

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO 0062597-69.2018.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** da ação requerida por **LUIZ ANTONIO FERRARESI CAMPANA E OUTROS** contra **ODETTE CHAIN CAMPANA E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:	
Objetivo da avaliação	3
CAPÍTULO II:	
Vistoria - imóvel objeto da matrícula 51.788	4
CAPÍTULO III:	
Vistoria - imóvel objeto da matrícula 60.909	25
CAPÍTULO IV:	
Vistoria - imóvel objeto da matrícula 103.754	31
CAPÍTULO V:	
Vistoria - imóvel objeto da matrícula 65.130	36
CAPÍTULO VI:	
Avaliação	45
CAPÍTULO VII:	
Conclusão	54
CAPÍTULO VIII:	
Encerramento	55

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em apurar o valor de venda dos seguintes imóveis:

a. imóvel situado na Avenida São João n^{os} 1.091 e 1.093, República (imóvel objeto da matrícula 51.788 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo);

b. imóvel situado na Rua Helvétia nº 696, Campos Elíseos (imóvel objeto da matrícula 60.909 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo);

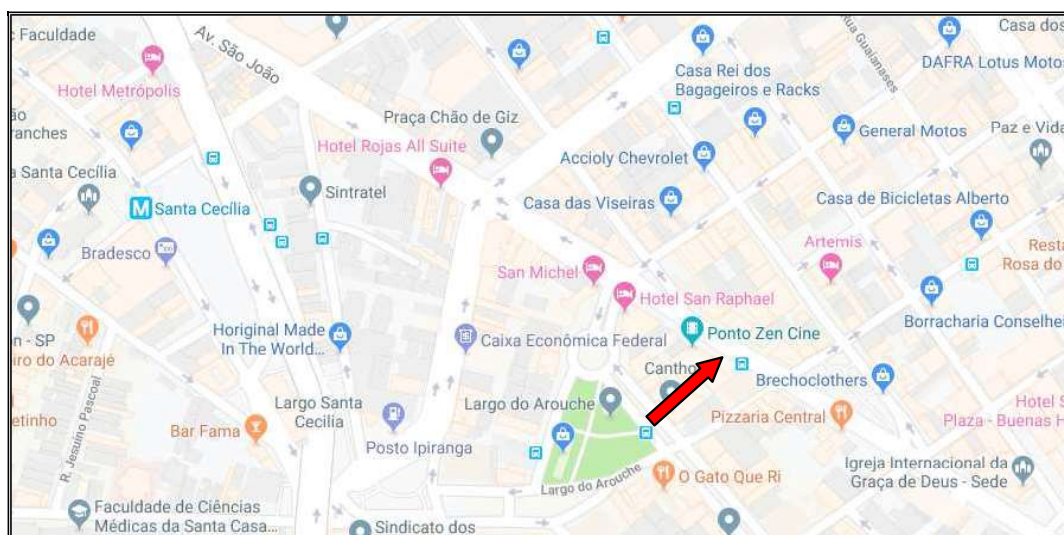
c. imóvel situado na Rua Apa nº 92, Campos Elíseos (imóvel objeto da matrícula 103.754 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo); e

d. imóvel situado na Praça Olavo Bilac nº 64, Campos Elíseos (imóvel objeto da matrícula 65.130 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo).

II - VISTORIA - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 51.788

II.1 - Localização do imóvel

Está localizado na Avenida São João nºs 1.091 e 1.093, na quadra completada pelo Largo do Arouche e Rua Vitória, como indica o mapa abaixo.



A região tem características comerciais, sendo observados os usos residencial e comercial, com ocupações horizontal e vertical.

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 52 do Setor 7. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Avenida São João é igual a 4.147,00.

II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZC (Zona Centralidade), assim definida no artigo 9º da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 9º

As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:

I- Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional; ...

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZC são aqueles indicados no quadro abaixo (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	

II.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

II.5 - Características da edificação

A edificação, com cinco pavimentos, é de uso misto: salão comercial no pavimento térreo; e sete apartamentos nos cinco pavimentos (um apartamento no pavimento térreo; dois apartamentos no primeiro andar; dois apartamentos no segundo andar; um apartamento no terceiro andar; e um apartamento no quarto e último andar).

A edificação aparenta cinquenta anos; encerra uma área construída de 805,00 m²; e está implantada em um terreno com 204,00 m² (5,80 m de frente e 35,17 m de profundidade).

O salão comercial (Avenida São João nº 1.093) é dotado de copa e dois banheiros.

Os apartamentos que confrontam com a fachada posterior do edifício, desde o térreo até o segundo andar, são todos compostos de cozinha, banheiro e dormitório; e os apartamentos que confrontam com a fachada frontal do edifício, desde o primeiro até o quarto andar, são todos compostos de sala, cozinha, banheiro e dormitório.

Segundo o estudo divulgado em 2018 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”), a edificação observa a seguinte classificação: apartamento de padrão simples, sem elevador⁽¹⁾.

O estado da edificação, observados os parâmetros estabelecidos no referido estudo (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”), enquadra-se na seguinte referência: referência “g” (“Necessitando de reparos importantes”).

