplicável

O imóvel em questão será avaliado através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, através do Tratamento de Fatores, conforme a “Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE-SP.”

A “Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE-SP” está de acordo com a NBR 14.653 parte 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

### 4.2 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados é efetuada através do tratamento de fatores.

A principal etapa do processo avaliatório compreende a Pesquisa de Mercado e a vistoria dos dados amostrais.

Todas as amostras coletadas estão localizadas no do Município São Paulo, Bairro de Ipiranga, no mesmo setor do zoneamento, do imóvel avaliando.

### 4.3 Nível de Precisão

O nível de precisão da avaliação será o **"**Nível de Avaliação: Grau de Precisão III", adotado por satisfazer o objetivo deste laudo e por estar de acordo com todas as imposições da citada norma da ABNT (item 11.2 da norma).

## 5 – ELEMENTOS PESQUISADOS

Para satisfazer o nível de avaliação proposto, foram pesquisados dados de natureza especifica, levando-se em conta a idoneidade dos informantes e a veracidade de suas informações, a localização dos elementos pesquisados e as suas dimensões. Foi pesquisada a maior quantidade possível de dados de mercado, para realizar o trabalho técnico.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## 5.1 Tratamento Estatístico.

Após todo o trabalho de homogeneização, com a aplicação dos fatores aos valores brutos obtidos na pesquisa de valores de mercado, será escolhido aquele valor que deverá ser aplicado ao imóvel sob avaliação. Para tanto:

1- Será estabelecido um rol em ordem crescente
2- Será determinada a medida de tendência central
3- Será calculado o coeficiente de variação, 30% para mais e para menos.
4- Serão eliminados os dados suspeitos tantas vezes quantas forem necessárias
5- Será instituído um rol saneado e calculada a média ponderada

## 5.2 Elementos Comparativos

Para maior segurança nos resultados, procurou-se coletar a maior quantidade de elementos que serviriam para os dados comparativos. Foram consultadas imobiliárias da região que possuem lotes em oferta, com características similares ao do bem avaliando, sendo todos os elementos comparativos localizados no Município de São Paulo, Bairro do Ipiranga, Setor 050 do zoneamento da PMSP.

Al. Franca 435, cj. 11, São Paulo, SP 11-99111 7048 rac.engenharia@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## 6 – AVALIAÇÃO

A avaliação dos imóveis foi realizada através de uma pesquisa de mercado de elementos comparativos a venda na mesma região do imóvel avaliando, Setor 050 do zoneamento da PMSP.

A homogeneização dos valores adotados foi feita através do programa de avaliações GEOAVALIAR**,** desenvolvido pelo Ibape – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e que atende a norma ABNT 14.653, parte número 2.

### 6.1 Imóvel Matrícula 28.377 do 6º CRI de São Paulo.

- Rua Auri Verde 1987, Ipiranga, São Paulo
- Inscrição Municipal: 050.220.0003-2
- Área do terreno: 607,50 m2
- Frente: 12,00 m
- Área construída: 492,00 m2
- Tipo de construção: Galpão Industrial



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

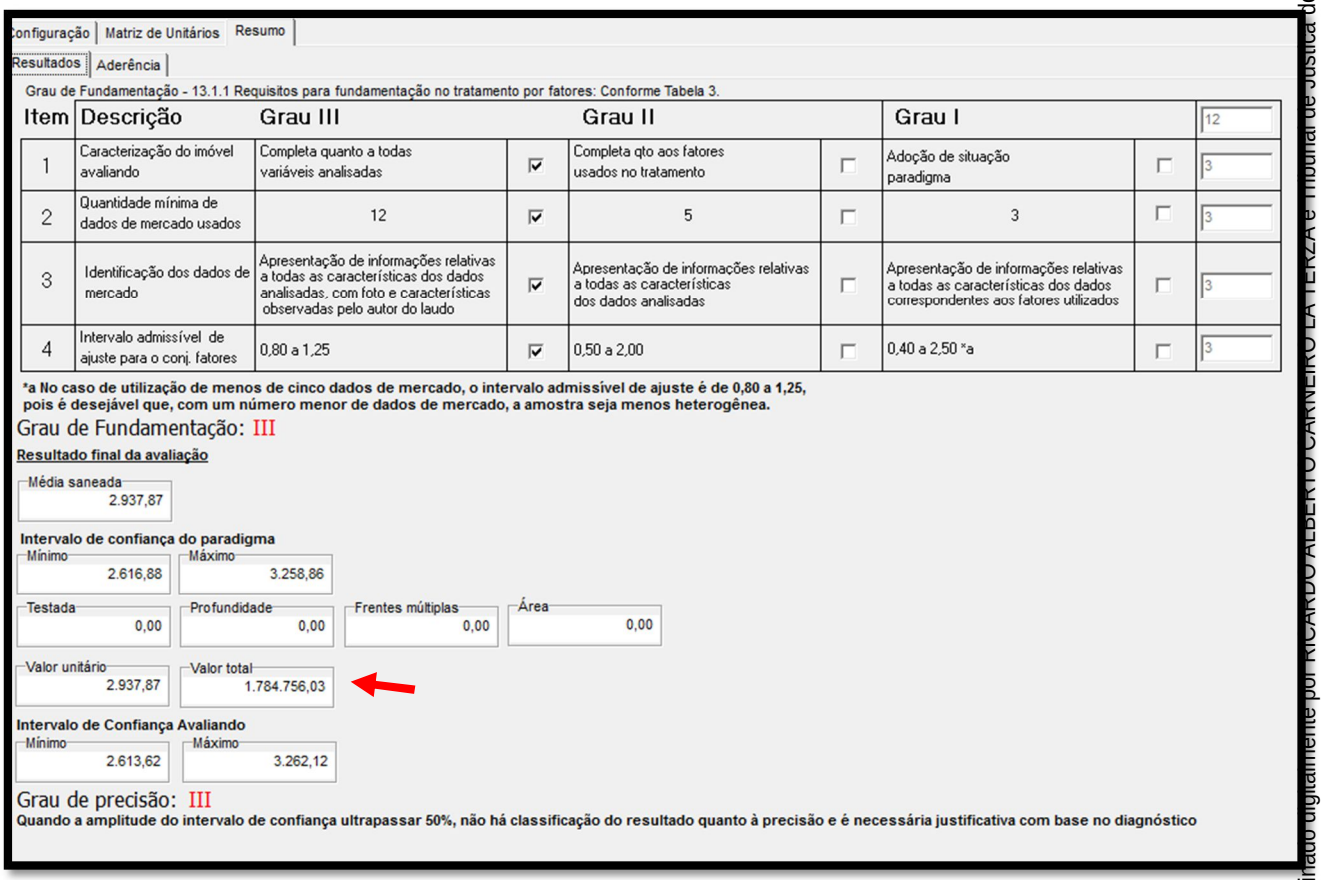
**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

### 6.1.1 Valor do Terreno

Pesquisa de Mercado com 18 elementos comparativos, Setor 050, PMSP, anexa ao laudo.

### Homogeneização dos dados

A homogeneização dos valores adotados foi feita através do programa de avaliações GEOAVALIAR Pro, desenvolvido pelo Ibape – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e que atende a norma ABNT 14.653,



Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

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

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

Grau de Fundamentação: III

**Resultado final da avaliação**

Média saneada: 2.937,87

**Intervalo de confiança do paradigma**

Mínimo: 2.616,88 | Máximo: 3.258,86

Testada: 0,00 | Profundidade: 0,00 | Frentes múltiplas: 0,00 | Área: 0,00

Valor unitário: 2.937,87 | Valor total: 1.784.756,03

**Intervalo de Confiança Avaliando**

Mínimo: 2.613,62 | Máximo: 3.262,12

Grau de precisão: III

**Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico**

Resultado da Avalição Terreno – Geoavaliar



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## Memória de Cálculo - Geoavaliar

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** Rua Auri Verde 1987 Ipiranga **DATA :** 17/03/2025

