

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II  
DE SANTO AMARO – SÃO PAULO**

Processo Digital nº: **0017983-79.2018.8.26.0002**

Classe-Assunto: **Cumprimento de Sentença**

Exequente: **Silvanete Rodrigues de Araújo**

Executado: **Francisco Matias dos Santos**

Exma. Sra. Juíza de Direito **Dra. Carolina Nabarro Munhoz Rossi**

**Rinaldo José Cordeiro Santos**, Engenheiro Civil, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls. 125, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Excia., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo Definitivo, que contém 56 (cinquenta e seis) folhas.

Nestes termos

P. Deferimento

São Paulo, 28 de junho de 2019

---

Rinaldo José Cordeiro Santos  
Engenheiro Civil - CREA nº. 060058928-8/SP  
Pós-graduado em Perícias de Eng. e Avaliações

## SUMÁRIO

1.	Preliminares.....	3
1.1	Objetivo.....	3
1.2	Nomeação do Perito.....	3
1.3	Instrução.....	3
1.4	Saneamento dos Autos.....	3
1.5	Confiabilidade das Informações.....	3
2.	Dos Fatos.....	3
2.1	Do Exequente.....	4
2.2	Do Executado.....	4
3.	Vistoria.....	4
3.1	Da Data.....	4
3.2	Do Imóvel Vistoriado.....	4
3.3	Dos Acompanhantes.....	4
3.4	Acessibilidade e Melhoramentos Públicos.....	5
3.5	Descrição do Imóvel.....	5
	Figura 1- Localização do imóvel.....	5
3.5.1	Croqui do Imóvel.....	6
	Figura 2: Croqui do Imóvel.....	6
3.5.2	Descrições das Benfeitorias.....	7
3.5.2.1	Do Pavimento Térreo.....	7
3.5.2.2	Do Pavimento Superior.....	7
	Tabela 1: Quadro dos tipos de Acabamento do Sobrado.....	7
3.6	Relatório Fotográfico.....	8
	Fotos 1 a 25.....	8/20
4.	Metodologia.....	20
5.	Valor Unitário.....	21
5.1	Pesquisa dos Elementos Comparativos.....	21
5.2	Tratamento por Fatores.....	21
6.	Avaliação.....	23
6.1	Valor Unitário Básico – (Vub).....	23
6.2	Valor do Terreno – (Vt).....	23
6.3	Valor da Benfeitoria – (Vb).....	23
6.4	Valor do Imóvel – (Vi).....	24
7.	Conclusão.....	24
8.	Anexos.....	24
	Anexo I – Pesquisas de Mercado.....	25
	Pesquisa de Valores de Venda de Imóveis.....	26/42
	Figura 3: Mapa da Quadra 056 – Setor 180.....	27
	Figura 4: IPTU 2005 – do Terreno sem Construção.....	43
	Figura 5: IPTU 2006 – do Imóvel.....	44
	Figura 6: IPTU 2019 – do Imóvel.....	45
	Figura 7: Mapa da Quadra 056 – Setor 180 com os lotes 62 e 63.....	46
	Figura 8: Valor do CUB – Maio de 2019.....	47
	Anexo II – Planilha dos Cálculos dos Valores do Terreno e das Benfeitorias.....	48
	Determinação do Valor de Venda do Imóvel Avaliando.....	49
	Figura 9: Planilha de cálculo do Valor da Benfeitoria (Vb).....	49
	Determinação do Valor de Venda do Terreno.....	50
	Figura 10: Planilha de cálculo do Valor do Terreno (Vt).....	50

	Anexo III – Relatório Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro.....	51
	Fotos 26 a 30.....	52/54
9.	Valor Final do Imóvel (dos direitos possessórios).....	54
10.	Documento do Signatário.....	55
	Figura 11: Carteira do CREA como Engenheiro Civil .....	55
11.	Encerramento.....	55

## **1. PRELIMINARES**

### **1.1 OBJETIVO**

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do atual valor dos direitos possessórios do imóvel, devidamente descrito na inicial, situado na Rua Níger, 41-C, – Parque Independência – Jardim Ângela, Município de São Paulo, Capital. Cadastrado na Municipalidade sob o nº 180.056.0062-3, conforme IPTU fls. 45 deste Laudo e matrícula, apenas do terreno, de nº 283.999 no 11ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

### **1.2 NOMEAÇÃO DO PERITO**

O signatário foi honrado com a indicação, fl. 125 nomeado a proceder à prova pericial.

### **1.3 INSTRUÇÃO**

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº 0017983-79.2018.8.26.0002, na presente ação de Cumprimento de Sentença.

### **1.4 SANEAMENTO DOS AUTOS**

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

### **1.5 CONFIABILIDADE DAS INFORMAÇÕES**

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

## **2. DOS FATOS**

Analisada a documentação contida nos autos, verificou-se que:

## 2.1 DO EXEQUENTE

O Exequente não ofertou quesitos e não indicou Assistente Técnico.

## 2.2 DO EXECUTADO

O Executado não ofertou quesitos e não indicou Assistente Técnico.

## 3. VISTORIA

### 3.1 DA DATA

O signatário compareceu ao imóvel objeto da lide no dia 08/06/2019 sábado às 11:30 horas.

### 3.2 DO IMÓVEL VISTORIADO

Os direitos possessórios do imóvel situado na Rua Níger, 41-C, – Parque Independência – Jardim Ângela, Município de São Paulo, Capital. Cadastrado na Municipalidade sob o nº 180.056.0062-3. O terreno consta matrícula de nº 283.999 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Fiz visita no imóvel dia 08 deste mês por volta das 11:30 horas. O executado Sr. Francisco Matias dos Santos não se encontrava. Fui atendido pelo seu cunhado Sr. Sérgio.

Após contato telefônico com o Executado, este autorizou-me que adentrasse em sua casa e fizesse tudo que fosse preciso para a vistoria a fim de levantar o valor do imóvel. Pedi então ao Sr. Sérgio que me acompanhasse em todas as etapas das seções de fotografias e de levantamentos de dados, medições das dependências e outras informações necessárias para a elaboração do Laudo Pericial. O Sr. Sérgio prontamente atendeu minha solicitação.

O imóvel é um sobrado localizado num terreno de esquina entre as Rua Níger e Paolo Porpora.

Após fotografar e medir todas as dependências, fiz o croqui onde calculei as áreas construídas dos pavimentos térreo e superior.

É uma construção de alvenaria tendo bem definida suas dependências que serão detalhadas no decorrer deste trabalho.

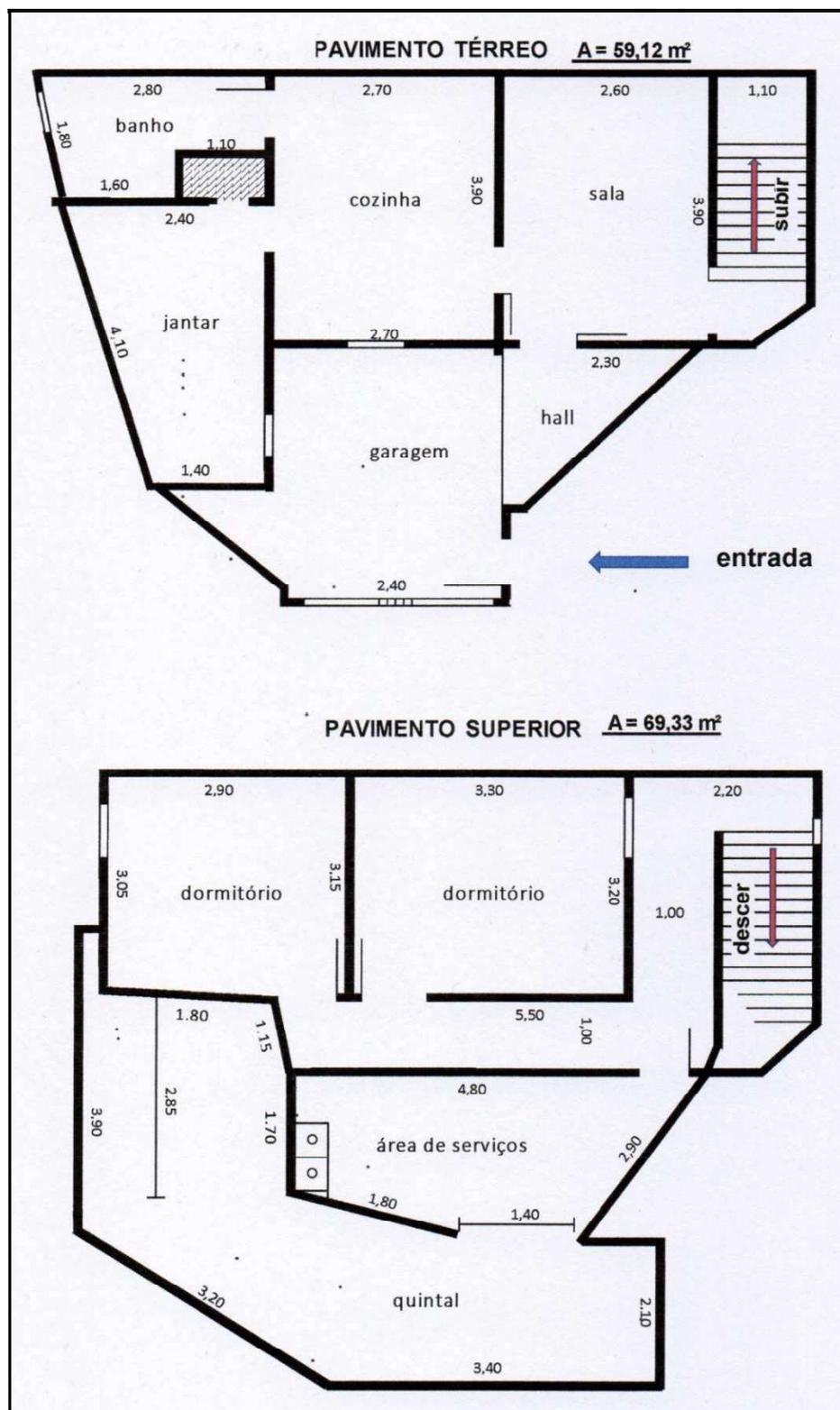
### 3.3 DOS ACOMPANHANTES

Na vistoria o Executado, possuidor do direito de posse não se encontrava presente. Mas mediante contato telefônico autorizou o levantamento dos dados para a vistoria, indicando seu cunhado, Sr. Sérgio para que me acompanhasse em todas as etapas do levantamento de dados necessários para a elaboração do



O imóvel objeto da lide é constituído por um sobrado de número 41-C, da Rua Níger, Parque Independência – São Paulo, com área no pavimento térreo de 59,12 m<sup>2</sup>, no pavimento superior de 69,33 m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 128,45 m<sup>2</sup>, conforme croqui abaixo.

### 3.5.1 CROQUI DO IMÓVEL



**Figura 2: Croqui do Imóvel**

### 3.5.2 DESCRIÇÕES das BENFEITORIAS

#### 3.5.2.1 - DO PAVIMENTO TÉRREO:

De acordo com a vistoria realizada, a parte térrea do sobrado é composta pelos seguintes ambientes: Garagem; Hall de entrada; Sala; Cozinha; Sala de Jantar e Banheiro.

#### 3.5.2.2 – DO PAVIMENTO SUPERIOR:

A parte superior é composta pelos seguintes ambientes: 02 Corredores; 02 Dormitórios; Área de serviço e Quintal.