⁽¹⁾ O edifício é dotado de elevador. Contudo, o elevador está desativado há muito, razão pela qual será desconsiderado na avaliação do edifício.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 44) ilustram as características do imóvel.



FOTOS 1/2 - Vista do edifício situado na Avenida São João nºs 1.091 e 1.093. A seta amarela indica o salão comercial (nº 1.093); e a seta azul indica a entrada que garante acesso aos apartamentos (nº 1.091).



FOTOS 3/4 - Vista da Avenida São João. A seta vermelha indica o edifício avaliando.



FOTOS 5/6/7 - Salão comercial (Avenida São João nº 1.093).



FOTOS 8/9/10 - Banheiros do salão comercial.



FOTOS 11/12 - Entrada que garante acesso aos apartamentos (Avenida São João nº 1.091). O elevador indicado pela seta azul está desativado há muito, razão pela qual será desconsiderado na avaliação do edifício.



FOTOS 13/14 - Apartamento localizado no pavimento térreo (Apartamento 1).
Esse apartamento é composto de cozinha, banheiro e dormitório.



FOTOS 15/16/17/18 - Dependências do Apartamento 1.



FOTO 19 - Apartamento localizado no primeiro andar (Apartamento 2). Esse apartamento confronta com a fachada posterior do edifício; e é composto de cozinha, banheiro e dormitório.



FOTOS 20/21/22 - Dependências do Apartamento 2.



FOTO 23 - Apartamento localizado no primeiro andar (Apartamento 3). Esse apartamento confronta com a fachada frontal do edifício; e é composto de sala, cozinha, banheiro e dormitório.



FOTOS 24/25/26/27 - Dependências do Apartamento 3.



FOTO 28 - Apartamento localizado no segundo andar (Apartamento 4). Esse apartamento confronta com a fachada posterior do edifício; e é composto de cozinha, banheiro e dormitório.



FOTOS 29/30/31 - Dependências do Apartamento 4.



FOTO 32 - Apartamento localizado no segundo andar (Apartamento 5). Esse apartamento confronta com a fachada frontal do edifício; e é composto de sala, cozinha, banheiro e dormitório.



FOTOS 33/34/35/36 - Dependências do Apartamento 5.



FOTOS 37/38 - Apartamento localizado no quarto andar (Apartamento 7). Esse apartamento confronta com a fachada frontal do edifício; e é composto de sala, cozinha, banheiro e dormitório.



FOTOS 39/40/41/42 - Dependências do Apartamento7 (sala e cozinha).



FOTOS 43/44 - Dependências do Apartamento7 (dormitório e banheiro).

III - VISTORIA - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 60.909

III.1 - Localização do imóvel

Está localizado na Rua Helvétia nº 696, na quadra completada pela Rua Barão de Campinas, Alameda Glete e Alameda Barão de Limeira, como indica o mapa abaixo.



A região tem características comerciais, sendo observados os usos residencial e comercial, com ocupações horizontal e vertical.

III.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 32 do Setor 8. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Helvétia é igual a 2.282,00.

III.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZEM (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana), assim definida no artigo 8º da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 8º

As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores mencionados no inciso VIII do § 1º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, subdividas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM);

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP).

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZEM são aqueles indicados no quadro abaixo (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	

III.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

III.5 - Características do terreno

Está situado no nível da Rua Helvétia, tem topografia plana e encerra as seguintes dimensões:

- Área do terreno = 585,00 m²
- Frente projetada do terreno = 13,00 m
- Profundidade equivalente do terreno = $585,00 \div 13,00 = 45,00$ m

III.6 - Características da construção

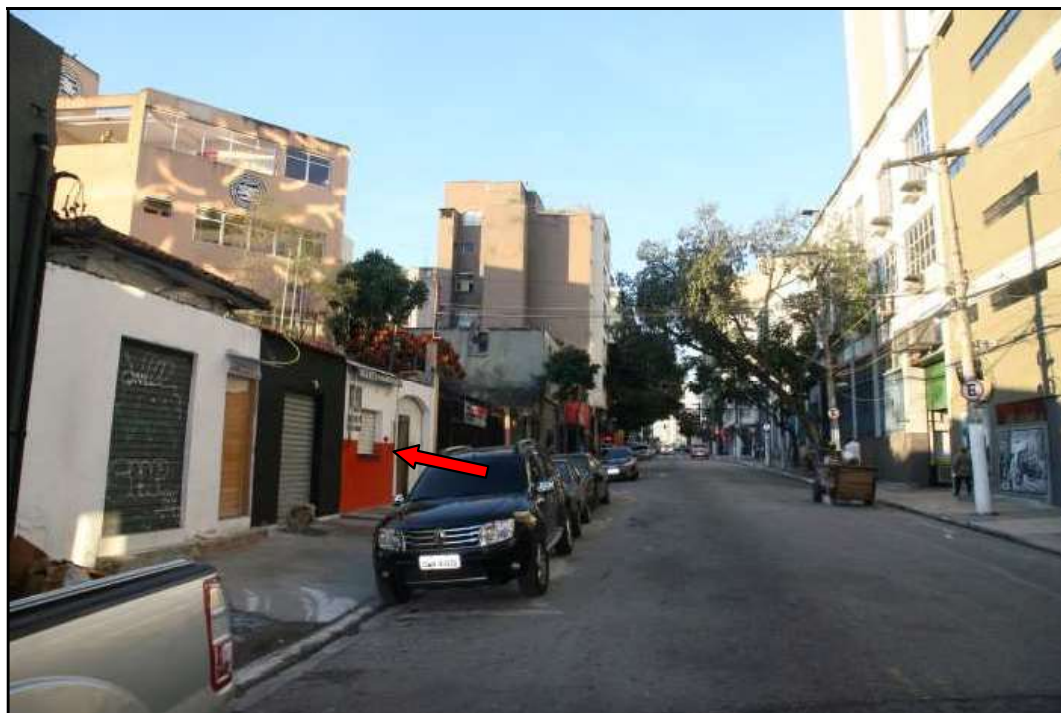
O imóvel foi ocupado por terceiros. A construção existente no terreno tem cinquenta e três anos; e está em precário estado de conservação.

