

ARCHEO

engenheiros associados

15

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Forum Distrital de Embu

J. les.
E. A. 01.12.15

Autos do Processo nº: 176.01.2007-019911-0

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CRÉDITO RELATIVO A ALUGUEIS

Requerente: ARMINDA MANO MALIMPENSA

Requerido: ANDRÉ JOSÉ DA SILVA E FATÍMA FRANCISCA MARTINS DA SILVA

RODRIGO APARECIDO BUENO DE ODONTO
JUIZ DE DIREITO

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5060273837/D, Perita Judicial nomeada nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar seu trabalho consubstanciado no seguinte

176.FEIR.15.00083031-2 04115 1503 616

LAUDO DE AVALIAÇÃO

✓

ARCHEO

engenheiros associados

146
7

1. PRELIMINARES

O objeto do presente trabalho pericial é o imóvel penhorado à fl. 95, devido à pagamento de encargos relativos a alugueis, localizado à Estrada Constantinopla nº. 120, Jardim Independência, município de Embú das Artes, SP.

O objetivo da pericia é a avaliação do valor de mercado do imóvel para "venda" na data de referência de outubro/2015.

2. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado no dia 16 de outubro de 2015. Foram verificados também o entorno, a circunvizinhança, as condições de acesso ao local, dentre outros itens relevantes à avaliação e caracterização da região.

O levantamento de dados mercadológicos para a elaboração de Pesquisa de Elementos Amostrais de Mercado foi realizado no mês de outubro de 2015, junto às imobiliárias locais, considerando imóveis ofertados na circunvizinhança. Vide pesquisa de mercado – Anexo I.

ARCHEO

engenheiros associados

148

A reprodução da fotografia aérea ilustra o local e a posição do imóvel avaliando (<http://maps.google.com.br/>).



Fotografia aérea da região.

3.2. Descrição do imóvel

O imóvel avaliando é composto por terreno e benfeitorias.

O terreno possui topografia plana, formato irregular, medindo 7,50 metros de frente, encerrando área de **167,75m²**.

A benfeitoria existente compreende uma residência com três pavimentos, posicionada aos fundos do terreno e uma cobertura de laje, à frente. Os três pavimentos da residência compõem-se de um cômodo, banheiro e terraço, sendo

ARCHEO

engenheiros associados

149
✓

que no pavimento térreo estão a sala e um banheiro. No primeiro pavimento, localizam-se a cozinha e um banheiro. Já no segundo pavimento encontram-se os dormitórios e mais um banheiro.

Uma parte da laje frontal é adaptada para a ocupação de uma loja. A área construída estimada da residência é de 90,00m² e das lajes de cobertura de 70m².

Apresenta-se em estado regular de conservação com idade estimada em 20 anos. De acordo com suas características construtivas, deve ser classificada no padrão "casa simples" do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

O aspecto do local e do imóvel avaliando seguem ilustrados nas fotografias a seguir.



X

5

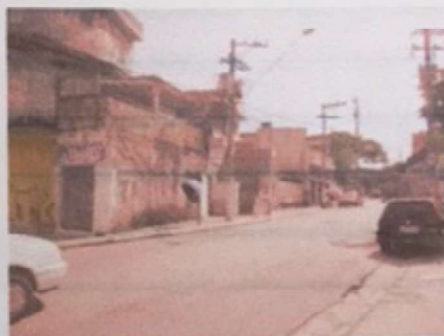
ARCHEO

engenheiros associados

15°
✓



Fachada do imóvel avaliando à avenida Constantinopla nº.120 (atual 1211)



Aspecto da Estrada de Constantinopla

X

ARCHEO

engenheiros associados

151
/



Interior do terreno, mostrando a residência aos fundos e a laje à frente.

