

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 5ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE
SANTO AMARO – SÃO PAULO**

Processo: **1036348-09.2014.8.26.0002/01**

Ação: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio Edifício Village Campo Belo**

Requerido: **Eduardo Ramos Testa**

Rinaldo José Cordeiro Santos, Engenheiro Civil, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fl. 52, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V.Excia., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo Definitivo, que contém 60 (sessenta) folhas.

Nestes termos

P. Deferimento

São Paulo, 12 de Janeiro de 2018

Rinaldo José Cordeiro Santos

Engenheiro Civil - CREA nº. 060058928-8/SP

Pós-graduado em Perícias de Eng. e Avaliações

SUMÁRIO

1.	Preliminares.....	3
1.1	Objetivo.....	3
1.2	Nomeação do Perito.....	3
1.3	Instrução.....	3
1.4	Saneamento dos Autos.....	3
1.5	Confiabilidade das Informações.....	3
2.	Dos Fatos.....	3
2.1	Dos Requerentes.....	3
2.2	Dos Requeridos.....	3
3.	Vistoria.....	4
3.1	Da Data.....	4
3.2	Dos Acompanhantes.....	4
3.3	Acessibilidade e Melhoramentos Públicos.....	4
3.4	Descrição do Imóvel.....	4
	Figura 1- Localização do imóvel.....	4
3.4.1	Descrições das Benfeitorias.....	5
3.4.1.1	Do Apartamento.....	5
	Tabela 1: Quadro dos Tipos de Acabamento do Apartamento.....	5
3.4.1.2	Das Áreas Comuns.....	6
3.5	Relatório Fotográfico.....	7
	Fotos 1 a 51.....	7/24
4.	Metodologia.....	25
5.	Valor Unitário.....	25
5.1	Pesquisa dos Elementos Comparativos.....	25
5.2	Tratamento por Fatores.....	25
6.	Avaliação.....	26
6.1	Valor Unitário do Imóvel.....	27
6.2	Área Útil do Imóvel Avaliando.....	27
6.3	Valor do Imóvel Avaliando.....	27
7.	Conclusão.....	27
8.	Anexos.....	27
	Anexo I – Pesquisa de Mercado.....	28
	Pesquisa de Valores de Venda de Apartamentos.....	29/46
	Figura 2: Mapa da Quadra 105 – Setor 086.....	30
	Figura 3: IPTU do Apartamento 61.....	47
	Figura 4: Valor do CUB – Dezembro de 2017.....	48
	Anexo II – Planilha de Cálculo do Valor do Apartamento.....	49
	Determinação do Valor de Venda do Imóvel Avaliando.....	50
	Figura 5: Planilha de cálculo do Valor da Benfeitoria (Vb).....	50
	Anexo III – Relat. Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro... ..	51
	Fotos 52 a 66.....	52/56
9.	Valor Final do Imóvel.....	57
10.	Documentos do Signatário.....	57
	Figura 6: Anotação de Responsabilidade Técnica – pág.1/2....	57
	Figura 7: Anotação de Responsabilidade Técnica – pág.2/2....	58
	Figura 8: Boleto e Recibo do Pagamento da ART.....	59
11.	Encerramento.....	60

1. PRELIMINARES

1.1 OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do atual valor do imóvel, devidamente descrito na inicial, situado na Rua Antônio de Macedo Soares, 1349 – Apartamento 61 – Santo Amaro, Município de São Paulo, Capital, cadastrado na Municipalidade sob o nº 086.105.0256-2, matrícula de nº 152.442, conforme fls. 46 dos autos.

1.2 NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fl. 52 nomeado a proceder à prova pericial.

1.3 INSTRUÇÃO

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº 1036348-09.2014.8.26.0002/01, na presente ação de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais.

1.4 SANEAMENTO DOS AUTOS

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

1.5 CONFIABILIDADE DAS INFORMAÇÕES

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. DOS FATOS

Analisada a documentação contida nos autos, verificou-se que:

2.1 DOS REQUERENTES

Os Requerentes não ofertaram quesitos e não indicaram Assistente Técnico.

2.2 DOS REQUERIDOS

Os Requeridos não ofertaram quesitos e não indicaram Assistente Técnico.

O imóvel objeto da lide é constituído por um apartamento de número 61, localizado no 6º andar, do Edifício Village Campo Belo, com área real privativa de 107,81 m², a área real comum de 80,60 m² (nesta área incluída a área de 30,78 m² referente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva do empreendimento, situada no subsolo e andar térreo), perfazendo área real total de 188,41 m², com a respectiva fração ideal de terreno de 4,1667%, cabendo a cada apartamento o direito a 2 (duas) vagas em lugares individuais e indeterminados, com auxílio de manobrista, além de 2 (duas – vagas de motos de uso comum do condomínio).

3.4.1 DESCRIÇÕES das BENFEITORIAS

3.4.1.1 - DO APARTAMENTO:

De acordo com a vistoria realizada, o apartamento é composto pelos seguintes ambientes: 01 Suíte com Closet e Banheiro Privativo; 02 Dormitórios; 01 Lavabo; 01 Banheiros Social; Circulação; Cozinha; Sala de Estar e Jantar; 01 Terraço; 01 Hall Social e Serviço; Escritório e WC.

Tipo de acabamento:

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Estado de conservação
Terraço	Cerâmico	Reboco	Forro de gesso	Regular/reparos simples
Sala estar/jantar	Laminado	Reboco	Forro de gesso	Regular/reparos simples
Closet	Carpete	Reboco	Forro de gesso	Regular/reparos simples
Cozinha	Cerâmico	Azulejo	Laje rebocada	Regular/reparos simples
Área de Serviço	Cerâmico	Azulejo	Laje rebocada	Regular/reparos simples
Banheiro Privativo	Mármore	Azulejo	Forro de gesso	Regular/reparos simples
Banh. Social/WC	Cerâmico	Azulejo	Forro de gesso	Regular/reparos simples
Hall Social/Serviço	Granito	Reboco	Laje rebocada	Regular/reparos simples
Dormitórios/Suíte	Carpete	Reboco	Laje rebocada	Regular/reparos simples
Lavabo	Granito	Azulejo	Forro de gesso	Regular/reparos simples
Circulação	Laminado	Reboco	Laje rebocada	Regular/reparos simples
Escritório	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Regular/reparos simples

Tabela 1: Quadro dos tipos de acabamento encontrados no apartamento

Desta forma, o apartamento apresenta **188,41 m²** de área total e idade de **19 anos**.

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP – 2011, a edificação se enquadra como sendo:

- Classe: **Residencial** Grupo: **Apartamento**
- Padrão Construtivo: **Médio com elevador.**
- Evv: Mín.: = 1,692; **Méd. = 1,926**; Máx. = 2,160
- Estado de Conservação: **Entre regular e necessitando de reparos simples (d)**
- R8n: **R\$ 1.329,24 p/** (Dez./2017). Dados do Sinduscon-SP

3.4.1.2 – DAS ÁREAS COMUNS:

De acordo com a vistoria realizada, o foram constados os seguintes ambientes:

A - Das Vagas de Garagens:

Este apartamento 61 possui atualmente 2 (duas) vagas de estacionamento de veículos privativos.