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

**OBSERVAÇÃO :**

ZONA DE AVALIAÇÃO

**Descrição da Zona de Avaliação :** ARMAZÉNS

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 500,00 | 1,00 | 250,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| ☐ Localização | 1.330,00 |
| ☐ Testada | 12,00 |
| ☐ Profundidade | |
| ☐ Frentes Múltiplas | Não |
| ☐ Área | |
| ☒ Topografia | plano |
| ☒ Consistência | seco |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---|---|---|---|---|---|
| ☒ 1 | Rua Lício de Miranda, 1016 ,SN | 2.329,96 | 2.329,96 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 2 | Rua Auriverde, 271 ,SN | 3.214,29 | 3.214,29 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 3 | Avenida Carioca, 716 ,SN | 3.883,82 | 3.883,82 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 4 | Avenida Carioca, 98 ,SN | 1.553,55 | 1.553,55 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☐ 5 | Rua Abatixi, 77 / 79 ,SN | 1.105,85 | 1.105,85 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 6 | Rua Albino de Morais, 397 ,SN | 1.951,81 | 1.951,81 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 7 | Rua Auriverde, 1720 - esquina ,SN | 4.333,33 | 4.333,33 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☐ 8 | Rua Brás de Pina, 208 ,SN | 1.130,60 | 1.130,60 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 9 | Rua Brás de Pina, 246 ,SN | 3.630,79 | 3.630,79 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 10 | Rua Brás de Pina, 361 / 369 ,SN | 2.052,04 | 2.160,05 | 1,0526 | 1,0000 |
| ☐ 11 | Rua Brás de Pina, 393 ,SN | 953,28 | 953,28 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 12 | Rua Campante, 776 ,SN | 3.504,26 | 3.504,26 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 13 | Rua Colorado, 136 ,SN | 2.463,32 | 2.463,32 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☐ 14 | Rua Colorado, 70 ,SN | 663,95 | 663,95 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 15 | Rua Lício de Miranda, 1016 ,SN | 2.310,59 | 2.310,59 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 16 | Rua Lício de Miranda, 398 ,SN | 3.256,58 | 3.256,58 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 17 | Rua Vemag, 80 - esquina ,SN | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☐ 18 | Rua Vemag, 80 - esquina ,SN | 4.333,33 | 4.333,33 | 1,0000 | 1,0000 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|---|---|---|
| 1 | 2.329,96 | 2.329,96 |
| 2 | 3.214,29 | 3.214,29 |
| 3 | 3.883,82 | 3.883,82 |
| 4 | 1.553,55 | 1.553,55 |
| 5 | 1.105,85 | 1.105,85 |
| 6 | 1.951,81 | 1.951,81 |
| 7 | 4.333,33 | 4.333,33 |
| 8 | 1.130,60 | 1.130,60 |
| 9 | 3.630,79 | 3.630,79 |
| 10 | 2.052,04 | 2.160,05 |
| 11 | 953,28 | 953,28 |
| 12 | 3.504,26 | 3.504,26 |
| 13 | 2.463,32 | 2.463,32 |
| 14 | 663,95 | 663,95 |
| 15 | 2.310,59 | 2.310,59 |
| 16 | 3.256,58 | 3.256,58 |
| 17 | 3.600,00 | 3.600,00 |
| 18 | 4.333,33 | 4.333,33 |

Al. Franca 435, cj. 11, São Paulo, SP 11-99111 7048 rac.engenharia@uol.com.br

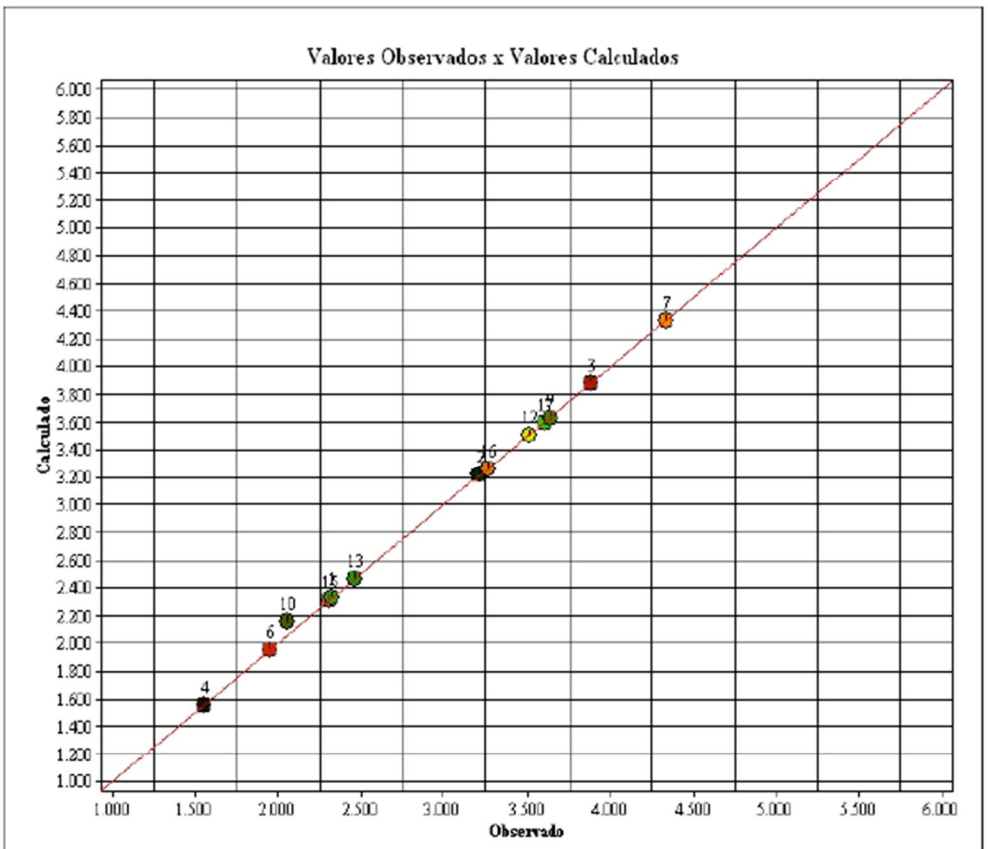
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## GRÁFICO DE DISPERSÃO






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 as 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 2.929,57
Desvio Padrão : 862,17
- 30% : 2.050,70
+ 30% : 3.808,43
Coeficiente de Variação : 29,4300

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 2.937,87
Desvio Padrão : 853,49
- 30% : 2.056,51
+ 30% : 3.819,23
Coeficiente de Variação : 29,0500

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

| | Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | ☒ | Completa qto aos fatores usados no tratamento | ☐ | Adoção de situação paradigma | ☐ | 3 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | ☒ | 5 | ☐ | 3 | ☐ | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | ☒ | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | ☐ | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | ☐ | 3 |
| 4 | Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | ☒ | 0,50 a 2,00 | ☐ | 0,40 a 2,50 *a | ☐ | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R$): 2.937,87
TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 2.937,87000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R$) : 1.784.757,88

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 2.616,88
INTERVALO MÁXIMO : 3.258,86

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 2.613,62
INTERVALO MÁXIMO : 3.262,12

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

Resultado da avaliação – Terreno

- Valor Unitário Terreno: R$ 2.937,87/ m2
- Área do terreno: 607,50 m2
- Valor do Terreno: R$ 1.784.757,88



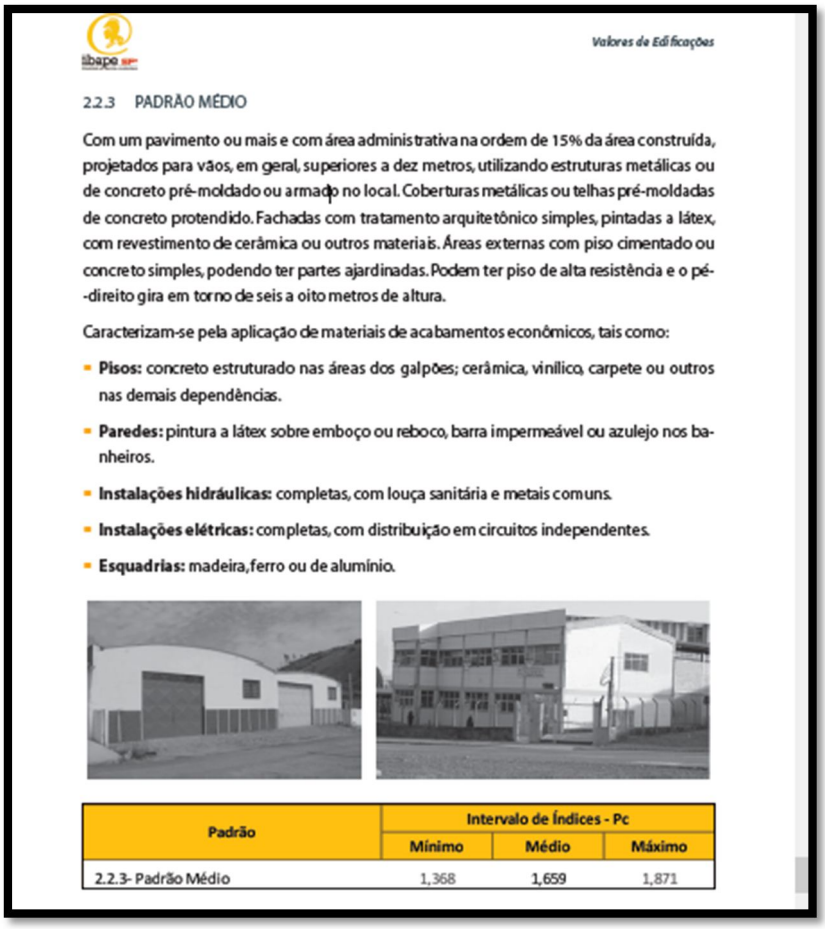
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LATERZA e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005508-49.2020.8.26.0010 e código p0e5DQ1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

### 6.1.2 Valor da Benfeitoria

O valor das benfeitorias foi calculado utilizando-se o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape-SP –Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias de Engenharia.

