

A quem interessar possa:

**1 – SOLICITANTE:**

**“CLÓVIS SANTOS OLIVEIRA”**



**LOCALIZAÇÃO:**

**Rua Lázaro Cassiano, 123  
Jardim Murilo  
Mogi Guaçu – SP  
CEP: 13847-028**

**2. ÍNDICE**

1. – Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	Pag.01
2. – Índice.....	Pag.02
3. – Objetivo.....	Pag.03
4. – Número do Parecer.....	Pag.03
5. – Da competência / ABNT – NBR 14653.....	Pag.04/05
6. – Abreviaturas.....	Pag.06
7. – Preliminares/Vistoria.....	Pag.07
8. – Descrição do imóvel.....	Pag.08
9. – Características da Região/Melhorias e confrontações.....	Pag.08/09
10. – Localização/Vista aérea por satélite.....	Pag.10/11
11. – Relação de Documentação em anexo.....	Pag.12
12. – Fotos do imóvel Avaliando.....	Pag.13/15
13. – Metodologia fonte de pesquisas referenciais.....	Pag.16
14. – Fotos de Imóveis referenciais.....	Pag.17/24
15. – Homogeneização de dados imóvel Real.....	Pag.25/27
16. – Nota de Esclarecimento.....	Pag.28
17. – Conclusão do Parecer.....	Pag. 29
18. – Dados do Escritório e Currículo do Corretor Avaliador.....	Pag.30/31
19. – Documentos Anexos.....	Pag.32

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA,  
ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

---

### 3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para LOCAÇÃO e VENDA de um imóvel residencial sito a Rua Lázaro Cassiano n.º 123, Jardim Murilo, na cidade de Mogi Guaçu, SP documentado e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu – SP, e devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu - SP, como contribuinte municipal.

### 4. NÚMERO DESTA PARECER – “PTAM”

**PTAM – HNA 108\* 08/2018**

**5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).**

*Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.*

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

**Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.**

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### 5.1 – Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “**Avaliação de Bens**”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

**6. ABREVIATURAS**

**IA** – Imóvel em avaliação

**CRECI-SP** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

**CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

**Art.** – Artigo

**ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas

**NBR** – Normas Brasileiras

**M<sup>2</sup>** - Metro quadrado

**IPTU** – Imposto predial, territorial e urbano

**R** – Referências

**V.V** – Valor de venda

**V.L** – Valor da locação

**A.T.C** – Área Total construída

**A.T.T** – Área Total do Terreno

**AT** – Área do terreno

**C.M<sup>2</sup>** - Custo por metro quadrado

**V.G.V ou V.G.L** – Valor global da venda ou locação

**V.M** – Valor médio

**TG** – Total Geral

**MG** – Média geral

**I.A.C** – Idade aparente da construção

**DTC** – Depreciação por Tempo de Construção

**R.F.D** – Resultado do fator de depreciação

## 7. PRELIMINARES

7.1 - Por solicitação verbal do Sr. Clóvis Santos Oliveira, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "**Valor Real de mercado para VENDA e LOCAÇÃO** do referido Imóvel".

7.2 - O imóvel objeto de este parecer, está devidamente Registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu – SP, sob a Matrícula n.º 10.810 , e cadastrado perante - Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu – SP sob o n.º IC-NE11-07-01-023-000.

## 7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor, na companhia do solicitante no período da manhã, sendo conferida as metragens locais, topografia, analisado o estado de conservação, possíveis avarias e benfeitorias.

## 8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um imóvel residencial, edificado dentro do alinhamento da Rua Lázaro Cassiano, para o qual se deu o número 123, com área construída de 95,05m<sup>2</sup>, e seu respectivo lote de terreno, medindo 300,00m<sup>2</sup>, sendo 10x30.

Como consta na Prefeitura a construção foi classificada como padrão “C”, o Habite-se foi requerido em 1981 ou seja, tem pelo menos 37anos de construção e se encontra em relativo bom estado, distribuídos em 03 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem para um carro conforme fotos anexas.

## 9. – CARACTERISTICAS DA REGIÃO

O loteamento encontra-se situado próximo a Av. dos Trabalhadores.

O bairro e de padrão de construção média, tem cerca de 55 anos.

Distante do centro da cidade aproximadamente 2,5Km.