A construção, observadas as suas características, não agrega valor ao terreno, porque desprovida de valor comercial. Perante esse quadro, o valor do imóvel resume-se ao valor do terreno.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 45 a 49) ilustram as características do imóvel.



FOTO 45 - Vista do imóvel (Rua Helvétia nº 696).



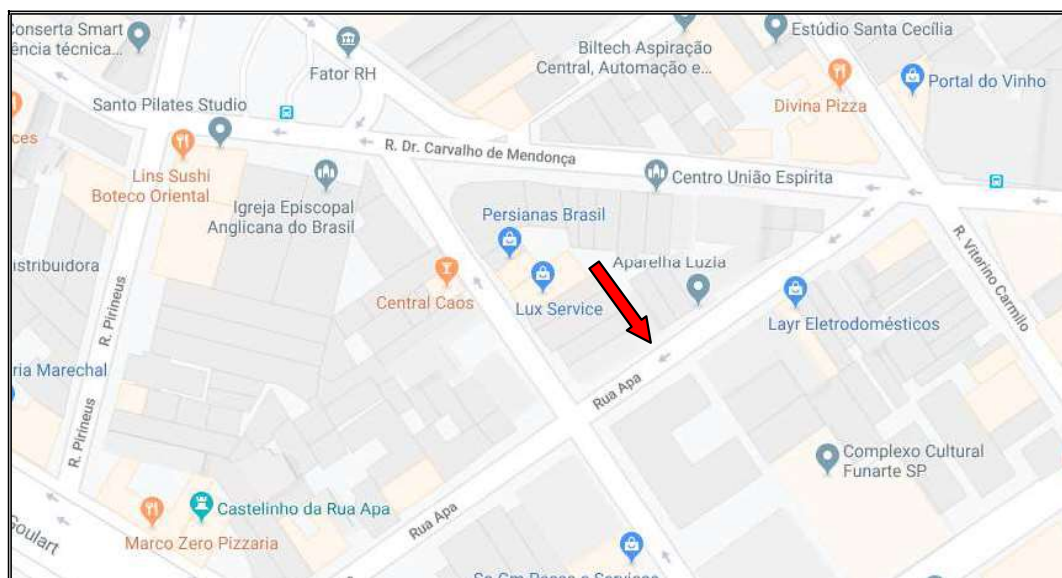
FOTOS 46/47 - Vista da Rua Helvétia. A seta vermelha indica o imóvel avaliando.



FOTOS 48/49 - Construção existente no terreno: desprovida de valor comercial.

IV - VISTORIA - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 103.754**IV.1 - Localização do imóvel**

Está localizado na Rua Apa nº 92, na quadra completada pela Rua General Júlio Marcondes Salgado e Rua Dr. Carvalho de Mendonça, como indica o mapa abaixo.



A região tem características comerciais, sendo observados os usos residencial e comercial, com ocupações horizontal e vertical.

IV.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 3 do Setor 7. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Rua Apa é igual a 2.130,00.

IV.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZEM (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana), assim definida no artigo 8º da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 8º

As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores mencionados no inciso VIII do § 1º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, subdividas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM);

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP).

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZEM são aqueles indicados no quadro abaixo (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016												
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	

IV.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

IV.5 - Características do terreno

Está situado no nível da Rua Apa, tem topografia plana e encerra as seguintes dimensões:

- Área do terreno = 159,25 m²
- Frente projetada do terreno = 6,50 m
- Profundidade equivalente do terreno = $159,25 \div 6,50 = 24,50$ m

IV.6 - Características da construção

A construção existente no terreno tem setenta anos; está em precário estado de conservação; e encontra-se emparedada, tal qual denunciam as fotografias exibidas adiante.

Essa construção, observadas as suas características, não agrega valor ao terreno, porque desprovida de valor comercial. Perante esse quadro, o valor do imóvel resume-se ao valor do terreno.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS 50, 51 e 52) ilustram as características do imóvel.