X

Flávia Zoëga Andreatta Pujadas – eng. civil - p.g. Perícias e Avaliações
Av. Angélica, 1757 – cj. 101 – São Paulo – SP – cep: 01227-200
Tel: 11 3824-0242 e Tel/Fax: 11 3824-9855 – e-mail: archeo@uol.com.br

ARCHEO

engenheiros associados

153
✓



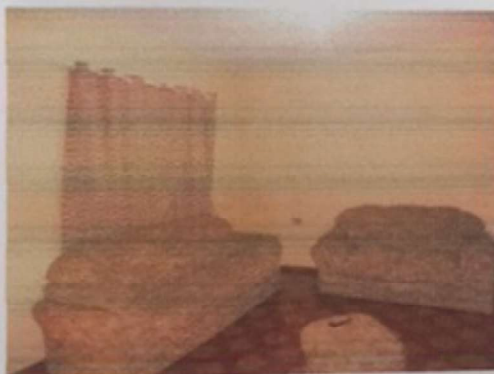
Primeiro pavimento, cozinha banheiro terraço.

✓

ARCHEO

engenheiros associados

158



Pavimento térreo, onde possui sala e banheiro.

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas – eng. civil - p.g. Perícias e Avaliações
Av. Angélica, 1757 – cj. 101 – São Paulo – SP – cep: 01227-200
Tel: 11 3824-0242 e Tel/Fax: 11 3824-9855 – e-mail: archeo@uol.com.br

ARCHEO

engenheiros associados

154
/



Escada de acesso ao segundo pavimento.



Segundo pavimento, onde estão os dormitórios e banheiro

X

155
✓



Terraço do segundo pavimento.



Loja adaptada na laje de cobertura.

✓

15^c

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na NBR 14653-1 – Avaliações de bens, Parte I – Procedimentos Gerais da ABNT, NBR 14653-2 – Avaliações de bens, Parte II – Imóveis Urbanos e Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

De acordo com as citadas normas, o valor de mercado a ser determinado neste laudo é definido como:

"Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Para o caso em tela, o valor de mercado será expresso pelo resultado obtido para o valor do terreno, acrescido do valor das benfeitorias.

4. 1. Valor do terreno

O valor do terreno será obtido pelo método comparativo direto, a partir de dados levantados no mercado na região com as correções técnicas necessárias para a homogeneização dos dados.

15x
✓

Para a hipótese em tela, procedeu-se pesquisa de mercado com a seleção de uma amostra com 8 (oito) imóveis localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando (Vide **Planilha 1**, do **Anexo I**).

Com base nesta pesquisa, determina-se o valor unitário médio do terreno para a região. Considerada a homogeneidade da amostra selecionada, que contém apenas elementos localizados no mesmo bairro e com características muito semelhantes ao avaliando, foi desnecessário investigar eventuais variáveis influenciadoras nos preços ofertados para o tratamento dos dados.

Neste caso, considerou-se apenas o "fator de oferta", adotado como "0,9" (ou desconto de 10% sobre o preço original pedido), que é o fator de elasticidade dos negócios para compensar a variação média entre os preços ofertados e os valores comercializados. Essa redução no valor ofertado em 10%, origina o suposto valor de venda ou de transação da propriedade.

Para obter o valor unitário médio do terreno, após a aplicação do fator oferta, deduziu-se o valor das benfeitorias (quando existentes) pelo "critério residual".

Os cálculos estão expressos nas Planilhas 1 e 2 do **Anexo I**, quando da homogeneização dos valores unitários dos elementos amostrais pesquisados.

O valor unitário médio deduzido na **Planilha 2** e a ser aplicado na avaliação é:

~~13~~

ARCHEO

engenheiros associados

$$V_u = R\$992,49/m^2$$

Intervalo de Valores: Mínimo = R\$ 928,18/m²

Máximo = R\$ 1.056,80/m²

Para o cálculo do valor do terreno avaliando, adotando o valor unitário médio supra tem-se:

$$V_t = A_t * V_u$$

V_t = Valor Total do terreno

A_t = área do terreno, 167,50m²

V_u = Valor unitário médio do terreno, homogeneizado,
R\$992,49/m²

$$V_t = 167,50m^2 * R\$992,49/m^2$$

$$V_t = R\$166.242,00$$

4.2. Valor das benfeitorias

O valor das benfeitorias será determinado tendo como base o custo básico R_{8N} , publicado pelo SINDUSCON/SP, e a sua classificação no padrão "casa simples" do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", aplicada a depreciação em função de sua idade estimada (20 anos) e o respectivo estado de conservação ("c" – necessitando de reparos simples).

