

VALIENGE CONSULTORIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Local:

Avenida Otávio Tarquínio de Souza, n° 1.065
Bairro Campo Belo
São Paulo - SP

Solicitante:

Indústria de Isolantes
Térmicos Calorisol S/A
CNPJ 59.311.977/0001-72

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14653-2

Número do Laudo:



VL 61020130461300301



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de venda do imóvel situado na Avenida Otávio Tarquínio de Souza, nº 1.065, bairro do Campo Belo, município de São Paulo, conforme solicitação da empresa Indústria de Isolantes Térmicos Calorisol S/A.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O aproveitamento efetivo de sua área.
- c) As características do terreno e suas benfeitorias.
- d) O comportamento do mercado imobiliário na região onde se localiza o imóvel.
- e) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- f) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo proprietário e sua análise não foi cotejada neste trabalho, que se restringe única e exclusivamente estimar um valor econômico para o mesmo.

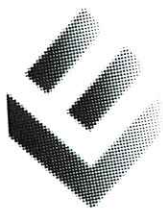
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nas vistorias e diligências datadas de 06/11/2013, visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na Avenida Otávio Tarquínio de Souza, nº 1.065, próxima da Avenida Vereador José Diniz. A região onde se situa o imóvel predominam os usos residenciais e atividades de serviços, ficando próximo de pontos importantes como o Aeroporto de Congonhas, Avenidas dos Bandeirantes e Washington Luiz.





Vide localização da área avaliada (em vermelho):



2.2. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com os documentos apresentados pelo contratante, o imóvel acha-se registrado pela Matrícula Imobiliária nº 28.846 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o imóvel está cadastrado sob nº 086.101.0008-1, cujos documentos encontram-se no **ANEXO 01**.

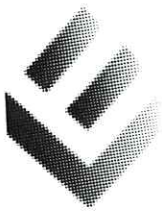
2.2.1. Área de terreno e topografia:

Ainda de acordo com os documentos apresentados, o imóvel possui área de terreno de 750,00 m² (15 m x 50 m). A área avaliada possui topografia plana em nível com o alinhamento viário da Avenida Otávio Tarquínio de Souza.

2.2.2. Infraestrutura da região:

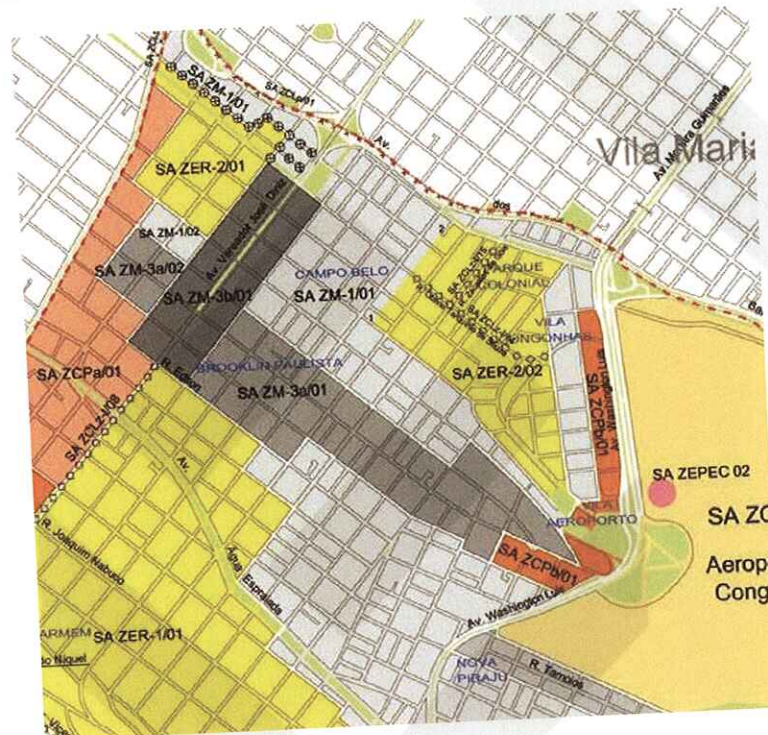
A região onde se localiza o imóvel possui toda a infraestrutura urbana, com acessos servidos por ruas pavimentadas, energia elétrica, tratamento de água e esgotos, gás canalizado, transporte urbano e rede telefônica.





2.2.3. Zoneamento e restrições de uso e ocupação:

De acordo com a **Lei de Municipal de Zoneamento n.º 13.885 de 25 de Agosto de 2004**, a área onde se situa o imóvel classifica-se como **ZONA DE MISTA DE BAIXA DENSIDADE – ZM-1a/01**, zoneamento típico de áreas com predominância de áreas comerciais e de serviços, mesclada com áreas residenciais de alto e médio padrão.



2.3. Benfeitorias e Construções:

Na área objeto desta avaliação constam duas construções que juntas perfazem 400,00 m² de área construída. De acordo com nossa vistoria, e embasada por informações fornecidas pelo proprietário a construção possui Padrão Médio Residencial com idade aparente de 30 anos, necessitando de reparos simples.

Para concluirmos pelo valor das construções e benfeitorias, utilizamos o estudo “Edificações – Valores de Venda” editado e publicado pelo IBAPE em 2002, com fatores de conversão previstos pelo adendo daquele trabalho publicado no ano de 2006.

Temos que o valor do Custo Unitário Básico de Construção Civil - CUB referente ao padrão r publicado pelo Sinduscon-SP referente ao mês de Outubro de 2013 (vide **ANEXO 02**), é de:

Outubro/2013:	R\$ 1.097,90/m ²
Variação:	0,17%
CUB	





Considerando a vistoria efetuada, podemos classificar dentro do mesmo estudo "Edificações – Valores de Venda", as edificações existentes e seu estado de conservação deverão ser calculados da seguinte forma a obter o valor de depreciação:

$Foc = R + K * (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do referido estudo.

K = Coeficiente de Ross / Heideck, encontrado na TABELA 2.

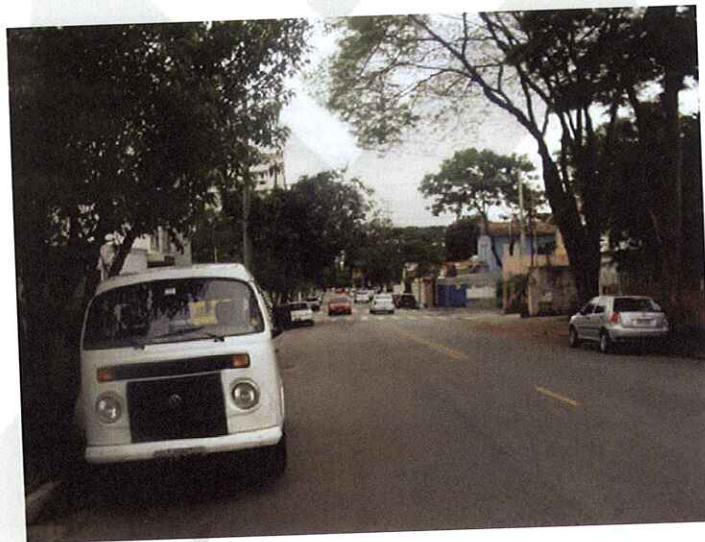
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

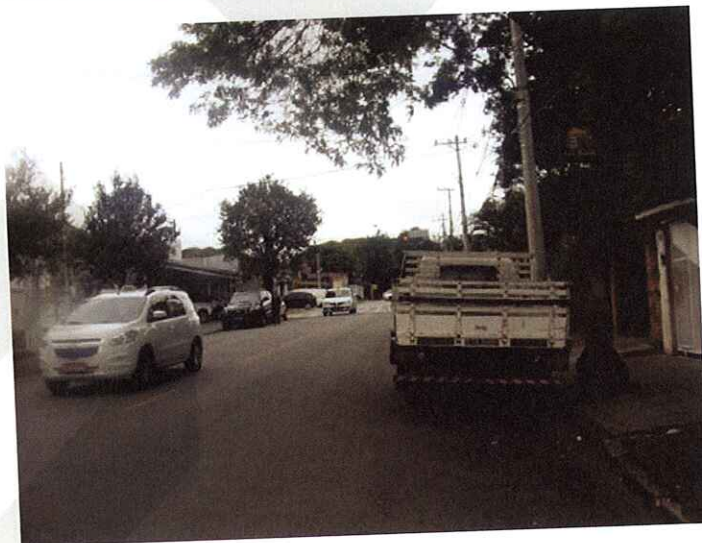
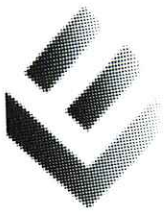
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos a levantamento fotográfico no local em 06/11/2013.

Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel para demonstrarmos os aspectos considerados no item 02.

Assim sendo, segue relatório fotográfico com os devidos comentários:

ENTORNO DO IMÓVEL AVALIADO:

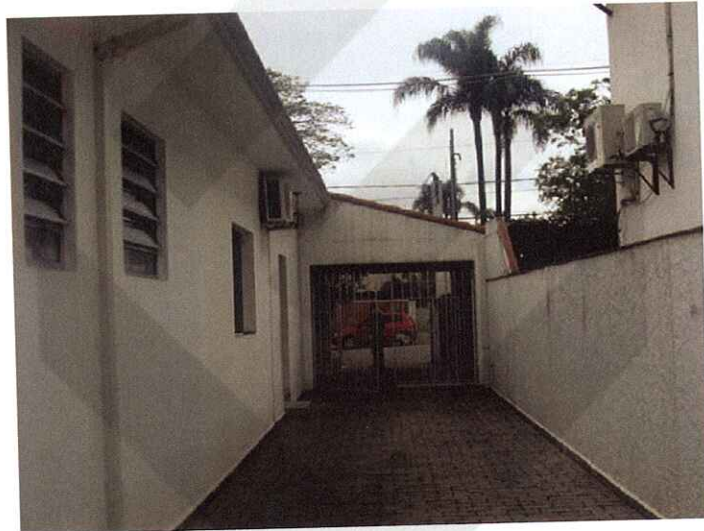


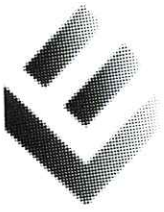


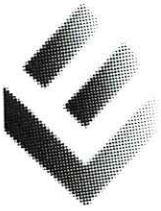


FACHADA E ÁREAS EXTERNAS DO IMÓVEL AVALIADO:

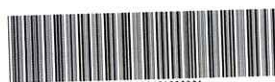
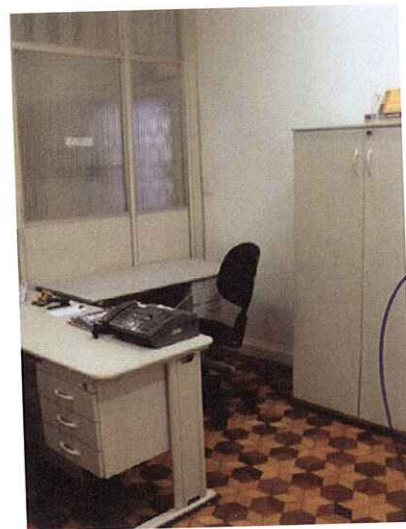


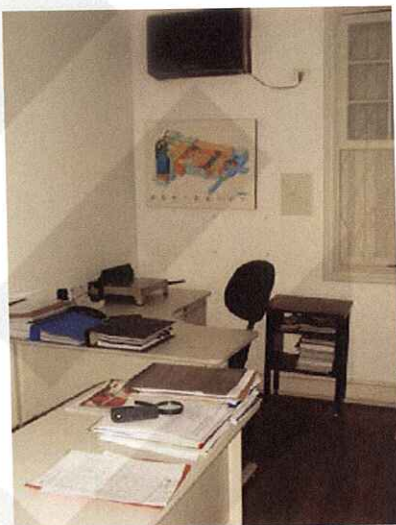
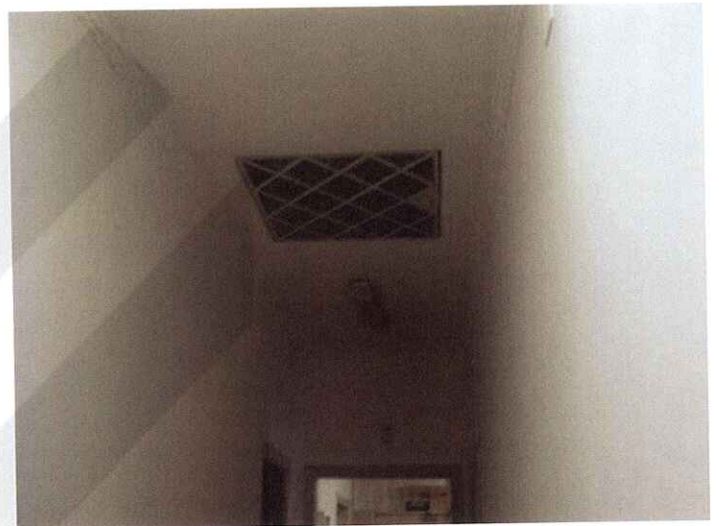
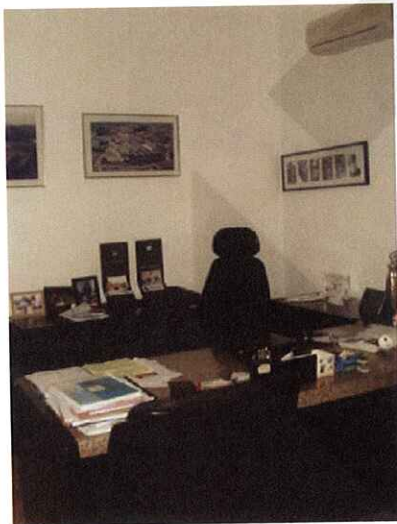
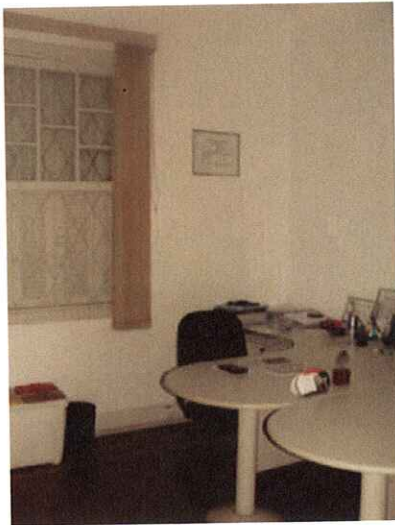


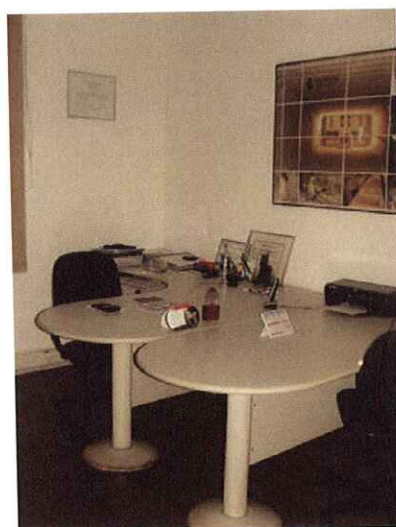
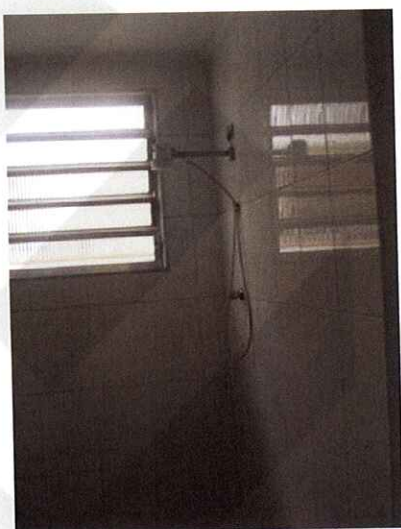
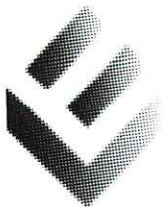