### 9.1 – MELHORIAS PÚBLICAS e PRIVADAS

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma “Zm2” (zona mista tipo 2).



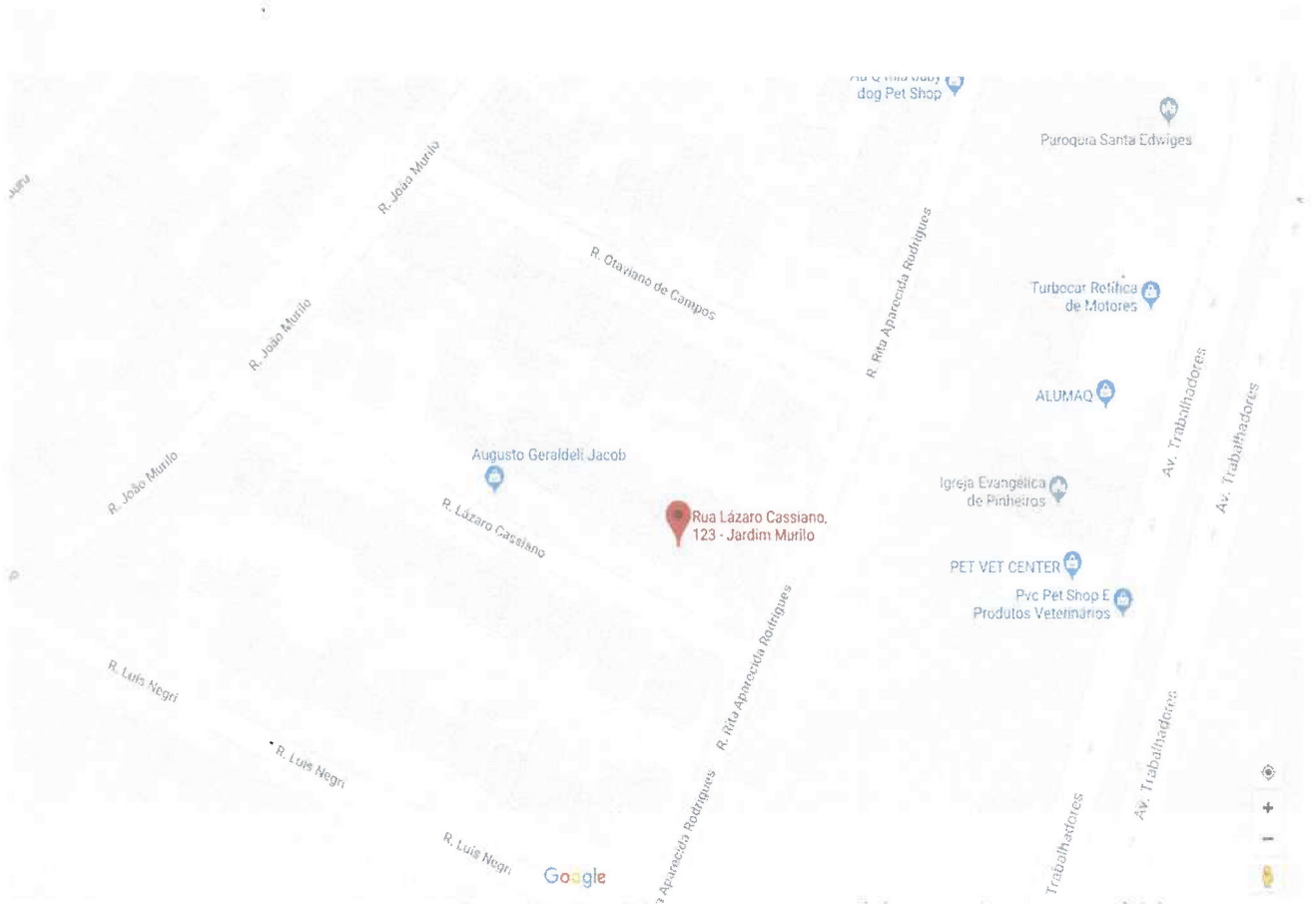
Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano, escolas municipais e particulares, delegacias, postos de gasolina, academia e alguns comércios, entre eles o Walmart Hipermercado.