As vagas de veículos estão localizadas nos andares térreo externo e subsolo em locais indeterminados. São vagas dos tipos simples e outros duplos, quando um veículo é estacionado na frente do outro.

B - Das Benfeitorias Sociais do Condomínio:

Este condomínio é composto de 1 (um) edifício, onde todas as atividades sociais estão dispostas no piso térreo e na cobertura, sendo de usos comuns a todos moradores.

- No piso térreo interno do Edifício, possui as seguintes atividades:
 - ✓ Salão de festa, com sanitários masculino, feminino e copa. Fotos 29 a 34;
 - ✓ Sala de estar para visita. Foto 5;
- Na cobertura do Edifício, possui as seguintes atividades:
 - ✓ Sala para atividades físicas com diversos aparelhos esportivos. Fotos 36 e 37;
 - ✓ Sanitários masculino e feminino. Fotos 38 a 40;
 - ✓ Piscina de adulto. Fotos 35.
- No piso térreo externo:
 - ✓ Portaria com controle eletrônico de acesso de entrada, saída de veículos e de pedestres. Fotos 2 e 4;
 - ✓ Garagens. Fotos 45 a 50.
- No subsolo:
 - ✓ Grupo gerador de energia elétrica de emergência com motor a diesel. Foto 41;
 - ✓ Garagens. Fotos 42 a 44.

3.5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Na sequência são apresentadas as fotos extraídas do imóvel objeto da perícia, contendo os comentários pertinentes, podendo ter ilustrações que facilitam a compreensão dos fatos apontados:



Foto 1: Vista frontal do Edifício Village Campo Belo



Foto 2: Entrada social e de serviço do Condomínio



Foto 3: Logomarca do Condomínio na portaria principal do Edifício Village Campo Belo



Foto 4: Entrada principal do Edifício Village Campo Belo



Foto 5: Sala de visita do andar térreo do Edifício

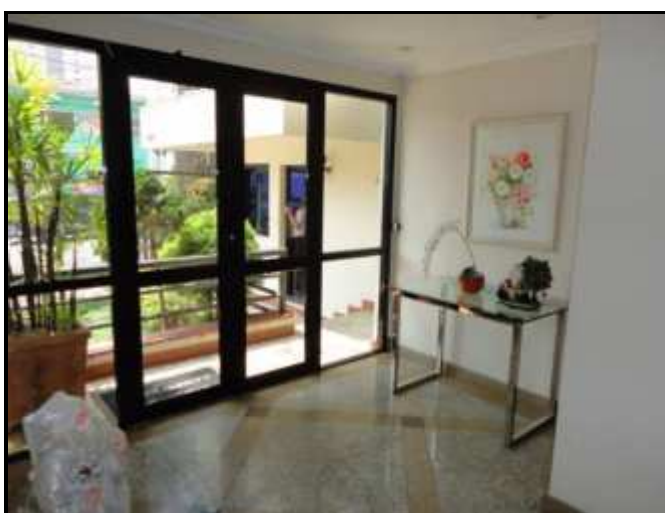
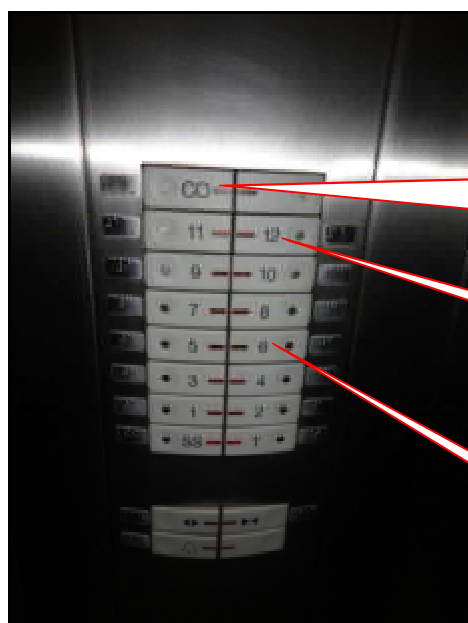


Foto 6: Hall de entrada no andar térreo



Cobertura com
piscina, banho
masc./fem. e
sala ginástica

Edif. c/ 12 andares
Total 24 aptos

Apto 61

Foto 7: Painel de comando da cabine do elevador social, com 14 paradas/pavimentos