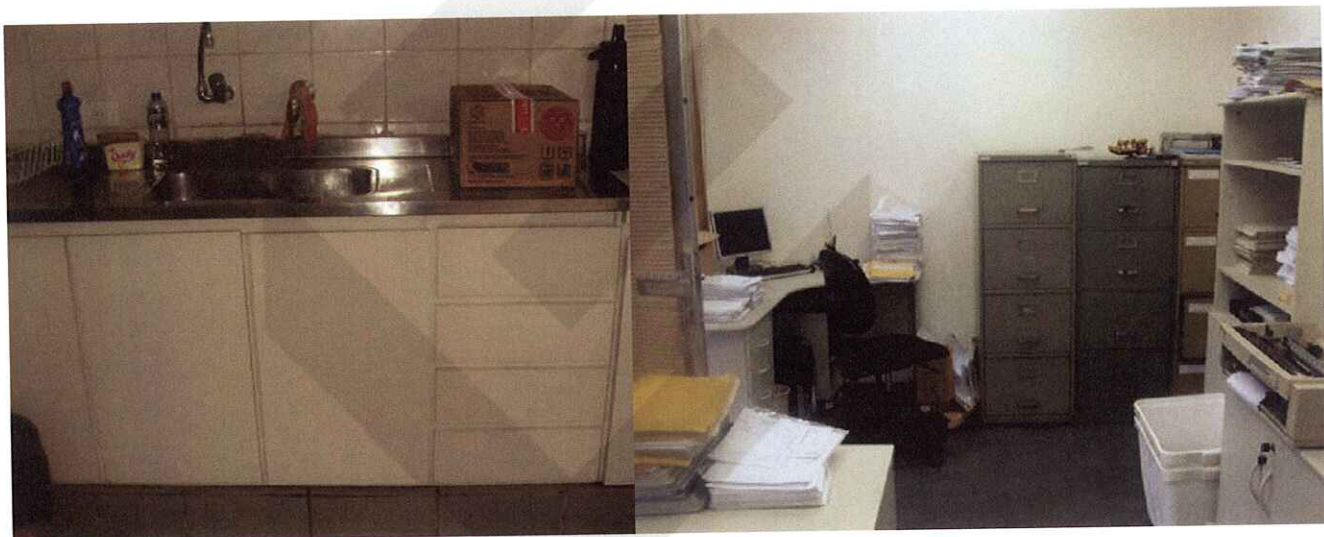
ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL AVALIADO:

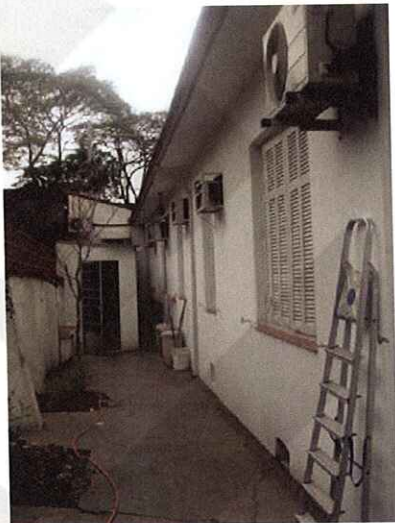
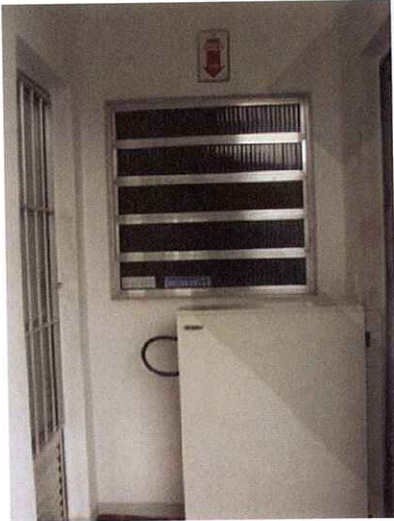
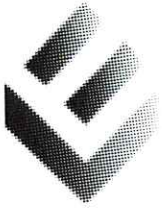


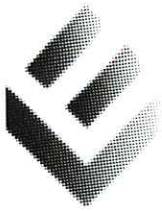




VL01020130461300301







4. AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Avaliação do Terreno Nu (VTN):

4.1.1 Pesquisa Imobiliária / Valor / M² Terreno Nu

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, procedemos a pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Um fator importante é a localização do imóvel, além da existência de ofertas comparativas no mesmo eixo de valorização econômica.

Foram pesquisadas junto às imobiliárias da região, onde foram coletadas 17 (dezesete) ofertas imobiliárias de imóveis com as mesmas características físicas e geoeconômicas terreno junto á imobiliárias da região.

Dada a insuficiência de ofertas comparativas de terreno nu (sem construções), foram colhidas ofertas de terrenos com construções, cujos valores foram subtraídos obedecendo ao critério do método involutivo, previsto na NBR 14.653-2 da ABNT, perfazendo um total de 17 (Dezesete) ofertas situadas no Setor Fiscal 086, onde se situa o imóvel avaliado, a seguir detalhadas.

Observa-se que o comportamento do mercado imobiliário na região onde se situa o imóvel avaliado apresenta algumas peculiaridades. No entorno do imóvel existem áreas cujo aproveitamento fica comprometido em função do zoneamento e também pela proximidade com o Aeroporto de Congonhas, assim sendo dentro da pesquisa imobiliária que se realizou foram admitidos os seguintes critérios de homogeneização dos valores médios por metro quadrado, a saber:

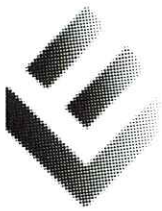
FATOR OFERTA – O Fator Oferta caracteriza-se pela redução das ofertas em 10% em função da negociação entre as partes em condições de oferta e procura.

FATOR APROVEITAMENTO – Na pesquisa efetuada, 14 imóveis situam-se em Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e outros 03 em Zona de Centralidade Polar e Linear (ZCP e ZCL). Enquanto o imóvel situa-se em Zona Mista de Baixa Densidade – ZM1. A estes fatores atribuímos os seguintes pesos valorizantes ou desvalorizantes:

ZER – 0,85
ZCP e ZCL – 1,15
ZM1 – 1,00

FATOR TRANSPOSIÇÃO – Nas ofertas pesquisadas há diferenças de índices da Planta Genérica de Valores (PGV) que traduzem áreas mais ou menos valorizadas em função de sua localização.





ELEMENTO COMPARATIVO N° 01

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0341

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua José dos Santos Júnior, 319
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 362 I.F. : 647,00 / 12

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 : 1.050.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 300,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RMe Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 260,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alpha Bens Imóveis
Endereço - Avenida Vereador José Diniz, 1090
Contato - Sra. Maria Aparecida Fone: 2155-1559

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Médio - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples





VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0342

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua José dos Santos Júnior, 344
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 077 I.F. : 792,00 / 12

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 : 2.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 800,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 20,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RMe Idade : 45 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 400,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alpha Bens Imóveis
Endereço - Avenida Vereador José Diniz, 1090
Contato - Sra. Maria Aparecida Fone: 2155-1559

OBSERVAÇÕES

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



V1G1070130461300301



ELEMENTO COMPARATIVO N° 03

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0343

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua José dos Santos Júnior, 346
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 077 I.F. : 792,00 / 12

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 : 1.600.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 400,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Aclive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

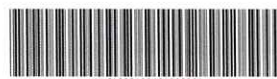
Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RMe Idade : 40 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 230,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
Endereço - No local
Contato - Sr. Edson Bernardes Fone: 3455-2307

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Médio - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes





VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO N° 04

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0344

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua José dos Santos Júnior, 480 - esquina
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 087 I.F. : 792,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Barão de Jaceguai

Frente 2 : 27,00 I.F.2 : 772,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 162,00 Situação : Esquina

Testada : 6,00 Formato : Regular

Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RMe Idade : 25 anos

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

Area Superior : 0,00 Area Total : 260,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Fábio Vicentini Imóveis

Endereço - Rua Texas, 757

Contato - Sr. Fábio

Fone: 5505-9205

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Médio - 25 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



VL6102013046100901



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO N° 05

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0345

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Barão de Jaceguai, 629 - esquina
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 369 I.F. : 655,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua José dos Santos Júnior

Frente 2 : 15,00 I.F.2 : 694,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 700.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 300,00 Situação : Esquina

Testada : 20,00 Formato : Regular

Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão : Idade : 0 anos

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

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

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bamberg Imóveis

Endereço - Rua Marechal Deodoro, 543

Contato - Sr. Alexandre

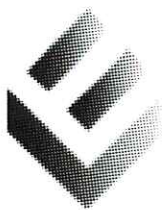
Fone: 5522-8000

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



VLCI020130461300301



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO N° 06

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0346

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Antonio de Macedo Soares, 547 - esquina
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 111 I.F. : 742,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Dr. Diógenes Certain