#### Tipo de acabamento:

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Estado de conservação
Garagem	Cimentado	Reboco	Laje rebocada	Necessitando pintura
Hall de entrada	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Necessitando pintura
Sala	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Necessitando pintura
Cozinha	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Necessitando pintura
Sala de Jantar	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Necessitando pintura
Banheiro	Cerâmico	Azulejo	Laje rebocada	Bom
02 Corredores	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Necessitando pintura
02 Dormitórios	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Necessitando pintura
Área de serviço	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Necessitando pintura
Quintal	Cimentado (concreto)	-	Laje rebocada	Necessitando pintura
Escada interna	Cerâmico	Reboco	Laje rebocada	Necessitando pintura

**Tabela 1:** Quadro dos tipos de acabamento do sobrado

**OBS.:** O acesso ao pavimento superior é feito por uma escada interna de alvenaria. A cobertura está, por enquanto, sem telhado, com laje exposta sem impermeabilização.

Desta forma, o sobrado tem **128,45 m<sup>2</sup>** de área total e idade de **10 anos**.

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP – 2011, a edificação se enquadra como sendo:

- Classe: **Residencial** Grupo: **Apartamento**
- Padrão Construtivo: **Médio**
- Evv: Mín.: = 1,212; **Méd. = 1,386**; Máx. = 1,560
- Estado de Conservação: **Necessitando de reparos de simples a importantes, pintura geral, azulejos e telhado ( Ref. f)**
- R8n: **R\$ 1.390,03 p/** (Maio/2019). Dados do Sinduscon-SP

### 3.6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Na sequência são apresentadas as fotos do local tiradas interna e externamente do imóvel objeto da perícia, contendo os comentários pertinentes, podendo ter ilustrações que facilitem a compreensão dos fatos apontados:



**Foto 1:** Vista da entrada do sobrado objeto dos direitos possessórios – Rua Níger, 41-C



**Foto 2:** Entrada da garagem – Rua Níger esquina com Rua Paolo Porpora



**Foto 3:** Sobrado visto pela Rua Paolo Porpora – No pavimento superior, janela do dormitório de solteiro



**Foto 4:** Porta de entrada e porta da garagem vistas do hall de entrada. O plástico protege um automóvel dentro da garagem



**Foto 5:** Sala de estar



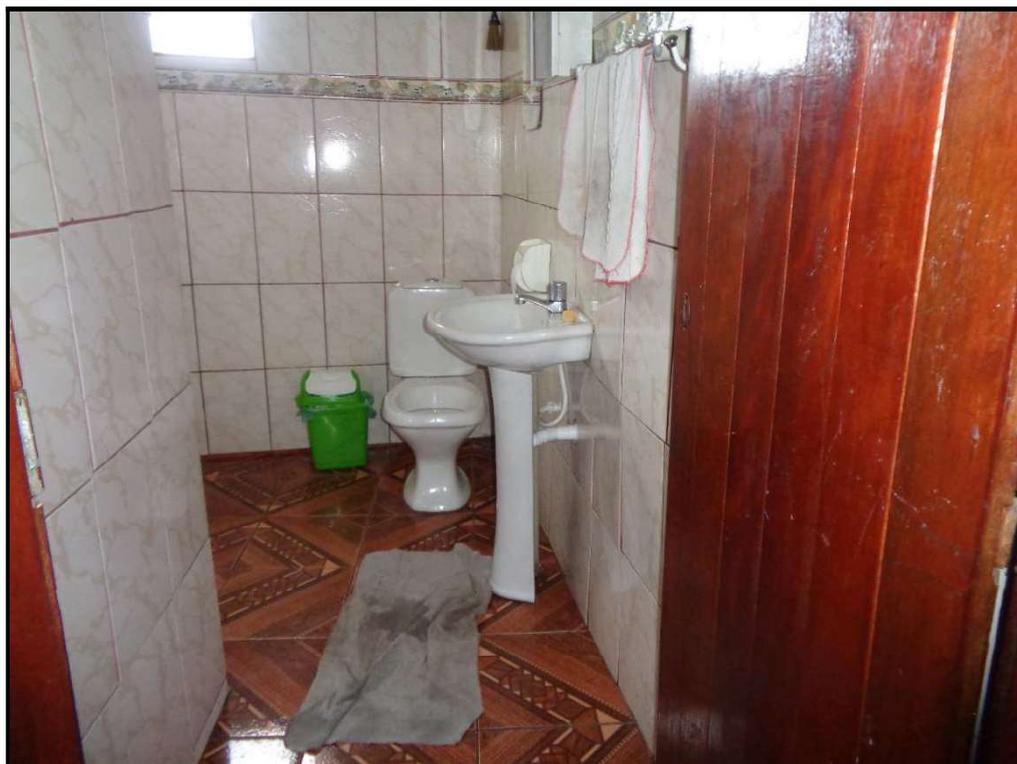
**Foto 6:** Sala de jantar



Foto 7: Vista de um lado da cozinha



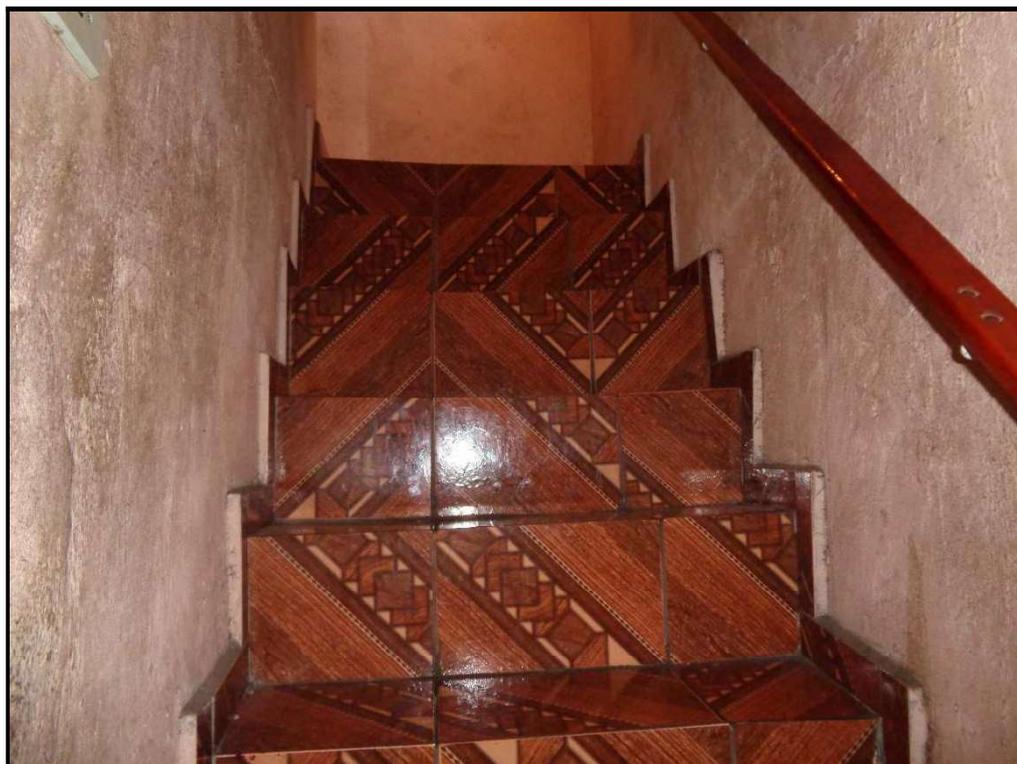
Foto 8: Vista de outro lado da cozinha



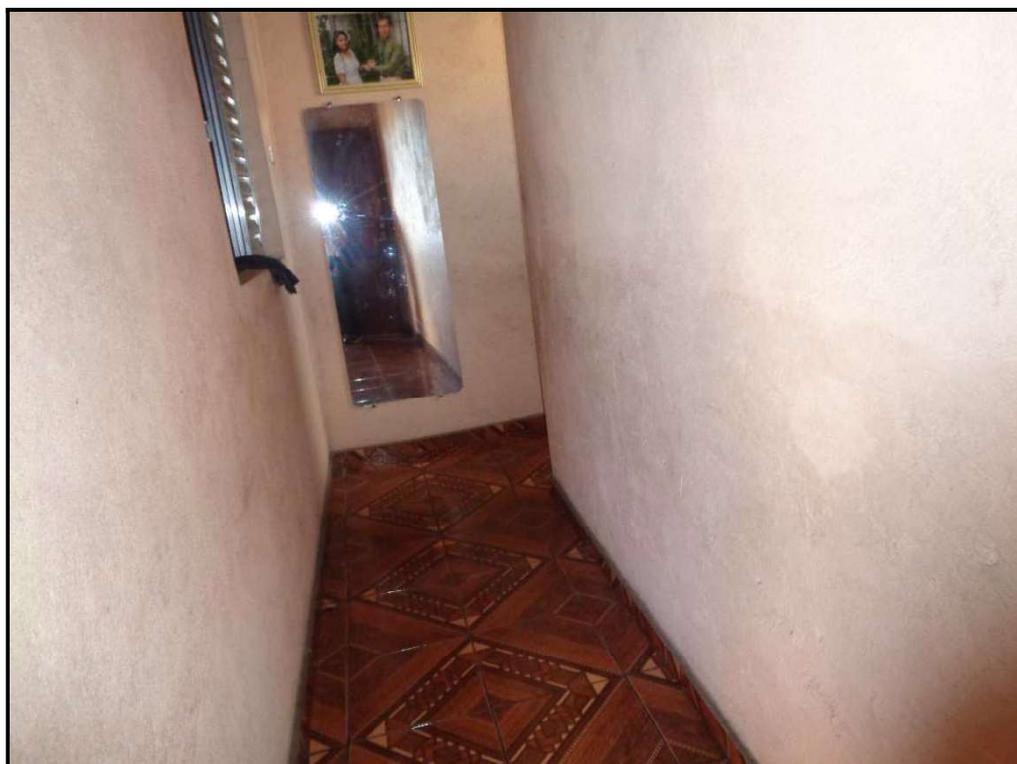
**Foto 9:** Vista do banheiro



**Foto 10:** Outra foto do banheiro



**Foto 11:** Escada de acesso ao pavimento superior



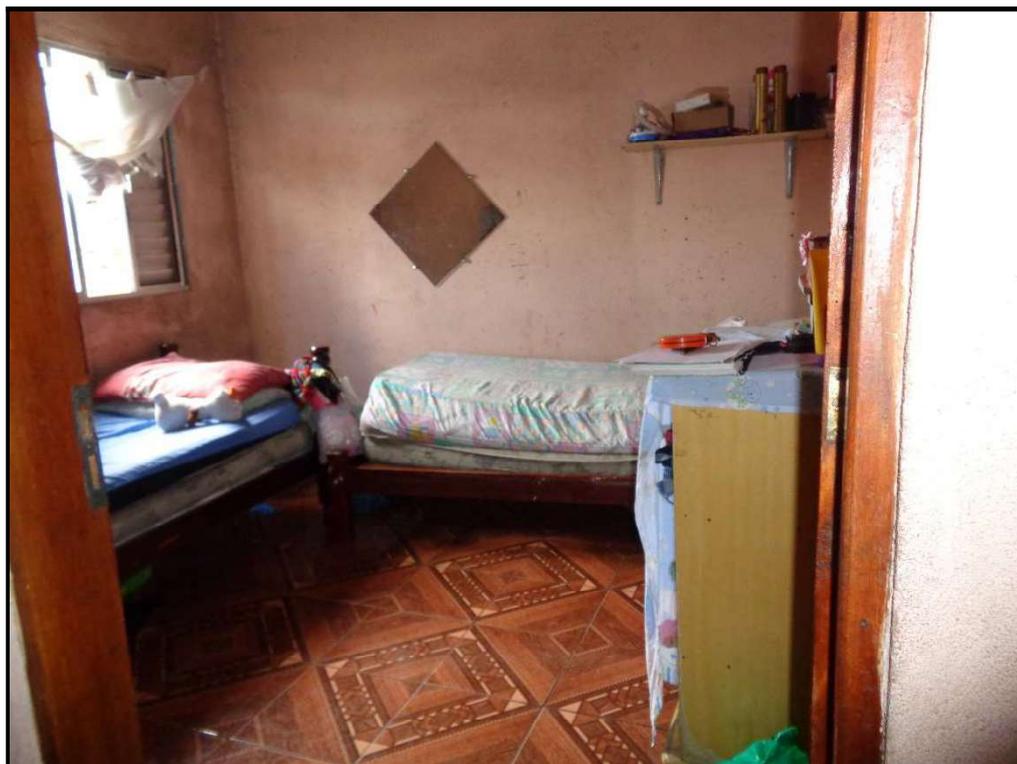
**Foto 12:** Corredor de acesso às dependências do pavimento superior



