

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

RTE: JHMO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

RDO: DEBORAH APARECIDA PINHEIRO DA SILVA.

PROCESSO: 1032019-43.2017.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro CREA 5062008324, perito judicial, nomeado à folhas 29 dos Autos do processo em referência, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência requerer:

- a** - A juntada ao respectivo Laudo
- b** - Emitir a Guia de Pagamento e a transferência do valor referente aos honorários periciais que se encontram depositados, cujos dados bancários a seguir são apresentados:
 ABC Perícias e Avaliações Ltda
 Banco Bradesco 237 - Agência 1242-4 - Conta Corrente 071-0
 CNPJ: 11.347.949/0001-89

Termos em que
 P. Deferimento

São Paulo, 09 de Dezembro de 2019.



Salvador Bueno das Neves
 CREA 5062008324/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES, em 09/12/2019 às 14:24:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022019-46.2020.8.26.0100 e código 95202033E.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.

RTE: JHMO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

RDO: DEBORAH APARECIDA PINHEIRO DA SILVA.

PROCESSO: 1032019-43.2017.8.26.0100

Salvador Bueno das Neves, engenheiro CREA 5062008324, perito judicial, nomeado à folhas 29 dos Autos do processo em referência, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Este documento é composto por páginas, a assinatura digital é feita através do sistema de certificação digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 952020E.

SUMÁRIO

I – Objetivo.....	03
II – Objeto.....	03
III – Vistoria.....	04
IV – Avaliação.....	10
V - Conclusão.....	14
VI - Encerramento.....	15

ANEXOS

I – Pesquisa Imobiliária.....	17
II – Memória de Cálculos.....	33
III – Certidão de Dados Cadastrais.....	34

Este documento é o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 8520203E.



I – OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é atender determinação deste Douto Juízo, à folhas 115 dos Autos do processo referido, que determina a avaliação no imóvel objeto, com a finalidade de se conhecer o seu valor atual, devidamente atualizado, definir a quota parte correspondente a 50% pertencente à requerente, bem como o valor locativo dessa cota parte que é utilizada pela requerida, desde a data da arrematação feita pela requerente através de leilão, cuja data é 30/04/2014.

II – OBJETO

Trata-se de um prédio e seu respectivo terreno localizado à Rua Piquerobi, nº 71, no 12º subdistrito Cambuci, o qual mede 4,70(metros) de frente por 28,00m (metros) da frente aos fundos, encerrando uma área de 131,60m², matrícula nº 74.411, registrada no 6º CRISP e nro do IPTU 04.050.0035-9.



A construção possui 120,00m² de área construída, conforme Certidão de Dados Cadastrais de Imóveis expedida pela Prefeitura de São Paulo (Anexo I), cujas características a seguir serão apresentadas:

Área Construída	Idade real e referencial	Padrão Construtivo	
120,00m²	65 anos e 70anos	Simples 1.2.4 (Casa)	
Estado de Conservação	Dimensões do terreno	Área do terreno	
"g" Necess. Import. reparos	4,70 x 28,00m	131,60m²	
Intervalo Padrão	Valor do índice "k"	Foc	Índ. Fiscal
Médio = 1,497	0,0486	0,2389	315,00

Este documento é propriedade intelectual de seu autor. É proibida a reprodução sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202033E.

III – VISTORIA

Em 03 de dezembro de 2019 às 11:00h, estive o presente signatário no local, sendo recebido pela Sr^a Norma Cardoso dos Santos, moradora no local há 9 anos, a qual acompanhou a vistoria, cujas características a seguir se descrevem:

Trata-se de uma casa do tipo sobrado, construída no ano de 1.954, onde apresenta avançado estado de deterioração, havendo sinais de alagamentos por ocasião das chuvas, chegando à altura de 0,70m sobre o piso. As características do imóvel serão apresentadas a seguir:

Locais	Piso	Parede	Teto	Est. de Conservação
Sala de estar	Assoalho	Latex	Latex	Importantes Reparos
Sala de visita	Assoalho	Latex	Latex	Importantes Reparos
Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Latex	Importantes Reparos
Banheiro	Cerâmica	Azulejo	Latex	Importantes Reparos
Corredor	Cerâmica	Latex	Latex	Normal
Quintal	Cerâmica	Latex	-	Pequenos reparos
Quarto empregada	Cerâmica	Latex	Latex	Importantes Reparos
Quarto I	Assoalho	Latex	Latex	Importantes Reparos
Quarto II	Assoalho	Latex	Latex	Importantes Reparos
Banheiro	Cerâmica	Azulejo	Latex	Importantes Reparos
Escada	Caco cerâm.	Latex	Latex	Normal
Espaço coberto	Cerâmica	Latex	Telhado	Normal

Vide fotografias ilustrativas



Logradouro

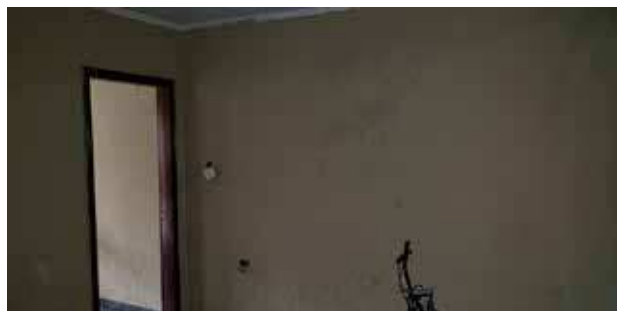


Vista frontal de quem da rua olha

Este documento é composto por 10 páginas, a assinatura digital encontra-se no final desta pasta. Para mais informações, consulte o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 8520283E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 8520283E.



