

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 22ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
SÃO PAULO**

Processo Digital nº: **0142014-86.2009.8.26.0100**

Classe-Assunto: **Cumprimento de Sentença**

Exequente: **Yang Feng Sen**

Executado: **Espólio de Alberto Geraissati**

Rinaldo José Cordeiro Santos, Engenheiro Civil, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls. 511 nos autos, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V.Excia., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo Definitivo, que contém 58 (cinquenta e oito) folhas.

Nestes termos

P. Deferimento

São Paulo, 07 de março de 2022

Rinaldo José Cordeiro Santos
Engenheiro Civil - CREA nº. 060058928-8/SP
Pós-graduado em Perícias de Eng. e Avaliações

SUMÁRIO

1.	Preliminares.....	3
1.1	Objetivo.....	3
1.2	Nomeação do Perito.....	3
1.3	Instrução.....	3
1.4	Saneamento dos Autos.....	3
1.5	Confiabilidade das Informações.....	3
2.	Dos Fatos.....	4
2.1	Do Exequente.....	4
2.2	Do Executado.....	4
3.	Vistoria.....	4
3.1	Da Data.....	4
3.2	Do Imóvel a ser Vistoriado.....	4
3.3	Dos Acompanhantes.....	4
3.4	Acessibilidade e Melhoramentos Públicos.....	4
3.5	Descrição do Imóvel.....	4
	Figura 1- Localização do imóvel.....	5
3.5.1	Descrições das Benfeitorias.....	5
3.5.1.1	Da Construção Principal (2 Pavimentos)	6
	Tabela 1: Quadro dos Tipos de Acabamento da Construção Principal.....	6
3.5.1.2	Da Edícula (2 Pavimentos).....	6
	Tabela 2: Quadro dos Tipos de Acabamento da Edícula.....	6
3.6	Estado de Conservação do Imóvel.....	7
3.7	Relatório Fotográfico.....	7
	Fotos 1 a 29.....	8/22
4.	Metodologia.....	22
5.	Valor Unitário.....	23
5.1	Pesquisa dos Elementos Comparativos.....	23
5.2	Tratamento por Fatores.....	23
6.	Avaliação.....	25
6.1	Valor do Terreno – Vt.....	25
6.1.1	Valor Unitário do Terreno – Vub/m ²	25
6.1.2	Área do Terreno – m ²	25
6.1.3	Valor do Terreno – Vt.....	25
6.2	Valores das Construções – Vb ₁ e Vb ₂	25
6.2.1	Valor da Construção Principal – Vb ₁	25
6.2.2	Valor da Edícula – Vb ₂	26
6.3	Valor do Imóvel Avaliando - Vi.....	26
7.	Conclusão.....	26
8.	Anexos.....	26
	Anexo I – Pesquisa de Mercado.....	27
	Pesquisa de Valores de Venda de Apartamentos.....	28/42
	Figura 2 - Mapa do Setor 299 – Quadra 113	29
	Figura 3 - IPTU 2022 – Rua Pedro Teixeira, 81.....	43
	Figura 4 - Valor do CUB – para Março de 2022.....	44
	Anexo II – Planilha de Cálculos do Valor do Imóvel.....	45
	Determinação do Valor de Venda do Imóvel Avaliando–Residência	46
	Figura 5 - Planilha de cálculos do Valor do Imóvel Residencial (Vi)	46
	Figura 6 – Planilha de Cálculos do Valor do Terreno (Vub).....	47

	Figura 7 - Gráfico dos Preços Observados X Valores Estimados.....	48
	Figura 8 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores.....	49
	Figura 9 - Enquadramento do Laudo Segundo seu Grau de Fundamentação no Tratamento por Fatores.....	50
	Figura 10 - Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores.....	50
	Anexo III – Relatório Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro.....	51
	Fotos 30 a 39.....	52/56
9.	Valor Final do Imóvel.....	57
10.	Documentos do Signatário.....	57
	Figura 11: Anotação de Responsabilidade Técnica–CREA-SP 1/2.	57
	Figura 12: ART do CREA-SP 2/2– Assinatura e Comprovante de Quitação.....	58
11.	Encerramento.....	58

1. PRELIMINARES

1.1 OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do atual valor de venda do imóvel, devidamente descrito na inicial dos Autos, situado na Rua Pedro Teixeira, 81 – Vila Olímpia – Município de São Paulo, Capital. Cadastrado na Municipalidade sob o nº 299.113.0007-0, matrícula de nº 40.387, livro nº 2, Registro Geral, ficha 01, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme fls. 18 dos autos.

1.2 NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fl. 511 dos Autos, nomeado a proceder à prova pericial.

1.3 INSTRUÇÃO

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº 0142014-86.2009.8.26.0100, na presente ação de Cumprimento de Sentença.

1.4 SANEAMENTO DOS AUTOS

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

1.5 CONFIABILIDADE DAS INFORMAÇÕES

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

2. DOS FATOS

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

2.1 DO EXEQUENTE

O Exequente não indicou como Assistente Técnico e não ofertou quesitos.

2.2 DO EXECUTADO

O Executado não indicou Assistente Técnico e não ofertou quesitos.

3. VISTORIA

3.1 DA DATA

O signatário compareceu ao imóvel objeto da lide no dia 19.02.2022 às 13:00 horas.

3.2 DO IMÓVEL A SER VISTORIADO

Casa e terreno objeto da presente avaliação descrito no item 1.1 objetivo deste Laudo de Avaliação.

3.3 DOS ACOMPANHANTES

Chegando ao local do imóvel, fui recebido pelo Sr. André Luiz permitindo-me fotografar as dependências do imóvel. Minha esposa Antonia Vilma acompanhou-me na vistoria.

3.4 ACESSIBILIDADE e MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel encontra-se em zona urbana do Município de São Paulo é provida dos melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber: Pavimentação em asfalto com guias e sarjetas em concreto; Rede de água e esgoto; Rede de energia elétrica; Iluminação pública; Telefonia e Coleta de lixo.

3.5 DESCRIÇÃO do IMÓVEL

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP-2011, de dados tirados do IPTU 2022 – Notificação de Lançamento, o imóvel avaliando se enquadra como sendo:

- Zona: **2ª**
- Frente: **10,00 m**
- Ocupação: **Residencial Horizontal**

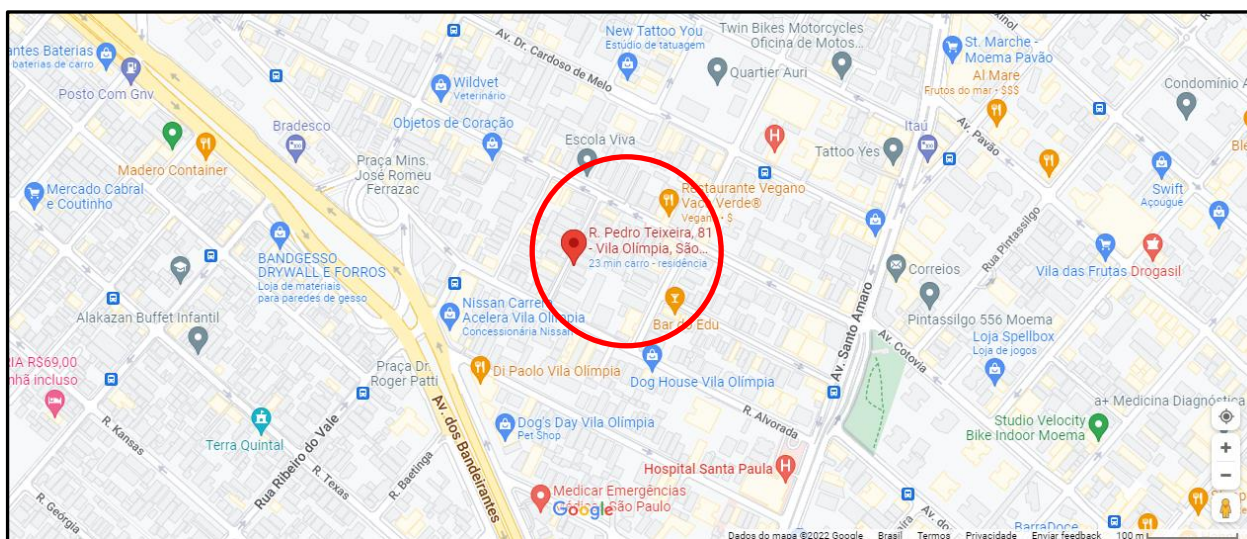


Figura 1: Localização do Imóvel: fonte – <http://www.google.com.br/maps>

O imóvel objeto da lide é constituído por uma residência assobradada dentro de um terreno medindo 10,00 m de frente por 28,00 m da frente aos fundos totalizando a área de 280,00 m².

A construção principal, têm, conforme o IPTU, 230,00 m² de área.

Existe nos fundos uma Edícula, em 2 (dois) pavimentos de padrão construtivo inferior à construção principal. Anexo a ela, um Banheiro com Lavatório. Ambos perfazendo uma área de mais ou menos 50 m².

3.5.1 DESCRIÇÕES das BENFEITORIAS

Pela vistoria, a edificação é formada por uma construção principal, edícula nos fundos do terreno e entre elas banheiro com lavatório e WC na lateral direita do imóvel.

- Corpo Principal:
 - pavimento superior: Hall, Suíte, 3 dormitórios, Banheiro Social;
 - pavimento inferior: escada de acesso ao pavimento superior, cozinha, lavabo, e sala dividida em três ambientes: escritório, sala com instrumentos musicais e sala para lazer;
- Edícula: Laje nos fundos:
 - pavimento superior: Área de Serviço; Banheiro, Depósito e Dormitório de Empregada;
 - pavimento inferior: Salão c/ Churrasqueira, Dependência e Anexo Banheiro

3.5.1.1 – DA CONSTRUÇÃO PRINCIPAL (2 PAVIMENTOS):

De acordo com a vistoria realizada, a residência é composta pelos seguintes ambientes:

- pavimento superior: Hall de Acesso, Suíte, 3 dormitórios, Banheiro Social;
- pavimento inferior: Escada de acesso ao pavimento superior, Cozinha/Copa, Lavabo e Sala tripla.

Tipo de acabamento:

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Estado de conservação
Hall	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Suíte	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Dormitórios	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Banheiro	Cerâmico	Azulejo	Laje	necessitando reparos
Escada	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Copa/Cozinha	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Lavabo	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Sala	Madeira	Reboco	Laje	necessitando reparos

Tabela 1: Quadro dos Tipos de Acabamento da Construção Principal

3.5.1.2 – DA EDÍCULA (2 PAVIMENTOS):

Uma laje nos fundos com:

- parte superior: Área de serviço, Depósito, WC e Dormitório;
- parte inferior: Salão com churrasqueira, dependência para depósito e banheiro.

Tipo de acabamento:

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Estado de conservação
Área de Serv.	Ardósia	Azulejo	Laje	necessitando reparos
Depósito	Ardósia	Reboco	Laje	necessitando reparos
WC	Ardósia	Azulejo	Laje	necessitando reparos
Dormitório	Ardósia	Reboco	Laje	necessitando reparos
Salão	Ardósia	Reboco	Laje	necessitando reparos
Dependência	Ardósia	Reboco	Laje	necessitando reparos
Banheiro	Ardósia	Azulejo	Laje	necessitando reparos

Tabela 2: Quadro dos Tipos de Acabamento da Edícula

Desta forma, a residência avalianda apresenta **230,00 m²** de área principal com idade de **39 anos**, e, **50,00 m²** na edícula com **6 anos**.

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

- Classe: **Residencial** Grupo: **Casa**
- Padrão Construtivo: **Médio**
- Evv: Mín.: = 1,212; **Méd. = 1,386**; Máx. = 1,560
- Estado de Conservação: **Necessitando de reparos simples (Ref. e)**
- R8n: **R\$ 1.763,06** (fevereiro/2022). Dados do Sinduscon-SP

3.6 ESTADO DE CONSERVAÇÃO do IMÓVEL

O estado de conservação da construção principal de um modo geral é bom. Necessita pintura geral. A edícula já se encontra num estado que necessita de um tratamento mais importante, além de pintura interna e externa, revisão na elétrica e hidráulica.

3.7 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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

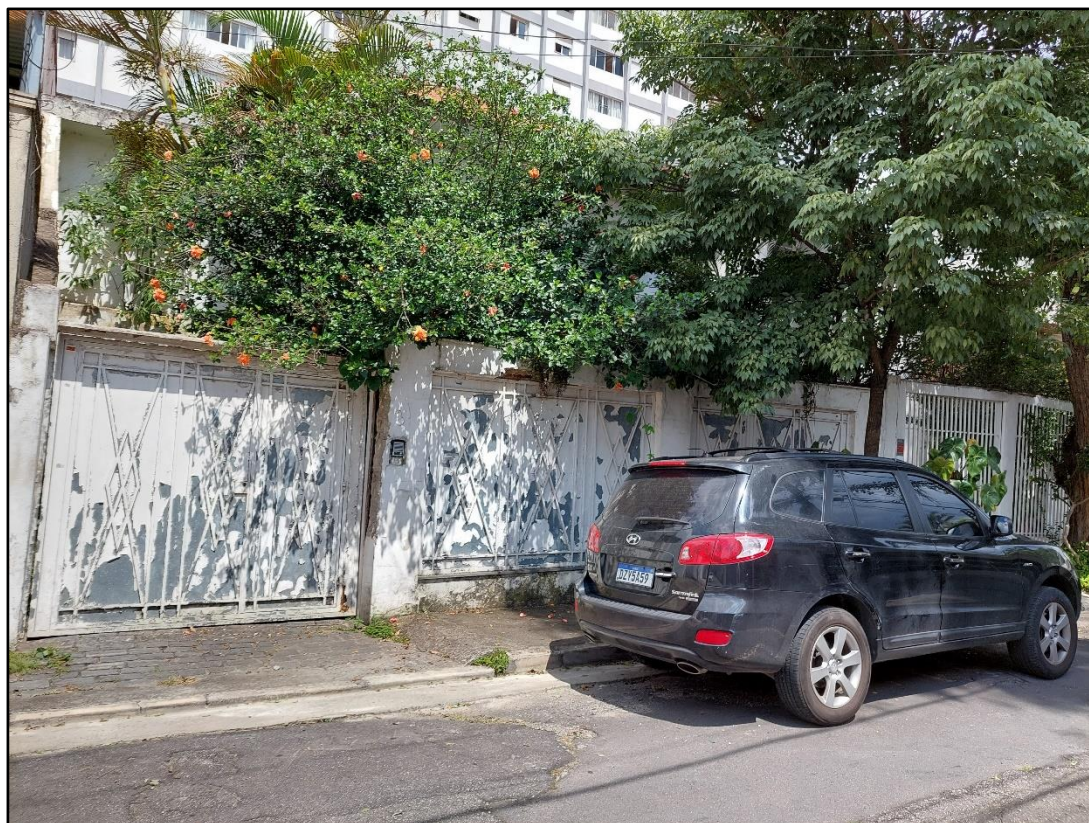


Foto 1: Vista da entrada da Residência Avalianda



Foto 2: Entrada Principal da Residência



Foto 3: Porta da Sala

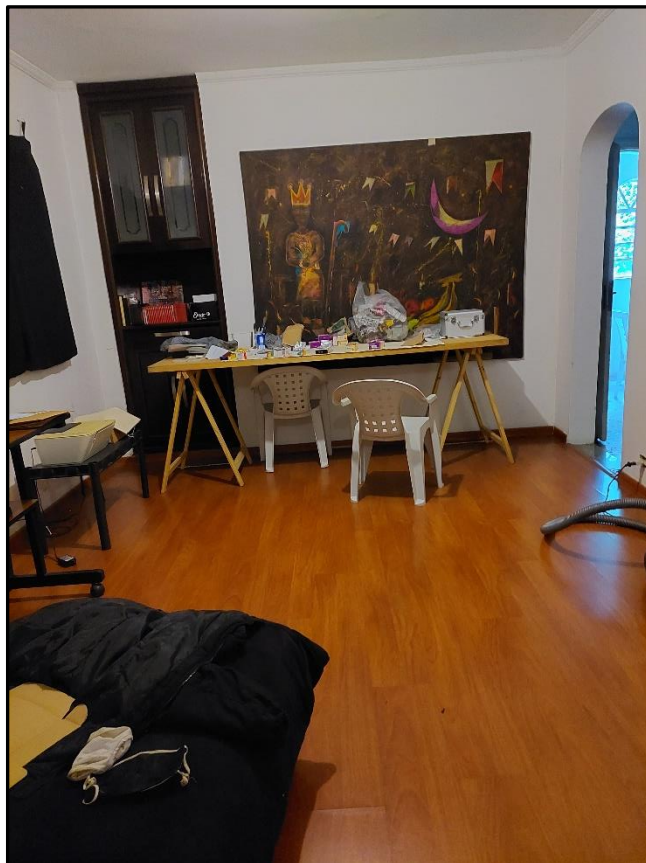


Foto 4: Sala (Escritório)



Foto 5: Sala (Instrumentos Musicais)

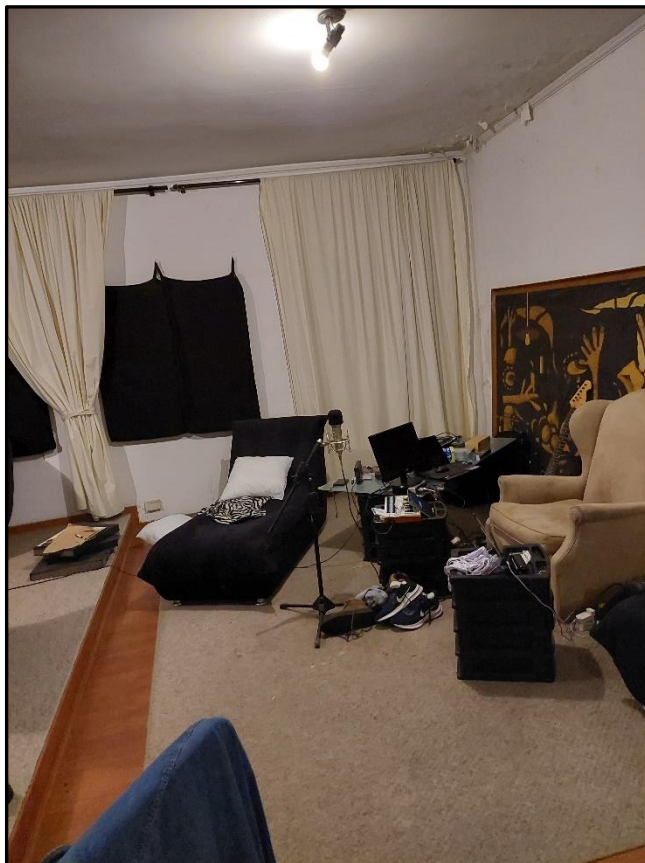


Foto 6: Sala (Lazer)



Foto 7: Cozinha



Foto 8: Copa



Foto 9: Lavabo com WC



Foto 10: Hall com escada de acesso ao Piso Superior

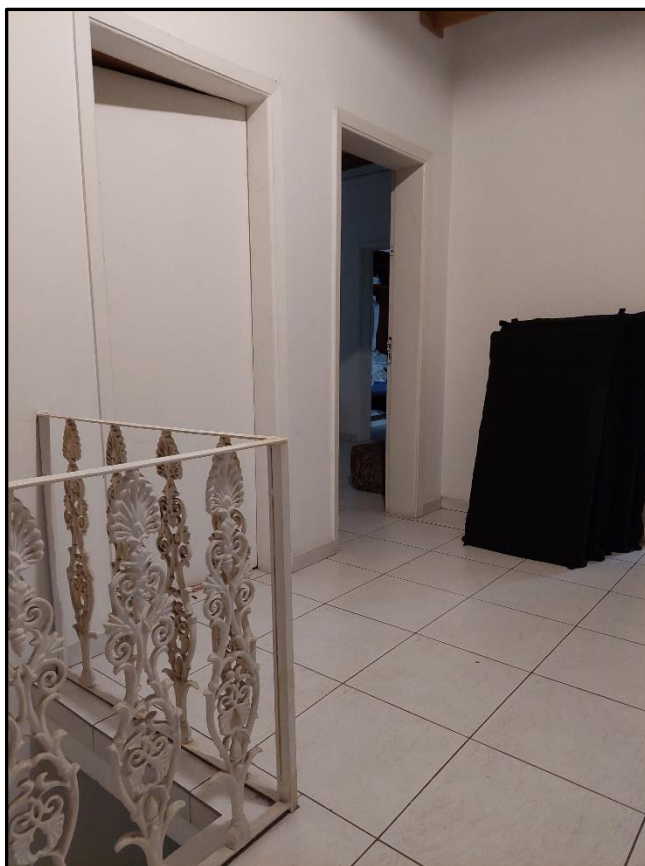


Foto 11: Hall de chegada ao Piso Superior



Foto 12: Banheiro Social



Foto 13: Dormitório da Suíte



Foto 14: Banheiro da Suíte



Foto 15: 1º Quarto



Foto 16: 2º Quarto

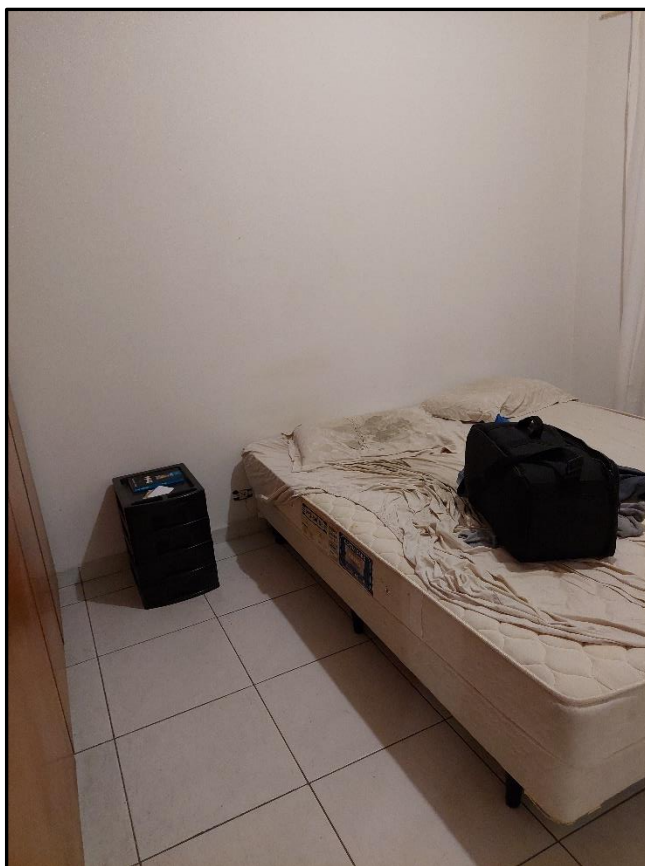


Foto 17: 3º Quarto



Foto 18: Vista da Edícula nos Fundos



Foto 19: Escada de acesso ao piso superior da laje da Edícula



Foto 20: Vista da parte superior da Edícula pelo piso da laje



Foto 21: Área de Serviços



Foto 22: Dependência para Depósito ou outra Finalidade



Foto 23: WC



Foto 24: Dormitório para Empregada



Foto 25: Churrasqueira

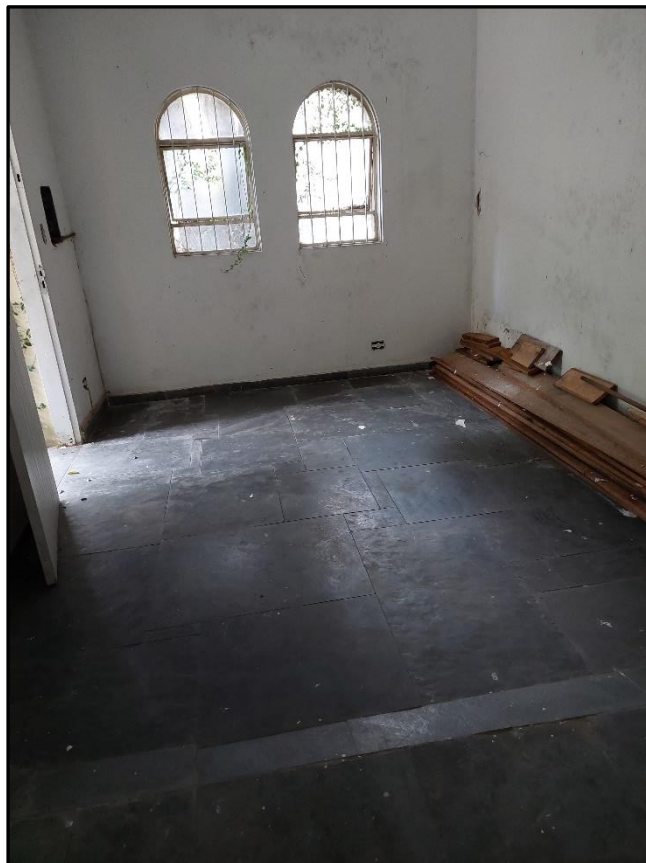


Foto 26: Dependência para Depósito ou Quarto de Despejo



Foto 27: Entrada ao Lavatório e WC

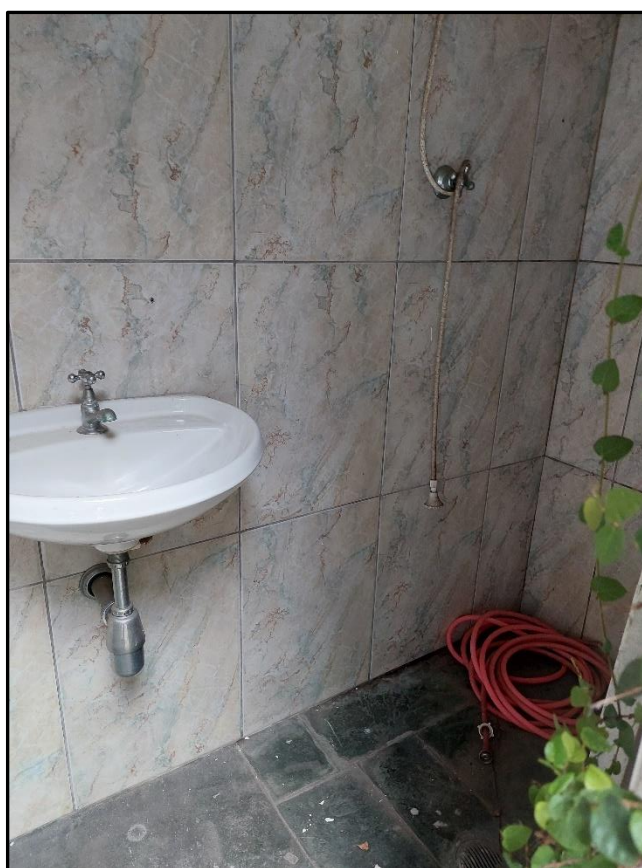


Foto 28: Lavatório do Banheiro Externo entre as construções



Foto 29: Corredor Lateral

4. METODOLOGIA

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

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

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

O valor da construção, se houver, será obtido pelo custo da edificação em apreço que será calculada com base no estudo elaborado pelo IBAPE/SP-2006:

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, de acordo com o item V – Depreciação pelo Obsoleto e pelo Estado de Conservação, cujo critério adotado é uma adaptação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, a idade da construção e o estado de conservação dela.

5. VALOR UNITÁRIO

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

5.1 PESQUISA dos ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

5.2 TRATAMENTO por FATORES

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

Elasticidade dos preços (Fator oferta);

Localização (Índice fiscal);

Fatores de Forma (Testada, Profundidade, Área e Frentes múltiplas);

Fator Padrão Construtivo;

Fator Depreciação.

- a) Fator Oferta: (Ff)
Será considerada a redução de 10% (taxa de 0,90) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimava dos valores (elasticidade dos negócios);
- b) Fator Localização: (IF)
Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro será utilizada a relação entre os valores, dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores das amostras e o valor do índice fiscal do imóvel avaliando;
- c) Fatores de Forma:
 - c.1 Testada: (Ct)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam frentes diferentes do avaliando.
 - c.2 Profundidade: (Cp)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam profundidades diferentes do avaliando.
 - c.3 Área: (Ca)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam áreas diferentes do avaliando.
 - c.4 Frente Múltiplas: (Ce)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam frentes múltiplas diferentes do avaliando;
- d. Fator Padrão Construtivo: (Fpad)
Fator de adequação que leva em conta os padrões construtivos das edificações pesquisadas, tabelados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;
- e. Fator Obsolescência e Conservação: (Foc)
Fator de adequação que leva em conta o obsolescência, tipo de construção e idade, bem como o estado de conservação da edificação, tabeladas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

Tais fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

6. AVALIAÇÃO

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

6.1 VALOR DO TERRENO – Vt

6.1.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO- Vub/m²

$$\text{Vub/m}^2 = \text{R\$ } 7989,14/\text{m}^2 \text{ (março/2022)}$$

(Sete mil, novecentos e oitenta e nove reais e catorze centavos). – Obs.: Valor da planilha Figura 6, pág.47.

6.1.2 ÁREA DO TERRENO – m²

$$A = 280,00 \text{ m}^2$$

6.1.3 VALOR DO TERRENO - Vt

O valor do terreno é obtido pela multiplicação dos fatores, seu valor unitário por sua área útil.

$$Vt = Vub \times A$$

$$Vt = 7989,14 \times 280,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 2.236.959,27$$

(Dois milhões, duzentos e trinta e seis mil, novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e sete centavos). – Obs.: Valor da planilha Tabela 5, pág.46.

6.2 VALORES DAS CONSTRUÇÕES – Vb1 e Vb2

6.2.1 VALOR DA PRINCIPAL – Vb1

$$Vb_1 = \text{R\$ } 319.681,68$$

(Trezentos e dezenove mil, seiscentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos). – Obs.: Valor da planilha Tabela 5, pág. 46.

6.2.2 VALOR DA EDÍCULA – Vb₂

$$Vb_2 = R\$ 65.907,41$$

(Sessenta e cinco mil, novecentos e sete reais e quarenta e um centavos). – Obs.: Valor da planilha Tabela 5, pág. 46.

6.3 VALOR do IMÓVEL AVALIANDO - Vi

O valor do imóvel será obtido pela soma das parcelas do valor do terreno (Vt) com os valores das benfeitorias (Vbs), obtido no item acima, respectivamente.

$$Vi = Vt + Vb_1 + Vb_2$$

$$Vi = 2.236.959,27 + 319.681,68 + 65.907,41$$

$$Vi = 2.622.548,36 - (\text{março}/2022)$$

(Dois milhões, seiscentos e vinte e dois mil, quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e seis centavos) – Obs.: Valor Tabela 5, pág.46.

Arredondando:

$$Vi = R\$ 2.623.000,00$$

(Dois milhões, seiscentos e vinte e três mil reais)

7. CONCLUSÃO

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

$$Vi = 2.623.000,00 - (\text{março} / 2022)$$

(Dois milhões, seiscentos e vinte e três mil reais)

8. ANEXOS

Anexo 1 – Pesquisa de mercado para o cálculo do valor unitário;

Anexo 2 – Planilha de cálculo do valor do imóvel;

Anexo 3 – Relatório Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro

A N E X O I

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

M & A – Pesquisas de Mercado

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

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

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS**Imóvel avaliando:**

- Rua Pedro Teixeira, 81 –

Setor: 299 – Quadra: 113 – Zona: ZM – I.F.: 2.790,00 / 22



M & A – Pesquisas de Mercado

Tel. 3242-8464 / 3105-0960

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

SETOR 299

QUADRA 113

2ª ZONA

REV. 1968

1968

1970

1972

PROCESSO 211595/72

27-7-1973

MEMO. 471/71

13-3-74

1974

1977-M.32660 (15-3-77)

1977 M.32035/77

M. 12.184/77

R. 1978

12.9.77

1918 PAP. 13006/118

ATU 81 PAP. 12006/81

24.4.81

REV. 82 - PAP. 12.011/81

REV. 82 PAP. 12012/81

REV. 82 PAP. 12016/81

24-11-81

ATU 83 PAP. 12006/83

ATU 83 PAP. 12006/83

M. 51.066/84 (29.8.84)

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Lourdes

Cód. 1

Cód. Log. 160016

PAP. 31006/80 (22.02.91)

Figura 2 Mapa do Setor 299 – Quadra 113

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)**

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 01

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0001

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Pedro Teixeira, 72

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZM

Quadra : 112

I.F. : 5.780,00 / 22

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 : 2.120.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 280,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial

Padrão : RSi

Idade : 52 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 138,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Paulo Roberto Leardi Imóveis

Endereço - Rua Vieira de Moraes, 1111 - cjto. 802

Contato - Sra. Norma

Fone: 4265-1800

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Simples - 52 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



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)

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 02

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0002

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Alvorada, 374

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZM

Quadra : 112

I.F. : 5.818,00 / 22

DADOS DA REGIÃO

M+elhoramentos 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 : 2.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 210,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 9,33

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 52 anos

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

Área Superior : 0,00 Área Total : 180,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Louvre Imóveis

Endereço - Rua Baluarte, 732

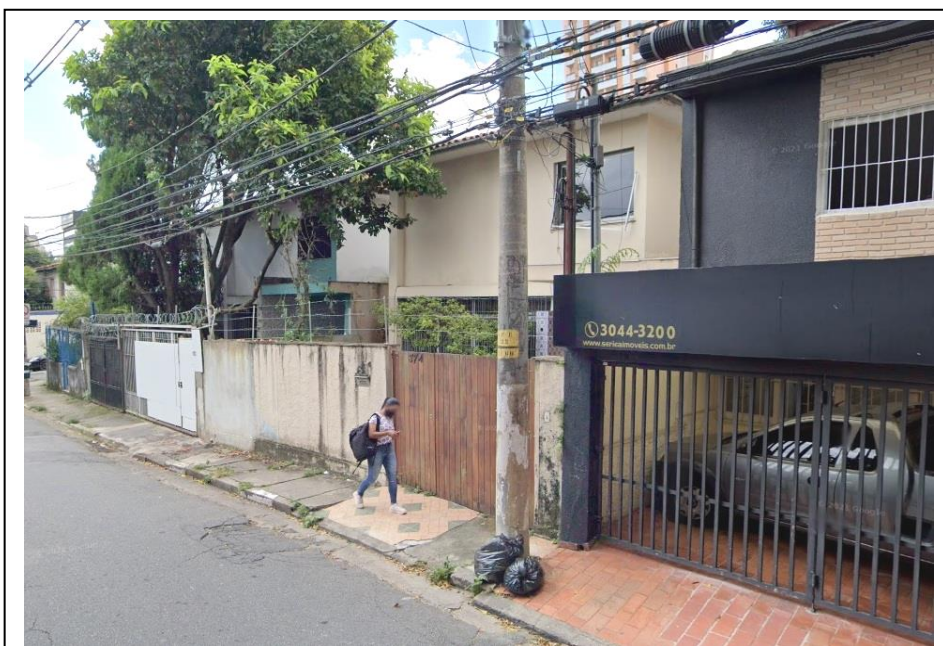
Contato - Sra. Cristina

Fone: 3846-0377

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 52 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



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)

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 03

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0003

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Sá de Miranda, 124

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZER-1

Quadra : 119

I.F. : 2.602,00 / 22

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 : 4.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 674,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 24,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 52 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 300,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Broker House Luxury

Endereço - Rua Andréa Paulinetti, 406

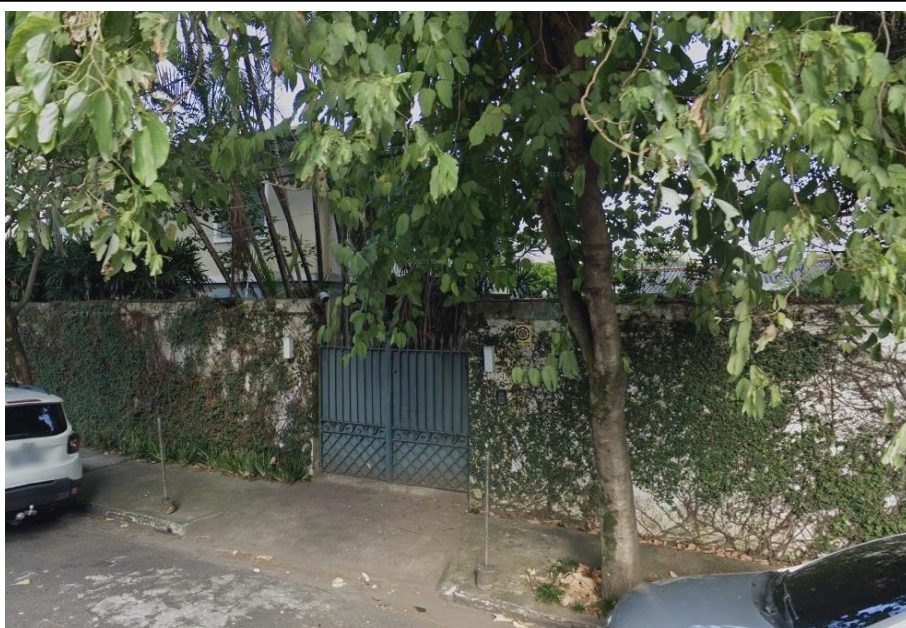
Contato - Sra. Telma

Fone: 97382-6567

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 52 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



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)**

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 04

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0004

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Cabo Verde, 255

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZCOR-1

Quadra : 118

I.F. : 5.071,00 / 22

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 : 4.200.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 427,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 12,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 25 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 280,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis

Endereço - Avenida Brasil, 1064

Contato - Sra. Maria Silvia

Fone: 3882-4000

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 25 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



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)

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 05

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0005

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Cabo Verde, 277

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZCOR-1

Quadra : 118

I.F. : 5.071,00 / 22

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 : 4.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 240,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 6,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial térrea

Padrão : RSi

Idade : 52 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 80,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis

Endereço - Avenida Brasil, 1064

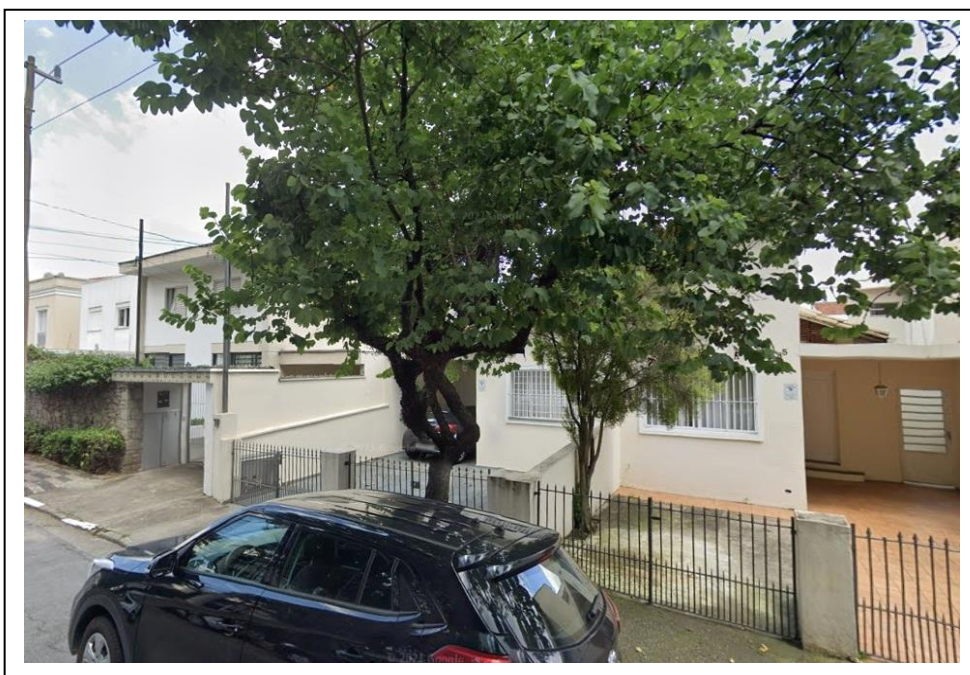
Contato - Sra. Maria Silvia

Fone: 3882-4000

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial térrea - Padrão Simples - 52 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



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)**

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 06

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0009

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Alvorada, 480

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZM

Quadra : 112

I.F. : 5.818,00 / 22

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 : 1.300.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 155,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 37 anos

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

Área Superior : 0,00 Área Total : 199,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Koyama Imóveis

Endereço - Avenida Bosque da Saúde, 376

Contato - Sr. Álvaro

Fone: 5581-5887

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 37 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



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)

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 07

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0010

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Dr. Andrade Pertence, 91

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZC

Quadra : 116

I.F. : 7.063,00 / 22

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 : 1.100.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 140,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Aclive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 35 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 224,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Via Br Imóveis

Endereço - Rua Afonso Braz, 900 - cjto. 61

Contato - Sr. Waldir

Fone: 3842-7724

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 35 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



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)

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 08

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0012

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Profº Vahia de Abreu, 116

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZC

Quadra : 114

I.F. : 6.984,00 / 22

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 : 1.900.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 171,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 9,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial/residencial

Padrão : ESi

Idade : 51 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 225,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Villarm Imóveis

Endereço - Rua dos Pinheiros, 498

Contato - Sr. Maurício

Fone: 97134-7124

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado comercial/residencial - Padrão Simples - 51 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



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)**

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 09

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0015

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Baluarte, 670

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZM

Quadra : 113

I.F. : 6.002,00 / 22

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 : 2.450.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 200,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial/residencial

Padrão : ESi

Idade : 39 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 177,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - HGB Imóveis

Endereço - Avenida Macuco, 726

Contato - Sra. Ana Cristina

Fone: 97268-0833

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado comercial/residencial - Padrão Simples - 39 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



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)**

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 10

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0016

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Alvorada, 1082 / 1084 - esquina

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZM

Quadra : 092

I.F. : 9.401,00 / 22

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 4.140.000,00

Natureza : Transação

DADOS DO TERRENO

Área : 430,00

Situação : Esquina

Testada : 34,00

Formato : Irregular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : ESi

Idade : 40 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 440,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóvel e Imóveis

Endereço - Rua Loureiro Batista, 257

Contato - Sr. Gustavo

Fone: 99281-0961

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Simples - 40 anos

2 - (térreo + mezanino)

3 - Imóvel necessitando de reparos importantes

4 - (esquina com Av. Dr. Cardoso de Melo - I.F.: 9.705,00 / 22)

5 - **IMÓVEL VENDIDO EM FEVEREIRO/2022**

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)

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 11

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0006

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Cabo Verde, 251

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZCOR-1

Quadra : 118

I.F. : 5.071,00 / 22

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 : 4.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 427,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 12,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

Padrão :

Idade : 0 ano

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis

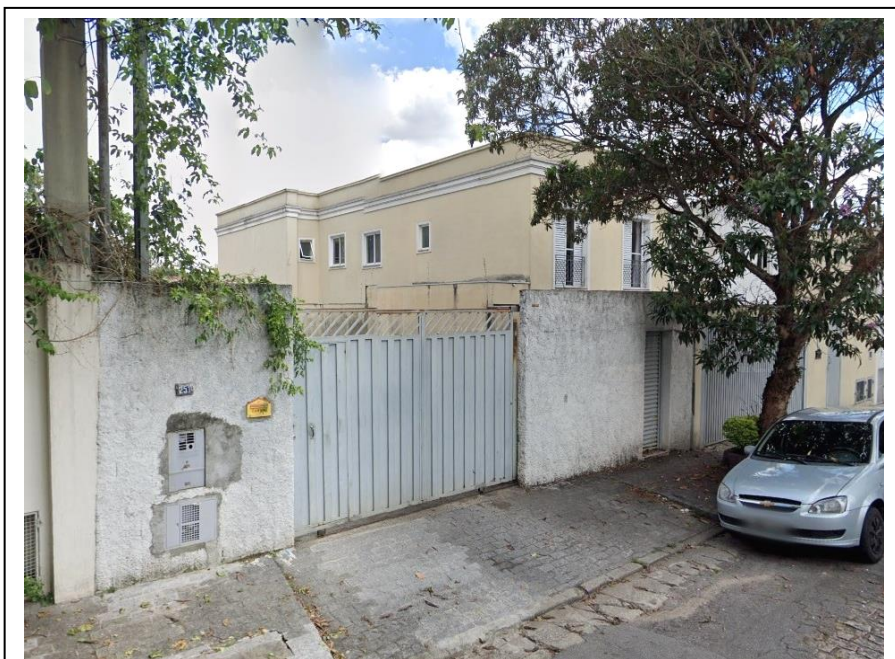
Endereço - Avenida Brasil, 1064

Contato - Sra. Maria Silvia

Fone: 3882-4000

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



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)

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 12

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0007

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Alvorada, 1036

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZM

Quadra : 100

I.F. : 5.729,00 / 22

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 : 5.100.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 612,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 44,00

Formato : Irregular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão :

Idade : 0 ano

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóvel e Imóveis

Endereço - Rua Loureiro Batista, 257

Contato - Sr. Gustavo

Fone: 99281-0961

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



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)

Arquivo: São Paulo - 2022

Imóvel 13

FICHA DE PESQUISA N. C0-02-0011

Data: 21/02/2022

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Henrique de Carvalho, 62

Bairro : Vila Olímpia

Setor : 299

Zona : ZM

Quadra : 112

I.F. : 5.809,00 / 22

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 : 1.350.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 280,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão :

Idade : 0 ano

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Paulista

Endereço - Rua Vieira de Moraes, 1842

Contato - Sr. Rodolfo

Fone: 5090-7070

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL





IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
299.113.0007-0	2022	01	01/01/2022

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R PEDRO TEIXEIRA, 81
CEP 04550-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PEDRO TEIXEIRA, 81
CEP 04550-010

Contribuinte(s):
CPF 101.089.808-63 ALBERTO GERAISATI

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 280
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 280
Testada (m): 10,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 230
Área ocupada pela construção (m²): 135
Ano da construção corrigido: 1982
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 230	CONSTRUÇÃO 2.473,00	OBSOLESC 0,5600	CONSTRUÇÃO 318.523,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 280	TERRENO 5.790,00	PROFUND 1,0000	TERR INCORPORADO 1.621.200,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
1.939.723,00	0,010	5.198,61	24.595,84	1,000000	-11.908,64	12.687,20	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
12.687,20	0,00	0,00	12.687,20	09/02/2022

Data de Emissão: 22/02/2022
Número do Documento: 1.2022.002630696-7
Solicitante: RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS (CPF 072.897.748-68)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 23/05/2022, em www.prefeitura.sp.gov.br

Figura 3: IPTU de 2022 – Rua Pedro Teixeira, 81

Setor de Economia

SindusCon SP**Boletim Econômico - Fevereiro de 2022****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
fev/21	226,63	1,33	2,38	9,58	257,07	0,07	0,07	2,77	192,98	3,27	6,06	21,77	245,66	0,00	0,00	1,62
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	0,00	0,00	1,62
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93
jun/21	245,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	19,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62
jul/21	248,12	0,96	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01
ago/21	249,44	0,53	12,69	17,37	272,29	0,00	5,99	6,40	224,50	1,26	23,39	36,73	257,97	0,00	5,01	5,01
set/21	251,19	0,70	13,48	16,33	272,29	0,00	5,99	6,18	228,21	1,66	25,43	33,54	257,97	0,00	5,01	5,01
out/21	251,18	0,00	13,47	15,03	272,29	0,00	5,99	5,99	228,21	0,00	25,43	29,98	257,97	0,00	5,01	5,01
nov/21	251,79	0,24	13,75	14,30	272,74	0,17	6,17	6,17	228,99	0,34	25,86	27,45	258,24	0,11	5,12	5,12
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	955,93	54,22
Material	759,51	43,08
Despesas Administrativas	47,62	2,70
Total	1.763,06	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,04%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.722,36	0,38	R-1	2.101,73	0,16	R-1	2.567,85	0,21
PP-4	1.613,08	0,50	PP-4	2.002,61	0,19	R-8	2.089,14	0,19
R-8	1.544,71	0,46	R-8	1.763,06	0,18	R-16	2.242,37	0,16
PIS	1.187,09	0,48	R-16	1.709,79	0,19			

(*) 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, fevereiro de 2022 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	2.048,52	0,21	CAL-8	2.165,76	0,23
CSL-8	1.775,84	0,14	CSL-8	1.909,80	0,16
CSL-16	2.370,97	0,15	CSL-16	2.546,51	0,16
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.855,76	0,26			
GI	1.014,19	0,18			

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Figura 4: Valor do CUB para Março de 2022Fonte: www.sinduscon.com.br/cub/

A N E X O II

P l a n i l h a d e C á l c u l o s

d o

V a l o r d o I m ó v e l

R e s i d e n c i a l

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO - RESIDÊNCIA

Avaliação Residencial 2ª Zona													Situação Avaliando			
													Ac aval.	230,00	Conserv.	e
Situação Paradigma			Zona nº	2	fren.pa	10	P.Min.	25	I.F. aval.	5790,00	Evv aval.	1,386				
			Idade	70	exp. f	0,25	P.Máx	40	R8-N	1763,06	K aval.	0,461				
			Residual	0,2	F ofert	0,90	exp.p	0,50	V. médio	1,386	Idade av.	39				
E.C.	Vi	A.Terr	A.Const	Idade	Cons.	%	K	Foc	Vb	Vi	Vt	Vub	ver.1	Homog.	ver.2	
1	2120000,00	280,00	138,00	52	e	74	0,292	0,434	111403,64	1908000,00	1796596,36	6416,42	ok	6416,42	ok	
2	2000000,00	210,00	180,00	52	e	74	0,292	0,434	165949,59	1800000,00	1634050,41	7781,19	ok	7781,19	ok	
3	4000000,00	674,00	300,00	52	e	74	0,292	0,434	276582,65	3600000,00	3323417,35	4930,89	<	-	-	
4	4200000,00	427,00	280,00	25	e	36	0,619	0,695	413887,39	3780000,00	3366112,61	7883,17	ok	7883,17	ok	
5	4000000,00	240,00	80,00	52	e	74	0,292	0,434	64581,82	3600000,00	3535418,18	14730,91	>	-	-	
6	1300000,00	155,00	199,00	37	e	53	0,487	0,590	249473,81	1170000,00	920526,19	5938,88	ok	5938,88	ok	
7	1100000,00	140,00	224,00	35	e	50	0,512	0,610	290340,34	990000,00	699659,66	4997,57	<	-	-	
8	1900000,00	171,00	225,00	51	e	73	0,302	0,442	211264,24	1710000,00	1498735,76	8764,54	ok	8764,54	ok	
9	2450000,00	200,00	177,00	39	e	56	0,461	0,569	214065,78	2205000,00	1990934,22	9954,67	ok	9954,67	ok	
10	4140000,00	430,00	440,00	40	f	57	0,369	0,495	463284,44	3726000,00	3262715,56	7587,71	ok	7587,71	ok	
												78985,94			54326,57	
Principal																
Vi avaliando		A.T.	A.Constr.	Idade	Cons.	%	K	Foc	Vb1 avaliando		7898,59	Média	7760,94			
2.556.640,94		280,00	230,00	39	e	56	0,461	0,569	319.681,68		5529,02	0,7	5432,66			
										10268,17		1,3	10089,22			
Edícula																
Vi avaliando		A.Constr.		Idade	Cons.	%	K	Foc	Vb2 avaliando		Vt avaliando					
65.907,41		-		50,00	6	f	0	0,635	0,708	65.907,41		2.236.959,27		Vub/m² terr. =		7989,14

Figura 5: Planilha de cálculos do Valor do Imóvel Residencial (Vi)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO DA RESIDÊNCIA

Avaliação de terreno 2ª Zona - Residencial													
	Situação Paradigma			Zona nº	8	fren.par	10	prof.par	25,00	40,00	F.oferta	0,90	
				I.F. aval.	5790,00	exp. F	0,25	exp. F	0,50	-	F.venda	1,00	
E.C.	Vt	A.T.	Vub	I.F.	Ff-1	frente	Ft-1	profund.	Fp-1	Vu par.	ver.1	Homog.	ver.2
1	1796596,36	280,00	6416,42	5780,00	0,0017	10,00	0,0000	28,00	0,0000	6427,52	ok	6427,52	ok
2	1634050,41	210,00	7781,19	5818,00	-0,0048	9,33	0,0175	22,51	0,0539	8299,27	ok	8299,27	ok
4	3366112,61	427,00	7883,17	5071,00	0,1418	12,00	-0,0446	35,58	0,0000	8649,64	ok	8649,64	ok
6	920526,19	155,00	5938,88	5818,00	-0,0048	5,00	0,1892	31,00	0,0000	7033,98	ok	7033,98	ok
8	1498735,76	171,00	8764,54	6984,00	-0,1710	9,00	0,0267	19,00	0,1471	8789,13	ok	8789,13	ok
9	1990934,22	200,00	9954,67	6002,00	-0,0353	5,00	0,1892	40,00	0,0000	11486,55	>	-	-
10	3262715,56	430,00	7587,71	9401,00	-0,3841	34,00	-0,2636	12,65	0,4060	5753,66	ok	5753,66	ok
11	4000000,00	427,00	9367,68	5071,00	0,1418	12,00	-0,0446	35,58	0,0000	10278,50	ok	10278,50	ok
12	5100000,00	612,00	8333,33	5729,00	0,0106	44,00	-0,3095	13,91	0,3407	8681,43	ok	8681,43	ok
13	1350000,00	280,00	4821,43	5809,00	-0,0033	10,00	0,0000	28,00	0,0000	4805,66	<	-	-
										80205,33		63913,12	
	Vub/m²	I.F.	Ff-1	frente	Ft-1	profund.	Fp-1	Vu aval.		8020,53	Média	7989,14	
	7989,14	5790,00	0,0000	10,00	0,0000	28,00	0,0000	7989,14		5614,37	0,7	5592,40	
										10426,69	1,3	10385,88	

Figura 6: Planilha de cálculos do Valor Unitário do Terreno (Vub)

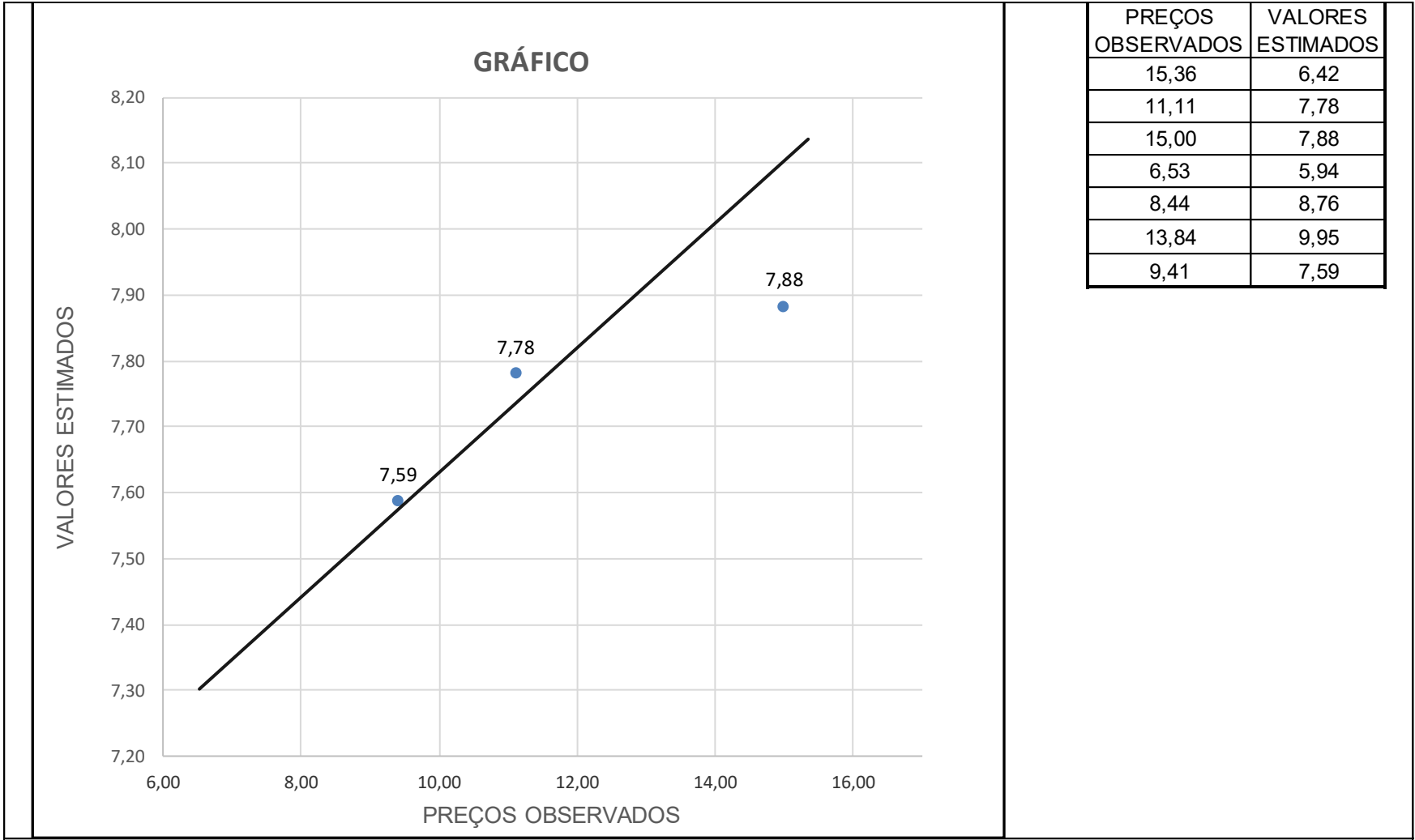


Figura 7: Gráfico dos Preços Observados X Valores Estimados

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto os fatores analisados	Completa quanto os fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					Total 9 pontos

Figura 8: Grau de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

OBS.: (b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Figura 9: Enquadramento do Laudo Segundo seu Grau de Fundamentação no Tratamento por Fatores

Resultado: Grau de Fundamentação II

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

Figura 10: Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores

Resultado: Grau de Precisão III

A N E X O III

R e l a t ó r i o F o t o g r á f i c o

d o

D e s e n v o l v i m e n t o

d o

B a i r r o



Foto 30: Restaurante Vegano
Rua Profa. Vahia de Abreu, 244



Foto 31: Fillity Off - Roupas
Rua Profa. Vahia de Abreu, 291



Foto 32: Escola Viva – Educação Infantil
Rua Profa. Vahia de Abreu, 336

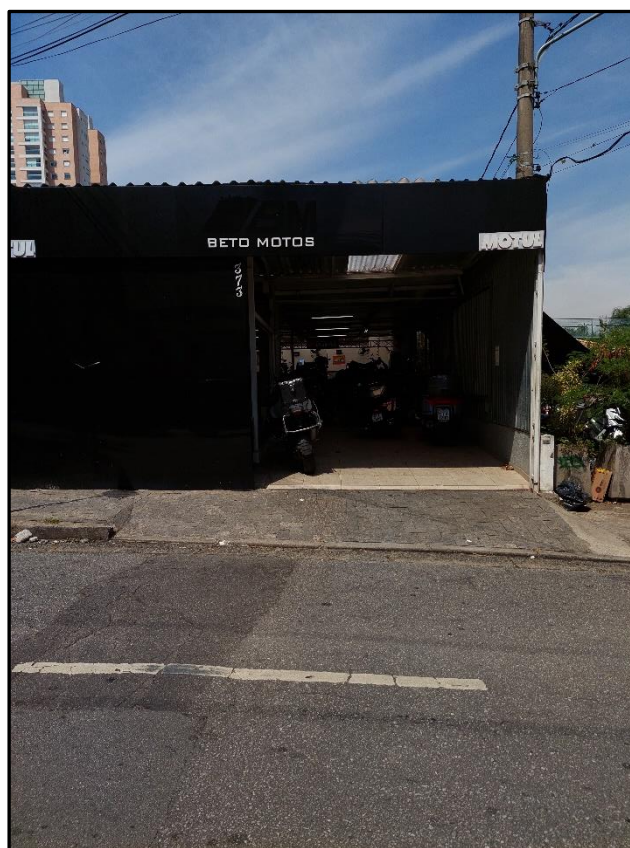


Foto 33: Beto Motos
Rua Profa. Vahia de Abreu, 373

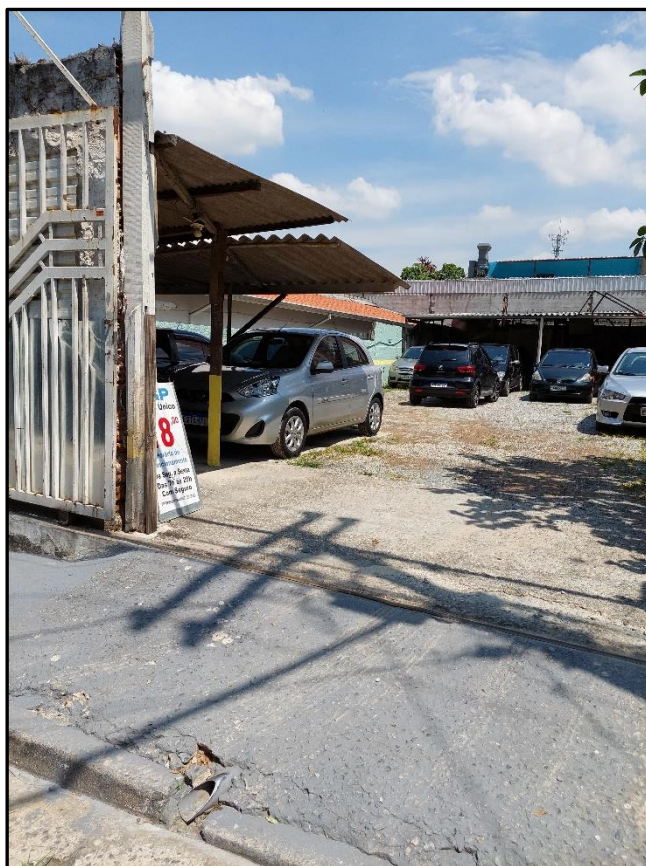


Foto 34: Estacionamento
Rua Pedro Teixeira, 52

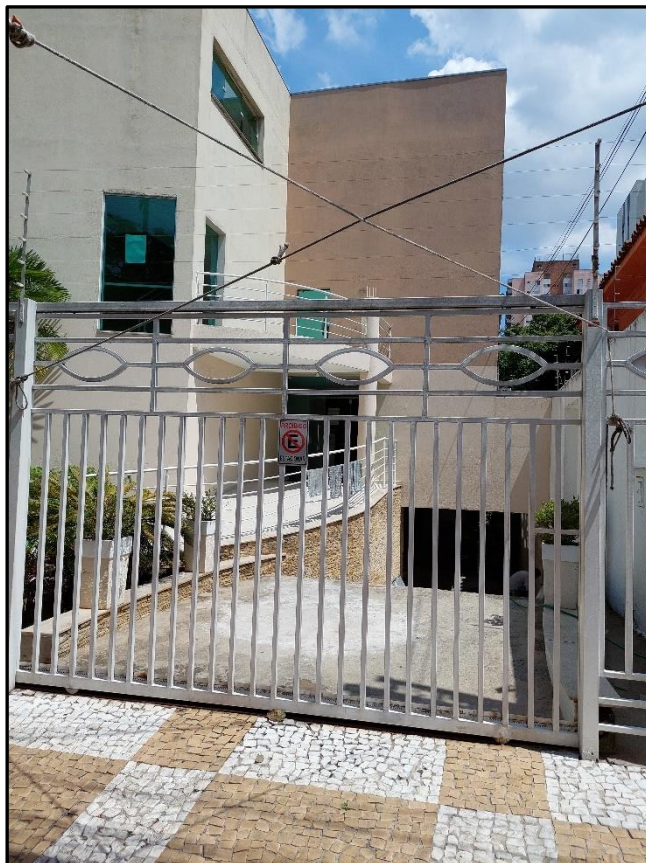


Foto 35: Igreja Adventista do Sétimo Dia
Rua Baluarte, 654



Foto 36: Santa Paula Hospital
Av. Santo Amaro, 2468



Foto 37: Posto Ipiranga
Rua Alvorada 550



Foto 38: Nissan Carrera Acelera
Av. dos Bandeirantes, 1585



Foto 39: Di Paolo Vila Olímpia - Restaurante
Av. dos Bandeirantes, 1663

9. VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor final do imóvel da Rua Pedro Teixeira, 81, Residência, Vila Olímpia - Município de São Paulo, Capital, objeto principal desta avaliação é de **R\$ 2.623.000,00** (Dois milhões, seiscentos e vinte e três mil reais).

10. DOCUMENTOS DO SIGNATÁRIO

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

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



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230220339611

1. Responsável Técnico

RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS
Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
RNP: 2604090686
Registro: 0600589288-SP
Empresa Contratada: _____

2. Dados do Contrato

Contratante: **YANG FENG SAN** CPF/CNPJ: 022.970.678-95
Endereço: **Rua DOUTOR ANDRADE PERTENCE** Nº: 126
Complemento: _____ Bairro: **VILA OLÍMPIA**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **04549-020**
Contrato: _____ Celebrado em: **08/02/2022** Vinculada à Art nº: _____
Valor: **R\$ 5.000,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Física**
Ação Institucional: _____

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua PEDRO TEIXEIRA** Nº: 81
Complemento: _____ Bairro: **VILA OLÍMPIA**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **04550-010**
Data de Início: **12/02/2022**
Previsão de Término: **10/03/2022**
Coordenadas Geográficas: _____
Finalidade: **Judicial** Código: _____
Proprietário: **Alberto Geralssati** CPF/CNPJ: **101.089.808-63**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Laudo	50,00000	hora
		Levantamento		
		Edificação de alvenaria		

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

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação para a Justiça Estadual Gratuita

6. Declarações

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

Figura 11: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do CREA-SP - 1/2

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

7. Entidade de Classe
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas
Declaro ser verdadeiro as informações acima
Local _____ de _____ de 2022
RINALDO JOSÉ CORDEIRO SANTOS - CPF: 072.897.748-68
YANG FENG SAN - CPF/CNPJ: 022.970.578-95

9. Informações
- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima

Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 07/03/2022 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Número: 28027230220339611 Versão do sistema
Impresso em: 07/03/2022 10:16:13

CREA-SP
Associação

Figura 12: ART do CREA-SP – pág. 2/2 – Assinatura e Comprovante de Quitação

11. ENCERRAMENTO

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

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este LAUDO que é composto de 58 (cinquenta e oito) folhas de um só lado, que será enviado ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para ser incluso no processo 0142014-86.2009.8.26.0100, na 22ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

São Paulo, 07 de março de 2022

Rinaldo José Cordeiro Santos
Engenheiro Civil, - CREA nº. 060058928-8/SP
Perícias de Eng. e Avaliação