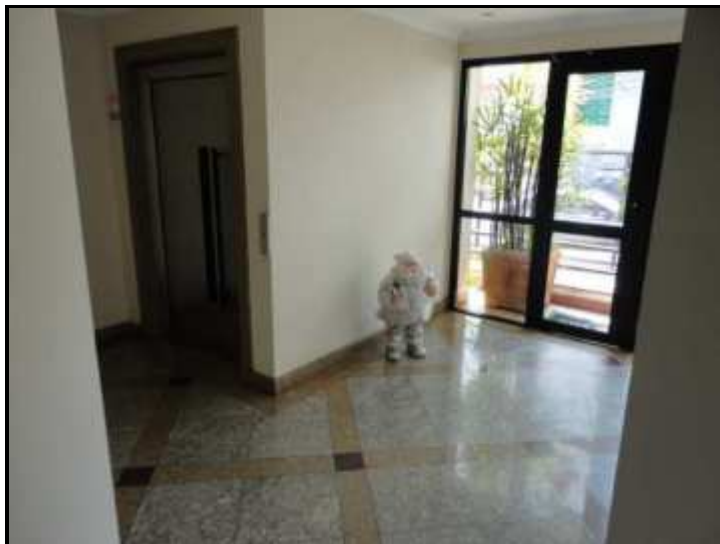


Foto 8: Hall do elevador social do andar térreo

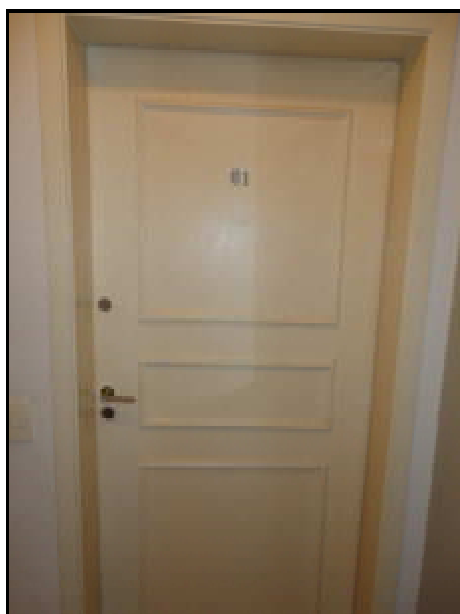


Foto 9: Porta de entrada de social do apartamento 61

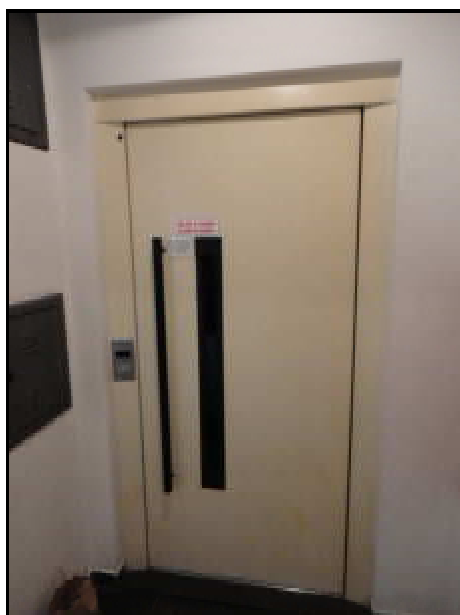


Foto 10: Hall do elevador serviço



Foto 11: Vista da sala de estar do apto. 61



Foto 12: Vista da sala de jantar



Foto 13: Sacada frontal do apto 61



Foto 14: Vista da sala de TV e circulação

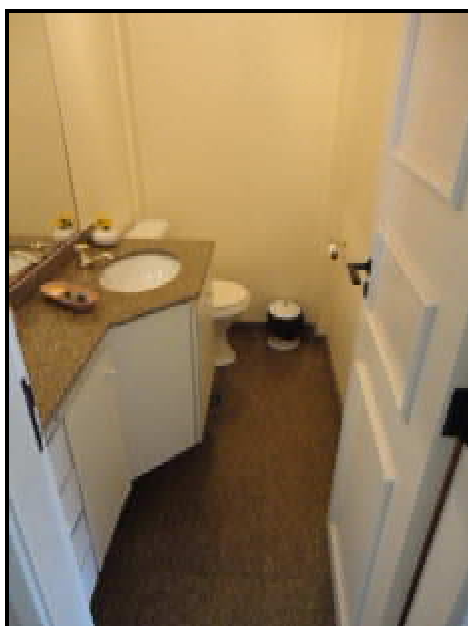


Foto 15: Vista do Lavabo

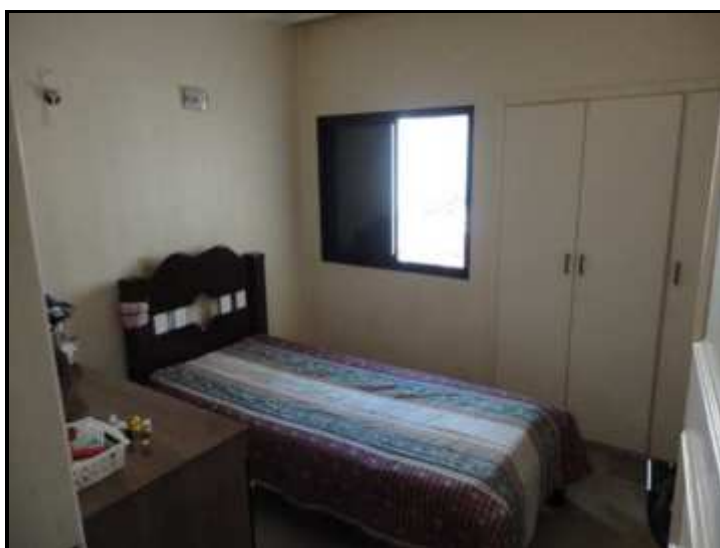


Foto 16: Vista dormitório 3



Foto 17: Vista do banheiro social



Foto 18: Vista do dormitório 2



Foto 19: Vista da suíte do casal

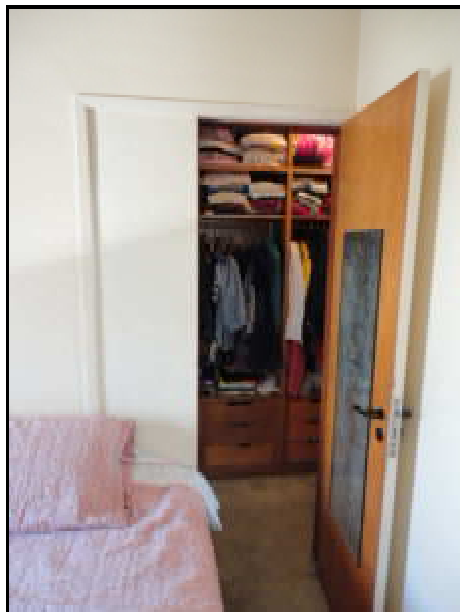


Foto 20: Vista do closet da suíte do casal



Foto 21: Vista do banheiro da suíte do casal



Foto 22: Vista do banheiro e closet da suíte do casal



Foto 23: Vista da cozinha do apartamento 61



Foto 24: Vista da área de serviço anexo a cozinha



Foto 25: Vista escritório/sala de estudo anexo a área de serviço



Foto 26: Vista do WC anexo ao escritório/sala de estudo

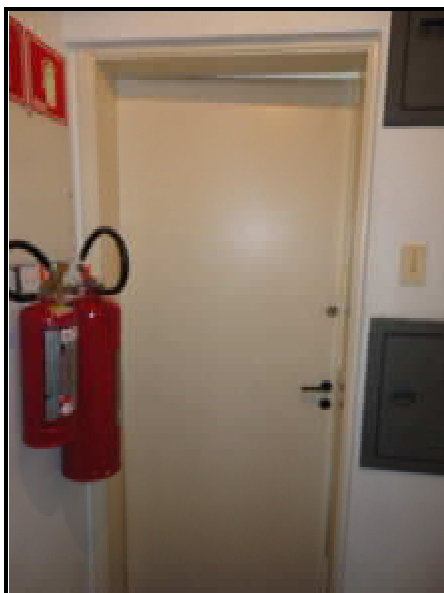


Foto 27: Vista da porta entrada serviço do apartamento 61



Foto 28: Saída de emergência: ante câmara para exaustão e escada de emergência



Foto 29: Vista do salão de festas no andar térreo



Foto 30: Vista do salão de festas no andar térreo



Foto 31: Vista do balcão do bar do salão de festas



Foto 32: Banheiro masculino do salão de festas



Foto 33: Banheiro feminino do salão de festas



Foto 34: Copa-cozinha do salão de festas



Foto 35: Cobertura: piscina adulto com deck e espreguiçadeiras



Foto 36: Cobertura: sala de ginástica interna



Foto 37: Cobertura: aparelho de ginástica externa



Foto 38: Cobertura: banheiro masculino



Foto 39: Cobertura: banheiro feminino



Foto 40: Cobertura: vista da sala de ginástica e os banheiros masculino e feminino