- Área construída: 492,00 m2
- Tipo de construção: Galpão Industrial
- Galpão Padrão Médio



*Valores de Edificações*

2.2.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

| Padrão | Intervalo de Índices - Pc | | |
|---|---|---|---|
| | Mínimo | Médio | Máximo |
| 2.2.3- Padrão Médio | 1,368 | 1,659 | 1,871 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**_Ricardo Alberto Carneiro La Terza_**

_Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207_
_Engenheiro Segurança do Trabalho_

- Valor/m2: 1,659 R8N

- Estado de conservação: Regular, classe “e”.

- Idade aparente: 20 anos

- Onde R8N = CUB = Custo Sinduscon SP: R$ 2.046,06 – (Fevereiro/2025)

- Valor Benfeitoria Galpão = Área x 1,656 x R8N x Fator Depreciação

- Fator Depreciação :FD = Foc = R + k (1-R)
- Ie = idade aparente = 20 anos,
- Vida útil = 80 anos
- Ie = 20/80 = 0,25
- Estado de conservação imóvel = regular, classe “e”.
- K = Coeficiente Ross Heideck
- Tabela: K = 0.6971

Al. Franca 435, cj. 11, São Paulo, SP 11-99111 7048 rac.engenharia@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – 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 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

- FD = Fator Depreciação = 0,20 + 0,6971(1 –0,2) = 0,75
- Área da Benfeitoria: 492,00 m2
- Valor da Benfeitoria= 492,00 m2x 1,659 x R$ 2.046,06 x 0,75 = R$ 1.252.538,59
- Valor da Benfeitoria = R$ 1.252.538,59

### 6.1.3 Valor do Imóvel

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Benfeitora

Valor do Imóvel = R$ 1.784.757,88 + R$ 1.252.538,59 = R$ 3.037.296,47

**Imóvel Matrícula 28.377 do 6º CRI de São Paulo**.

**Valor: R$ 3.037.296,00**

(Três milhões e trinta e sete mil, duzentos e noventa e seis Reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## 6.2 Imóvel Matrícula 110.965 do 6º CRI de São Paulo

- Rua Auri Verde 2003, Ipiranga, São Paulo.
- Inscrição Municipal: 050.220.0073-3
- Área do terreno: 1.444,20 m2
- Frente: 30,00 m
- Área construída: 1.694,77 m2
- Tipo de construção: Galpão Industrial

### 6.2.1 Valor do Terreno

Pesquisa de Mercado com 18 elementos comparativos, Setor 050, PMSP, anexa ao laudo.

### Homogeneização dos dados

A homogeneização dos valores adotados foi feita através do programa de avaliações GEOAVALIAR Pro, desenvolvido pelo Ibape – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e que atende a norma ABNT 14.653,



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

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

12

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

Grau de Fundamentação: III

**Resultado final da avaliação**

Média saneada: 2.937,87

**Intervalo de confiança do paradigma**

Mínimo: 2.616,88 | Máximo: 3.258,86

Testada: 0,00 | Profundidade: 0,00 | Frentes múltiplas: 0,00 | Área: 0,00

Valor unitário: 2.937,87 | Valor total: 4.242.871,85

**Intervalo de Confiança Avaliando**

Mínimo: 2.613,62 | Máximo: 3.262,12

Grau de precisão: III

**Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico**

Resultado da Avalição Terreno – Geoavaliar

**Al. Franca 435, cj. 11, São Paulo, SP 11-99111 7048 rac.engenharia@uol.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005566-43.2020.8.26.0010 e código p065BC1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Auri Verde 2003 DATA : 17/03/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

### ZONA DE AVALIAÇÃO

**Descrição da Zona de Avaliação :** ARMAZÉNS

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 500,00 | 1,00 | 250,00 |

### FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| ☐ Localização | 1.330,00 |
| ☐ Testada | 30,00 |
| ☐ Profundidade | |
| ☐ Frentes Múltiplas | Não |
| ☐ Área | |
| ☒ Topografia | plano |
| ☒ Consistência | seco |

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---|---|---|---|---|---|
| ☒ 1 | Rua Lício de Miranda, 1016 ,SN | 2.329,96 | 2.329,96 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 2 | Rua Auriverde, 271 ,SN | 3.214,29 | 3.214,29 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 3 | Avenida Carioca, 716 ,SN | 3.883,82 | 3.883,82 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 4 | Avenida Carioca, 98 ,SN | 1.553,55 | 1.553,55 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☐ 5 | Rua Abatixi, 77 / 79 ,SN | 1.105,85 | 1.105,85 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 6 | Rua Albino de Morais, 397 ,SN | 1.951,81 | 1.951,81 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 7 | Rua Auriverde, 1720 - esquina ,SN | 4.333,33 | 4.333,33 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☐ 8 | Rua Brás de Pina, 208 ,SN | 1.130,60 | 1.130,60 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 9 | Rua Brás de Pina, 246 ,SN | 3.630,79 | 3.630,79 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 10 | Rua Brás de Pina, 361 / 369 ,SN | 2.052,04 | 2.160,05 | 1,0526 | 1,0000 |
| ☐ 11 | Rua Brás de Pina, 393 ,SN | 953,28 | 953,28 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 12 | Rua Campante, 776 ,SN | 3.504,26 | 3.504,26 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 13 | Rua Colorado, 136 ,SN | 2.463,32 | 2.463,32 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☐ 14 | Rua Colorado, 70 ,SN | 663,95 | 663,95 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 15 | Rua Lício de Miranda, 1016 ,SN | 2.310,59 | 2.310,59 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 16 | Rua Lício de Miranda, 398 ,SN | 3.256,58 | 3.256,58 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☒ 17 | Rua Vemag, 80 - esquina ,SN | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,0000 | 1,0000 |
| ☐ 18 | Rua Vemag, 80 - esquina ,SN | 4.333,33 | 4.333,33 | 1,0000 | 1,0000 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|---|---|---|
| 1 | 2.329,96 | 2.329,96 |
| 2 | 3.214,29 | 3.214,29 |
| 3 | 3.883,82 | 3.883,82 |
| 4 | 1.553,55 | 1.553,55 |
| 5 | 1.105,85 | 1.105,85 |
| 6 | 1.951,81 | 1.951,81 |
| 7 | 4.333,33 | 4.333,33 |
| 8 | 1.130,60 | 1.130,60 |
| 9 | 3.630,79 | 3.630,79 |
| 10 | 2.052,04 | 2.160,05 |
| 11 | 953,28 | 953,28 |
| 12 | 3.504,26 | 3.504,26 |
| 13 | 2.463,32 | 2.463,32 |
| 14 | 663,95 | 663,95 |
| 15 | 2.310,59 | 2.310,59 |
| 16 | 3.256,58 | 3.256,58 |
| 17 | 3.600,00 | 3.600,00 |
| 18 | 4.333,33 | 4.333,33 |