Sala de Estar



Sala próxima da cozinha



Banheiro

Este documento é o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202030E. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202030E.

Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Cozinha



Ídem

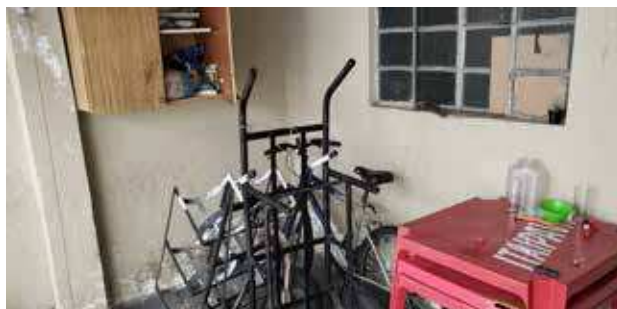


Quintal aos fundos

Este documento é o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E.

Eng. Salvador Bueno das Neves

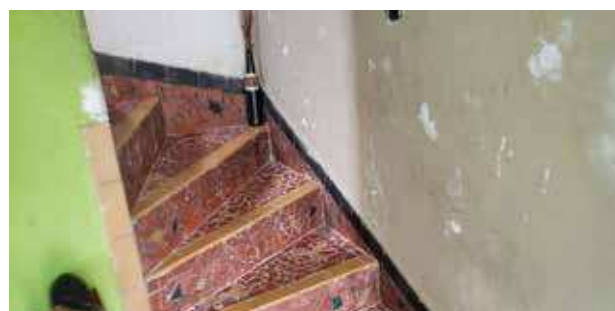
av. sapopemba, 414
são paulo sp
cep.: 03345-001
tel.: 11/2021-6418
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Idem



Edícula



Idem - Escada de acesso ao pavimento superior

Este documento é cópia do original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E.



Quarto de casal



Idem



Cômodo anexo ao quarto de casal

Este documento é o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 852D283E. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 852D283E.



Acesso à lavanderia no piso superior



Lavanderia

São esses os equipamentos comunitários e características da região:

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS			
Tipo/ Distância	Até 500m	de 500m à 1.000m	Acima de 1.000m
Comércio		X	
Rede Bancária		X	
Transporte Coletivo		X	
Saúde			X
Lazer			X
Rodovias			X
Avenidas principais		X	
Segurança			X

Este documento é composto por imagens, assistências, fotografias, vídeos e outros arquivos digitais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	
Bairro	Antigo
Ocupação principal	Residencial
Tráfego local	Baixo
Padrão predominante	Simplex

V – AVALIAÇÃO

A Avaliação seguirá os ditames da Norma Brasileira de Avaliações NBR 14653-2, com dados fornecidos pelo IBAPE/SP – 2011 (Avaliações de Imóveis Urbanos).

a) Metodologia

A avaliação do imóvel será feita através do Metodo Comparativo Direto de Dados de Mercado, determinando o valor do imóvel avaliando através do **Método Evolutivo** que consiste na somatória do valor do terreno e da construção.

Dada a falta de terrenos à venda na mesma zona, havendo oferta de terrenos com construções, para os quais será utilizado na pesquisa, o Método Involutivo, que consiste na apuração do valor unitário dos terrenos de forma separada do valor das benfeitorias.

Os valores dessas benfeitorias serão obtidos através da apuração do fluxo de caixa descontado, onde será possível definir seus valores em separado dos valores dos respectivos terrenos.

b) Cálculos avaliatórios

Cálculo do valor unitário saneado

O valor unitário foi obtido através de ampla pesquisa de imóveis à venda no mesmo bairro, possuindo condições semelhantes ao imóvel avaliando e, como não há terreno disponível, consultou-se os imóveis que, mesmo possuindo construções, estas, pelo método involutivo tiveram seus valores apurados através de cálculos de custo da construção e apurado o valor unitário do respectivo terreno.

Vide tabela de valores a seguir:

Este documento é propriedade de [nome] e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do proprietário. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 95202033E.

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS			
Item	Valor unitário	Item	Valor unitário
1	837,73	7	2.394,96
2	1.381,41	8	663,54
3	875,50	9	1.337,54
4	1.272,27	10	703,19
5	1.370,33	11	1.257,05
6	1.032,28	12	1.236,43
$\Sigma = 14.362,23$		Média = 1.196,85	
Lim. Máx. = 1.555,91		Lim. Mín. = 837,80	
Itens descartados = 1, 7, 8 e 10			
$\Sigma = 9.762,81$		Média = 1.220,35	
Lim. Máx. = 1.586,46		Lim. Mín. = 854,25	
Nenhum valor a descartar			
Valor unitário saneado e homogeneizado = 1.220,35			

c) Valor do imóvel "V_i"

$V_i = V_t + V_c$, onde "V_t" é o valor do terreno e "V_c" é o valor da construção, conforme a seguir:

$V_t = A_t \times V_u$, onde "A_t" é a área do terreno = 131,60m² e "V_u" = 1.220,35/m².

