

**Processo: 0004759-93.2017.8.26.0007 – Cumprimento Provisório de Decisão**

**Requerente: Maria Neusa de Souza**

**Requerido: Francisco Manoel Vieira**

## **AVALIAÇÃO DE MERCADO**

**Valor do imóvel da Rua Alagoas nº 27 - R\$ 176.000,00**

**Valor da Banca de Jornal                                   R\$ 13.000,00**

**Valor Total do imóvel e da Banca                   R\$ 189.000,00**

## *Avaliação do imóvel*

**Endereço: Rua Alagoas nº 27 - LT 42 QD F**

**Bairro: Jardim da Conquista**

**Município de São Paulo UF: SP - CEP 08347-635**



### **1. -Preliminares**

1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o 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,

---

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**

Rua Itapura,284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,

Fone: 11 2082-8053

Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)

Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)

ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor de mercado do imóvel situado na Rua Alagoas nº 27 – Jardim da Conquista.

1.2 Contribuinte 248.251.0042-0.

- 1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- 1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através do documento de Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, emitido pela Prefeitura De São Paulo e vistoria realizada “in loco”. Segundo informações do Sr. Francisco Manoel, o imóvel não possui matrícula. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

## **2. - Caracterização do Imóvel**

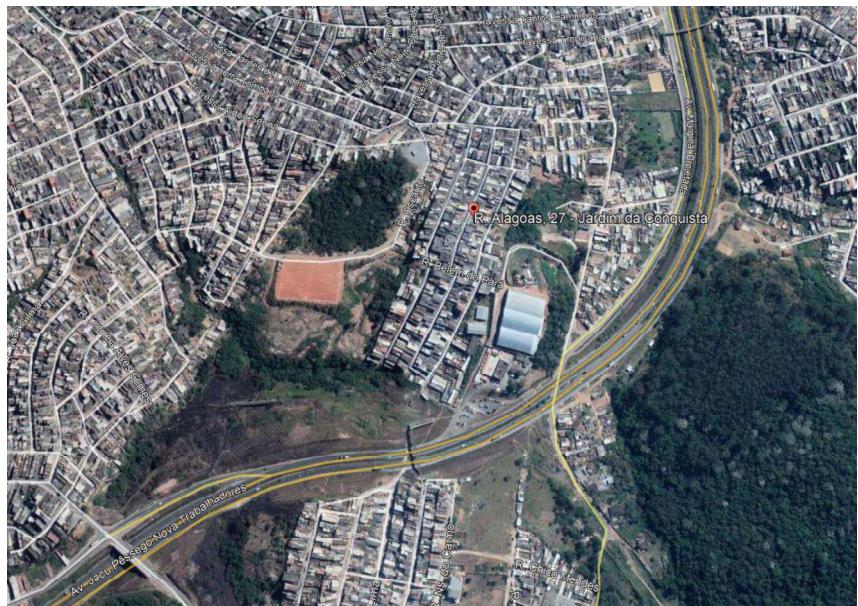
### **2.1 - Do local**

2.1.1 - O imóvel avaliado está localizado na Rua Alagoas nº 27 – Jardim da Conquista – São Paulo CEP 08347-635

2.1.2 –Coordenadas:

**Latitude 23º 36'50,65” Longitude 46º 26'35,98”.**

Segue mapa da região.



Google maps

Localização na quadra.



Google maps

---

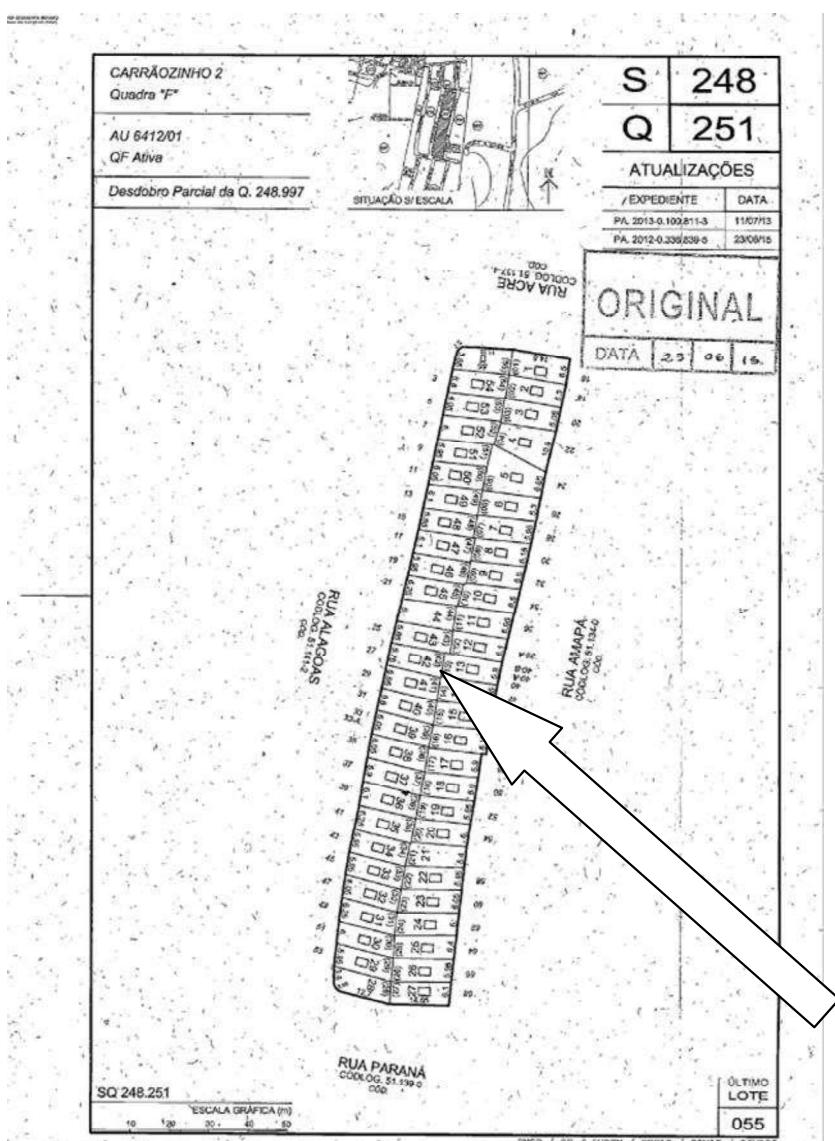
**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**