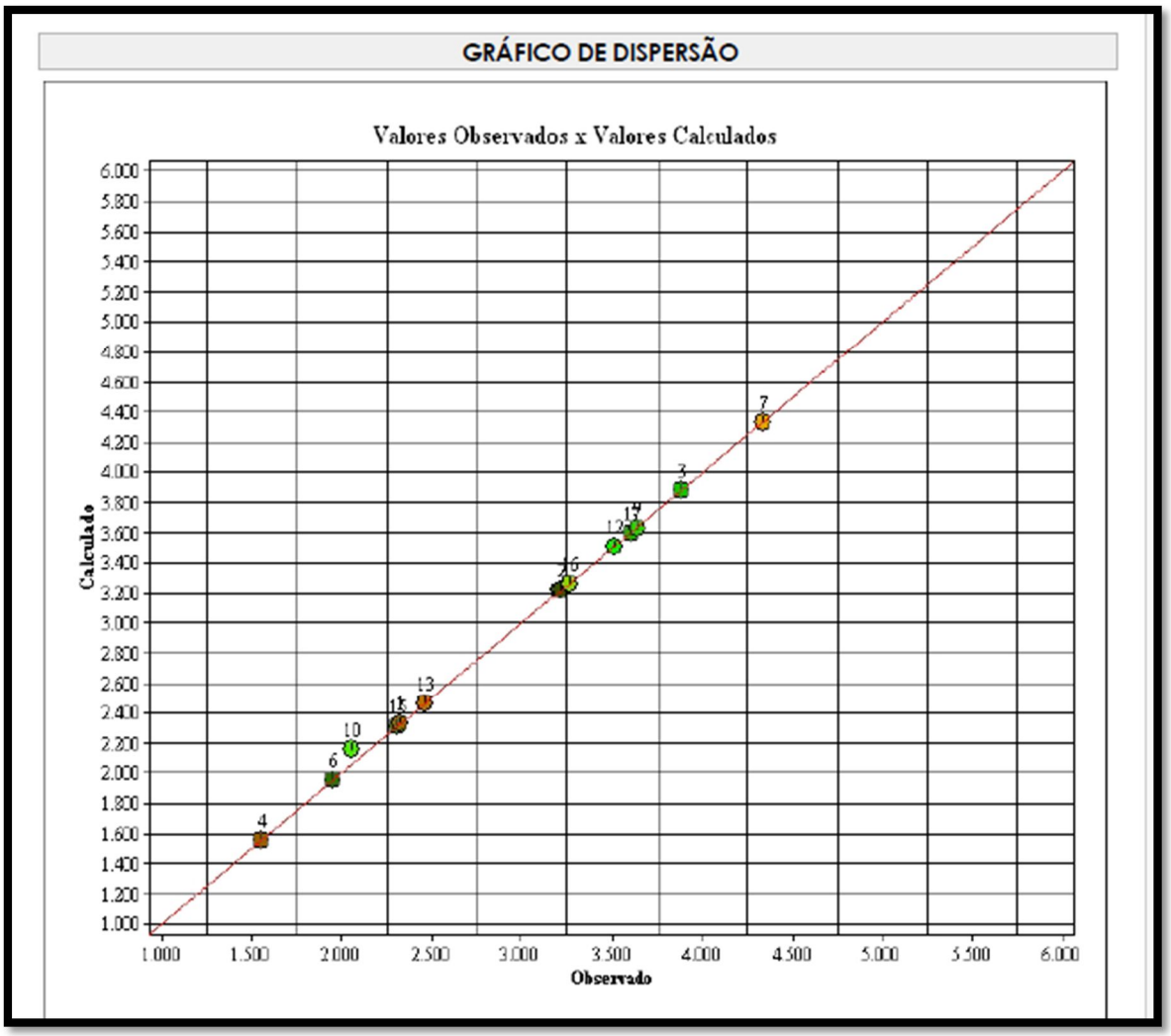
Al. Franca 435, cj. 11, São Paulo, SP 11-99111 7048 rac.engenharia@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*




Al. Franca 435, cj. 11, São Paulo, SP 11-99111 7048 rac.engenharia@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Terreno **Local :** Rua Asti Verde 2003 2003 Ipiranga SAO PAULO - SP **Data :** 17/03/2025

**Cliente :** Forum Ipiranga

**Área m² :** 1.444,20 **Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 2.929,57

**Desvio Padrão :** 862,17

**- 30% :** 2.050,70

**+ 30% :** 3.808,43

**Coeficiente de Variação :** 29,4300

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 2.937,87

**Desvio Padrão :** 853,49

**- 30% :** 2.056,51

**+ 30% :** 3.819,23

**Coeficiente de Variação :** 29,0500

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| | Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | ☒ | Completação aos itens usados no tratamento | ☐ | Adoção de situação paradigma | ☐ | 3 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | ☒ | 5 | ☐ | 3 | ☐ | 3 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações características dos dados analisados | ☒ | Apresentação de informações características dos dados analisados | ☐ | Apresentação informações características dos dados reflexos itens | ☐ | 3 |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fator e/ou conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | ☒ | 0,50 a 2,00 | ☐ | 0,40 a 2,50 % | ☐ | 3 |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III**

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R$):** 2.937,87

**TESTADA:** 0,0000

**FRENTES MULTIPLAS:** 0,0000

**VALOR UNITÁRIO (R$/m2):** 2.937,87000

**PROFUNDIDADE** 0,0000

**FATOR ÁREA:** 0,0000

**VALOR TOTAL (R$) :** 4.242.876,26

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

**INTERVALO MÍNIMO :** 2.616,88

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.258,86

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO :** 2.613,62

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.262,12

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO: III**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

- Valor Unitário Terreno: R$ 2.937,87/ m2
- Área do terreno: 1.444,20 m2
- Valor do Terreno: R$ 4.242.871,85

### 6.2.2 Valor da Benfeitoria

O valor das benfeitorias foi calculado utilizando-se o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape-SP –Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias de Engenharia.

- Área construída: 1.694,77 m2
- Tipo de construção: Galpão Industrial
- Galpão Padrão Médio
- Pavimento térreo: 1.362,81 m2
- Pavimento superior: 331,96 m2
- Total: 1.694,77 m2

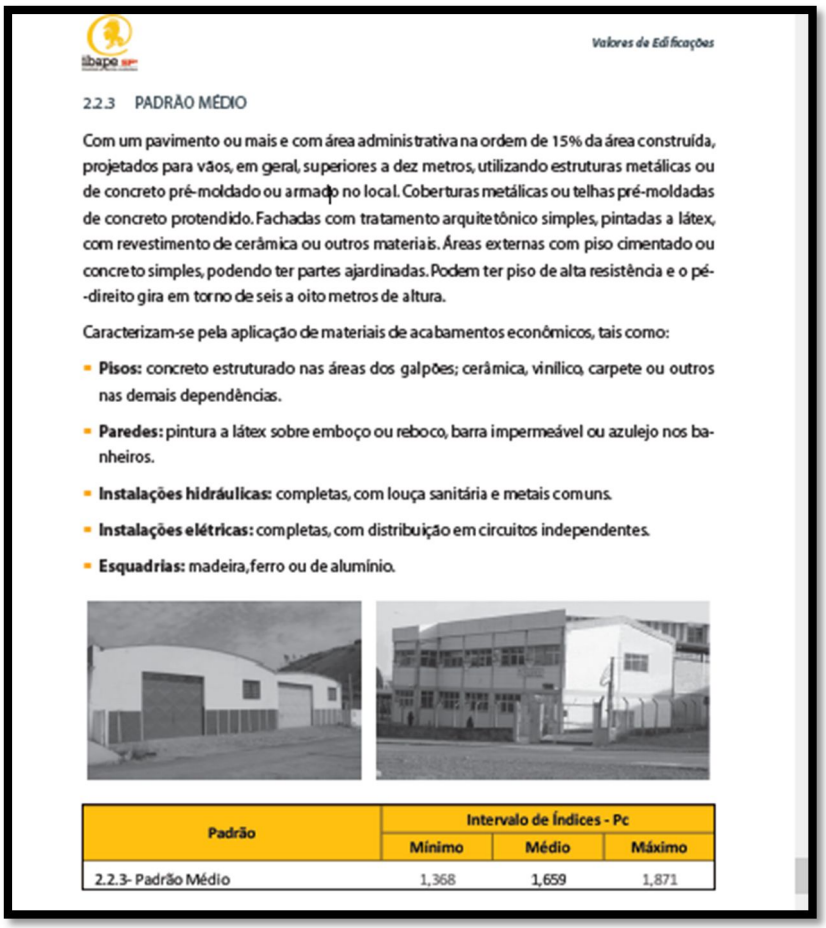


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

**Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207**

**Engenheiro Segurança do Trabalho**



Valores de Edificações

2.2.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

| Padrão | Intervalo de Índices - Pc | | |
|---|---|---|---|
| | Mínimo | Médio | Máximo |
| 2.2.3- Padrão Médio | 1,368 | 1,659 | 1,871 |

- Valor/m2: 1,659 R8N
- Estado de conservação: Regular, classe “e”.
- Idade aparente: 20 anos
- Onde R8N = CUB = Custo Sinduscon SP: R$ 2.046,06 – (Fevereiro/2025)
- Valor Benfeitoria Galpão = Área x 1,656 x R8N x Fator Depreciação

- Fator Depreciação :FD = Foc = R + k (1-R)
- Ie = idade aparente = 20 anos,
- Vida útil = 80 anos
- Ie = 20/80 = 0,25
- Estado de conservação imóvel = regular, classe “e”.
- K = Coeficiente Ross Heideck
- Tabela: K = 0.6971