**Foto 13:** Dormitório do casal



**Foto 14:** Outra vista do dormitório do casal



**Foto 15:** Dormitório de solteiro



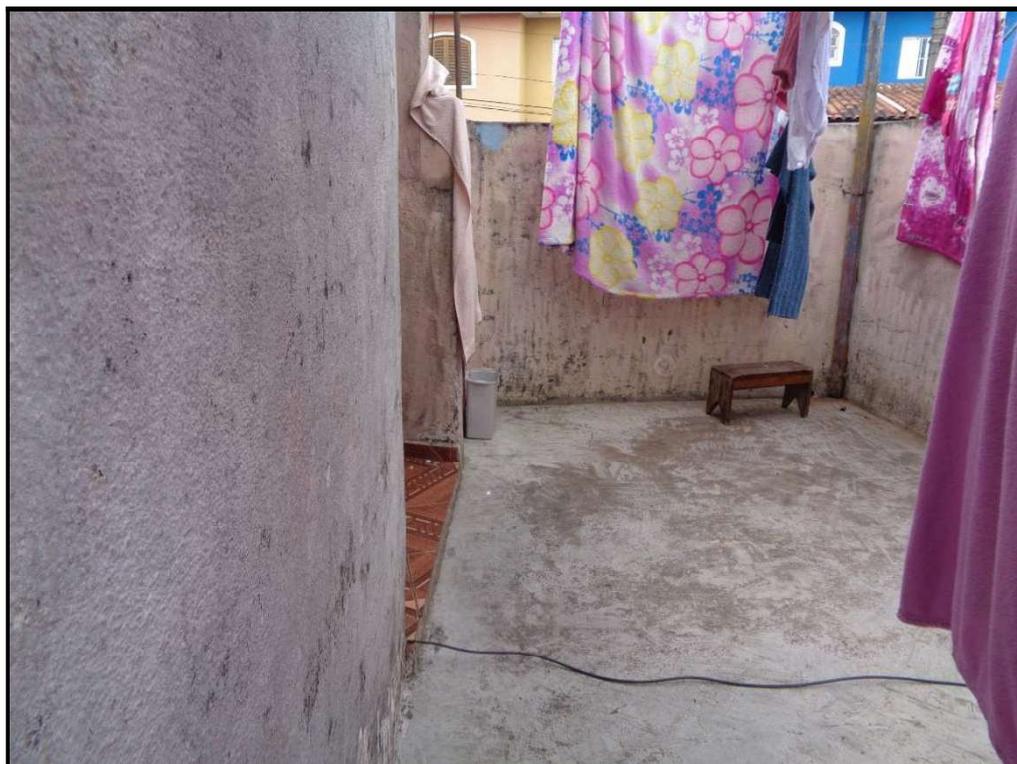
**Foto 16:** Corredor de acesso dos dormitórios à área de serviço e quintal



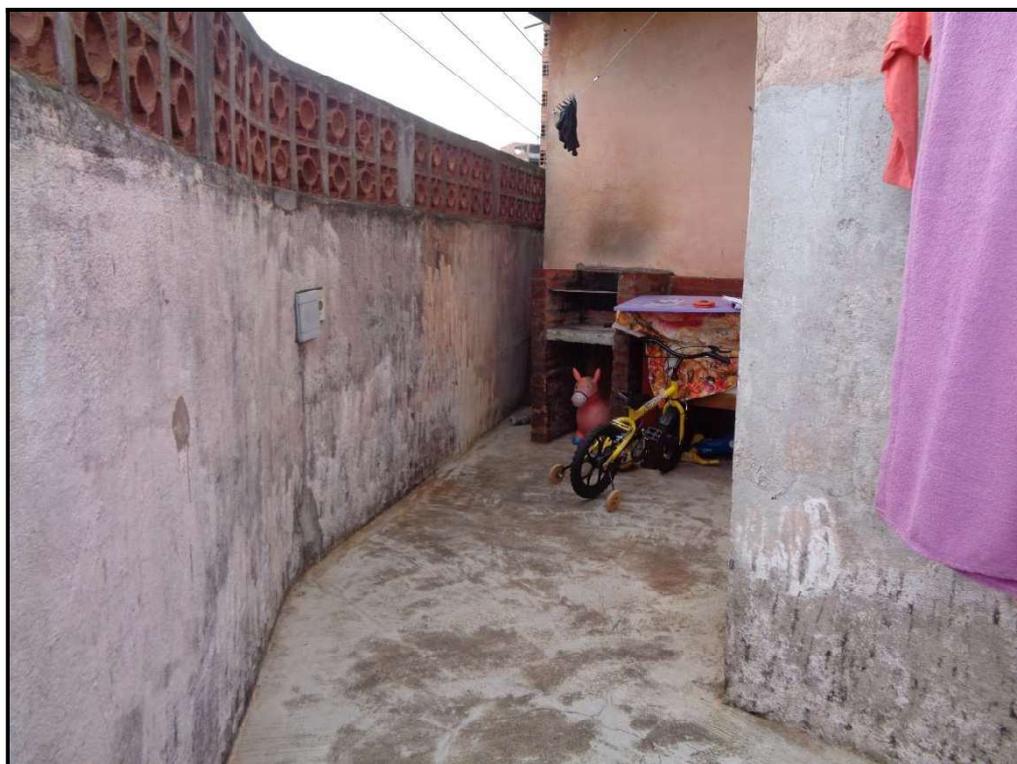
**Foto 17:** Área de serviço (tanque e máquina de lavar)



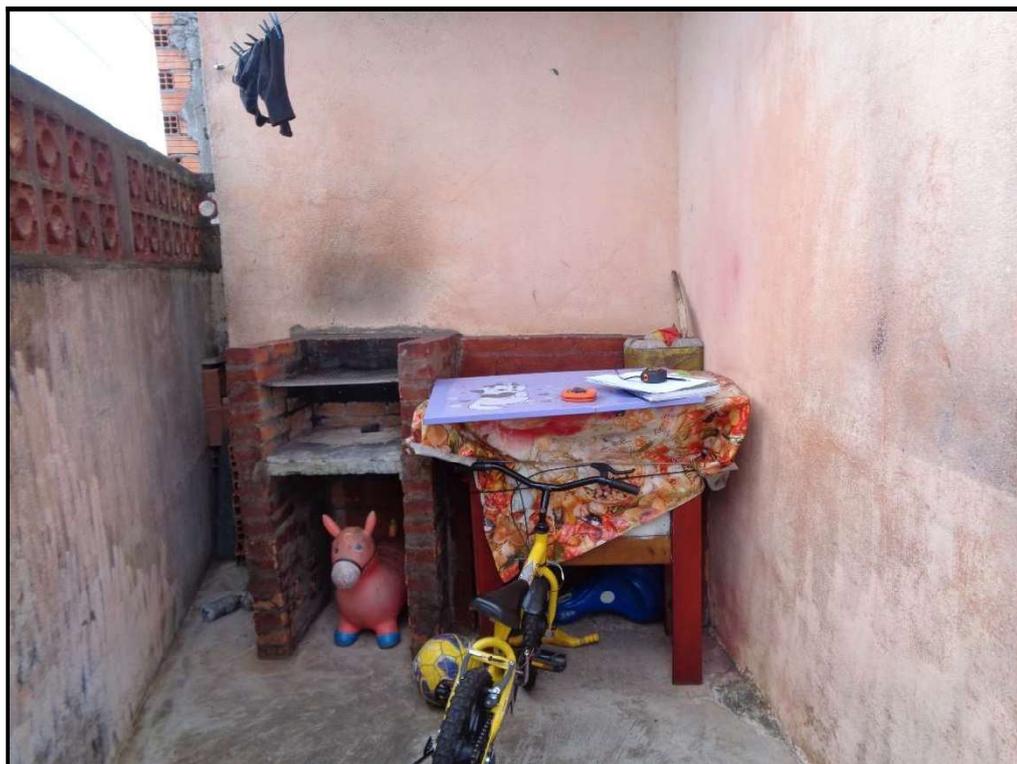
**Foto 18:** Vista pelo quintal da chegada à área de serviço



**Foto 19:** Saída da área de serviço para o quintal



**Foto 20:** Outro lado do quintal



**Foto 21:** Churrasqueira



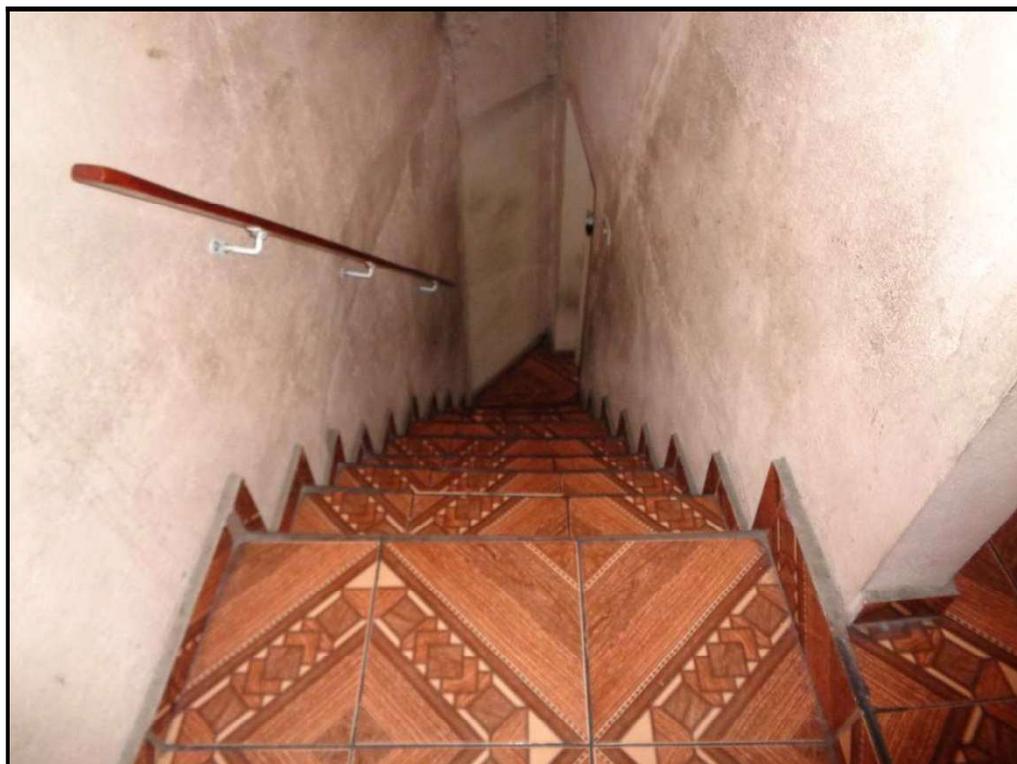
**Foto 22:** Muro em duas alturas



**Foto 23:** Outro lado do muro em duas alturas



**Foto 24:** Sobre o muro, vista do outro lado da esquina da Rua Níger com Paulo Porpora, com sobrados semelhantes ao do Executado



**Foto 25:** Mesma escada agora na volta ao pavimento térreo

#### **4. METODOLOGIA**

O presente laudo de avaliação aos direitos possessórios (imóvel) obedece às diretrizes gerais, às técnicas e recomendações das Normas Brasileiras: NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais; NBR 14853-2 – Avaliação de Bens – Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE-2006: “Valores de Edificações de Imóveis urbanos”.