## 9.2 – CONFRONTAÇÕES

Confronta 30m com o Lote 24 a direita de quem olha para o lote, 30m a esquerda com o Lote 22 e 10m ao fundo com o Lote 10, todos da Quadra E do loteamento Jardim Murilo.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA,  
ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

**10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA**







**11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA**

- CERTIDÃO DA DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
- TABELA ATUALIZADA DO SINDUSCON (sindicato da construção civil)

Estão anexos cópias simples dos documentos acima elencados, ao final deste parecer técnico.

**12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)**

Vista da Rua



Fachada do imóvel



Cozinha



Sala



Quarto



Quintal



### 13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO** obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

Portanto, ao final será apresentado o valor distinto para condições de análise distinta para locação.

#### 13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “**R**”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “**RV1 a RV4**” e “**RL1 a RL4**”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

**14. – FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS**

**RV1- Rua Rubens Mendes, 97 – Jardim Murilo**

**R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)**

**Unni Imóveis (19) 3851.3636**



**RV2- Rua Pedro Bernardo de Souza, 175 – Jardim Murilo**

**R\$ 290.000,00 (Trezentos e Dez Mil Reais)**

**Claudinei Imóveis (19) 3831.6134**



**RV3- Rua Rubens Mendes, 73 – Jardim Murilo**

**R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais)**

**De Santi Imóveis (19) 3861.1335**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA,  
ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**



**RV4- Rua Rubens Mendes, 160 – Jardim Murilo**

**R\$ 340.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais)**

**De Santi Imóveis (19) 3861.1335**



**RL1- Rua Lázaro Cassiano, 3 – Jardim Murilo**

**R\$ 900,00 (Novecentos Reais)**

**Artigiani Imóveis (19) 3361.9999**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA,  
ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**



**RL2- Rua Rita Aparecida Rodrigues, 17 – Jardim Murilo**

**R\$ 900,00 (Novecentos Reais) alugado por R\$ 800,00**

**Prisma Imóveis (19) 3891.8000**



**RL3- Rua Luiz Negri, 191 – Jardim Murilo**

**R\$ 850,00 (Oitocentos e Cinquenta Reais)**

**Prisma Imóveis (19) 3891.8000**





**RL4- Rua Pedro Antonio de Arruda, 279 – Jardim Murilo**

**R\$ 800,00 (Oitocentos Reais)**

**Prisma Imóveis (19) 3891.8000**

**15.- Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas**

**15.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS**

Homogeneização:

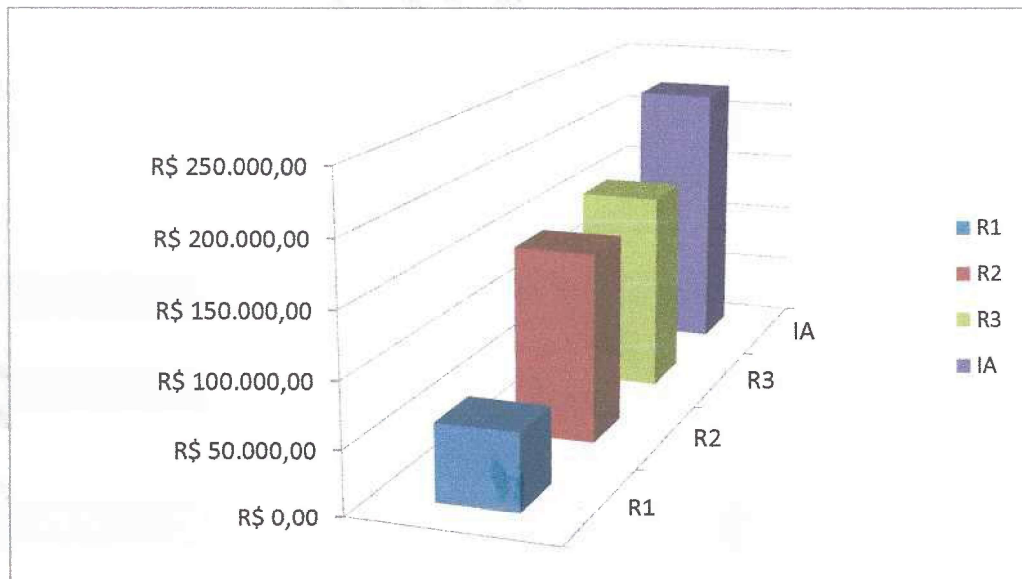
VENDA

$$IA = (\text{valores referenciais( 01 a 03 )} ) \times (\text{m}^2 \text{ IA}) - (\text{valor de DPC}) / 03$$

LOCAÇÃO

$$IA = VL = (TG * VM)$$

**15.2 – Gráfico demonstrativo**





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA,  
ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

MATRIZ DE CALCULO  
PARA  
HOMOGENEIZAÇÃO  
EM AVALIAÇÕES  
(PTAM)

	ATT	ATC
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
IA	300	95

REFERENCIA  
"1"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Custo R\$ por m <sup>2</sup>
R\$ 60.000,00		80	R\$ 750,00
R\$ 140.000,00	300		R\$ 466,67

REFERENCIA  
"2"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Custo R\$ por m <sup>2</sup>
R\$ 150.000,00		120	R\$ 1.250,00
R\$ 140.000,00	300		R\$ 466,67

REFERENCIA  
"3"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Custo R\$ por m <sup>2</sup>
R\$ 160.000,00		130	R\$ 1.230,77
R\$ 140.000,00	300		R\$ 466,67

V.V	A.T.C	C.M <sup>2</sup>
R\$ 60.000,00	80	R\$ 750,00
V.V	A.T.T	C.M <sup>2</sup>
R\$ 140.000,00	300	R\$ 466,67

V.V	A.T.C	C.M <sup>2</sup>
R\$ 150.000,00	120	R\$ 1.250,00
V.V	A.T.T	C.M <sup>2</sup>
R\$ 140.000,00	300	R\$ 466,67

V.V	A.T.C	C.M <sup>2</sup>
-----	-------	------------------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR CARMO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 14:21, sob o número 10085311520188260362. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008531-15.2018.8.26.0362 e código 3337B4B.



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA,  
ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

R\$ 160.000,00	130	R\$ 1.230,77
V.V	A.T.T	C.M²
R\$ 140.000,00	300	R\$ 466,67

V.V	A.T.C	V.V
R\$ 370.000,00	330	R\$ 3.230,77
V.V	A.T.T	V.V
R\$ 111.000,00	900	R\$ 1.400,00

V.V	A.T.C	V.V
R\$ 123.333,33	110	R\$ 1.121,21
V.V	A.T.T	V.V
R\$ 140.000,00	300	R\$ 466,67

C.M²	A.T.C	MG
R\$ 1.121,21	95	R\$ 106.515,15
C.M²	A.T.T	MG
R\$ 466,67	300	R\$ 140.000,00
TOTAL		R\$ 246.515,15

I.A.C	F.D = 0,5%	R.F.D	CONCLUSÃO	IA CM²
0	10,0%	R\$ 24.651,52	R\$ 221.863,64	R\$ 2.335,41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR CARMO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 14:21, sob o número 10085311520188260362. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008531-15.2018.8.26.0362 e código 3337B4B.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA,  
ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

---

**NOTA**

O imóvel objeto de este Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração os imóveis referenciais anteriormente citados neste parecer, e o conhecimento do mercado local visto que os valores dos imóveis referenciais são pedidos e não concretizados.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA,  
ABNT – NBR 14.653 E LEI 6530/78**

## CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer avenças que impeçam uma negociação para locação, **CONCLUIMOS** que:

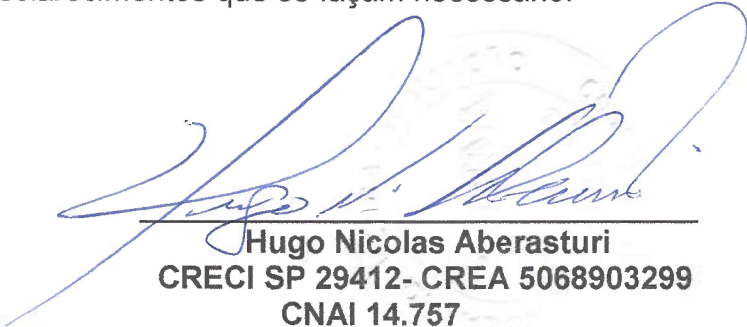
**Para a VENDA** do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 221.863,64 (Duzentos e vinte e um mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos Centavos).

