



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

MATRICULA 44450

RUA LAURINDO DE
BRITO, 408/414- LAPA SP



LAUDO TÉCNICO

1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL IV LAPA -SP

PROCESSO N.º 1009862-10.2016.8.26.0004

AÇÃO : EXECUÇÃO

Exequente : BANCO BRADESCO S/A

**Executado : ROBERTO DIESEL COMÉRCIO DE MOTORES,
REVERSORES E PEÇAS LTDA**

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL** em que o Exequente **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira, com sede na “cidade de Deus”, município e comarca de Osasco/SP, CEP: 06029-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, em face do **Executado: ROBERTO DIESEL COMÉRCIO DE MOTORES, REVERSORES E PEÇAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 62.543.962/0001-44, com endereço na Rua Caio Graco, nº 86, Vila Romana, São Paulo-SP, CEP 05044-000; **JOÃO CARLOS TONINATO**, brasileiro, solteiro, empresário, CPF nº 566.215.588-72, com endereço na Rua Passo da Pátria, nº 1407, Apto 32 A3, Bela Aliança, São Paulo-SP, CEP 05085-000, na qualidade de avalista.



Conforme pedido do Excelentíssimo Doutor Juiz desta Vara Cível, apresento o **Laudo Técnico de Avaliação** do referido imóvel.

II - DOS FATOS

Nesta ação de Execução, foi solicitado ao Perito a avaliação para venda do imóvel comercial, situado na Rua Laurindo de Brito, Nº 414, Lapa, Município de São Paulo.

O Perito após ser comunicado por e-mail no dia 10/05/2017 autorizando o início da elaboração do Laudo Técnico de Avaliação do referido imóvel; acessou os autos “on line” para tomar conhecimentos dos fatos e dos imóveis a serem avaliados e em seguida deu início aos trabalhos.

Primeiro o Perito entrou em contato com os advogados do **Exequente** e **Executado**. Pelo **Exequente** Dra. Matilde Duarte Gonçalves fone 011-2842.7474 que manifestou não ser necessária sua presença no momento da vistoria dos 2 imóveis; pelo Executado Dr. Luiz Alberto Teixeira fone 011-3868.4516 que informou que o proprietário iria disponibilizar as pessoas para recepcionar o Perito na vista nos imóveis.

O PERITO solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a Empresa **M&A – PESQUISA DE MERCADO**, para que apresentassem levantamentos de imóveis a venda com valores e características semelhantes do objeto avaliado e próximo do imóvel.

No dia previamente agendado, ou seja, dia 16/05/2017 o Perito dirigiu-se até imóvel situado na Rua Laurindo de Brito, Nº 414, Lapa, Município de São Paulo, para visita técnica e foi recepcionado pelo Sra. Katia que acompanhou toda a vistoria no referido imóvel.



III - ESCRITURA DO IMÓVEL

No 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo consta :

Matricula 44450 - ficha 01 - 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

IMÓVEL: UM PREDIO à Rua LAURINDO DE BRITO, consistente em LOJA sob o nº 408, localizado no 1º pavimento e CASA sob o nº 414, localizada no 2º pavimento, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 7 m de frente por 40 m da frente aos fundos, confrontando de um lado com Angelo Gozzani, de outro com Gabriel da Luz Novais e nos fundos com a Cia. City e Imobiliária Paulista.

Contribuinte: 098.045.0056-6

IV - IPTU – PREFEITURA DE SÃO PAULO

Prefeitura de São Paulo – SP.

Dados Cadastrais - IPTU de 2017 consta Contribuinte Nº 098.045.0056-6 e com as seguintes informações:

Rua Laurindo de Brito, 408-414 – CEP: 05078-100

Contribuinte : Elizabete Cristina Devai Toninato

área do terreno - 280,00 m²



área construída	-	369,00 m²
ano da construção	-	1989
Valor venal	-	R\$ 784.504,00

V - DO IMÓVEL

Trata-se de sobrado comercial situado na Rua Laurindo de Brito, Nº 414, Lapa, Município de São Paulo

Trata-se de um imóvel com aparência aproximada de **30 anos.**

O imóvel no térreo possui um grande salão utilizado para guardar material e carro; e nos fundos vários cômodos utilizados para arquivar e guardar materiais.

Existem duas portas na frente acesso ao pavimento superior nº 414 e nº 408.

No pavimento superior a casa esta transformada em várias salas de escritórios, copa e banheiros.

Os pisos são de cerâmicas ou Paviflex; esquadrias de ferro e portas de madeiras.

O imóvel esta em bom estado de conservação.



Nos fundos do imóvel um portão de ferro que dá acesso a uma viela e área verde de proteção.

O terreno com frente para Rua Laurindo de Brito, com 7,00m e 40,00 m de profundidade, encerrando uma área de **280,00 m²** conforme escritura.

A área construída que consta no IPTU Prefeitura Municipal de São Paulo é de **369,00 m²**,

A área construída no imóvel não está averbada em escritura pública.

VI - CONCLUSÃO

O Perito conclui que o sobrado comercial situado na Rua Laurindo de Brito, 408- 414, Lapa, Capital São Paulo, com área de terreno 280,00 m² e área construída de 369,00 m² está avaliado para venda pelo valor de:

Valor do imóvel = R\$ 1.510.000,00

(um milhão e quinhentos e deis mil reais)



VII - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, seis (6) laudas e esta última datada e assinado, mais folhas em anexos.

Jundiaí, 23 de maio de 2017.

ENG.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439646

VII - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, seis (6) laudas e esta última datada e assinado, mais folhas em anexos.

São Paulo, 23 de maio de 2017.

ENGº. CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial

Anexos

- 1 – Cálculo do Valor do Imóvel
- 2 – Fotos do imóvel
- 3 – Pesquisas Imobiliárias
- 4 – Localização do Imóvel
- 5 – Sinduscon -SP
- 6- IPTU –Escritura do imóvel



ANEXO – 01

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL



1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL IV LAPA -SP

PROCESSO N.º 1009862-10.2016.8.26.0004

AÇÃO : EXECUÇÃO

Exequente : BANCO BRADESCO S/A

Executado : ROBERTO DIESEL COMÉRCIO DE MOTORES, REVERSORES E PEÇAS LTDA

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL **MATRÍCULA 44.450**

Elasticidade

Ou também chamado de fator de fonte, são os valores obtidos no mercado, nos quais incidem descontos para compensar a superestimação natural dos mesmos, (adotado 10 % de depreciação)

Cálculo das construções dos imóveis pesquisados

Vc = valor da construção

N = idade da construção

Custo para edificar = R\$ 1.295,56 / m² (abril de 2017)

Ftr = fator de transposição

Ff = fator da fonte

Ac = área construída

$Vc = Ac \times (Ff \times R\$/m^2) \times Ftr \times BDI$

Perícias Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 – sala 5 – Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003

Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794

E-mail: claudiogg@uol.com.br



Pesquisa - 02

$$N = 10 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad A_c = 269,00 \text{ M}^2 \quad F_{tr} = 0,860$$

$$V_c = 269,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,860 \times 1,50 = 404.615,04$$

$$V_c = \text{R\$ } 405.000,00$$

Pesquisa - 03

$$N = 60 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad A_c = 1.000,00 \text{ M}^2 \quad F_{tr} = 0,298$$

$$V_c = 1.000,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,298 \times 1,50 = 521.203,78$$

$$V_c = \text{R\$ } 521.000,00$$

Pesquisa - 04

$$N = 45 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad A_c = 140,00 \text{ M}^2 \quad F_{tr} = 0,507$$

$$V_c = 140,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,507 \times 1,50 = 124.144,44$$

$$V_c = \text{R\$ } 124.000,00$$

Pesquisa - 05

$$N = 45 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad A_c = 126,00 \text{ M}^2 \quad F_{tr} = 0,507$$

$$V_c = 126,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,507 \times 1,50 = 111.729,99$$

$$V_c = \text{R\$ } 112.000,00$$

Pesquisa - 06

$$N = 45 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad A_c = 69,00 \text{ M}^2 \quad F_{tr} = 0,507$$

$$V_c = 69,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,507 \times 1,50 = 61.185,47$$

$$V_c = \text{R\$ } 62.000,00$$



Pesquisa - 07

$$N = 50 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 157,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,470$$

$$Vc = 157,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,470 \times 1,50 = 129.059,14$$

$$Vc = \text{R\$ } 129.000,00$$

Pesquisa - 08

$$N = 60 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 100,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,405$$

$$Vc = 100,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,405 \times 1,50 = 70.834,74$$

$$Vc = \text{R\$ } 71.000,00$$

Pesquisa - 09

$$N = 55 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 120,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,436$$

$$Vc = 120,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,436 \times 1,50 = 91.507,99$$

$$Vc = \text{R\$ } 92.000,00$$

Pesquisa - 10

$$N = 20 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 327,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,739$$

$$Vc = 327,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,739 \times 1,50 = 422.652,53$$

$$Vc = \text{R\$ } 423.000,00$$

Pesquisa - 11

$$N = 35 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 205,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,589$$

$$Vc = 205,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,589 \times 1,50 = 211.183,72$$

$$Vc = \text{R\$ } 211.000,00$$



Pesquisa - 12

$$N = 40 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 214,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,546$$

$$Vc = 214,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,546 \times 1,50 = 204.360,84$$

$$Vc = \text{R\$ } 204.000,00$$

Pesquisa - 13

$$N = 40 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 108,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,546$$

$$Vc = 108,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,546 \times 1,50 = 103.135,38$$

$$Vc = \text{R\$ } 103.000,00$$

Pesquisa - 14

$$N = 45 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 115,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,507$$

$$Vc = 115,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,507 \times 1,50 = 101.975,79$$

$$Vc = \text{R\$ } 102.000,00$$

Pesquisa - 15

$$N = 15 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 353,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,798$$

$$Vc = 353,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,798 \times 1,50 = 496.684,48$$

$$Vc = \text{R\$ } 497.000,00$$

Pesquisa - 16

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 180,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,636$$

$$Vc = 180,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,636 \times 1,50 = 200.226,20$$

$$Vc = \text{R\$ } 200.000,00$$



Pesquisa - 17

$$N = 45 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 179,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,507$$

$$Vc = 179,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,507 \times 1,50 = 158.727,53$$

$$Vc = \text{R\$ } 159.000,00$$

Pesquisa - 18

$$N = 45 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 190,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,507$$

$$Vc = 190,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,507 \times 1,50 = 168.481,74$$

$$Vc = \text{R\$ } 169.000,00$$

SITUAÇÃO PARADIGMA

Fr – frente de referência do terreno
Pmi – profundidade mínima recomendada
Pma – profundidade máxima recomendada
Ff – fator de fonte
Cp – coeficiente de profundidade
Vc – valor da construção
Kd – Coeficiente de depreciação
N – idade do imóvel
Au – Área útil
V – Valor do m2 homogenizado

Vu – valor do m2 do terreno
Vt – valor total do terreno
At – área do terreno
Cf – coeficiente de frente
Ftr – fator de transposição
IF – índice fiscal
R – razão depreciação
P – padrão
Va – Valor do imóvel

CÁLCULO DO M² DOS TERRENOS - HOMOGENIZADO

$$Vu = Vt / (At \times Ff \times Cf \times Cp \times Ftr)$$

$$Cf = (F1 / F2)^{0,25} \quad Cp = (P1 / P2)^{0,5} \quad Ftr = IF1 / IF2$$

$$Fr = 10,00 \text{ m} \quad Pmi = 25,00 \text{ m} \quad Pma = 40,00 \text{ m}$$

$$Vu = (Vt / At) \times Fd \times CF \times Cp \times IF$$



PESQUISA N.º 02

Valor do Imóvel : R\$ 1.100.000,00 Valor da Construção = **R\$ 405.000,00**

Valor do terreno: R\$ 695.000,00 Área do Terreno = 175,00 m²

$V_t = R\$ 1.100.000,00 - R\$ 405.000,00 = R\$ 695.000,00$

$V_u = (R\$ 695.000,00 / 175,00) \times 0,90 \times (10/6,6)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.631,00/2.719,00) = 2.378,60$

$V_u = R\$ 2.378,00 / m^2$

PESQUISA N.º 03

Valor do Imóvel : R\$ 3.500.000,00 Valor da Construção = **R\$ 521.000,00**

Valor do terreno: R\$ 2.979.000,00 Área do Terreno = 799,00 m²

$V_t = R\$ 3.500.000,00 - R\$ 521.000,00 = R\$ 2.979.000,00$

$V_u = (R\$ 2.979.000,00 / 799,00) \times 0,90 \times (10/22,3)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.631,00/1.517,00) = 2.952,20$

$V_u = R\$ 2.952,00 / m^2$

PESQUISA N.º 04

Valor do Imóvel : R\$ 1.300.000,00 Valor da Construção = **R\$ 124.000,00**

Valor do terreno: R\$ 1.176.000,00 Área do Terreno = 300,00 m²

$V_t = R\$ 1.300.000,00 - R\$ 124.000,00 = R\$ 1.176.000,00$

$V_u = (R\$ 1.176.000,00 / 300,00) \times 0,90 \times (10/9,8)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.631,00/1.266,00) = 4.568,34$

$V_u = R\$ 4.568,00 / m^2$

PESQUISA N.º 05

Valor do Imóvel : R\$532.000,00 Valor da Construção = **R\$ 112.000,00**



Eng.º. **CLAUDIO GARCIA GOMES**
CREA 0600439646

Valor do terreno: R\$ 420.000,00 Área do Terreno = 229,00 m²

$V_t = R\$ 532.000,00 - R\$ 112.000,00 = R\$ 420.000,00$

$V_u = (R\$ 420.000,00 / 229,00) \times 0,90 \times (10/5,4)^{0,25} \times (41,63/40)^{0,5} \times (1.631,00/1.304,00) = 2.789,09$

$V_u = R\$ 2.789,00 / m^2$

PESQUISA N.º 06

Valor do Imóvel : R\$450.000,00 Valor da Construção = **R\$ 62.000,00**

Valor do terreno: R\$ 388.000,00 Área do Terreno = 128,00 m²

$V_t = R\$ 450.000,00 - R\$ 62.000,00 = R\$ 388.000,00$

$V_u = (R\$ 388.000,00 / 128,00) \times 0,90 \times (10/4,2)^{0,25} \times (25/19,45)^{0,5} \times (1.631,00 / 1.304,00) = 4.805,02$

$V_u = R\$ 4.805,00 / m^2$

PESQUISA N.º 07

Valor do Imóvel : R\$ 550.000,00 Valor da Construção = **R\$ 129.000,00**

Valor do terreno: R\$ 421.000,00 Área do Terreno = 270,00 m²

$V_t = R\$ 550.000,00 - R\$ 129.000,00 = R\$ 421.000,00$

$V_u = (R\$ 421.000,00 / 270,00) \times 0,90 \times (10/5,7)^{0,25} \times (47,37/40)^{0,5} \times (1.631,00 / 1.277,00) = 2.244,76$

$V_u = R\$ 2.244,00 / m^2$

PESQUISA N.º 08

Valor do Imóvel : R\$ 500.000,00 Valor da Construção = **R\$ 71.000,00**

Valor do terreno: R\$ 429.000,00 Área do Terreno = 150,00 m²

$V_t = R\$ 500.000,00 - R\$ 71.000,00 = R\$ 429.000,00$

Perícias Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 – sala 5 – Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003
Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794 E-mail: claudiogg@uol.com.br



Eng.º. **CLAUDIO GARCIA GOMES**
CREA 0600439646

$$Vu = (R\$ 429.000,00 / 150,00) \times 0,90 \times (10/5,0)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times$$

$$(1.631,00/1.272,00) = 3.924,91$$

$$Vu = R\$ 3.924,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 09

Valor do Imóvel : R\$ 500.000,00

Valor da Construção = **R\$ 92.000,00**

Valor do terreno: R\$ 408.000,00

Área do Terreno = 150,00 m²

$$Vt = R\$ 500.000,00 - R\$ 92.000,00 = R\$ 408.000,00$$

$$Vu = (R\$ 408.000,00 / 150,00) \times 0,90 \times (10/5,0)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times$$

$$(1.631,00 / 1.272,00) = 3.732,78$$

$$Vu = R\$ 3.732,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 10

Valor do Imóvel : R\$ 3.300.000,00

Valor da Construção = **R\$ 423.000,00**

Valor do terreno: R\$ 2.778.000,00

Área do Terreno = 144,00 m²

$$Vt = R\$ 3.300.000,00 - R\$ 423.000,00 = R\$ 2.877.000,00$$

$$Vu = (R\$ 2.877.000,00 / 144,00) \times 0,90 \times (10 / 6)^{0,25} \times (25/24)^{0,5} \times$$

$$(1.631,00/1.370,00) = 24.823,53$$

$$Vu = R\$ 24.823,00 / m^2 \quad \text{(EXCLUIDO)}$$

PESQUISA N.º 11

Valor do Imóvel : R\$ 1.800.000,00

Valor da Construção = **R\$ 211.000,00**

Valor do terreno: R\$ 1.589.000,00

Área do Terreno = 240,00 m²

$$Vt = R\$ 1.800.000,00 - R\$ 211.000,00 = R\$ 1.589.000,00$$

$$Vu = (R\$ 1.589.000,00 / 240,00) \times 0,90 \times (10/5,5)^{0,25} \times (43,63 / 40)^{0,5} \times$$

$$(1.631,00/1.556,00) = 7.574,11$$

$$Vu = R\$ 7.574,00 / m^2$$

Perícias Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 – sala 5 – Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003

Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794

E-mail: claudiogg@uol.com.br



PESQUISA N.º 12

Valor do Imóvel : R\$1.500.000,00 Valor da Construção = **R\$ 204.000,00**

Valor do terreno: R\$ 1.296.000,00 Área do Terreno = 219,00 m²

$V_t = R\$ 1.500.000,00 - R\$ 204.000,00 = R\$ 1.296.000,00$

$V_u = (R\$ 1.296.000,00 / 219,00) \times 0,90 \times (10/5,5)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.631,00/1.556,00) = 6.482,68$

$V_u = R\$ 6.482,00 / m^2$

PESQUISA N.º 13

Valor do Imóvel : R\$ 600.000,00 Valor da Construção = **R\$ 103.000,00**

Valor do terreno: R\$ 497.000,00 Área do Terreno = 147,00 m²

$V_t = R\$ 600.000,00 - R\$ 103.000,00 = R\$ 497.000,00$

$V_u = (R\$ 497.000,00 / 147,00) \times 0,90 \times (10/5,0)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.631,00/2.717,00) = 2.172,20$

$V_u = R\$ 3.310,00 / m^2$

PESQUISA N.º 14

Valor do Imóvel : R\$ 950.000,00 Valor da Construção = **R\$ 102.000,00**

Valor do terreno: R\$ 848.000,00 Área do Terreno = 200,00 m²

$V_t = R\$ 950.000,00 - R\$ 102.000,00 = R\$ 848.000,00$

$V_u = (R\$ 848.000,00 / 200,00) \times 0,90 \times (10/6,25)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.631,00/2.860,00) = 2.447,56$

$V_u = R\$ 2.447,00 / m^2$

PESQUISA N.º 15

Valor do Imóvel : R\$ 2.700.000,00 Valor da Construção = **R\$ 497.000,00**

Valor do terreno: R\$ 2.203.000,00 Área do Terreno = 483,00 m²



$$Vt = R\$ 2.700.000,00 - R\$ 497.000,00 = R\$ 2.203.000,00$$

$$Vu = (R\$ 2.203.000,00 / 483,00) \times 0,90 \times (10/11)^{0,25} \times (43,9/40)^{0,5} \times (1.631,00/1.426,00) = 4.802,99$$

$$Vu = R\$ 4.802,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 16

Valor do Imóvel : R\$ 850.000,00

Valor da Construção = **R\$ 200.000,00**

Valor do terreno: R\$ 650.000,00

Área do Terreno = 161,00 m²

$$Vt = R\$ 850.000,00 - R\$ 200.000,00 = R\$ 650.000,00$$

$$Vu = (R\$ 650.000,00 / 161,00) \times 0,90 \times (10/7,21)^{0,25} \times (25/22,33)^{0,5} \times (1.631,00/1.416,00) = 4.805,70$$

$$Vu = R\$ 4.805,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 17

Valor do Imóvel : R\$650.000,00

Valor da Construção = **R\$ 159.000,00**

Valor do terreno: R\$ 491.000,00

Área do Terreno = 160,00 m²

$$Vt = R\$ 650.000,00 - R\$ 159.000,00 = R\$ 491.000,00$$

$$Vu = (R\$ 491.000,00 / 160,00) \times 0,90 \times (10/5,0)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.631,00/1.416,00) = 3.783,11$$

$$Vu = R\$ 3.783,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 18

Valor do Imóvel : R\$ 1.650.000,00

Valor da Construção = **R\$ 169.000,00**

Valor do terreno: R\$ 1.481.000,00

Área do Terreno = 328,00 m²

$$Vt = R\$ 1.650.000,00 - R\$ 169.000,00 = R\$ 1.481.000,00$$

$$Vu = (R\$ 1.481.000,00 / 328,00) \times 0,90 \times (10/12)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.631,00/2.860,00) = 2.214,10$$

$$Vu = R\$ 2.214,00 / m^2$$



RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA

<i>PESQUISAS</i>	<i>R\$ / M2</i>
02	2.378,00
03	2.952,00
04	4.568,00
05	2.789,00
06	4.805,00
07	2.244,00
08	3.924,00
09	3.732,00
10	0,00
11	7.574,00
12	6.482,00
13	3.310,00
14	2.447,00
15	4.802,00
16	4.805,00
17	3.783,00
18	2.214,00

=====
R\$ 62..899,00

SOMA> R\$ 62.899,00

1º) média geral	-	3.931,19
limite inferior - 30%	-	2.751,83
limite superior + 30%	-	5.110,55

elementos discrepantes (02 – 07 – 11 – 12 – 14 – 14 - 18)

2ª MÉDIA R\$ 3.947,00

Perícias Judiciais – Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 – sala 5 – Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003
Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794 E-mail: claudiogg@uol.com.br



$$\underline{Vu = R\$ 3.950,00 / m^2}$$

(Valor do m² do terreno avaliado)

VALOR DO TERRENO

$$VALOR = 280,00 M2 \times R\$ 3.950,00 = R\$ 1.106.000,00$$

VALOR DO TERRENO

R\$ 1.100.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Custo para edificar = R\$ 1.295,56 / m² (abril de 2017)

Idade = 30 anos Kd = 0,636 AC = 369,00

$$VALOR = 369,00 M2 \times R\$ 1.295,56 \times 0,636 \times 0,9 \times 1,5 =$$

R\$ 410.463,72

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 410.000,00



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439646

Valor do imóvel = valor do terreno + valor da construção =

Valor do imóvel = R\$ 1.100.000,00 + R\$ 410.000,00

Valor do imóvel = R\$ 1.510.000,00

23/05/2017



ANEXO – 02

FOTOS DO IMÓVEL

Rua Laurindo de Brito, 408-414 – CEP: 05078-100

FACHADA PORTA PARA O Nº 408



FACHADA PORTA PARA O Nº 414



ENTRADA PARA SALÃO DO PAVIMENTO TÉRRO



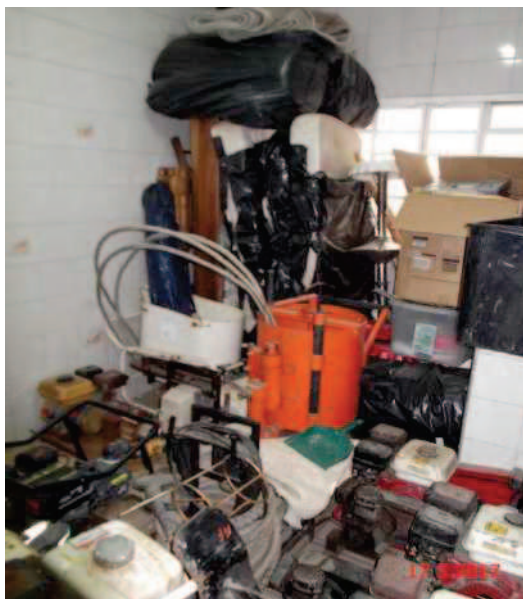
PAVIMENTO TÉRREO



SALÃO



CÔMODO AZULEJADO



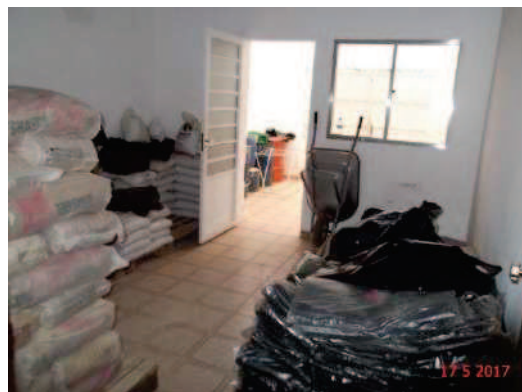
FUNDOS DO TÉRREO



CÔMODOS NO TÉRREO - FUNDOS



SALA



PORTÃO DE SAIDA PELOS FUNDOS



ANTIGA COZINHA - TÉRREO



FACHADA VISTA NOS FUNDOS DO IMÓVEL



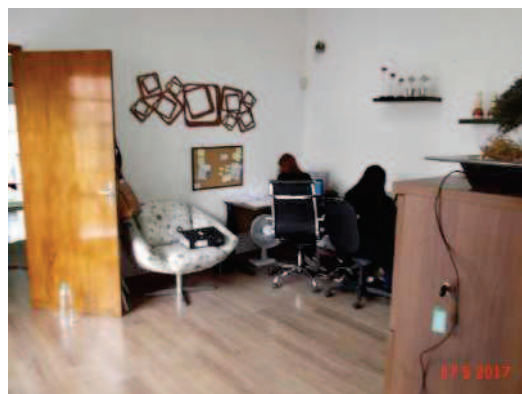
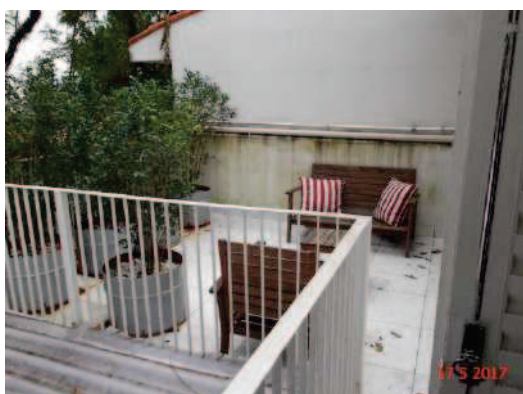
**ESCADA INTERNA ACESSO AO
PAVIMENTO SUPERIOR**



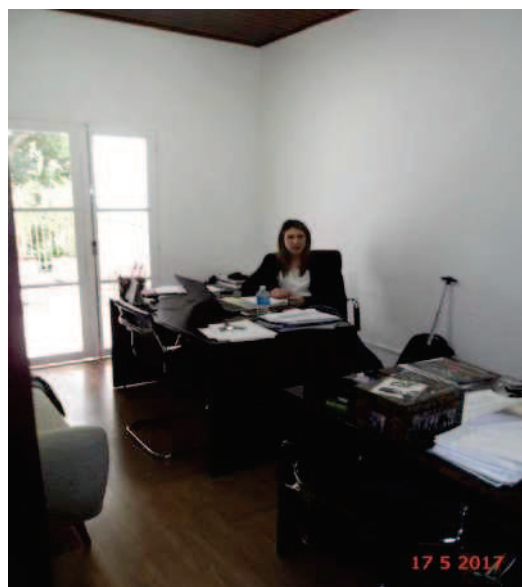
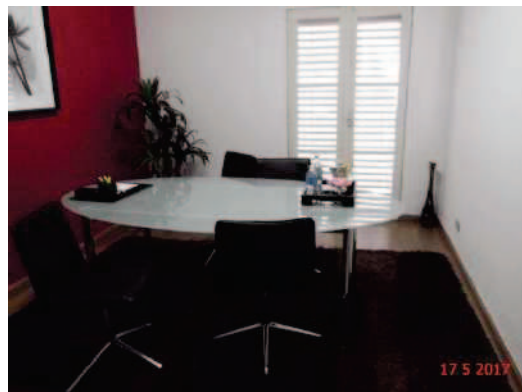
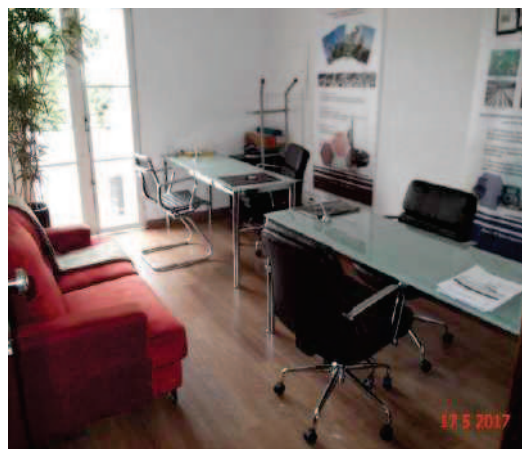
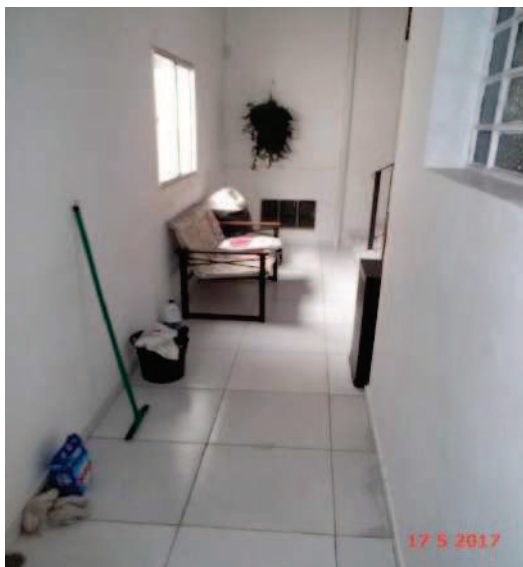
**ÁREA ADMINISTRATIVA COM
VÁRIAS SALAS**



SACADA NOS FUNDOS



ÁREA ADMINISTRATIVA COM VÁRIAS SALAS – PAV SUPERIOR

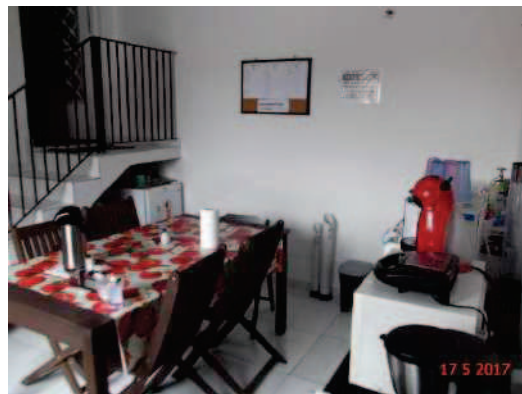


PAVIMENTO SUPERIOR

BANHEIROS



COPA





ANEXO – 03

PESQUISAS IMOBILIÁRIAS

M & A - Pesquisas de Mercado

0

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

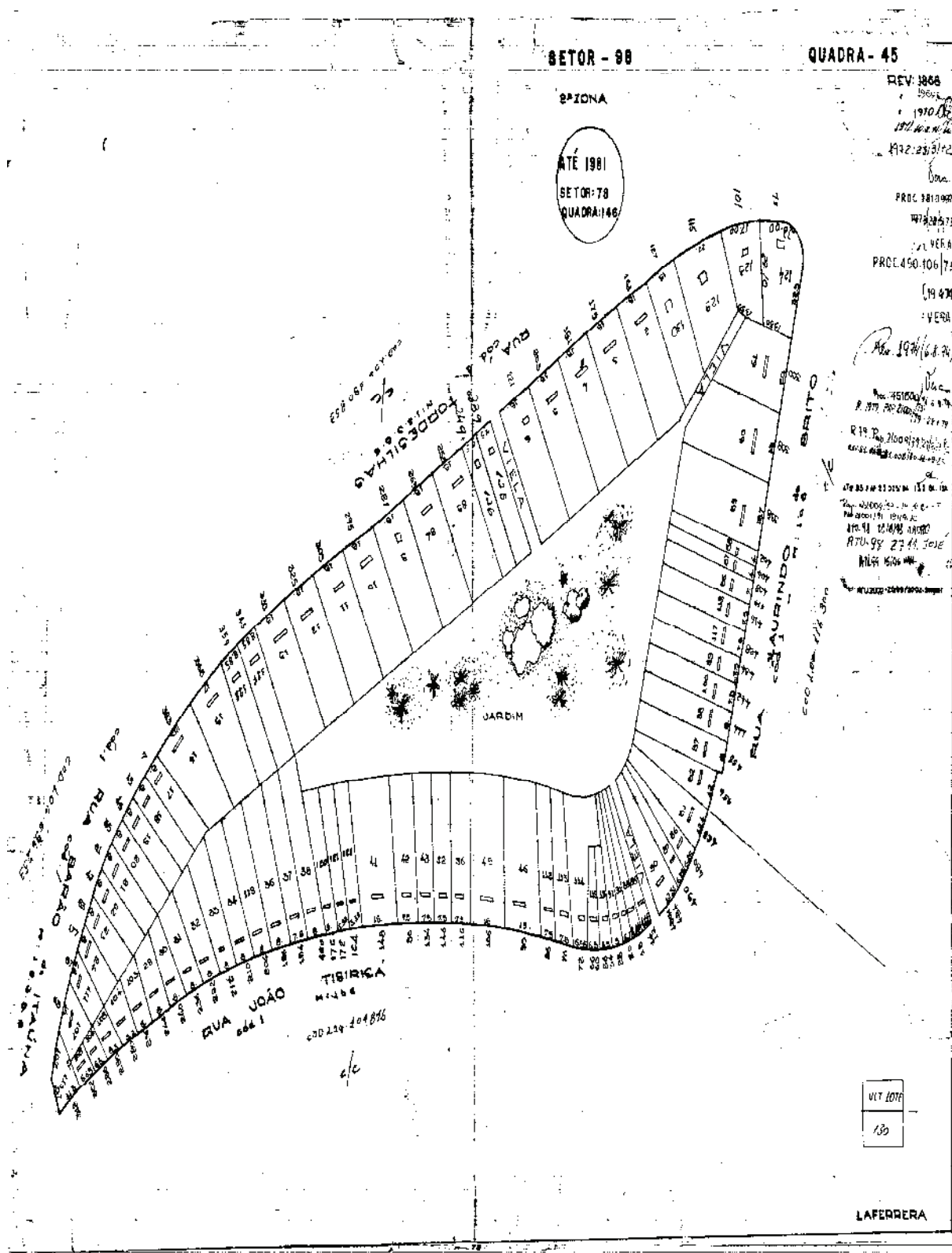
(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS**Imóvel avaliando:****- Rua Laurindo de Brito, 408 / 414 -****Setor: 098 - Quadra: 045 - Zona: ZER1 - I. F.: 1.631,00 / 17****M & A - Pesquisas de Mercado****Tel. 3242-8464 / 3105-0960**

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

(Sede Própria)



M & A - Pesquisas de Mercado

2

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0104

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua George Schimdt, 29 / 33

Bairro : Lapa

Setor : 098

Zona : ZM3b

Quadra : 053

I.F. : 2.719,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.100.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 175,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 6,60

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : ESi

Idade : 10 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 269,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - V. Z. L. Imóveis

Endereço - Rua Domingos Rodrigues, 520

Contato - Sr. Sebastião Sobrinho

Fone: 3836-8211

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Simples - 10 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

3

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0105

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua John Harisson, 223 / 227 / 229 - esquina
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3b
 Quadra : 052 I.F. : 1.517,00 / 17

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua João Pereira

Frente 2 : 35,83 I.F.2 : 2.190,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 799,00 Situação : Esquina

Testada : 22,30 Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : ESi Idade : 60 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 1.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Procurador do proprietário

Endereço - No local

Contato - Sr. Maurício

Fone: 9 6484-3584

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Simples - 60 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

4

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0106

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Clemente Alvares, 489 / 491
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3a
 Quadra : 062 I.F. : 1.266,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.300.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 300,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 9,80 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : REc Idade : 45 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 140,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Macedo Imóveis
 Endereço - Rua Pio XI, 738
 Contato - Sra. Silvânia

Fone: 3836-9177

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Econômico - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

5

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0107

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Domingos Rodrigues, 67
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3a
 Quadra : 050 I.F. : 1.304,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 532.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 229,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,50 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 45 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 126,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Maber Imóveis
 Endereço - Alameda Santos, 745 - 2º andar
 Contato - Sra. Barbara Fone: 2148-2400

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

6

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0108

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Domingos Rodrigues, 61
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3a
 Quadra : 050 I.F. : 1.304,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 450.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 128,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 4,20 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 45 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 69,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Maber Imóveis
 Endereço - Alameda Santos, 745 - 2º andar
 Contato - Sra. Bárbara Fone: 2148-2400

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

7

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0109

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Domingos Rodrigues, 68
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3a
 Quadra : 049 I.F. : 1.277,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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

Area : 270,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,70 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 50 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 157,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Ramos Imóveis
 Endereço - Rua Domingos Rodrigues, 506
 Contato - Sr. Paulo Fone: 3832-1064

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 50 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

8

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0110

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Carlos Bertini, 71
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3a
 Quadra : 057 I.F. : 1.272,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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

Area : 150,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : REc Idade : 60 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 100,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis
 Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188
 Contato - Sr. Nelson Fone: 3902-7180

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Econômico - 60 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

9

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0111

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Carlos Bertini, 73

Bairro : Lapa

Setor : 098

Zona : ZM3a

Quadra : 057

I.F. : 1.272,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 150,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial

Padrão : REc

Idade : 55 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 120,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis

Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188

Contato - Sr. Nelson

Fone: 3902-7180

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Econômico - 55 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

10

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0112

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Domingos Rodrigues, 150
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3a
 Quadra : 057 I.F. : 1.370,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 3.300.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 144,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 6,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial
 Padrão : ESi Idade : 20 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 327,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário
 Endereço - No local
 Contato - Sr. Wagner Fone: 9 6841-8920

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção comercial - Padrão Simples - 20 anos
- 2 - (térreo + 02 pavimentos)
- 3 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

11

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0113

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Isaac Annes, 52

Bairro : Lapa

Setor : 098

Zona : ZM3a

Quadra : 061

I.F. : 1.556,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 1.800.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 240,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,50

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial

Padrão : ESI

Idade : 35 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 205,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Hai Imóveis

Endereço - Rua da Graça, 98

Contato - Sra. Doris

Fone: 3362-1818

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado comercial - Padrão Simples - 35 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

12

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0114

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Isaac Annes, 62

Bairro : Lapa

Setor : 098

Zona : ZM3a

Quadra : 061

I.F. : 1.556,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 1.500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 219,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,50

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 40 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 214,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário

Endereço - No local

Contato - Sr. Aluísio

Fone: 9 8731-9609

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

13

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0115

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Antonio Raposo, 214

Bairro : Lapa

Setor : 098

Zona : ZM3b

Quadra : 063

I.F. : 2.717,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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

Area : 147,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : ESi

Idade : 40 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 108,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário

Endereço - No local

Contato - Sr. Vitor

Fone: 9 9293-9797

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Simples - 40 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

14

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0116

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Antonio Raposo, 227
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3b
 Quadra : 071 I.F. : 2.860,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 950.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 200,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 6,25 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial
 Padrão : ESi Idade : 45 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 115,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Mediz Imóveis
 Endereço - Rua Durval Fernandes Chaves, 188
 Contato - Sra. Zuleide Fone: 3902-7180

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção comercial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

15

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0117

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Domingos Rodrigues, 328

Bairro : Lapa

Setor : 098

Zona : ZM3a

Quadra : 068

I.F. : 1.426,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 2.700.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 483,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 11,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSi

Idade : 15 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 353,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - V. Z. L. Imóveis

Endereço - Rua Domingos Rodrigues, 520

Contato - Sr. Sebastião Sobrinho

Fone: 3836-8211

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Simples - 15 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

16

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0118

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Gomes Freire, 269 - esquina
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3a
 Quadra : 068 I.F. : 1.416,00 / 17

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Francisco Mainardi

Frente 2 : 22,33 I.F.2 : 1.513,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 161,00 Situação : Esquina

Testada : 7,21 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 30 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 180,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Maber Imóveis

Endereço - Alameda Santos, 745 - 2º andar

Contato - Sra. Bárbara Fone: 2148-2400

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 30 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

17

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0119

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Gomes Freire, 208

Bairro : Lapa

Setor : 098

Zona : ZM3a

Quadra : 067

I.F. : 1.416,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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

Area : 160,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 45 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 179,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Best Imóveis

Endereço - Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, 695

Contato - Sr. Everaldo

Fone: 3672-6547

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 45 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

18

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-04-0120

Data: 12/04/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Antonio Raposo, 159
 Bairro : Lapa
 Setor : 098 Zona : ZM3b
 Quadra : 071 I.F. : 2.860,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 1.650.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 328,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 12,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 45 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 190,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Di Tófolo Imóveis
 Endereço - Rua Antonio Raposo, 98
 Contato - Sr. João Carlos Fone: 3641-1486

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples





ANEXO – 04

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



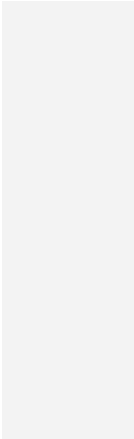
Google Maps 412 R. Laurindo de Brito

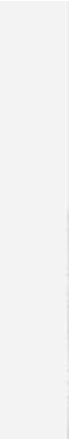


Captura da imagem: dez 2016 © 2017 Google

São Paulo

Street View - dez 2016





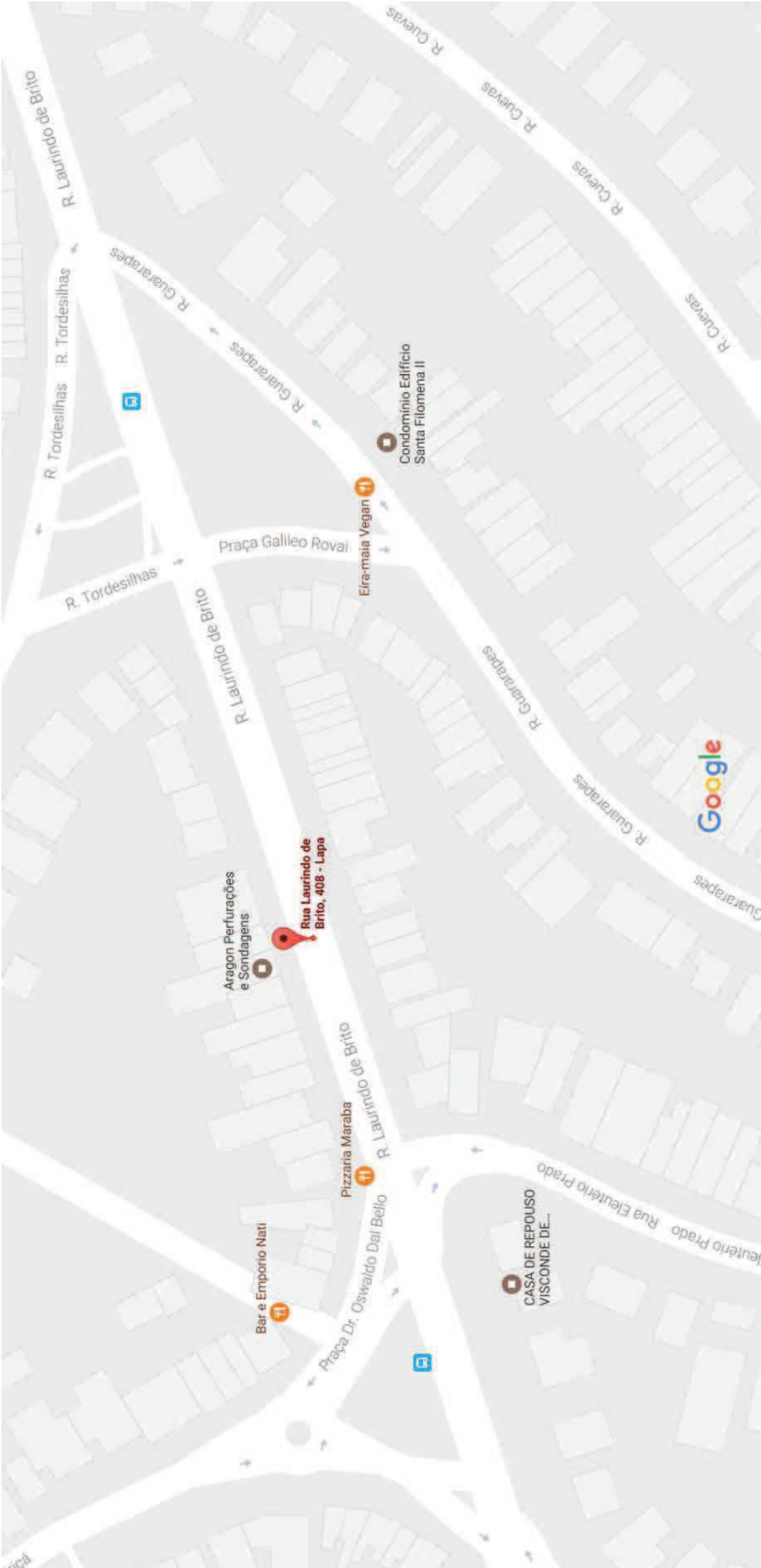
Google Maps R. Laurindo de Brito, 408 - Lapa



Imagens ©2017 Google, Dados do mapa ©2017 Google

20 m

Google Maps R. Laurindo de Brito, 408 - Lapa



Dados do mapa ©2017 Google

20 m



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES

CREA 0600439646

ANEXO – 05

SINDUSCON-SP

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril 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
abr/16	177,60	0,12	0,59	4,68	210,68	0,14	0,70	6,78	140,45	0,10	0,46	1,42	208,57	0,00	0,00	5,51
mai/16	177,64	0,02	0,61	2,44	210,68	0,00	0,70	3,19	140,53	0,06	0,52	1,25	208,57	0,00	0,00	2,56
jun/16	183,69	3,40	4,03	4,65	221,92	5,34	6,08	6,61	140,80	0,19	0,71	1,37	218,22	4,63	4,63	6,40
jul/16	185,92	1,21	5,30	5,63	226,31	1,98	8,17	8,25	140,69	-0,08	0,63	1,28	221,10	1,32	6,01	7,26
ago/16	185,93	0,01	5,30	5,68	226,31	0,00	8,17	8,25	140,72	0,02	0,65	1,47	221,10	0,00	6,01	6,42
set/16	186,34	0,22	5,53	5,71	226,86	0,25	8,44	8,44	140,94	0,16	0,81	1,27	221,86	0,34	6,37	6,40
out/16	186,42	0,04	5,58	5,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45	221,86	0,00	6,37	6,37
nov/16	186,42	0,00	5,58	5,76	226,89	0,01	8,45	8,45	141,07	-0,03	0,90	1,36	222,07	0,10	6,47	6,47
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	186,63	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

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	793,74	61,27
Material	460,87	35,57
Despesas Administrativas	40,95	3,16
Total	1.295,56	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,96%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.280,60	-0,10	R-1	1.586,30	-0,11	R-1	1.893,62	-0,05
PP-4	1.165,13	-0,17	PP-4	1.485,53	-0,12	R-8	1.514,56	-0,08
R-8	1.107,44	-0,17	R-8	1.295,56	-0,12	R-16	1.625,21	-0,12
PIS	870,77	-0,19	R-16	1.255,42	-0,13			

(*) 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, abril 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	1.486,74	-0,13	CAL-8	1.574,03	-0,12
CSL-8	1.290,15	-0,13	CSL-8	1.391,22	-0,12
CSL-16	1.716,70	-0,14	CSL-16	1.849,09	-0,13
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.411,66	-0,30			
GI	726,19	-0,28			

(*) 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

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2017

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	6,10	0,00
Pedreiro	7,47	0,00
Carpinteiro	7,54	0,00
Armador	7,56	0,00
Eletricista	7,82	0,00
Encanador	7,67	0,00
Pintor	7,78	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2017

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	47,67	0,00

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2017
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	31,94	0,82	1,82	4,41 *
2	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	17,13	0,59	0,59	1,42
3	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	95,10	0,45	1,30	3,47 *
4	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	63,08	0,21	-0,47	1,56
5	Brita 2	m³	75,60	0,16	-0,18	2,20
6	Concreto FCK=25 MPa	m³	250,36	0,10	-0,34	-0,73
7	Areia média lavada	m³	72,47	0,10	0,21	4,26 *
8	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	41,80	0,07	0,80	1,75
9	Tinta látex branca PVA	lata	173,37	0,00	0,94	1,10
10	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,09	0,00	0,48	2,45
11	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	204,19	0,00	0,34	2,22
12	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	10,74	0,00	0,28	1,51
13	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	493,02	0,00	0,00	3,45 *
14	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	10,29	0,00	0,00	3,11
15	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	24,64	0,00	0,00	2,75
16	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	56,07	0,00	0,00	1,12
17	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	309,49	0,00	0,00	0,11
18	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	43,75	0,00	-0,21	0,55
19	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	291,48	0,00	-0,36	0,69
20	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	267,57	-0,08	-0,25	-0,80
21	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	7,49	-0,13	0,13	-1,19
22	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	73,42	-0,15	0,01	0,87
	CUB- Materiais	R\$/m²	460,87	-0,34	0,07	0,43
23	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	16,81	-0,41	0,06	1,82
24	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	3,53	-0,56	1,73	0,28
25	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	173,17	-0,65	-0,45	-0,02
	IGP-M -Abril/2017	Índice	658,90	-1,10	-0,36	3,37
26	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	64,53	-1,89	-1,06	-1,13
27	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	19,24	-3,70	-5,69	-8,12

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2017
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	31,94	0,82	1,82	4,41
2	Areia média lavada	m³	72,47	0,10	0,21	4,26
3	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	95,10	0,45	1,30	3,47
4	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	493,02	0,00	0,00	3,45
	IGP-M -Abril/2017	Índice	658,90	-1,10	-0,36	3,37
5	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	10,29	0,00	0,00	3,11
6	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	24,64	0,00	0,00	2,75
7	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,09	0,00	0,48	2,45
8	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	204,19	0,00	0,34	2,22
9	Brita 2	m³	75,60	0,16	-0,18	2,20
10	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	16,81	-0,41	0,06	1,82
11	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	41,80	0,07	0,80	1,75
12	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	63,08	0,21	-0,47	1,56
13	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	10,74	0,00	0,28	1,51
14	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	17,13	0,59	0,59	1,42
15	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	56,07	0,00	0,00	1,12
16	Tinta látex branca PVA	lata	173,37	0,00	0,94	1,10
17	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	73,42	-0,15	0,01	0,87
18	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	291,48	0,00	-0,36	0,69
19	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	43,75	0,00	-0,21	0,55
	CUB- Materiais	R\$/m²	460,87	-0,34	0,07	0,43
20	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	3,53	-0,56	1,73	0,28
21	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	309,49	0,00	0,00	0,11
22	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	173,17	-0,65	-0,45	-0,02
23	Concreto FCK=25 MPa	m³	250,36	0,10	-0,34	-0,73
24	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	267,57	-0,08	-0,25	-0,80
25	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	64,53	-1,89	-1,06	-1,13
26	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	7,49	-0,13	0,13	-1,19
27	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	19,24	-3,70	-5,69	-8,12



ANEXO – 06

IPTU – ESCRITURA DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

mátrícula 44450

ficha 1

São Paulo, -9. JUN 1983

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua LAURINDO DE BRITO, consistente em LOJA sob o nº 408, localizada no 1º pavimento e CASA sob o nº 414, localizada no 2º pavimento, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 7m de frente por 40 m de frente aos fundos, confrontando de um lado com Angelo Bozzani, de outro com Gabriel da Luz Novais e nos fundos com a Dia. City e Imobiliária Paulista. (Contribuinte 078 146 0056 1).

Proprietários: ABEL TEIXEIRA, proprietário e s/m. IGNEZ DE SOUZA TEIXEIRA, de prendas domésticas, brasileiros, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 7 452 de 11 de março de 1944 deste Cartório.

A Oficial:

infantado
Maria Helena Leonel Bandolfo

* * *

R. 1 em -9. JUN 1983

Conforme formal de partilha expedido em 16 de outubro de 1979, aditado em 14 de setembro de 1982, pelo Juízo da 1ª Vara Distrital, Lapa, desta Capital, nos autos de arrolamento (proc. 204/69) de Igenez de Souza Teixeira, o imóvel avelado em R\$15 023,00 foi partilhado em partes iguais aos herdeiros: JOSÉ DE SOUZA TEIXEIRA, casado com MARGARIDA DE GODOY TEIXEIRA, LEONARDA DE SOUZA TEIXEIRA de CASTRO ou LEONARDA TEIXEIRA DE CASTRO, casada com ANTONIO GONÇALVES DE CASTRO, português e ABEL TEIXEIRA FILHO, maior, solteiro, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital. (valor venal do imóvel R\$7 399 166,00).

A escrevente autorizada:

Zelia Gavazzi Ruotolo
Zelia Gavazzi Ruotolo

* * *

R. 2 em -9. JUN 1983

Conforme carta de arrematação expedida em 22 de outubro de 1981 e editada em 10 de maio de 1982 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Capital, nos autos de execução 460/79, duas terças partes ideais do imóvel, pertencentes a JOSÉ DE SOUZA TEIXEIRA (RG 2 246 879 e OF 389 074 379) brasileiro, do comércio e s/m. MARGARIDA DE GODOY TEIXEIRA, de prendas domésticas, e a ANTONIO GONÇALVES DE CASTRO (RG 1 902 724, mod.19, e OF 199 236 008-15), português, mecânico e s/m. LEONARDA TEIXEIRA DE CASTRO, do lar, todos domiciliados nesta Capital, foram arrematados por R\$

44450

(continua no verso)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 098.045.0056-6

Local do Imóvel:

R LAURINDO DE BRITO, 408 - 414
CEP 05078-100
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R LAURINDO DE BRITO, 408 - 414
CEP 05078-100

Contribuinte(s):

CPF 101.823.448-94 ELISABETE CRISTINA DEVAI TONINATO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	280	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	280		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	369	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	190	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1989		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.631,00
- da construção:	1.217,00

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

- da área incorporada:	456.680,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	327.824,00
Base de cálculo do IPTU:	784.504,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **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 17/08/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 19/05/2017

Número do Documento: 2.2017.000695513-1

Solicitante: CLAUDIO GARCIA GOMES (CPF 707.549.938-68)



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES

CREA 0600439646

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

MATRICULA 19182

RUA CAIO GRACO, 86 - LAPA SP



LAUDO TÉCNICO

1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL IV LAPA -SP

PROCESSO N.º 1009862-10.2016.8.26.0004

AÇÃO : EXECUÇÃO

Exequente : BANCO BRADESCO S/A

**Executado : ROBERTO DIESEL COMÉRCIO DE MOTORES,
REVERSORES E PEÇAS LTDA**

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL** em que o Exequente **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira, com sede na “cidade de Deus”, município e comarca de Osasco/SP, CEP: 06029-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, em face do Executado: **ROBERTO DIESEL COMÉRCIO DE MOTORES, REVERSORES E PEÇAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 62.543.962/0001-44, com endereço na Rua Caio Graco, nº 86, Vila Romana, São Paulo-SP, CEP 05044-000; JOÃO CARLOS TONINATO, brasileiro, solteiro, empresário, CPF nº 566.215.588-72, com endereço na Rua Passo da Pátria, nº 1407, Apto 32 A3, Bela Aliança, São Paulo-SP, CEP 05085-000, na qualidade de avalista.



Conforme pedido do Excelentíssimo Doutor Juiz desta Vara Cível, apresento o **Laudo Técnico de Avaliação** do referido imóvel.

II - DOS FATOS

Nesta ação de Execução, foi solicitado ao Perito a avaliação para venda do imóvel comercial, situado na Rua Caio Graco, Nº 86, Lapa, Município de São Paulo.

O Perito após ser comunicado por e-mail no dia 10/05/2017 autorizando o início da elaboração do Laudo Técnico de Avaliação do referido imóvel; acessou os autos “on line” pra tomar conhecimentos dos fatos e dos imóveis a serem avaliados e em seguida deu início aos trabalhos.

Primeiro o Perito entrou em contato com os advogados do **Exequente** e **Executado**. Pelo **Exequente** Dra. Matilde Duarte Gonçalves fone 011-2842.7474 que manifestou não ser necessária sua presença no momento da vistoria dos 2 imóveis; pelo Executado Dr. Luiz Alberto Teixeira fone 011-3868.4516 que informou que o proprietário iria disponibilizar as pessoas para recepcionar o Perito na vista nos imóveis.

O PERITO solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a Empresa **M&A – PESQUISA DE MERCADO**, para que apresentassem levantamentos de imóveis a venda com valores e características semelhantes do objeto avaliado e próximo do imóvel.

No dia previamente agendado, ou seja, dia 16/05/2017 o Perito dirigiu-se até imóvel situado na Rua Caio Graco, Nº 86, Lapa, Município de São Paulo, para visita técnica e foi recepcionado pelo Sr. Marcos que acompanhou toda a vistoria no referido imóvel.



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439646

III - ESCRITURA DO IMÓVEL

No 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí consta :

Matricula 19182 - ficha 01 - 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

IMÓVEL: UMA CASA à Rua Caio Graco, nº 86/90, no 14º subdistrito, lapa, e o terreno medindo 12.10 m de frente, por 50m da frente aos fundos, com a área de 605,10m², confrontando de um lado com Eugênio Geraldo, de outro com João Tominato e nos fundos com Gianini Passis.

Contribuinte: 023.024.0051-8

IV - IPTU –PM SÃO PAULO

Prefeitura do Município de SÃO PAULO.

Dados Cadastrais - IPTU de 2017 consta Contribuinte Nº 023.024.0051-8 e com as seguintes informações:

Rua Caio Graco, 86 – E 90
CEP: 05044-000

Contribuinte - João Carlos Toninato

área do terreno - 605,00 m²

Perícias Judiciais – Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 – sala 5 – Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003
Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794 E-mail: claudiogg@uol.com.br



área construída	-	762,00 m²
ano da construção	-	1970
Valor venal	-	R\$ 1.356.332,00

V - DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel comercial tendo na frente pavimento térreo e pavimento superior e na sequencia um grande galpão. Imóvel localizado na Rua Caio Graco, Nº 86, Lapa, Município de São Paulo.

Trata-se de um imóvel com aparência aproximada de **47 anos.**

O imóvel no térreo possui um grande salão utilizado para arquivar material; com piso cimentado e cobertura com estrutura de madeira e telhado de amianto.

A entrada um Hall com acesso ao galpão e dos 2 lados na frente acesso no térreo e no mezanino.

Nos 2 lados da entrada no térreo sala para guardar materiais e salão para almoxarifado. No mezanino várias salas de escritórios utilizados na administração da empresa. No pavimento superior acesso pelo mezanino um grande salão de escritório utilizado na administração da empresa.

Em todas as salas bem conservadas com piso de Paviflex ou cerâmico, janelas de ferro e portas de madeiras.



Nos fundos uma edícula com 2 pavimentos em estado sofrível de conservação.

O terreno com frente para Rua Caio Graco, com 12,10 m e 50,00 m de profundidade, encerrando uma área de **605,10 m²** conforme escritura.

A área construída que consta no IPTU Prefeitura Municipal de São Paulo é de **762,00 m²**,

A área construída no imóvel não está averbada em escritura pública.

VI - CONCLUSÃO

O Perito conclui que o imóvel comercial situado na Rua Caio Graco, Nº 86, Lapa, Município de São Paulo, com área do terreno 605,00 m² e área construída com 762,00 m², esta avaliado para venda pelo valor de:

R\$ 6.095.000,00

(seis milhões e noventa e cinco mil reais)



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439646

VII - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, seis (6) laudas e esta última datada e assinado, mais folhas em anexos.

São Paulo, 23 de maio de 2017.

ENGº. CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439646

VII - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico, seis (6) laudas e esta última datada e assinado, mais folhas em anexos.

São Paulo, 23 de maio de 2017.

ENGº. CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial

Anexos

- 1 – Cálculo do Valor do Imóvel
- 2 – Fotos do imóvel
- 3 – Pesquisas Imobiliárias
- 4 – Localização do Imóvel
- 5 – Sinduscon -SP
- 6- IPTU –Escritura do imóvel



ANEXO – 01

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL



1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL IV LAPA -SP

PROCESSO N.º 1009862-10.2016.8.26.0004

AÇÃO : EXECUÇÃO

Exequente : BANCO BRADESCO S/A

Executado : ROBERTO DIESEL COMÉRCIO DE MOTORES, REVERSORES E PEÇAS LTDA

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL **MATRÍCULA 19.182**

Elasticidade

Ou também chamado de fator de fonte, são os valores obtidos no mercado, nos quais incidem descontos para compensar a superestimação natural dos mesmos, (adotado 10 % de depreciação)

Cálculo das construções dos imóveis pesquisados

Vc = valor da construção

N = idade da construção

Custo para edificar = R\$ 1.295,56 / m² (abril de 2017)

Ftr = fator de transposição

Ff = fator da fonte

Ac = área construída

$Vc = Ac \times (Ff \times R\$/m^2) \times Ftr \times BDI$

Perícias Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 – sala 5 – Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003

Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794

E-mail: claudiogg@uol.com.br



Pesquisa - 02

$$N = 35 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 70,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,589$$

$$Vc = 70,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,589 \times 1,50 = 72.111,51$$

$$Vc = \text{R\$ } 72.000,00$$

Pesquisa - 03

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 170,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,636$$

$$Vc = 170,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,636 \times 1,50 = 189.102,52$$

$$Vc = \text{R\$ } 190.000,00$$

Pesquisa - 04

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 169,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,636$$

$$Vc = 169,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,636 \times 1,50 = 187.990,15$$

$$Vc = \text{R\$ } 188.000,00$$

Pesquisa - 05

$$N = 40 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 134,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,546$$

$$Vc = 134,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,546 \times 1,50 = 127.964,26$$

$$Vc = \text{R\$ } 128.000,00$$



Pesquisa - 06

$$N = 25 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 2.300,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,686$$

$$Vc = 2.300,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,686 \times 1,50 = 1.893.072,90$$

$$Vc = \text{R\$ } 1.900.000,00$$

Pesquisa - 07

$$N = 35 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 100,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,589$$

$$Vc = 100,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,589 \times 1,50 = 103.016,45$$

$$Vc = \text{R\$ } 103.000,00$$

Pesquisa - 08

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 250,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,636$$

$$Vc = 250,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,636 \times 1,50 = 278.091,95$$

$$Vc = \text{R\$ } 278.000,00$$

Pesquisa - 09

$$N = 40 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 139,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,546$$

$$Vc = 139,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,546 \times 1,50 = 132.739,05$$

$$Vc = \text{R\$ } 133.000,00$$



Pesquisa - 10

$$N = 45 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 117,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,507$$

$$Vc = 117,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,507 \times 1,50 = 103.749,28$$

$$Vc = \text{R\$ } 104.000,00$$

Pesquisa - 11

$$N = 40 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 400,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,546$$

$$Vc = 400,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,546 \times 1,50 = 381.982,90$$

$$Vc = \text{R\$ } 382.000,00$$

Pesquisa - 12

$$N = 0 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 0,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,0$$

$$Vc = 0$$

$$Vc = \text{R\$ } 0,00$$

Pesquisa - 13

$$N = 50 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 136,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,470$$

$$Vc = 136,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,470 \times 1,50 = 111.796,45$$

$$Vc = \text{R\$ } 112.000,00$$

Pesquisa - 14

$$N = 60 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 90,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,405$$

$$Vc = 90,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,405 \times 1,50 = 63.751,27$$

$$Vc = \text{R\$ } 64.000,00$$



Pesquisa - 15

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 149,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,636$$

$$Vc = 149,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,636 \times 1,50 = 165.742,79$$

$$Vc = R\$ 166.000,00$$

Pesquisa - 16

$$N = 25 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 1.032,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,686$$

$$Vc = 1.032,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,686 \times 1,50 = 1.238.212,20$$

$$Vc = R\$ 1.239.000,00$$

Pesquisa - 17

$$N = 45 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 120,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 0,507$$

$$Vc = 120,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 0,507 \times 1,50 = 106.409,52$$

$$Vc = R\$ 107.000,00$$

Pesquisa - 18

$$N = 0 \text{ anos} \quad R = 1,5 \% \quad Ac = 510,00 \text{ M}^2 \quad Ftr = 1,0$$

$$Vc = 510,00 \times (0,9 \times 1.295,56) \times 1,0 \times 1,50 = 891.993,06$$

$$Vc = R\$ 892.000,00$$



SITUAÇÃO PARADIGMA

Fr - frente de referência do terreno	Vu - valor do m ² do terreno
Pmi - profundidade mínima recomendada	Vt - valor total do terreno
Pma - profundidade máxima recomendada	At - área do terreno
Ff - fator de fonte	Cf - coeficiente de frente
Cp - coeficiente de profundidade	Ftr - fator de transposição
Vc - valor da construção	IF - índice fiscal
Kd - Coeficiente de depreciação	R - razão depreciação
N - idade do imóvel	P - padrão
Au - Área útil	Va - Valor do imóvel
V - Valor do m ² homogenizado	

CÁLCULO DO M² DOS TERRENOS - HOMOGENIZADO

$$Vu = Vt / (At \times Ff \times Cf \times Cp \times Ftr)$$

$$Cf = (F1 / F2)^{0,25} \quad Cp = (P1 / P2)^{0,5} \quad Ftr = IF1 / IF2$$

$$Fr = 10,00 \text{ m} \quad Pmi = 25,00 \text{ m} \quad Pma = 40,00 \text{ m}$$

$$Vu = (Vt / At) \times Fd \times CF \times Cp \times IF$$

PESQUISA N.º 02

$$\text{Valor do Imóvel : R\$ 850.000,00} \quad \text{Valor da Construção = R\$ 72.000,00}$$

$$\text{Valor do terreno: R\$ 778.000,00} \quad \text{Área do Terreno = 105,00 m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ 850.000,00} - \text{R\$ 72.000,00} = \text{R\$ 778.000,00}$$

$$Vu = (\text{R\$ 778.000,00} / 105,00) \times 0,90 \times (10/5,4)^{0,25} \times (25/19,45)^{0,5} \times (1.838,00/2.055,00) = 7.880,24$$

$$Vu = \text{R\$ 7.880,00} / \text{m}^2$$



PESQUISA N.º 03

Valor do Imóvel : R\$ 1.100.000,00 Valor da Construção = **R\$ 190.000,00**

Valor do terreno: R\$ 910.000,00 Área do Terreno = 183,00 m²

$V_t = R\$ 1.100.000,00 - R\$ 190.000,00 = R\$ 910.000,00$

$V_u = (R\$ 910.000,00 / 183,00) \times 0,90 \times (10/5,9)^{0,25} \times (1,00)^{0,5} \times$
 $(1.838,00/1.915,00) = 4.901,12$

$V_u = R\$ 4.901,00 / m^2$

PESQUISA N.º 04

Valor do Imóvel : R\$ 1.200.000,00 Valor da Construção = **R\$ 188.000,00**

Valor do terreno: R\$ 1.012.000,00 Área do Terreno = 130,00 m²

$V_t = R\$ 1.200.000,00 - R\$ 188.000,00 = R\$ 1.012.000,00$

$V_u = (R\$ 1.012.000,00 / 130,00) \times 0,90 \times (10/5,75)^{0,25} \times (25/22,60)^{0,5} \times$
 $(1.838,00/1.909,00) = 7.004,99$

$V_u = R\$ 7.005,00 / m^2$

PESQUISA N.º 05

Valor do Imóvel : R\$ 850.000,00 Valor da Construção = **R\$ 128.000,00**

Valor do terreno: R\$ 722.000,00 Área do Terreno = 140,00 m²

$V_t = R\$ 850.000,00 - R\$ 128.000,00 = R\$ 722.000,00$

$V_u = (R\$ 722.000,00 / 140,00) \times 0,90 \times (10/4,0)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times$
 $(1.838,00/2.115,00) = 5.071,78$

$V_u = R\$ 5.071,00 / m^2$

PESQUISA N.º 06

Valor do Imóvel: R\$ 8.500.000,00 Valor da Construção= **R\$ 1.900.000,00**



Valor do terreno: R\$ 6.600.000,00 Área do Terreno = 1.200,00 m²

$V_t = R\$ 8.500.000,00 - R\$ 1.900.000,00 = R\$ 6.600.000,00$

$V_u = (R\$ 6.600.000,00 / 1.200,00) \times 0,90 \times (10/18,0)^{0,25} \times (66,66/40,00)^{0,5} \times (1.838,00/2.098,00) = 4.832,81$

$V_u = R\$ 4.832,00 / m^2$

PESQUISA N.º 07

Valor do Imóvel : R\$ 850.000,00 Valor da Construção = **R\$ 103.000,00**

Valor do terreno: R\$ 747.000,00 Área do Terreno = 80,00 m²

$V_t = R\$ 850.000,00 - R\$ 103.000,00 = R\$ 747.000,00$

$V_u = (R\$ 747.000,00 / 80,00) \times 0,90 \times (10/4)^{0,25} \times (25/20)^{0,5} \times (1.838,00/728,00) = 29.826,51$

$V_u = R\$ 29.826,00 / m^2$

PESQUISA N.º 08

Valor do Imóvel : R\$ 1.200.000,00 Valor da Construção = **R\$ 278.000,00**

Valor do terreno: R\$ 922.000,00 Área do Terreno = 180,00 m²

$V_t = R\$ 1.200.000,00 - R\$ 278.000,00 = R\$ 922.000,00$

$V_u = (R\$ 922.000,00 / 180,00) \times 0,90 \times (10/9)^{0,25} \times (25/20)^{0,5} \times (1.838,00/728,00) = 13.358,51$

$V_u = R\$ 13.358,00 / m^2$

PESQUISA N.º 09

Valor do Imóvel : R\$ 650.000,00 Valor da Construção = **R\$ 133.000,00**

Valor do terreno: R\$ 517.000,00 Área do Terreno = 96,00 m²



$$V_t = R\$ 650.000,00 - R\$ 133.000,00 = R\$ 517.000,00$$

$$V_u = (R\$ 517.000,00 / 96,00) \times 0,90 \times (10/4,5)^{0,25} \times (25/21,33)^{0,5} \times (1.838,00/728,00) = 16.174,26$$

$$V_u = R\$ 16.174,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 10

Valor do Imóvel : R\$ 480.000,00

Valor da Construção = **R\$ 104.000,00**

Valor do terreno: R\$ 376.000,00

Área do Terreno = 100,00 m²

$$V_t = R\$ 480.000,00 - R\$ 104.000,00 = R\$ 376.000,00$$

$$V_u = (R\$ 376.000,00 / 100,00) \times 0,90 \times (10/4)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.838,00/760,00) = 10.290,48$$

$$V_u = R\$ 10.290,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 11

Valor do Imóvel : R\$ 4.000.000,00

Valor da Construção = **R\$ 382.000,00**

Valor do terreno: R\$ 3.618.000,00

Área do Terreno = 470,00 m²

$$V_t = R\$ 4.000.000,00 - R\$ 382.000,00 = R\$ 3.618.000,00$$

$$V_u = (R\$ 3.618.000,00 / 470,00) \times 0,90 \times (10/8)^{0,25} \times (58,75/40)^{0,5} \times (1.838,00/1.852,00) = 8.810,14$$

$$V_u = R\$ 8.810,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 12

Valor do Imóvel : R\$ 1.640.000,00

Valor da Construção = **R\$ 0,00**

Valor do terreno: R\$ 1.640.000,00

Área do Terreno = 205,00 m²

$$V_t = R\$ 1.640.000,00 - R\$ 0,00 = R\$ 1.640.000,00$$



Eng.º. **CLAUDIO GARCIA GOMES**
CREA 0600439646

$$Vu = (R\$ 1.640.000,00 / 205,00) \times 0,90 \times (10/6,5)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.838,00/1.803,00,00) = 8.018,64$$

$$Vu = R\$ 8.018,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 13

Valor do Imóvel : R\$ 550.000,00

Valor da Construção = **R\$ 112.000,00**

Valor do terreno: R\$ 438.000,00

Área do Terreno = 109,00 m²

$$Vt = R\$ 550.000,00 - R\$ 112.000,00 = R\$ 438.000,00$$

$$Vu = (R\$ 438.000,00 / 109,00) \times 0,90 \times (10/4,2)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.838,00/1.682,00) = 4.908,69$$

$$Vu = R\$ 4.908,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 14

Valor do Imóvel : R\$ 650.000,00

Valor da Construção = **R\$ 64.000,00**

Valor do terreno: R\$ 586.000,00

Área do Terreno = 137,00 m²

$$Vt = R\$ 650.000,00 - R\$ 64.000,00 = R\$ 586.000,00$$

$$Vu = (R\$ 586.000,00 / 137,00) \times 0,90 \times (10/5,5)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times (1.838,00/1.603,00) = 5.125,53$$

$$Vu = R\$ 5.125,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 15

Valor do Imóvel : R\$ 750.000,00

Valor da Construção = **R\$ 166.000,00**

Valor do terreno: R\$584.000,00

Área do Terreno = 95,00 m²

$$Vt = R\$ 750.000,00 - R\$ 166.000,00 = R\$ 584.000,00$$

$$Vu = (R\$ 584.000,00 / 95,00) \times 0,90 \times (10/4,74)^{0,25} \times (25/18,99)^{0,5} \times (1.838,00/1.794,00) = 7.837,09$$

$$Vu = R\$ 7.837,00 / m^2$$

Perícias Judiciais - Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 – sala 5 – Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003

Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794

E-mail: claudiogg@uol.com.br



PESQUISA N.º 16

Valor do Imóvel : R\$ 15.000.000,00 Valor da Construção = **R\$ 1.239.000,00**

Valor do terreno: R\$ 13.761.000,00 Área do Terreno = 520,00 m²

$V_t = R\$ 15.000.000,00 - R\$ 1.239.000,00 = R\$ 13.761.000,00$

$V_u = (R\$ 13.761.000,00 / 520,00) \times 0,90 \times (10/13)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times$
 $(1.838,00/1.968,00) = 20.831,34$

$V_u = R\$ 20.831,00 / m^2$

PESQUISA N.º 17

Valor do Imóvel : R\$ 650.000,00 Valor da Construção = **R\$ 107.000,00**

Valor do terreno: R\$ 543.000,00 Área do Terreno = 180,00 m²

$V_t = R\$ 650.000,00 - R\$ 107.000,00 = R\$ 543.000,00$

$V_u = (R\$ 543.000,00 / 180,00) \times 0,90 \times (10/4,5)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times$
 $(1.838,00/1.968,00) = 3.095,78$

$V_u = R\$ 3.095,00 / m^2$

PESQUISA N.º 18

Valor do Imóvel : R\$ 5.000.000,00 Valor da Construção = **R\$ 892.000,00**

Valor do terreno: R\$ 4.108.000,00 Área do Terreno = 300,00 m²

$V_t = R\$ 5.000.000,00 - R\$ 892.000,00 = R\$ 4.108.000,00$

$V_u = (R\$ 4.108.000,00 / 300,00) \times 0,90 \times (10/6)^{0,25} \times (50/40)^{0,5} \times$
 $(1.838,00/1.773,00) = 16.228,75$

$V_u = R\$ 16.228,00 / m^2$



RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA

PESQUISAS	R\$ / M2
02	7.880,00
03	4.901,00
04	7.005,00
05	5.071,00
06	4.832,00
07	29.826,00
08	13.358,00
09	16.174,00
10	10.290,00
11	8.810,00
12	8.018,00
13	4.908,00
14	5.125,00
15	7.837,00
16	20.831,00
17	3.095,00
18	16.228,00

=====
R\$ 174.189,00

SOMA :.....> R\$ 174.189,00

1ª média geral	-	10.246,41
limite inferior - 30%	-	7.172,48
limite superior + 30%	-	13.320,33

elementos discrepantes (03 – 05 – 06 – 07 – 09 – 13 – 14 – 16 – 17 - 18)

2ª MÉDIA R\$ 9.028,29

Perícias Judiciais – Engenharia de Avaliações e Consultoria

Avenida Dr. Cavalcanti Nº. 951 – sala 5 – Centro - Jundiaí-SP - CEP- 13.201-003
Fone/Fax: 4607.7461 - 9 9617.0794 E-mail: claudiogg@uol.com.br



$$\underline{Vu = R\$ 9.000,00 / m^2}$$

(Valor do m² do terreno avaliado)

VALOR DO TERRENO

$$VALOR = 605,00 M2 \times R\$ 9.000,00 = R\$ 5.445.000,00$$

VALOR DO TERRENO

R\$ 5.445.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Custo para edificar = R\$ 1.295,56 / m² (abril de 2017)

Idade = 47 anos Kd = 0,488 AC = 762,00

$$VALOR = 762,00 M2 \times R\$ 1.295,56 \times 0,488 \times 0,9 \times 1,5 =$$

R\$ 650.378,35

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 650.000,00



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES
CREA 0600439646

Valor do imóvel = valor do terreno + valor da construção =

Valor do imóvel = R\$ 5.445.000,00 + R\$ 650.000,00

Valor do imóvel = R\$ 6.095.000,00

20/05/2017



Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES

CREA 0600439646

ANEXO – 02

FOTOS DO IMÓVEL

Rua Caio Graco, 86 – E 90
CEP: 05044-000

FACHADA DO IMÓVEL



ENTRADA DO PREDIO



GALPÃO – ÁREA DE ESTOCAGEM



ESTOCAGEM NO TÉRREO DO LADO DIREITO DA ENTRADA.



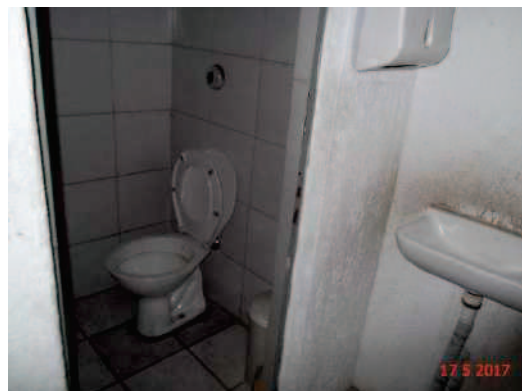
PAVIMENTO TÉRREO



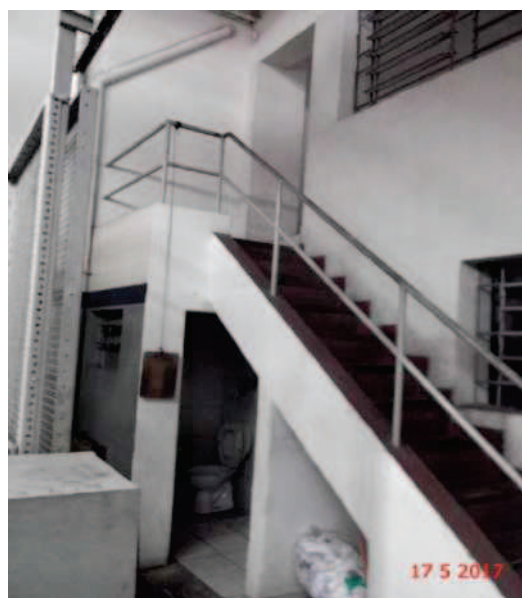
FUNDOS DO TERRENO



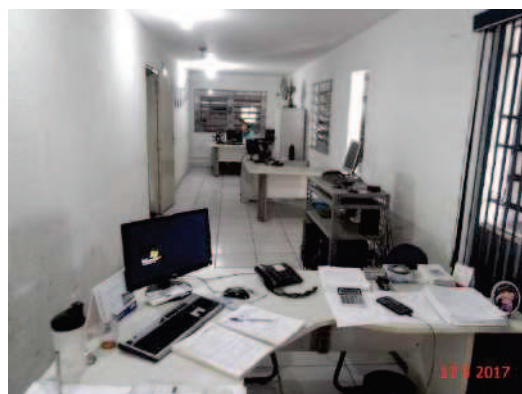
BANHEIRO NO TÉRREO



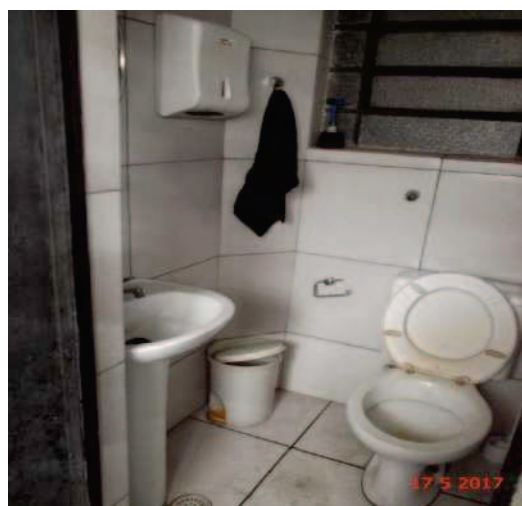
PAVIMENTO MESANINO



ÁREA ADMINISTRATIVA NO MESANINO

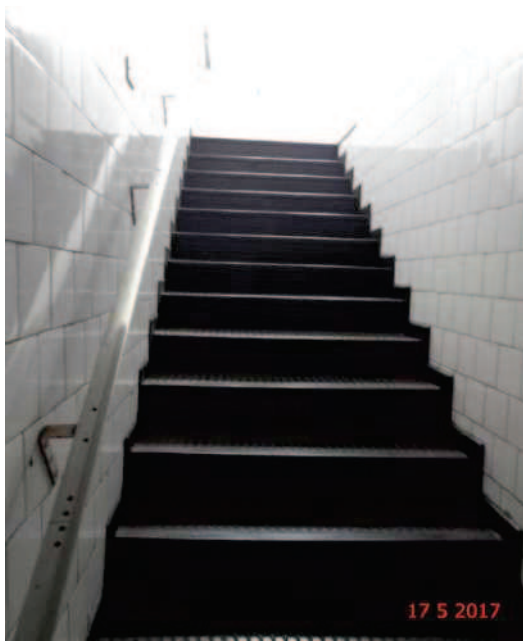


ALMOXARIFADO NO MESANINO



BANHEIRO NO MESANINO

ESCADA ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



ÁREA ADMINISTRATIVA NO SALÃO DO PAVIMENTO SUPERIOR.





ANEXO – 03

PESQUISAS IMOBILIÁRIAS

M & A - Pesquisas de Mercado

0

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

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS**Imóvel avaliando:****- Rua Caio Graco, 86 / 90 -****Setor: 023 - Quadra: 024 - Zona: ZM3a - I. F.: 1.838,00 / 17****M & A - Pesquisas de Mercado****Tel. 3242-8464 / 3105-0960**

M & A - Pesquisas de Mercado

2

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0089

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Vespasiano, 325

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3b

Quadra : 046

I.F. : 2.055,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 105,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,40

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial

Padrão : RSi

Idade : 35 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 70,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Shopping House Imóveis

Endereço - Rua Pio XI, 196

Contato - Sra. Elisabeth

Fone: 3833-9902

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Simples - 35 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

3

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0090

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Vespasiano, 470

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3b

Quadra : 056

I.F. : 1.915,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.100.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 183,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,90

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 30 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 170,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Agora Imóveis

Endereço - Rua Schilling, 407 - 1º andar

Contato - Sr. Guerra

Fone: 3641-2468

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 30 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

4

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0091

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Vespasiano, 555 - esquina
 Bairro : Lapa
 Setor : 023 Zona : ZM3b
 Quadra : 065 I.F. : 1.909,00 / 17

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Cesar Augusto

Frente 2 : 22,61 I.F.2 : 1.944,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 130,00 Situação : Esquina

Testada : 5,75 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 30 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 169,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Agora Imóveis

Endereço - Rua Schilling, 407 - 1º andar

Contato - Sr. Guerra Fone: 3641-2468

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 30 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

5

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0092

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Coriolano, 1103

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3b

Quadra : 056

I.F. : 2.115,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 140,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 4,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 40 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 134,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Shopping House Imóveis

Endereço - Rua Pio XI, 196

Contato - Sra. Elisabeth

Fone: 3833-9902

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

6

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0093

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Clélia, 1500

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 033

I.F. : 2.098,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 8.500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 1.200,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 18,00

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : GMe

Idade : 25 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 2.300,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Local Imóveis

Endereço - Rua Estados Unidos, 898

Contato - Sr. Antonio Baeta

Fone: 3065-0555

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Médio - 25 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

7

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0094

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Espartaco, 135

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 022

I.F. : 728,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 80,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 4,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 35 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 100,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis

Endereço - Avenida Pacaembu, 1560

Contato - Sr. Rafael

Fone: 3677-5000

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 35 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

8

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0095

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Espartaco, 95

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 022

I.F. : 728,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 180,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 9,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 30 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 250,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Capuano Imóveis

Endereço - No local

Contato - Sra. Flávia

Fone: 3641-3777

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 30 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

9

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0096

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Espartaco, 73

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3b

Quadra : 022

I.F. : 728,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 650.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 96,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 4,50

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 40 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 139,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Agora Imóveis

Endereço - Rua Schilling, 407 - 1º andar

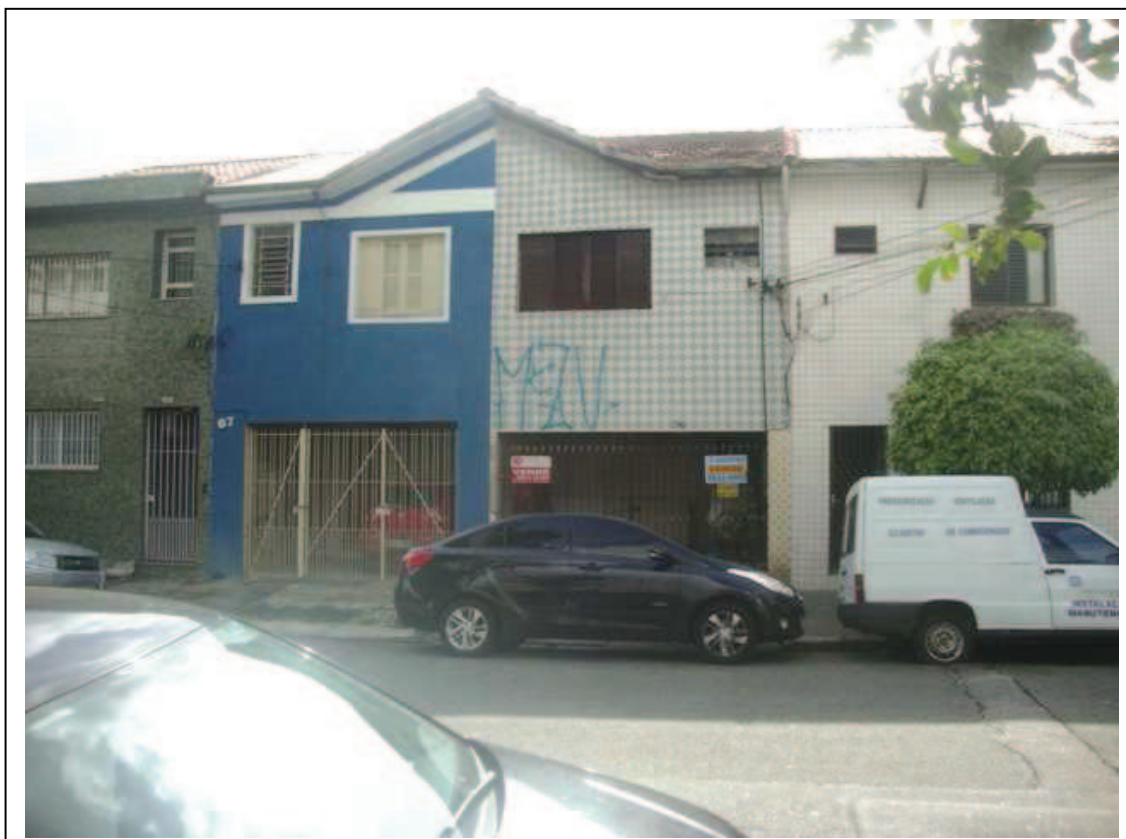
Contato - Sr. Guerra

Fone: 3641-2468

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

10

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0097

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Aurélia, 62

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 008

I.F. : 760,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 480.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 100,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 4,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : REc

Idade : 45 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 117,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Oeste Imóveis

Endereço - Rua Pio XI, 124

Contato - Sra. Irma

Fone: 3644-7000

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Econômico - 45 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

11

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0098

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Roma - ao lado do nº 166
 Bairro : Lapa
 Setor : 023 Zona : ZM3a
 Quadra : 008 I.F. : 1.852,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 4.000.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 470,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 8,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial
 Padrão : GEc Idade : 40 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 400,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lapa Imóveis
 Endereço - Rua Gomes Freire, 257
 Contato - Sr. Dagoberto Fone: 3832-2911

OBSERVAÇÕES

- 1 - Galpão comercial - Padrão Econômico - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

12

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0099

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Scipião, 261

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 020

I.F. : 1.803,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 1.640.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 205,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 6,50

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão : Idade : 0 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietária

Endereço - No local

Contato - Sra. Elisete

Fone: 9 9374-8777

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



M & A - Pesquisas de Mercado

13

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0100

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Coriolano, 1358

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 042

I.F. : 1.682,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 550.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 109,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 4,20

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 50 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 136,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Martinelli Imóveis

Endereço - Rua Cerro Corá, 1584

Contato - Sra. Neila

Fone: 3585-5000

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 50 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

14

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0101

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Aurélia, 421

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 043

I.F. : 1.603,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 650.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 137,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,50

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial

Padrão : RSi

Idade : 60 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 90,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Sol Meneguelo Imóveis

Endereço - Rua Isabel Velho, 208

Contato - Sr. Everton

Fone: 3931-6296

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Simples - 60 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

15

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0102

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Fábria, 659

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 063

I.F. : 1.794,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 95,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 4,74

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 30 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 149,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Enil Imóveis

Endereço - Rua Aurélia, 1102

Contato - Sra. Neide

Fone: 3862-9167

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 30 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

16

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0103

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Catão, 732

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 095

I.F. : 1.968,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 15.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 520,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 13,00

Formato : Regular

Topografia : Decli.5-10%

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : ESu

Idade : 25 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 1.032,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Oeste Imóveis

Endereço - Rua Pio XI, 124

Contato - Sra. Conceição

Fone: 3644-7000

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Superior - 25 anos

2 - (subsolo + térreo + 02 pavimentos)

3 - Imóvel recém reformado



M & A - Pesquisas de Mercado

17

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0104

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Catão, 726

Bairro : Lapa

Setor : 023

Zona : ZM3a

Quadra : 095

I.F. : 1.968,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 650.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 180,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 4,50

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial

Padrão : REc

Idade : 45 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 120,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Paulo Seixas Imóveis

Endereço - Rua Pio XI, 167

Contato - Sr. Paulo Seixas

Fone: 3837-0099

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Econômico - 45 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

18

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

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2017

FICHA DE PESQUISA N. B7-01-0105

Data: 17/01/2017

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Tito, 830
 Bairro : Lapa
 Setor : 023 Zona : ZM3A
 Quadra : 061 I.F. : 1.773,00 / 17

DADOS DA REGIÃO

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 : 5.000.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 300,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 6,00 Formato : Regular
 Topografia : Decli.5-10%

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial
 Padrão : GMe Idade : 0 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 510,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Enil Imóveis
 Endereço - Rua Aurélia, 1102
 Contato - Sra. Neide

Fone: 3862-9167

OBSERVAÇÕES

- 1 - Galpão comercial - Padrão Médio - Nova
- 2 - Imóvel recém-construído

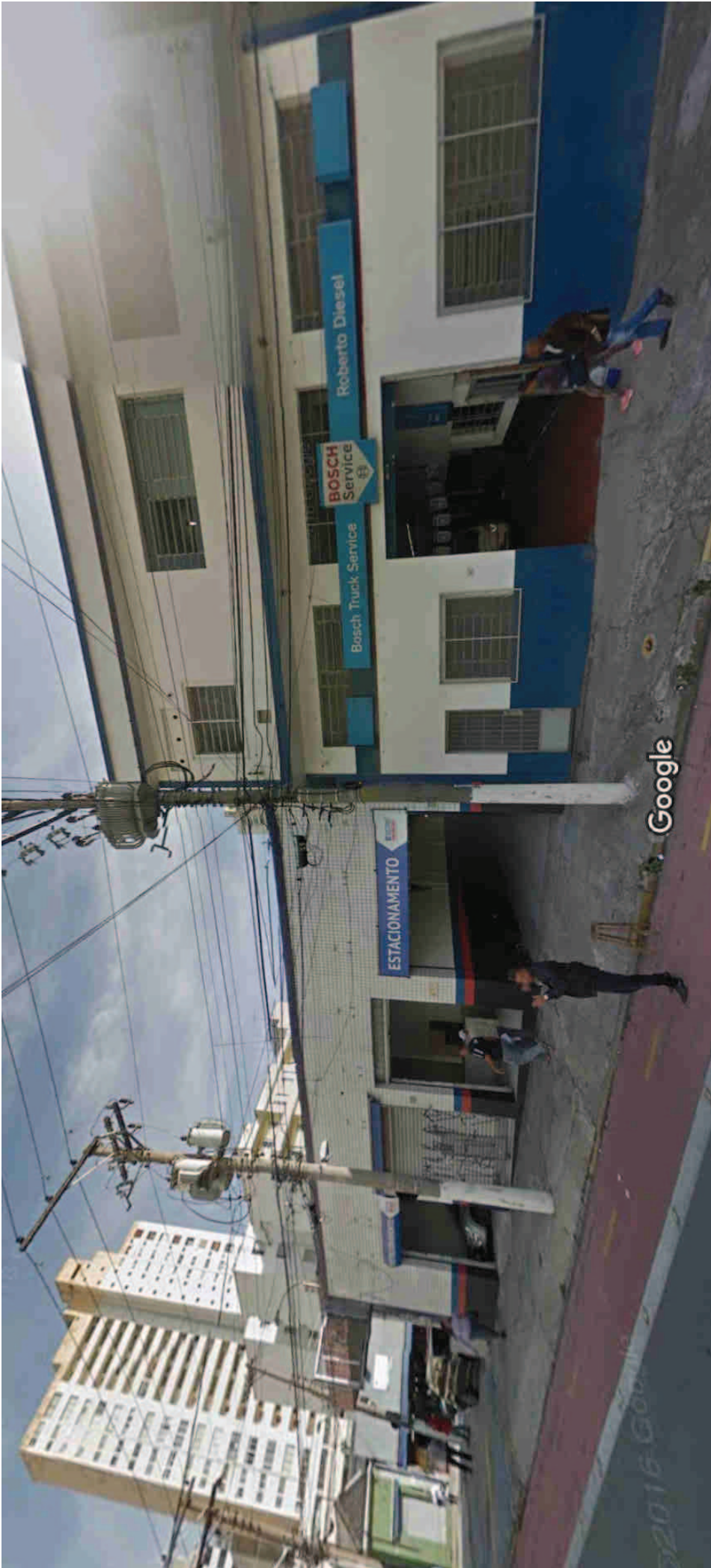




ANEXO – 04

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

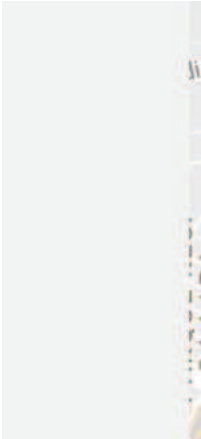
Google Maps 87 R. Caio Graco

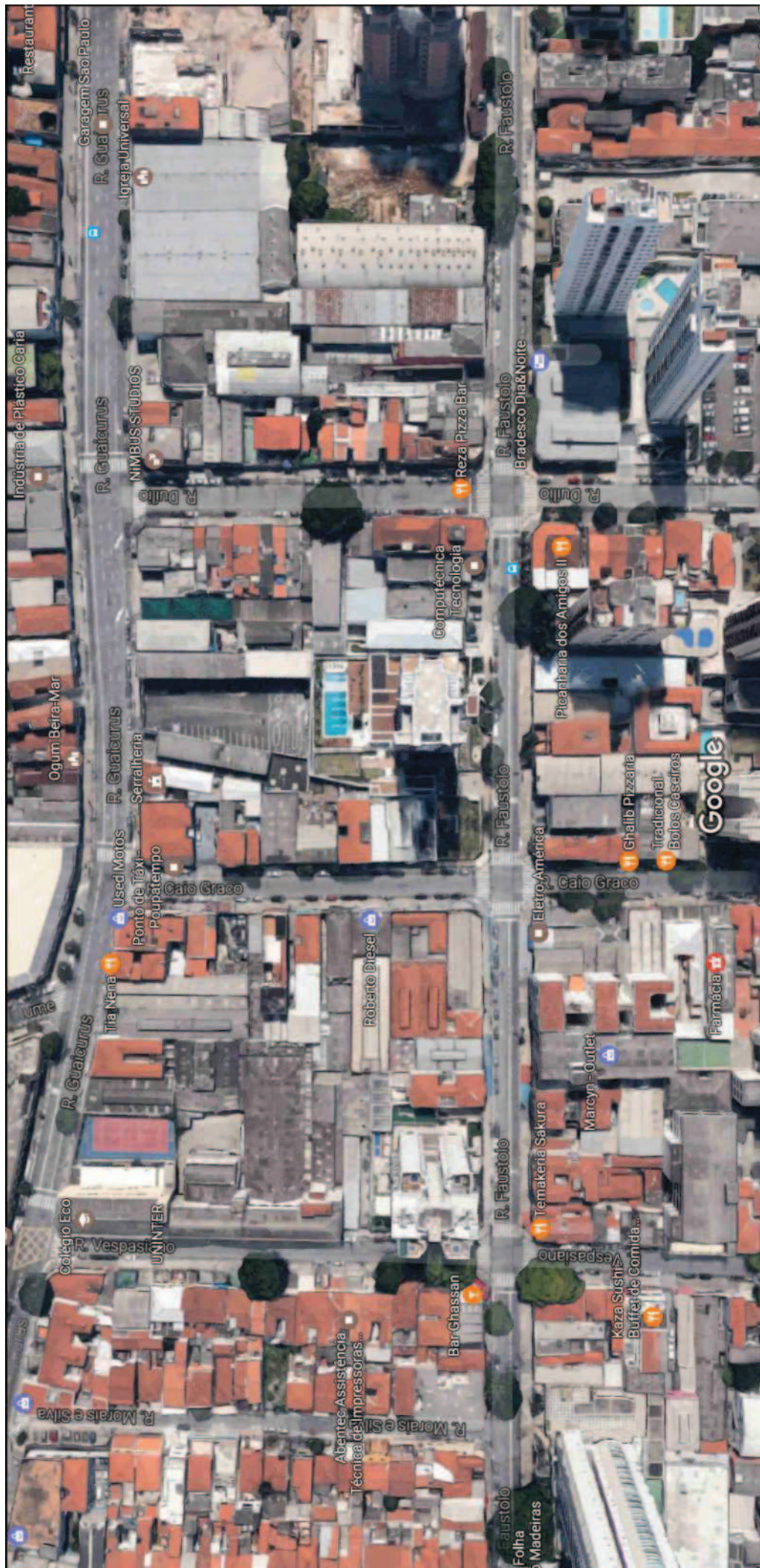


Captura da imagem: jun 2016 © 2017 Google

São Paulo

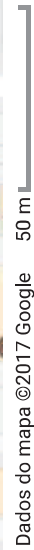
Street View - jun 2016





Imagens ©2017 Google, Dados do mapa ©2017 Google

20 m





Eng.º. CLAUDIO GARCIA GOMES

CREA 0600439646

ANEXO – 05

SINDUSCON-SP

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril 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
abr/16	177,60	0,12	0,59	4,68	210,68	0,14	0,70	6,78	140,45	0,10	0,46	1,42	208,57	0,00	0,00	5,51
mai/16	177,64	0,02	0,61	2,44	210,68	0,00	0,70	3,19	140,53	0,06	0,52	1,25	208,57	0,00	0,00	2,56
jun/16	183,69	3,40	4,03	4,65	221,92	5,34	6,08	6,61	140,80	0,19	0,71	1,37	218,22	4,63	4,63	6,40
jul/16	185,92	1,21	5,30	5,63	226,31	1,98	8,17	8,25	140,69	-0,08	0,63	1,28	221,10	1,32	6,01	7,26
ago/16	185,93	0,01	5,30	5,68	226,31	0,00	8,17	8,25	140,72	0,02	0,65	1,47	221,10	0,00	6,01	6,42
set/16	186,34	0,22	5,53	5,71	226,86	0,25	8,44	8,44	140,94	0,16	0,81	1,27	221,86	0,34	6,37	6,40
out/16	186,42	0,04	5,58	5,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45	221,86	0,00	6,37	6,37
nov/16	186,42	0,00	5,58	5,76	226,89	0,01	8,45	8,45	141,07	-0,03	0,90	1,36	222,07	0,10	6,47	6,47
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	186,63	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

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	793,74	61,27
Material	460,87	35,57
Despesas Administrativas	40,95	3,16
Total	1.295,56	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,96%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.280,60	-0,10	R-1	1.586,30	-0,11	R-1	1.893,62	-0,05
PP-4	1.165,13	-0,17	PP-4	1.485,53	-0,12	R-8	1.514,56	-0,08
R-8	1.107,44	-0,17	R-8	1.295,56	-0,12	R-16	1.625,21	-0,12
PIS	870,77	-0,19	R-16	1.255,42	-0,13			

(*) 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, abril 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	1.486,74	-0,13	CAL-8	1.574,03	-0,12
CSL-8	1.290,15	-0,13	CSL-8	1.391,22	-0,12
CSL-16	1.716,70	-0,14	CSL-16	1.849,09	-0,13
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	1.411,66	-0,30			
GI	726,19	-0,28			

(*) 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

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2017

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	6,10	0,00
Pedreiro	7,47	0,00
Carpinteiro	7,54	0,00
Armador	7,56	0,00
Eletricista	7,82	0,00
Encanador	7,67	0,00
Pintor	7,78	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2017

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	47,67	0,00

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2017
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	31,94	0,82	1,82	4,41 *
2	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	17,13	0,59	0,59	1,42
3	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	95,10	0,45	1,30	3,47 *
4	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	63,08	0,21	-0,47	1,56
5	Brita 2	m³	75,60	0,16	-0,18	2,20
6	Concreto FCK=25 MPa	m³	250,36	0,10	-0,34	-0,73
7	Areia média lavada	m³	72,47	0,10	0,21	4,26 *
8	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	41,80	0,07	0,80	1,75
9	Tinta látex branca PVA	lata	173,37	0,00	0,94	1,10
10	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,09	0,00	0,48	2,45
11	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	204,19	0,00	0,34	2,22
12	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	10,74	0,00	0,28	1,51
13	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	493,02	0,00	0,00	3,45 *
14	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	10,29	0,00	0,00	3,11
15	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	24,64	0,00	0,00	2,75
16	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	56,07	0,00	0,00	1,12
17	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	309,49	0,00	0,00	0,11
18	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	43,75	0,00	-0,21	0,55
19	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	291,48	0,00	-0,36	0,69
20	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	267,57	-0,08	-0,25	-0,80
21	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	7,49	-0,13	0,13	-1,19
22	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	73,42	-0,15	0,01	0,87
	CUB- Materiais	R\$/m²	460,87	-0,34	0,07	0,43
23	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	16,81	-0,41	0,06	1,82
24	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	3,53	-0,56	1,73	0,28
25	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	173,17	-0,65	-0,45	-0,02
	IGP-M -Abril/2017	Índice	658,90	-1,10	-0,36	3,37
26	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	64,53	-1,89	-1,06	-1,13
27	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	19,24	-3,70	-5,69	-8,12

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2017
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	31,94	0,82	1,82	4,41
2	Areia média lavada	m³	72,47	0,10	0,21	4,26
3	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	95,10	0,45	1,30	3,47
4	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	493,02	0,00	0,00	3,45
	IGP-M -Abril/2017	Índice	658,90	-1,10	-0,36	3,37
5	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	10,29	0,00	0,00	3,11
6	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	24,64	0,00	0,00	2,75
7	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,09	0,00	0,48	2,45
8	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	204,19	0,00	0,34	2,22
9	Brita 2	m³	75,60	0,16	-0,18	2,20
10	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	16,81	-0,41	0,06	1,82
11	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	41,80	0,07	0,80	1,75
12	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	63,08	0,21	-0,47	1,56
13	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	10,74	0,00	0,28	1,51
14	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	17,13	0,59	0,59	1,42
15	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	56,07	0,00	0,00	1,12
16	Tinta látex branca PVA	lata	173,37	0,00	0,94	1,10
17	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	73,42	-0,15	0,01	0,87
18	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	291,48	0,00	-0,36	0,69
19	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	43,75	0,00	-0,21	0,55
	CUB- Materiais	R\$/m²	460,87	-0,34	0,07	0,43
20	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	3,53	-0,56	1,73	0,28
21	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	309,49	0,00	0,00	0,11
22	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	173,17	-0,65	-0,45	-0,02
23	Concreto FCK=25 MPa	m³	250,36	0,10	-0,34	-0,73
24	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	267,57	-0,08	-0,25	-0,80
25	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	64,53	-1,89	-1,06	-1,13
26	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	7,49	-0,13	0,13	-1,19
27	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	19,24	-3,70	-5,69	-8,12



ANEXO – 06

IPTU – ESCRITURA DO IMÓVEL

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula 19182

ficha 1

São Paulo, 12/11/1978

Imóvel: UMA CASA à Rua CAIO GRACO ns.86/90, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 12,10 m de frente, por 50 m de frente aos fundos, com a área de 605,10 m², confrontando de um lado com Eugênio Feraldo, de outro com João Tominato e nos fundos com Gianina Passis. (Contribuinte 023 023 0051 8).

Proprietários: ESTEVÃO FENZ, brasileiro, naturalizado, proprietário, e s/m JENCABEMA FENZ, domiciliados em Campinas, SP.

Registro anterior: Transcrição 51.034 deste Cartório.

A Oficial:

inferno
Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em 12/11/1978

Conforme formal de partilha expedido em 11 de setembro de 1975 pelo Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas, SP, nos autos de inventário (pros 978/72) de Jencabema Fenz, o imóvel (avaliado em R\$192.427,00), foi partilhado na seguinte proporção: 1/2 ao viúvo meiro ESTEVÃO FENZ, já quelificado e 1/12 a cada um dos herdeiros: IOLANDA FENZ CAFIERO, do lar, casada com Nelson de Souza Cafiero, domiciliada nesta Capital, ELISABETH THIELE, do lar, casada com Arthur Paulo Thiele, EDUARDO FENZ, maior, solteiro, estudante, ESTEVÃO FENZ FILHO, solteiro menor púbere, CECILIA FENZ e ALICE FENZ, menores impúberes, estudantes, todos brasileiros, domiciliados em Campinas-SP.

A escrevente autorizada:

Stelia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

Av. 2 em 22 MAR 1983

Nos termos do art. 213, § 1º, da Lei 6.015 de 1973, procede-se à correção desta matrícula, para constar que o nº correto do contribuinte é 023 024 0051 8.

A Oficial:

inferno
Maria Helena Leonel Gandolfo

19182

(continua no verso)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 023.024.0051-8

Local do Imóvel:

R CAIO GRACO, 86 - E 90

CEP 05044-000

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CAIO GRACO, 86 - E 90

CEP 05044-000

Contribuinte(s):

CPF 566.215.588-72

JOAO CARLOS TONINATO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	605	Testada (m):	12,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	605		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	762	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.838,00
- da construção:	1.079,00

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

- da área incorporada:	994.564,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	361.768,00
Base de cálculo do IPTU:	1.356.332,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **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 09/08/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/05/2017

Número do Documento: 2.2017.000652032-1

Solicitante: CLAUDIO GARCIA GOMES (CPF 707.549.938-68)