Rua Itapura, 284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,

Fone: 11 2082-8053

Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)

Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)



Geosampa - PrefeituraSP

2.1.3 - A região é predominantemente residencial, com construções padrão econômico, dotado de transporte público e serviços. Possui infraestrutura, como abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública.

2.1.4 - O acesso a região faz-se por vias pavimentadas e de grande movimento, como a Av. Aricanduva e Av. Jacú Pêssego.

2.1.5 – A proximidade da Av. Jacú Pêssego – Nova trabalhadores, faz com que os moradores tenham acesso fácil para a Rodovia Airton Senna e Rodovia dos Imigrantes, atingindo assim fácil acesso a grandes rodovias que cortam o estado.

2.1.6 – Grandes hipermercados, comércios locais, lanchonetes de redes nacionais, postos de gasolina, correios, bancos e serviços abastecem a região.

#### Histórico do Bairro:

A história de São Mateus remonta ao século XIX, mais precisamente ao ano de 1.842, época em que a fazenda de propriedade de João Francisco Rocha era usada para a criação de cavalos, carneiros e bois. Quando foi vendida a Antônio Cardoso de Siqueira, a terra foi dividida em cinco glebas. No século XX, em plena década de 1940, tudo não passava de uma grande fazenda – a Rio das Pedras.

Em 1946, 50 alqueires foram vendidos à Família Bei (Mateo Bei e Salvador Bei), dando origem à fazenda São Mateus. Dois anos depois, o patriarca Mateo Bei decidiu lotear a área, constituindo assim o bairro de São Mateus. A convicção da família de que o bairro teria vocação para se tornar cidade independente fez com que o filho, Salvador Bei, desse o nome de "Cidade São Mateus". O nome do patriarca também está na principal via e referência do bairro.

A avenida, inclusive, tem um capítulo à parte: foi Nildo Gregório da Silva quem trabalhou em sua abertura, puxando burros para abrir a nova via, exatamente no marco zero da avenida Caguaçu – mais tarde chamada avenida Rio das Pedras. Como residia em São Miguel Paulista, o atento funcionário da empresa contratada por Bei precisava sair de casa às 3h da manhã, tomar três conduções, andar cerca de 12km a pé até o largo do Carrão para pegar outro ônibus. Esse percurso durou cerca de três anos. A primeira linha de ônibus chegou ao bairro em 1952, ainda com diversas deficiências, pois além de longo o percurso era íngreme. Os passageiros tinham que dividir o espaço com galinhas e outros animais, além das tranqueiras que eram transportadas. Outras conquistas, como escolas, rede de esgotos, asfalto e iluminação pública, foram implementadas no bairro, graças ao esforço da sua comunidade.

## 2.2 - Terreno

2.2.1 – Lote 42, Quadra F, Setor 248, Quadra Fiscal 251 – Jardim da Conquista. Medindo 5,75m de frente para Rua Alagoas, 14,95m da frente aos fundos em ambos os lados, finalizando 5,75m aos fundos. Totaliza área de terreno de 86m<sup>2</sup>. O terreno com formato regular, retangular, meio de quadra, seco, abaixo da cota do greide, com topografia plana.

## 2.3 - Edificações

2.3.1 – Em vistoria realizada dia 18 de Abril de 2019, verificamos que no terreno foi edificado casa com: dormitório, sala, cozinha, área de serviços, banheiro social, quintal, porão com dormitório e banheiro. Na Certidão de Dados Cadastrais consta área construída de 60 m<sup>2</sup> e no local verificamos que existe ainda um porão com área estimada em 20m<sup>2</sup> e uma cobertura para guarda de veículo.

O imóvel possui patologias como:

- Umidade na parede do dormitório – Necessita de investigação, porém visualmente a parede não possui revestimento externo no ponto da umidade, ocasionando a percolação de águas da chuva.
- Trincas na parede de alvenaria – As trincas são capilares e não representam problemas estruturais.

Segue a tabela com as composições dos revestimentos.

Dependencia	Parede	Piso	Forro	Caixilhos
<b>Cozinha</b>	azulejos	ceramica	laje	aluminio
<b>Area de serviços</b>	azulejos	ceramica	laje	aluminio
<b>Sala</b>	pintura	ceramica	laje	aluminio
<b>Dormitório</b>	pintura	ceramica	laje	aluminio
<b>Banheiro social</b>	azulejos	ceramica	laje	aluminio
<b>Dormitório inferior</b>	pintura	ceramica	laje	aluminio
<b>Banheiro inferior</b>	azulejos	ceramica	laje	aluminio

Segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape /SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, classificamos que imóvel avaliando em Padrão Simples

#### “1.2.4 Padrão Simples:

*Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:*

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou alumínio de padrão popular.”