$V_t = 131,60 \times 1.220,35 = 160.598,06$

Valor do terreno

R\$ 160.598,06

$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc} \times I_p$ onde "A_c" é a área construída = 120,00m², "V_u" é o valor unitário = I_p x CUB, onde I_p é o índice de padrão construtivo = 1,497, CUB = 1.432,92 (SINDUSCON/SP - nov./19), F_{oc} = 0,2381.

$V_c = 120,00 \times 1.432,92 \times 1,497 \times 0,2381 = 61.289,26$

Este documento é composto por arquivos digitais em formato PDF. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202033E.

Valor da construção**R\$ 61.289,26****Valor do imóvel "V_i"**

$$V_i = 160.598,06 + 61.289,26 = 221.887,32$$

Valor do Imóvel**R\$ 221.887,32****Valor da cota parte 50%****R\$ 110.943,66****Valor locativo**

O valor locativo será calculado tendo em vista os valores praticados na locação em imóveis na região e as pesquisas serão tratadas conforme Norma Brasileira NBR 14653-2, aplicando-se os fatores para alinhamento dos preços unitários em relação ao imóvel avaliando.

Valor Locativo "V_l"

$V_l = A \times V_u \times F_{oc}$, onde "A" é a área do imóvel = 120,00, "V_u" é o valor unitário = 24,86/m² e F_{oc} é o fator de obsolescência = 0,2389.

$$V_l = 120 \times 24,86 \times 0,2389 = 712,69$$

Taxa de retorno em função do valor do imóvel "Tr"

$Tr = (V_l/V_i) \times 100$, onde "V_l" é o valor locativo = 712,69/mês e "V_i" é o valor do imóvel = 221.887,32.

$$Tr = 712,69/221.887,32 \times 100 = 0,3212\%$$

Este documento é o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 9520203E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 9520203E.

Considerações

O local é sujeito a alagamentos, haja vista que dentro do imóvel, é possível notar as marcas de aproximadamente 0,70m acima do piso, fato já ocorrido durante os meses de chuva em São Paulo, razão pela qual há uma desvalorização em relação a taxa média de retorno que é = 0,39%, ou seja, 12,15%.

Vide a seguir publicação "**Valor Investe|Imóveis**".

A taxa de retorno do aluguel, razão entre o investimento de compra e quanto se recebe pela locação, atingiu o melhor patamar nos últimos quatro anos, segundo o índice FipeZap que monitora 25 cidades. Em setembro, o locatário de imóvel residencial recebeu em média 0,39% do valor investido ao mês.



Valor **investe** | Imóveis

O retorno obtido com **aluguel de imóveis** passou um bom tempo perdendo para a rentabilidade registrada em aplicações de renda fixa mais básicas e conservadoras. No entanto, a **queda da taxa básica de juros (Selic) para a mínima histórica de 5,5% ao ano** impôs uma mudança nesse cenário. Mesmo sem ter se movido, **a taxa média de 0,38% ao mês da locação residencial**, com correção anual pela inflação (normalmente pelo IGP-M), passou a superar não somente o rendimento do CDI como também os juros periódicos pagos semestralmente por títulos do tipo Tesouro IPCA+ de médio prazo.

Conheça os planos de Previdência Privada

QUERO SABER MAIS

ORAMA



Valor locativo na data da arrematação "**V_{la}**"

O valor locativo na data da arrematação será obtido através da variação de preços pelo IGPM, conforme a seguir descrito

O valor locativo na data da arrematação que é 30 de abril de 2014 é:

R\$ 544,32/mês.

Seguem valores corrigidos anualmente.

Valor Locativo (Correção Anual)		
Data	Valor Mensal	Valor Anual
Abril/2014	544,32	
Abril/2015	561,47	6.529,44
Abril/2016	626,43	6.737,64
Abril/2017	656,88	7.517,16
Abril/2018	658,19	7.882,56
Abril/2019	712,69	7.898,28
Total acumulado até 30/11/19 = 41.553,91		
Valor da cota parte = R\$20.776,96		

V – CONCLUSÃO

Face aos cálculos apresentados nos capítulos anteriores, conclui este signatário que o valor da quota parte do requerente, bem como o valor locativo atual e na data da arrematação e o valor total dos alugueres são:

Valor da quota parte de 50% no imóvel

R\$ 111.000,00

(Cento e onze mil reais)

Arredondados

Valor dos alugueres

(Abril/2014 a Dez./2019)

R\$ 20.776,96

(Vinte mil setecentos e setenta e seis mil reais e noventa e seis reais)



Este documento é composto por 14 páginas. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202033E.

QUADRO DE VALORES

<p>Valor de venda do imóvel</p> <p>R\$ 222.000,00 (Duzentos e vinte e dois mil reais) Arredondados</p>
<p>Valor da quota parte de 50%</p> <p>R\$ 111.000,00 (Cento e onze mil reais) Arredondados</p>
<p>Valor locativo para dezembro de 2019</p> <p>R\$712,69/mês</p>
<p>Valor locativo na data da arrematação (30/04/2014)</p> <p>R\$544,32/mês</p>
<p>Valor da quota parte do aluguel de 50%</p> <p>R\$272,16/mês</p>
<p>Valor total de locação (50%) Abril de 2014 à dezembro de 2019</p> <p>R\$20.776,96 (Vinte mil setecentos e setenta e seis reais e noventa e seis centavos)</p>

VI – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto de 34 folhas, todas impressas no anverso, rubricadas e assinadas digitalmente, inclusive os anexos.