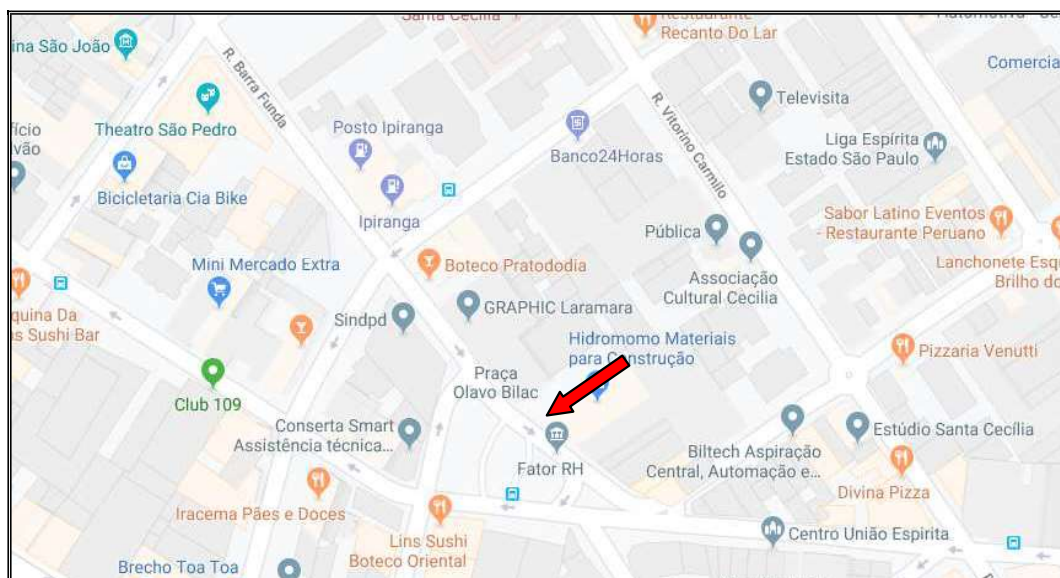
FOTO 50 - Vista do imóvel (Rua Apa nº 92).



FOTOS 51/52 - Vista da Rua Apa. A seta vermelha indica o imóvel avaliando.

V - VISTORIA - IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 65.130**V.1 - Localização do imóvel**

Está localizado na Praça Olavo Bilac nº 64, na quadra completada pela Rua Barra Funda, Alameda Eduardo Prado, Rua Vitorino Carmilo e Alameda Ribeiro da Silva, como indica o mapa abaixo.



A região tem características comerciais, sendo observados os usos residencial e comercial, com ocupações horizontal e vertical.

V.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 2 do Setor 8. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2014, o valor fiscal da Praça Olavo Bilac é igual a 2.263,00.

V.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZEM (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana), assim definida no artigo 8º da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 8º

As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores mencionados no inciso VIII do § 1º do art. 76 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, subdividas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM);

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP).

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZEM são aqueles indicados no quadro abaixo (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016												
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	

V.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

V.5 - Características do terreno

Está situado no nível Praça Olavo Bilac, tem topografia plana e encerra as seguintes dimensões:

- Área do terreno = 391,50 m²
- Frente projetada do terreno = 8,70 m
- Profundidade equivalente do terreno = $391,50 \div 8,70 = 45,00$ m

V.6 - Características da edificação

Segundo o estudo divulgado em 2018 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”), a edificação observa a seguinte classificação: galpão de padrão simples.

A edificação assim se descreve: tem um pavimento; ocupa a totalidade do terreno; aparenta trinta anos; é dotada de mezanino; e encerra uma área construída de 476,00 m².

Essa edificação - que era identificada pelo contribuinte 008.002.0031-4 - foi interligada à edificação vizinha (Praça Olavo Bilac n^{os} 48 e 52, contribuinte 008.002.0031-2); e, com a unificação desses dois contribuintes, passou a ser identificada pelo contribuinte 008.002.0443-3, cuja certidão é reproduzida adiante.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 65.130 ficha: 01

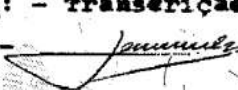
São Paulo, 16 de junho de 1988.

IMÓVEL: - UM PRÉDIO situado na PRAÇA OLAVO BILAC Nº 64, no 11º Subdistrito, Santa Cecília, e seu respectivo terreno medindo 8,70m. de frente, por 45,00m. da frente aos fundos, dividindo de um lado com prédio sob nº 16, de outro lado com o prédio nº 12, ambos da mesma praça, e nos fundos com propriedade do Col. Joaquim da Cunha Bueno.

CONTRIBUINTE: - 008.002.0031-4.

PROPRIETÁRIOS: - JACINTHO, ANTONIO e CARLOS, menores impúberes, filhos de Antonietta Mauri. Campana.

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 6.035, deste cartório.