### 3. - Considerações de Mercado

3.1 - O mercado imobiliário da região atualmente encontra-se moderadamente ativo, especialmente em função de transformações pelas quais o bairro vem passando com o projeto da construção do traçado do monotrilho da linha 15 – Prata.

O monotrilho da linha 15 – Prata atenderá a população da zona leste ligando o bairro do Ipiranga com o bairro da Cidade Tiradentes. Possui 26,6km de extensão e 18 estações elevadas, tem a capacidade de operar com 58 trens e transportar até 1.000 passageiros por trem. Atendendo a 501.260 passageiros por dia e suprindo a demanda regional.

Com a conclusão do traçado, a região será beneficiada com paisagismo, ciclovias, calçadas adjacentes, diminuição da poluição, melhorias no trânsito, aumento da mobilidade, ampliação de investimentos, geração de empregos, geração de novos polos de comércios e serviços.

### 4. - Metodologia Aplicável

4.1 - Foi utilizado para essa avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliado.

Para o caso, foram selecionados 6 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela – anexo nº01) contemplando o período de Maio de 2019.

Após os tratamentos e homogeneizações, chegamos ao valor de terreno e construção utilizando as seguintes considerações das amostras:

- **Valor ofertado:** variável dependente, representando o valor de oferta de cada elemento;
- **Área de terreno:** Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m<sup>2</sup>);
- **Área construída:** Variável independente quantitativa que considera a área de construção de cada elemento (m<sup>2</sup>);
- **Testada dos lotes:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Profundidade:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Topografia:** variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia acriva;

- **Padrão construtivo:** variável independente qualitativa, que discrimina o padrão construtivo de cada elemento, utilizando-se como referencia tabela Sinduscon – SP , mês de referencia Março 2019. Utilizado residênciunifamiliar R1 – temos padrão baixo R\$ 1.362,86/m<sup>2</sup>, padrão médio R\$ 1.689,27/m<sup>2</sup>, padrão alto R\$ 2.023,18/m<sup>2</sup> e coeficiente de ajuste de BDI (benefícios e despesas indiretas), variando de 1,00 até 1,45 . Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

### Boletim Econômico - Março de 2019

#### 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		Mês	Ano		Mês	Ano		Mês	Ano
mar/18	192,51	-0,02	0,66	3,15	234,94	0,02	0,41	3,55	144,86	-0,09	1,16	2,35
abr/18	192,94	0,22	0,88	3,51	234,94	0,00	0,41	3,56	145,78	0,63	1,80	3,35
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	146,54	0,52	2,33	3,81
jun/18	195,24	0,63	2,08	3,03	237,68	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49
jul/18	195,80	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25
ago/18	196,53	0,32	2,76	3,55	237,96	0,00	1,70	2,10	149,93	0,90	4,70	6,26
set/18	196,48	-0,03	2,73	3,25	237,96	0,00	1,70	1,89	149,89	-0,03	4,67	6,20
out/18	196,77	0,15	2,89	3,21	237,96	0,00	1,70	1,89	150,51	0,41	5,10	8,06
nov/18	197,32	0,28	3,18	3,46	237,96	0,00	1,70	1,77	151,69	0,78	5,93	6,63
dez/18	197,48	0,08	3,26	3,26	237,96	0,00	1,70	1,70	152,02	0,22	6,16	6,16
jan/19	198,55	0,54	0,54	3,41	239,58	0,68	0,68	2,00	152,57	0,36	0,36	6,07
fev/19	199,12	0,28	0,83	3,41	239,58	0,00	0,68	2,00	153,77	0,79	1,15	6,05
mar/19	199,44	0,16	0,99	3,60	239,58	0,00	0,68	1,97	154,46	0,45	1,60	6,63

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2019

	R\$ / m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	838,13	60,46
Material	504,69	38,41
Despesas Administrativas	43,33	3,13
Total	1.386,15	100,00

(\* Encargos Sociais: 177,30%

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, março de 2019 em R\$/m<sup>2</sup>

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês
R-1	1.362,86	0,11	R-1	1.689,27	0,15
PP-4	1.241,35	0,19	PP-4	1.587,14	0,15
R-8	1.183,14	0,18	R-8	1.386,15	0,16
PIS	923,19	0,19	R-16	1.343,42	0,17

(\* 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, março de 2019 em R\$/m<sup>2</sup>

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal		Padrão Alto			
Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
CAL-8	1.599,78	0,16	CAL-8	1.693,70	0,16
CSL-8	1.385,53	0,15	CSL-8	1.491,84	0,14
CSL-16	1.844,01	0,16	CSL-16	1.983,05	0,15
RP1Q	Custo m <sup>2</sup> % mês	GI	Custo m <sup>2</sup> % mês		
RP1Q	1.499,97 0,27	GI	791,82 0,24		

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Boletim econômico Sinduscon

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**

Rua Itapura,284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,

Fone: 11 2082-8053

Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)

Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)

- **Idade aparente:** variável independente quantitativa, que informa a idade estimada de cada elemento;

- **Vida útil:** variável independente qualitativa que corresponde a durabilidade desejável das edificações.