O método utilizado para calcular o valor do imóvel, será o método comparativo direto de dados de mercado, largamente utilizado no meio avaliando e preconizado no item 13.1 da Norma do IBAPE/SP.

O valor do imóvel avaliando será obtido por comparação direta com elementos do mercado de imóveis em oferta, situados nas imediações do imóvel em apreço, guardando-se as diferenças entre eles.

O valor da construção, se houver, será obtido pelo custo da edificação em apreço que será calculada com base no estudo elaborado pelo IBAPE/SP-2006:

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, de acordo com o item V – Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação, cujo critério adotado é uma adaptação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, a idade da construção e o estado de conservação da mesma.

## 5. VALOR UNITÁRIO

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário, resultando no valor unitário básico, mediante análise dos elementos comparativos e da aplicação do tratamento por fatores.

### 5.1 PESQUISA dos ELEMENTOS COMPARATIVOS

A pesquisa abordou elementos comparativos compatíveis, situados nas imediações do imóvel avaliando, de igual situação geoeconômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e/ou corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

### 5.2 TRATAMENTO por FATORES

Para a aplicação do método comparativo, por razões óbvias, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando (localização, dimensão, área, etc), desta forma, torna-se necessário o ajuste dos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, de acordo com o estabelecido no item 10 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011, que consiste no seguinte tratamento:

Elasticidade dos preços (Fator oferta);

Localização (Índice fiscal);

Fatores de Forma (Testada, Profundidade, Área e Frentes múltiplas);

Fator Padrão Construtivo;

Fator Depreciação.

- a) Fator Oferta: (Ff)  
Será considerada a redução de 10% (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimava dos valores (elasticidade dos negócios);
- b) Fator Localização: (IF)  
Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro será utilizada a relação entre os valores, dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores das amostras e o valor do índice fiscal do imóvel avaliando;
- c) Fatores de Forma:
- c.1 Testada: (Ct)  
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam frentes diferentes do avaliando.
- c.2 Profundidade: (Cp)  
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam profundidades diferentes do avaliando.
- c.3 Área: (Ca)  
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam áreas diferentes do avaliando.
- c.4 Frente Múltiplas: (Ce)  
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam frentes múltiplas diferentes do avaliando;
- d. Fator Padrão Construtivo: (Fpad)  
Fator de adequação que leva em conta os padrões construtivos das edificações pesquisadas, tabelados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;
- e. Fator Obsolescência e Conservação: (Foc)  
Fator de adequação que leva em conta o obsolescência, tipo de construção e idade, bem como o estado de conservação da edificação, tabeladas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

Tais fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

## **6. AVALIAÇÃO**

Uma vez aplicada a metodologia e adotados os critérios pertinentes quanto a pesquisa dos elementos comparativos, bem como o tratamento por fatores, acima expostos, e excluídos aqueles fora do intervalo de avaliação de -30% e +30% em torno da média aritmética, tem-se o resultado no Valor Unitário Básico:

### **6.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO – (Vub)**

$$\boxed{\text{Vub} = \text{R\$ } 816,37 / \text{m}^2 - (\text{Maio} / 2019)}$$

(Oitocentos e dezesseis reais e trinta e sete centavos). – Obs.: Valor da planilha fig. 10 pág. 50.

### **6.2 VALOR do TERRENO – (Vt)**

O valor do terreno será obtido pela multiplicação do valor unitário básico, descrito no item acima, pela área do terreno, através da expressão:

$$\boxed{\text{Vt} = \text{At} \times \text{Vub}}$$

Onde: Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vub = Valor unitário básico (paradigma);

Substituindo, tem-se:

$$\text{Vt} = 162,00 \times 816,37$$

$$\boxed{\text{Vt} = \text{R\$ } 132.251,60 - (\text{Maio} / 2019)}$$

(Cento e trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e um reais e sessenta centavos) - – Obs.: Valor da planilha fig. 9 pág. 49.

### **6.3 VALOR da BENFEITORIA – (Vb)**

O valor da benfeitoria será obtido pela multiplicação da área construída pelo valor médio do custo da construção e pelo fator de obsolescência e conservação da benfeitoria, através da expressão:

$$\boxed{\text{Vb} = \text{Ac} \times \text{Vmc} \times \text{Foc}}$$

Onde: Vb = Valor da benfeitoria;

Ac = Área da construção;

Vmc = Evv (Coeficiente do estudo dos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” em função do padrão construtivo adotado x CUB (R8n);

Foc = Fator de obsolescência e conservação.

Substituindo, tem-se:

$$Vb = 128,45 \times 1,386 \times 1.390,03 \times 0,692$$

$$\boxed{Vb = 171.248,83 - (\text{Maio} / 2019)}$$

(Cento e setenta e um mil, duzentos e quarenta e oito reais e oitenta e três centavos) –

Obs.: Valor da planilha fig. 9 pág. 49.

#### 6.4 VALOR do IMÓVEL – (Vi)

O valor do imóvel será obtido pela soma das parcelas relativas ao terreno e benfeitoria, obtido nos itens acima, respectivamente.

$$\boxed{Vi = Vt + Vb}$$

Onde: Vi = Valor do imóvel;

Vt = Valor do terreno;

Vb = Valor da benfeitoria.

Substituindo tem-se:

$$Vi = 132.251,60 + 171.248,83$$

$$\boxed{Vi = 303.500,43 - (\text{Maio} / 2019)}$$

(Trezentos e três mil, quinhentos reais e quarenta e três centavos) – Obs.: Valor da planilha fig. 9 pág. 49.

### 7. CONCLUSÃO

Em vista do que foi constatado na vistoria, bem como do valor unitário, obtido através da pesquisa de mercado, e conforme a metodologia e diretrizes gerais das Normas Brasileiras, tem-se o seguinte valor arredondado para o imóvel objeto do presente trabalho:

$$\boxed{Vi = 304.000,00 - (\text{Junho} / 2019)}$$

(Trezentos e quatro mil reais)

### 8. ANEXOS

Anexo 1 – Pesquisas de mercado para o cálculo do valor unitário básico;

Anexo 2 – Planilhas dos cálculos dos valores do terreno e benfeitoria;

Anexo 3 – Relatório Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro

# **A N E X O I**

**P e s q u i s a s**

**d e**

**M e r c a d o**

**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

***PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS*****Imóvel avaliando:**

- Rua Paolo Porpora -  
( esquina com Rua Níger - I.F.: 135,00 /19 )

**Setor: 180 - Quadra: 056 - Zona: ZEIS-1 - I. F.: 139,00 /19**

**M & A - Pesquisas de Mercado**  
**Tel. 3242-8464 / 3105-0960**

**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

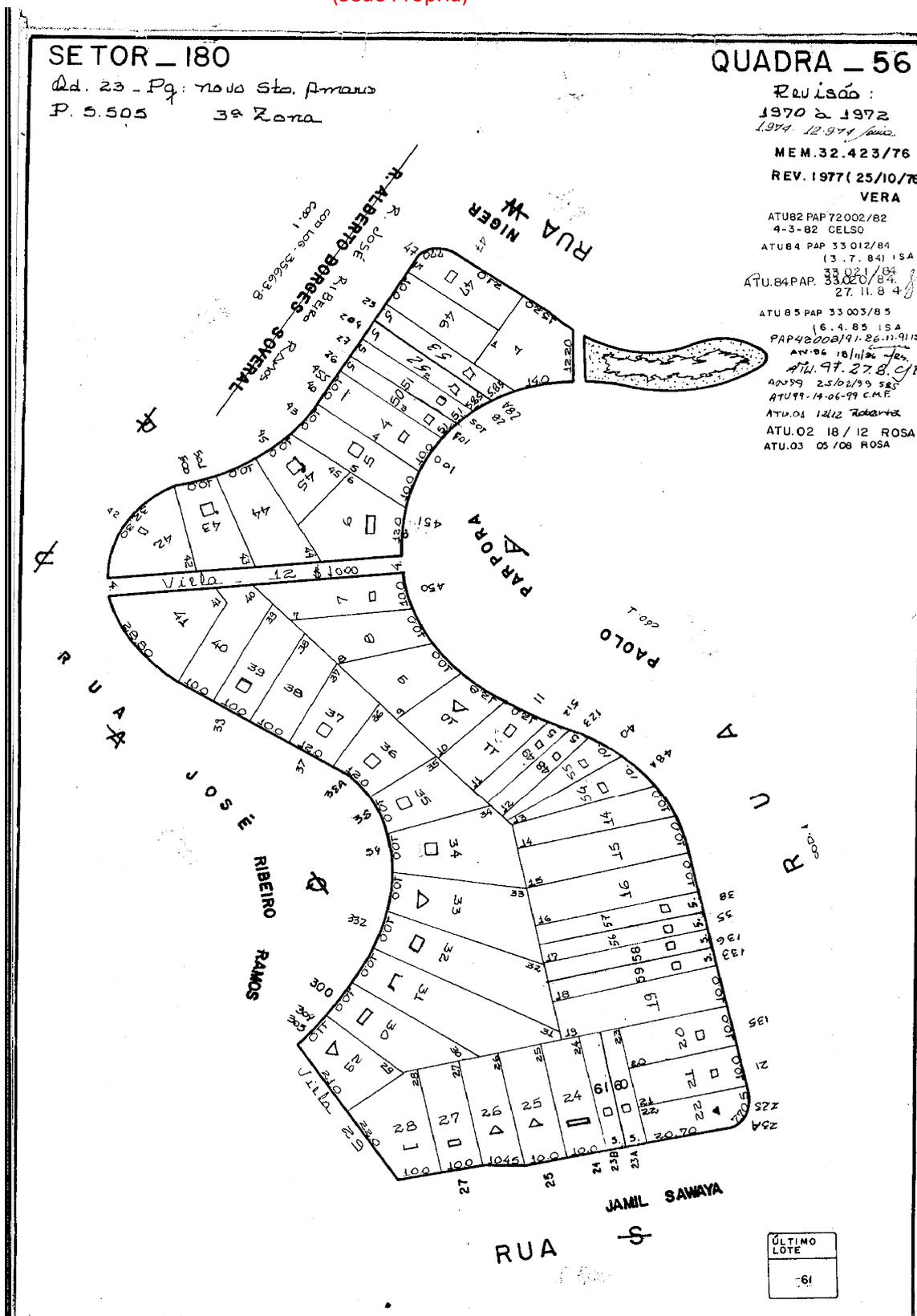


Figura 3: Mapa da Quadra 056 – Setor 180

## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

### Casa 01

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0054

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Vermelino de Almeida, 59

Bairro : Jardim Angela

Setor : 180

Zona : ZEUPa

Quadra : 102

I.F. : 188,00 / 19

#### DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 330.000,00

Natureza : Oferta

#### DADOS DO TERRENO

Area : 125,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Decli.5-10%

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial assobradada

Padrão : RSi

Idade : 35 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 155,00

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietária

Endereço - No local

Contato - Sra. Lourdes

Fone: 95385-1233

#### OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial assobradada - Padrão Simples -35 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A – Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