Foto 41: Subsolo: conjunto motor/gerador de energia elétrica de emergência



Foto 42: Subsolo: garagem dos moradores sem vaga determinada

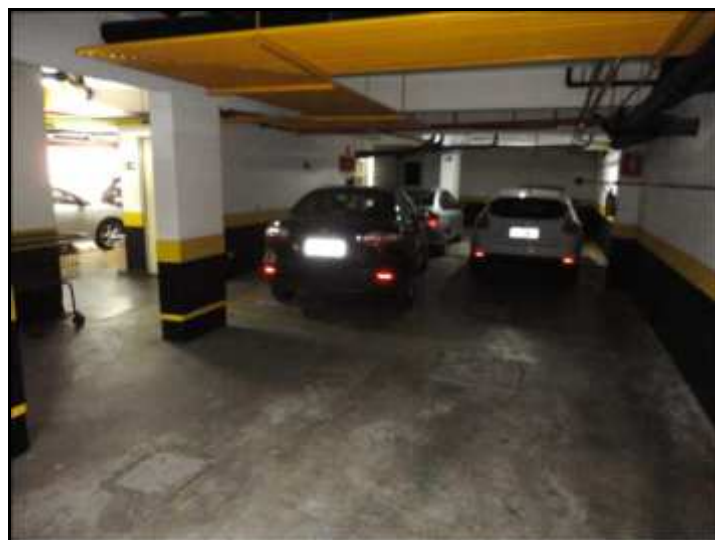


Foto 43: Subsolo: garagem dos moradores sem vaga determinada



Foto 44: Subsolo: garagem dos moradores sem vaga determinada

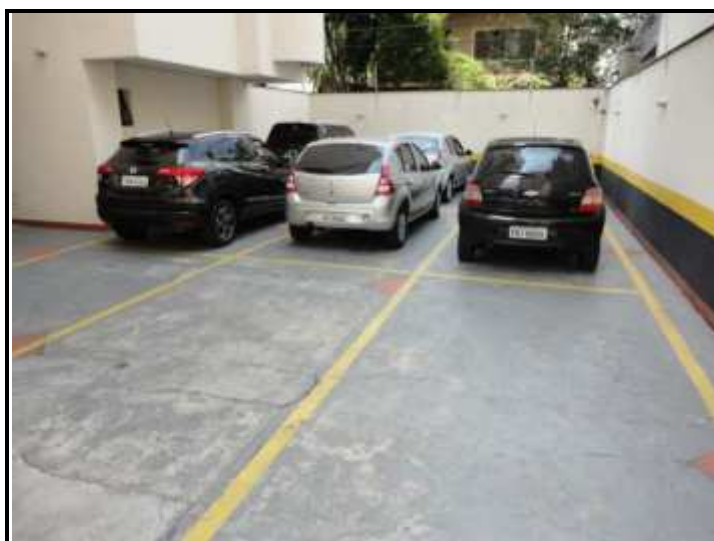


Foto 45: Térreo: garagem dos moradores sem vaga determinada



Foto 46: Térreo: garagem dos moradores sem vaga determinada



Foto 47: Térreo: garagem dos moradores sem vaga determinada



Foto 48: Térreo: garagem dos moradores sem vaga determinada



Foto 49: Rampa de acesso à garagem no andar térreo/fundos



Foto 50: Rampa de acesso à garagem no subsolo



Foto 51: Lojas e restaurantes na rua do Condomínio, vista pelo apartamento

4. METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação obedece às diretrizes gerais, às técnicas e recomendações das Normas Brasileiras: NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais; NBR 14853-2 – Avaliação de Bens – Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE-2006: “Valores de Edificações de Imóveis urbanos”.

O método utilizado para calcular o valor do imóvel avaliando, será o método comparativo direto de dados de mercado, largamente utilizado no meio avaliando e preconizado no item 13.1 da Norma do IBAPE/SP.

O valor do imóvel avaliando será obtido por comparação direta com elementos do mercado de imóveis em oferta, situados nas imediações do imóvel em apreço, guardando-se as diferenças entre eles.

O valor da construção, se houver, será obtido pelo custo da edificação em apreço que será calculada com base no estudo elaborado pelo IBAPE/SP-2006: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, de acordo com o item V – Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação, cujo critério adotado é uma adaptação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, a idade da construção e o estado de conservação da mesma.

5. VALOR UNITÁRIO

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário, resultando no valor unitário básico, mediante análise dos elementos comparativos e da aplicação do tratamento por fatores.

5.1 PESQUISA dos ELEMENTOS COMPARATIVOS

A pesquisa abordou elementos comparativos compatíveis, situados nas imediações do imóvel avaliando, de igual situação geoeconômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e/ou corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

5.2 TRATAMENTO por FATORES

Para a aplicação do método comparativo, por razões óbvias, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando (localização, dimensão, área, etc), desta forma, torna-se necessário o ajuste dos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, de acordo com o estabelecido no item 10 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011, que consiste no seguinte tratamento:

- ✓ Elasticidade dos preços (Fator oferta);
- ✓ Localização (Índice fiscal);
- ✓ Fatores de Forma (Testada, Profundidade, Área e Frentes múltiplas);
- ✓ Fator Padrão Construtivo;
- ✓ Fator Depreciação.

- a) Fator Oferta: (Ff)
Será considerada a redução de 10% (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores (elasticidade dos negócios).
 - b) Fator Localização: (IF)
Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro será utilizada a relação entre os valores, dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores das amostras e o valor do índice fiscal do imóvel avaliando.
 - c) Fatores de Forma:
 - c.1 Testada: (Ct)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam frentes diferentes do avaliando.
 - c.2 Profundidade: (Cp)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam profundidades diferentes do avaliando.
 - c.3 Área: (Ca)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam áreas diferentes do avaliando.
 - c.4 Frente Múltiplas: (Ce)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam frentes múltiplas diferentes do avaliando.
 - d. Fator Padrão Construtivo: (Fpad)
Fator de adequação que leva em conta os padrões construtivos das edificações pesquisadas, tabelados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.
 - e. Fator Obsolescência e Conservação: (Foc)
Fator de adequação que leva em conta o obsolescência, tipo de construção e idade, bem como o estado de conservação da edificação, tabeladas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.
- Tais fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

6. **AVALIAÇÃO**

Uma vez aplicada a metodologia e adotados os critérios pertinentes quanto a pesquisa dos elementos comparativos, bem como o tratamento por fatores, acima expostos, e excluídos aqueles fora do intervalo de avaliação de -30% e +30% em torno da média aritmética, tem-se o resultado no Valor Unitário Básico:

6.1 VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL– $V_u(i)$

$$V_u(i) = \text{R\$ } 7.718,72 / \text{m}^2 - (\text{Dezembro} / 2017)$$

(Sete mil, setecentos e dezoito reais e setenta e dois centavos). – Obs.: Valor da planilha fig.5, pág.50.