O Oficial-maior: 

 **PREFEITURA DE SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 008.002.0443-3

Local do Imóvel:
PC OLAVO BILAC, 48 - 52 E 64
SANTA CECILIA CEP 01201-050
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
PC OLAVO BILAC, 48 - 52 E 64
SANTA CECILIA CEP 01201-050

Contribuinte(s):
CPF 028.111.038-72 LAURO PAES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	776	Testada (m):	18,45
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	776		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	951	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	776	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2009		

O estado da edificação, observados os parâmetros fixados no retro referido estudo (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”), enquadra-se na referência “e”: “Necessitando de reparos simples”.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 53 a 65) ilustram as características do imóvel.



FOTOS 53/54 - A seta amarela indica o imóvel avaliando (Praça Olavo Bilac nº 64); e as setas azuis indicam o imóvel vizinho (Praça Olavo Bilac nºs 48 e 52).



FOTOS 55/56 - Vista da Praça Olavo Bilac. A seta amarela indica o imóvel avaliando.



FOTOS 57/58/59 - Galpão com mezanino (Praça Olavo Bilac nº 64).



FOTOS 60/61 - Mezanino.



FOTOS 62/63/64/65 - Interligação com o imóvel vizinho.

VI - AVALIAÇÃO**VI.1 - Metodologia avaliatória**

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (“Norma para avaliação de imóveis urbanos”).

2. A avaliação será norteada pelo método evolutivo. Por esse método, como método indireto, o valor do bem decorre do somatório dos seguintes valores: **(a)** do terreno, que será fixado a partir dos indicadores de valor do mercado imobiliário; e **(b)** da construção, que será fixado a partir dos parâmetros de cálculo indicados no estudo divulgado em 2018 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”).

VI.2 - Avaliação do imóvel objeto da matrícula 51.788

1. A pesquisa exibida no ANEXO I, depois de homogeneizada, conduziu ao seguinte resultado:

Avenida São João**Valor unitário básico de terreno = R\$ 8.900,00/m²**

válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m

Data-base: julho de 2019

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno = 204,00 m²

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 8.900,00/m²

C_p = coeficiente de profundidade = 1,00

F_{pr} = frente projetada do terreno = 5,80 m

F_r = frente de referência = 10,00 m

C_f = coeficiente de frente = $(5,80 \div 10,00)^{0,25} = 0,87$

F = fator de correção

F = $1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1)] = 0,87$

V_t = $204,00 \times 8.900,00 \times 0,87 = \text{R\$ } 1.579.572,00$

Valor do terreno = R\$ 1.579.572,00

Data-base: julho de 2019

3. Segundo o estudo divulgado em 2018 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”), a edificação observa a seguinte classificação: apartamento de padrão simples, sem elevador, com um valor unitário de venda igual a 2,250 x R₈N⁽²⁾.

⁽²⁾ Os prédios de apartamentos não foram contemplados no estudo de 2017. Serão, portanto, adotados os indicadores de valor registrados no estudo anterior, majorando-os em 50%, que foi o acréscimo médio verificado (no estudo de 2017) nos grupos “casa” e “galpão”.

Valor unitário de venda do padrão considerado = 1,500 x R₈N

Valor unitário de venda corrigido = 1,50 x 1,500 x R₈N = 2,250 x R₈N

Para efeito de depreciação (depreciação pelo obsolescência e estado de conservação), e em função dos parâmetros fixados no retro referido estudo (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”), a edificação enquadra-se na seguinte referência: referência “g” (“Necessitando de reparos importantes”).

Para esses parâmetros (valor unitário de venda e estado de conservação), o valor da construção resulta igual a:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

V_c = valor da construção

A_c = área construída = 805,00 m²

V_u = valor unitário de venda = 2,250 x R_8N

R_8N = custo unitário básico das edificações (em 07/2019) = R\$ 1.420,00/m²

I_e = idade da edificação = 50 anos

I_r = vida referencial do padrão adotado = 60 anos

R = coeficiente residual do padrão adotado = 20%

K = coeficiente de Ross/Heideck (referência “g”) = 0,114

F_{oc} = fator de depreciação [$R + K \times (1 - R)$] = 0,291

V_c = 805,00 x 2,250 x 1.420,00 x 0,291 = R\$ 748.445,00

Valor da construção = R\$ 748.445,00

Data-base: julho de 2019

4. O valor do imóvel (Avenida São João n^{os} 1.091 e 1.093, matrícula 51.788 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo) resulta da soma dos valores do terreno e da construção.

Valor do terreno = R\$ 1.579.572,00

Valor da construção = R\$ 748.445,00

Valor do imóvel = R\$ 2.328.017,00

Avenida São João n^{os} 1.091 e 1.093 - matrícula 51.788

Valor do imóvel = R\$ 2.330.000,00

Data-base: julho de 2019

VI.3 - Avaliação do imóvel objeto da matrícula 60.909

1. A pesquisa exibida no ANEXO I, depois de homogeneizada, conduziu ao seguinte resultado:

Rua Helvétia

Valor unitário básico de terreno = R\$ 4.900,00/m²

válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m

Data-base: julho de 2019

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno = 585,00 m²

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 4.900,00/m²

F_{pr} = frente projetada do terreno = 13,00 m

F_r = frente de referência = 10,00 m

C_f = coeficiente de frente = $(13,00 \div 10,00)^{0,25} = 1,07$

P_e = profundidade equivalente do terreno = 45,00 m

P_{ma} = profundidade máxima = 40,00 m

C_p = coeficiente de profundidade = 0,99

C_p = $[13,00 \times 5,00 \times (40,00 \div 45,00)^{0,50} + 13,00 \times 40,00 \times 1,00] \div 585,00$

F = fator de correção

F = $1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1)] = 1,06$

V_t = $585,00 \times 4.900,00 \times 1,06 = \text{R\$ } 3.038.490,00$

Valor do terreno = R\$ 3.038.490,00

Data-base: julho de 2019

3. A construção, observadas as suas características, não agrega valor ao terreno, porque desprovida de valor comercial. Perante esse quadro, o valor do imóvel (Rua Helvétia nº 696, matrícula 60.909 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo) resume-se ao valor do terreno.

Rua Helvétia nº 696 - matrícula 60.909

Valor do imóvel = R\$ 3.040.000,00

Data-base: julho de 2019

VI.4 - Avaliação do imóvel objeto da matrícula 103.754

1. A pesquisa exibida no ANEXO I, depois de homogeneizada, conduziu ao seguinte resultado:

Rua Apa
Valor unitário básico de terreno = R\$ 4.600,00/m²
válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m
Data-base: julho de 2019

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno = 159,25 m²

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 4.600,00/m²

F_{pr} = frente projetada do terreno = 6,50 m

F_r = frente de referência = 10,00 m

C_f = coeficiente de frente = $(6,50 \div 10,00)^{0,25} = 0,90$

C_p = coeficiente de profundidade = 1,00

F = fator de correção

$F = 1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1)] = 0,90$

$V_t = 159,25 \times 4.600,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 659.295,00$

Valor do terreno = R\$ 659.295,00
Data-base: julho de 2019

3. A construção, observadas as suas características, não agrega valor ao terreno, porque desprovida de valor comercial. Perante esse quadro, o valor do imóvel (Rua Apa nº 92, matrícula 103.754 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo) resume-se ao valor do terreno.

Rua Apa nº 92 - matrícula 103.754

Valor do imóvel = R\$ 660.000,00

Data-base: julho de 2019

VI.5 - Avaliação do imóvel objeto da matrícula 65.130

1. A pesquisa exibida no ANEXO I, depois de homogeneizada, conduziu ao seguinte resultado:

Praça Olavo Bilac

Valor unitário básico de terreno = R\$ 4.800,00/m²

válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m

Data-base: julho de 2019

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

- V_t = valor do terreno
 A_t = área do terreno = 391,50 m²
 V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 4.800,00/m²
 F_{pr} = frente projetada do terreno = 8,70 m
 F_r = frente de referência = 10,00 m
 C_f = coeficiente de frente = $(8,70 \div 10,00)^{0,25} = 0,97$
 P_e = profundidade equivalente do terreno = 45,00 m
 P_{ma} = profundidade máxima = 40,00 m
 C_p = coeficiente de profundidade = 0,99
 C_p = $[8,70 \times 5,00 \times (40,00 \div 45,00)^{0,50} + 8,70 \times 40,00 \times 1,00] \div 391,50$
 F = fator de correção
 F = $1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1)] = 0,96$
 V_t = $391,50 \times 4.800,00 \times 0,96 = R\$ 1.804.032,00$

Valor do terreno = R\$ 1.804.032,00

Data-base: julho de 2019

3. Segundo o estudo divulgado em 2018 pelo IBAPE/SP (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”), a edificação observa a seguinte classificação: galpão de padrão simples, com um valor unitário de venda igual a 1,125 x R₈N.

Para efeito de depreciação (depreciação pelo obsolescência e estado de conservação), e em função dos parâmetros fixados no referido estudo (“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”), a edificação enquadra-se na seguinte referência: referência “e” (“Necessitando de reparos simples”).

Para esses parâmetros (valor unitário de venda e estado de conservação), o valor da construção resulta igual a:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

V_c =	valor da construção
A_c =	área construída = 476,00 m ²
V_u =	valor unitário de venda = 1,125 x R ₈ N
R_8N =	custo unitário básico das edificações (em 07/2019) = R\$ 1.420,00/m ²
I_e =	idade da edificação = 30 anos
I_r =	vida referencial do padrão adotado = 60 anos
R =	coeficiente residual do padrão adotado = 20%
K =	coeficiente de Ross/Heideck (referência "e") = 0,512
F_{oc} =	fator de depreciação [R + K x (1 - R)] = 0,610
V_c =	476,00 x 1,125 x 1.420,00 x 0,610 = R\$ 463.850,00

Valor da construção = R\$ 463.850,00

Data-base: julho de 2019

4. O valor do imóvel (Praça Olavo Bilac nº 64, matrícula 65.130 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo) resulta da soma dos valores do terreno e da construção.

Valor do terreno = R\$ 1.804.032,00

Valor da construção = R\$ 463.850,00

Valor do imóvel = R\$ 2.267.882,00

Praça Olavo Bilac nº 64 - matrícula 65.130

Valor do imóvel = R\$ 2.270.000,00

Data-base: julho de 2019

VII - CONCLUSÃO

O valor de venda dos imóveis (imóvel situado na Avenida São João n^{os} 1.091 e 1.093, objeto da matrícula 51.788 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; imóvel situado na Rua Helvétia nº 696, objeto da matrícula 60.909 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; imóvel situado na Rua Apa nº 92, objeto da matrícula 103.754 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; e imóvel situado na Praça Olavo Bilac nº 64, objeto da matrícula 65.130 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo) resulta igual a:

Avenida São João n^{os} 1.091 e 1.093 - matrícula 51.788

Valor do imóvel = R\$ 2.330.000,00

Data-base: julho de 2019

Rua Helvétia nº 696 - matrícula 60.909

Valor do imóvel = R\$ 3.040.000,00

Data-base: julho de 2019

Rua Apa nº 92 - matrícula 103.754

Valor do imóvel = R\$ 660.000,00

Data-base: julho de 2019

Praça Olavo Bilac nº 64 - matrícula 65.130

Valor do imóvel = R\$ 2.270.000,00

Data-base: julho de 2019

VIII - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 55 (cinquenta e cinco) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Relação de anexos:

- ANEXO I: cálculo do valor unitário básico de terreno

São Paulo, 23 de julho de 2019

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ANEXO I

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

AV. SÃO JOÃO - RUA HELVÉTIA - RUA APA - PRAÇA OLAVO BILAC

DATA-BASE: JULHO DE 2019

I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os seguintes parâmetros de cálculo:

- frente de referência do lote padrão (F_r) = 10,00 m
- profundidade mínima do lote padrão (P_{mi}) = 20,00 m
- profundidade máxima do lote padrão (P_{ma}) = 40,00 m
- expoente utilizado no cálculo do fator testada (f) = 0,25
- expoente utilizado no cálculo do fator profundidade (p) = 0,50

2. Os valores pesquisados serão corrigidos pelos seguintes fatores: **(a)** elasticidade (desconto de 10%, quando o valor pesquisado for proveniente de oferta); **(b)** testada; **(c)** profundidade; e **(d)** localização. Para o fator indicado na letra “d” (localização) serão adotados os valores fiscais divulgados na Planta Genérica de Valores de 2014 (valores fiscais: 4.147,00, na quadra 52 da Avenida São João; 2.282,00, na quadra 32 da Rua Helvétia; 2.130,00, na quadra 3 da Rua Apa; e 2.263,00, na quadra 2 da Praça Olavo Bilac), elegendo-se, na homogeneização da pesquisa, o seguinte valor fiscal (valor de referência): 3.000,00.

3. O valor unitário final resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

II - AMOSTRA PESQUISADA

Elemento 1:

Imóvel: Rua Conselheiro Nébias nº 221
Setor 8 - Quadra 78 - Valor fiscal: 2.575,00

Terreno: frente = 5,50 m
área = 275,00 m²
profundidade equivalente = 50,00 m

Valor de venda: R\$ 1.900.000,00 (oferta - julho de 2019)

Informante: Trento Imóveis - Antonio - 5505.5511

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 600.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 5,50)^{0,25} = 1,16 (+ 0,16)$
- Coeficiente de profundidade (C_p)
 $\Rightarrow C_p = 275,00 \div [5,50 \times 10,00 \times (40,00 \div 50,00)^{0,50} + 5,50 \times 40,00 \times 1,00]$
 $\Rightarrow C_p = 1,02 (+ 0,02)$
- Coeficiente de localização = $3.000,00 \div 2.575,00 = 1,17 (+ 0,17)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,16 + 0,02 + 0,17 = 1,35$

$$V_{u1} = \{[(1.900.000,00 \times 0,90) - 600.000,00] \div 275,00\} \times 1,35 = R\$ 5.449,00/m^2$$

Elemento 2:

Imóvel: Rua Conselheiro Nébias nº 1.114
Setor 8 - Quadra 23 - Valor fiscal: 2.262,00

Terreno: frente = 13,78 m
área = 620,00 m²
profundidade equivalente = 44,99 m

Valor de venda: R\$ 4.500.000,00 (oferta - julho de 2019)

Informante: Guedes - 98208.9650

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 1.170.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 13,78)^{0,25} = 0,92 (- 0,08)$
 - Coeficiente de profundidade (C_p)
- ⇒ $C_p = 620,00 \div [13,78 \times 4,99 \times (40,00 \div 44,99)^{0,50} + 13,78 \times 40,00 \times 1,00]$
- ⇒ $C_p = 1,01 (+ 0,01)$
- Coeficiente de localização = $3.000,00 \div 2.262,00 = 1,33 (+ 0,33)$
 - Fator de homogeneização = $1,00 - 0,08 + 0,01 + 0,33 = 1,26$

$$V_{u2} = \{[(4.500.000,00 \times 0,90) - 1.170.000,00] \div 620,00\} \times 1,26 = \text{R\$ } 5.853,00/\text{m}^2$$

Elemento 3:

Imóvel: Alameda Nothmann nº 563
Setor 8 - Quadra 23 - Valor fiscal: 2.207,00

Terreno: frente = 9,00 m
área = 195,00 m²
profundidade equivalente = 21,67 m

Valor de venda: R\$ 2.000.000,00 (oferta - julho de 2019)

Informante: Walter - 2355.1848

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 845.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 9,00)^{0,25} = 1,03 (+ 0,03)$
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $3.000,00 \div 2.207,00 = 1,36 (+ 0,36)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,03 + 0,36 = 1,39$

$$V_{u3} = \{[(2.000.000,00 \times 0,90) - 845.000,00] \div 195,00\} \times 1,39 = \text{R\$ } 6.807,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Imóvel: Rua Vitorino Carmilo nº 304
Setor 8 - Quadra 12 - Valor fiscal: 2.246,00

Terreno: frente = 11,50 m
área = 240,00 m²
profundidade equivalente = 20,87 m

Valor de venda: R\$ 1.750.000,00 (oferta - julho de 2019)

Informante: Sinai Imóveis - Guitala - 3358.4000

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 300.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 11,50)^{0,25} = 0,97 (- 0,03)$
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $3.000,00 \div 2.246,00 = 1,34 (+ 0,34)$
- Fator de homogeneização = $1,00 - 0,03 + 0,34 = 1,31$

$$V_{u4} = \{[(1.750.000,00 \times 0,90) - 300.000,00] \div 240,00\} \times 1,31 = \text{R\$ } 6.959,00/\text{m}^2$$

Elemento 5:

Imóvel: Alameda Ribeiro da Silva nº 910
Setor 8 - Quadra 2 - Valor fiscal: 2.140,00

Terreno: frente = 31,00 m
área = 2.005,00 m²
profundidade equivalente = 64,68 m

Valor de venda: R\$ 15.000.000,00 (oferta - julho de 2019)

Informante: Coelho da Fonseca Imóveis - Renato - 3882.4000

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 2.840.000,00)

- Coeficiente de testada = $(0,50)^{0,25} = 0,84$ (- 0,16)
- Coeficiente de profundidade (C_p)
⇒ $C_p = 2.005,00 \div [31,00 \times 24,68 \times (40,00 \div 64,68)^{0,50} + 31,00 \times 40,00 \times 1,00]$
⇒ $C_p = 1,09$ (+ 0,09)
- Coeficiente de localização = $3.000,00 \div 2.140,00 = 1,40$ (+ 0,40)
- Fator de homogeneização = $1,00 - 0,16 + 0,09 + 0,40 = 1,33$

$$V_{u5} = \{[(15.000.000,00 \times 0,90) - 2.840.000,00] \div 2.005,00\} \times 1,33$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 7.071,00/\text{m}^2$$

III - VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada - que foram todos homogeneizados para o valor de referência (valor fiscal) indicado no primeiro capítulo deste anexo: 3.000,00 - são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Unitário (R\$/m ²)
1	5.449,00
2	5.853,00
3	6.807,00
4	6.959,00
5	7.071,00

- Média da amostra = $32.139,00 \div 5 = \text{R\$ } 6.428,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $6.428,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 4.500,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $6.428,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 8.356,00/\text{m}^2$

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = $\text{R\$ } 6.428,00/\text{m}^2$
- Valor unitário básico de terreno = $\text{R\$ } 6.428,00/\text{m}^2$
- Valor fiscal de referência = 3.000,00

Para os valores fiscais dos locais dos imóveis abrangidos pela avaliação (4.147,00, na quadra 52 da Avenida São João; 2.282,00, na quadra 32 da Rua Helvétia; 2.130,00, na quadra 3 da Rua Apa; e 2.263,00, na quadra 2 da Praça Olavo Bilac), os valores unitários básicos de terreno resultam iguais a:

- Avenida São João - setor 7 - quadra 52 - valor fiscal: 4.147,00
- Valor unitário de terreno = $6.428,00 \times (4.147,00 \div 3.000,00) = 8.886,00$

Avenida São João**Valor unitário básico de terreno = R\$ 8.900,00/m²**

válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m

Data-base: julho de 2019

- Rua Helvétia - setor 8 - quadra 32 - valor fiscal: 2.282,00
- Valor unitário de terreno = $6.428,00 \times (2.282,00 \div 3.000,00) = 4.890,00$

Rua Helvétia**Valor unitário básico de terreno = R\$ 4.900,00/m²**

válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m

Data-base: julho de 2019

- Rua Apa - setor 7 - quadra 3 - valor fiscal: 2.130,00
- Valor unitário de terreno = $6.428,00 \times (2.130,00 \div 3.000,00) = 4.564,00$

Rua Apa**Valor unitário básico de terreno = R\$ 4.600,00/m²**

válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m

Data-base: julho de 2019

- Praça Olavo Bilac - setor 8 - quadra 2 - valor fiscal: 2.263,00
- Valor unitário de terreno = $6.428,00 \times (2.263,00 \div 3.000,00) = 4.849,00$

Praça Olavo Bilac**Valor unitário básico de terreno = R\$ 4.800,00/m²**

válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m

Data-base: julho de 2019