

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA - SP.

0000804-42.2012.8.26.0003

1112 00000119 4 OFICIO CIVEL JABAQUARA

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, tendo como Requerente **GRUPO EDUCACIONAL SÃO SABAS LTDA - EPP** e Requerida **MARIA APARECIDA DA SILVA FONSECA E OUTRO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDO DA MATRICULA Nº 157.406 DO 8º OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP (doc. às fls. 103/104 dos Autos).

Imóvel: Terreno situado na Rua Contos Gauchescos, designado como Lote “A” no projeto de desdobro de parte dos lotes 25 e 26 da quadra fiscal 344, na Vila Canaã, no 42º Subdistrito – Jabaquara, medindo 4,42m de frente; 3,50m de chanfro na esquina das Ruas Contos Gauchescos e Freamunde; 20,20m da frente aos fundos, do lado direito de quem da Rua Contos Gauchescos olha pra o imóvel, confrontando com o prédio nº 621 da Rua Contos Gauchescos, construído no lote B do projeto de desdobro, 17,77m do lado esquerdo, confrontando com a Rua Freamunde, e 8,22m nos fundos, confrontando com o prédio nº 109 da Rua Freamunde, pertencente a Djalma Colaneri e sua mulher Maria Madalena Rocha Gomes Colaneri, encerrando a área de 148,71 m².

Construção: Uma casa residencial, de dois pavimentos (térreo e 1º pavimento), com a área construída de 188,75 m², sob nº 619 da Rua Contos Gauchescos.

Inscrição Municipal: 089.179.0083-9

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 04 de Abril de 2015 às 09:00 horas.

4.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Municipal n° 13.885 de 25/08/2004, o imóvel está situado em Zona ZM-2/02 – Zona Mista de Média Densidade.



4.5. DO IMÓVEL

4.5.1. TERRENO

O Imóvel localizado na Rua Contos Gauchescos, n° 619, Vila Santa Catarina, São Paulo, SP, possui: 4,42m de frente; 3,50m de chanfro na esquina das Ruas Contos Gauchescos e Freamunde; 20,20m da frente aos fundos, do lado direito de quem da Rua Contos Gauchescos olha pra o imóvel, confrontando com o prédio n° 621 da Rua Contos Gauchescos, construído no lote B do projeto de desdobro, 17,77m do lado esquerdo, confrontando com a Rua Freamunde, e 8,22m nos fundos, confrontando com o prédio n° 109 da Rua Freamunde, pertencente a Djalma Colaneri e sua mulher Maria Madalena Rocha Gomes Colaneri, encerrando a área de 148,71 m².

4.5.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Rua Contos Gauchescos, nº 619, Vila Santa Catarina - SP, encontra-se edificado um sobrado, possuindo térreo e piso superior, junto as laterais esquerda, direita e de fundos, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Possui no piso térreo garagem, sala de estar, sala de jantar, circulação, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao piso superior. No piso superior 03 dormitórios, 01 banheiro, circulação e terraço descoberto.

De acordo com a Matrícula nº 157.406 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, o imóvel possui área construída de 188,75 m².



4.5.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS

As fachadas são revestidas recebendo pintura.

4.5.2.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação foi utilizada a sua idade aparente de 25 anos de idade, entre regular e reparos simples.

5. AVALIAÇÃO

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- NBR 14653 - Norma para Avaliação de Imóveis da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- Especificações – Valores de Venda de 2.002 – Trabalho da Comissão de Peritos nomeada pela Portaria n° 01/99, do MM. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda – CAJUFA.

5.1.1. VALOR BÁSICO UNITÁRIO

O Valor Básico Unitário para a área em apreço foi determinada pelo “METODO COMPARATIVO” de dados de Mercado através de Pesquisas efetuadas nas Imobiliárias da Região, que após Tratamento de Homogeneização resultara no ANEXO I chegando ao Valor Básico Unitário de **RS 1.820,20/m²** (mil e oitocentos e vinte reais e vinte centavos) o metro quadrado de terreno para a venda.

5.1.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$A_t = \text{Área do Terreno} = 148,71 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado} = \text{R\$ } 1.820,20/\text{m}^2 \quad (\text{Calculo nas planilhas anexas})$$

$$F_f = \text{Fator Frente} = 1,000$$

$$F_p = \text{Fator Profundidade} = 1,0000$$

$$F_c = \text{Fator Comercialização} = 1,00$$

$$V_t = A_t \times V_u \times F_f \times F_p \times F_c \quad \text{onde}$$

V_t = Valor do terreno

$$V_t = 148,71 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.820,20/\text{m}^2 \times 1,000 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 270.680,00 \quad (\text{duzentos e setenta mil, seiscentos e oitenta reais})$$

5.2 AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Considerando-se que a Construção se enquadra no "Estudo de Edificações Valores de Venda - 2.002", procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como "Casa Padrão Médio", item 1.2.5. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de $V_u = 1,44 \times \text{R\$-N}$, utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (F_{oc}) para 25 anos / entre regular e reparos simples, igual a $F_{oc} = 0,7552$.

5.2.1. CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:

$$V_b = A_b \times V_u \times F_{oc} \text{ onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

A_b = Área da Benfeitoria = 188,75 m²

V_u = Valor unitário do metro quadrado de área construída = 1,440 x R8-N

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação pela idade = 0,7552.

R8-N = R\$ 1.167,54 /m²

Substituindo os valores na expressão teremos:

$$V_b = 188,75 \text{ m}^2 \times 1,440 \times \text{R\$ } 1.167,54 /\text{m}^2 \times 0,7552$$

$$V_b = \text{R\$ } 239.650,00 \text{ (duzentos e trinta e nove mil, seiscientos e cinquenta reais)}$$

O imóvel avaliando foi considerado entre regular e reparos simples.

5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Assim resulta o valor total do Imóvel da soma pura e simples dos Capitais.

VALOR DO TERRENO + VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO ou seja

$$V = V_t + V_b \text{ onde}$$

V = Valor total do Imóvel

$V_t = \text{Valor do Terreno} = \text{R\$ } 270.680,00$

$V_b = \text{Valor da Construção Edificada} = \text{R\$ } 239.650,00$

Substituindo os Valores em termos:

VALOR DO TERRENO	R\$	270.680,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	<u>R\$</u>	<u>239.650,00</u>
V =	R\$	510.330,00

$V = \text{R\$ } 510.000,00$ (Quinhentos e dez mil reais)

6. OBSERVAÇÕES

- A vistoria foi realizada por este vistor no dia **04 de Abril de 2015** às **09:00 horas**.
- Para fins de avaliação foi utilizada a **área de terreno de 148,71m²** e a **área construída de 188,75m²**, documentadas na Matrícula nº 157.406 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2014.
- Foi considerada a idade aparente de 25 anos entre regular e reparos simples.
- O Imóvel é classificado como “Casa Padrão Médio” em face dos materiais de acabamentos utilizados na construção.
- A vistoria realizada externamente por este vistor pois tocamos a campainha diversas vezes e batemos palmas porém não obtivemos sucesso para realizar a vistoria interna. Além do fato de ninguém ter atendido, o imóvel estava em péssimas condições, repleto de lixo, péssimo odor e com grande quantidade de insetos.

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

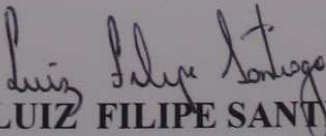
<i>Imóvel</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Porcentagem Penhorada</i>	<i>Valor da Porcentagem Penhorada</i>
<i>Matricula nº 157.406</i>	<i>RS 510.000,00</i>	<i>50%</i>	<i>RS 255.000,00</i>
Total	RS 510.000,00	-	RS 255.000,00

O valor total da porcentagem penhorada do Imóvel é de R\$ 255.000,00 (Duzentos e cinquenta e cinco mil reais).

8. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho mandou digitar o presente Laudo que se compõe de 11 (onze) folhas escritas de um só lado, ANEXOS com Pesquisa de Elementos, Documentário Fotográfico e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, todas rubricadas pelo Auto, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 09 de Abril de 2015.


LUIZ FILIPE SANTIAGO

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Casa Residencial
Idade Aparente:	25 anos
Est. Conservação:	Regular/Rep.simples
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Médio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,440
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.167,540
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	188,75 m ²
Área informada no Projeto:	188,75 m ²
Fator de Depreciação:	0,7552
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

VALOR DA BENFEITORIA*:	R\$ 239.650,00
-------------------------------	-----------------------

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 270.680,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 239.650,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 510.330,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 510.000,00

Avaliação válida para o imóvel localizado na Rua Contos Gauchescos, nº 619, Vila Santa Catarina, São Paulo, SP.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F. Oferta	Frente	Prof	Terreno	Área equívul	Idade	Est.com	Vida útil	Katprec.	Custo	F. Água	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	Valor de A. Terr.	Valor de AC.
1	R\$ 700.000,00	0,90	5,00	40,00	200,00	190,00	30	3	70	0,732800	R\$ 1.167,54	1,39	1,00	R\$ 225.506,08	R\$ 604.693,32	2.023,47	1.180,82
2	R\$ 450.000,00	0,90	5,00	20,00	100,00	150,00	25	3	70	0,788800	R\$ 1.167,54	1,39	1,00	R\$ 191.466,06	R\$ 213.533,34	2.135,33	1.276,44
3	R\$ 450.000,00	0,90	5,00	29,20	146,00	160,00	30	3	70	0,732800	R\$ 1.167,54	1,39	1,00	R\$ 180.731,94	R\$ 215.266,06	1.474,44	1.195,82
4	R\$ 750.000,00	0,90	5,00	45,00	225,00	200,00	25	3	70	0,788800	R\$ 1.167,54	1,39	1,00	R\$ 255.288,88	R\$ 419.711,12	1.995,38	1.276,44
5	R\$ 450.000,00	0,90	7,00	23,00	161,00	180,00	36	3	70	0,672000	R\$ 1.167,54	1,39	1,00	R\$ 195.739,73	R\$ 209.261,27	1.299,76	1.087,44
6	R\$ 1.800.000,00	0,90	20,00	50,00	1.000,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.167,54	1,39	1,00	R\$ 0,00	R\$ 1.620.000,00	1.620,00	

MÉDIAS DA REGIÃO		terreno	construção
sem homogeneização	+30%	R\$ 1.736,40	R\$ 1.202,48
pré-saneamento	-30%	R\$ 2.257,32	R\$ 1.215,48

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável 0		Variável 0		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator 0	Difer. (R\$)	Fator 0	Difer. (R\$)	
1	2.023,47	1,149	300,89	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	2.324,35
2	2.135,33	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	2.135,33
3	1.474,44	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1.474,44
4	1.865,38	1,149	277,38	1,006	11,93	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	2.154,69
5	1.299,76	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1.299,76
6	1.620,00	0,935	-104,85	1,011	17,47	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1.532,62
Coeficientes de variação =		18,768	fator considerado	18,703	fator considerado	18,768	fator considerado	18,76814	fator considerado	18,768	fator considerado	18,768	fator considerado	Média Homogeneizada R\$ 1.820,28

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média:
 R\$1.274,14 < Média < R\$2.395,28

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-AI	148,71	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	7,92	fator frente	1,0000
fator comercialização-F.C	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$	1820,1989	/ m²	

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 270.680,00

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização
 Valor do Terreno = AI x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.
 Avaliação válida para o imóvel localizado na Rua Contos Gauchescos, nº 619, Vila Santa Catarina, São Paulo, SP.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido => III
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy:
0,50 < Variável Avaliando < 1,50

	Fronte Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	5,00	20,00	100,00	3	0,00	1.618,21
Limite Superior	20,00	50,00	1.000,00	3	36,00	1.622,88
Avaliando	7,92	18,78	148,71	4	25,00	1.681,26
- 50% do Limite Inferior	2,50	10,00	50,00	1	0,00	809,11
+ 50% do Limite Superior	30,00	75,00	1.500,00	5	54,00	2.434,32
Status	OK	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido => II
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,20

Elemento	Fronte	Profundidade	Localização	Topografia	0	0	Total
1	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
4	1,15	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6	0,94	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	1.559,16
Limite Superior:	2.081,24
Amplitude do IC (80%)	28,68%
Grau de Precisão:	III

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: II


Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		X	


Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benefícios: II


Item	Descrição	III	II	I
1	Estimação do custo direto		X	
2	B.D.I.		X	
3	Depreciação Física		X	


Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: II

Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reedição		X	
3	Fator de Comercialização		X	
Grau de Fundamentação:			II	


	Elemento Amostral : n° 01		Data : 09.04.2015	Município	São Paulo
	Endereço: Rua Freamunde - n° 109 - 0				
	Fonte / Telefone: Corretor Sr. Bezerra, tel (11) 5031-9088			Bairro:	Vila Santa Catarina
	Padrão construtivo: Casa Médio			Zona :	**
	Formato: Regular	Área de Terreno: 200 m²	Testada: 5 metros		
	Área equivalente: 190 m²	Coef.ajuste padrão: 1,386	Construção: 190		
	Custo Unitário: R\$ 1167,54	Idade aparente: 30 anos	Est.Cons: regular		
	3 Dormit. (1 Suite), 2 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 Área de Serviço, 4 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 700.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 3684,21	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1		


	Elemento Amostral : n° 02		Data : 09.04.2015	Município	São Paulo
	Endereço: Rua Santa Matilde - n° 91 - 0				
	Fonte / Telefone: Corretor Sr. Ailton, tel (11) 5531-0308			Bairro:	Vila Santa Catarina
	Padrão construtivo: Casa Médio			Zona :	**
	Formato: Regular	Área de Terreno: 100 m²	Testada: 5 metros		
	Área equivalente: 150 m²	Coef.ajuste padrão: 1,386	Construção: 150		
	Custo Unitário: R\$ 1167,54	Idade aparente: 25 anos	Est.Cons: regular		
	3 Dormit. (1 Suite), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 450.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 3000,00	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1		

	Elemento Amostral : n° 03		Data : 09.04.2015	Município	São Paulo
	Endereço: Rua Calassans - n° 271 - 0				
	Fonte / Telefone: Corretor Sr. Delfim, tel (11) 3562-5007			Bairro:	Vila Santa Catarina
	Padrão construtivo: Casa Médio			Zona :	**
	Formato: Regular	Área de Terreno: 146 m²	Testada: 5 metros		
	Área equivalente: 160 m²	Coef.ajuste padrão: 1,386	Construção: 160		
	Custo Unitário: R\$ 1167,54	Idade aparente: 30 anos	Est.Cons: regular		
	3 Dormit. (1 Suite), 2 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 450.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 2812,50	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1		

	Elemento Amostral : n° 04		Data : 09.04.2015	Município	São Paulo
	Endereço: Rua Alto do Bonfim - n° 303 - 0				
	Fonte / Telefone: Corretor Sr. Alexandre, tel (11) 3485-7486			Bairro:	Vila Santa Catarina
	Padrão construtivo: Casa Médio			Zona :	**
	Formato: Regular	Área de Terreno: 225 m²	Testada: 5 metros		
	Área equivalente: 200 m²	Coef.ajuste padrão: 1,386	Construção: 200		
	Custo Unitário: R\$ 1167,54	Idade aparente: 25 anos	Est.Cons: regular		
	3 Dormit. (1 Suite), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 750.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 3750,00	Área terreno:	
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1		

Elementos Amostrais:

	Elemento Amostral : n° 05		Data : 09.04.2015		Município São Paulo	
	Endereço: Rua das Taquaras - nº 394 - 0					
	Fonte / Telefone: Corretor Sr. Paulo, tel (11) 5685-1000				Bairro: Vila Santa Catarina	
	Padrão construtivo: Casa Médio				Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 161 m²		Testada: 7 metros	
	Área equivalente: 180 m²		Coef.ajuste padrão: 1,386		Construção: 180	
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente: 36 anos		Est.Cons: regular	
	3 Dormit. (1 Suite), 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 450.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 2500,00	
	Fatores		Localiz.: 1		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Topog.: 1		
				Comercialização: 1		

	Elemento Amostral : n° 06		Data : 09.04.2015		Município São Paulo	
	Endereço: Rua Alba - nº 0 - 0					
	Fonte / Telefone: Corretor Sr. Donizete, tel (11) 5031-5399				Bairro: Vila Santa Catarina	
	Padrão construtivo: vazio				Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1000 m²		Testada: 20 metros	
	Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 1,39		Construção: 0	
	Custo Unitário: R\$ 1167,54		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular	
	, , 0 , Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 1.800.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00	
	Fatores		Localiz.: 1		Área: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Topog.: 1		
				Comercialização: 1		

ANEXO II

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

CREA Nº 123456789

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA - RUA CONTOS GAUCHESCOS, Nº 619, VILA SANTA CATARINA - SÃO PAULO - SP

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA - RUA CONTOS GAUCHESCOS



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VIA DE ACESSO - RUA CONTOS GAUCHESCOS



VIA DE ACESSO - RUA CONTOS GAUCHESCOS

ANEXO III
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

304
8

ANEXO IV

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 089.179.0083-6

Endereço do Imóvel:
BARRIOS GAUCHESCOS, 619
CEP 04389-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
BARRIOS GAUCHESCOS, 619
CEP 04389-000

Contribuinte(s):
CPF 075.502.738-80 JORGE LUIZ FONSECA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	149	Testada (m):	7,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	149		

Dados cadastrais da construção:

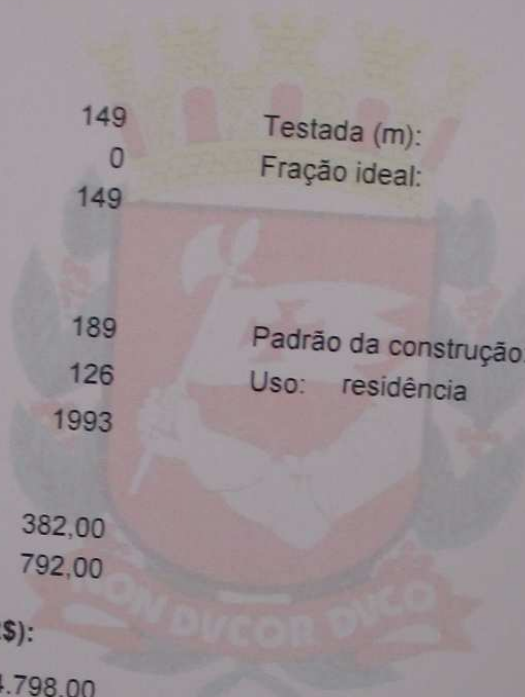
Área construída (m²):	189	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	126	Uso: residência	
Valor da construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):

de terreno:	382,00
de construção:	792,00

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

de área incorporada:	64.798,00
de área não incorporada:	0,00
de construção:	121.248,00
base de cálculo do IPTU:	186.046,00



Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, 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 2014.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/07/2015, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/04/2015
Número do Documento: 2.2015.000432923-3
Solicitante: LUIZ FILIPE SANTIAGO (CPF 306.921.708-71)