6.2 ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL AVALIANDO: $A(\text{m}^2)$

$$\text{Área útil} = 107,81 \text{ m}^2$$

6.3 VALOR do IMÓVEL AVALIANDO

O valor do imóvel será obtido pela multiplicação dos fatores, sua área útil pelo valor unitário do imóvel (V_{ui}), obtido no item acima, respectivamente.

$$V_i = V_{ui} \times A$$

Onde: V_i = Valor do imóvel;

V_{ui} = Valor unitário do imóvel;

A = Área útil do imóvel.

Substituindo tem-se:

$$V_i = 7.718,72 \times 107,81$$

$$V_i = \text{832.154,74} - (\text{Dezembro} / 2017)$$

(Oitocentos e trinta e dois mil, cento e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) – Obs.: Valor da planilha fig.5, pág.50.

7. CONCLUSÃO

Em vista do que foi constatado na vistoria, bem como do valor unitário, obtido através da pesquisa de mercado, e conforme a metodologia e diretrizes gerais das Normas Brasileiras, tem-se o seguinte valor para o imóvel objeto do presente trabalho:

$$V_i = \text{832.000,00} - (\text{Dezembro} / 2017)$$

(Oitocentos e trinta e dois mil reais)

8. ANEXOS

Anexo 1 – Pesquisa de mercado e cálculo do valor unitário;

Anexo 2 – Planilha de cálculo do valor do apartamento;

Anexo 3 – Relatório Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro

A N E X O I

P e s q u i s a d e M e r c a d o

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

Imóvel avaliando:

**- Rua Antonio de Macedo Soares, 1349 -
(esquina c/ Rua Teжереba - I.F. : 2.899,00 / 17)**

Setor: 086 - Quadra: 105 - Zona: ZM - I. F: 2.694,00 / 17



M & A - Pesquisas de Mercado

Tel. 3242-8464 / 3105-0960

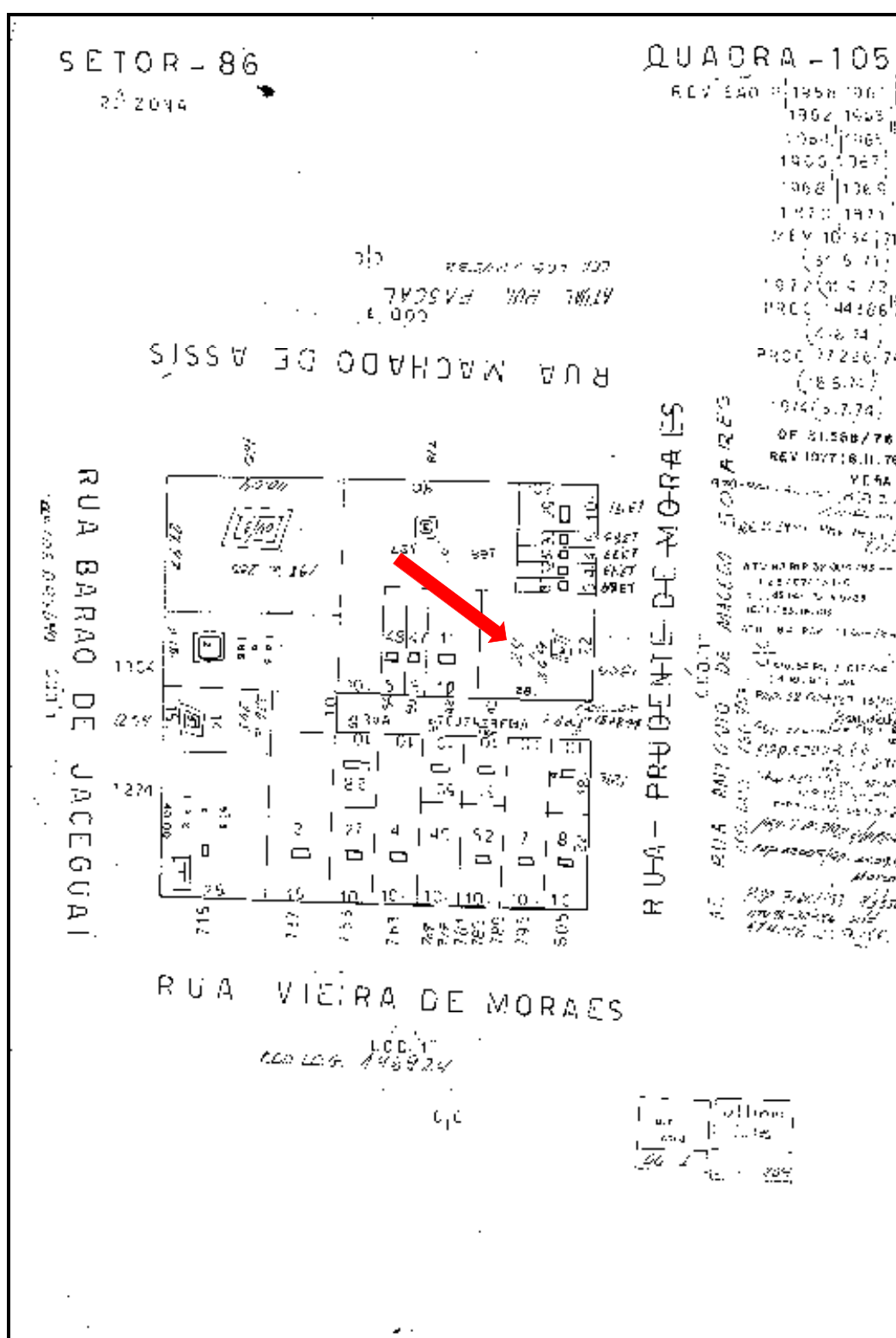


Figura 2: Mapa da Quadra 105 – Setor 086

Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 01

FICHA DE PESQUISA N. B7-12-0028

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Antonio de Macedo Soares, 970 - 7º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZER-1

Quadra : 121

I.F. : 1.682,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.700.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 25 anos

Area Util : 136,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 2

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Prime Imóveis

Endereço - Rua Jesuíno Arruda, 977

Contato - Sra. Letícia Boni

Fone: 2627-4990

OBSERVAÇÕES

1 - Condomínio Edifício Crystal Campo Belo - 7º andar - Padrão Superior

2 - lazer completo (exceto sauna)

3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.045,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 02

FICHA DE PESQUISA N. B7-12-0029

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Antonio de Macedo Soares, 1212 - 3º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZM

Quadra : 123

I.F. : 2.608,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 25 anos

Area Util : 130,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 1

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 2

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Marcelo

Fone: 9 9137-7415

OBSERVAÇÕES

1 - Condomínio Málaga e Maioca - 3º andar - Padrão Médio

2 - piscina, salão de festas, playground e quadra

3 - 02 elevadores -02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.300,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 03

FICHA DE PESQUISA N. B7-12-0030

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Antonio de Macedo Soares, 1349 - 4º andar - esquina

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZM

Quadra : 105

I.F. : 2.694,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 19 anos

Area Util : 107,81

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 1

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 2

Salão de Festas : 1

Vagas Descobertas : 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Claudia Menezes

Fone: 9 9936-6077

OBSERVAÇÕES

1 - Condômino Edifício Village Campo Belo - 4º andar - Padrão Médio

2 - lazer completo (exceto sauna)

3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.590,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples

5 - (esquina c/ Rua Teжереba - I.F.: 2.899,00 / 17)



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 04

FICHA DE PESQUISA N. B7-12-0031

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Antonio de Macedo Soares, 1349 - 10º andar - esquina

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZM

Quadra : 105

I.F. : 2.694,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 879.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 19 anos

Area Util : 107,81

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 1

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 1

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 2

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Q Casa Imóveis

Endereço - Rua Miruna, 376

Contato - Sr. André

Fone: 2101-8777

OBSERVAÇÕES

1 - Condomínio Edifício Village Campo Belo - 10º andar - Padrão Médio

2 - lazer completo (exceto sauna)

3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.590,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples

5 - (esquina c/ Rua Tejerba - I.F.: 2.899,00 / 17)



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 05

FICHA DE PESQUISA N. B7-10-0045

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Constantino de Sousa, 923 - 10º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZEU

Quadra : 091

I.F. : 2.954,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 940.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 30 anos

Area Util : 120,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 1

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Brokers SP Imóveis

Endereço - Avenida Ibirapuera, 2907

Contato - Sr. Rodrigo

Fone: 2306-8817

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Dom Pedro I - 10º andar - Padrão Médio

2 - lazer completo (exceto sauna, quadra e fitness)

3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 934,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 06

FICHA DE PESQUISA N. B7-10-0047

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barão do Triunfo, 1528 - 5º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZEU

Quadra : 033

I.F. : 2.659,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 30 anos

Area Util : 108,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 1

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 2

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 0

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Vipprime Imóveis

Endereço - Rua São Bento, 290

Contato - Sr. Zenor

Fone: 3101-1352

OBSERVAÇÕES

1 - Condomínio Solar Castro Marin - 5º andar - Padrão Médio

2 - lazer completo (exceto sauna e piscina)

3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.200,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 07

FICHA DE PESQUISA N. B7-10-0048

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Princesa Isabel, 266 - 8º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZEM

Quadra : 009

I.F. : 3.806,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 745.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 30 anos

Area Util : 95,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 1

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 1

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 0

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóveis Tofaneli

Endereço - Rua João Álvares Soares, 1092

Contato - Sr. Antonio Tofaneli

Fone: 2925-8909

OBSERVAÇÕES

1 - Condomínio Lancaster - 8º andar - Padrão Superior

2 - salão de festas

3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.029,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 08

FICHA DE PESQUISA N. B7-10-0049

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Xavier Gouveia, 120 - 12º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZM

Quadra : 218

I.F. : 2.631,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 868.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 35 anos

Area Util : 125,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 1

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 2

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóveis Tofaneli

Endereço - Rua João Álvares Soares, 1092

Contato - Sr. Antonio Tofaneli

Fone: 2925-8909

OBSERVAÇÕES

1 - Condomínio Maison de Sauvigny - 12º andar - Padrão Superior

2 - lazer completo (exceto sauna e quadra)

3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.050,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 09

FICHA DE PESQUISA N. B7-10-0050

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Barão do Triunfo, 668 - 4º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZC

Quadra : 013

I.F. : 2.682,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 645.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe

Idade : 30 anos

Area Util : 115,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 1

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 2

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóveis Tofaneli

Endereço - Rua João Álvares Soares, 1092

Contato - Sr. Antonio Tofaneli

Fone: 2925-8909

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Maison Marseille - 4º andar - Padrão Médio

2 - lazer completo (exceto sauna)

3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.400,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 10

FICHA DE PESQUISA N. B7-02-0031

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Edson, 513 - 1º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZEU

Quadra : 074

I.F. : 2.723,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 25 anos

Area Util : 200,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 2

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 3

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Antonio

Fone: 2925-8909

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Maison de Lille - 1º andar - Padrão Superior

2 - Lazer completo (exceto sauna)

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.000,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 11

FICHA DE PESQUISA N. B7-02-0032

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Edson, 621 - 1º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZEU

Quadra : 090

I.F. : 3.150,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 20 anos

Area Util : 178,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Prime Imóveis

Endereço - Avenida Indianópolis, 284

Contato - Sr. Ronaldo Nogueira

Fone: 5056-9191

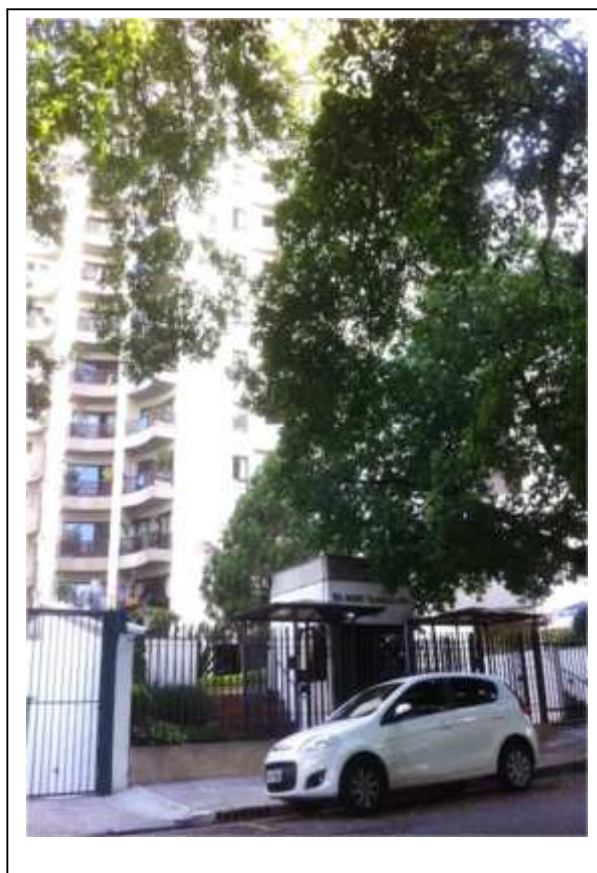
OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Mont Courchevel - 1º andar - Padrão Superior

2 - Lazer completo

3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 2.230,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 12

FICHA DE PESQUISA N. B7-02-0036

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Edson, 640 - 18º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZER-1

Quadra : 089

I.F. : 1.672,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 2.900.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 20 anos

Area Util : 192,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 4

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 3

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Homero Faschi Imóveis

Endereço - Avenida dos Imarés, 860

Contato - Sra. Ana

Fone: 5533-0350

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Facination Penthouses - 18º andar - Padrão Superior

2 - Lazer completo

3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 2.000,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 13

FICHA DE PESQUISA N. B7-02-0037

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Edson, 787 - 5º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZEUP

Quadra : 107

I.F. : 3.108,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.300.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 35 anos

Area Util : 180,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 3

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 2

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 0

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário

Endereço - No local

Contato - Sr. Sérgio

Fone: 4186-1931

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Costa do Sol - 5º andar - Padrão Superior

2 - salão de festas

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.390,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 14

FICHA DE PESQUISA N. B7-02-0040

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Edson, 1070 - 7º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZM

Quadra : 157

I.F. : 2.612,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.600.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 25 anos

Area Util : 168,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 0

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Carlos Franco Loja de Imóveis

Endereço - Rua Roque Petrella, 305

Contato - Sr. Pavane

Fone: 5561-4321

OBSERVAÇÕES

1 - Condomínio Las Palmas - 7º andar - Padrão Superior

2 - piscina, salão de festas e churrasqueira

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.000,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 15

FICHA DE PESQUISA N. B7-02-0041

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Edson, 263 - 11º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZC

Quadra : 023

I.F. : 2.572,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.750.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 30 anos

Area Util : 203,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 3

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Prime Imóveis

Endereço - Avenida Indianópolis, 284

Contato - Sr. Ronaldo Nogueira

Fone: 5056-9191

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Mansão das Tulipas - 11º andar - Padrão Superior

2 - lazer completo

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.905,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2017

Apto 16

FICHA DE PESQUISA N. B7-02-0042

Data: 05/10/2017

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Edson, 728 - 3º andar

Bairro : Campo Belo

Setor : 086

Zona : ZER-1

Quadra : 108

I.F. : 1.707,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 2.280.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu

Idade : 5 anos

Area Util : 161,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas: 1

Vagas Descobertas: 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Pascal Imóveis

Endereço - Rua Pascal, 1545

Contato - Sr. Jackson

Fone: 3589-7220

OBSERVAÇÕES

1 - Edifício Supremo Campo Belo - 3º andar - Padrão Superior

2 - lazer completo

3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.520,00

4 - Imóvel com estado de conservação regular





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 088.105.0268-2

Local do Imóvel:
R ANTONIO DE MACEDO SOARES, 1349 - AP 61 E 2VGS
ED VILLAGE CAMPO BELO - CEP 04607-002
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ANTONIO DE MACEDO SOARES, 1349 - AP 61 E 2VGS
ED VILLAGE CAMPO BELO - CEP 04607-002

Contribuinte(s):
CPF: 038.636.998-76 **EDUARDO RAMOS TESTA**

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	710
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	710

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	188
Área ocupada pela construção (m²):	480
Ano da construção corrigido:	1908

Valores de m² (R\$):

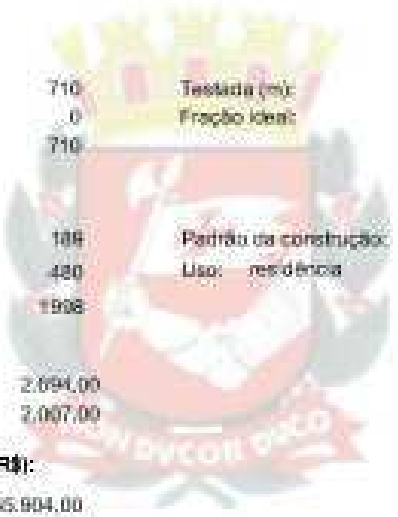
- de terreno:	2.694,00
- da construção:	2.007,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	165.904,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	314.839,00
Base de cálculo do IPTU:	480.743,00

Terreno (m): 22,00
Fração ideal: 0,0417

Padrão da construção: 2-G
Uso: residência



Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo. Inclui-se em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/03/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/secretarias/financas/servicos/certidao/>

Data de Emissão: 01/12/2017
Número do Documento: 2.2017.001723319-1
Solicitante: MARIO LUCIO DE SOUZA (CPF 684.858.088-00)

Figura 3: IPTU 2017 do Apartamento 61

Boletim Econômico - Dezembro de 2017

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	186,36	-0,03	5,55	5,55	226,89	0,00	8,45	8,45	140,95	-0,08	0,82	0,82	222,07	0,00	6,47	6,47
jan/17	186,46	0,05	0,05	5,18	226,89	0,00	0,00	7,89	141,17	0,15	0,15	0,71	222,07	0,00	0,00	6,47
fev/17	186,52	0,03	0,09	5,17	226,89	0,00	0,00	7,85	141,30	0,10	0,25	0,75	222,07	0,00	0,00	6,47
mar/17	186,83	0,06	0,15	5,21	226,89	0,00	0,00	7,85	141,54	0,16	0,41	0,88	222,07	0,00	0,00	6,47
abr/17	186,41	-0,12	0,02	4,96	226,89	0,00	0,00	7,70	141,05	-0,34	0,07	0,43	222,07	0,00	0,00	6,47
mai/17	188,33	1,03	1,06	6,01	230,46	1,57	1,57	9,39	141,15	0,07	0,14	0,44	224,95	1,29	1,29	7,85
jun/17	189,50	0,62	1,68	3,16	232,62	0,94	2,53	4,82	141,15	0,00	0,14	0,24	228,04	1,37	2,69	4,50
jul/17	189,56	0,03	1,72	1,96	232,62	0,00	2,53	2,79	141,18	0,03	0,16	0,35	229,77	0,76	3,47	3,92
ago/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,86
set/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50
out/17	190,66	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50
nov/17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,25	0,93	0,85	231,83	0,00	4,40	4,40
dez/17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,66	1,60	1,60	231,83	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	818,17	61,58
Material	467,12	35,20
Despesas Administrativas	42,75	3,22
Total	1.329,24	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,45%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.313,52	0,20	R-1	1.629,39	0,27	R-1	1.946,67	0,50
PP-4	1.190,99	0,16	PP-4	1.524,54	0,25	R-8	1.554,74	0,42
R-8	1.131,80	0,15	R-8	1.329,24	0,27	R-16	1.666,07	0,29
PI-8	890,01	0,15	R-16	1.287,62	0,27			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.527,05	0,37	CAL-8	1.617,12	0,43
CSL-8	1.324,06	0,28	CSL-8	1.426,86	0,29
CSL-16	1.761,62	0,27	CSL-16	1.896,31	0,29
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.445,51	0,13			
GI	743,93	0,27			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

Fonte: Secan/SindusCon-SP

1

Figura 4: Valor da CUB sem desoneração, do mês de Dezembro / 2017

Fonte: www.sinduscon.com.br/cub/

A N E X O II

Planilha de Cálculo do Valor do Apartamento

A N E X O III

Relatório Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro (num raio de 200 m do Condomínio)



Foto 52: Let`s Churras – R. Antônio de Macedo Soares, 1384



Foto 53: Habib`s – R. Vieira de Moraes, 832



Foto 54: Copenhagen – R. Antônio de Macedo Soares, 1269



Foto 55: Minuto Pão de Açúcar – R. Antônio de Macedo Soares, 1205



Foto 56: Posto Petrobras – R. Vieira de Moraes eq. R. Br.de Jaceguai



Foto 57: Firenze Casa de Pães – R.Vieira de Moraes eq. R.Br.de Jaceguai



Foto 58: Armazém 737 – R. Vieira de Moraes, 737



Foto 59: Banco Bradesco – R. Vieira de Moraes, 753



Foto 60: Banco Santander – R. Vieira de Moraes, 763



Foto 61: Confeitaria Christina – R. Vieira de Moraes, 837



Foto 62: Tem-Fer Materiais de Construção – Rua Vieira de Moraes, 840



Fotos 63: Banco Itaú – Rua Vieira de Moraes, 888



Foto 64: Caixa Econômica Federal – Rua Vieira de Moraes, 900



Foto 66: Swift Mercado de Carnes – R.Vieira de Moraes esq. R.Porto Alegre



Foto 66: Dia Supermercado – Rua Vieira de Moraes, 982

9. VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor final do imóvel da Rua Antônio de Macedo Soares, 1349 – Apartamento 61 – Santo Amaro, Município de São Paulo, Capital, objeto principal desta avaliação que é de **R\$ 832.000,00** (oitocentos e trinta e dois mil reais).

10. DOCUMENTOS DO SIGNATÁRIO

A.R.T. de desempenho profissional de engenheiro civil, nomeado como Perito Judicial para o presente Laudo de Avaliação do imóvel avaliando.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230172951593

1. Responsável Técnico

RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2604090686
Registro: 0600589288-SP
Empresa Contratada: _____

2. Dados do Contrato

Contratante: Condomínio Edifício Village Campo Belo
Endereço: Rua ANTÔNIO DE MACEDO SOARES
Complemento: _____
Cidade: São Paulo
Contrato: _____
Valor: R\$ 3.800,00
Ação Institucional: _____

Bairro: CAMPO BELO
UF: SP
CEP: 04607-002
CPF/CNPJ: 01.352.169/0001-73
Nº: 1349
Vinculada à Art nº: _____
Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua ANTÔNIO DE MACEDO SOARES
Complemento: 8º and. apto 61
Cidade: São Paulo
Data de Início: 09/12/2017
Previsão de Término: 22/01/2018
Coordenadas Geográficas: _____
Finalidade: Judicial
Proprietário: Condomínio Edifício Village Campo Belo

Bairro: CAMPO BELO
UF: SP
CEP: 04607-002
Nº: 1349
Código: _____
CPF/CNPJ: 01.352.169/0001-73

4. Atividade Técnica

Execução	Laudo	Edificação	Alvenaria	Quantidade	Unidade
1				60,00000	hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo de avaliação para fins judiciais.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Figura 6: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do CREA-SP – pág. 1/2

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 2/2

____ 7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA - IBAPE

____ 8. Assinatura

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 27 de dezembro de 2017

Local data

RINALDO JOSÉ CORDEIRO SANTOS - CPF: 072.897.748-88

Valor ART R\$ 81,53 Registrada em: Valor Pago R\$
Impresso em: 27/12/2017 13:24:18 Nosso Número: 28027230172951593 Versão do sistema

VALIDADE POR 10 DIAS COM O RECIBO DE PAGAMENTO

Figura 7: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do CREA-SP – pág. 2/2

[00.com.br] - Boleto gerado pelo sistema MPAG. 27/12/2017 13:23:15

27/12/2017 - BANCO DO BRASIL - 16:37:28
789171494 0487

INSTRUÇÕES:
CREASP: 600589288
Nome: RINALDO JOSÉ CORDEIRO SANTOS
 - A quitacao do titulo ocorrera somente apos a compensacao bancaria.
 Deposito ou transferencia nao serao reconhecidos para quitacao do titulo.
 Pagamento a menor nao sera considerado para quitacao do titulo.
 Nao pagar apos o vencimento.

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS
 CLIENTE: RINALDO JOSÉ C SANTOS
 AGENCIA: 0816-0 CONTA: 502.494-3
 BANCO DO BRASIL
 00190000090280272301172951593176673950000008153
 NR. DOCUMENTO 122,701
 NOSSO NUMERO 28027230172951593
 CONVENIO 02802723
 CONSELHO REG DE ENGENHARIA E A
 AG/COD. BENEFICIARIO 3336/00401783
 DATA DE VENCIMENTO 25/01/2018
 DATA DO PAGAMENTO 27/12/2017
 VALOR DO DOCUMENTO 81,53
 VALOR COBRADO 81,53
 NR AUTENTICACAO F,313,041,849,F50,709

Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Fisica.
Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Juridica.

Recibo do Pagador
BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02802.723011 72951.593176 6 73950000008153
 Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
 RINALDO JOSÉ CORDEIRO SANTOS CPF/CNPJ: 07289774868
 RUA: DA CONSOLACAO 2570, SAO PAULO -SP CEP:01416000
 Sacador/Avalista
 Nosso Número 28027230172951593 Nr. Documento 28027230172951593 Data de Vencimento 05/01/2018 Valor do Documento 81,53 (v) Valor Pago
 Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço
 CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONOMO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017.0001-77
 AV BRIG FARIA LIMA 1059 9 ANDAR, SAO PAULO - SP CEP: 1452002
 Agência/Código do Beneficiário 3336-7 / 401783-8 Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02802.723011 72951.593176 6 73950000008153
 Local de Pagamento
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO
 Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ
 CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONOMO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017.0001-77
 Data do Documento 27/12/2017 Nr. Documento 28027230172951593 Espécie DOC DS Aceite N Data do Processamento 27/12/2017
 Uso do Banco Carteira 17 Espécie RS Quantidade 1 Valor 81,53
 28027230172951593 17 (v) Valor do Documento 81,53
 Informações de Responsabilidade do Beneficiário
 CREAMP: 600589288 Nome: RINALDO JOSÉ CORDEIRO SANTOS - A quitacao do titulo ocorrera somente apos a compensacao bancaria. Deposito ou transferencia n ao serao reconhecidos para quitacao do titulo. Pagamento a menor nao sera co naiderado para quitacao do titulo. Nao pagar apos o vencimento.
 (v) Descontos/Retencao
 (v) Juros/Multa
 (v) Valor Cobrado
 Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
 RINALDO JOSÉ CORDEIRO SANTOS CPF/CNPJ: 07289774868
 RUA: DA CONSOLACAO 2570, SAO PAULO-SP CEP:01416000
 Sacador/Avalista
 Código de Base
 Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação

Figura 8: Boleto e recibo do pagamento da ART

11. **ENCERRAMENTO**

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteadada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo– CREA-SP, não possuindo qualquer interesse sobre os bens objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este LAUDO DE AVALIAÇÃO que é composto de 60 (sessenta) folhas impressas de um só lado, salvo em PDF e enviado ao Tribunal de Justiça de São Paulo, Foro Regional II de Santo Amaro 5ª Vara Cível para ser anexo ao Processo 1036348-09.2014.8.26.0002/01.

São Paulo, 12 de Janeiro de 2018

Rinaldo José Cordeiro Santos

Engenheiro Civil, - CREA nº. 060058928-8/SP

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações