

Nelson Blendowski de Oliveira
Eng. Civil e Eletricista
CREA 13.920-D

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL.

PROCESSO Nº 583.00.2009.129270-3
AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

C. 767

z digno
o laudo.
18/07/12
[Signature]

NELSON BLENOWSKI DE OLIVEIRA, perito judicial nomeado por V.Excia. nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por AGOSTINHO TUPINAMBÁ DO REGO BARROS em face de DELTA AUDITORES ASSOCIADOS S/C LTDA, feito que se processa perante esta M.Ma.Juíza de Direito e respectivo Cartório, vem, mui respeitosamente, em atenção ao R.Despacho de fls.75 dos autos, apresentar o incluso

LAUDO DE AVALIAÇÃO

do imóvel referente à matrícula nº110.840, penhorado conforme Termo de Penhora e Depósito de fls.54.

Agradecendo pela honrosa missão que lhe foi confiada, aproveita a oportunidade para reiterar-lhe os protestos do mais profundo respeito e elevada estima, colocando-se à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 16 de julho de 2.012.

[Signature]
NELSON BLENOWSKI DE OLIVEIRA
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetivo da Avaliação

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor médio de mercado do imóvel residencial sito à Praça Coronel Fernandes de Lima, nº84, Moema, na cidade de São Paulo.

Sua descrição está contida nos capítulos seguintes deste laudo.

1.2 - Finalidade da Avaliação

O presente trabalho destina-se a esclarecer à M.Ma. Juíza desta Ação o valor médio de mercado do imóvel para alienação através de leilão.

2 - VISTORIA

De acordo com a diligência efetuada no dia 05 de julho do corrente ano, foi possível constatar:

2.1 - Região Avaliatória

2.1.1 - Localização

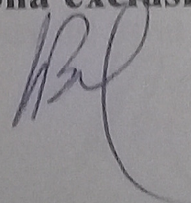
O imóvel avaliando localiza-se à Praça Coronel Fernandes de Lima, onde apresenta o número 84, no Jardim Novo Mundo, inserido no Bairro de Moema, na cidade de São Paulo.

A Praça Coronel Fernandes de Lima constitui-se em logradouro com trânsito local de mão única de direção, apresentando uma área ajardinada e plana no trecho considerado. Desta praça, sai a Rua Inhambu que vai até a Av. República do Líbano.

(V. ANEXO 01 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO)

2.1.2 - Zoneamento

A zona está classificada como VM ZER1 05 - zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa.



copy 9

Com relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, o imóvel avaliando apresenta-se "conforme", tornando-se desnecessárias maiores informações relativas às categorias de uso, recuos mínimos e taxas de ocupação e aproveitamento máximos permitidos.

2.1.3 – Melhoramentos Públicos

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos essenciais e disponíveis: redes de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública e domiciliar, comunicações; pavimentação, guias e sarjetas de concreto; transportes públicos, serviços comunitários e lazer nas proximidades.

2.1.4 – Parâmetros

2ª Zona Avaliatória (IBAPE-SP): Residencial Horizontal de Padrão Médio.

Fr = 10,00 m (frente de referência)

Pmi = 25,00 m (profundidade mínima de aproveitamento eficiente)

Pma = 40,00 m (profundidade máxima de aproveitamento eficiente)

Ce = Não se aplica (coeficiente máximo de valorização de esquina ou frentes múltiplas)

2.1.5 – Mapas Fiscais

O imóvel avaliando situa-se na **Quadra 193 do Setor 041 dos Mapas Fiscais da Municipalidade (contribuinte 041.193.0047-1)** com valor de **R\$714.285,00** como **Base de Cálculo do IPTU** para o exercício de 2.012 e de **R\$948.883,00** como **Valor Venal de Referência** para o mesmo exercício.

(V. ANEXO 02 – DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA)

2.2 – Imóvel

2.2.1 – Características Gerais

Trata-se de uma residência térrea com subsolo e recuo de frente em relação ao alinhamento da calçada, onde existe uma grade com um portão social e outro para acesso ao subsolo, através de uma rampa de concreto com acabamento em lajotas cerâmicas.

583.00.2005.1292733
934 9

No subsolo, que se chega por uma escada em formato de caracol, partindo do piso térreo, há uma área de distribuição para quatro salas, um banheiro e a moradia da caseira, além do estacionamento para vários automóveis.

O piso térreo tem os seguintes cômodos: recepção, nove salas, dois banheiros, lavabo, cozinha e diversos corredores de acesso a estes cômodos.

No recuo lateral do lado esquerdo do imóvel, há um corredor que dá acesso à recepção através de uma porta de madeira entalhada e com fechamento em vidro branco. Neste mesmo corredor, depois desta porta, há uma grade de ferro, com portão. No final do corredor há uma escada que leva ao quintal.

A recepção tem piso em mármore, paredes divisórias, teto com uma parte conforme sala 1 e a outra forrada com ripas de madeira envernizadas.

As salas têm os seguintes acabamentos:

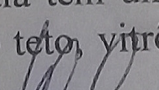
Sala 1 – Uma parede de pedra, uma de fórmica e duas em esquadria de alumínio e fechamento em vidro. Uma destas paredes é lateral e a outra faz parte da fachada da casa; teto em laje pintada em látex sobre massa corrida; piso em taco de madeira.

Sala 2 – Paredes pintadas em látex sobre massa corrida; teto com acabamento em ripas de madeira envernizada; piso em mármore e um vitrô em esquadria de ferro e fechamento em vidro comum.

Sala 3 – Três paredes divisórias em fórmica e uma em esquadria de ferro e fechamento em vidro comum; janela com proteção de grade de ferro.

Sala 4 – Duas paredes em massa corrida e látex, uma parede formada por armários de madeira e uma janela fixa em madeira e fechamento em vidro comum, com grade de proteção. Esta sala é contígua a um banheiro completo, inclusive box. Este banheiro tem suas paredes com azulejo até a altura do teto e na parte superior há um basculante em esquadria de ferro e fechamento em vidro comum;

Sala 5 – Três paredes em massa corrida e látex, outra parede com armários, piso em carpete e teto conforme sala 1. Esta sala tem um banheiro completo com paredes azulejadas até a altura do teto, vitrô



em esquadria de ferro e fechamento com vidro canelado e piso cerâmico;

Sala 6 – Três paredes pintadas com látex sobre massa corrida e outra com armários. Janelas de madeira com fechamento em vidro e piso forrado com carpete;

Sala 7 – Uma parede em massa corrida e látex, com janela de madeira e aparelho de ar condicionado, uma parede com pintura martelada, uma parede formada por armários e outra em fórmica, teto conforme sala 1 e piso forrado por carpete;

Sala 8 – Aproveitada para arquivo morto, com janela de correr em alumínio, paredes divisórias, piso forrado por carpete e teto conforme sala 1;

Sala 9 – Esta sala tem a forma de “L”, com três paredes acabadas com massa corrida e pintadas em látex e a outra parede é um divisória em fórmica. Tem duas janelas de alumínio, piso forrado com carpete e teto conforme sala 1.

A cozinha tem vitrôs de ferro dando para o corredor lateral, porta de correr de ferro e fechamento em vidro canelado, também com saída lateral, piso frio, teto conforme sala 1, uma parede com pintura texturizada e outra parede com azulejo até a altura do teto.

Os dois banheiros têm piso cerâmico e um deles tem basculante de ferro e vidro canelado. As paredes são azulejadas até a altura do teto.

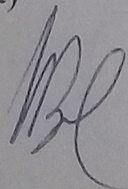
O lavabo tem piso cerâmico desenhado e paredes com azulejo decorado até a altura do teto.

(V. ANEXO 03 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO)

De acordo com a diligência assim como do que se pôde verificar das informações documentais, IPTU, (V. ANEXO 02 – DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA) e testemunhos pessoais, tem-se:

2.2.1.1 – Terreno

Área (At)	= 489,90m ² (Matrícula)
Testada (Fe1)	= 14,20m (Matrícula)
Profundidade Equivalente (At/Fe1)	= 34,50m



954 19
P
(V. ANEXO 03 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO)

2.2.1.2 – Construção

No que interessa à avaliação, tem-se:

Área construída : 330m² (IPTU)
Classe : Residencial
Grupo (Tipologia Construtiva) : Casa
Padrão Construtivo : Médio
Intervalo de Valores : 1,212 1,386 1,560 (R8N)
Idade : 38 anos (IPTU)

Estado de Conservação “c” (Tabela de Ross- Heidecke)

Foc (Depreciação pelo Obsolescência e pelo Estado de Conservação) = $R + K(1 - R) = 0,20 + 0,589 \times 0,8 = 0,6712$

2.2.1.3 – Fatores Ponderáveis

Aspectos positivos: Localização, segurança, estacionamento no subsolo para vários carros.

Aspectos negativos: Idade do imóvel e seu estado de conservação. Embora o imóvel esteja localizado em zona estritamente residencial, está adaptado para escritório.

3 – AVALIAÇÃO

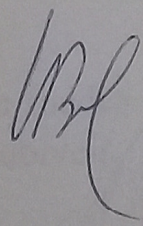
3.1 – Critérios

O presente trabalho de avaliação obedece, como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR – 14.653-2 de 2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) - Normas Para Avaliações Urbanas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

3.2 – Metodologia

Nas avaliações de imóveis existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação, agrupados em:

Direto ou Comparativo;
Indiretos : de Custo, da Renda e Involutivo.



9614
P
O método comparativo de dados de mercado, ou método direto, é aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

Os métodos indiretos são aqueles que definem o valor através de processos de cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares, quais sejam:

Método de custo: onde a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução, à época da avaliação, das benfeitorias e fator de comercialização, onde o fator de comercialização seja levado em conta dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação.

Este último, no entanto, para avaliações de nível de rigor expedito e normal, poderá ser englobado ao custo de reprodução das benfeitorias representando valores de venda.

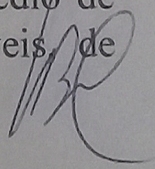
Método da renda: onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo avaliador.

Método involutivo: onde o valor do terreno é definido pelo estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado no seu melhor aproveitamento, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do mesmo e às condições de mercado.

Para a aplicação deste método exige-se que o imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de permitidos seu uso e ocupação e que as unidades admitidas no modelo sejam absorvidas pelo mercado no prazo pré-estabelecido.

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização do método direto mais recomendável, a saber, o **Comparativo de Dados de Mercado**, cujos princípios foram usados de forma plena da apuração de valores básicos unitários de áreas residenciais (edificações isoladas).

A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de área construída, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis de



934

conformidade com as normas referidas anteriormente. Para tanto, procedeu-se a uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas mesmas normas.

De acordo com as informações extraídas do mercado, foi possível obter o nível de rigor desta avaliação que, segundo as normas de avaliações retro mencionadas, define-se como AVALIAÇÃO DE PRECISÃO NORMAL.

3.3 – Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel

3.3.1 – Valor Unitário Médio.

A avaliação do imóvel supra descrito visa a determinação de seu valor de mercado e para tanto foi efetuada uma pesquisa na região geoeconômica, Moema e adjacências, onde se procurou obter elementos comparativos de características semelhantes às do imóvel avaliando, em número representativo do mercado local, levando-se em conta, principalmente, a área construída.

A referida pesquisa forneceu o unitário médio do intervalo de confiança de **RS4.979,20/m² (quatro mil e novecentos e setenta e nove reais e vinte centavos por metro quadrado de área construída)**, válido para o mês de jul/2012, já considerada a depreciação física em decorrência de sua idade e seu estado de conservação.

3.3.2 – Valor do Imóvel

O valor do imóvel é obtido através da seguinte expressão básica:

$$V_i = A_c \times V_{ub}$$

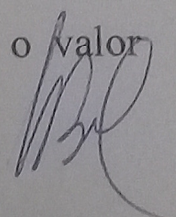
Onde:

V_i = Valor do imóvel (R\$)

A_c = Área construída (m²)

V_{ub} = Valor unitário básico (R\$/m²)

Lembrando a área total construída do imóvel avaliando e o valor unitário médio supra definido, tem-se:



984

$$V_i = 330m^2 \times R\$4.979,20/m^2 = R\$1.643.136,00$$

ou melhor, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL = R\$1.650.000,00
(um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais)

4 - CONCLUSÃO

Face ao exposto, adota-se como valor médio de mercado para o imóvel localizado à Praça Coronel Fernandes Lima, número 84, no Jardim Novo Mundo, no Birro de Moema, aquele definido no item 3.3.2, em números redondos de:

Valor Médio de Mercado do Imóvel =
R\$1.650.000,00
(um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais)

5 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo de avaliação digitado em 09 (nove) folhas, de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Integram, ainda, este trabalho 04 anexos:

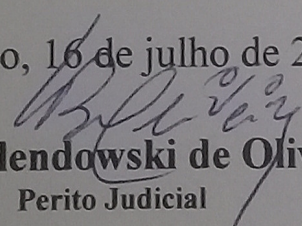
ANEXO 01 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO 02 - DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANEXO 03 - DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

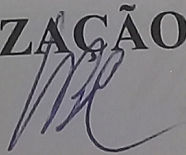
ANEXO 04 - PESQUISA DE VALOR UNITÁRIO BÁSICO

São Paulo, 16 de julho de 2012


Nelson Blendowski de Oliveira
Perito Judicial

ANEXO 01

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M.R.', is written over the text 'PLANTA DE LOCALIZAÇÃO'.

Delta Auditores Associados - Indianópolis

http://maplink.com.br/como-chegar-delta_audidores_associados_indi.1

100P

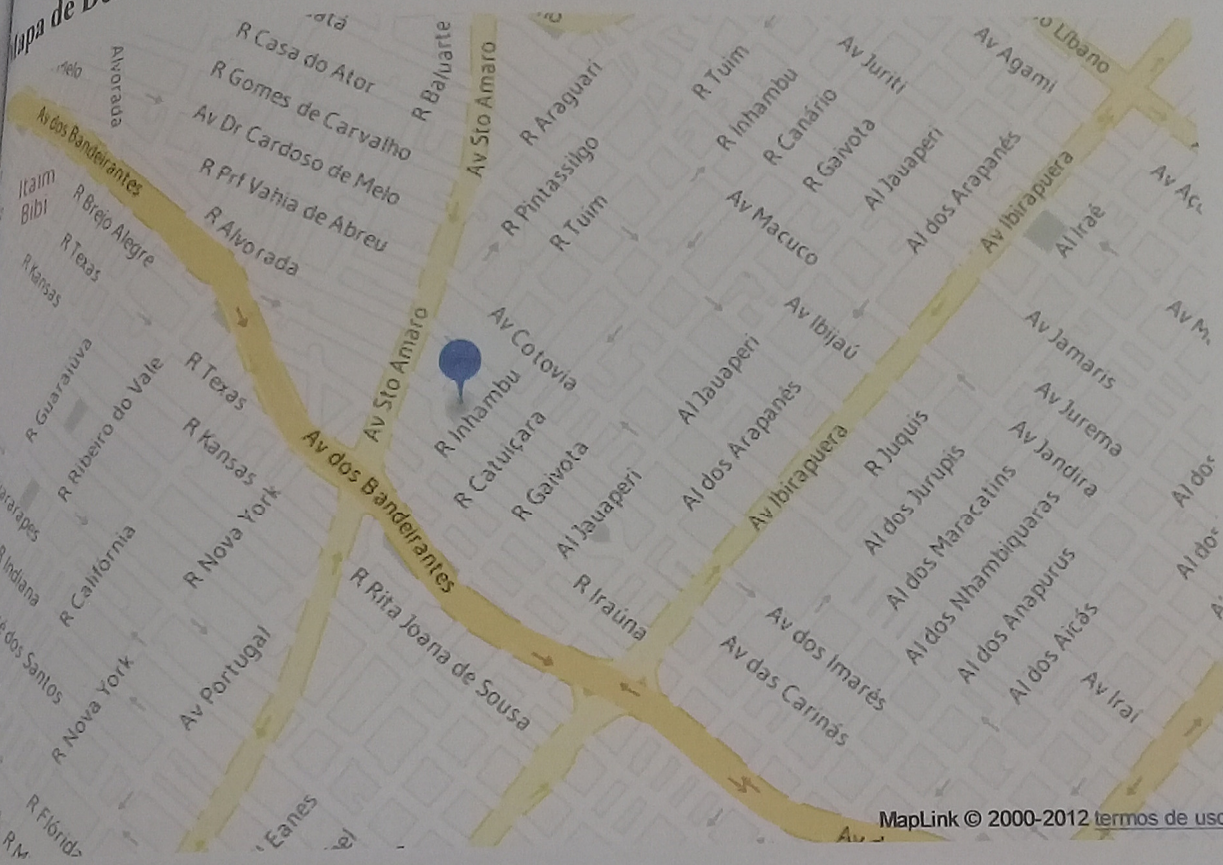
Onde você está?

Endereço

Traçar rota

Seu endereço de localização atual

Mapa de Delta Auditores Associados - Indianópolis



Para avaliações, fotos e telefone de Delta Auditores Associados - Indianópolis no Apontador

(Handwritten signature)

Publicidade

1019

ANEXO 02

PROPOSTA DE LICITAÇÃO Nº 02/2014
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLÍDER
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

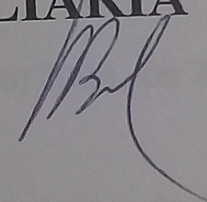
EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 02/2014 - IPTU

1. OBJETIVO: Licitação para a prestação de serviços de elaboração e atualização do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do Município de Colíder, Mato Grosso do Sul.

2. DO OBJETO: O objeto desta licitação é a prestação de serviços de elaboração e atualização do IPTU do Município de Colíder, Mato Grosso do Sul, compreendendo:

- 2.1. Elaboração e atualização do IPTU;
- 2.2. Elaboração e atualização do cadastro imobiliário;
- 2.3. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis;
- 2.4. Elaboração e atualização do cadastro de contribuintes;
- 2.5. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis rurais;
- 2.6. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis urbanos;
- 2.7. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis comerciais;
- 2.8. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis industriais;
- 2.9. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis residenciais;
- 2.10. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse social;
- 2.11. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse público;
- 2.12. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse privado;
- 2.13. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse coletivo;
- 2.14. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse comunitário;
- 2.15. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse social e econômico;
- 2.16. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse cultural;
- 2.17. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse turístico;
- 2.18. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse ambiental;
- 2.19. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse histórico;
- 2.20. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse artístico;
- 2.21. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico;
- 2.22. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse tecnológico;
- 2.23. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico e artístico;
- 2.24. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico e histórico;
- 2.25. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico e ambiental;
- 2.26. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental e turístico;
- 2.27. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico e econômico;
- 2.28. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico e social;
- 2.29. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social e cultural;
- 2.30. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural e artístico;
- 2.31. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico e científico;
- 2.32. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico, científico e tecnológico;
- 2.33. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico, científico, tecnológico e artístico;
- 2.34. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico, científico, tecnológico, artístico e científico;
- 2.35. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico, científico, tecnológico, artístico, científico e tecnológico;
- 2.36. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico, científico, tecnológico, artístico, científico, tecnológico e artístico;
- 2.37. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico, científico, tecnológico, artístico, científico, tecnológico, artístico e científico;
- 2.38. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico, científico, tecnológico, artístico, científico, tecnológico, artístico, científico e tecnológico;
- 2.39. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico, científico, tecnológico, artístico, científico, tecnológico, artístico, científico, tecnológico e artístico;
- 2.40. Elaboração e atualização do cadastro de imóveis de interesse científico, tecnológico, artístico, histórico, ambiental, turístico, econômico, social, cultural, artístico, científico, tecnológico, artístico, científico, tecnológico, artístico, científico, tecnológico, artístico e científico;

DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA





Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Valor do Imóvel	: 641.193,0047-1
Valor (R\$) construtivo (C)	: 19234,448181557200000000
Valor (R\$)	: 41.434,67815591-00
Valor do Imóvel	: 45,0000000000000000000000
UF	: SP
Cidade	: 01559-0
Valor do Terreno (R\$)	: 529
Capacidade (m)	: 14,20
Superfície (m²)	: 1,6000
Valor Construtivo (R\$)	: 336
Valor do Construtivo	: 1974
Valor do Imóvel do IPTU (R\$)	: 714.285,00
Valor do Imóvel	: 31 - ESTABELECIMENTO OU CONSULTORIO NAO EM CONDOMINIO
Valor do Terreno	: 29/05/2012

De acordo com o disposto na Lei de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar qualquer elemento que venham a ser apurados ou que se verificarem a qualquer tempo, relativos em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2012.

Esta certidão é disponibilizada **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

Handwritten signature

Handwritten notes:
Dado em
5/5/2012

Identificação de Serviços do Portal
em preparação em eleição na Capital paulista

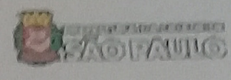
http://www3.prefeitura.sp.gov.br/tvm/frm_tvm_consulta_valor.asp

p34

18°C 35km 9e0

prefeitura.sp.gov.br

Google search bar



Município Municipal de Finanças (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) Data

SQI	Valor	Endereço
041.193.0047.1	948.883,00	PC CEL FERNANDES DE LIMA, 00084 JARDIM NOVO MUNDO 04517-120

Pesquisar Limpar Voltar

EXIBENTEMO FOTOGRAFICO

VISTA PARCIAL DA PRAÇA CORONEL FERNANDES DE LIMA.

1054



IMÓVEL AVALIANDO: PRAÇA CORONEL FERNANDES DE LIMA, 84.

1064

19

P



107108
p

FACHADA DO IMÓVEL.

107



108



10/10/10

JARDIM NOS RECUOS DE FRENTE E LATERAL DO IMÓVEL.

10/9



10/3



processo 51.00.2
19
CORREDOR LATERAL DE ACESSO À RECEPÇÃO E ESCADA PARA O QUINTAL.



RAMPA DE ACESSO À GARAGEM, NO SUBSOLO.



113/114 p

RECEPÇÃO.

113



SALA Nº1.

114



SALA N° 2.

115/116 4 4

115



SALA N° 3.

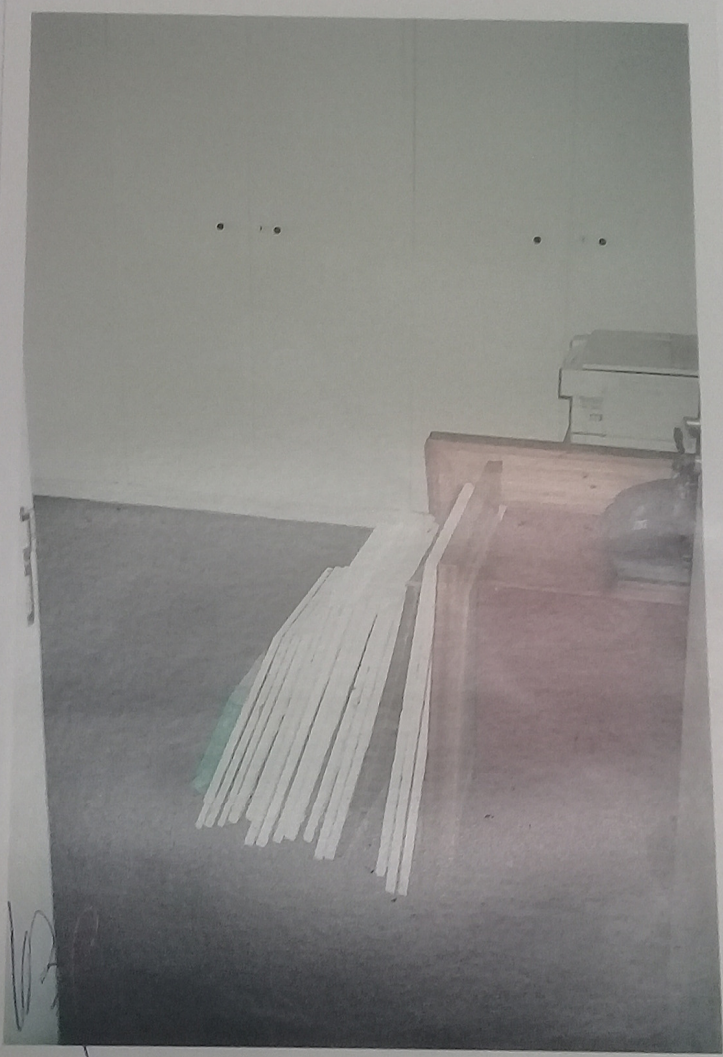
116



11x10 φ

SALA Nº 4.

117



VB

19

RIO

1000

1000

1000

SALA N° 5.

119



SALA N° 6.

119



SALA N° 7.

4

230 4



19
RIO
ent e

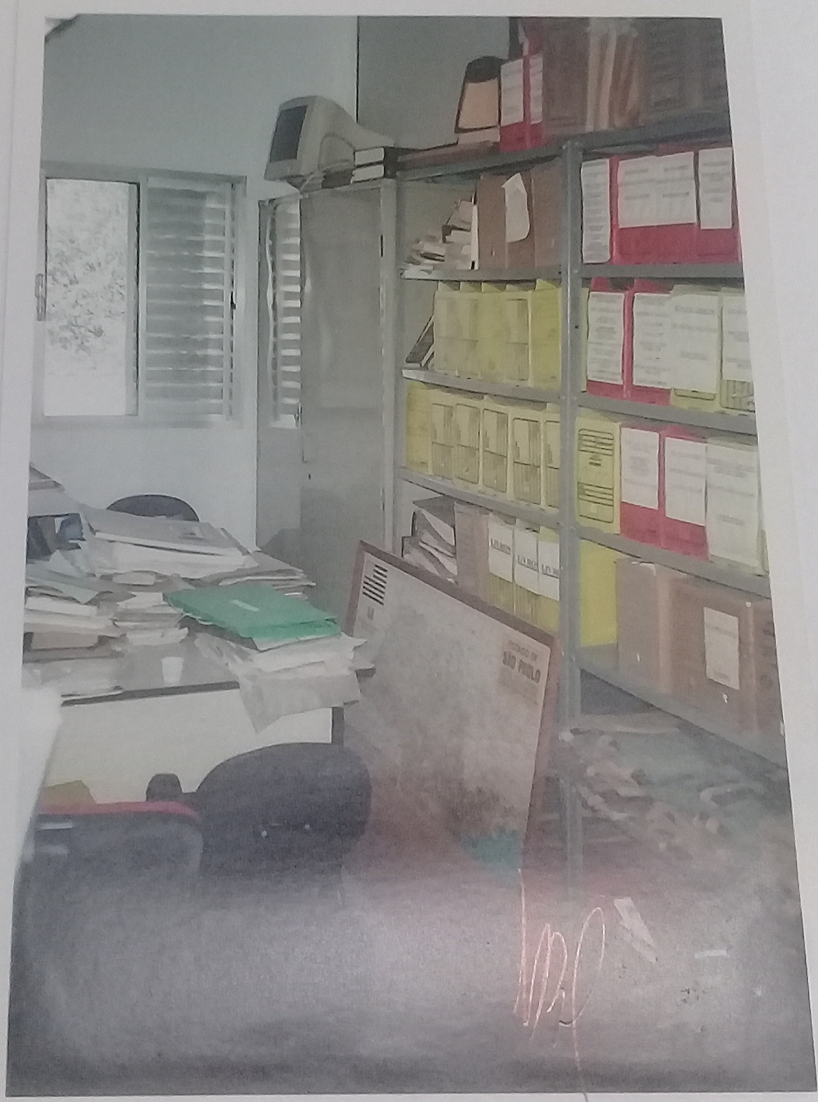
Tudo é possível

ação
ISP
100
097

34

SALA N° 8.

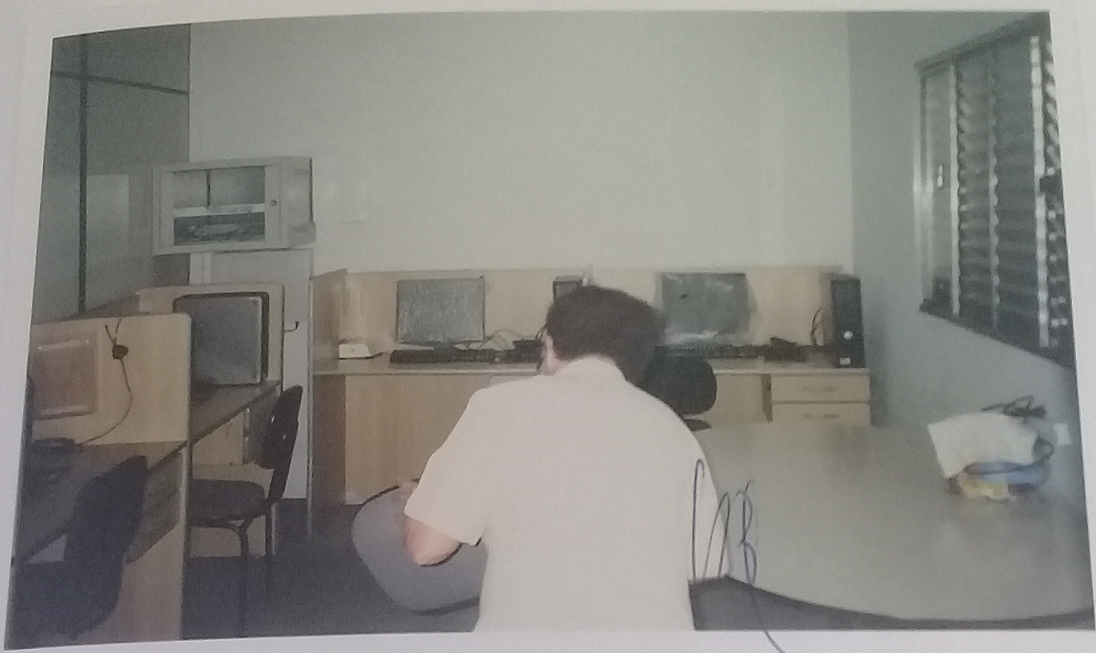
121 y



122/123

SALA N° 9.

122



123



19
ÍRIO
2
Cen

1248

LAVABO.



Tudo sobre a vida humana. A vida humana.

1234

BANHEIROS.



19

ÁRIO

20
V

Centro

T. 1111 438.1111

edução

Barras
(SP) e o
Linha
0907/5

Estafeta
de d

1264

VESTUÁRIO.



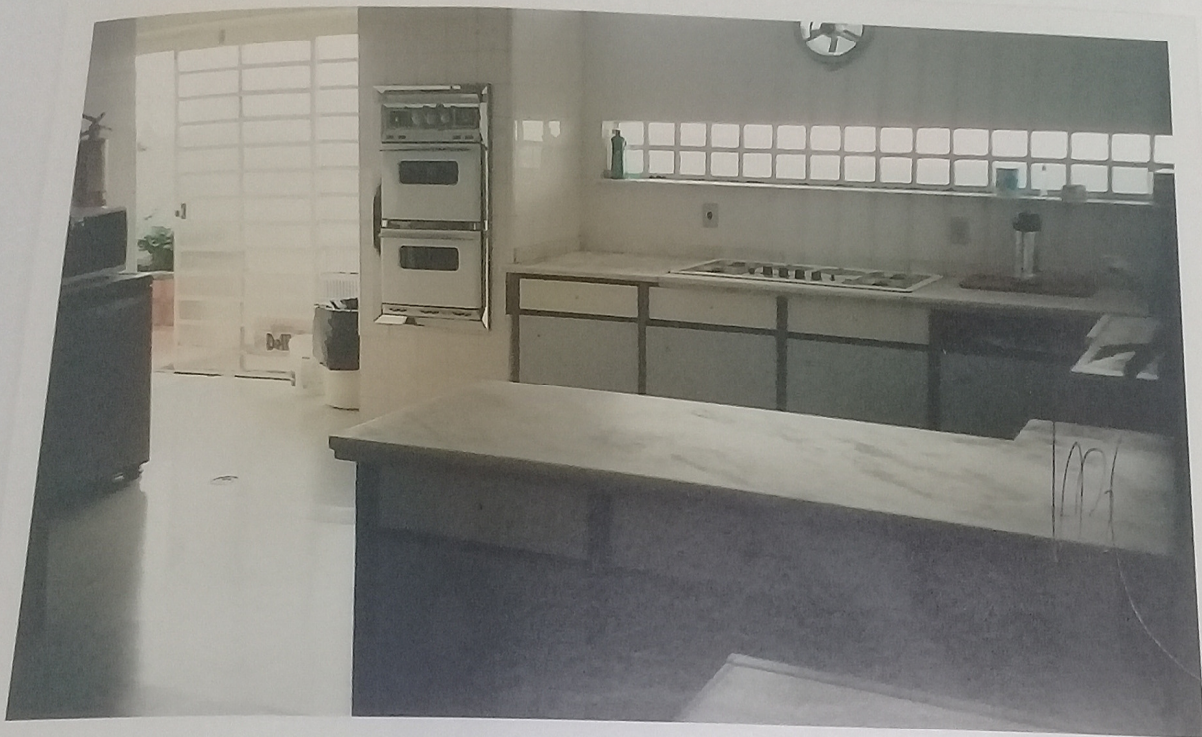
19
ÁRIO



T. 438 438 438

1274

COZINHA.



19
ÁRIO
Cente

TOM STON PAPER America, Inc.

128/129 y

ESCADA NO INTERIOR DO IMÓVEL LIGANDO O PISO TÉRRO COM O SUBSOLO.

128



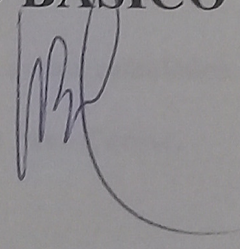
129

1309

ANEXO 04

Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

PESQUISA DE VALOR UNITÁRIO BÁSICO



PESQUISA DE VALOR UNITÁRIO BÁSICO.

Elemento	Local	Anunciante	Valor (R\$)	Área Constr. (m2)	R\$/m2	Vagas	Código	Telefone
1	Av. Itacira	Fernandes Mera	1.500.000	300	5.000,	8	02398368	3066-1212
2	Av. Jauaperi	Pronto Maber	1.250.000	300	4.167,	3	01806653	2148-2400
3	Av. Jandira	Marinatt	2.000.000	300	6.667,	8	12769391	3159-2151
4	Av. Aratás	Predial Moema	1.500.000	320	4.688,	4	01557283	2344-0300
5	Al. Dos Aicas	Abyara	2.600.000	330	7.879,	4	02403918	4302-7920
6	R. Irauna	Sales	1.650.000	340	4.853,	3	12861280	2899-7600
7	R. Irauna	Pronto Maber	1.700.000	340	5.000,	3	02780225	2148-2400
8	R. Macau	Abyara	2.500.000	340	7.353,	3	02359729	4302-7920
9	R. Jacira	Abyara	1.500.000	360	4.167,	6	02405061	4302-7656
10	Al. Dos Indígenas	Pronto	1.700.000	400	4.250,	7	02476993	3894-1000
11	Av. Carinas	Admin. Predial Moema	1.600.000	400	4.000,	4	01623241	2344-0300
12	Av. Juriti	Codovel	2.800.000	400	7.000,	8	02143488	5033-9100
Total					65.024,			

Média Aritmética = R\$65.024,00/m2 / 12 = R\$5.418,70/m2 de A.C.

Limite Superior = R\$7.044,27

Limite Inferior = R\$3.793,07

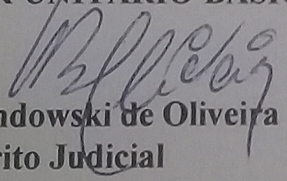
Os elementos 5 e 8 deverão ser eliminados por não satisfazerem aos limites acima calculados.

Nova Média Aritmética = R\$49.792,00 / 10 = R\$4.979,20/m2 de Área Constr.

Limite Sup. = R\$6.472,96

Limite Inferior = R\$3.485,44

Como todos os elementos restantes satisfizeram aos limites da nona média aritmética, o valor de R\$4.979,20 deverá ser adotado como VALOR UNITÁRIO BÁSICO para o cálculo do valor médio de comercialização do bem avaliando.


Nelson Blendowski de Oliveira
 Perito Judicial