São Paulo, 09 de Dezembro de 2019.



Salvador Bueno das Neves
 Perito Judicial - Crea 5062008324

Em atenção ao artigo 5º do provimento nº 755/2001 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontra à disposição das partes, em arquivo da E. Vara, curriculum vitae, carteira de habilitação CREA, diploma de Engenharia e Certidões Cíveis e Criminais, em nome do signatário.

Este documento é composto de 34 folhas, todas impressas no anverso, rubricadas e assinadas digitalmente, inclusive os anexos. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 9520203E.

ANEXOS

- I - Pesquisa Imobiliária
- II - Memória de Cálculos
- III - Certidão de Dados Cadastrais

Este documento é o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 852D283E. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 852D283E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 1

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVELS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEL ENTRAR

16 fotos

Casa com 1 Quarto à Venda, 60 m² por R\$ 299.000

Rua Miguel Teles Júnior, 401 - Camburi, São Paulo - SP

R\$ 299.000

ANUNCIANTE: Vânia de Cassia Cortêz

Quero visitar

Quero mais informações

VER TELEFONE

CASA TERREIA PRÓXIMA AO PARQUE DA ACLIMAÇÃO - GOMÉ
Casa térrea em Camburi, próxima à rua, em lote do Parque da Aclimação, de 8 x 10m, 80 m² de área construída sendo 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro. Decoração quitada. Não tem garagem.

Valor de venda do imóvel = R\$ 299.000,00			
Endereço: Rua Miguel Teles Jr., 401			
Contato - Vânia de Cassia Cortêz		Tel. 94758-0107	
Ic = 49 anos	Ac = 60,00m ²	At = 64,00m ²	Índ. Fisc. = 643,00
Padr. Const. "Simples" = 1,251		Estado de conservação "e"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra - 034-010	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adeq. ao obsoleto	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	0,92	0,49	0,4654
Valor da Construção = 166.853,62		Valor do terreno = 132.146,38	
Valor unitário do terreno = 2.064,79/M²		Valor unitário saneado = 837,73/M²	

Este documento é o original, consulte o original no site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 85202038E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 2

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

16 fotos

VivaReal · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Cambuci · Rua Felix Pola

Casa com 3 Quartos à Venda, 150 m² por R\$ 950.000 (CDD, 138%)

Rua Felix Pola, 000 - Cambuci, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

150m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRAR **R\$ 950.000**

CONDOMÍNIO IPTU: R\$ 1.252

SOLICITAR

ANUNCIANTE
Sueli Claudete Vieira
Gustb

Quero visitar
Quero mais informações

Sobrado para venda tem 150 m² com 3 quartos em Cambuci - São Paulo - SP.
Excelente Solradouro de 150m², sendo 03 dormitórios, 01 suíte, sala, cozinha, copa, 02 wc, dependências para empregada, 02 vagas de garagem e terraço frontal.
O imóvel está bem conservado, localizado em rua tranquila, próximo a avenida Luis de Vasconcelos.

Valor de venda R\$950.000,00
IPTU/2019 R\$ 1.252,00/Anual

Valor de venda do imóvel = R\$ 950.000,00			
Endereço: Rua Felix Pola, 60 - Cambuci			
Contato – Srª Sueli Claudete Vieira		Tel. 3714-4960	
Ic = 76 anos ®	Ac = 150,00m²	At = 126,00m²	Índ. Fisc. = 771,00
Padr. Const. "Superior" = 2,656		Estado de conservação "c"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra – 034.020	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adeq. ao obsoletismo	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	0,988	0,41	0,8278
Valor da Construção = 472.570,60		Valor do terreno = 477.429,40	
Valor unitário do terreno = 3.789,12/M²		Valor unitário saneado = 1.381,41/M²	

® Idade estimada após reforma = 21 anos

Este documento é composto por imagens, assinaturas digitais e/ou outros meios eletrônicos de identificação e/ou autenticação. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202020.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 3

VivaReal | COMPRAR | ALUGAR | IMÓVEIS NOVOS

17 fotos e vídeo

Casa com 2 Quartos à Venda, 130 m² por R\$ 550.000 COD. CARMET

Rua Heitor Peixoto, 1.094 - Cambuci, São Paulo - SP: **VER NO MAPA**

130m² | 2 quartos | 1 banheiro | 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Case Sobrado Residencial para Reforma à Venda, Cambuci, São Paulo - CA0565.
Ótima casa submetridada residencial para reforma, com 130 m² de área construída e 63 m² de terreno, dividida em 3 pavimentos.
O piso superior, ocupado por meio de escada, conta com 2 dormitórios e 1 banheiro social.
O piso intermediário possui 1 sala living para 2 ambientes pequenos (sala de estar e sala de jantar).
O piso inferior possui quintal, área de serviço e dependência de empregada e banheiro de serviço.
Imóvel com 1 vaga de garagem.