- **Estado de conservação:** variável independente qualitativa que classifica as construções; Convencionando – se a = para construções em boas condições, b = para edificações com estado regular com simples reparos, c = para construções em estado regular com reparos ou danos graves, d = para construções ruins, e = para edificações em ruínas.

- **Fator foc.:** variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

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

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - $I_r$ (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação  $I_e$  – e a vida referencial  $I_r$  – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

Valores de edificação de Imóveis Urbanos – Ibape 2017

### QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explícitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

Valores de edificação de Imóveis Urbanos – Ibape 2017

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,806	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,758	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,483	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,580	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,558	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,456	0,406	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,158	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,146	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,068	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,046	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

13

Valores de edificação de Imóveis Urbanos – Ibape 2017

- **Fator esquina:** variável qualitativa do lote, convencionando 1,10 = imóveis de esquina e 1

= para meio de quadra.

- **Coeficiente de frente C-Fe:** Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr),  $C-Fe = (Fp/Fr)^f$

- **Coeficiente de frente C-Pe:** Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma),

$C-Pe = (Pe/Pmi)^P$

- **Fator localização:** variável independente qualitativa, que considera a localização de cada elemento em relação às vias de acesso, convencionando-se: 1= principais vias/intenso fluxo de pessoas e veículos; 0,90 = vias com fluxo médio/normal de veículos e pessoas; 0,75=para vias adjacentes com menor fluxo de pessoas.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

## 5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área de terreno: 86m<sup>2</sup>

Área de construção documentada: 60m<sup>2</sup>

Área de construção estimada no local – 80m<sup>2</sup>

Testada: 5,75 m

Padrão Construtivo: econômico R1 padrão baixo 1362,86/m<sup>2</sup>, mês de referencia Março 2019.

Idade aparente: 15 anos

Vida útil: 60 anos

## 6. – Especificação da avaliação

6.1 – Grau de fundamentação: Grau I

6.2 – Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau I.

## 7 - Conclusão

7.1 - Concluímos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Terreno R\$ 74.000,00

Valor de construção R\$ 102.000,00 com área estimada no local

***Valor do imóvel da Rua Alagoas nº 27 - R\$ 176.000,00***

***Valor da Banca de Jornal                                    R\$ 13.000,00***

***Valor Total do imóvel e da Banca                            R\$ 189.000,00***

## 8 - Anexos

- Anexo 01: Tabela de Dados Amostrais
- Anexo 02: Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor.
- Anexo 03: Documentação Fotográfica Amostras
- Anexo 04: Documentação Fotográfica Avaliando
- Anexo 05: Documentação do Imóvel – Certidão de Dados Cadastrais
- Anexo 06: Avaliação da Banca de Jornal
- Anexo 07: Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 21 de Maio de 2019.



**Eny Kaori Uono Sanchez**

Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131

## **ANEXO 01**

### **TABELA DE DADOS AMOSTRAIS**

**Amostra n.º 1**

Empreendimento:		Data
Endereço:	Travessa Axé Babá 69	Distância até o avaliado (km)
Bairro:	Jardim da Conquista	Cidade: São Paulo UF: SP
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos): 10
A. privativa / construída (m²)	65,00	Área total / terreno (m²) 90,00
N.º dormitórios / suites	2	N.º vagas 2
Valor total (R\$)	210.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 3.230,77
Fonte/ telefone:	Aliança Imóveis - (11) 2442-3101	oferta / transação Oferta
COD - CA1566- Sobrado com 2 dormitórios, sala, cozinha, WC., área serviço, 2 vagas garagem		

**Amostra n.º 2**

Empreendimento:		Data
Endereço:	Travessa Anos Dourados, 72	Distância até o avaliado (km)
Bairro:	Jardim da Conquista	Cidade: São Paulo UF: SP
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos): 10
A. privativa / construída (m²)	97,00	Área total / terreno (m²) 100,00
N.º dormitórios / suites	3	N.º vagas 3
Valor total (R\$)	360.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 3.711,34
Fonte/ telefone:	Esturia Imóveis - (11) 2919-0077	oferta / transação Oferta
COD. - SO0120 - Sobrado com 3 dormitórios, sala, cozinha, WC., área serviço, 2 vagas garagem		

**Amostra n.º 3**

Empreendimento:		Data
Endereço:	Travessa Tropicana,10	Distância até o avaliado (km)
Bairro:	Jardim da Conquista	Cidade: São Paulo UF: SP
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção: Baixo
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos): 25
A. privativa / construída (m²)	70,00	Área total / terreno (m²) 80,00
N.º dormitórios / suites	3	N.º vagas 2
Valor total (R\$)	159.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.271,43
Fonte/ telefone:	Sr. Paulo Takahira - (11) 4750-7078	oferta / transação Oferta
COD.4034 - 2 casas com 2 dormitórios , sala , cozinha , banheiro, lavanderia. Possui 6 vagas de garagem		

**Amostra n.º 4**

Empreendimento:		Data
Endereço:	Rua João Máximo de Carvalho,288	Distância até o avaliado (km)
Bairro:	Jardim Iguatemi	Cidade: São Paulo UF: SP
Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos): 10
A. privativa / construída (m²)	120,00	Área total / terreno (m²) 100,00
N.º dormitórios / suites	2/1	N.º vagas 1
Valor total (R\$)	220.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 1.833,33
Fonte/ telefone:	Imobiliária (11) 2735-2000	oferta / transação Oferta
COD. 08ca39- Casa com 3 dormitórios , sala cozinha ampla com 1 vaga de garagem		

**Amostra n.º 5**

Empreendimento:		Data
Endereço:	Travessa Hino Ao Amor,74	Distância até o avaliado (km)
Bairro:	Jardim da Conquista	Cidade: São Paulo UF: SP
Tipo:	Multifamiliar	Padrão de construção: Alto
Estado de conservação	Bom	Idade Aparente (anos): 10
A. privativa / construída (m²)	120,00	Área total / terreno (m²) 80,00
N.º dormitórios / suites	4	N.º vagas 1
Valor total (R\$)	210.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 1.750,00
Fonte/ telefone:	Esturia Imóveis - (11) 2919-0077	oferta / transação Oferta
Cod. SO 00053 2 Casas com 02 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, lavanderia, 01 vaga cobertas		

**Amostra n.º 6**

Empreendimento:		Data
Endereço:	Rua Da Amizade ,28	Distância até o avaliado (km)
Bairro:	Cidade Satélite	Cidade: São Paulo UF: SP
Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos): 20
A. privativa / construída (m²)	105,00	Área total / terreno (m²) 80,00
N.º dormitórios / suites	2	N.º vagas 1
Valor total (R\$)	250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.380,95
Fonte/ telefone:	Esturia Imóveis - (11) 2919-0077	oferta / transação Oferta
Cod CA0613 - Casa com 02 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, lavanderia, 2 vagas cobertas		

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**

Rua Itapura,284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,

Fone: 11 2082-8053

Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)

Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)

## **ANEXO 02**

### **CÁLCULOS – HOMOGENEIZAÇÕES E PROJEÇÕES DE VALOR**

**UONO SANCHEZ**  
ENGENHARIA

LOCAL: Rua Alagoas, 27  
Bairro: Jardim do Comprida  
Cidade: São Paulo

FREITE:  
PROJ. MIN.  
14,95  
PROJ. MAX.  
14,95

Tipo de Imóvel: Casas leves  
Patacas

Econômico  
Cotação  
Preço:

0  
R\$

0  
R\$

No.	FONTE	LOCALIZAÇÃO	TIPO	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M <sup>2</sup> )	CONSTR. ÁREA (M <sup>2</sup> )	F.FE. (M)	PROF. (M)	F.FTRANS. FATOR POSSÍVEL FONTE	FATOR TOPOGRÁF. CUE-BRP	Custo Const. BDI	Cotação FONTE CUE-BRP	Coef. Ajust. Anomalous	Fator ideais-apar. (atual) (atual)	Estado Constru. Foco-benr	FATOR RESíDUO ESQ.	FATOR CFe	CFe	CFe	Fator Locaç.	VL. UNIT. R\$	FAtoRES DE CORREÇÃO		
1	Allanca Imóveis - COD. CA1566	Travessa Ave Batalha, 69	1	210.000,00	90,00	65,00	5,75	15,65	100	0,90	1,00	1.362,86	1,30	10	70	c	0,92	83,327,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	947,35
2	Estura Imóveis - COD. SG0120	Travessa Amor Dourado, 72	1	360.000,00	100,00	97,00	5,75	17,39	100	0,90	1,00	1.362,86	1,45	10	70	c	0,92	103,982,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	857,31
3	St. Paul Takahira - COD. 4034	Travessa Tropicana, 10	1	169.000,00	80,00	70,00	5,00	16,00	100	0,90	1,00	1.362,86	1,00	25	70	c	0,80	66,550,88	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	891,21
4	Imobiliária (11) 2935-9049	Rua João Marinho de Carvalho, 288	1	220.000,00	100,00	120,00	5,75	17,39	100	0,90	1,00	1.362,86	1,00	20	70	e	0,74	77,370,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	773,71
5	Estura Imóveis - COD. SG0083	Travessa Hippo, 40-Apt. 74	1	210.000,00	100,00	120,00	5,75	17,39	100	0,90	1,00	2.023,18	1,45	10	70,00	c	0,20	118,593,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	816,19
6	Estura Imóveis - COD CA0613	Rua Da Amizade, 28 (11) 2919-	1	185.000,00	80,00	105,00	5,00	16,00	100	0,90	1,00	1.362,86	1,00	20	70	e	0,74	61,949,22	1,00	1,04	1,03	1,00	1,00	889,45

### CONSIDERAÇÕES

A empresa deve justificar abaixo os casos que outros fatores na homogeneização do imóvel

Ocs. RESULUO = Terreno + transformação + (projeto const. x área const x fator imóvel 80,1)

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**  
**Rua Itapura,284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,**  
**Fone: 11 2082-8053**  
**Site: www.uonosanchez.com.br**  
**Email: uonosanchez@uonosanchez.com.br**

**MÉDIA R\$ 882,54**

**DESVIADORIO R\$ 61,33**

**LIMITE SUPERIOR R\$ 1.213,30**

**LIMITE INFERIOR R\$ 603,78**

**MÉDIA PONDERADA R\$ 882,54**

**VALORES**

**IDEAL R\$ 1.000,00**

**RÉ R\$ 1.000,00**

**RÉ R\$ 74,000,00**

**IDEAL R\$ 10,890,00**

**VALORES**

**IDEAL R\$ 1.000,00**

**RÉ R\$ 1.000,00**

**RÉ R\$ 10,890,00**



**ANEXO 03**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**  
**AMOSTRAS**

---

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**  
Rua Itapura, 284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,  
Fone: 11 2082-8053  
Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)  
Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)



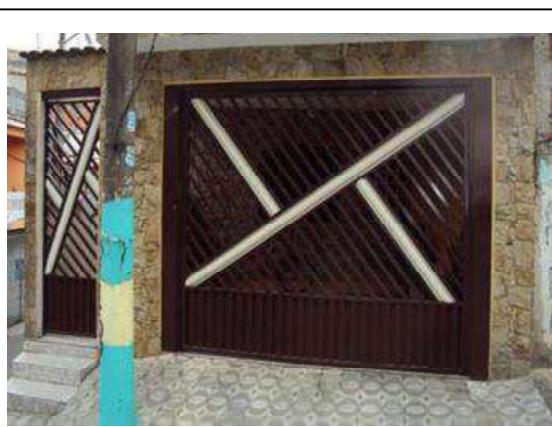
Travessa Axé Babá 69

Travessa Anos Dourados, 72



Travessa Tropicana,10

Rua João Máximo de Carvalho,288



Travessa Hino Ao Amor,74

Rua Da Amizade ,28



**ANEXO 04**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**  
**AVALIANDO**

---

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**  
Rua Itapura, 284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,  
Fone: 11 2082-8053  
Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)  
Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)



Fachada

Vista lateral



Área de serviços

Cozinha



Banheiro social

Sala de estar



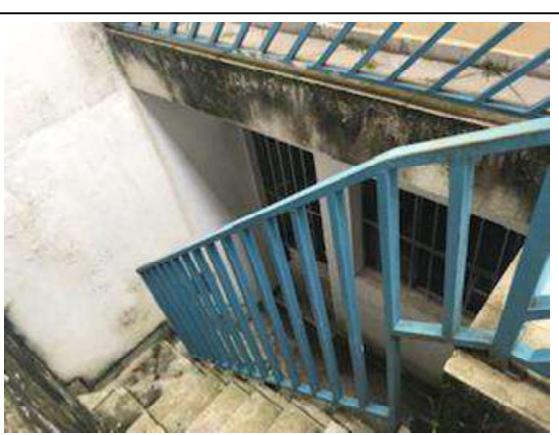
Cobertura para guarda de veículo

Vista da cobertura



Dormitório com umidade

Trincas na parede de alvenaria



Trincas na parede de alvenaria

Vista do dormitório inferior



## ANEXO 05

### DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL DA RUA ALAGOAS Nº27

#### CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

---

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**  
Rua Itapura,284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,  
Fone: 11 2082-8053  
Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)  
Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)

 <p><b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA</p>	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>																	
Cadastro do Imóvel: 248.251.0042-0																		
<b>Local do Imóvel:</b> R ALAGOAS, 27 LT 42 QD F CEP 08347-635 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana																		
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R ALAGOAS, 27 LT 42 QD F CEP 08347-635																		
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 001.241.688-88      ANTONIO MARRANGHELLO																		
<b>Dados cadastrais do terreno:</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Área incorporada (m<sup>2</sup>):</td> <td style="width: 10%;">86</td> <td style="width: 30%;">Testada (m):</td> <td style="width: 10%;">5,75</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m<sup>2</sup>):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m<sup>2</sup>):</td> <td>86</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>			Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	86	Testada (m):	5,75	Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000	Área total (m <sup>2</sup> ):	86						
Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	86	Testada (m):	5,75															
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000															
Área total (m <sup>2</sup> ):	86																	
<b>Dados cadastrais da construção:</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Área construída (m<sup>2</sup>):</td> <td style="width: 10%;">60</td> <td style="width: 30%;">Padrão da construção:</td> <td style="width: 10%;">1-A</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m<sup>2</sup>):</td> <td>60</td> <td>Uso:</td> <td>residência</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção comígido:</td> <td>2010</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>			Área construída (m <sup>2</sup> ):	60	Padrão da construção:	1-A	Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	60	Uso:	residência	Ano da construção comígido:	2010						
Área construída (m <sup>2</sup> ):	60	Padrão da construção:	1-A															
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	60	Uso:	residência															
Ano da construção comígido:	2010																	
<b>Valores de m<sup>2</sup> (R\$):</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">- de terreno:</td> <td style="width: 10%;">72,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>592,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>			- de terreno:	72,00			- da construção:	592,00										
- de terreno:	72,00																	
- da construção:	592,00																	
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">- da área incorporada:</td> <td style="width: 10%;">5.181,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td>0,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>31.613,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td>36.794,00</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>			- da área incorporada:	5.181,00			- da área não incorporada:	0,00			- da construção:	31.613,00			Base de cálculo do IPTU:	36.794,00		
- da área incorporada:	5.181,00																	
- da área não incorporada:	0,00																	
- da construção:	31.613,00																	
Base de cálculo do IPTU:	36.794,00																	
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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.																		
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/07/2019, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>																		
<b>Data de Emissão:</b> 23/04/2019 <b>Número do Documento:</b> 2.2019.000841162-3 <b>Solicitante:</b> ENY KAORI UONO (CPF 256.857.388-03)																		



## ANEXO 06

### AVALIAÇÃO DA BANCA DE JORNAL

---

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**  
Rua Itapura, 284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,  
Fone: 11 2082-8053  
Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)  
Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)

## **Valor de mercado da Banca de Jornal**

**Endereço: Travessa Pé De Manacá próximo a esquina da Travessa Tropicana**

**Bairro: Jardim da Conquista**

**Município de São Paulo UF: SP - CEP 08345-200**



### **1. -Preliminares**

1.5 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o 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, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor de mercado da banca de jornal localizado na Travessa Pé de Manacá próximo a esquina da Travessa Tropicana – Jardim da Conquista – São Paulo

- 1.6 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através de vistoria realizada “in loco”. Segundo informações do Sr. Francisco Manoel, a banca não possui registro na prefeitura. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

## 2. - Do local

2.1.1 – A Banca de Jornal está localizada na Travessa Pé de Manacá, próximo a esquina da Travessa Tropicana.

2.1.2 –Coordenadas:

Latitude 23° 36'41,70" Longitude 46° 26'39,52".

Segue mapa da região.



Google maps

Localização na quadra.



2.1.3 - A região é predominantemente residencial, com construções padrão econômico, dotado de transporte público e serviços. Possui infraestrutura, como abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública.

2.1.4 A Travessa Pé de Manacá é uma rua com comércios, ponto de ônibus e coleta de lixo.

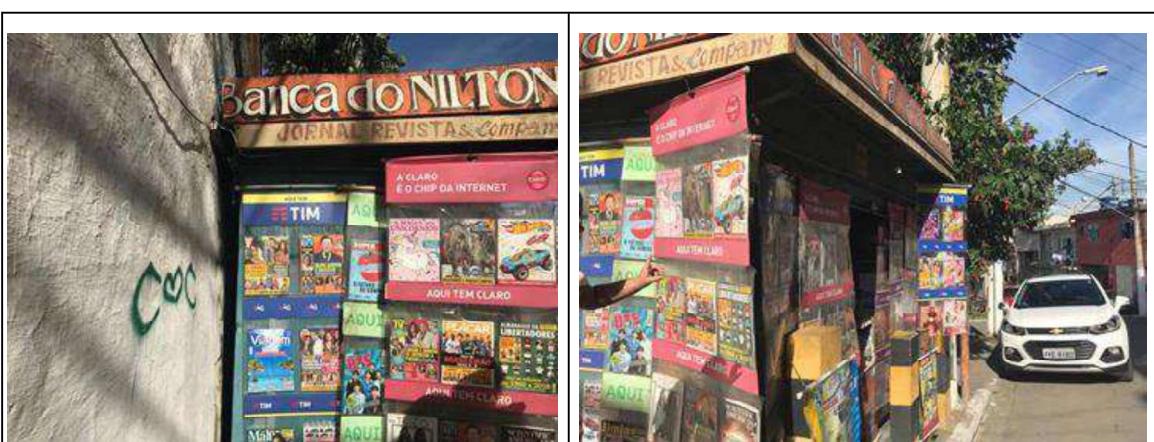
## 2.2 – Banca Jornal

2.2.1 – Em vistoria realizada dia 18 de Abril de 2019, verificamos que a Banca possui área de aproximadamente 3,30metros – 1,10metros de largura e 3 metros de comprimento. Apresenta patologias como pontos de ferrugem com necessidade de pintura com tratamento.



Vista da banca

Vista da Travessa Pé de Manacá



Lateral

Vista da lateral



Vista interna

Vista da banca

### 3 – Critério e Metodologia

Para a presente avaliação do bem móvel, denominado “banca de jornais e revistas”, utilizou-se o “Método Comparativo Direto”, que consiste na apuração do valor unitário do bem móvel.

Os elementos comparativos coletados possuem características básicas semelhantes, com objetivo de encontrar a tendência de formação de preços, determinado pela média aritmética dos elementos, excluídos os que porventura se encontrem fora do intervalo de trinta por cento para mais ou para menos em torno da média.

**VALORES DO BEM MÓVEL** – Os valores do bem móvel foram obtidos mediante cotação realizada através de anúncios de venda no site [www.mercadolivre.com.br](http://www.mercadolivre.com.br).

<b>Elemento comparativo nº. 01</b>
------------------------------------

Localização	<b>Av Jaime Torres nº 1300 – Jd Popular</b>
Informante:	<b>Sr. Sidnei</b>
Telefone:	<b>(11) 94705-9558</b>
Dimensões:	<b>5,00 x 2,00 m</b>
Idade aparente:	<b>20 anos</b>
Valor:	<b>R\$ 43.000,00</b>
Data:	<b>21/05/2019</b>

<b>Elemento comparativo nº. 02</b>
------------------------------------

Localização	<b>Av Dos Latinos nº 1.200 – Jardim Santa Terezinha</b>
Informante:	<b>Sr. Carlos</b>
Telefone:	<b>(11) 2552-6435</b>
Dimensões:	<b>5,00 x 2,00 m</b>
Idade aparente:	<b>20 anos</b>
Valor:	<b>R\$ 35.000,00</b>
Data:	<b>21/05/2019</b>

<b>Elemento comparativo nº. 03</b>
------------------------------------

Localização                   **Rua Serra de Juréia,162 - Tatuapé**  
 Informante:                   **Sr. Igor**  
 Telefone:                     **(11)99910-6804**  
 Dimensões:                  **4,50 x 2,00 m**  
 Idade aparente:              **20 anos**  
 Valor:                        **R\$ 65.000,00**  
 Data:                         **21/05/2019**

<b>Elemento comparativo nº. 04</b>
------------------------------------

Localização                   **Rua Jucupema nº 34**  
 Informante:                   **Sr<sup>a</sup> Lauana**  
 Telefone:                     **(11)95217-0603**  
 Dimensões:                  **4,50 x 2,00 m**  
 Idade aparente:              **20 anos**  
 Valor:                        **R\$ 35.000,00**  
 Data:                         **21/05/2019**

<b>Elemento comparativo nº. 05</b>
------------------------------------

Localização                   **Rua Bispo e Martins nº 17 – Jardim Keralux**  
 Informante:                   **Sr Francisco**  
 Telefone:                     **(11)98039-7131**  
 Dimensões:                  **4,50 x 2,00 m**  
 Idade aparente:              **20 anos**  
 Valor:                        **R\$ 20.000,00**  
 Data:                         **21/05/2019**

Elemento	Dimensões m <sup>2</sup>	Idade Anos	Valor ofertado	Valor unitário
<b>1</b>	10	20	R\$ 43.000	R\$ 4.300
<b>2</b>	10	20	R\$ 35.000	R\$ 3.500
<b>3(*)</b>	9	20	R\$ 65.000	R\$ 7.222
<b>4</b>	9	20	R\$ 35.000	R\$ 3.889
<b>5(*)</b>	9	20	R\$ 20.000	R\$ 2.222
<b>Total</b>			R\$ 198.000	R\$ 21.133
<b>Média</b>			<b>R\$ 39.600</b>	<b>R\$ 4.227</b>

**Média aritmética do valor unitário -** R\$ 4.227,00

**Limite Superior – (+ 30 %)** R\$ 5.495,10

**Limite Inferior – (-30 %)** R\$ 2.958,90

Descartando-se os elementos discrepantes (\*) e reprocessando a média, vem:

**Média aritmética Saneada do valor unitário -** R\$ 3.896,33

**Limite Superior – (+30 %)** R\$ 5.065,23

**Limite Inferior – ( -30 %)** R\$ 2.727,43

## 5. – Determinação do valor

5.1 - Atributos de entrada:

Área da banca: 3,30metros

Idade aparente: 20 anos

Valor médio R\$ 3896,33 x 3,30 = R\$ 12.858,00

Valor limite superior R\$ 5.065,23 x 303 = R\$ 16.715,00

Valor limite inferior R\$ 2.727,43 x 3,3 = R\$ 9.000,00



## 6 - Conclusão

6.1 - Concluímos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

**Valor de avaliação R\$ 13.000,00**



## ANEXO 06

### ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

---

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**  
Rua Itapura, 284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,  
Fone: 11 2082-8053  
Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)  
Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

**CREA-SP****ART de Obra ou Serviço**

28027230190626194

**1. Responsável Técnico****ENY KAORI UONO SANCHEZ**

Título Profissional: Engenheira Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2606587847

Registro: 5061102131-SP

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: Maria Neusa de Souza

CPF/CNPJ: 149.195.448-55

Endereço: Travessa SONHO POR SONHO

Nº: 360

Complemento: Cs 02

Bairro: JARDIM DA CONQUISTA (ZONA LESTE)

Cidade: São Paulo

UF: SP CEP: 08344-620

Contrato:

Vinculada à Art nº:

Celebrado em: 07/04/2019

Valor: R\$ 1,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: Travessa PÉ DE MANACÁ

Nº:

Complemento: s/n

Bairro: JARDIM DA CONQUISTA (ZONA LESTE)

Cidade: São Paulo

UF: SP CEP: 08345-200

Data de Início: 07/04/2019

Previsão de Término: 21/05/2019

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua ALAGOAS

Nº: 27

Complemento:

Bairro: JARDIM ALTO PAULISTANO

Cidade: São Paulo

UF: SP CEP: 08347-635

Data de Início: 07/04/2019

Previsão de Término: 21/05/2019

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

			Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>			2,00000	unidade

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

**5. Observações**

Processo: 0004759-93.2017.8.26.0007 Cumprimento Provisório de Decisão  
 Requerente: Maria Neusa de Souza  
 Requerido: Francisco Manoel Vieira

**6. Declarações**

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

  
 Profissional  
 \_\_\_\_\_  
 Contratante

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

UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86

Rua Itapura, 284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,

Fone: 11 2082-8053

Site: www.uonosanchez.com.br

Email: uonosanchez@uonosanchez.com.br

## Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

## 7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS  
DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

<i>EN</i>	<i>22</i>	<i>maio</i>	<i>de 2019</i>
Local	data		
<i>E. Ono</i>			
ENY KAORI UONO SANCHEZ - CPF: 256.857.388-03			
Maria Neusa de Souza - CPF/CNPJ: 149.195.448-55			

Valor ART R\$ 85,96      Registrada em: 21/05/2019      Valor Pago R\$ 85,96  
Impresso em: 22/05/2019 11:15:21

## 9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creas.org.br](http://www.creas.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creas.org.br](http://www.creas.org.br)  
Tel: 0800 17 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Nosso Número: 28027230190626194      Versão do sistema

---

**UONO SANCHEZ - ENGENHARIA - CNPJ/MF: 13.330/928/0001-86**

Rua Itapura,284/300 CJ 305 – São Paulo/SP,

Fone: 11 2082-8053

Site: [www.uonosanchez.com.br](http://www.uonosanchez.com.br)

Email: [uonosanchez@uonosanchez.com.br](mailto:uonosanchez@uonosanchez.com.br)