**Casa 02**

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0055

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Vermelino de Almeida, 263

Bairro : Jardim Angela

Setor : 180

Zona : ZEUPa

Quadra : 098

I.F. : 185,00 / 19

**DADOS DA REGIÃO**

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 400.000,00

Natureza : Oferta

**DADOS DO TERRENO**

Area : 250,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 12,60 Formato : Regular

Topografia : Decli.5-10%

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Tipo Construção: Construção residencial assobradada

Padrão : RSi Idade : 40 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 120,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Proprietário

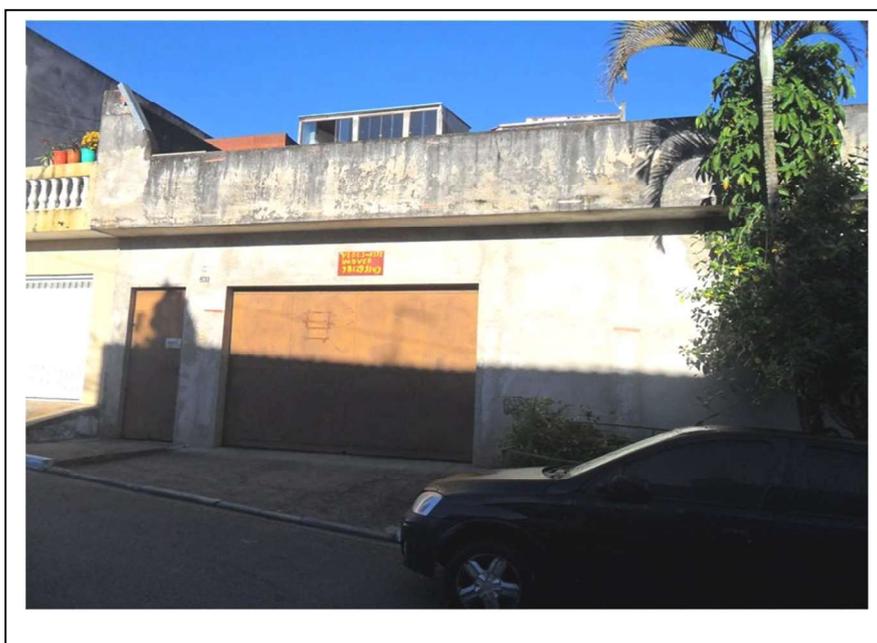
Endereço - No local

Contato - Sr. Alfredo Oliveira Fone: 98123-9143

**OBSERVAÇÕES**

1 - Construção residencial assobradada - Padrão Simples - 40 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

**Casa 03**

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0056

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Barbosa de Freitas, 411 - frente 02

Bairro : Jardim Angela

Setor : 180

Zona : ZMa

Quadra : 102

I.F. : 200,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

LIMITROFES

Via 2 : frente 2 para Rua Vermelino de Almeida

Frente 2 : 5,50 I.F.2 : 188,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 480.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 180,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,50

Formato : Regular

Topografia : Acli.Acent.

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 25 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 175,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

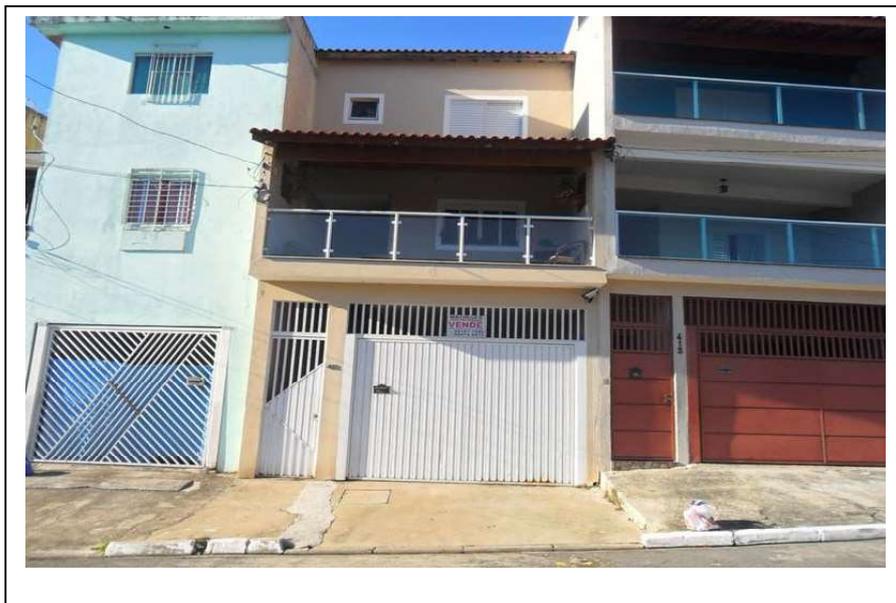
Contato - Sr. Marcelo

Fone: 99181-7080

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 25 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

**Casa 04**

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0057

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Maiteno, 143 - frente 02

Bairro : Jardim Angela

Setor : 180

Zona : ZMa

Quadra : 089

I.F. : 189,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Agua, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., LIMITROFES

Via 2 : frente 2 para Rua Barbosa de Freitas

Frente 2 : 5,40

I.F.2 : 191,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade :

Venda

Valor :

370.000,00

Natureza :

Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 124,00

Situação :

Meio de Quadra

Testada : 5,40

Formato :

Regular

Topografia : Acli.Acent.

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão :

RSi

Idade :

25 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. :

0,00

Area Superior : 0,00

Area Total :

290,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário

Endereço - No local

Contato - Sr. Rubens

Fone: 99388-9955

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 25 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

**Casa 05**

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0058

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Maiteno, 104

Bairro : Jardim Angela

Setor : 180

Zona : ZMa

Quadra : 092

I.F. : 192,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 400.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 127,00

Situação

: Meio de Quadra

Testada : 5,50

Formato

: Regular

Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial

Padrão : RSi

Idade

: 40 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr.

: 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total

: 75,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Arruda Imóveis

Endereço - Estrada do M'Boi Mirim, 2670

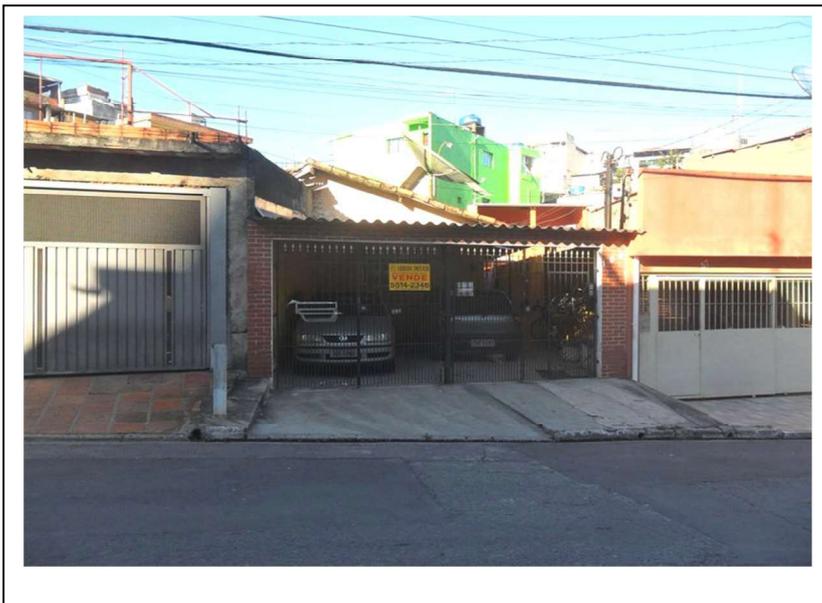
Contato - Sra. Andréa

Fone: 5514-2346

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Simples - 40 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

**Casa 06**

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0059

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno  
 Endereço : Rua Maiteno, 36  
 Bairro : Jardim Angela  
 Setor : 180 Zona : ZMa  
 Quadra : 092 I.F. : 192,00 / 19

### DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 450.000,00  
 Natureza : Oferta

### DADOS DO TERRENO

Area : 134,50 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 6,00 Formato : Regular  
 Topografia : Em nível

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial  
 Padrão : RSi Idade : 35 anos  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 190,00

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Arruda Imóveis  
 Endereço - Estrada do M'Boi Mirim, 2670  
 Contato - Sra. Andréa

Fone: 5514-2346

### OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

**Casa 07**

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0060

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Maiteno, 55

Bairro : Jardim Angela

Setor : 180

Zona : ZMa

Quadra : 089

I.F. : 189,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 132,50

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Decli.5-10%

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial assobradada

Padrão : RSi

Idade : 35 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 110,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Arruda Imóveis

Endereço - Estrada do M'Boi Mirim, 2670

Contato - Sra. Andréa

Fone: 5514-2346

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial assobradada - Padrão Simples - 35 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

**Casa 08**

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0061

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Paolo Porpora, 90-A

Bairro : Jardim Angela

Setor : 180

Zona : ZEUPa

Quadra : 094

I.F. : 209,00 / 19

### DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 280.000,00

Natureza : Oferta

### DADOS DO TERRENO

Area : 130,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 30 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 180,00

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Florisvaldo

Fone: 98638-0604

### OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 30 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

**Casa 09**

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0062

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Níger, 95

Bairro : Jardim Angela

Setor : 180

Zona : ZEIS-1

Quadra : 083

I.F. : 189,00 / 19

### DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00

Natureza : Oferta

### DADOS DO TERRENO

Area : 103,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 4,90 Formato : Regular

Topografia : Em nível

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 36 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 96,00

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Fernando Estevam Imóveis

Endereço - Rua Beatriz Regina, 9

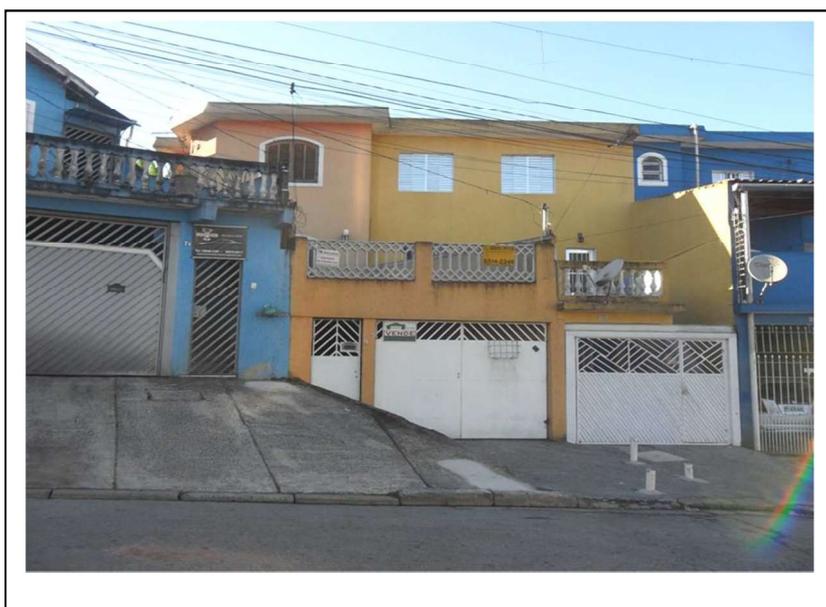
Contato - Sr. Andrade

Fone: 4135-3942

### OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 36 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

### Terreno 10

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0068

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Estrada do M`Boi Mirim, 6414

Bairro : Jardim Angela

Setor : 180

Zona : ZEUPa

Quadra : 103

I.F. : 223,00 / 19

### DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Agua, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 900.000,00

Natureza : Oferta

### DADOS DO TERRENO

Area : 440,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00 Formato : Regular

Topografia : Decli.5-10%

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: **Terreno vago**

Padrão : Idade : 0 ano

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Raul Imóveis

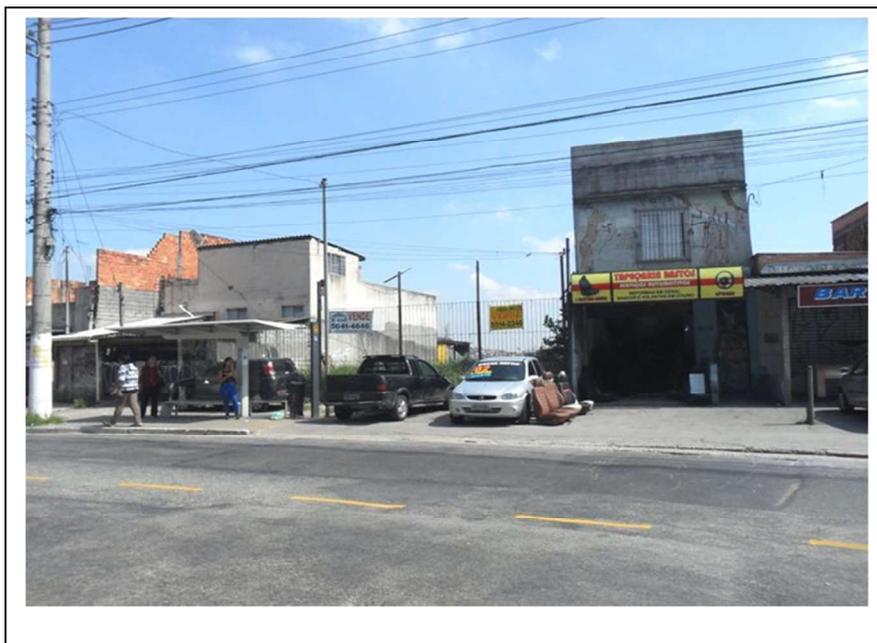
Endereço - Rua Verbo Divino, 344

Contato - Sr. Hugo

Fone: 5641-4646

### OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

### Casa 11

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0069

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Estrada do M`Boi Mirim, 6489

Bairro : Jardim Angela

Setor : 179

Zona : ZEUPa

Quadra : 012

I.F. : 218,00 / 19

#### DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Agua, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 525.000,00

Natureza : Oferta

#### DADOS DO TERRENO

Area : 175,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 7,00

Formato : Regular

Topografia : Em nivel

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial

Padrão : ESi

Idade : 35 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 200,00

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

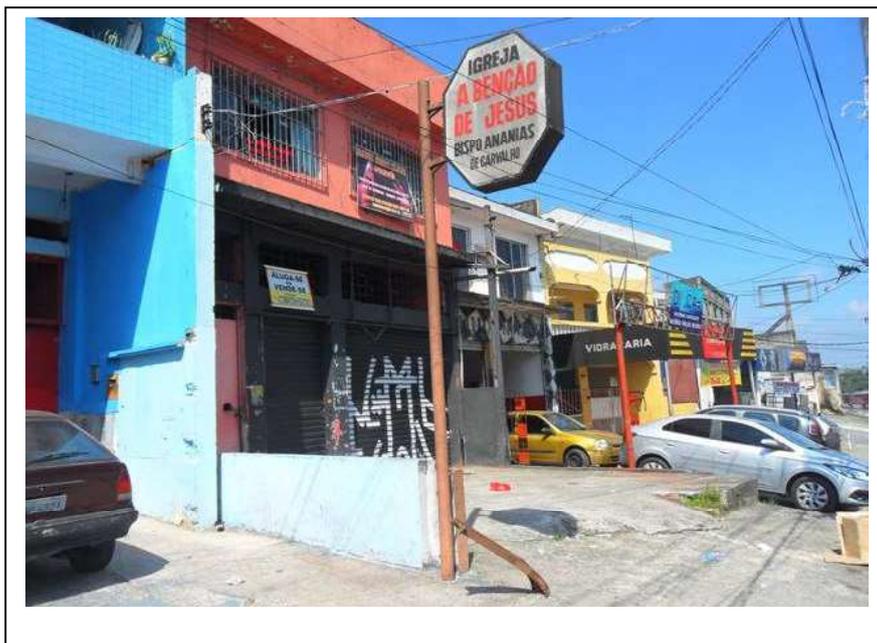
Contato - Sra. Cristina

Fone: 96740-0988

#### OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado comercial - Padrão Simples - 35 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

**Casa 12**

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0070

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Seringal do Rio Verde, 1313

Bairro : Jardim Angela

Setor : 179

Zona : ZMa

Quadra : 026

I.F. : 188,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Agua, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 350,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00 Formato : Regular

Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 25 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 190,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Arruda

Endereço - Estrada do M'Boi Mirim, 2670

Contato - Sra. Andréa

Fone: 5514-2346

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 25 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

### Casa 13

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0071

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Ivirapema, 104

Bairro : Jardim Angela

Setor : 179

Zona : ZMa

Quadra : 002

I.F. : 208,00 / 19

#### DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 790.000,00

Natureza : Oferta

#### DADOS DO TERRENO

Area : 773,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00 Formato : Irregular

Topografia : Decli.5-10%

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão : Idade : 0 ano

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Regina

Fone: 3455-7054

#### OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

### Casa 14

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0072

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Paquistão, 200

Bairro : Jardim Angela

Setor : 179

Zona : ZEUPa

Quadra : 009

I.F. : 196,00 / 19

#### DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 310.000,00

Natureza : Oferta

#### DADOS DO TERRENO

Area : 127,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,10

Formato : Regular

Topografia : Em nível

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 20 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 111,00

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Lacerda

Endereço - Avenida Carlos Lacerda, 3025

Contato - Sr. Flávio

Fone: 5821-6643

#### OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 20 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



## M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

### Casa 15

FICHA DE PESQUISA N. B9-06-0073

Data: 10/06/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Paquistão, 66

Bairro : Jardim Angela

Setor : 179

Zona : ZEUPa

Quadra : 009

I.F. : 196,00 / 19

#### DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 290.000,00

Natureza : Oferta

#### DADOS DO TERRENO

Area : 125,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : Idade : 0 ano

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 145,00

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário

Endereço - No local

Contato - Sr. Adivaldo

Fone: 99732-8952

#### OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial inacabado

2 - Imóvel necessitando de acabamento



<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>CADASTRO DO IMÓVEL</b> 180.056.0001-0	<b>EXERCÍCIO</b> 2005	<b>NL</b> 01	<b>DATA DO FATO GERADOR</b> 01/01/2005																																				
	<b>Situação: Ativa</b>																																							
<b>Local do Imóvel:</b> R PAOLO PORPORA, S/N - LT 1 QD 23 PRQ N OVO STO AMARO CEP 05875-350 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana																																								
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R ERMANO DE STRADELLI, 35 JD GUARUJA CEP 05878-040																																								
<b>Contribuinte(s):</b> NEUZA MENEZES DIAS																																								
<b>Mensagens:</b> DESCONTO DE 50% DO IMPOSTO TERRITORIAL - LEI 11338/92																																								
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>		<b>Dados cadastrais da construção:</b>																																						
Área incorporada (m²):	323	Terreno sem construção																																						
Área não incorporada (m²):	0																																							
Área total (m²):	323																																							
Testada (m):	15,20																																							
<b>Demonstrativo de cálculo:</b>																																								
<b>BASES DE CÁLCULO (R\$):</b>																																								
<table border="1"> <tr> <th>ÁREAS (M2)</th> <th>VALOR M2</th> <th colspan="4">FATORES</th> <th>BASE DE CÁLCULO</th> <th>FATOR</th> <th></th> </tr> <tr> <td>CONSTRUIDA ***** X</td> <td>CONSTRUÇÃO ***** X</td> <td>OBSOLESC ***** X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>CONSTRUÇÃO ***** X</td> <td>ESPECIAL *****</td> <td>= (A)</td> </tr> <tr> <td>TERRENO INCORP ***** X</td> <td>TERRENO ***** X</td> <td>PROFUND ***** X</td> <td>TIPO TERR ***** X</td> <td>CONDOMIN ***** X</td> <td>FRAÇÃO IDEAL ***** X</td> <td>TERR INCORPORADO ***** X</td> <td>ESPECIAL *****</td> <td>= (B)</td> </tr> <tr> <td>TERRENO NÃO INCORP 323 X</td> <td>TERRENO 19,88 X</td> <td>PROFUND 1,0000 X</td> <td>TIPO TERR 1,1000 X</td> <td>CONDOMIN 1,0000 X</td> <td>FRAÇÃO IDEAL 1,0000 X</td> <td>TERR NÃO INCORPORADO 7.064,00 X</td> <td>ESPECIAL 1,000000</td> <td>= (C)</td> </tr> </table>	ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES				BASE DE CÁLCULO	FATOR		CONSTRUIDA ***** X	CONSTRUÇÃO ***** X	OBSOLESC ***** X				CONSTRUÇÃO ***** X	ESPECIAL *****	= (A)	TERRENO INCORP ***** X	TERRENO ***** X	PROFUND ***** X	TIPO TERR ***** X	CONDOMIN ***** X	FRAÇÃO IDEAL ***** X	TERR INCORPORADO ***** X	ESPECIAL *****	= (B)	TERRENO NÃO INCORP 323 X	TERRENO 19,88 X	PROFUND 1,0000 X	TIPO TERR 1,1000 X	CONDOMIN 1,0000 X	FRAÇÃO IDEAL 1,0000 X	TERR NÃO INCORPORADO 7.064,00 X	ESPECIAL 1,000000	= (C)				
ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES				BASE DE CÁLCULO	FATOR																																	
CONSTRUIDA ***** X	CONSTRUÇÃO ***** X	OBSOLESC ***** X				CONSTRUÇÃO ***** X	ESPECIAL *****	= (A)																																
TERRENO INCORP ***** X	TERRENO ***** X	PROFUND ***** X	TIPO TERR ***** X	CONDOMIN ***** X	FRAÇÃO IDEAL ***** X	TERR INCORPORADO ***** X	ESPECIAL *****	= (B)																																
TERRENO NÃO INCORP 323 X	TERRENO 19,88 X	PROFUND 1,0000 X	TIPO TERR 1,1000 X	CONDOMIN 1,0000 X	FRAÇÃO IDEAL 1,0000 X	TERR NÃO INCORPORADO 7.064,00 X	ESPECIAL 1,000000	= (C)																																
<b>CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):</b>																																								
<table border="1"> <tr> <td>BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO</td> <td>X</td> <td>ALÍQUOTA</td> <td>+</td> <td>DESCONTO/ACRÉSCIMO</td> <td>=</td> <td>IMPOSTO CALCULADO</td> <td>X</td> <td>FAT ESPEC</td> <td>+</td> <td>DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS</td> <td>=</td> <td>IMPOSTO A PAGAR</td> <td>= (D)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> </table>	BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (D)													0,00													
BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (D)																											
												0,00																												
<b>CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):</b>																																								
<table border="1"> <tr> <td>BASE DE CÁLCULO (C)</td> <td>X</td> <td>ALÍQUOTA</td> <td>+</td> <td>DESCONTO/ACRÉSCIMO</td> <td>=</td> <td>IMPOSTO CALCULADO</td> <td>X</td> <td>FAT ESPEC</td> <td>+</td> <td>DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS</td> <td>=</td> <td>IMPOSTO A PAGAR</td> <td>= (E)</td> </tr> <tr> <td>7.064,00</td> <td></td> <td>0,015</td> <td></td> <td>-21,20</td> <td></td> <td>84,76</td> <td></td> <td>1,000000</td> <td></td> <td>-42,38</td> <td></td> <td>42,38</td> <td></td> </tr> </table>	BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (E)	7.064,00		0,015		-21,20		84,76		1,000000		-42,38		42,38													
BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (E)																											
7.064,00		0,015		-21,20		84,76		1,000000		-42,38		42,38																												
<b>VALOR A PAGAR (R\$):</b>																																								
<table border="1"> <tr> <td>TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)</td> <td>-</td> <td>VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA</td> <td>+</td> <td>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</td> <td>=</td> <td>TOTAL A PAGAR</td> <td></td> <td>DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO</td> </tr> <tr> <td>42,38</td> <td></td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> <td></td> <td>42,38</td> <td></td> <td>14/02/2005</td> </tr> </table>	TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	-	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR		DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO	42,38		0,00		0,00		42,38		14/02/2005																						
TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	-	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR		DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO																																
42,38		0,00		0,00		42,38		14/02/2005																																
<b>Data de Emissão:</b> 27/06/2019																																								

Figura 4: IPTU do de 2005



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 180.056.0063-0	<b>EXERCÍCIO</b> 2006	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2006
--------------------------------------	--------------------------	----------	------------------------------------

**Situação: Ativa**

**Local do Imóvel:**  
R NIGER, 40  
NOVA STO AMARO PT LT 01 QD 23 CEP 05875-330  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R NIGER, 40  
NOVA STO AMARO PT LT 01 QD 23 CEP 05875-330

**Contribuinte(s):**  
NEUZA MENEZES DIAS

**Mensagens:**  
ISENTO DO IMPOSTO PREDIAL - LEI 13698/2003, ART.1.  
ISENCAO CONDICIONADA CONFORME LEI 14.089/05

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	162
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	162
Testada (m):	14,90

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	28
Área ocupada pela construção (m²):	28
Ano da construção corrigido:	2005
Padrão da construção:	1-A
Uso: residência	

**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR		
CONSTRUIDA	28	CONSTRUÇÃO	294,86	OBSOLESC	0,9900		CONSTRUÇÃO	8.174,00	ESPECIAL	1,000000	
TERRENO INCORP	162	TERRENO	20,93	PROFUND	0,7071	TIPO TERR	1,0000	TERR INCORPORADO	2.398,00	ESPECIAL	1,000000
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TIPO TERR		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL	

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (A)+(B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
10.572,00	0,010	-21,15	84,57	1,000000	-84,57	0,00

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

**VALOR A PAGAR (R\$):**

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

**Data de Emissão:** 27/06/2019  
**Número do Documento:** 1.2019.001317744-1  
**Solicitante:** RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS (CPF 072.897.748-68)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 25/09/2019, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

**Figura 5: IPTU do de 2006**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

<b>CADASTRO DO IMÓVEL</b> 180.056.0063-0	<b>EXERCÍCIO</b> 2019	<b>NL</b> 01	<b>DATA DO FATO GERADOR</b> 01/01/2019
---	--------------------------	-----------------	---

**Situação: Ativa**

**Local do Imóvel:**  
R NIGER, 40  
NOVA STO AMARO PT LT 01 QD 23 CEP 05875-330  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R NIGER, 40  
NOVA STO AMARO PT LT 01 QD 23 CEP 05875-330

**Contribuinte(s):**  
CPF 130.294.938-14      EDVALDO ARCANJO ROCHA

**Mensagens:**  
ISENCAO PELO VVI - LEI 15.889/13, ART.6.

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	162
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	162
Testada (m):	14,90

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	28
Área ocupada pela construção (m²):	28
Ano da construção corrigido:	2005
Padrão da construção:	1-A
Uso: residência	

**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES			BASE DE CÁLCULO		FATOR		
CONSTRUÍDA	28	CONSTRUÇÃO	592,00	OBSOLESC	0,8100		CONSTRUÇÃO	13.427,00	ESPECIAL	1,000000	
TERRENO INCORP	162	TERRENO	135,00	PROFUND	0,7071	TIPO TERR	1,0000	TERR INCORPORADO	15.465,00	ESPECIAL	1,000000
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TIPO TERR		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL	

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
28.892,00	0,010	-86,68	202,24	1,000000	-202,24	0,00

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

**VALOR A PAGAR (R\$):**

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

**Data de Emissão:** 07/06/2019  
**Número do Documento:** 1.2019.001189144-9  
**Solicitante:** RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS (CPF 072.897.748-68)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 05/09/2019, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

**Figura 6: IPTU do de 2019**

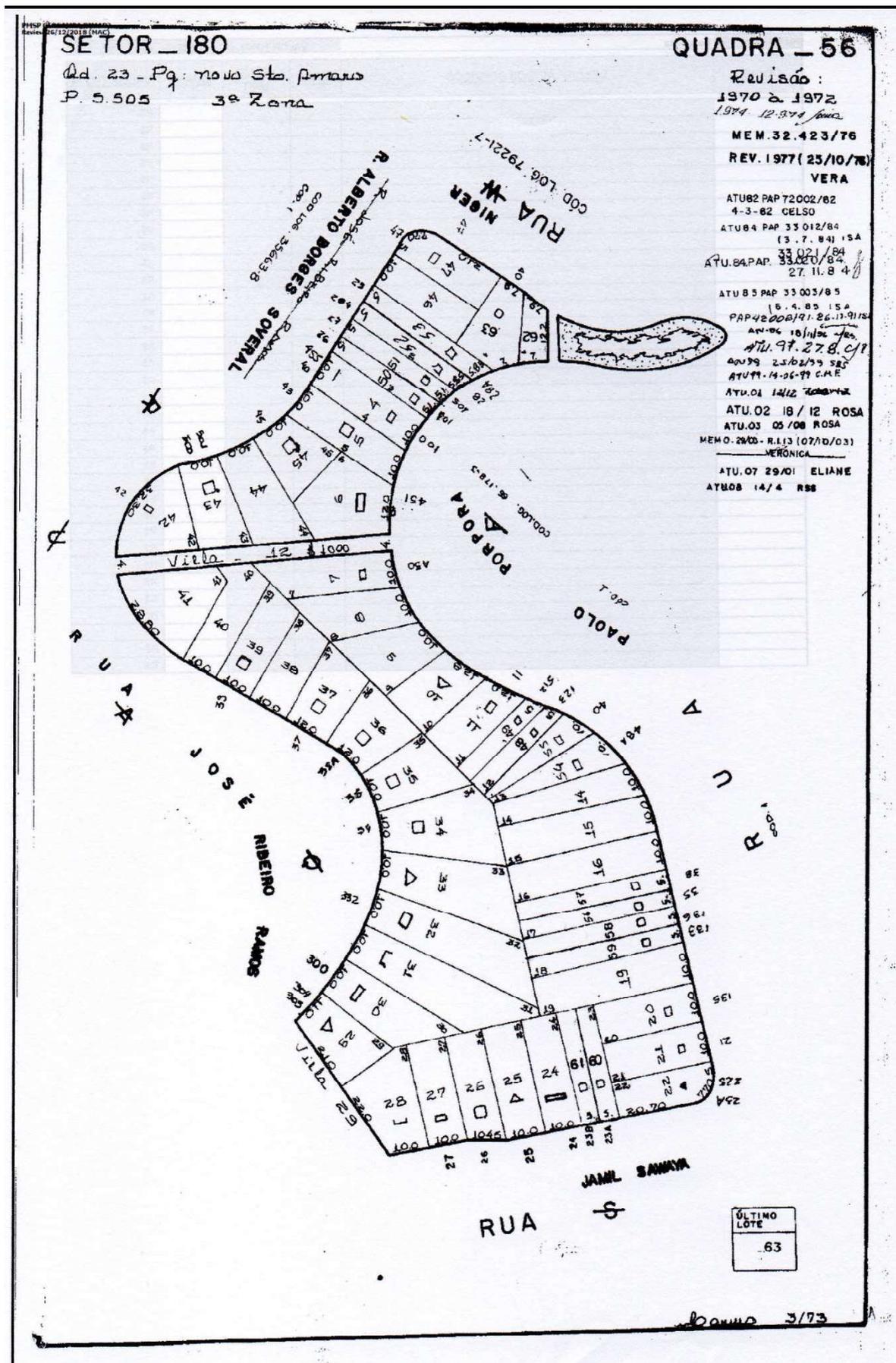


Figura 7: Mapa da Quadra 056 – Setor 180 com os lotes 62 e 63

**Setor de Economia**  
  
 #novosindusconsp

**Boletim Econômico - Maio de 2019**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	146,54	0,52	2,33	3,81	233,30	0,63	0,63	3,71
jun/18	195,24	0,63	2,08	3,03	237,68	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	236,12	1,21	1,85	3,54
jul/18	195,90	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25	236,34	0,09	1,94	2,86
ago/18	196,53	0,32	2,76	3,55	237,96	0,00	1,70	2,10	149,93	0,90	4,70	6,26	236,34	0,00	1,94	1,94
set/18	196,48	-0,03	2,73	3,25	237,96	0,00	1,70	1,69	149,89	-0,03	4,67	6,20	234,98	-0,57	1,36	1,36
out/18	196,77	0,15	2,89	3,21	237,96	0,00	1,70	1,69	150,51	0,41	5,10	6,06	234,98	0,00	1,36	1,36
nov/18	197,32	0,28	3,18	3,46	237,96	0,00	1,70	1,77	151,69	0,78	5,93	6,63	234,98	0,00	1,36	1,36
dez/18	197,48	0,08	3,26	3,26	237,96	0,00	1,70	1,70	152,02	0,22	6,16	6,16	234,98	0,00	1,36	1,36
jan/19	198,55	0,54	0,54	3,41	239,58	0,68	0,68	2,00	152,57	0,36	0,36	6,07	234,98	0,00	0,00	1,36
fev/19	199,12	0,28	0,83	3,41	239,58	0,00	0,68	2,00	153,77	0,79	1,15	6,05	234,98	0,00	0,00	1,36
mar/19	199,44	0,16	0,99	3,60	239,58	0,00	0,68	1,97	154,46	0,45	1,60	6,63	234,98	0,00	0,00	1,36
abr/19	199,87	0,22	1,21	3,59	239,58	0,00	0,68	1,97	155,38	0,60	2,21	6,59	234,98	0,00	0,00	1,36
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2019**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	838,13	60,30
Material	508,57	36,59
Despesas Administrativas	43,33	3,12
<b>Total</b>	<b>1.390,03</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 177,30%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, maio de 2019 em R\$/m²**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.367,18	0,06	R-1	1.693,80	0,05	R-1	2.027,31	0,06
PP-4	1.245,95	0,07	PP-4	1.591,38	0,06	R-8	1.626,35	0,07
R-8	1.187,45	0,08	<b>R-8</b>	<b>1.390,03</b>	<b>0,06</b>	<b>R-16</b>	1.754,12	0,07
PIS	925,60	0,04	R-16	1.347,34	0,07			

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

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2019 em R\$/m²**

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

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.604,48	0,08	CAL-8	1.698,89	0,09
CSL-8	1.389,54	0,08	CSL-8	1.496,41	0,09
CSL-16	1.849,83	0,08	CSL-16	1.989,82	0,09
RP1Q	1.504,00	0,03			
GI	783,83	0,09			

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

Fonte: Secom/SindusCon-SP 1

**Figura 8: Valor do CUB sem desoneração, do mês de Maio / 2019**

Fonte: [www.sinduscon.com.br/cub/](http://www.sinduscon.com.br/cub/)

# A N E X O II

## Planilhas dos Cálculos dos Valores do Terreno e das Benfeitorias

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

Avaliação de Casa Padrão Médio 2ª Zona															Situação Avaliando				
Situação Paradigma															Ac.aval.	128,45	Conserv.	f	
Zona nº	2	fren.pa	10	P.Min.	25	I.F. aval.	135,00	Evv aval.	1,386						ver.1	Homog.	ver.2	Homog.	ver.3
Idade	70	exp. f	0,2	P.Máx	40	R8-N	1390,03	K aval.	0,615						ok	919,69	ok	919,69	ok
Residual	0,2	F ofert	0,90	exp.p	0,5	V. médio	1,386	Idade av.	10						ok	919,92	ok	919,92	ok
															Aterr. aval.	162,00			
E.C.	Vi	A.Terr	A.Const	Idade	Cons.	%	K	Foc	Vb	Vi	Vt	Vub	ver.1	Homog.	ver.2	Homog.	ver.3		
1	330000,00	125,00	155,00	35	e	50	0,512	0,610	182038,84	297000,00	114961,16	919,69	ok	919,69	ok	919,69	ok		
2	400000,00	250,00	120,00	40	e	57	0,453	0,562	130021,14	360000,00	229978,86	919,92	ok	919,92	ok	919,92	ok		
3	480000,00	180,00	175,00	25	e	36	0,619	0,695	234387,92	432000,00	197612,08	1097,84	ok	1097,84	ok	1097,84	ok		
4	370000,00	124,00	290,00	25	e	36	0,619	0,695	388414,26	333000,00	-55414,26	-446,89	<	-	-	-	-		
5	400000,00	127,00	75,00	40	e	57	0,453	0,562	81263,21	360000,00	278736,79	2194,78	>	-	-	-	-		
6	450000,00	134,50	190,00	35	e	50	0,512	0,610	223144,38	405000,00	181855,62	1352,09	ok	1352,09	>	-	-		
7	350000,00	132,50	110,00	35	e	50	0,512	0,610	129188,85	315000,00	185811,15	1402,35	>	-	-	-	-		
8	280000,00	130,00	180,00	30	e	43	0,568	0,654	226935,90	252000,00	25064,10	192,80	<	-	-	-	-		
9	350000,00	103,00	96,00	36	e	51	0,504	0,603	111562,94	315000,00	203437,06	1975,12	>	-	-	-	-		
10	900000,00	440,00	0,00	-	-	-	1,000	1,000	0,00	810000,00	810000,00	1840,91	>	-	-	-	-		
11	525000,00	175,00	200,00	35	e	50	0,512	0,610	234888,83	472500,00	237611,17	1357,78	>	-	-	-	-		
12	350000,00	350,00	190,00	25	e	36	0,619	0,695	254478,31	315000,00	60521,69	172,92	<	-	-	-	-		
13	790000,00	773,00	0,00	-	-	-	1,000	1,000	0,00	711000,00	711000,00	919,79	ok	919,79	ok	919,79	ok		
14	310000,00	127,00	111,00	20	e	29	0,666	0,733	156709,69	279000,00	122290,31	962,92	ok	962,92	ok	962,92	ok		
15	290000,00	125,00	145,00	1	g	1	0,469	0,575	160684,61	261000,00	100315,39	802,52	ok	802,52	ok	802,52	ok		
												15664,53	6974,77	5622,68					
Vt avaliando															1044,30	Média	996,40	937,11	
Vt avaliando															731,01	0,7	697,48	655,98	
Vt avaliando															1357,59	1,3	1295,31	1218,25	
Arredondando o valor do imóvel é: <b>R\$ 304.000,00</b> <b>(Trezentos e quatro mil reais)</b>															<b>132251,60</b>	Vub terr. =	<b>816,37</b>		

**Figura 9: Planilha de cálculo do Valor da benfeitoria (Vb)**

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO

<u>Avaliação de terreno 2ª Zona</u>													
Situação Paradigma		Zona nº		fren.par		10		prof.par		25,00		40,00	
		I.F. aval.	I.F. aval.	exp. F	exp. F	Ft-1	Ft-1	exp. P	exp. P	F.oferta	F.venda		
E.C.	Vt	A.T.	Vub	I.F.	Ff-1	frente	Ft-1	profund.	Fp-1	Vu par.	ver.1		
1	114961,16	125,00	919,69	188,00	-0,2819	5,00	0,1487	25,00	0,0000	797,17	ok		
2	229978,86	250,00	919,92	185,00	-0,2703	12,60	-0,0452	19,84	0,1225	742,42	ok		
3	197612,08	180,00	1097,84	200,00	-0,3250	5,50	0,1270	32,73	0,0000	880,48	ok		
13	711000,00	773,00	919,79	208,00	-0,3510	10,00	0,0000	77,30	0,1566	741,05	ok		
14	122290,31	127,00	962,92	196,00	-0,3112	5,10	0,1442	24,90	0,0020	803,94	ok		
15	100315,39	125,00	802,52	196,00	-0,3112	5,00	0,1487	25,00	0,0000	672,09	ok		
										<b>4637,16</b>			
Vub/m² Esq.	Vub/m²	I.F.	Ff-1	frente	Ft-1	profund.	Fp-1	Vu aval.					
<b>816,37</b>	<b>742,15</b>	135,00	0,0000	14,90	-0,0767	20,00	0,1180	772,86	772,86	Média			
									541,00	0,7			
									1004,72	1,3			

**Figura 10:** Planilha de cálculo do Valor do Terreno (Vt)

# A N E X O III

## **Relatório Fotográfico**

**do**

## **D e s e n v o l v i m e n t o**

**do**

## **B a i r r o**



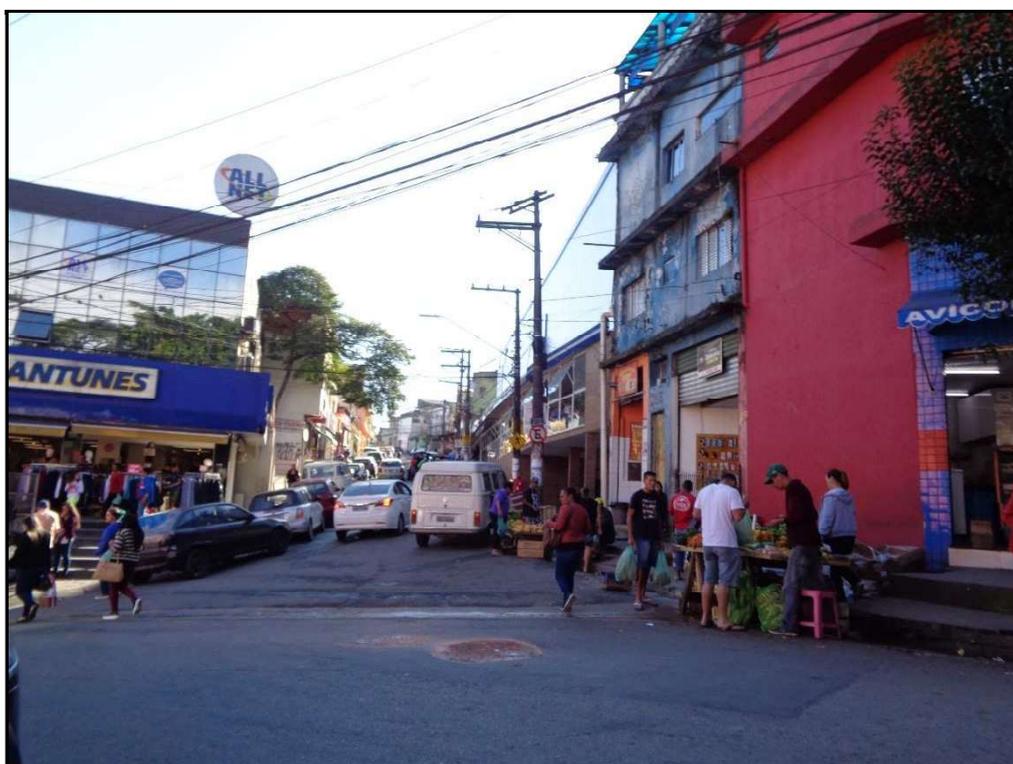
**Foto 26:** Supermercado 3M – Rua Alberto Borges Soveral, nº 9



**Foto 27:** Casas comerciais na Rua Paolo Porpora



**Foto 28:** Paróquia de São Luiz Gonzaga –  
Rua Paolo Porpora, 70



**Foto 29:** Centro comercial nas proximidades do imóvel



**Foto 30:** Terminal de ônibus Jardim Ângela – Estrada do M'Boi Mirim, 4901

## **9. VALOR FINAL DO IMÓVEL (dos direitos possessórios)**

O valor final do imóvel (dos direitos possessórios do imóvel), situado na Rua Níger, 41-C, – Parque Independência – Jardim Ângela, Município de São Paulo, Capital, objeto principal desta avaliação é de

**R\$ 304.000,00** (trezentos e quatro mil reais).

## 10. DOCUMENTO DO SIGNATÁRIO

Carteira do CREA justificando o desempenho profissional de engenheiro civil, nomeado como Perito Judicial para o presente Laudo de Avaliação



Figura 11: Carteira do CREA como Engenheiro Civil

## 11. ENCERRAMENTO

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo– CREA-SP, não possuindo qualquer interesse sobre os bens objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este LAUDO que é composto de 56 (cinquenta e seis) folhas de um só lado, que será enviado ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para ser incluso no processo

0017983-79.2018.8.26.0002, na 1ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, São Paulo.

São Paulo, 28 de junho de 2019

---

Rinaldo José Cordeiro Santos  
Engenheiro Civil, - CREA nº. 060058928-8/SP  
Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações