

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

148710

LAB. AVULSO N.º 84 - 10.º ANVAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104.0389 - 3104.1828 - EMAR - RABR0400074 0001 04

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DO TATUAPÉ/SP

Ref.: Autos n. 0010390-74.2001.8.26.0008

23 ABR 2015

FERNANDO PAULO DE ANDRADE
NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D,
Perito Judicial louvado nos autos da *Ação Sumária* que o CONDOMÍNIO
CONJUNTO RESIDENCIAL DAS PRAIAS promove contra MARIA
CANDIDA CAETANO PATRICIO E OUTRO, tendo procedido a todas as
diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à V.
Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 01 de Abril de 2015.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

1488/05

LAUDO

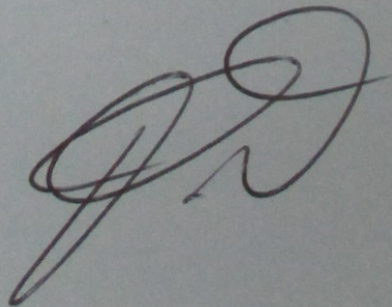
CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação Sumária que o **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DAS PRAIAS** promove contra **MARIA CANDIDA CAETANO PATRICIO E OUTRO**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel identificado pela Matrícula nº 54.496 do 07º C.R.I. da Capital juntada as fls. 1.012/1.013.

Intimado pelo R. Comando de fls. 1.466 para efetuar a avaliação do imóvel, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue :



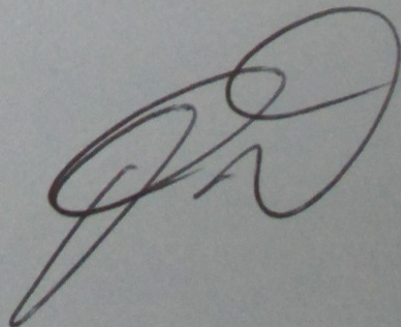
1489/03

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.



1490/0

III -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Anália Franco, nº 426, Vila Regente Feijó, zona urbana da Capital, tudo conforme configurado na reprodução parcial de foto aérea a seguir apresentada :



A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

11/9/05

II.2 -

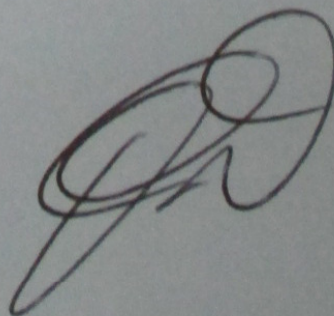
DESCRIÇÃO

O imóvel vem constituído por um lote de terreno onde encontra-se erigida uma edificação com características residenciais.

A edificação apresenta área construída de 120,00 m², sendo que o lote, de centro de quadra e aparentemente seco e firme, possui uma área de 330,00 m² e entesta por 11,00 m para a via pública.

Vide Certidão de Dados Cadastrais da Municipalidade/SP em

ANEXO 01.



1191/5

II.2 -

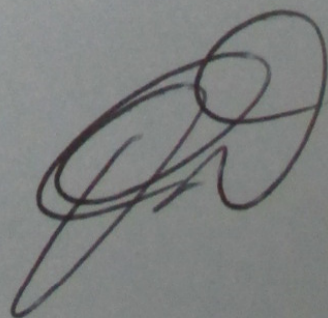
DESCRIÇÃO

O imóvel vem constituído por um lote de terreno onde encontra-se erigida uma edificação com características residenciais.

A edificação apresenta área construída de 120,00 m², sendo que o lote, de centro de quadra e aparentemente seco e firme, possui uma área de 330,00 m² e entesta por 11,00 m para a via pública.

Vide Certidão de Dados Cadastrais da Municipalidade/SP em

ANEXO 01.



1492/05

11.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



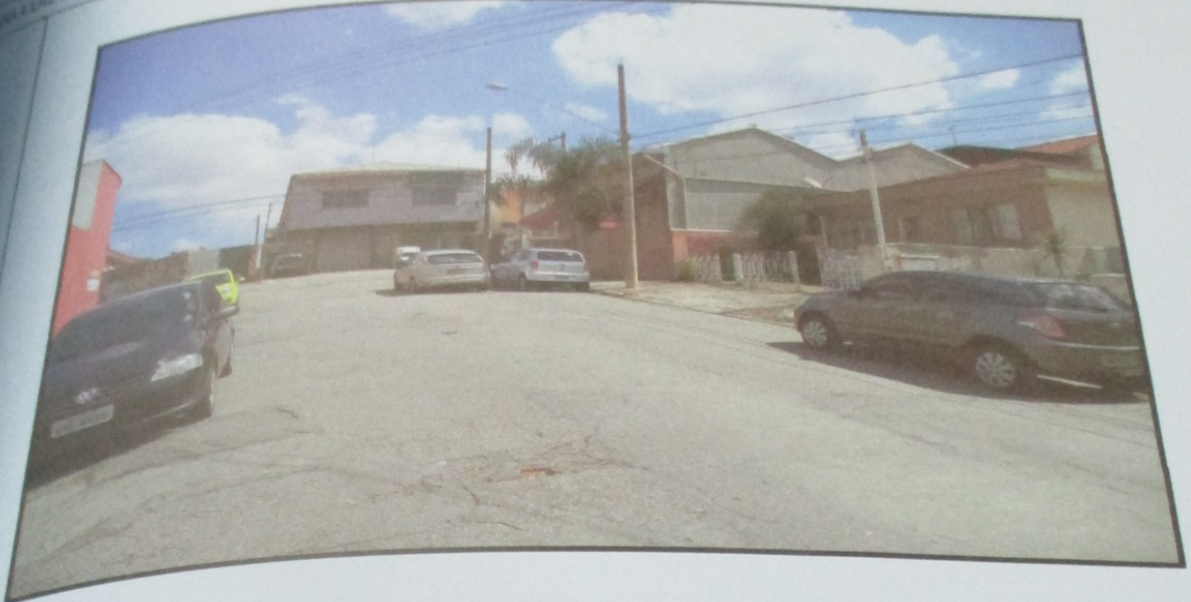
FOTO 01 : Eis o imóvel avaliando.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1493/09

AV. GENEZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

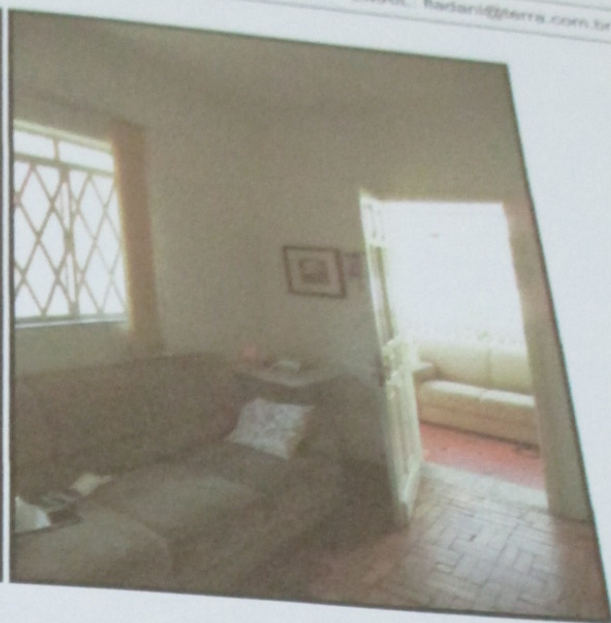


FOTOS 02/03 : Vista da via pública e detalhe de outra edificação erigida no l

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

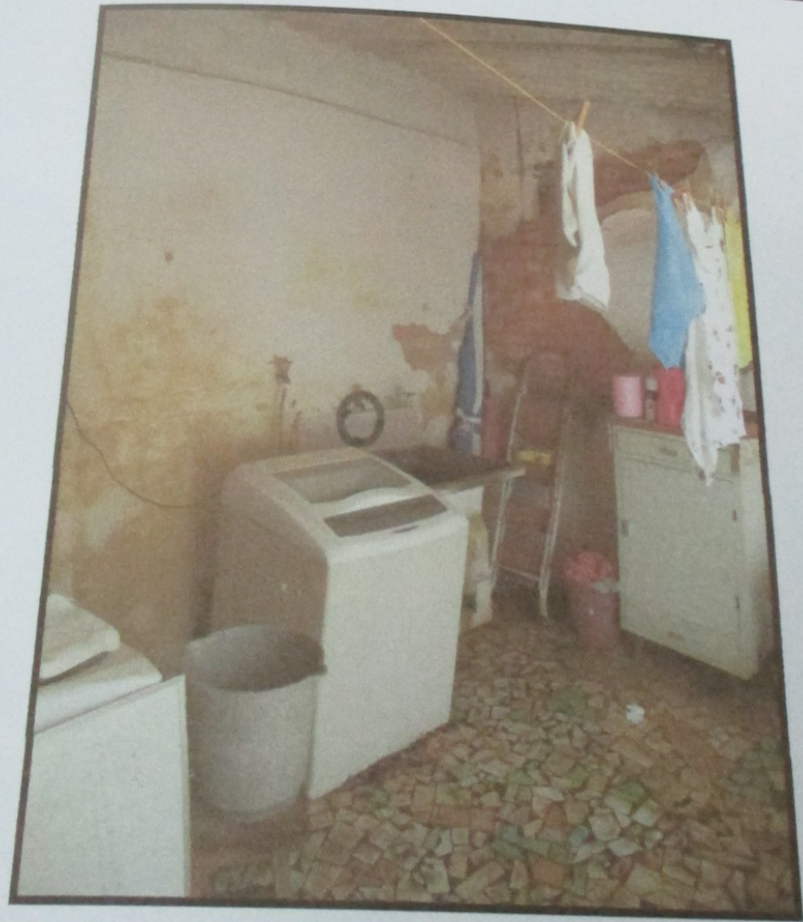
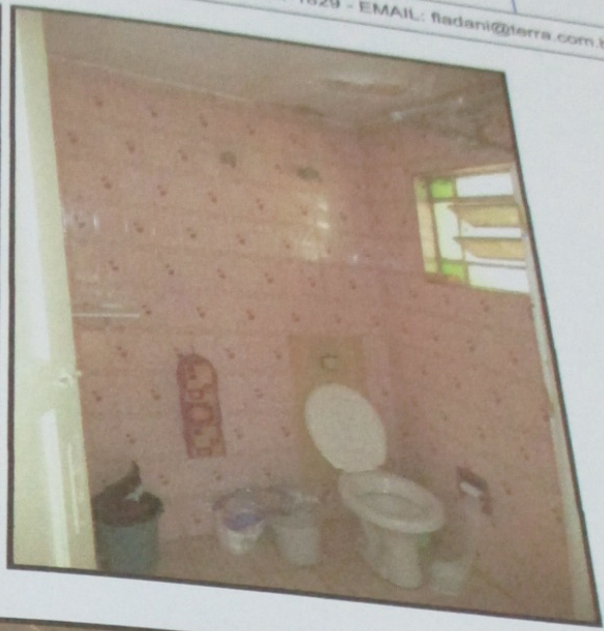
AV. ANTÔNIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fardani@terra.com.br

1494/w



FOTOS 04/07 : Vistas internas de uma das edificações erigida no lote.

1495/05



FOTOS 08/10 : Vistas internas de uma das edificações erigida no lote.

1496/15



FOTO 11 : Edificação fechada quando da vistoria.

Considerando que quando da vistoria uma das edificações encontrava-se fechada, a avaliação será feita com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011**, destacando aquilo que preconiza seu tópico 8.4, a saber :

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

1497/0

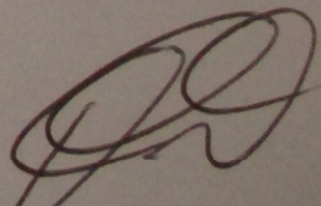
De acordo com os ditames preconizados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", a residência caracteriza-se como "CASA PADRÃO MÉDIO", termo mínimo, com idade aparente estimada em 40 (quarenta) anos e necessitando de reparos simples.

CAPÍTULO III

III.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel avaliando, o Jurisperito se louvará nas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS, bem como na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2011.



1492/10

Já a avaliação das benfeitorias será conduzida, como já apontado em tópico II.3 do presente Laudo Oficial, pelos ditames preconizados no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", aliado aos informes coletados junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário de construção civil local.

III.1.2 -

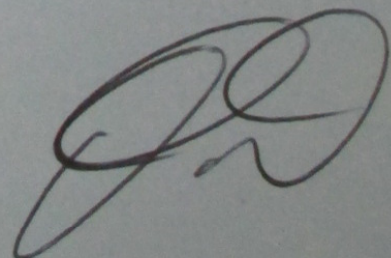
AVALIAÇÃO DO TERRENO

III.1.2.1 -

VALOR UNITÁRIO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região de situação do imóvel avaliando, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 12 (doze) elementos em oferta de venda (ANEXO 02).

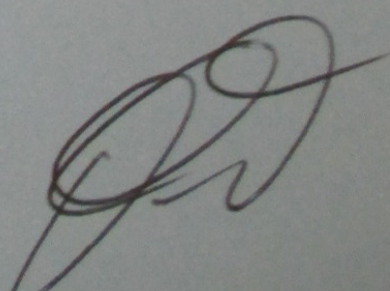
Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar :



1499/05

• **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou encobrem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso) :

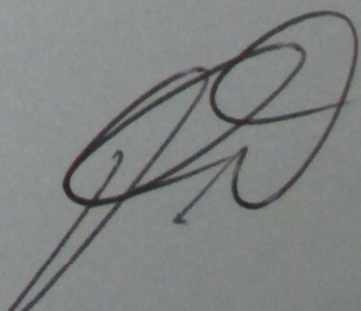
Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	960.000,00	oferta	0,90	-96.000,00	-0,10	4.362,17
2,00	650.000,00	oferta	0,90	-65.000,00	-0,10	6.816,88
3,00	750.000,00	oferta	0,90	-75.000,00	-0,10	1.733,48
4,00	375.000,00	oferta	0,90	-37.500,00	-0,10	2.581,28
5,00	750.000,00	oferta	0,90	-75.000,00	-0,10	2.473,79
6,00	1.350.000,00	oferta	0,90	-135.000,00	-0,10	3.947,36
7,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	3.008,77
8,00	950.000,00	oferta	0,90	-95.000,00	-0,10	3.284,36
9,00	650.000,00	oferta	0,90	-65.000,00	-0,10	1.818,30
10,00	590.000,00	oferta	0,90	-59.000,00	-0,10	1.895,31
11,00	890.000,00	oferta	0,90	-89.000,00	-0,10	2.757,02
12,00	650.000,00	oferta	0,90	-65.000,00	-0,10	3.977,49



1500/0

• **PROFUNDIDADE – 25/40** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 25,00 m e 40,00 m. Tem-se então a seguinte tabela :

Expoente $F_p = 0,5$ Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
25,00	1,00	0,00	0,00	
20,00	0,89	719,68	0,11	4.362,17
23,50	0,97	52,81	0,03	7.536,55
25,00	1,00	0,00	0,00	1.786,29
30,00	1,00	0,00	0,00	2.581,28
30,00	1,00	0,00	0,00	2.473,79
30,00	1,00	0,00	0,00	3.947,36
27,47	1,00	0,00	0,00	3.008,77
30,00	1,00	0,00	0,00	3.284,36
30,00	1,00	0,00	0,00	1.818,30
25,00	1,00	0,00	0,00	1.895,31
25,00	1,00	0,00	0,00	2.757,02
			0,00	3.977,49

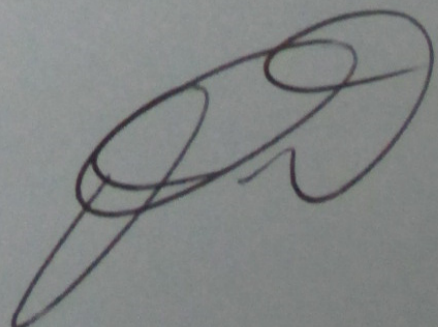


ISO 1/10

• **TESTADA** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 10,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 5,00 m e máximo de 20,00 m. Tem-se então a seguinte tabela :

Expoente de Ff = 0,2

Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
7,00	0,93	300,34	0,07	4.662,50
4,00	0,87	882,44	0,13	7.699,32
10,00	1,00	0,00	0,00	1.733,48
5,00	0,87	334,15	0,13	2.915,43
7,00	0,93	170,32	0,07	2.644,11
8,00	0,96	172,29	0,04	4.119,66
6,00	0,90	292,21	0,10	3.300,98
7,50	0,94	183,64	0,06	3.468,00
8,00	0,96	79,36	0,04	1.897,66
8,00	0,96	82,73	0,04	1.978,03
10,00	1,00	0,00	0,00	2.757,02
5,00	0,87	514,88	0,13	4.492,37



1502/15

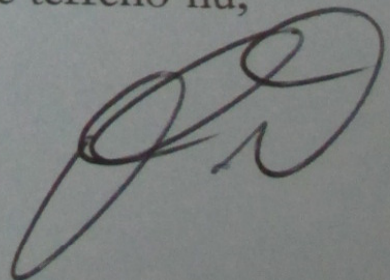
• **LOCAL** : A transposição de valores baseada nos índices fixados pela
 Municipalidade gerou seguinte tabela homogeneizante :

Índice Avaliando = 1237
 Localização

IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
1.155,00	1,07	309,69	0,07	4.671,86
1.179,00	1,05	335,35	0,05	7.152,23
1.283,00	0,96	-62,15	-0,04	1.671,33
1.234,00	1,00	6,28	0,00	2.587,56
1.259,00	0,98	-43,23	-0,02	2.430,56
1.259,00	0,98	-68,98	-0,02	3.878,39
1.273,00	0,97	-85,09	-0,03	2.923,68
1.266,00	0,98	-75,23	-0,02	3.209,13
1.266,00	0,98	-41,65	-0,02	1.776,65
908,00	1,36	686,74	0,36	2.582,04
1.021,00	1,21	583,27	0,21	3.340,29
1.220,00	1,01	55,42	0,01	4.032,91

• **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para Abril/2.015;

• **CONSTRUÇÕES** : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;

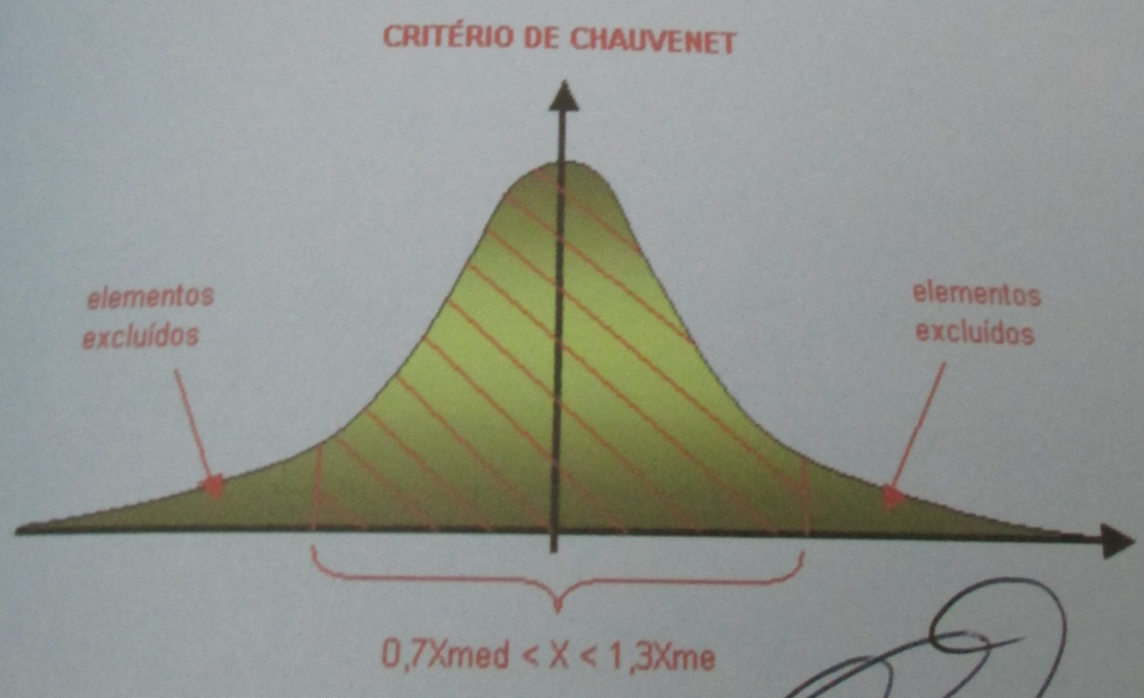


1503/10

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas :

Comb 1	Fo	Ff	
Comb 2	Fo	Fp	
Comb 3	Fo	Floc	
Comb 4	Fo	Ff	Fp
Comb 5	Ep	Ff	Floc
Comb 6	Ep	Fp	Floc
Comb 7	Fo	Ff	Fp

Para cada combinação fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir :



[Handwritten signature]

1504/0

Alt	Ref	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3,00	1.733,48	1.733,48	1.786,29	1.671,33	1.786,29	1.671,33	-	-	-
4,00	2.581,28	2.915,43	2.581,28	2.587,50	2.915,43	2.921,70	1.724,14	1.724,14	-
5,00	2.473,79	2.644,11	2.473,79	2.430,56	2.644,11	2.600,88	2.587,50	2.921,70	-
6,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,00	3.008,77	3.300,98	3.008,77	2.923,68	3.300,98	3.215,89	2.430,56	2.600,88	-
8,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9,00	1.818,30	1.897,66	1.818,30	1.776,65	1.897,66	1.856,01	2.923,68	3.215,89	-
10,00	1.895,31	1.978,03	1.895,31	2.582,04	1.978,03	2.664,77	1.776,65	1.856,01	-
11,00	-	-	-	-	-	-	2.582,04	2.664,77	-
12,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
media	2.251,82	2.411,61	2.260,62	2.328,64	2.420,42	2.488,43	2.337,44	2.497,23	-
desvio	512,74	634,17	502,41	496,48	623,15	604,69	482,78	590,64	-
CV	23%	26%	22%	21%	26%	24%	21%	24%	-
Linferior	1.576,27	1.688,13	1.582,43	1.630,04	1.694,29	1.741,90	1.636,21	1.748,06	-
Lsuperior	2.927,37	3.135,10	2.938,81	3.027,23	3.146,54	3.234,96	3.038,67	3.246,40	-

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 06, qual seja :

COMBINAÇÃO N° 06 = Fo + Fp + Floc

Onde :

- Fo = fator oferta;
- Fp = fator profundidade;
- Floc = fator localização.

Tal combinação fornece um valor unitário básico médio de **R\$ 2.337,44/m² (DOIS MIL TREZENTOS E TRINTA E SETE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS POR METRO QUADRADO).**

III.1.2.2 -

GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação :

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada a seguir :

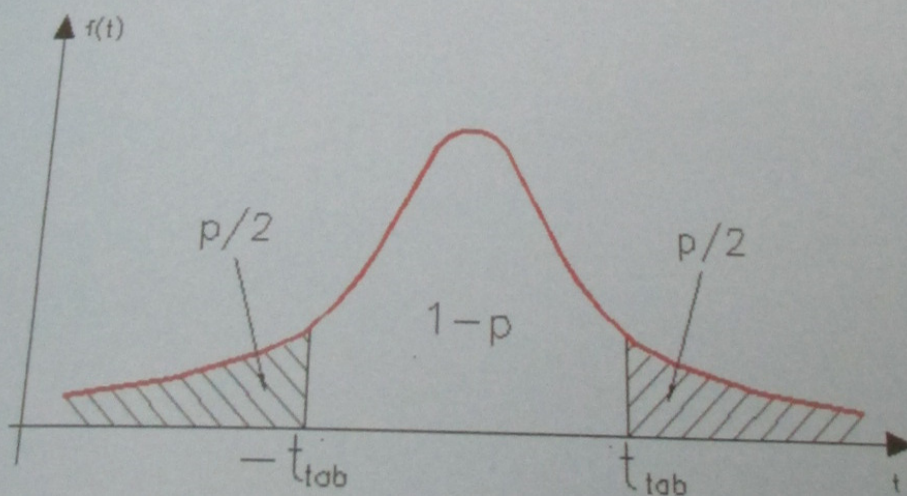


Fig.- Distribuição t-Student.

1506/JS

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa),
obtem-se a tabela a seguir :

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	
Desvio-Padrão	2.337,44
Erro-Padrão	482,78
IC(significância=20%)	283,77
Amplitude do IC	$2053,671 < VU_{med} < 2821,203$
Grau III de Precisão	
	24%

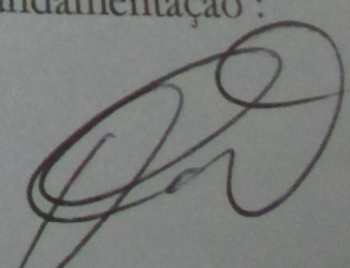
Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto
atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

III.1.2.3 -

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653,
há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o
conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de
fundamentação.

Os fatores atingiram os seguintes graus de fundamentação :



1507/0

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

- O fator F_o atingiu grau III
- O fator F_p atingiu grau III
- O fator F_{loc} atingiu grau I
- O conjunto de fatores atingiu grau I

Ref	Vu	Comb 06	FG
1	-	-	-
2	1.733,48	1.724,14	0,99
3	2.581,28	2.587,56	1,00
4	2.473,79	2.430,56	0,98
5	-	-	-
6	3.008,77	2.923,68	0,97
7	-	-	-
8	1.818,30	1.776,65	0,98
9	1.895,31	2.582,04	1,36
10	-	-	-
11	-	-	-
12	-	-	-

- Onde:
- Ref = elemento de referência;
 - Vu = valores unitários não homogeneizados;
 - Comb 06 = valores unitários homogeneizados;
 - FG = fator de ajuste global.

De todo o exposto, apresenta o signatário o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente :

R\$ 2.337,44/m²

DOIS MIL TREZENTOS E TRINTA E SETE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS POR METRO

QUADRADO

1508/03

HL1.2.4-

VALOR DO LOTE

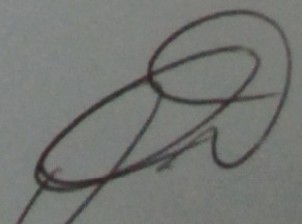
IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		330
VU Homogeneizado		2337,437012
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
11	1,019244876	44,9836866
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
30	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		2.382,42
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		786.198,83

Arredondando, tem-se :

VT = R\$ 786.199,00

SETECENTOS E OITENTA E SEIS MIL CENTO E

NOVENTA E NOVE REAIS



1509/05

III.3.

VALOR DAS BENFEITORIAS

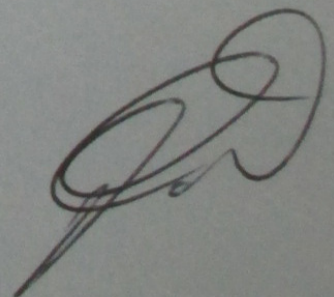
Para a avaliação das benfeitorias o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", caracterizando a residência como "CASA PADRÃO MÉDIO", termo mínimo, com idade aparente estimada em 40 (quarenta) anos e necessitando de reparos simples.

$$VB = SC \times 1,212 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde :

- VB = Valor das benfeitorias = ?
- Sc = Área edificada = 120,00 m²;
- R8N = Valor unitário de edificações - SINDUSCON -
Publicado pela revista "A Construção São Paulo", e
estimado para Abril/2.015 = R\$ 1.180,00/m²;
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso
em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo adotado = 0,20;
- K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 02
do estudo adotado = 0,4525;

Logo :



$$VB = 120,00 \text{ m}^2 \times 1,212 \times \text{R\$ } 1.180,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,4525 \times (1 - 0,20)]$$

$$VB = \text{R\$ } 96.450,00$$

NOVENTA E SEIS MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA
REAIS

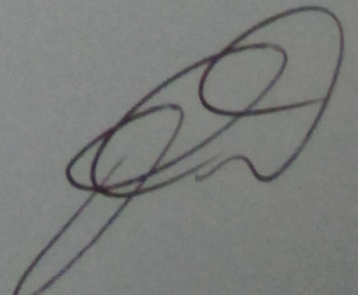
III.2.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do lote com o das
benfeitorias, a saber :

$$VI = \text{R\$ } 786.199,00 + \text{R\$ } 96.450,00$$

$$VI = \text{R\$ } 882.649,00$$

OITOCENTOS E OITENTA E DOIS MIL
SEISCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

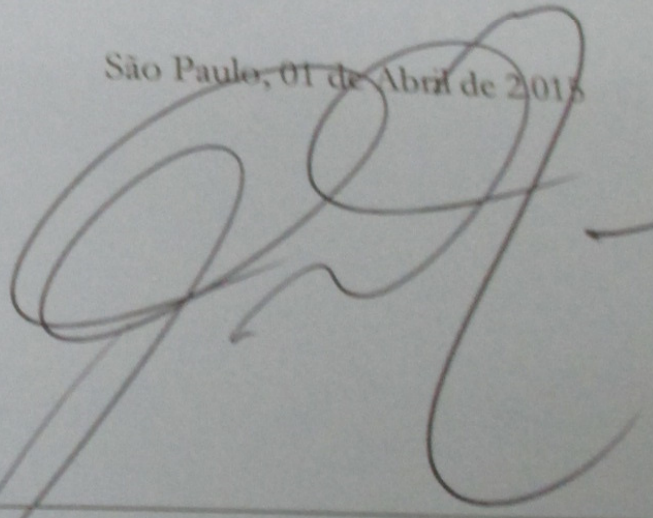
15/11/10

AV. ... N. 91 - 10º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fpa@fpa.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Oficial em 25 (vinte e cinco) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de 02 ANEXOS, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 01 de Abril de 2015



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

15/12/09

LOG. ANTÔNIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ANEXO 01

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
DA MUNICIPALIDADE/SP

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

1513/w

Cadastro do Imóvel: 052.229.0049-5

Endereço do Imóvel:
 ANALIA FRANCO, 426 - 426 FDOS
 CEP 03344-040
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 ANALIA FRANCO, 426 - 426 FDOS
 CEP 03344-040

Contribuinte(s):
 CPF: 187.793.608-15

JOAQUIM FERREIRA PATRICIO

Dados cadastrais do terreno:
 Área incorporada (m²):
 Área não incorporada (m²):
 Área total (m²):

330	Testada (m):	
0	Fração ideal:	11,00
330		1,0000

Dados cadastrais da construção:

120	Padrão da construção:	1-C
120	Uso: residência	
1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.237,00
- da construção:	1.070,00

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

- da área incorporada:	408.210,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	61.632,00
Base de cálculo do IPTU:	469.842,00

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 2015.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/06/2015, em

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

Data de Emissão: 19/03/2015

Número do Documento: 2.2015.000341574-8

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1514/09

AV. ANTONIO N.º 84 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ANEXO 02

PESQUISA IMOBILIÁRIA ANALISADA
PARA APURAÇÃO DO VALOR
UNITÁRIO DE LOTES

ELEMENTO : 1

Rua Bom Jesus, 163
 Bairro: Regente Feijó
 Quadra : 3 IF : 1155

Ofertante: _____
 Informante: Sra. Vanessa Hipo
 Telefone: 2339-2554 Tipo: _____
 Data: _____

1515/10

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 175,0
 Área Principal (m): 7,0
 Área Secundária (m): -
 Área Equivalente (m): 25,00
 Tipo de terreno: terreno plano
 Umidade do terreno: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urb.
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência: direta
 Obs: _____

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão simples	170,00	30
Classe de Conservação	f	
Termo	médio	
lc = 70	%vida: 43	
K = 0,463	R = 0,2	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:

Foc: 0,570000005
 Fator de ponderação do padrão: 0,88
 H82N: 1180,00

Benfeitorias Diversas/Culturas: _____

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 100.620,96

VALOR DO TERRENO

R\$ 859.379,04

VALOR TOTAL

R\$ 960.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 5.485,71 /m²

ELEMENTO : 2

1516/ur

Rua Pantojo, 382
 Endereço: são paulo Bairro: Regente Feijó
 Cidade: 52 Quadra : 229 IF : 1179