COMPRA
R\$ 550.000

Condomínio IPTU **SOLICITAR** (R\$ 71)

ANUNCIANTE
VIA BR IMÓVEIS LTDA. **VIA BR**

Quero visitar
Quero mais informações
VER TELEFONE (11)

Valor de venda do imóvel = R\$ 550.000,00			
Endereço: Rua Heitor Peixoto, 1.094 - Cambuci			
Contato - Via BR Imóveis Ltda.		Tel. 3842.7724	
Ic = 49 anos @	Ac = 130,00m²	At = 126,00m²	Índ. Fisc. = 506,00
Padr. Const. "Médio" = 2,154		Estado de conservação "c"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra - 035.034	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adeq. ao obsoleto	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	0,95	0,62	0,8521
Valor da Construção = 341.901,94		Valor do terreno = 208.098,06	
Valor unitário do terreno = 1.651,57/M²		Valor unitário saneado = 875,50/M²	

@ Idade estimada após reforma = 18 anos

Este documento é composto por imagens, assinaturas e selos digitais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 4

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

11 fotos

VivaReal - Venda - SP - Casas à venda em São Paulo - Zona Sul - Cambuci - Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho

Casa com 3 Quartos à Venda, 110 m² por R\$ 699.600 (CDD, 9376)

Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho, 546 - Cambuci, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

110m² | 3 quartos | 2 banheiros | 1 suíte | 1 vaga

Casa a venda em São Paulo (ID DO ANÚNCIO: 9376)

Imóvel no Cambuci com sala, 3 quartos, vende 1 suíte, 2 banheiros, cozinha e área de serviço. Casa térrea, tem orientação frontal com a iluminação natural no período da manhã. 1 vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO:
 Localização no bairro do Cambuci, próximo a grande quantidade de comércio, serviços, bares e restaurantes. Fácil acesso às linhas de ônibus.

Atualizado em: 20

COMPRA
R\$ 699.600

Condomínio: [SOLICITAR](#)

IPTU: R\$ 1.100

ANUNCIANTE: EMCASA

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) [VER TELEFONE](#)

Valor de venda do imóvel = R\$ 699.600,00			
Endereço: Rua Sen. Carlos Teixeira de Carvalho, 546 - Cambuci			
Contato - Em Casa		Tel. 4063.0541	
Ic = 47 anos ®	Ac = 110,00m²	At = 119,00m²	Índ. Fisc. = 771,00
Padr. Const. "Médio" = 2,154		Estado de conservação "c"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra - 034.028	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adequ. ao obsolescência	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	1,00	0,41	0,8521
Valor da Construção = 289.301,64		Valor do terreno = 410.298,36	
Valor unitário do terreno = 3.447,89/M²		Valor unitário saneado = 1.272,27/M²	

® Idade estimada após reforma = 18 anos

Este documento é copiado do sistema de gestão de documentos do escritório de engenharia, assistente digital e sistemas de engenharia de Salvador Bueno das Neves. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 6

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em São Paulo - Zona Sul - Cambuci - Rua José Bento

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em São Paulo - Zona Sul - Cambuci - Rua José Bento

Casa com 2 Quartos à Venda, 120 m² por R\$ 680.000 (CDD: CA0144)

Rua José Bento, 205 - Cambuci, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

120m² 2 quartos 1 banheiro Não informado SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Casa com 2 dormitórios à venda, 120 m² por R\$ 680.000 - Cambuci - São Paulo/SP
 Localização casa Rua José Bento - Cambuci - Com 02 dormitórios - sala - banheiro, e salão. Área de terreno: 172 m².
 Área Construída: 120 m²

COMPRA
R\$ 680.000

Condomínio: Não informado
 IPTU: Não informado

[SOLICITAR MAIS ORÇES](#)

ANUNCIANTE
 SCALZITI & ALERBACH
 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA - ME

Valor de venda do imóvel = R\$ 680.000,00			
Endereço: Rua José Bento, 205 - Cambuci			
Contato – UnionSP		Tel. 2936.8111	
Ic = 56 anos®	Ac = 120,00m²	At = 172,00m²	Índ. Fisc. = 547,00
Padr. Const. "Médio" = 2,154		Estado de conservação "c"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra - 035.005	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adeq. ao obsoleitismo	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	1,00	0,58	0,9176
Valor da Construção = 339.861,75		Valor do terreno = 340.138,24	
Valor unitário do terreno = 1.977,55/M²		Valor unitário saneado = 1.032,28/M²	

® Idade aparente após reforma = 10 anos

Este documento é composto por imagens, assinaturas, selos e outros elementos que fazem parte do processo de autenticação digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 7

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal - Venda - SP - Casa à venda em São Paulo - Zona Sul - Cambuci - Rua Heitor Peixoto

VivaReal - Venda - SP - Casas à venda em São Paulo - Zona Sul - Cambuci - Rua Heitor Peixoto

Casa com 3 Quartos à Venda, 100 m² por R\$ 600.000 (C.O.D. 7500)

Rua Heitor Peixoto, 555 - Cambuci, São Paulo - SP - [VER NO MAPA](#)

100m² 3 quartos 2 banheiros Não informado

COMPRA
R\$ 600.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE: Geplan Imóveis

[Quero visitar](#)

Casa em Cambuci - São Paulo
OPORTUNIDADE!!! CASA PARA REFORMA EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, FÁCIL ACESSO A TRANSPORTE PÚBLICO E COMÉRCIO EM GERAL!!! AGENDE UMA VISITA E COMPROVE!!!

Valor de venda do imóvel = R\$ 600.000,00			
Endereço: Rua Heitor Peixoto,555 - Cambuci			
Contato - Geplan Imóveis		Tel. 5579.9444	
Ic = 65 anos®	Ac = 100,00m²	At = 53,00m²	Índ. Fisc. = 694,00
Padr. Const. "Médio" = 2,154		Estado de conservação "c"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra - 034.055	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adeq. ao obsoleto	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	0,96	0,45	0,8862
Valor da Construção = 273.526,49		Valor do terreno = 326.472,51	
Valor unitário do terreno = 6.159,88/M²		Valor unitário saneado = 2.394,96/M²	

® Idade aparente após reforma = 14 anos

Este documento é composto por imagens, assinaturas digitais e outros dados que podem ser alterados. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 85202038E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 8

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal - Venda - SP - Casas à venda em São Paulo - Zona Sul - Cambuci - Rua Gama Cerqueira

Casa com 2 Quartos à Venda, 120 m² por R\$ 420.000

120m² 2 quartos 2 dormitórios 1 suite Não informado

Valor de venda do imóvel = R\$ 420.000,00

Endereço: Rua Gama Cerqueira, 298 - Cambuci

Contato - Arbo Imóveis Tel. 99929.3012

Ic = 47 anos Ac = 120,00m² At = 170,00m² Índ. Fisc. = 694,00

Padr. Const. "Simples" = 1,497 Estado de conservação "c"

Fo = Fator de oferta Fa = Fator de área Setor e Quadra - 034.029

Fl = Fator de localização Foc = Fator de adeq. ao obsoleto

Fo 0,90 Fa 0,90 Fl 0,45 Foc 0,4294

Valor da Construção = 110.531,75 Valor do terreno = 309.468,25

Valor unitário do terreno = 1.820,40/M² **Valor unitário saneado = 663,54/M²**

Este documento é cópia de um documento original assinado digitalmente pelo Sr. SALVADOR BUENO DAS NEVES, inscrito no CPF nº 033.450.001-00, e assinado digitalmente pelo Sr. SALVADOR BUENO DAS NEVES, inscrito no CPF nº 033.450.001-00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 9

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal - Venda - SP - Casas à venda em São Paulo - Zona Sul - Cambuci - Rua Dona Ana Neri

Casa com 3 Quartos à Venda, 305 m² por R\$ 680.000 (CCD, CADOTD)

Rua Dona Ana Neri, 1260 - Cambuci, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

305m² 3 quartos 2 banheiros Não informado

SÃO PAULO - Casa Padrão - Cambuci
Casa na rua Ana Neri, próxima ao Largo do Cambuci, av. Estado, Lino de Vasconcelos. Uso residencial ou comercial. Não aceita financiamento. Imóvel com renda.

obs: nós mantemos nossos imóveis sempre atualizados, porém as informações são de responsabilidade dos proprietários e podem sofrer alterações de valores e disponibilidade sem aviso prévio. Para ver toda nossa carteira de imóveis acesse www.imobidata.com.br.

COMPRA R\$ 680.000

Condomínio: SOLICITAR IPTU: R\$ 7.190

ANUNCIANTE ImobiData Consultoria Imobiliária

Quero visitar Quero mais informações

Valor de venda do imóvel = R\$ 680.000,00			
Endereço: Rua Dona Ana Neri, 1260 - Cambuci			
Contato – Broker Vip Cons.		Tel. 3582-1454	
Ic = 31 anos ®	Ac = 305,00m²	At = 185,00m²	Índ. Fisc. = 402,00
Padr. Const. "Simples" = 1,251		Estado de conservação "f"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra – 034.029	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adeq. ao obsoletismo	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	0,95	0,78	0,5651
Valor da Construção = 308.961,53		Valor do terreno = 371.038,47	
Valor unitário do terreno = 2.005,61/M²		Valor unitário saneado = 1.337,54/M²	

® Idade aparente após reforma = 28 anos

Este documento é composto por imagens, assinaturas digitais e/ou outros meios eletrônicos. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202033E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 10



Avenida Lacerda Franco, 709 - Cambuci, São Paulo - SP
Casa com Quarto à Venda, 159m²

159 m² 1 Quarto 3 Banheiros 2 Vagas

Varanda

R\$ 505.172

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em São Paulo - Zona Sul - Cambuci - Avenida Lacerda Franco

Casa com 1 Quarto à Venda, 159 m² por R\$ 505.172

CDD: B5536, I: Y290018

Avenida Lacerda Franco, 709 - Cambuci, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

159m² 1 quarto 3 banheiros 2 vagas 1 suite

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Casa para Venda em São Paulo, Cambuci, 1 dormitório, 1 suite, 3 banheiros, 2 vagas
95536 - quarto, 2 Vagas na Garagem, área de serviço, suite, WC, WC Emp, sala, lavabo, sacada, cozinha, terraço
MATRÍCULA Nº 95.536 - 6º CRI DE SÃO PAULO: COM AÇÃO JUDICIAL Nº 00209...ÁREA CONSTRUÍDA A AVERSAR,
AVERBAÇÃO POR CONTA DO COMPRADOR. Imóvel aceita utilização de FGTS.
Imóvel aceita financiamento habitacional.
Imóvel NÃO aceita parcelamento.
Imóvel NÃO aceita consórcio.