Portanto, o valor unitário das benfeitorias é calculado pela seguinte expressão:

$$V_{vb} = 1,056 * R_{8N} * F_{oc}, \text{ onde:}$$

V_{vb} = Valor unitário de venda da benfeitoria

1,056 é o índice adotado consoante classificação quanto ao padrão construtivo do imóvel, neste caso – "casa padrão simples"

R_{8N} é o índice do custo básico CUB, publicado pelo SINDUSCON na Revista Construção Mercado, sendo de R\$ 1.222,79/m² para outubro/2015.

F_{oc} = 0,735, fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação para idade de 20 anos, expresso pelo coeficiente de depreciação de Ross Heidecke.

O valor unitário da benfeitoria é de:

$$V_{vb} = 1,056 * R\$1.222,79/m^2 * 0,735$$

$$V_{vb} = R\$ 949,08/m^2$$

X

Com base nesse unitário e considerando a área total construída, tem-se o seguinte valor das benfeitorias:

$$V_b = V_{vb} * A_b, \text{ onde:}$$

V_{vb} = Valor unitário da benfeitoria, R\$ 949,08/m²

A_b = Área da benfeitoria, 90,00 m² principal (70m² de laje de cobertura, admitida como 50% da principal).

$$V_b = R\$ 949,08/m^2 * (90,00 m^2 + 70*0,5)$$

$$V_b = R\$118.635,00$$

4.3. Valor do Imóvel

O valor de mercado do bem avaliando, conforme já citado, é dado pela soma dos valores do terreno e das benfeitorias, ou seja:

$$V_i = V_t + V_b$$

Onde:

V_t = Valor do terreno R\$166.242,00

V_b = Valor da benfeitoria R\$118.635,00

V_i = Valor do imóvel R\$284.877,00

$V_i = R\$ 284.877,00$

(Duzentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais)

5. CONCLUSÕES

O imóvel avaliando possui valor de mercado de **R\$ 284.877,00** (duzentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais), **data base de Outubro de 2015 (data do laudo e da pesquisa de mercado realizada).**

O valor do imóvel representa o valor do terreno, calculado em R\$166.242,00, somado com o valor das benfeitorias, calculado em R\$118.635,00.

Utilizou-se de oito elementos amostrais para a pesquisa de mercado, todos localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando. Essa pesquisa fundamentou o valor unitário médio homogeneizado de terreno. Já o valor unitário da benfeitoria é fundamentado pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", considerada as características construtivas, a idade estimada e o estado de conservação.

O laudo é classificado no GRAU II de Fundamentação e no Grau III de Precisão, de acordo com as especificações estabelecidas pela ABNT NBR 14653-2 – Avaliações de bens, Parte II – Imóveis Urbanos e Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

6. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 18 (dezoito) folhas digitadas em um só documento com esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo 1 Pesquisa de mercado e cálculo do valor unitário médio de terreno

São Paulo, 04 de novembro de 2015

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

Flávia Zoéga Andreatta Pujadas

CREA/SP: 5060273837/D

Engenheira civil, PG Perícias e Avaliações

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e

Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1099

✓

PESQUISA DE MERCADO

PLANILHA 1

DADOS CADASTRAIS				FONTE INFORMAÇÃO			
Ref	Bairro	Área Terreno	Área Construída	Preço	Fonte	Informante	Fone
1	RUA REGENTE FEIJÓ 47	125,00	125,00	R\$ 350.000,00	JF IMOVEIS	Sr TERA	4244-2525
2	ESTRADA DA CONSTANTINOPLA 957	170,00	170,00	R\$ 320.000,00	EDNA IMOVEIS	EDNA	3464-3162
3	ESTRDA DA CONSTANTINOPLA	262,50	262,50	R\$ 350.000,00	CORRETOR	ALCIDES	4149-2178
4	ESTRDA DA CONSTANTINOPLA 67	200,00	200,00	R\$ 400.000,00	ROSARIO IMOVEIS	NIVALDO	5841-2411
5	RUA CABO DA BOA ESPERANÇA 127 - 19	132,00	132,00	R\$ 270.000,00	FERREIRA IMOVEIS	JUCELINO	4149-8437
6	ESTRADA SÃO JOSE	175,00	175,00	R\$ 150.000,00	PROPRIETARIO	Sra DINA	99391-7795
7	ESTRDA SÃO JOSE 1434	256,00	256,00	R\$ 400.000,00	UNIVERSO IMOVEIS	RAI	5824-9859
8	ESTRADA DA CONSTANTINOPLA 740	240,00	240,00	R\$ 400.000,00	PIRAJUSSARA IMOVEIS	ADENILTON	4137-9899

163

PESQUISA DE MERCADO

PLANILHA 2

DADOS CADASTRAIS					HOMOGENEIZAÇÃO		UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
Ref	Bairro	Área Terreno	Área Construída	Preço	Oferta	Valor Constr.	
1	RUA REGENTE FEIJÓ 47	125,00	125,00	R\$ 350.000,00	0,90	R\$ 315.000,00	R\$ 2.700,00
2	ESTRADA DA CONSTANTINOPLA 957	170,00	170,00	R\$ 320.000,00	0,90	R\$ 288.000,00	R\$ 1.182,35
3	ESTRADA DA CONSTANTINOPLA	262,50	262,50	R\$ 350.000,00	0,90	R\$ 315.000,00	R\$ 833,33
4	ESTRADA DA CONSTANTINOPLA 67	200,00	200,00	R\$ 400.000,00	0,90	R\$ 360.000,00	R\$ 1.100,00
5	RUA CABO DA BOA ESPERANÇA 127 - 19	132,00	132,00	R\$ 270.000,00	0,90	R\$ 243.000,00	R\$ 1.145,45
6	ESTRADA SÃO JOSE	175,00	175,00	R\$ 150.000,00	0,90	R\$ 135.000,00	R\$ 857,14
7	ESTRADA SÃO JOSE 1434	256,00	256,00	R\$ 400.000,00	0,90	R\$ 360.000,00	R\$ 862,50
8	ESTRADA DA CONSTANTINOPLA 740	240,00	240,00	R\$ 400.000,00	0,90	R\$ 360.000,00	R\$ 966,67
Valor Médio Inicial							R\$ 1.205,93
Limite Inferior							R\$ 844,15
Limite Superior							R\$ 1.567,71
Valor Médio Inicial							R\$ 992,49
Desvio padrão							R\$ 148,45
Coef. Variação							15%
INTERVALO							R\$ 928,18
							R\$ 1.056,80

1/69

165

ITEM	1		
LOCAL	RUA REGENTE FEIJO 47		
COMPLEMENTO	0		
CIDADE	EMBU DAS ARTES		
BAIRRO	JARDIM MARINA		
SETOR	0		
QUADRA	0		
IF=2015	0,00		
ZONEAMENTO	0,00	(R\$)	
TERRENO			
TESTADA	8,00	m	
ÁREA m2	125,00	m²	
FORMATO	ORTOGONAL		
TOPOGRAFIA	DECLIVE		
CONSTRUÇÃO			
GRUPO	CASA		
CARACTERISTICA	SOBRADO COM SUBSOLO		
POSIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	RECUO FRONTAL E LAT DIR		
TERREO	80	m²	
SUPERIOR	80	m²	
DEMAIS PISOS	60,00	m²	
TOTAL	220,00	m²	
IDADE	30,00	ANOS	
PADRÃO	SIMPLES		
REFERENCIA	REGULAR		
CONSRV	REGULAR		
VAGAS DE GARAGEM			
POSIÇÃO	FRONTAL		
QUANTIDADE	2,00		
OFERTA			
VENDA	350.000,00	OUT/2015	
LOCAÇÃO	0,00	OUT/2015	
LUVAS	0,00	OUT/2015	
TIPO DE OFERTA	0,00		
OFERTANTE	JF IMOVEIS		
INFORMANTE	Sr TERA		
FONE	4244-2525		
OBSERVAÇÃO	0		
FOTO Nº	6052 6055		



ITEM 2

LOCAL ESTRADA DA CONSTANTINOPLA 957
 COMPLEMENTO 0
 CIDADE EMBU DAS ARTES
 BAIRRO JARDIM MARINA
 SETOR 0
 QUADRA 0
 IF=2015 0,00 (R\$)
 ZONEAMENTO 0,00

TERRENO
 TESTADA 7,00 m
 ÁREA m2 170,00 m²
 FORMATO ORTOGONAL
 TOPOGRAFIA DECLIVE

CONSTRUÇÃO
 GRUPO CASA
 CARACTERISTICA TERREA COM SALÃO GARAGEM
 POSIÇÃO DA CONSTRUÇÃO RECUO LATERAL DIREITO
 TERREO 120,00 m²
 SUPERIOR 0 m²
 DEMAIS PISOS 0 m²
 TOTAL 120,00 m²
 IDADE 25,00 ANOS
 PADRÃO ECONOMICO
 REFERENCIA E
 CONSRV RUIM

VAGAS DE GARAGEM
 POSIÇÃO FRONTAL
 QUANTIDADE 2,00

OFERTA
 VENDA 320.000,00 OUT/2015
 LOCAÇÃO 0,00 OUT/2015
 LUVAS 0,00 OUT/2015
 TIPO DE OFERTA PLACA NO LOCAL
 OFERTANTE EDNA IMOVEIS
 INFORMANTE EDNA
 FONE 3464-3162
 OBSERVAÇÃO 0

FOTO Nº 6.106



PESQ05268 - OUTUBRO 2015 - JARDIM MARINA - EMBU DAS ARTES.
PESQUISA EFETUADA EM OUTUBRO DE 2015 - REGIÃO DA CIDADE DE EMBU DAS ARTES

16x

ITEM	3		
LOCAL	ESTRDA DA CONSTANTINOPLA		
COMPLEMENTO	LADO ESQ AO 394		
CIDADE	EMBU DAS ARTES		
BAIRRO	JARDIM MARINA		
SETOR	0		
QUADRA	0		
IF=2015	0,00		(R\$)
ZONEAMENTO	0,00		
TERRENO			
TESTADA	7,50	m	
ÁREA m2	262,50	m²	
FORMATO	ORTOGONAL		
TOPOGRAFIA	ACLIVE		
CONSTRUÇÃO			
GRUPO	CASA		
CARACTERISTICA	TERREA COM SALÃO GARAGEM		
POSIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	SEM RECUE		
TERREO	170,00	m²	
SUPERIOR	0	m²	
DEMAIS PISOS	50	m²	
TOTAL	220,00	m²	
IDADE	30,00	ANOS	
PADRÃO	SIMPLES		
REFERENCIA	C		
CONSRV	REGULAR		
VAGAS DE GARAGEM			
POSIÇÃO	FRONTAL		
QUANTIDADE	2,00		
OFERTA			
VENDA	350.000,00	OUT/2015	
LOCAÇÃO	0,00	OUT/2015	
LUVAS	0,00	OUT/2015	
TIPO DE OFERTA	PLACA NO LOCAL		
OFERTANTE	CORRETOR		
INFORMANTE	ALCIDES		
FONE	4149-2178		
OBSERVAÇÃO	0		
FOTO Nº	6.110		



PESQ0266 - OUTUBRO 2015 - JARDIM MARINA - EMBU DAS ARTES.
PESQUISA EFETUADA EM OUTUBRO DE 2015 - REGIÃO DA CIDADE DE EMBU DAS ARTES

ITEM 4

LOCAL ESTRADA DA CONSTANTINOPLA 67
COMPLEMENTO 0
CIDADE EMBU DAS ARTES
BAIRRO JARDIM MARINA
SETOR 0
QUADRA 0
IF=2015 0,00 (R\$)
ZONEAMENTO 0,00

TERRENO
TESTADA 7,00 m
ÁREA m2 200,00 m²
FORMATO ORTOGONAL
TOPOGRAFIA DECLIVE

CONSTRUÇÃO
GRUPO CASA
CARACTERISTICA SOBRADO COM SUBSOLO
POSIÇÃO DA CONSTRUÇÃO SEM RECUO
TERREO 80,00 m²
SUPERIOR 80,00 m²
DEMAIS PISOS 50,00 m²
TOTAL 210,00 m²
IDADE 25,00 ANOS
PADRÃO SIMPLES
REFERENCIA C
CONSRV REGULAR

VAGAS DE GARAGEM
POSIÇÃO FRONTAL
QUANTIDADE 2,00

OFERTA
VENDA 400.000,00 OUT/2015
LOCAÇÃO 0,00 OUT/2015
LUVAS 0,00 OUT/2015
TIPO DE OFERTA PLACA NO LOCAL
OFERTANTE ROSARIO IMOVEIS
INFORMANTE NIVALDO
FONE 5841-2411
OBSERVAÇÃO 0

FOTO Nº 6112 6113



PESQ5268 - OUTUBRO 2015 - JARDIM MARINA - EMBU DAS ARTES
PESQUISA EFETUADA EM OUTUBRO DE 2015 - REGIÃO DA CIDADE DE EMBU DAS ARTES

ITEM 5

LOCAL RUA CABO DA BOA ESPERANÇA 127 - 19
COMPLEMENTO 0
CIDADE EMBU DAS ARTES
BAIRRO JARDIM MARINA
SETOR 0
QUADRA 0
IF=2015 0,00 (R\$)
ZONEAMENTO 0,00

TERRENO

TESTADA 6,00 m
ÁREA m2 132,00 m²
FORMATO ORTOGONAL
TOPOGRAFIA DECLIVE

CONSTRUÇÃO

GRUPO CASA
CARACTERÍSTICA TERREA COM SALÃO GARAGEM
POSIÇÃO DA CONSTRUÇÃO RECUO LAT ESQUEDO
TERREO 100,00 m²
SUPERIOR 0 m²
DEMAIS PISOS 80 m²
TOTAL 180,00 m²
IDADE 25,00 ANOS
PADRÃO ECONOMICO
REFERENCIA E
CONSRV RUIM

VAGAS DE GARAGEM

POSIÇÃO FRONTAL
QUANTIDADE 2,00

OFERTA

VENDA 270.000,00 OUT/2015
LOCAÇÃO 0,00 OUT/2015
LUVAS 0,00 OUT/2015
TIPO DE OFERTA PLACA NO LOCAL
OFERTANTE FERREIRA IMOVEIS
INFORMANTE JUCELINO
FONE 4149-8437
OBSERVAÇÃO 0

FOTO Nº 6115 6119



PESQ5268 - OUTUBRO 2015 - JARDIM MARINA - EMBU DAS ARTES.
PESQUISA EFETUADA EM OUTUBRO DE 2015 - REGIÃO DA CIDADE DE EMBU DAS ARTES

ITEM 6

LOCAL ESTRADA SÃO JOSE
COMPLEMENTO 0
CIDADE EMBU DAS ARTES
BAIRRO JARDIM MARINA
SETOR 0
QUADRA 0
IF=2015 0,00 (R\$)
ZONEAMENTO 0,00

TERRENO
TESTADA 7,00 m
ÁREA m2 175,00 m²
FORMATO ORTOGONAL
TOPOGRAFIA ACLIVE

CONSTRUÇÃO
GRUPO CASA
CARACTERISTICA TERREA
POSIÇÃO DA CONSTRUÇÃO RECUO FRONTAL
TERREO 120,00 m²
SUPERIOR 0 m²
DEMAIS PISOS 0 m²
TOTAL 120,00 m²
IDADE 20,00 ANOS
PADRÃO PROLETARIO
REFERENCIA D
CONSRV RUIM