Ofertante: M. Cas
 Informante: Sra. Roseli Tipo:
 Telefone: 2965-6090 Data:

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 80,0
 Área Principal (m): 4,0
 Área Secundária (m): -
 Área Equivalente (m): 20,00
 Topografia: terreno plano
 Declividade do terreno: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urt
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão econômico	90,00	30
Classe de Conservação	f	
Termo	médio	
lc = 70	%vida: 43	
K = 0,463	R = 0,2	
Fator de ponderação do padrão:	Foc: 0,570000005	
	0,655	
H82N:	1180,00	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 39.649,77

VALOR DO TERRENO

R\$ 610.350,23

VALOR TOTAL

R\$ 650.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 8.125,00 /m²

ELEMENTO : 3

1517/09

Endereço: **são paulo**
 Cidade: **52**
 Bairro: **Regente Feijó**
 Quadra : **230** IF : **1283**

Ofertante: **M. Cas**
 Informante: **Sra. Roseli** Tipo:
 Telefone: **2965-6090** Data:

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) : **235,0**
 Área Principal (m) : **10,0**
 Área Secundária (m) : **-**
 Área Equivalente (m) : **23,50**
 Topografia : **terreno plano**
 Característica do terreno : **seco**

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: **2ª**
 Uso predominante na região: **urt**
 Acessibilidade: **direta**
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	300,00	30
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	43
K = 0,567	R = 0,2	
	Foc:	0,653999996
Fator de ponderação do padrão:	1,156	
H82N:	1180,00	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benefícios Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 267.632,49

VALOR DO TERRENO

R\$ 482.367,51

VALOR TOTAL

R\$ 750.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.191,49 /m²

ELEMENTO : 4

1518/05

Rua Pantofo, 519
 Bairro: Regente Feijó
 Quadra : 230 IF : 1234
 Município: São Paulo

Ofertante: Carbone
 Informante: Sr. Silva Tipo:
 Telefone: 2006-4000 Data:

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 125,0
 Área Principal (m): 5,0
 Área Secundária (m): -
 Área Equivalente (m): 25,00
 Topografia: terreno plano
 Característica do terreno: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urb
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão econômico	80,00	60
Classe de Conservação	h	
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	86
K = 0,050	R = 0,2	
Foc:	0,240000001	
Fator de ponderação do padrão:	0,655	
H82N:	1180,00	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 14.839,68

VALOR DO TERRENO

R\$ 360.160,32

VALOR TOTAL

R\$ 375.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.000,00 /m²

ELEMENTO : 5

Endereço: Rua Parolo, 578
 Cidade: São Paulo Bairro: Regente Feijó
 Setor: 52 Quadra: 4 IP: 1259

Ofertante:
 Informante: Corretor Matr:
 Telefone: 2942-8081 Data:

1519/03

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 210,0
 Área Principal (m): 7,0
 Área Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 30,00
 Topografia: terreno plano
 Consistência do terreno: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª;
 Uso predominante na região: urb.
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	200,00	30
Classe de Conservação	1	
Termo	médio	3
ic = 70	%vida:	43

K = 0,463 R = 0,2

Foc: 0,570000005

Fator de ponderação do padrão: 1,156

H82N: 1180,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 155.505,12

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:

Benefícios Diversos/Culturas:

VALOR DO TERRENO

R\$ 594.494,88

VALOR TOTAL

R\$ 750.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.571,43 /m²

ELEMENTO : 6

1520/05

Rua Pantojo, 598
 Bairro: Regente Feijó
 Quadra : 4 IP : 1259
 Endereço: são paulo
 Cidade: 52
 Bairro :

Ofertante: INNOVACOM
 Informante: Sr. Wesley Tipo:
 Telefone: 3895-7404 Data:

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) : 240,0
 Área Principal (m) : 8,0
 Área Secundária (m) : -
 Profundidade Equivalente (m) : 30,00
 Topografia : terreno plano
 Condição do terreno : seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urb
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	300,00	30
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	
ic = 70	3	
K = 0,567	%vida: 43	
R = 0,2		
Foc: 0,653999996		
Fator de ponderação do padrão: 1,156		
H82N: 1180,00		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 267.632,49

VALOR DO TERRENO

R\$ 1.082.367,51

VALOR TOTAL

R\$ 1.350.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 5.625,00 /m²

ELEMENTO : 7

1521/w

Endereço: Rua Miragem, 101
 Cidade: são paulo Bairro: Regente Feijó
 Setor: 52 Quadra: 7 IF: 1273

Oferente: Reginaldo
 Informante: Sr. Rodrigo Tipo:
 Telefone: 2916-4002 Data:

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 180,0
 Área Principal (m): 6,0
 Área Secundária (m): -
 Equivalência (m): 30,00
 Topografia: terreno plano
 Resistência do terreno: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urt
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	200,00	30
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	43
K = 0,567	R = 0,2	
Foc:	0,653999996	
Fator de ponderação do padrão:	1,156	
H82N:	1180,00	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 178.421,66

VALOR DO TERRENO

R\$ 621.578,34

VALOR TOTAL

R\$ 800.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.444,44 /m²

ELEMENTO : 8

15 22/08

Rua Capituba, 183
 Bairro: Regente Feijó
 Quadra : 7 IF : 1266

Oferlante: Imóveis
 Informante: Sra. Cida Tipo:
 Telefone: 2605-4464 Data:

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 206,0
 Área Principal (m²): 7,5
 Área Secundária (m²): -
 Área Equivalente (m²): 27,47
 Tipo de terreno: terreno plano
 Umidade do terreno: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urt
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	200,00	30
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	3
ic = 70	%vida:	43
K = 0,567	R = 0,2	
Fator de ponderação do padrão:	Foc:	0,653999996
H82N:		1,156
		1180,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 178.421,66

VALOR DO TERRENO

R\$ 771.578,34

VALOR TOTAL

R\$ 950.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.611,65 /m²

ELEMENTO : 9

Rua Capituba, 195
 Baixo: Regente Feijó
 Quadra : 7 IF : 1288

são paulo
 Cidade: S2

Ofertante: Detilho
 Informante: Sr. Manoel Tipo:
 Telefone: 2028-2515 Data:

1523/40

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 240,0
 Área Principal (m): 8,0
 Área Secundária (m): -
 Equivalência Equivalente (m): 30,00
 Topografia: terreno plano
 Umidade do terreno: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urt
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência: direta
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	220,00	40
Classe de Conservação	f	
Termo	médio	3
ic = 70	%vida:	57
K = 0,369	R = 0,2	
Fator de ponderação do padrão:	Foc: 0,49519999	
	1,156	
	H82N: 1180,00	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 Luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benefícios Diversos/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 148.608,33

VALOR DO TERRENO

R\$ 501.391,67

VALOR TOTAL

R\$ 650.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 2.708,33 /m²

ELEMENTO : 10

Endereço: Rua Maria Adelaide, 65
 Cidade: São Paulo Bairro: Regente Feijó
 Quadra : 23 IF : 908

Ofertante: Advantagem
 Informante: Sr. Abel Tipo:
 Telefone: 2293-2366 Data:

1524/05

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 240,0
 Área Principal (m²): 8,0
 Área Secundária (m²): -
 Profundidade Equivalente (m): 30,00
 Topografia: terreno plano
 Característica do terreno: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urb
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	160,00	50
Classe de Conservação		g
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	71
K = 0,186	R = 0,2	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:

Fator de ponderação do padrão: 0,348800004
 H82N: 1,156
 H82N: 1180,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 76.126,58

VALOR DO TERRENO

R\$ 513.873,42

VALOR TOTAL

R\$ 590.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 2.458,33 /m²

ELEMENTO : 11

1525/09

Rua Bom Jesus, 600
 Endereço: são paulo Bairro: Regente Feijó
 Cidade: 52 Quadra : 252 IF : 1021
 Setor :

Ofertante: Carbone
 Informante: Sr. Silva Tipo:
 Telefone: 2606-4000 Data:

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) : 250,0
 Área Principal (m) : 10,0
 Área Secundária (m) : -
 Área Equivalente (m) : 25,00
 Topografia : terreno plano
 Resistência do terreno : seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urt
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	200,00	40
Classe de Conservação	g	
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	57

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:

R = 0,2
 Foc: 0,409599996
 Fator de ponderação do padrão: 1,156
 H82N: 1180,00

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 111.745,43

VALOR DO TERRENO

R\$ 778.254,57

VALOR TOTAL

R\$ 890.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.560,00 /m²

ELEMENTO : 12

1526/w

Rua Miragem, 338
 Bairro: Regente Feijó
 São Paulo 52 Quadra : 327 IF : 1220

Ofertante: *Aráuz*
 Informante: Sr. Julio Tipo:
 Telefone: 2501-0105 Data:

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 125,0
 Área Principal (m²): 5,0
 Área Secundária (m²): -
 Área Equivalente (m²): 25,00
 Situação do terreno: terreno plano
 Característica do terreno: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª ;
 Uso predominante na região: urb
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	130,00	40
Classe de Conservação	f	
Termo	médio	
lc = 70	%vida:	57
K = 0,369	R = 0,2	
	Foc:	0,49519999
Fator de ponderação do padrão:		1,156
H82N:		1180,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 87.814,01

VALOR DO TERRENO

R\$ 562.185,99

VALOR TOTAL

R\$ 650.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 5.200,00 /m²

LEV-TEC Banco de Dados

Fone : 99120.8829

PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200

Data 26/03/2.015

1527w

PESQUISA
DE
VALORES
IMOBILIÁRIOS

= VENDA =

Local : Rua Anália Franco, 426
Vila Regente Feijó
Setor 52 - Quadra 229 Zona 3
Índice Local : 1.237,00/15

Solicitante : Eng^o Fernando P.A.Neves

PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200

Data 26/03/2.015

1528/09

IMPLANTADO Nº 09

Endereço	Rua Bom Jesus, 163		
Bairro	Vila Regente Feijó		
Setor	52	Quadra	3
Valor	= R\$ 960.000,00	Zona	3
Dimensões	- do terreno		Índice Fiscal : 1.155,00/15
	- da Construção	=	Condições : à vista
	- formato	= Regular	175,00m ² - Testada : 7,00 m
170,00m ²			
Tipo	Sobrado		Idade Aparente : 40 anos
Padrão	Médio necessitando alguns reparos		
Topografia	Plana		Inundável : Não
Me melhoramentos Públicos	Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)		
Informante	Imob. Nipo - Fone 2339.2554 - Sra. Vanessa		

FOTO



1529/w

PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200 Data 26/03/2.015

RELATÓRIO Nº 02

Endereço : Rua Pantojo, 382	
Bairro : Vila Regente Feijó	
Setor : 52	Quadra : 229
Valor = R\$ 650.000,00	Zona : 3
Índice Fiscal : 1.179,00/15	
Condições : à vista	
Dimensões	- do terreno = 80,00m ²
	- da Construção = 90,00m ²
	- formato = Regular
Idade Aparente : 20 anos	
Tipo : Sobrado	
Padrão : Médio necessitando alguns reparos	
Topografia : Plana	
Inundável : Não	
Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gas e Arborização)	
Informante : Imob. M.Cas - Fone 2965.6090 - Sra. Roseli	

FOTO



PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200 Data 26/03/2.015

ELEMENTO Nº 03

Endereço : Rua Anália Franco, 397	
Bairro : Vila Regente Feijó	
Setor : 52	Quadra : 230
Valor = R\$ 750.000,00	Zona : 3
Índice Fiscal : 1.283,00/15	
Condições : à vista	
Dimensões	- do terreno = 235,00m ²
	- da Construção = 300,00m ²
	- formato = Regular
Testada : 10,00 mf.	
Tipo : Sobrado	
Idade Aparente : 60 anos	
Padrão : Médio necessitando alguns reparos	
Topografia : Plana	
Inundável : Não	
Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)	
Informante : Imob. M.Cas - Fone 2965.6090 - Sra. Roseli	

FOTO



PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200 Data 26/03/2.015

RELATÓRIO Nº 04

Endereço : Rua Pantojo, 519			
Bairro : Vila Regente Feijó			
Setor : 52	Quadra :	Zona : 3	Índice Fiscal : 1.234,00/15
Valor = R\$ 375.000,00			
Dimensões	- do terreno =	Condições : à vista	
	- da Construção =	125,00m ² - Testada :	5,00 mf.
	- formato =	80,00m ²	
Tipo : Casa Térrea			Idade Aparente : 40 anos
Padrão : Médio necessitando alguns reparos			
Topografia : Plana	Inundável : Não		
Melhoramentos Públicos :	Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)		
Informante :	Imob. Carbone - Fone 2606.4000 - Sr. Silva		

FOTO



PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200 Data 26/03/2.015

DECLARIMENTO Nº 006

Endereço : Rua Pantojo, 578	
Bairro : Vila Regente Feijó	
Setor : 52	Quadra : 4
Valor = R\$ 750.000,00	Zona : 3
Índice Fiscal : 1.259,00/15	
Condições : à vista	
Dimensões	- do terreno = 210,00m ²
	- da Construção = 200,00m ²
	- formato = Regular
Tipo : Sobrado	
Idade Aparente : 30 anos	
Padrão : Médio necessitando alguns reparos	
Topografia : Plana	
Inundável : Não	
Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)	
Informante : Imob. Hebron - Fone 2942.8081	

FOTO



PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200 Data 26/03/2.015

ELEMENTO Nº 06

Endereço : Rua Pantojo, 598		Índice Fiscal : 1.259,00/15	
Bairro : Vila Regente Feijó		Condições : à vista	
Setor : 52	Quadra : 4	Zona : 3	
Valor = R\$ 1.350.000,00			
Dimensões	- do terreno	=	240,00m ²
	- da Construção	=	300,00m ²
	- formato	=	Regular
Tipo : Sobrado		Idade Aparente : 20 anos	
Padrão : Médio necessitando alguns reparos		Inundável : Não	
Topografia : Plana		Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)	
Informante : Imob. Innovacom - Fone 3895.7404 - Sr. Wesley			

FOTO



PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200 Data 26/03/2.015

ESL/IMMUTER/INTO Nº 07

Endereço : Rua Ibo, 248A			Índice Fiscal : 1.250,00/15
Bairro : Vila Regente Feijó			
Setor : 52	Quadra : 230	Zona : 3	
Valor = R\$ 500.000,00			
Dimensões			Condições : à vista
- do terreno =			100,00m ² - Testada : 4,50 mf.
- da Construção =			m ²
- formato =	Regular		
Tipo : Sobrado			Idade Aparente : 40 anos
Padrão : Médio necessitando alguns reparos			
Topografia : Plana			Inundável : Não
Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)			
Informante : Imob. M.Cas - Fone 2965.6090 - Sra. Roseli			

FOTO



1534/w

PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200 Data 26/03/2.015

ELEMENTO Nº 08

Endereço : Rua Miragem, 101			
Bairro : Vila Regente Feijó			
Setor : 52	Quadra : 7		
Valor = R\$ 800.000,00	Zona : 3		
Índice Fiscal : 1.273,00/15			
Dimensões	- do terreno =	Condições : à vista	
	- da Construção =	180,00m ²	- Testada : 6,00 mf.
	- formato =	200,00m ²	
Tipo : Sobrado		Idade Aparente : 30 anos	
Padrão : Médio necessitando alguns reparos			
Topografia : Plana		Inundável : Não	
Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)			
Informante : Imob. Reginaldo - Fone 2916.4002 - Sr. Rodrigo			

FOTO



1535/w

PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200 Data 26/03/2.015

IMPLANTAMENTO Nº 009

Endereço : Rua Capituba, 183			
Bairro : Vila Regente Feijó			
Setor : 52	Quadra : 7	Zona : 3	Índice Fiscal : 1.266,00/15
Valor = R\$ 950.000,00			
Condições : à vista			
Dimensões		- do terreno = 206,00m ²	- Testada : 7,50 mf.
		- da Construção = 200,00m ²	
		- formato = Regular	
Tipo : Sobrado			Idade Aparente : 40 anos
Padrão : Médio necessitando alguns reparos			
Topografia : Plana		Inundável : Não	
Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)			
Informante : Imob. Stasimoveis - Sra. Cida - Fone 2605.4464			

FOTO



PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200 Data 26/03/2.015

ELEMENTO Nº 10

Endereço : Rua Capituba, 195	
Bairro : Vila Regente Feijó	
Setor : 52	Quadra : 7
Valor = R\$ 650.000,00	Zona : 2
Índice Fiscal : 1.266,00/15	
Condições : à vista	
Dimensões	- do terreno = 240,00m ²
	- da Construção = 220,00m ²
	- formato = Regular
Tipo : Sobrado	
Idade Aparente : 40 anos	
Padrão : Médio necessitando alguns reparos	
Topografia : Plana	
Inundável : Não	
Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)	
Informante : Imob. Detalho - Fone 2028.2515 - Sr. Manoel	

FOTO



1537w

PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200
Data 26/03/2.015

REGISTRO Nº 11

Endereço :	Rua Maria Adelaide, 65, esq. c/Rua Otti				
Bairro :	Vila Regente Feijó				
Setor :	52	Quadra :	23		
Valor = R\$	590.000,00	Zona :	2		
Dimensões	- do terreno	=	Índice Fiscal : 844,00 e 908,00/15		
	- da Construção	=	Condições : à vista		
	- formato	=	240,00m ² - Testada : 8,00 mf.		
Tipo :		Sobrado			
Padrão :	Médio necessitando alguns reparos		Idade Aparente :	30 anos	
Topografia :		Plana		Inundável :	Não
Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)					
Informante : Imob. Advantage - Fone 2293.2366 - Sr. Abel					

FOTO



1538/09

PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200
Data 26/03/2.015

ELEMENTO Nº 12

Endereço : Rua Bom Jesus, 600		Índice Fiscal : 1.021,00 /15	
Bairro : Vila Regente Feijó		Condições : à vista	
Setor : 52	Quadra : 252	- Testada : 10,00 mf.	
Valor = R\$ 890.000,00		Zona : 2	
Dimensões	- do terreno =	250,00m ²	= Regular
	- da Construção =	200,00m ²	
	- formato =		
Tipo : Sobrado		Idade Aparente : 50 anos	
Padrão : Médio necessitando alguns reparos		Inundável : Não	
Topografia : Plana		Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)	
Informante : Imob. Carbone - Fone 2606.4000 - Sr. Silva			

FOTO



PESQUISA DE VALORES DE VENDA
Cód. VD.1200
Data 26/03/2.015

IMPLANTAMENTO Nº 13

Endereço : Rua Miragem, 338		Índice Fiscal : 1.220,00 /15	
Bairro : Vila Regente Feijó		Condições : à vista	
Setor : 52	Quadra : 327	Zona : 3	
Valor = R\$ 650.000,00			
Dimensões	- do terreno	=	125,00m ²
	- da Construção	=	130,00m ²
	- formato	=	Regular
Tipo : Sobrado		Idade Aparente : 30 anos	
Padrão : Médio necessitando alguns reparos		Inundável : Não	
Topografia : Plana			
Melhoramentos Públicos : Todos (Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Iluminação Pública, Coleta de Lixo, Gás e Arborização)			
Informante : Imob. Araujo - Fone 2601.0105 - Sr. Julio			

FOTO