Frete 2 : 20,00 I.F.2 : 767,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 600.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 120,00 Situação : Esquina

Testada : 6,00 Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 20 anos

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

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

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Ganã Imóveis

Endereço - Rua Pascal, 1023

Contato - Sr. Moisés

Fone: 2613-1667

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 20 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular



VLC020130461300301



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO N° 07

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0347

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Antonio de Macedo Soares, 459 - esquina
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 112 I.F. : 792,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Bernardino de Campos

Frete 2 : 24,00 I.F.2 : 786,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.300.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 576,00 Situação : Esquina

Testada : 24,00 Formato : Regular

Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

Padrão : Idade : 0 anos

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

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

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. João

Fone: 9171-4400

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



VIGI020130461300301



ELEMENTO COMPARATIVO N° 08

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0348

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Antonio de Macedo Soares, 447
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 112 I.F. : 792,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Agua, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.600.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 380,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSu Idade : 25 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 307,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Eva

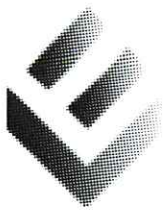
Fone: 7871-7431

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Superior - 25 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples





ELEMENTO COMPARATIVO N° 09

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0349

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Bernardino de Campos, 551
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 087 I.F. : 775,00 / 12

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 : 1.700.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 400,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

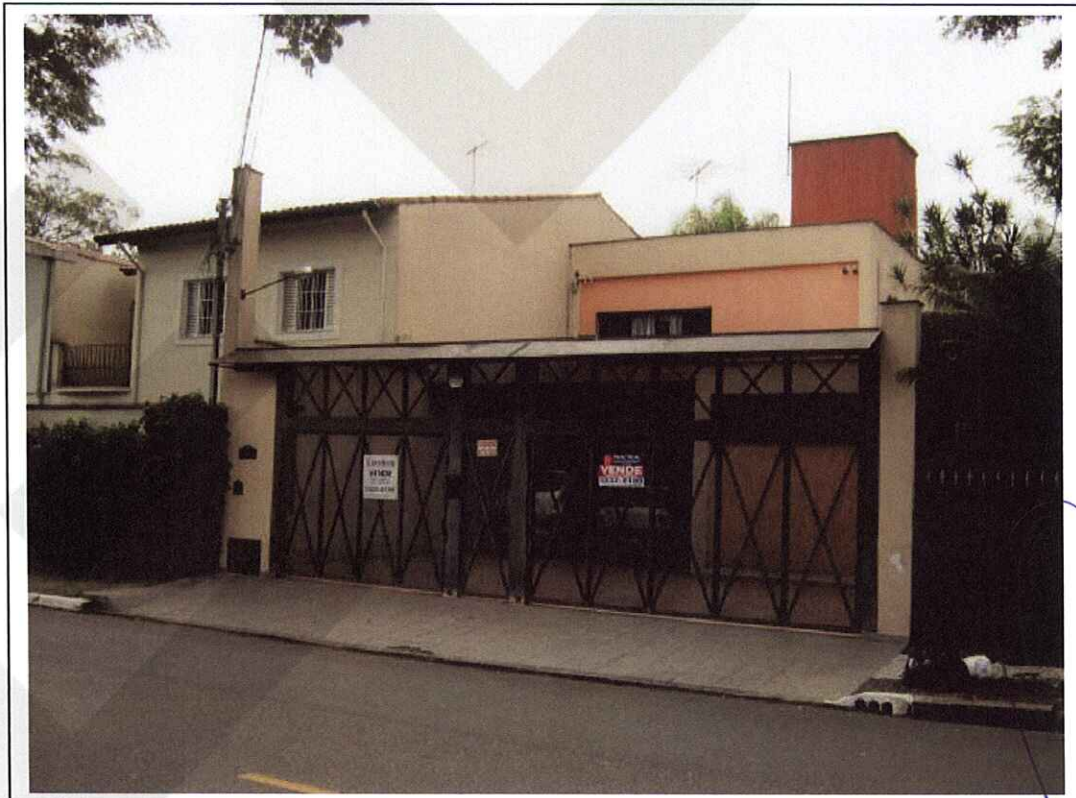
Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSu Idade : 20 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 320,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma
Endereço - No local
Contato - Sra. Keith Fone: 9972-7205

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Superior - 20 anos
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular





ELEMENTO COMPARATIVO N° 10

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0350

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Bernardino de Campos, 511 - esquina
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 087 I.F. : 775,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

LIMITOFES

Via 2 : esquina c/ Rua Constantino de Souza
Frente 2 : 25,00 I.F.2 : 775,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 950.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00 Situação : Esquina
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RMe Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 210,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Saez

Fone: 5093-3420

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Médio - 30 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples





ELEMENTO COMPARATIVO N° 11

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0351

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Joaquim Nabuco, 501
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 086 I.F. : 785,00 / 12

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 : 850.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 300,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 40 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 210,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Keith

Fone: 9972-7205

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes





VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO N° 12

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0352

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Joaquim Nabuco, 766
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 116 I.F. : 759,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.800.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 500,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSu Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 180,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis
Endereço - Rua Pascal, 249
Contato - Sr. Hamilton Fone: 2344-1000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Superior - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



VLD1020130461300301



ELEMENTO COMPARATIVO N° 13

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0353

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Joaquim Nabuco, 774
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 116 I.F. : 759,00 / 12

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

Area : 400,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RMe Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 180,00

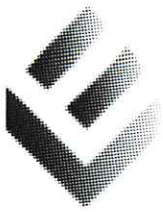
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Plus Imóveis
Endereço - Alameda dos Tupiniquins, 1026
Contato - Sr. Bueno Fone: 5099-8800

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Médio - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples





ELEMENTO COMPARATIVO N° 14

FICHA DE PESQUISA N. B2-06-0354

Data: 27/06/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Constantino de Souza, 2047
Bairro : Campo Belo
Setor : 086 Zona : ZER1
Quadra : 084 I.F. : 798,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.000.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 850,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 16,10 Formato : Irregular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

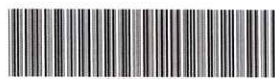
Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RFi Idade : 20 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 320,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bamberg Imóveis
Endereço - Rua Marechal Deodoro, 543
Contato - Sra. Maisa Fone: 5522-8000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Fino - 20 anos
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular





ELEMENTO COMPARATIVO N° 15

FICHA DE PESQUISA N. B2-08-0153

Data: 15/08/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Avenida Santo Amaro, 3013 - esquina
Bairro : Vila Nova Conceição
Setor : 086 Zona : ZCLz
Quadra : 056 I.F. : 659,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Georgia

Frente 2 : 26,67 I.F.2 : 949,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 800,00 Situação : Esquina

Testada : 30,00 Formato : Regular

Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : ESi Idade : 25 anos

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

Area Superior : 0,00 Area Total : 250,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Disk Galpões

Endereço - Avenida Cupecê, 6062

Contato - Sr. André

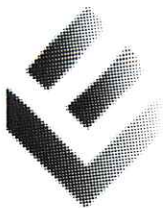
Fone: 5625-2525

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Simples - 25 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples





VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO N° 16

FICHA DE PESQUISA N. B2-08-0155

Data: 15/08/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Avenida Santo Amaro, 3999 - esquina
Bairro : Vila Nova Conceição
Setor : 086 Zona : ZCPa
Quadra : 016 I.F. : 825,00 / 12

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Gabriele D'Annunzio

Frente 2 : 45,00 I.F.2 : 1.070,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 5.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 1.200,00 Situação : Esquina

Testada : 20,00 Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

Padrão : 0 Idade : 0 anos

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

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

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis

Endereço - Avenida Moema, 300

Contato - Sr. Luis

Fone: 2344-7300

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



VLG000130461300301



ELEMENTO COMPARATIVO N° 17

FICHA DE PESQUISA N. B2-08-0156

Data: 15/08/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Demóstenes, 37
Bairro : Vila Nova Conceição
Setor : 086 Zona : ZCPa
Quadra : 046 I.F. : 1.090,00 / 12

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 : 2.400.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 400,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial
Padrão : ESi Idade : 20 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 130,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis
Endereço - Avenida Moema, 300
Contato - Sr. Luis Fone: 2344-7300

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção comercial térrea - Padrão Simples - 20 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples





HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS

ELEMENTO COMPARATIVO	ÁREA DE TERRENO M ²	ÁREA CONSTR. M ² (A)	VALOR OFERTA	VALOR CONSTR. (B)	ÍNDICE FISCAL
1 Rua José dos Santos Junior, 319	300,00	260,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 168.027,99	647,00
2 Rua José dos Santos Junior, 344	800,00	400,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 252.418,19	792,00
3 Rua José dos Santos Junior, 346	400,00	230,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 148.640,14	792,00
4 Rua José dos Santos Junior, 480	162,00	300,00	R\$ 850.000,00	R\$ 193.878,45	769,00
5 Rua Barão de Jaceguai, 629 - Esquina	300,00	-	R\$ 700.000,00	R\$ -	694,00
6 Rua Antonio de Macedo Soares, 547 - Esquina	120,00	180,00	R\$ 600.000,00	R\$ 116.327,07	767,00
7 Rua Antonio de Macedo Soares, 459 - Esquina	576,00	-	R\$ 2.300.000,00	R\$ -	792,00
8 Rua Antonio de Macedo Soares, 447	380,00	307,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 198.402,28	792,00
9 Rua Bernardino de Campos, 551	400,00	320,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 530.608,09	775,00
10 Rua Bernardino de Campos, 511 - Esquina	250,00	210,00	R\$ 950.000,00	R\$ 265.252,68	775,00
11 Rua Joaquim Nabuco, 501	300,00	210,00	R\$ 850.000,00	R\$ 115.112,76	785,00
12 Rua Joaquim Nabuco, 766	500,00	180,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 290.608,68	759,00
13 Rua Joaquim Nabuco, 774	400,00	180,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 290.608,68	759,00
14 Rua Constantino de Souza, 2047	850,00	320,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 516.637,66	798,00
15 Avenida Santo Amaro, 3013 - Esquina	800,00	250,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 239.992,16	659,00
16 Avenida Santo Amaro, 3999 - Esquina	1.200,00	-	R\$ 5.000.000,00	R\$ -	825,00
17 Rua Demóstenes, 37	400,00	130,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 124.795,92	1.090,00

ELEMENTO COMPARATIVO	VALOR UNITÁRIO TERRENO NÚ (A-B)	FATOR OFERTA	FATOR APROVEITAMENTO	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
1 Rua José dos Santos Junior, 319	R\$ 2.939,91	0,90	1,15	1,21	R\$ 3.682,40
2 Rua José dos Santos Junior, 344	R\$ 2.809,48	0,90	1,15	0,99	R\$ 2.874,77
3 Rua José dos Santos Junior, 346	R\$ 3.628,40	0,90	1,15	0,99	R\$ 3.712,72
4 Rua José dos Santos Junior, 480	R\$ 4.050,13	0,90	1,15	1,02	R\$ 4.268,20
5 Rua Barão de Jaceguai, 629 - Esquina	R\$ 2.333,33	0,90	1,15	1,13	R\$ 2.724,70
6 Rua Antonio de Macedo Soares, 547 - Esquina	R\$ 4.030,61	0,90	1,15	1,02	R\$ 4.258,70
7 Rua Antonio de Macedo Soares, 459 - Esquina	R\$ 3.993,06	0,90	1,15	0,99	R\$ 4.085,85
8 Rua Antonio de Macedo Soares, 447	R\$ 3.688,42	0,90	1,15	0,99	R\$ 3.774,13
9 Rua Bernardino de Campos, 551	R\$ 2.923,48	0,90	1,15	1,01	R\$ 3.057,04
10 Rua Bernardino de Campos, 511 - Esquina	R\$ 2.738,99	0,90	1,15	1,01	R\$ 2.864,12
11 Rua Joaquim Nabuco, 501	R\$ 2.449,62	0,90	1,15	1,00	R\$ 2.528,90
12 Rua Joaquim Nabuco, 766	R\$ 3.018,78	0,90	1,15	1,03	R\$ 3.223,24
13 Rua Joaquim Nabuco, 774	R\$ 2.523,48	0,90	1,15	1,03	R\$ 2.694,39
14 Rua Constantino de Souza, 2047	R\$ 2.921,60	0,90	1,15	0,98	R\$ 2.967,02
15 Avenida Santo Amaro, 3013 - Esquina	R\$ 3.450,01	0,90	0,85	1,19	R\$ 3.135,87
16 Avenida Santo Amaro, 3999 - Esquina	R\$ 4.166,67	0,90	0,85	0,95	R\$ 3.025,23
17 Rua Demóstenes, 37	R\$ 5.688,01	0,90	0,85	0,72	R\$ 3.125,77
				VALOR MÉDIO	R\$ 3.294,30
				(-) 30%	R\$ 2.306,01
				(+) 30%	R\$ 4.282,59

Nº de elementos pesquisados: 017

Nº de elementos utilizados: 017

Valor médio / m²: R\$ 3.294,00





4.1.2 Avaliação do Terreno Nú (V_{TN})

O valor do terreno nu do imóvel avaliado, sem benfeitorias, se dará pelo cálculo da área de terreno multiplicado pelo valor unitário obtido no item 4.1.1, assim temos:

$$V_{TN} = 750,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.294,00$$
$$V_{TN} = \text{R\$ } 2.470.500,00 \text{ ou } \text{R\$ } 2.470.000,00$$

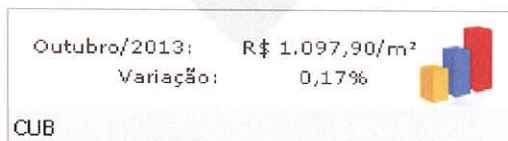
4.1.3 Valor das Edificações e Benfeitorias (V_C):

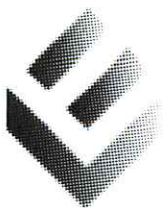
Na área objeto desta avaliação constam duas construções que juntas perfazem 400,00 m² de área construída. De acordo com nossa vistoria, e embasada por informações fornecidas pelo proprietário a construção possui Padrão Médio Residencial com idade aparente de 30 anos, necessitando de reparos simples.

Para concluirmos pelo valor das construções e benfeitorias, pautamos pelos aspectos e características apontadas no item 2.4.1, 2.4.2 e levantamento fotográfico constante no item 3.

Com base nestas características, utilizamos o estudo "Edificações – Valores de Venda" editado e publicado pelo IBAPE em 2002, com fatores de conversão previstos pelo adendo daquele trabalho publicado no ano de 2007.

Temos que o valor do Custo Unitário Básico de Construção Civil - CUB referente ao padrão R8N publicado pelo Sinduscon-SP referente ao mês de Outubro de 2013 (**ANEXO 02**), é de:





Considerando a vistoria efetuada, podemos classificar dentro do mesmo estudo "Edificações - Valores de Venda", as edificações existentes e seu estado de conservação deverão ser calculados da seguinte forma a obter o valor de depreciação:

$F_{oc} = R + K * (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do referido estudo.

K = Coeficiente de Ross / Heideck, encontrado na TABELA 2.

Assim sendo:

- Área Construída: 400,00 m²
- Valor CUB Sinduscon-SP Ref. Outubro 2013: R\$ 1.097,90
- Padrão Residencial Médio: 1,386
- Depreciação: Idade 30 anos – Estado Regular – 0,803

$$V_C = 400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.097,90 \times 1,386 \times 0,803$$

$$V_C = \text{R\$ } 488.766,64 \text{ ou } \text{R\$ } 489.000,00$$

4.1.4 Valor de Venda do imóvel (V_v):

O valor de venda será a soma do valor de terreno e construções, a saber:

$$V_V = \text{R\$ } 2.470.000,00 + \text{R\$ } 489.000,00$$

$$V_V = \text{R\$ } 2.959.000,00$$





4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, procedemos ao seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	3
TOTAL DE PONTOS					16

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 16 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação). Vide ANEXO 03.





5. CONCLUSÕES

Tendo em vista o exposto e os aspectos apontados neste laudo, temos a concluir que:

O valor de venda sugerido para o imóvel situado na Avenida Otávio Tarquínio de Souza, nº 1.065, bairro do Campo Belo, município de São Paulo, conforme apuramos mediante aplicação da norma NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da ABNT e demais normas específicas, é de:

R\$ 2.959.000,00

**(Dois milhões, novecentos e cinquenta e nove mil reais)
referentes ao mês de Outubro de 2013**

6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo com 36 (trinta e seis) laudas digitadas somente no anverso, mais 39 (trinta e nove) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Assim sendo, vai a presente página devidamente datada e assinada digitalmente pelo autor do Laudo.

São Paulo, 07 de Novembro de 2013.

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19

Responsável Técnico:
MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI
CREA N.º 5060368556





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

ART de Obra ou Serviço
92221220121296613

1. Responsável Técnico

MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI

Título Profissional: ENGENHEIRO ELETRICISTA

Empresa Contratada:

RNP: 2609435630

Registro: 5060368556-SP

Registro: 0000000-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **VALIENGE CONSULTORIA LTDA.**

Endereço: Avenida PRESTES MAIA

Complemento: CJ. 817

Cidade: São Paulo

Contrato: Sem número

Valor: R\$ 3.000,00

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

Nº: 241

Bairro: CENTRO

UF: SP

CEP: 01031-001

Celebrado em: 29/09/2012

Vinculada à Art nº:

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida PRESTES MAIA

Complemento: CJ. 817

Cidade: São Paulo

Data de Início: 29/09/2012

Previsão de Término: 05/10/2012

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Proprietário:

Nº: 817

Bairro: CENTRO

UF: SP

CEP: 01031-001

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução				Quantidade	Unidade
1	Perícia	Serviços de	Edificação	99000,00	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA REFERENTE AOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DA EMPRESA VALIENGE CONSULTORIA NO PERÍODO DE 29/09/2012 A 29/09/2013.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.



BANCO DO BRASIL
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo
 Agência / Código do Cedente: 3336-7/00401783-8
 Nosso Número: 92221220121296613

Recibo do Sacado

SACADO: MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI	CREASP: 5060368556
Data de Emissão: 29/09/2012	Data Vencimento: 08/10/2012
Numero ART:92221220121296613	
Valor	R\$ 60,00

*Depósitos ou transferências entre contas não serão reconhecidos por nossos sistemas.
 A quitação do título ocorrerá somente após a informação do crédito bancário.*

Autenticação Mecânica

03/10/2012 - BANCO DO BRASIL - 10:53:59
 783113175 0059

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

=====

BANCO DO BRASIL S.A.

=====

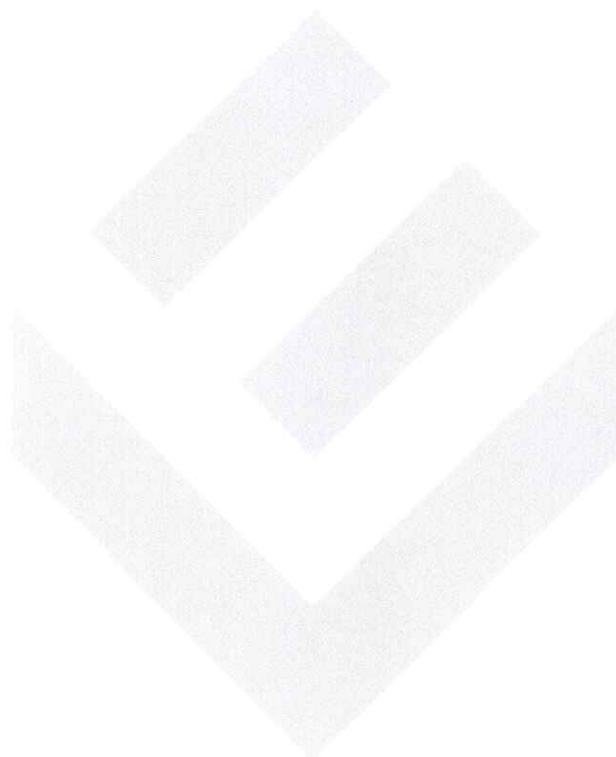
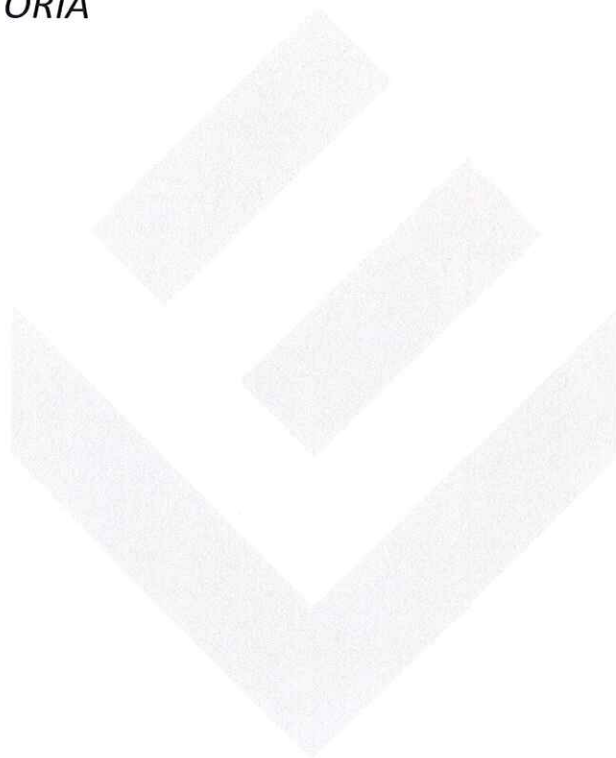
0019922210292221220112129661321575480000006000
 NOSSO NUMERO 92221220121296613
 CONVENIO 00922212
 CONSELHO REGIONAL DE ENG ARQ E
 AGENCIA/COD. CEDENTE 3336/00401783
 DATA DE VENCIMENTO 08/10/2012
 DATA DO PAGAMENTO 03/10/2012
 VALOR DO DOCUMENTO 60,00
 VALOR COBRADO 60,00

=====

NR. AUTENTICACAO F.9E5.ACF,514,FC3,98F
 LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
 ENTRE OUTRAS INFORMACOES.



VALIENGE CONSULTORIA



ANEXO 01

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL AVALIADO
CARNÊ IPTU 2013



VL01070130461300301



O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 28.846	ficha 01
---------------------	-------------

São Paulo, 16 de maio de 1978

IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, à rua Pirassununga, nº 638, antigo 916, no bairro de Campo Belo, antigo bairro da Traição ou Rincão do Buraco do Peixe, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, situado na quadra 29, no quarteirão formado pelas ruas Pirassununga, Barão de Jacoqui, Moraes Barros e Prudente de Moraes, distante 35,55 metros de esquina da rua Barão de Jacoqui, e 49,45 metros de esquina da rua Prudente de Moraes, lado direito de quem da rua Barão de Jacoqui vai para a rua Prudente de Moraes, indo pela rua Pirassununga, medindo 15,00 metros de frente para a referida rua Pirassununga, por 50,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos, a mesma medida de frente, encerrando uma área de 750,00 metros quadrados, confrontando atualmente pelo lado direito de quem do imóvel elha para a rua com o prédio nº 650, pelo lado esquerdo com o prédio nº 598, ambos da mesma rua Pirassununga, e pelos fundos, com o prédio nº 511, da rua Moraes Barros. Contribuinte nº 086.101.0008-1.

PROPRIETÁRIO: ANTONIO ACRAS, brasileiro, do comércio, separado judicialmente, RG. nº 598.745-SP, CIC/MF nº 033.232.768-09 domiciliado e residente nesta Capital, à rua Wenceslau Braz, nº 146, 6º andar, conjunto 605.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 93.305, neste Registro. O Escrevente habilitado, *[Assinatura]*, (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial, *[Assinatura]*, R.1 - 28.846 - São Paulo, 16 de maio de 1978.

PROMITENTE VENDEDOR: ANTONIO ACRAS, separado judicialmente, já qualificado como proprietário.

PROMITENTE COMPRADORA: INDUSTRIA DE ISOLANTES TÉRMICOS CALORISOL S/A, com sede nesta Capital, à rua Anita, nº 100, . . . CGC/MF nº 59.311.977/0001-72.

TÍTULO: Compromisso de Compra e Venda.

continua no verso





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
28.846

ficha
02

São Paulo, 31 de julho de 19 80

605.

ADQUIRENTE: INDUSTRIA DE ISOLANTES TERMICOS CALDAISOL S/A., / com sede nesta Capital, à Rua Anita nº 100, CGC nº 59.311.977/0001-72.

TITULO: Compra e venda

FORMA DO TITULO: Escritura de 05 de maio de 1.980, de notas / do 7º Tabelião desta Capital, livro 3.660, fle. 124.

VALOR: CR\$ 3.300.000,00 (Tres milhões e trezentos mil cruzeiros). A presente venda cumpre o compromisso constante do R.1 da matrícula. O Escrevente Habilitado *[Assinatura]*, (José Roberto Lopes de Oliveira). O Oficial, *[Assinatura]*

Nada mais consta com relação ao(s) imóvel(is) da(s) matrícula(s) certificada(s), com referência a alienações e constituições de ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 04/03/2013, além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). O referido, em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé.

São Paulo, 06/03/2013.

ANGELO MOACYR GREGOLIN / ESCRIVENTE AUTORIZADO

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSWALDO CASSARO Oficial</p> <p>NELSON AMOROSO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Paulo Ademir Monteiro Oficiais Substitutos Ângelo Moacyr Gregolin Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento Escriventes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table> <tr><td>Oficial</td><td>R\$ 23,13</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>R\$ 6,57</td></tr> <tr><td>Apos.</td><td>R\$ 4,87</td></tr> <tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 1,22</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 1,22</td></tr> <tr><td>Total</td><td>R\$ 37,01</td></tr> </table> <p>ESTADO E TAXA APÓS Guia Nº. 046/03/13</p>	Oficial	R\$ 23,13	Estado	R\$ 6,57	Apos.	R\$ 4,87	Reg. Civil	R\$ 1,22	Trib. Justiça	R\$ 1,22	Total	R\$ 37,01
Oficial	R\$ 23,13												
Estado	R\$ 6,57												
Apos.	R\$ 4,87												
Reg. Civil	R\$ 1,22												
Trib. Justiça	R\$ 1,22												
Total	R\$ 37,01												

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2013 traz os principais elementos de cálculo do imposto, tais como as indicações de área construída, de área de terreno e de uso do imóvel, bem como o valor a pagar para o presente exercício.

- Os dados da notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel encontra-se em situação regular perante as leis sobre edificações ou parcelamento, uso e ocupação do solo (artigo 118 do CTN).

- Caso o contribuinte não concorde com os dados deste documento, ele poderá procurar uma das praças de atendimento da Prefeitura de São Paulo, pessoalmente ou por um representante legal, no prazo de 90 dias, contados a partir da data de vencimento à vista ou da primeira prestação.

- A Prefeitura oferece duas opções de pagamento do imposto: à vista, com desconto de 6% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento, ou pagamento parcelado, com o mesmo vencimento do pagamento à vista, porém, sem o desconto no valor a pagar.

- Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento de cada parcela deve emitir a 2ª via no site da Prefeitura de São Paulo - www.prefeitura.sp.gov.br, ou solicitá-la em uma das Subprefeituras.

- Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.

- O não pagamento do IPTU acarreta a inclusão no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito na Dívida Ativa do Município. Neste caso, a cobrança poderá ser efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.

- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis 6.989/66, 10.235/86, 13.250/01, 13.698/03, 14.089/05, 14.865/08, 15.044/09 e 15.406/2011.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela Internet, no site dos bancos conveniados;

- nas caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;

- nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.

Faça a opção pelo débito automático conforme instruções ao lado.

PAGAMENTO COM ATRASO:

No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia, até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.

Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais. Basta ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Pode ser obtida pela Internet, no site da Prefeitura (www.prefeitura.sp.gov.br) ou pessoalmente nas Subprefeituras.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

156

ATENDIMENTO AO PÚBLICO

Na Praça de Atendimento da Secretaria Municipal de Finanças, no seguinte endereço:

Vale do Anhangabaú, 206 - Centro
Horário de atendimento:
De 2ª a 6ª feira, das 8h às 18h.

IPTU 2013

IMPOSTO PREDIAL
TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL
086.101.0008-1

DATA BASE
01/01/2013

EXERCÍCIO
2013

NL
01

CONTRIBUINTE(S)
INDUSTRIA DE ISOLANTES TERMICOS CALORISOL LTDA

LOCAL DO IMÓVEL R OTAVIO TARQUINIO DE SOUSA N638 1065
CAMPO BELO
04613-002 CODLOG=16356-2

MENSAGENS

VENCIMENTOS

Única	25/02/13	13.919,15
1ª	25/02/13	1.480,76
2ª	25/03/13	1.480,76
3ª	25/04/13	1.480,76
4ª	25/05/13	1.480,76
5ª	25/06/13	1.480,76
6ª	25/07/13	1.480,76
7ª	25/08/13	1.480,76
8ª	25/09/13	1.480,76
9ª	25/10/13	1.480,76
10ª	25/11/13	1.480,76

USO	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
31-NAO RESIDENCIAL	11		2	01	15,00	400	1981

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES			BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR	
CONSTRUÍDA 400	CONSTRUÇÃO 733,00	OBSOLESCÊNCIA 0,6700			CONSTRUÇÃO 198444,00	ESPECIAL 1,0000	= (A)
TERRENO INCORPORADO 750	TERRENO 1.035,00	PROFUNDIDADE 0,8944	TIPO TERRENO 1,0000	CONDOMÍNIO 1,0000	TERRENO INCORPORADO 694278,00	ESPECIAL 1,0000	= (B)
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL	= (C)
BASE DE CÁLCULO (R\$) (A)+(B) (R\$) - DESCONTO 890722,00	ALÍQUOTA PREDIAL 0,0150	DESCONTO /ACRÉSCIMO PREDIAL R\$ + 1.446,86	IMPOSTOS CALCULADOS PREDIAL R\$ 14.807,69	FATOR ESPECIAL PREDIAL 1,0000	IMPOSTOS CORRIGIDOS PREDIAL R\$ 14.807,69	DEDUÇÕES PREDIAL R\$ 0,09	IMPOSTO A PAGAR PREDIAL R\$ 14.807,60 = (D)
(C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$ ***** = (E)



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FINANÇAS

TOTAL DO IPTU (D) + (E)
14.807,60

CRÉDITO DA NOTA FISCAL PAULISTANA

TOTAL A PAGAR (R\$)

14.807,60



VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 02

Estudo “Valores de Venda de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP
Boletim Sinduscon-SP Outubro 2013



VLG1020130461300301

Boletim Econômico - Outubro de 2013

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
out/12	147,12	0,20	7,06	7,15	163,44	0,11	9,74	9,95	129,16	0,33	3,59	3,55	155,86	0,00	7,68	7,68
nov/12	147,39	0,18	7,25	7,27	163,90	0,29	10,06	10,13	129,20	0,03	3,62	3,57	156,45	0,38	8,09	8,09
dez/12	147,44	0,04	7,29	7,29	163,90	0,00	10,06	10,06	129,31	0,09	3,71	3,71	156,45	0,00	8,09	8,09
jan/13	147,43	-0,01	-0,01	7,18	163,90	0,00	0,00	9,99	129,29	-0,02	-0,02	3,55	156,45	0,00	0,00	8,09
fev/13	147,42	-0,01	-0,01	6,80	163,90	0,00	0,00	9,54	129,27	-0,02	-0,03	3,20	156,45	0,00	0,00	8,09
mar/13	147,77	0,24	0,22	6,62	164,36	0,28	0,28	9,44	129,52	0,19	0,16	2,94	156,45	0,00	0,00	7,93
abr/13	148,03	0,18	0,40	6,66	164,52	0,09	0,37	9,54	129,91	0,30	0,46	2,91	156,45	0,00	0,00	7,93
mai/13	154,60	4,44	4,86	7,86	176,53	7,30	7,70	11,72	130,39	0,37	0,83	2,47	167,73	7,21	7,21	11,86
jun/13	156,76	1,39	6,32	7,50	180,00	1,96	9,82	10,80	130,82	0,33	1,16	2,64	175,49	4,62	12,17	12,60
jul/13	157,25	0,32	6,65	7,32	180,72	0,40	10,26	10,64	131,11	0,22	1,39	2,42	175,49	0,00	12,17	12,60
ago/13	157,51	0,16	6,82	7,35	180,84	0,07	10,33	10,72	131,51	0,31	1,70	2,39	175,49	0,00	12,17	12,60
set/13	157,70	0,12	6,95	7,40	180,95	0,06	10,40	10,84	131,78	0,21	1,91	2,36	175,92	0,25	12,44	12,87
out/13	157,97	0,17	7,14	7,37	181,07	0,07	10,47	10,79	132,21	0,33	2,24	2,36	175,92	0,00	12,44	12,87

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2013

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	633,46	57,70
Material	432,00	39,35
Despesas Administrativas	32,44	2,95
Total	1.097,90	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,88%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2013 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.083,75	0,25	R-1	1.329,77	0,18	R-1	1.598,83	0,18
PP-4	1.006,27	0,27	PP-4	1.256,32	0,16	R-8	1.292,23	0,16
R-8	958,97	0,27	R-8	1.097,90	0,17	R-16	1.388,00	0,17
PIS	742,98	0,26	R-16	1.065,70	0,16			

(*) 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, outubro de 2013 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 m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	1.266,09	0,17	CAL-8	1.346,90	0,16
CSL-8	1.094,33	0,16	CSL-8	1.185,76	0,16
CSL-16	1.458,59	0,16	CSL-16	1.578,45	0,16
RP1Q	1.183,63	0,31			
GI	618,01	0,31			

(*) 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

Boletim Econômico - Outubro de 2013

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2013

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	4,86	0,00
Pedreiro	5,97	0,00
Carpinteiro	5,95	0,17
Armador	5,98	0,17
Eletricista	6,19	0,16
Encanador	6,07	0,17
Pintor	6,23	0,16

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2013

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	37,77	0,00

Boletim Econômico - Outubro de 2013

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, outubro de 2013

Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	18,77	1,84	5,57	5,75
2	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m ²	9,47	1,50	2,38	3,84
3	Prego 18x27 c/ cabeça	kg	4,75	1,06	5,56	5,32
4	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m ²	254,79	1,03	2,97	3,25
5	Dobradiça em ferro polido	unidade	4,20	0,96	1,20	3,19
6	Vidro liso transparente 3mm s/ colocação	m ²	38,66	0,91	3,45	4,09
7	Granito polido p/ piso 40x40cm	m ²	130,24	0,90	3,16	2,35
8	Tinta látex branca PVA	lata	160,47	0,89	2,28	3,01
9	IGP-M -Outubro/2013	Índice	533,62	0,86	4,58	5,27
10	Tubo de cobre Ø=15mm classe industrial	m	18,13	0,78	3,36	2,49
11	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	187,84	0,65	0,51	0,45
12	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m ²	14,05	0,64	6,28	6,28
13	Tábua de madeira de 3ª p/const. E=2,5cm	m	7,96	0,63	1,79	2,58
14	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	8,27	0,61	6,99	7,12
15	Areia média lavada	m ³	64,98	0,53	1,59	1,44
16	Chapa compensado resinado 12mm	m ²	13,75	0,51	6,01	6,75
17	Óleo diesel	l	2,24	0,45	4,67	5,16
18	Tubo de PVC rígido rosca água Ø=25mm	barra	23,22	0,43	8,05	7,20
19	Chapa compensado plastificado 18mm	m ²	27,16	0,33	0,33	0,41
	CUB- Materiais	R\$/m ²	432,00	0,33	2,24	2,36
20	Brita 2	m ³	68,78	0,32	1,79	1,51
21	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	56,94	0,26	3,43	2,85
22	Concreto FCK=25 MPa	m ³	246,77	0,22	1,18	0,65
23	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm ²	rolo	70,01	0,21	0,19	0,36
24	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m ²	297,94	0,19	0,35	0,15
25	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	274,38	0,18	1,15	1,17
26	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	59,42	0,17	-0,08	0,47
27	Eletroduto PVC rígido Ø ext.=3,81cm	barra	12,06	0,17	4,51	4,51
28	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	40,84	0,07	0,17	-0,75
29	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	3,47	0,00	6,44	6,77
30	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	161,01	0,00	4,38	4,72
31	Massa pronta p/ reboco externo c/imperm	kg	0,28	0,00	3,70	3,70
32	Cerâmica esmaltada 20x20cm PEI III	m ²	20,29	0,00	1,96	2,99
33	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	6,64	0,00	1,68	3,11
34	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m ²	15,90	0,00	1,47	2,19
35	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m ²	52,89	0,00	1,42	1,91
36	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	83,74	0,00	0,76	0,30
37	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	40,59	0,00	0,54	2,22
38	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	436,42	0,00	0,01	0,07
39	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	22,30	0,00	0,00	0,22
40	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	1,87	0,00	-0,53	0,00
41	Batente p/ pintura 3,5x14x70x210cm	unidade	84,87	0,00	-0,96	-0,25
42	Impermeab. normal tipo vedacit 18l	kg	55,15	-0,11	1,98	2,41

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

Boletim Econômico - Outubro de 2013

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, outubro de 2013
 Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)			
				Mês	Ano	12 meses	
*	1	Tubo de PVC rígido rosca água Ø=25mm	barra	23,22	0,43	8,05	7,20
	2	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	8,27	0,61	6,99	7,12
*	3	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	3,47	0,00	6,44	6,77
	4	Chapa compensado resinado 12mm	m²	13,75	0,51	6,01	6,75
	5	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	14,05	0,64	6,28	6,28
	6	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	18,77	1,84	5,57	5,75
	7	Prego 18x27 c/ cabeça	kg	4,75	1,06	5,56	5,32
		IGP-M -Outubro/2013	Índice	533,62	0,86	4,58	5,27
	8	Óleo diesel	l	2,24	0,45	4,67	5,10
	9	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	161,01	0,00	4,38	4,72
	10	Eletroduto PVC rígido Ø ext.=3,81cm	barra	12,06	0,17	4,51	4,51
*	11	Vidro liso transparente 3mm s/ colocação	m²	38,66	0,91	3,45	4,09
	12	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	9,47	1,50	2,38	3,84
*	13	Massa pronta p/ reboco externo c/imperm	kg	0,28	0,00	3,70	3,70
	14	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	254,79	1,03	2,97	3,25
*	15	Dobradiça em ferro polido	unidade	4,20	0,96	1,20	3,19
	16	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	6,64	0,00	1,68	3,11
*	17	Tinta látex branca PVA	lata	160,47	0,89	2,28	3,01
	18	Cerâmica esmaltada 20x20cm PEI III	m²	20,29	0,00	1,96	2,99
	19	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	56,94	0,26	3,43	2,85
	20	Tábua de madeira de 3ª p/const. E=2,5cm	m	7,96	0,63	1,79	2,58
	21	Tubo de cobre Ø=15mm classe industrial	m	18,13	0,78	3,36	2,49
	22	Impermeab. normal tipo vedacit 18l	kg	55,15	-0,11	1,98	2,41
		CUB- Materiais	R\$/m²	432,00	0,33	2,24	2,36
	23	Granito polido p/ piso 40x40cm	m²	130,24	0,90	3,16	2,35
	24	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	40,59	0,00	0,54	2,22
	25	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	15,90	0,00	1,47	2,19
	26	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	52,89	0,00	1,42	1,91
	27	Brita 2	m³	68,78	0,32	1,79	1,51
*	28	Areia média lavada	m³	64,98	0,53	1,59	1,44
	29	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	274,38	0,18	1,15	1,17
	30	Concreto FCK=25 MPa	m³	246,77	0,22	1,18	0,65
	31	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	59,42	0,17	-0,08	0,47
	32	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	187,84	0,65	0,51	0,45
	33	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	27,16	0,33	0,33	0,41
	34	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	70,01	0,21	0,19	0,36
	35	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	83,74	0,00	0,76	0,30
	36	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	22,30	0,00	0,00	0,22
	37	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	297,94	0,19	0,35	0,15
	38	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	436,42	0,00	0,01	0,07
	39	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	1,87	0,00	-0,53	0,00
	40	Batente p/ pintura 3,5x14x70x210cm	unidade	84,87	0,00	-0,96	-0,25
	41	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	40,84	0,07	0,17	-0,75