VAGAS DE GARAGEM
POSIÇÃO FRONTAL
QUANTIDADE 4,00

OFERTA
VENDA 150.000,00 OUT/2015
LOCAÇÃO 0,00 OUT/2015
LUVAS 0,00 OUT/2015
TIPO DE OFERTA PLACA NO LOCAL
OFERTANTE PROPRIETARIO
INFORMANTE Sra DINA
FONE 99391-7795
OBSERVAÇÃO 0

FOTO Nº 6.121



PESQ05268 - OUTUBRO 2015 - JARDIM MARINA - EMBU DAS ARTES.

PESQUISA EFETUADA EM OUTUBRO DE 2015 - REGIÃO DA CIDADE DE EMBU DAS ARTES

ITEM 7

LOCAL ESTRDA SÃO JOSE 1434

COMPLEMENTO 0

CIDADE EMBU DAS ARTES

BAIRRO JARDIM MARINA

SETOR 0

QUADRA 0

IF=2015 0,00 (R\$)

ZONEAMENTO 0,00

TERRENO

TESTADA 15,00 m

ÁREA m2 256,00 m²

FORMATO IRREGULAR

TOPOGRAFIA PLANA

CONSTRUÇÃO

GRUPO CASA

CARACTERISTICA TERREA

POSIÇÃO DA CONSTRUÇÃO RECUO FRONTAL E LAT ESQ

TERREO 114,00 m²

SUPERIOR 0 m²

DEMAIS PISOS 0 m²

TOTAL 114,00 m²

IDADE 20,00 ANOS

PADRÃO SIMPLES

REFERENCIA C

CONSRV REGULAR

VAGAS DE GARAGEM

POSIÇÃO LAT ESQ

QUANTIDADE 6,00

OFERTA

VENDA 400.000,00 OUT/2015

LOCAÇÃO 0,00 OUT/2015

LUVAS 0,00 OUT/2015

TIPO DE OFERTA PLACA NO LOCAL

OFERTANTE UNIVERSO IMOVEIS

INFORMANTE RAI

FONE 5824-9859

OBSERVAÇÃO 0

FOTO Nº 6124 6130



PESQ5268 - OUTUBRO 2015 - JARDIM MARINA - EMBU DAS ARTES.

PESQUISA EFETUADA EM OUTUBRO DE 2015 - REGIÃO DA CIDADE DE EMBU DAS ARTES

ITEM 8

LOCAL ESTRADA DA CONSTANTINOPLA 740

COMPLEMENTO 0

CIDADE EMBU DAS ARTES

BAIRRO JARDIM MARINA

SETOR 0

QUADRA 0

IF=2015 0,00 (R\$)

ZONEAMENTO 0,00

TERRENO

TESTADA 8,00 m

ÁREA m2 240,00 m²

FORMATO ORTOGONAL

TOPOGRAFIA ACLIVE

CONSTRUÇÃO

GRUPO CASA

CARACTERISTICA TERREA C/SALÃO GARAGEM

POSIÇÃO DA CONSTRUÇÃO RECUO LATERAL DIREITO

TERREO 180,00 m²

SUPERIOR 0 m²

DEMAIS PISOS 0 m²

TOTAL 180,00 m²

IDADE 25,00 ANOS

PADRÃO PROLETARIO

REFERENCIA D

CONSRV RUIM

VAGAS DE GARAGEM

POSIÇÃO FRONTAL

QUANTIDADE 4,00

OFERTA

VENDA 400.000,00 OUT/2015

LOCAÇÃO 0,00 OUT/2015

LUVAS 0,00 OUT/2015

TIPO DE OFERTA INF DE CORRETOR

OFERTANTE PIRAJUSSARA IMOVEIS

INFORMANTE ADENILTON

FONE 4137-9899

OBSERVAÇÃO 0

FOTO Nº 0