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecck – 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** |

Al. Franca 435, cj. 11, São Paulo, SP 11-99111 7048 rac.engenharia@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

- FD = Fator Depreciação = 0,20 + 0,6971(1 –0,2) = 0,75
- Área da Benfeitoria: 1.694,77 m2
- Valor da Benfeitoria= 1.694,77 m2x 1,659 x R$ 2.046,06 x 0,75 = R$ 4.314.562,67
- Valor da Benfeitoria = R$ 4.314.562,00

### 6.2.3 Valor do Imóvel

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Benfeitora

Valor do Imóvel = R$ 4.242.871,85+ R$ 4.314.562,00 = R$ 8.557.433,85

**Imóvel Matrícula 110.965 do 6º CRI de São Paulo**

**Valor = R$ 8.557.433,00**

(Oito milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e trinta e três Reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## 7 – CONCLUSÃO

### 7.1 Imóvel Matrícula 28.377 do 6º CRI de São Paulo.

- Rua Auri Verde 1987, Ipiranga, São Paulo
- Inscrição Municipal: 050.220.0003-2
- Área do terreno: 607,50 m2
- Área construída: 492,00 m2

**Imóvel Matrícula 28.377 do 6º CRI de São Paulo**.

**Valor: R$ 3.037.296,00**

(Três milhões e trinta e sete mil, duzentos e noventa e seis Reais)

### 7.2 Imóvel Matrícula 110.965 do 6º CRI de São Paulo

- Rua Auri Verde 2003, Ipiranga, São Paulo.
- Inscrição Municipal: 050.220.0073-3
- Área do terreno: 1.444,20 m2
- Área construída: 1.694,77 m2

**Imóvel Matrícula 110.965 do 6º CRI de São Paulo**

**Valor = R$ 8.557.433,00**

(Oito milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e trinta e três Reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

***Ricardo Alberto Carneiro La Terza***

***Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207***
***Engenheiro Segurança do Trabalho***

## 8 – ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo impresso em 30 páginas e acompanham os seguintes anexos:

a) Quesitos
b) Fotos
c) Quadro de áreas
d) Pesquisa de mercado.

São Paulo, 02 de abril de 2025

Eng. Ricardo Alberto Carneiro La Terza
CREA-SP 060091620-7



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

## Quesitos Requerido – fls. 834

1– Descreva o Perito Judicial as características Arquitetônicas e de Infraestrutura dos imóveis objeto da perícia;
Resposta: Trata-se de 02 galpões industriais, padrão médio, estado de conservação regular, classe “e”, com idade aparente de 20 anos.

1.1 - Detalhes quanto à localização, fachadas, circulação, acessos, atratividade e valorização imobiliária no entorno dos imóveis avaliados;
Resposta: Os imóveis avaliados estão localizados no bairro do Ipiranga, na região denominada de Vila Carioca. Trata-se de uma zona industrial e de armazéns. Os imóveis estão localizados no Setor 050 do zoneamento da PMSP. Foi realizada uma ampla pesquisa de mercado, na região, Setor 050, com 18 elementos comparativos (ver anexo do Laudo)

1.2 - Tempo de Funcionamento da Operação Comercial e rentabilidade do endereço dos imóveis avaliados;
Resposta: Os imóveis são de propriedade da Vlados Industria, e são destinados à produção de componentes automotivos destinados à indústria de equipamentos de transporte pesado.

1.3 - Obras de Revitalização e Expansão realizadas;
Resposta: Os imóveis avaliados estão em estado “regular” de conservação, classe “e”, quando da vistoria o galpão localizado na Rua Auri Verde 2003, passava por um processo de reforma na sua parte administrativa.

1.4 - Escala de Valorização do Preço de Aluguéis dos imóveis nesta região ao longo dos últimos dez anos.
Resposta: O perito realizou uma pesquisa de mercado de “valores de venda” para imóveis similares na região.

Al. Franca 435, cj. 11, São Paulo, SP 11-99111 7048 rac.engenharia@uol.com.br

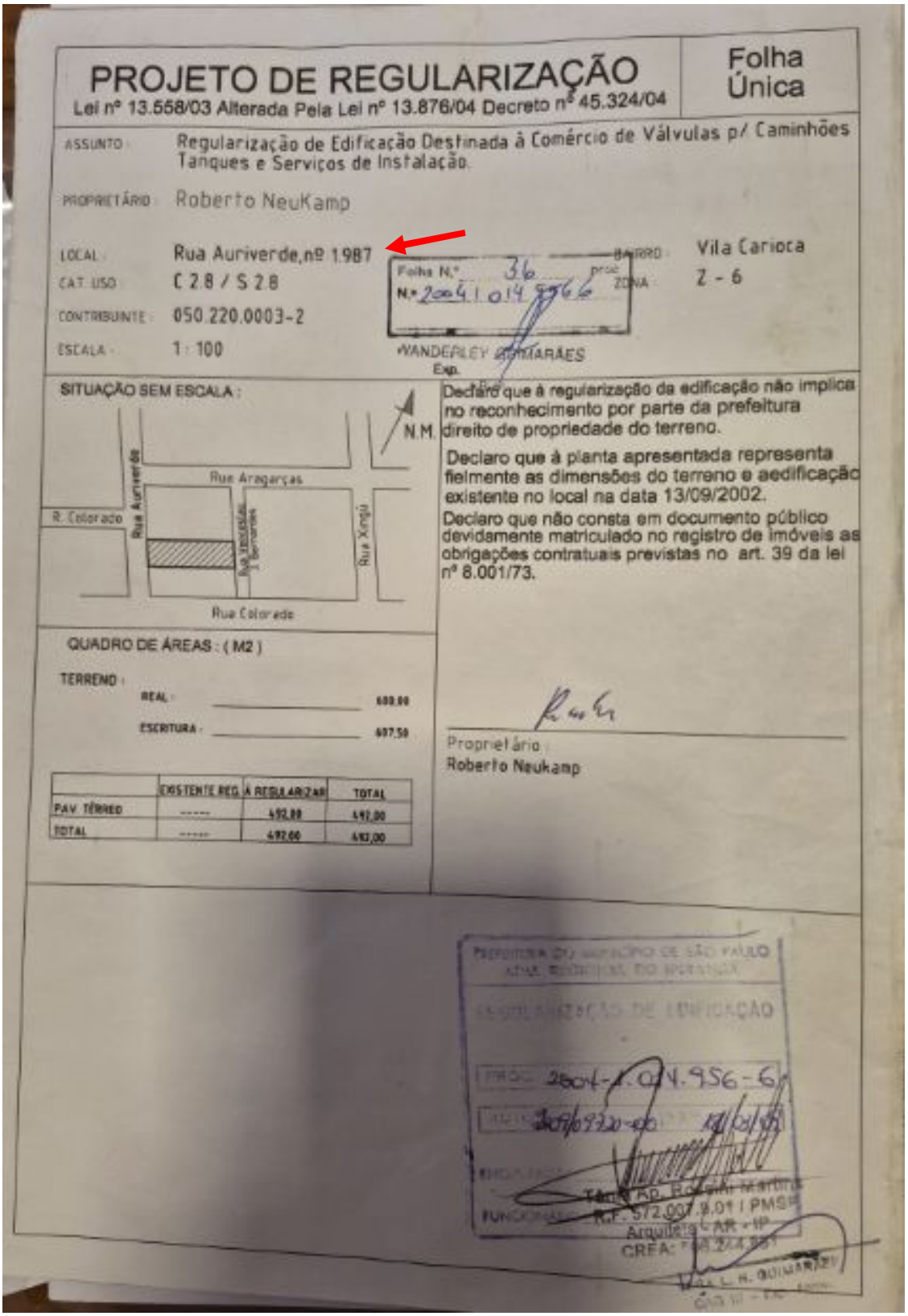
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

# Quadro de Áreas



PROJETO DE REGULARIZAÇÃO
Lei nº 13.558/03 Alterada Pela Lei nº 13.876/04 Decreto nº 45.324/04

Folha Única

ASSUNTO: Regularização de Edificação Destinada à Comércio de Válvulas p/ Caminhões Tanques e Serviços de Instalação.

PROPRIETÁRIO: Roberto NeuKamp

LOCAL: Rua Auriverde, nº 1.987
CAT. USO: C 2.8 / S 2.8
CONTRIBUINTE: 050.220.0003-2
ESCALA: 1 : 100

BAIRRO: Vila Carioca
ZONA: Z - 6

Folha Nº 36
Nº 2004.1.014.956-6

WANDERLEY GUIMARÃES
Exp.