Valor de avaliação: R\$ 750.000,00
Valor mínimo de venda: R\$ 505.172,01 (desconto de 32,64%)

COMPRA
R\$ 505.172

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE:
Erwin

Ajuda a gente a entender você ao escolher onde

[Quero](#)

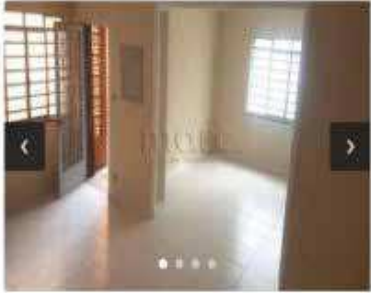
(11) [Quero responder](#)

Valor de venda do imóvel = R\$ 505.172,00			
Endereço: Av. Dep. Lacerda Franco, 709 - Cambuci			
Contato - Iwamoto Imóveis		Tel. 94592-9576	
Ic = 49 anos @	Ac = 159,00m ²	At = 132,00m ²	Índ. Fisc. = 711,00
Padr. Const. "Médio" = 2,154		Estado de conservação "c"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra - 031.019	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adeq. ao obsoleto	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	0,93	0,44	0,5158
Valor da Construção = 253.131,45		Valor do terreno = 252.040,55	
Valor unitário do terreno = 1.909,40/M ²		Valor unitário saneado = 703,19/M ²	

Este documento é controlado digitalmente pelo S.A.W.R.D.S.R. N.B.L.E.S. O.I.E.N.D.S.R.E.E. e H.S.I.S.T.E.R. Não utilize este material em qualquer meio eletrônico. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 85202038E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 11



Rua Barker, 186 - Cambuci, São Paulo - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 140m²

140 m² · 2 Quartos · 3 Banheiros · -- Vaga

Área de serviço · Condomínio fechado

R\$ 580.000

Viva Real · Venda · SP · Imóveis Comerciais à venda em São Paulo · Zona Sul · Cambuci · Rua Barker

Imóvel Comercial com 2 Quartos à Venda, 140 m² por R\$ 580,000 COD. 118748

Rua Barker, 186 - Cambuci, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

140m²
2 quartos
3 banheiros
Não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Sobrado Cambuci
Sobrado reformado, ambientes amplos e com boa isolamento, possui 2 dormitórios, 3 banheiros, 2 salas amplas, pequeno quintal e uma vaga de garagem, ótima localização, próximo a Avenida Lino de Vasconcelos... sua visita é essencial ao Residencial, consulte-nos!

Pontos de interesse mais próximos:

Metrô SAO JOAQUIM a 203m.
Ponto de ônibus a 264m.
Cajava CAMBUCI com extensão de 340m a uma distância de 72m.
Escola CAETANO DE CAMPOS (ENEM) a 1076m.
Parque ACLIMACAO (Área: 136673m²) a 1203m.

COMPRA

R\$ 580.000

Condomínio: **SOLICITAR**

IPTU: R\$ 162

ANUNCIANTE

MARC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Quero visitar

Quero mais informações

(11) **Ajuda a gente a entender você ao escolher onde**

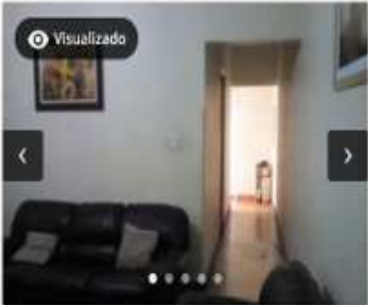
Valor de venda do imóvel = R\$ 580.000,00			
Endereço: Rua Barker, 186 - Cambuci			
Contato – Marc Neg. Imob.		Tel. 3346.8800	
Ic = 65 anos ®	Ac = 140,00m²	At = 108,00m²	Índ. Fisc. = 718,00
Padr. Const. "Médio" 2,154		Estado de conservação "c"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra - 034.029	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adeq. ao obsolesc.	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	0,96	0,44	0,5158
Valor da Construção = 222.883,03		Valor do terreno = 357.116,97	
Valor unitário do terreno = 3.306,64/M²		Valor unitário saneado = 1.257,05/M²	

® Idade aparente após reforma = 28 anos

Este documento é composto por páginas, a assinatura digital é válida e o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 8520203E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 8520203E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL 12



Visualizado

Rua Ida, 56 - Cambuci, São Paulo - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 80m²

80 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 400.000

CONNECT HOUSE

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em São Paulo · Zona Sul · Cambuci · Rua Ida

Casa com 2 Quartos à Venda, 80 m² por R\$ 400.000

COO. Idavenda

Rua Ida, 56 - Cambuci, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

80m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

SOLICITAR

COMPRA


R\$ 400.000

Condomínio: Não informado

IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

Vânia de Cássia Cortes 

Casa para venda com 80 metros quadrados com 2 quartos em Cambuci - São Paulo - SP
A casa está localizado no bairro Cambuci com 80 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro. Quintal na frente que pode ser feita garagem, corredor lateral, quintal no fundo. Rua tranquila, sem saída para carros,

Valor de venda do imóvel = R\$ 400.000,00			
Endereço: Rua Ida, 56 - Cambuci			
Contato – Connect House		Tel. 94758-0107	
Ic = 65 anos	Ac = 60,00m²	At = 100,00m²	Índ. Fisc. = 676,00
Padr. Const. "Médio" = 2,154		Estado de conservação "c"	
Fo = Fator de oferta	Fa = Fator de área	Setor e Quadra – 034.029	
Fl = Fator de localização		Foc = Fator de adeq. ao obsoleto	
Fo	Fa	Fl	Foc
0,90	0,96	0,47	0,5158
Valor da Construção = 95.521,30		Valor do terreno = 304.478,70	
Valor unitário do terreno = 3.044,79/M²		Valor unitário saneado = 1.236,43/M²	

2019

28

Este documento é composto por imagens, assinaturas digitais e dados de identificação. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 9520203E.

Eng. Salvador Bueno das Neves

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS PARA ALUGAR

IMÓVEL 1



Rua Scuveto - Cambuci, São Paulo - SP
Casa com 2 Quartos para Aluguel, 180m²
 180 m² 2 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas
 Área de serviço

R\$ 2.200 /mês

RIZK IMÓVEIS

Índice Fiscal = 627,00 Idade aparente 40anos Est. de Cons. "c" Foc = 0,6308

Valor unitário 12,22/m²

IMÓVEL 2



Rua Cesário Ramalho, 474 - Cambuci, São Paulo - SP
Casa com 2 Quartos para Aluguel, 60m²
 60 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 1.700 /mês

Índice Fiscal = 341,00 Idade aparente 35 anos Est. de Cons. "c" Foc = 0,6874

Valor unitário 28,33/m²

Este documento é composto por imagens, assistências digitais, assinaturas digitais e outros dados. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202038E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS PARA ALUGAR

IMÓVEL 3



Avenida Lacerda Franco - Cambuci, São Paulo - SP
Casa com 3 Quartos para Aluguel, 100m²
 100 m² 3 Quartos 2 Banheiros -- Vaga
 Quinjal

R\$ 2.200 /mês

Índice Fiscal = 711,00 Idade aparente 35 anos Est. de Cons. "c" Foc = 0,6874

Valor unitário 22,00/m²

IMÓVEL 4



Rua Backer, 636 - Cambuci, São Paulo - SP
Casa com Quarto para Aluguel, 40m²
 40 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 1.100 /mês

VER TELEFONE ZEPPLAN

Índice Fiscal = 718,00 Idade aparente 28 anos Est. de Cons. "c" Foc = 0,7615

Valor unitário = 27,50/m²

Este documento é o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 8520203E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 8520203E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS PARA ALUGAR

IMÓVEL 5



Avenida Lacerda Franco, 1943 - Cambuci, São Paulo - SP
Casa com 2 Quartos para Aluguel, 75m²
 75 m² · 2 Quartos · 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 2.100 /mês

Índice Fiscal = 711,00 Idade aparente 28 anos Est. de Cons. "c" Foc = 0,7615

Valor unitário = 28,00/m²

IMÓVEL 6



Rua Miguel Teles Júnior, 311 - Cambuci, São Paulo - SP
Casa com Quarto para Aluguel, 40m²
 40 m² · 1 Quarto · 1 Banheiro -- Vaga

Lavanderia Quintal

R\$ 1.000 /mês

Índice Fiscal = 643,00 Idade aparente 21 anos Est. de Cons. "c" Foc = 0,828

Valor unitário = 25,00/m²

Este documento é o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 9520203E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 9520203E.

I - PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS PARA ALUGAR

IMÓVEL 7



Rua José Bento, 205 - Cambuci, São Paulo - SP
Casa com Quarto para Venda/Aluguel 120m²
 120 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 2.200 /mês

Índice Fiscal = 524,00 Idade aparente 28 anos Est. de Cons. "c" Foc = 0,7615

Valor unitário 18,33/m²


Este documento é um documento digital gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental da empresa consultoria jurídica e assessoria jurídica em direito imobiliário da Associação Brasileira de Escritores e Assessoria Jurídica em Direito Imobiliário (ABEAD) e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 95202033E.

II - MEMÓRIA DE CÁLCULOS

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS			
Item	Valor unitário	Item	Valor unitário
1	837,73	7	2.394,96
2	1.381,41	8	663,54
3	875,50	9	1.337,54
4	1.272,27	10	703,19
5	1.370,33	11	1.257,05
6	1.032,28	12	1.236,43
$\Sigma = 14.362,23$		Média = 1.196,85	
Lim. Máx. = 1.555,91		Lim. Mín. = 837,80	
Itens descartados = 1, 7, 8 e 10			
$\Sigma = 9.762,81$		Média = 1.220,35	
Lim. Máx. = 1.586,46		Lim. Mín. = 854,25	
Nenhum valor a descartar			
Valor unitário saneado e homogeneizado = 1.220,35			

Este documento é o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 85202033E. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022872-46.2020.8.26.0100 e código 85202033E.

III - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 004.050.0035-9

Local do Imóvel:
R PIQUEROBI, 71
CEP 01520-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PIQUEROBI, 71
CEP 01520-040

Contribuinte(s):
CNPJ 00.074.529/0001-50 JHMO PROMOCOES E EVENTOS LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	132	Testada (m):	4,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	132		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1954		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	846,00		
- da construção:	1.322,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	111.672,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	31.728,00		
Base de cálculo do IPTU:	143.400,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/03/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/12/2019
Número do Documento: 2.2019.002905105-7
Solicitante: SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)

Este documento é composto por 03 páginas, a assinatura digital é feita através do sistema de certificação digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022072-46.2020.8.26.0100 e código 95202033E.