**Para a LOCAÇÃO** do imóvel o valor atual de mercado e de R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 8% nos valores acima expressos (-8% a + 8%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente;



**Hugo Nicolas Aberasturi**  
CRECI SP 29412- CREA 5068903299  
CNAI 14.757

**DADOS DO ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO****PRISMA IMÓVEIS**

Rua Chico de Paula, 197 – Centro

Mogi Guaçu – SP – CEP: 13.840-001

Tel. 55. (19) 3891.8000

Site: [www.imobiliariaprisma.com](http://www.imobiliariaprisma.com)e-mail: [contatosprisma@hotmail.com](mailto:contatosprisma@hotmail.com)**- Currículo do Corretor Avaliador****Hugo Nicolas Aberasturi****Dados Pessoais:**

Brasileiro, solteiro

Rua Chico de Paula, 197 – Centro

Mogi Guaçu – SP, CEP: 13840-001

(19) 3891.8000 (com.) (19) 99847.8704 (cel. Vivo)

**Habilidades Profissionais:**

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis há 33 anos no mercado em Mogi Guaçu-SP e 02 anos no Rio de Janeiro.

14 anos na área da Construção Civil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR CARMO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 14:21, sob o número 10085311520188260362. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008531-15.2018.8.26.0362 e código 3337B4B.

**Formação Acadêmica:**

Corretor de Imóveis CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis): 29.412

Técnico em Edificações CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia):  
5068903299

Bacharel em Direito formado pela Faculdade de Direito de Espírito Santo do Pinhal

**Cursos/Extra Curriculares:**

Curso de Avaliações de Imóveis do PROECI

Certificado em Técnicas de Avaliações de Imóveis (SENAC RJ)

Conhecimentos sobre Mercado Imobiliário (SENAC RJ)

Direito Imobiliário (IOB)

Administração de Imóveis (IOB)

**Atividade Complementares:**

Delegado Distrital do CRECI, região Centro, Mogi Guaçu.

Atual Presidente da Associação dos Corretores e Imobiliárias de Mogi Guaçu em exercício.

**Referências Pessoais:**

- Dr. José Alves Batista Neto

Advogado

Telefone: (19) 3861.3685

- Andrade Alves Advogados Associados

Telefone: (19) 3861-0677



SISIPTU

CONA

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUACU**  
**Setor de Lancamento e Cadastro de Tributos Imobiliarios**  
**Ficha Espelho - U S O I N T E R N O - A T I V O - EXERCICIO 2018**

Data: 10/08/2018:14:19:50

00003 - LUIS ANTONIO TREVISANI -

**DADOS CADASTRAIS**

INSCRICAO CADASTRAL	FACE	ULT. ATUALIZ.	INSCRICAO ANTERIOR	COD. IMOVEL
NE-11-07-01-023-000	01	08/08/18	000000NE11070102300	0019450

**IDENTIFICACAO**

Proprietario : MARIA LIGIA DE OLIVEIRA E OUTROS

CPF/CNPJ 093.504.408-65 R.G

Conjuge Propr CPF

Compromissario/Responsavel:

CPF/CNPJ R.G

Conjuge Comprom CPF

USUFRUTO C.P.F

**LOCAL DO IMOVEL**

CEP/Logradouro: 13847-028 / RUA LAZARO CASSIANO, 00123 -  
 Bairro/Cidade : MURILO JARDIM / MOGI GUACU - SP - Qdr.: QD E - Lote: LT 23  
 Loteamento : MURILO JARDIM

**ENDERECO DE ENTREGA**

CEP/Endereco : 13848-355 / RUA LUIZ SALTORAO, 00635 -  
 Bairro/Cidade : JARDIM ZANIBONI / MOGI GUACU - SP

**CARACTERISTICAS TERRENO E AREAS**

Matricula 10.810 EM 21/05/2018	Livro 913	Data 07/03/2018	Titulo Escrit	ESCRITURA
A. terreno 300,00 Test.1	10,00 Test.Fator "G"	10,00 Test.2	0,00 Test.3	0,00
Fatork 07 Vr.M2.Terr 3.321,71	Vr.M2.Gleba 110,72	Area Construida 95,00		
Valor Venal Terreno 33.217,10	Valor Venal Construcao 9.008,85	Valor Venal Total		42.225,95
Utilizacao				

**EDIFICACAO**

**EDIFICACAO 01**

A.Constr 95,00 Pontos 268	Padrao RESIDENCIAL-POPULAR	Vr.M2 163,50	Tipo Constr 05	RESIDENCIA REC.ISOLADA
Ft. Depr. 0,5800	Habite-se	Data Habite-se	Qt.Sala 0	Quarto 0 Cozi. 0 Banheiro 0 Depend.
Vr. Venal 9.008,85				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR CARMO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 14:21, sob o número 10085311520188260362. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008531-15.2018.8.26.0362 e código 3337B4B.

REFEITURA MUN. DE MOGI GUAÇU  
D.F. — CADASTRO FISCAL

FIC — FICHA INSC. CADASTRAL

N.º 01945

Quadrante NE	Quadricula 11	Setor 7	Quadra 1	Lote 23	Pav. Unid.	Inscrição
-----------------	------------------	------------	-------------	------------	---------------	-----------

gradouro 08-08-18  
Rua Lázaro Cassiano Jardim Municipal Número 123

proprietário Maria Rígia de Oliveira e Outros

Escritura de	Livro 913	Folha 189/184	Data 07-03-18	Cartório 2º Of desta
--------------	--------------	------------------	------------------	-------------------------

mpromissário P-122-10.810 em 21.05.18

Rua Luiz Galvão nº 635 - Jd. Zaniboni Nesta  
ocupação CPF: 093.504.408-65 Particularidades 08-08-08

Estado	Em Const.	Const. Paral.	Construído	Reforma.	em Ruína	Cult. Útil	Active	Declive	Alagado	Róchoso	Top. Irreg.
--------	-----------	---------------	------------	----------	----------	------------	--------	---------	---------	---------	-------------

Quilômetro	N.º de Frente	1.º Test. Profundidade	2.º Test. Profundidade	3.º Test. Profundidade	4.º Test. Profundidade	Área 300,00 m²
------------	---------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-------------------

serviço Público	Patrimônio
Água	Particular
Esgotos	Condomínio
Colet. Lixo	Municipal
Ilum. Publ.	Estadual
Méio Fio	Federal
Pavimento	Religioso

Tipo									
Residencial	Educacional	Apartamento	Comércio	Com. c/Resid.	Industrial	Telheiro	Galpão	Outro	
Conservação						Uso			
Novo	Bom	Regular	Mau	Péssimo	Res. Própria	Res. Alugada	Comércio	Indústria	
Cômodos									
Varanda	Sala	Escritório	Quarto	Cozinha	Banheiro Soc.	Q. Empregada	Edícula		
Saleta	Sala-Quarto	Biblioteca	Copa	Dispensa	Banheiro Emp.	Garage	Outro		

	C. AT	Fachada	Pintura	Piso	Inst. Elet.	Inst. Sanit.	Cobertura	m2	Complem.	N.º Ptos.
RESIDENCIAL	A	Caiçação	Latex Massa Grossa	Cimento Tij. Cerâmica	Aparente		Telhas de Bar. Sem Laje			01
	B	Latex Esq. Metálica	Latex Massa Fina	Cerâmica	Semi Embutida	2 Banheiros	Telhas Frane. com Laje	80 ≤ A < 120	Dependência ≥ 40	08
	C	Latex, Madeira Tijolo Apar.	Latex Massa Corrida	Cerâmica Taço	Embutida 110 V.	2 Banheiros Lavabo	Telhas Paul. com Laje	120 ≤ A < 200	Garage 2 Carros	03
	D	Cerâmica Pedra	Latex com Revestimento	Cerâmica Carpete	Embutida 110/220 V.	Mais de 2 Banheiros/Lav.	Telhas Plan com Laje	200 ≤ A > 300	Garage + de 2 Carros	04
	E	Ardosia Mármore, etc.	Pinturas Especiais	Pisos Especiais	Especial	Sauna Hidromassa-gem etc.	Especial	A ≥ 300	Piscina e outros	16
COMERCIAL, PRUJST. DE SERVIÇOS E ASSEMBLHADOS	A	Latex Porta-Madeira	Latex Massa Grossa	Cimentado	Aparente	Externa	Cim. Amianto Estrut. Mad.			
	B	Latex Aço-Vidro	Latex Massa Fina	Cerâmica Borracha Taco	Semi Embutida	Interna Simples	Telhas de Bar. Estrut. Mad.		Ar Condicionado	
	C	Latex, Mista Outros Revest.	Latex M. Cor. Outros Revest.	Carpete ou Madeira	Embutida	Completa	Cim. Amianto Estrut. Met.		Iluminação Especial	
INDUSTRIAL	A	Cim. Amianto Alvenaria	Revest. Econ. Simples	Concreto ou Cimento Simp.	Aparente	Sanitário	Cim. Amianto Estrut. Mad.		Escrit. Simples	
	B	Alvenaria Revestida	Latex Massa Grossa	Cerâmico	Semi Embutida	Sanitário Vestiário	Telhas de Bar. Estrut. Mad.		Escrit. Médio	
	C	Alven. a Vista Especial	Tijolo à vista	Outros	Embutida	Sanitário Vest. Refeitório	Cim. Amianto Estrut. Met.		Escrit. Luxo	
Telheiro ou Galpão	A	Estrutura de Alvenaria	Sem Pintura	Terra	Aparente	Sem Sanitário	Cim. Amianto Estrut. Mad.			
	B	Estrutura de Concreto	Com Pintura	Concreto ou Cimento	Semi Embutida	Com Sanitário	Telhas de Bar. Estrut. Mad.			
	C	Estrutura de Concreto e Aço		Outros	Embutida		Cim. Amianto Estrut. Met.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR CARMO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 14:21, sob o número 10085311520188260362. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008531-15.2018.8.26.0362 e código 3337B4B.

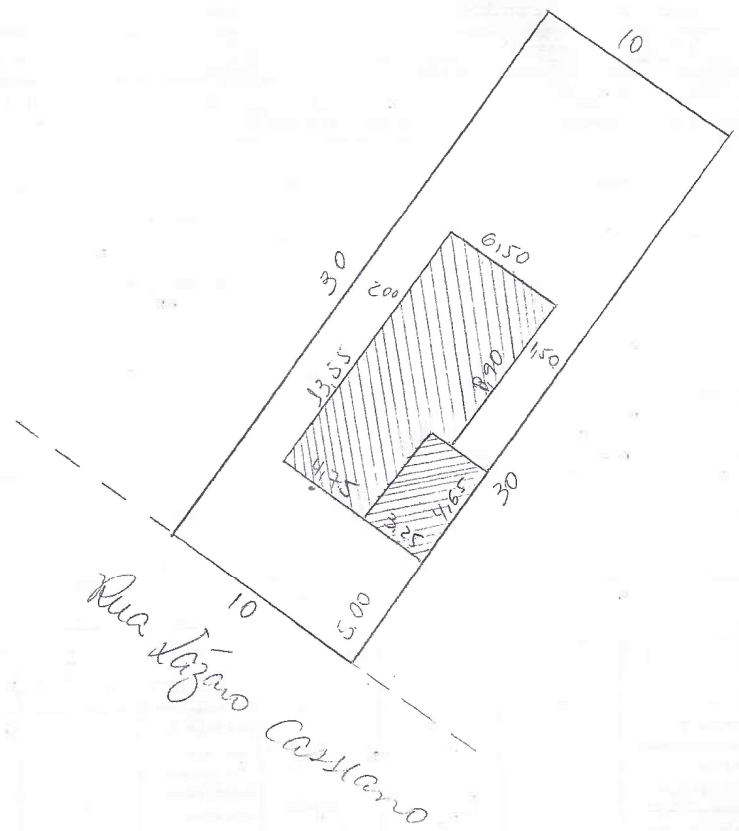
661.187.998-01  
 662.717.042-26  
 101.198.646-35  
 033.002.191-04  
 061.900.998-04  
 056.909.709-44  
 096.694.110-45  
 128.276.900-70

WANDA APARECIDA DEL RECHIO DE OLIVEIRA  
 JOSE ZOCIMO DE OLIVEIRA  
 MARIA TÂNIA DE OLIVEIRA CARVALHO  
 LAERTIO CARVALHO  
 MARIA VÂNGLIA DE OLIVEIRA GUARTIEMI  
 MIGUEL GUARTIEMI  
 CLAYTON SANTOS OLIVEIRA  
 SHERLE SANTOS DE OLIVEIRA

- AÉ 1983  
 FOLHA 18 LOTE 23

fls. 79

Escala 1:300



	Data	Idade do Prédio	Fator (D)	Observações
Planta Aprovada Proc. N.º		De 00 a 05 Anos	1,00	
Planta Reforma Proc. N.º		De 06 a 10 Anos	0,93	
Planta Conservação Proc. N.º		De 11 a 20 Anos	0,86	
Habite-se Proc. N.º		De 21 a 30 Anos	0,72	
Certidão N.º		De 31 a 40 Anos	0,58	
Outros N.º		De 41 a 50 Anos	0,44	
		De 51 Anos ou Mais	0,30	

T	A	T	A.T	P	A.T/P	G	K 50	E	C	V.T
		30000	10000	30000	3000	10000	1000		1,0	1,0

E	A	V.U	D	V.E
	9505	C		

Lote 23 U.E

V.I

Exp. de Oramentação dos Santos Oliveira

EFETUADA  
 DF.  
 Quadrante  
 ME  
 Douro  
 Estário  
 Escritura de  
 Comissário  
 Ocupação  
 Baldo  
 Esquina  
 P. Público  
 Tipo  
 Residência  
 Conservação  
 Novo  
 Comodos  
 Varanda  
 Saleta  
 RESIDENCIAL  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 DE SERVIÇOS E  
 ESSENCIAIS  
 A  
 B  
 C  
 INDUSTRIAL  
 A  
 B  
 C  
 Telheiro ou Galpão  
 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO CESAR CARMO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/10/2018 às 17:21, sob o número 1008551-1520188260362. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/Processo, informe o processo 1008551-1520188260362 e código 38374B.

## Setor de Economia

SindusCon  
#NOVOSIMPOSTOSCONSP

## Boletim Econômico - Julho de 2018(desonerado)

## Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=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
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40
jan/18	120,81	0,42	0,42	2,91	129,70	0,44	0,44	3,50	108,53	0,44	0,44	1,89	131,78	0,00	0,00	4,40
fev/18	121,18	0,31	0,73	3,19	129,70	0,00	0,44	3,50	109,41	0,81	1,25	2,61	131,78	0,00	0,00	4,40
mar/18	121,15	-0,02	0,71	3,10	129,73	0,02	0,46	3,53	109,30	-0,09	1,16	2,35	131,78	0,00	0,00	4,40
abr/18	121,44	0,24	0,95	3,49	129,73	0,00	0,46	3,53	109,99	0,63	1,80	3,35	131,78	0,00	0,00	4,40
mai/18	122,12	0,55	1,51	3,07	130,47	0,57	1,04	2,54	110,57	0,52	2,33	3,81	132,61	0,63	0,63	3,71
jun/18	122,89	0,63	2,15	3,12	131,24	0,59	1,63	2,21	111,29	0,65	2,99	4,49	134,22	1,21	1,85	3,54
jul/18	123,33	0,36	2,52	3,45	131,39	0,11	1,75	2,33	112,12	0,75	3,76	5,25	134,34	0,09	1,94	2,88

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2016

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	733,03	58,08
Material	485,51	38,47
Despesas Administrativas	43,58	3,45
Total	1.262,12	100,00

(\*) Encargos Sociais: 142,52%

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, julho de 2018 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.253,02	0,31	R-1	1.539,30	0,28	R-1	1.853,47	0,32
PP-4	1.143,74	0,37	PP-4	1.450,01	0,33	R-8	1.487,35	0,36
R-8	1.089,55	0,39	R-8	1.262,12	0,36	R-16	1.592,37	0,37
PIS	847,18	0,30	R-16	1.223,36	0,35			

(\*) 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, julho de 2018 em R\$/m²

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

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.456,55	0,38	CAL-8	1.547,59	0,37
CSL-8	1.258,62	0,39	CSL-8	1.360,43	0,37
CSL-16	1.674,90	0,40	CSL-16	1.808,14	0,38
RP1Q	1.356,08	0,27			
GI	709,05	0,45			

(\*) 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