SITUAÇÃO SEM ESCALA:



Declaro que à regularização da edificação não implica no reconhecimento por parte da prefeitura direito de propriedade do terreno.

Declaro que à planta apresentada representa fielmente as dimensões do terreno e aedificação existente no local na data 13/09/2002.

Declaro que não consta em documento público devidamente matriculado no registro de imóveis as obrigações contratuais previstas no art. 39 da lei nº 8.001/73.

Proprietário:
Roberto Neukamp

QUADRO DE ÁREAS: ( M2 )

TERRENO:
REAL: 600,00
ESCRITURA: 607,50

| | EXISTENTE REG. | A REGULARIZAR | TOTAL |
|---|---|---|---|
| PAV. TÉRREO | ----- | 492,00 | 492,00 |
| TOTAL | ----- | 492,00 | 492,00 |

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
APROVADO EM REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO
PROC. 2004-1.014.956-6
FUNCIONÁRIO R.F. 572.007.9.01 I PMSP
Arquiteto CAU-IP
CREA:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*



PROJETO DE REGULARIZAÇÃO
Lei nº 13.558/03 Alterada Pela Lei nº 13.876/04 Decreto nº 45.324/04

Folha Única

ASSUNTO: Regularização de Edificação Destinada à Indústria.

PROPRIETÁRIO: Equipamentos Indústriais Vlados Ltda.

LOCAL: Rua Auriverde, nº 2003 BAIRRO: Vila Carioca

CAT. USO: I - 2 2003 0127684 ZONA: Z - 6

CONTRIBUINTE: 050.220.0073-3

ESCALA: 1 : 100

SITUAÇÃO SEM ESCALA:

Rua Brás de Pina

Rua Araçariguama

Rua Auriverde

Rua Xingú

N.M.

Rua Colorado

SHELL

Declaro que à regularização da edificação não implica no reconhecimento por parte da prefeitura direito de propriedade do terreno.

Declaro que à planta apresentada representa fielmente as dimensões do terreno e edificação existente no local na data 13/09/2002.

Proprietário
Equipamentos Indústriais Vlados Ltda.

QUADRO DE ÁREAS: ( M2 )

TERRENO:

REAL: 1.406,12

ESCRITURA: 1.440,00

| | EXISTENTE REG. | A REGULARIZAR | TOTAL |
|---|---|---|---|
| PAV. TÉRREO | ----- | 1362,81 | 1362,81 |
| PAV. SUPERIOR | ----- | 331,96 | 331,96 |
| TOTAL | ----- | 1694,77 | 1694,77 |

Resp. Téc.:
Engenheiro Civil: José Sérgio Nobreza Figueiredo
CREA: 060085984-6
CCM: 8541337-2
ART: 92221220070300992

SEM EFEITO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SEHAB - ARROV.
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO
Ricardo Costa Santos
Arquiteto - Aprov.-3
AUTO Nº
LAVRADO EM
ESCRITURÁRIO

KOINSTAL F: 6244-8643

ROBERTO M. WATANABE
Escrevente Autorizado

modificado em 14/05/2

Al. Franca 435, cj. 11, São Paulo, SP 11-99111 7048 rac.engenharia@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código p8o5BO1K.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

**Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207**

**Engenheiro Segurança do Trabalho**



Imóvel Rua Auri Verde 1987 Fachada



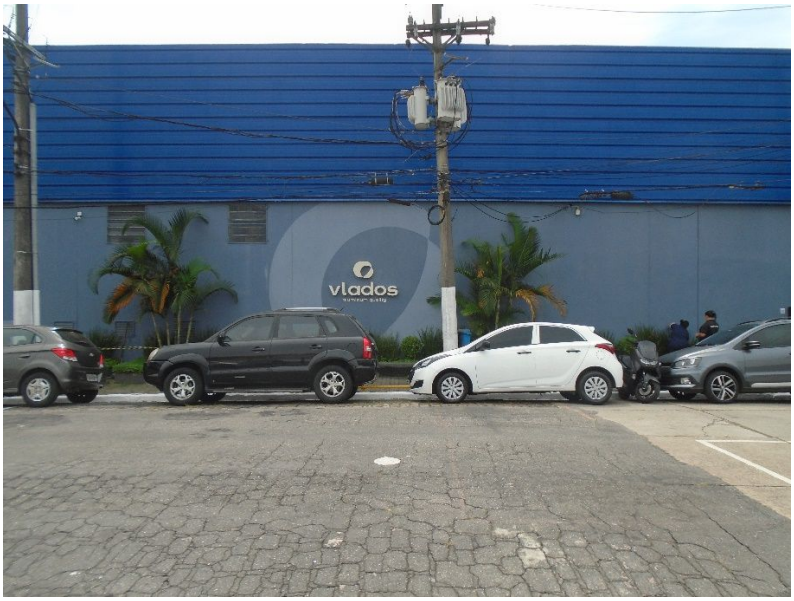
Rua Auri Verde 2003 Fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código IQezBmly.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*




Fachada Rua Auri Verde 2003



Vista interna fabrica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código IQezBmly.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*



Fábrica



Fabrica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código IQezBmly.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*



Fabrica



Fundição

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código IQezBmly.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*



Fundição



Estoque de peças acabadas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código IQezBmly.

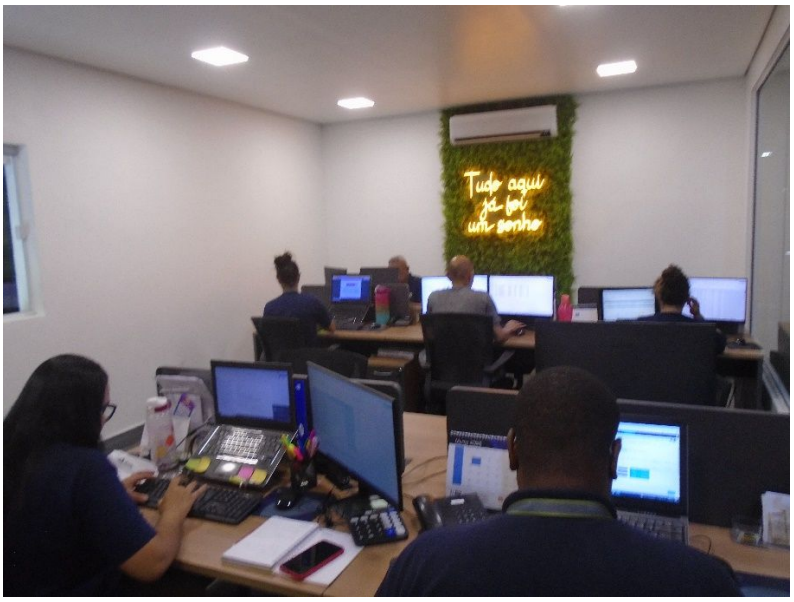
**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*



Estoque



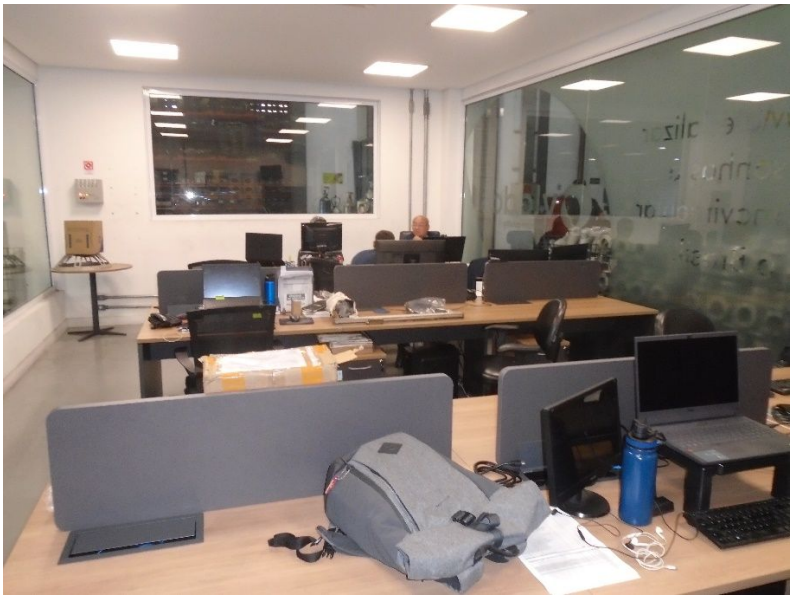

Escritório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código IQezBmly.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*



Escritório



Vestiário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código IQezBmly.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*



Refeitório



Controle qualidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código IQezBmly.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

# *PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS*

## Imóvel avaliando:

## - Rua Auriverde, 1987 -

## Setor: 050 - Quadra: 220 - Zona: ZPI-1 - I. F.: 1.330,00 / 25

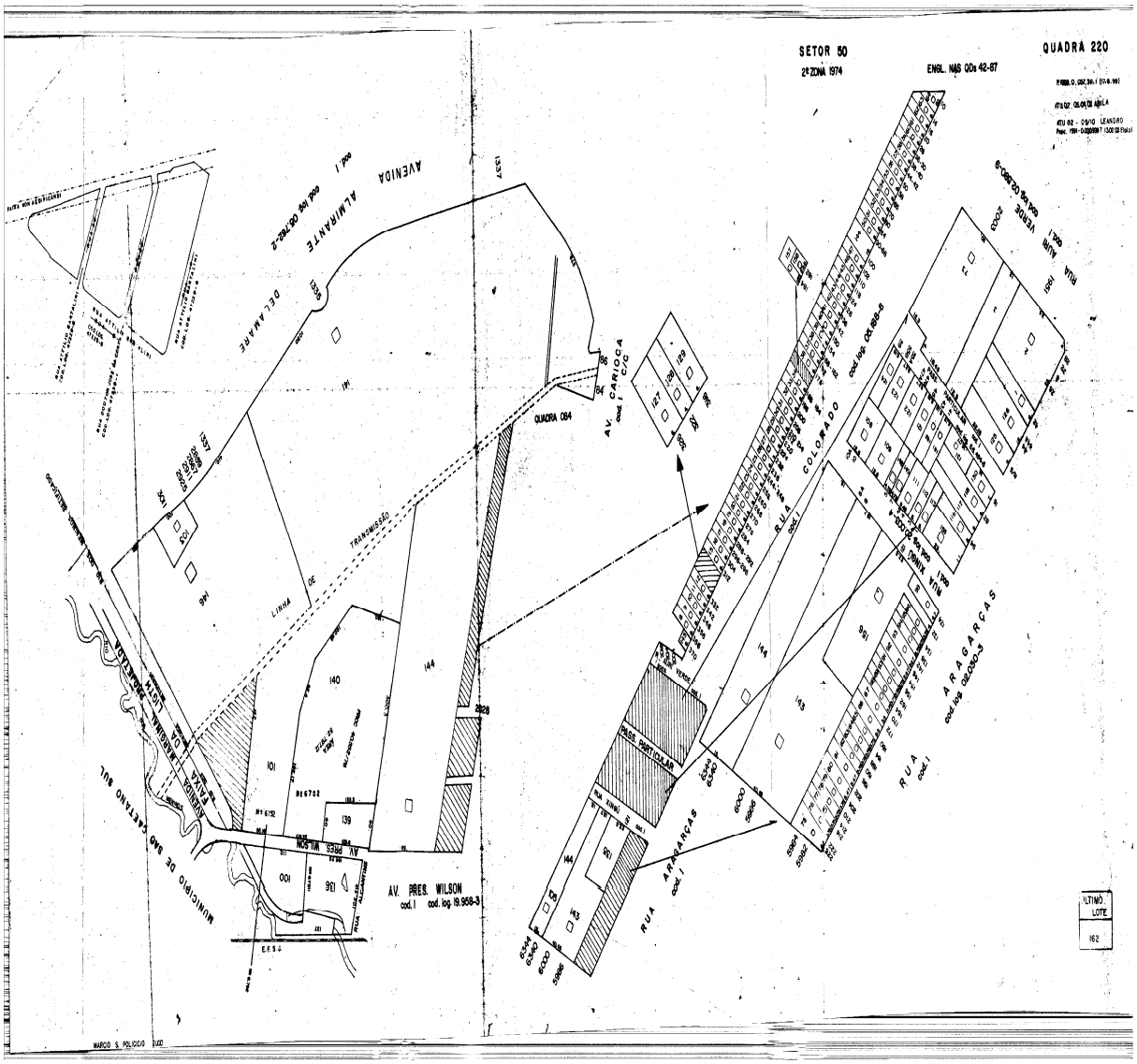


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0001 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Albino de Morais, 397
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 033 I.F.: 1.259,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 900.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 415,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 10,00 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO
Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

| | | | |
|---|---|---|---|
| Padrão | : | Idade | : 0 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 0,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – Vip House Imóveis
Endereço - Rua Clemente Pereira, 559
Contato - Sr. Mário José Fone: 2601-2636
OBSERVAÇOES
1 – CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

---




---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0002 Data: 06/03/2025

Tipo : Terreno
Endereço : Avenida Carioca, 716
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 038 I.F.: 1.018,00 / 25

DADOS DA REGIÄO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 5.200.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 1.205,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 34,00 | Formato | : Irregular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

| | | | |
|---|---|---|---|
| Padrão | : | Idade | : 0 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 0,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO

Imobiliária – Corretor autônomo
Endereço - No local
Contato - Sr. Henri Fone: 99997-7473

OBSERVAÇOES

1 – CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

---



---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0003 Data: 06/03/2025

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Campante, 776
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 025 I.F.: 1.063,00 / 25

DADOS DA REGIÄO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 6.500.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 1.500,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 30,00 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo Construção: | Galpão comercial | | |
| Padrão | : GSi | Idade | : 45 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 1.211,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO

Imobiliária – Hai Imóveis
Endereço - Rua da Graça, 98
Contato - Sra. Josiane Fone: 3862-1818

OBSERVAÇOES

1 – Galpão comercial – Padrão Simples – 45 anos
2 – ( térreo + 01 pavimento )
3 - Imóvel necessitando de reparos importantes

---




---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0004 Data: 06/03/2025

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Colorado, 70
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 220 I.F.: 1.240,00 / 25

DADOS DA REGIÄO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 800.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 232,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 8,00 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

Tipo Construção: Sobrado residencial

| | | | |
|---|---|---|---|
| Padrão | : RMe | Idade | : 07 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 213,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO

Imobiliária – Shisan Imóveis
Endereço - No local
Contato - Sra. Narriman Torres Fone: 3522-3308

OBSERVAÇOES

1 – Sobrado residencial – Padrão Médio – 07 anos
2 – Imóvel com estado de conservação regular

---



---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0005 Data: 06/03/2025

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Abatixi, 77 / 79
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 058 I.F.: 1.202,00 / 25

DADOS DA REGIÄO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 1.190.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 328,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 8,00 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo Construção: | Sobrado residencial | | |
| Padrão | : RSi | Idade | : 14 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 370,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO

Imobiliária – Di Palma Campos Imóveis
Endereço - Avenida Dr. Ricardo Jafet, 250
Contato - Sr. Arlindo Fone: 2272-1412

OBSERVAÇOES

1 – Sobrado residencial – Padrão Simples – 14 anos
2 – Imóvel com estado de conservação regular

---




---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0006 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Colorado, 136
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 220 I.F.: 1.240,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 720.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

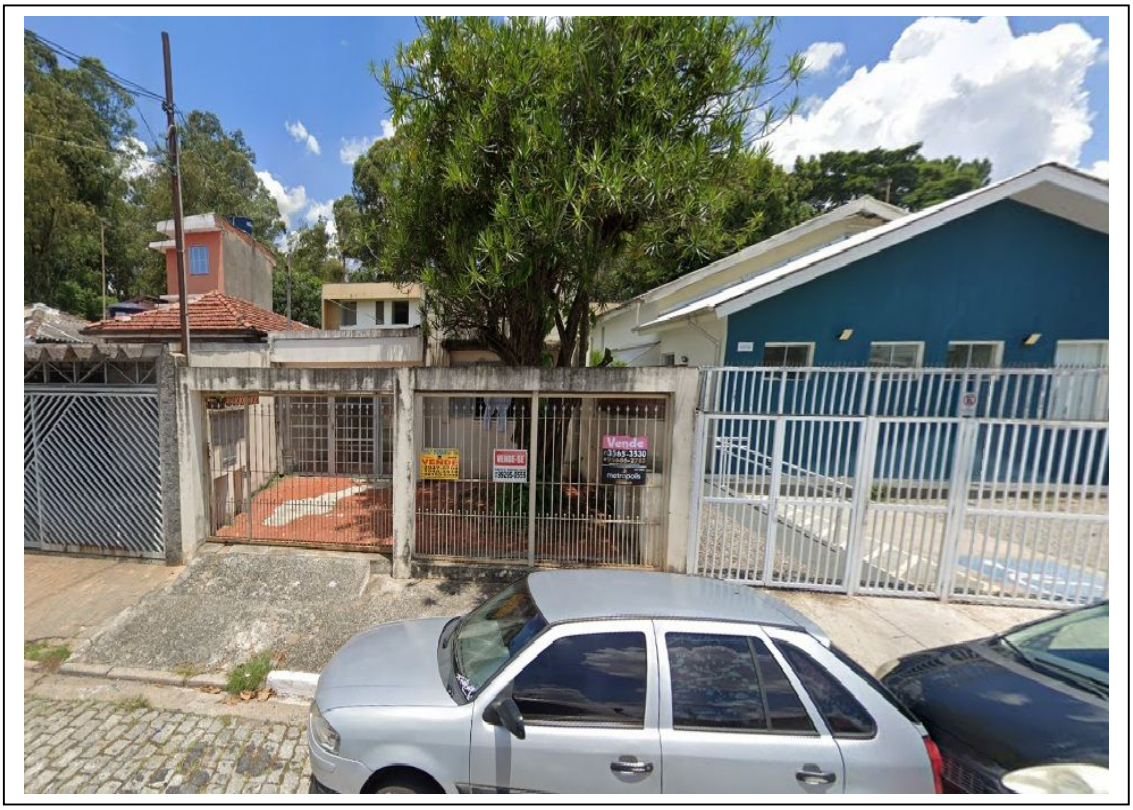
| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 232,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 8,00 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo Construção: | Construção residencial | | |
| Padrão | : REc | Idade | : 55 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 152,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – Metrópolis Brokers Imóveis
Endereço - Rua das Goiabeiras, 196
Contato - Sr. João Paulo Fone: 3565-3550
OBSERVAÇOES
1 – Construção residencial – Padrão Econômico – 55 anos
2 – Imóvel necessitando de reparos importantes

---




---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*

*Engenheiro Segurança do Trabalho*

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0007 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Avenida Carioca, 98
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 084 I.F.: 993,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 500.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 194,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 9,60 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo Construção: | Construção residencial térrea | | |
| Padrão | : RSi | Idade | : 51 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 169,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária - Sua Kaza Imóveis
Endereço - Rua Joaquim Gonçalves Andrade, 57
Contato - Sra. Vanessa Fone: 4329-9949
OBSERVAÇOES
1 - Construção residencial térrea - Padrão Simples - 51 anos
2 - Imóvel necessitando de reparos importantes

---



---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0008 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Lício de Miranda, 1016

Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 084 I.F.: 987,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 760.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 254,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 7,00 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo Construção: | Sobrado residencial | | |
| Padrão | : RSi | Idade | : 52 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 99,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – Flow Imóveis
Endereço - Avenida Paulista, 1374 – 11° andar
Contato - Sra. Fabiana Fone: 5071-2979
OBSERVAÇOES
1 – Sobrado residencial – Padrão Simples – 52 anos
2 – Imóvel necessitando de reparos simples

---




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

---

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0009 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Brás de Pina, 361 / 369
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 060 I.F.: 1.219,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 600.000,00
Natureza : Oferta
DADOS DO TERRENO
Área : 232,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 8,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível
DADOS DA CONSTRUÇÄO
Tipo Construção: Construção residencial térrea
Padrão : REc Idade : 55 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Área Superior : 0,00 Área Total : 127,00
FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – Jorge Taba Imóveis
Endereço - Rua Lino Coutinho, 1865
Contato - Sra. Sara Fone: 2215-8809
OBSERVAÇOES
1 – Construção residencial térrea – Padrão Econômico – 55 anos
2 – Imóvel necessitando de reparos importantes

---



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

---

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0010 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Brás de Pina, 208
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 062 I.F.: 1.225,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 650.000,00
Natureza : Oferta
DADOS DO TERRENO
Área : 239,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 8,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível
DADOS DA CONSTRUÇÄO
Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RSi Idade : 33 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Área Superior : 0,00 Área Total : 232,00
FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – Marcelo Kavaleski Imóveis
Endereço - Rua Moreira de Godoi, 225
Contato - Sra. Tatiane Fone: 2337-3646
OBSERVAÇOES
1 – Construção residencial – Padrão Simples – 33 anos
2 – Imóvel necessitando de reparos simples

---




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

---

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0011 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Vemag, 80 - esquina
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 143 I.F.: 749,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 2.600.000,00
Natureza : Oferta
DADOS DO TERRENO
Área : 650,00 Situação : Esquina
Testada : 37,50 Formato : Regular
Topografia : Em nível
DADOS DA CONSTRUÇÄO
Tipo Construção: Construção s/ valor comercial
Padrão : Idade : 0 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Área Superior : 0,00 Área Total : 0,00
FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – J Negrão Imóveis
Endereço - Rua Vergueiro, 8787
Contato - Sra. Mary Lucy Fone: 2062-1000
OBSERVAÇOES
1 – CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL
2 – ( esquina c/ Rua Lício de Miranda – I.F.: 762,00 / 25 )

---



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

---

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0012 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Auriverde, 1720 - esquina
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 059 I.F.: 1.766,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 5.200.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 1.080,00 | Situação | : Esquina |
| Testada | : 30,00 | Formato | : Irregular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo Construção: | Galpão comercial térreo | | |
| Padrão | : GEc | Idade | : 47 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 708,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – J Negrão Imóveis
Endereço - Rua Vergueiro, 8787
Contato - Sra. Mary Lucy Fone: 2062-1000
OBSERVAÇOES
1 – Galpão comercial térreo – Padrão Econômico – 47 anos
2 – Imóvel necessitando de reparos importantes
2 – ( esquina c/ Avenida Carioca – I.F.: 1.783,00 / 25 )

---



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

---

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0013 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Lício de Miranda, 398
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 143 I.F.: 762,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda Valor : 550.000,00
Natureza : Oferta
DADOS DO TERRENO
Área : 152,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 8,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível
DADOS DA CONSTRUÇÄO
Tipo Construção: Construção residencial térrea
Padrão : RSi Idade : 47 anos
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Área Superior : 0,00 Área Total : 103,00
FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – Marcelo Kavaleski Imóveis
Endereço - Rua Moreira de Godoi, 225
Contato - Sra. Tatiane Fone: 2337-3646
OBSERVAÇOES
1 – Construção residencial térrea – Padrão Simples – 47 anos
2 – Imóvel necessitando de reparos importantes

---



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

---

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0014 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Brás de Pina, 246
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 062 I.F.: 1.225,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 3.700.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 738,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 24,00 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo Construção: | Galpão comercial térreo | | |
| Padrão | : GSi | Idade | : 28 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 694,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – M F Imóveis
Endereço - Rua Doutor Alfredo Ellis, 213
Contato - Sra. Maria de Fátima Fone: 3562-4514
OBSERVAÇOES
1 – Galpão comercial térreo – Padrão Simples – 28 anos
2 – Imóvel necessitando de reparos simples

---



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

---

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0015 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Brás de Pina, 393
Bairro : Vila Independência
Setor : 050 Zona: ZPI-1
Quadra : 060 I.F.: 1.219,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 900.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 232,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 6,00 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo Construção: | Construção comercial | | |
| Padrão | : ESi | Idade | : 33 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 380,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – Imvast Imóveis
Endereço - Rua da Móoca, 4910
Contato - Sr. Dárcio Fone: 3476-0363
OBSERVAÇOES
1 – Construção comercial – Padrão Simples – 33 anos
2 – ( térreo + 01 pavimento )
3 - Imóvel necessitando de reparos simples

---



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**
*Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207*
*Engenheiro Segurança do Trabalho*

---

Arquivo: São Paulo - 2025

FICHA DE PESQUISA N. C0-03-0016 Data: 06/03/2025
Tipo : Terreno
Endereço : Rua Auriverde, 271
Bairro : Vila Independência
Setor : 302 Zona: ZPI-1
Quadra : 020 I.F.: 745,00 / 25
DADOS DA REGIÄO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,
DADOS ECONOMICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| Modalidade | : Venda | Valor | : 600.000,00 |
| Natureza | : Oferta | | |

DADOS DO TERRENO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área | : 168,00 | Situação | : Meio de Quadra |
| Testada | : 6,00 | Formato | : Regular |
| Topografia | : Em nível | | |

DADOS DA CONSTRUÇÄO
Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

| | | | |
|---|---|---|---|
| Padrão | : | Idade | : 0 anos |
| Área Térreo | : 0,00 | Valor Constr. | : 0,00 |
| Área Superior | : 0,00 | Área Total | : 0,00 |

FONTE DE INFORMAÇÄO
Imobiliária – S Sete Imóveis
Endereço - Rua Lord Cockrane, 128
Contato - Sr. Rafael Fone: 2063-5323
OBSERVAÇOES
1 – CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

---



---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 16:02 , sob o número WIPI25700295040
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005588-43.2020.8.26.0010 e código n8AFzmpR.