

524  
S

  
**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426CNAI 24.665

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO- SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

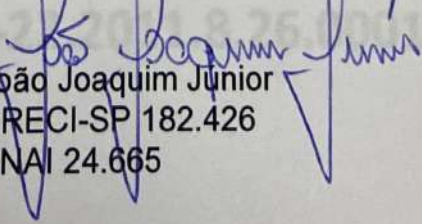
Imóvel urbano situado na Avenida Mazzel n: 1550  
Proc. nº 0000226-22.2011.8.26.0001

JOÃO JOAQUIM JÚNIOR, avaliador imobiliário,  
Perito Judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**  
requerido por **JOÃO DE DEUS ALVES E OUTROS** em face de **SÉRGIO TADEU  
DE FREITAS E OUTRA**, dando por terminados seus estudos, diligências e  
vistorias, vem apresentar suas conclusões expressas no seguinte Laudo em  
anexo.

Considerando que este perito encerrou suas  
atividades e considerando ainda que os honorários são verbas alimentares,  
requer à V.Exa., que se digne intimar as partes para que procedam com o  
depósito do saldo dos honorários periciais no valor de R\$7.608,64 (sete mil,  
seiscentos e oito reais e sessenta e quatro centavos).

P. deferimento

São Paulo, 14 de novembro de 2019.

  
João Joaquim Júnior  
CRECI-SP 182.426  
CNAI 24.665

001 6 FSAH.19.00027175-5 141119 1339 01

6ª OF. CÍVEL. SANTANA 18/NOV/2019 14:36 0000226-22



**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

525

**RESUMO**

VALOR TOTAL (TERRENO + BENFEITORIAS)

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

> R\$ 3.332.000,00

**Imóvel urbano situado na Avenida Mazzei n: 1550**

(TRÊS MILHÕES TREZENTOS E TRINTA E DOIS MIL REAIS)

Valor do Terreno

**SOLICITANTE: D. Juízo de 1º Grau da 6ª Vara Cível do  
Foro de Santana, Drª Maria Cecília  
Monteiro Frazão**

> R\$ 3.105.000,00

Valor da Área Construída

**LOCALIDADE: Avenida Mazzei n: 1550 – Vila Mazzei -São  
Paulo – Capital - CEP 02310-002**

(R\$ 3.332.000,00 - TRÊS MILHÕES TREZENTOS E TRINTA E DOIS MIL REAIS)

**DATA BASE: OUTUBRO/2019**

**PROCESSO N° 0000226-22.2011.8.26.0001**





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

526  
5

## RESUMO

**VALOR TOTAL (TERRENO + BENFEITORIAS)**

➤ **R\$ 3.332.000,00**

**(TRÊS MILHÕES TREZENTOS E TRINTA E DOIS MIL REAIS)**

**Valor do Terreno**

➤ **R\$ 3.105.000,00 (TRÊS MILHÕES CENTO E CINCO MIL REAIS)**

**Valor da Área Construída**

➤ **R\$ 227.000,00 (DUZENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS)**



#### 1.4) Objetivo

**COMPARECERAM À VISTORIA NO DIA 04 DE OUTUBRO DE 2019 AS 11 HS:**

1) Avaliação do imóvel Matrícula N: 53.199

do Requerente:

Segundo a Norma NBR 14653-1: 2010 do ABNT é a "quantia mais provável que o proprietário ou o interessado aceita voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

da Requerida:

1) Avaliação do imóvel para decisão de Rescisão Contratual

**Érgio Tadeu Martins - Proprietário**

#### 1.5) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

#### **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

\* Vistoria: Efetuada no dia 04 de outubro de 2019 às 11hs

\* Coleta de dados com medições das benfeitorias



**1.1) Requerente:**

Joaquim de Deus Alves e outras

**1.2) Requerido:**

Sérgio Tadeu Alves de Freitas e outra

**1.3) Objeto da Avaliação:**

-Imóvel Urbano Matrícula N: 53.199

-Localização: Avenida Mazzei n: 1550 – Vila Mazzei – São Paulo –  
Capital – CEP 02310-002

**1.4) Objetivo**

**a) Avaliação do imóvel Matrícula N: 53.199**

Segundo a Norma NBR 14653-1: 2010 da ABNT é a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

**b) Finalidade: Avaliação do imóvel para decisão de Rescisão Contratual**

**1.5) Atividades Básicas:**

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- **Vistoria: Efetuada no dia 04 de outubro de 2019 às 11hs**

- **Coleta de dados com medições das benfeitorias**



- Elaboração de croqui pericial
- Justificativa da metodologia
- Cálculo do valor do terreno
- Cálculo do valor das benfeitorias
- Considerações finais e conclusão

### 2.1.2) Alameda:

## 1.6) – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT registrada no INMETRO como NBR 14653, referente a Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

- Na documentação apresentada no processo
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 04/Outubro/2019
- Em informações obtidas junto às fontes consultadas (vide anexos)
- São admitidas como confiáveis, corretas e fornecidas de boa fé, todas as informações prestadas por terceiros e os elementos documentais utilizados como referência neste trabalho.

## 2) RESULTADO DA VISTORIA REALIZADA:

### 2.1.1) Localização:





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

530  
5

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro: Avenida Mazzei n: 1550 -
- ▶ Bairro: Vila Nova Mazzei
- ▶ Referência principal: Rua Ibimirim

#### 2.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, inclusive com linha de ônibus.

#### 2.1.3) Infra-estrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal, praças e rodovias.

#### 2.1.4) Características físicas:

- Formato: trapezoidal;
- Bairro Vila Mazzei – São Paulo - Capital
- Área do terreno : 1020 m<sup>2</sup>
- Área construída : 364,35m<sup>2</sup>





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

531  
5

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho as fotografias tiradas do exterior e área interna (vide anexo).



Fonte: Google street view, acesso em 04/10/2019 às 11:00 hs.



Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho as fotografias tiradas do exterior e área interna (vide anexo).

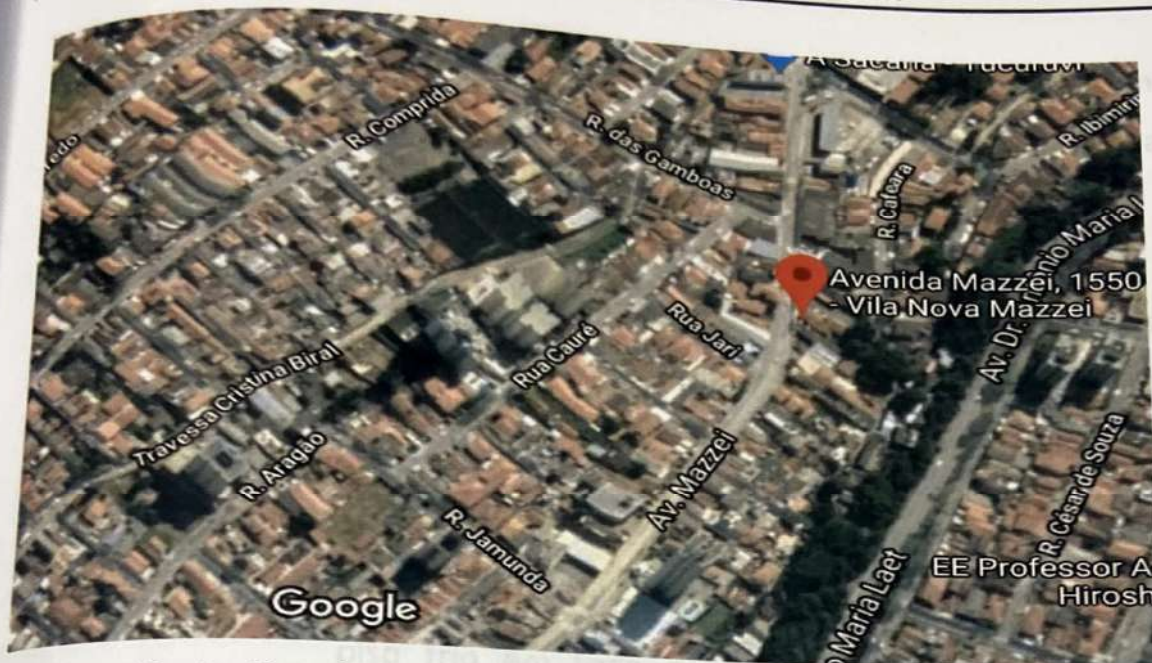


**Fonte: Google street view, acesso em 04/10/2019 às 11:00 hs.**





532  
5



Fonte: Google street view, acesso em 04/10/2019 às 11:00 hs.

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área total construída = 364,35m<sup>2</sup>
- ▶ Padrão de acabamento do imóvel: regular

Durante a vistoria foi observado que o Proprietário procedeu com a construção de um galpão na lateral esquerda do terreno, porém referida construção foi realizada de forma irregular.

A construção é composta de um galpão com as seguintes características:





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

533  
}

- Sala 1 (depósito)- ambiente fechado, utilizada como depósito de móveis usados, possui telhado de telhas brasilite e piso de cimento;
- Sala 2 (corredor) – ambiente acessível por porta de aço, telhado de telhas brasilite e chão de cimento, possuindo 1 pia, 1 lavabo e 2 banheiros (masculino e feminino);
- Sala 3 (escritório) –divisórias navais com janela de vidro, piso frio em toda a extensão da sala usada como escritório, teto de PVC, porta de aço que dá acesso à tal ambiente;
- Sala 4 (Recepção) - piso frio, paredes em tijolinho à vista, teto em gesso simples, escada de madeira com acesso ao mezanino;
- Estacionamento coberto: espaço útil com instalação de telhado de zinco, portão de grade simples, piso de cimento;
- Casa antiga, segundo informações do Proprietário, a referida casa esta construída desde 1.960, possuindo 2





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

534  
5

quartos, sala, cozinha, 1 banheiro, edícula e área de serviço;

Foi observado por este perito que o quintal aos fundos do terreno encontra-se sem qualquer construção, possuindo apenas plantas, conforme demonstrado no anexo I – fotos.

### 03- MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

#### 3.1) NORMAS E PROCEDIMENTOS:

A metodologia de avaliação empregada é amparada pela NBR 14653 da "ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, seção 8, que disciplina conceitos, estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios, define a metodologia básica aplicável e os graus de fundamentação e precisão das avaliações de bens imóveis, entre outras prescrições.

#### 3.2) METODOLOGIA E CRITÉRIOS ESPECÍFICOS ADOTADOS NESTA AVALIAÇÃO:

**Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, sendo a composição do valor total do imóvel obtida através da conjugação dos métodos, sendo:

- A) Valor do terreno através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do qual se identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento de inferência estatística e dos elementos comparáveis constituintes da amostra adotada, conforme disposto no subitem 7.5 e no item 8 da NBR 14.653-1/2001.





535

Pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da utilização de inferência estatística foi utilizado 16 dados de mercado. (vide relatório estatístico)

- B) O valor das benfeitorias e edificações, foi através do Método da Quantificação de Custo, que "identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos".

Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios da tabela de Ross-Heidecke<sup>1</sup>. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

Temos então a seguinte equação para definição do valor do bem:

$$VI = \{VT + [VB \times BDI]\} \times FC, \text{ onde:}$$

- VI é o valor do imóvel;
- VT é o valor do terreno;
- VB é o valor da benfeitoria depreciado;
- BDI é o elemento percentual para cobrir despesas de administração, de seguros, garantias, tributos, etc..
- FC é o fator de comercialização.

<sup>1</sup> Fonte: <http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xviiobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Ioc%E9%20Tracisio.pdf>





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

536

#### 4 - ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653 da seguinte forma:

**Fundamentação:** Será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado.

**Precisão:** Será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

A especificação atingida nesta avaliação, de acordo com a Norma ABNT NBR 14.653 esta detalhada juntos aos anexos a memória de cálculo.

#### 5 - CÁLCULOS EFETUADOS

A seguir indicamos os procedimentos estabelecidos para determinação do valor do imóvel, conforme memória de cálculo anexa.

- Levantamento das características físicas do bem;
- Levantamento de dados de mercado de imóveis semelhantes;
- Utilização do programa INFER 32 para cálculo do valor de mercado do terreno avaliando por inferência estatística;
- Cálculo do **Valor de Mercado**, utilizando o Evolutivo, sendo o valor do terreno determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado e o





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

537

valor das edificações e benfeitorias calculado pelo Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias ;

- Cálculo de depreciação, segundo a tabela de Ross Heidecke;
- No caso deste trabalho, o fator de comercialização (Fc) foi arbitrado = 1,0 considerando o aspecto de que o mercado está desaquecido
- Quanto ao BDI benefícios e despesas indiretas ) foi arbitrado percentual de 5% por se tratar de galpão comercial e incorrer diretamente na composição do binômio "material versus mão-de-obra".<sup>2</sup>

#### 6 - Observações

- Foi apresenta Matrícula n: 53.199
- Foi apresentado croqui pelo proprietário
- Não foi apresentada planta averbada da benfeitoria

#### 7 - Conclusão

#### Resultado da Avaliação:

## VALOR TOTAL (TERRENO + BENFEITORIAS)

<sup>2</sup> [https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Benef%C3%ADcios\\_e\\_Despesas\\_Indiretas](https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Benef%C3%ADcios_e_Despesas_Indiretas)



➤ **R\$ 3.332.000,00**

(TRÊS MILHÕES TREZENTOS E TRINTA E DOIS MIL REAIS)

➤ **Valor do Terreno**

**R\$ 3.105.000,00** (TRÊS MILHÕES CENTO E CINCO MIL REAIS)

➤ **Valor da Área Construída**

**R\$ 227.000,00** (DUZENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS)

## 8) ENCERRAMENTO

### 8.1) Anexos:

1. Material Fotográfico da Vistoria
2. Dados da Amostra
3. Relatório Inferência Estatística para cálculo do Terreno
4. Documentos :
  - 4.1 Relatório de Cálculo de benfeitoria
  - 4.2 Matrícula 53.199





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

539

- 4.3 Croqui fornecido pelo Proprietário
- 4.4 Croqui elaborado pela perícia
- 4.5 Boletim Econômico Sinduscon SP
- 4.6 Caracterização de projetos - ABNT NBR 12721/06
- 4.7 Nota técnica Sinduscon SP

**8.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:**

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CRECI SP - CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES IMOBILIÁRIOS

**8.3) Termo de encerramento:**





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

540  
}

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

**ATENÇÃO**

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 14 de novembro de 2019.

**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO AVALIADOR – CRECI 182-426 – CNAI 24.665**  
**Especialista em Avaliações Imobiliárias**





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

541  
5

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

## ANEXO - I

# RELATORIO FOTOGRAFICO





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

542  
J



Imagem 01 – Entrada do terreno

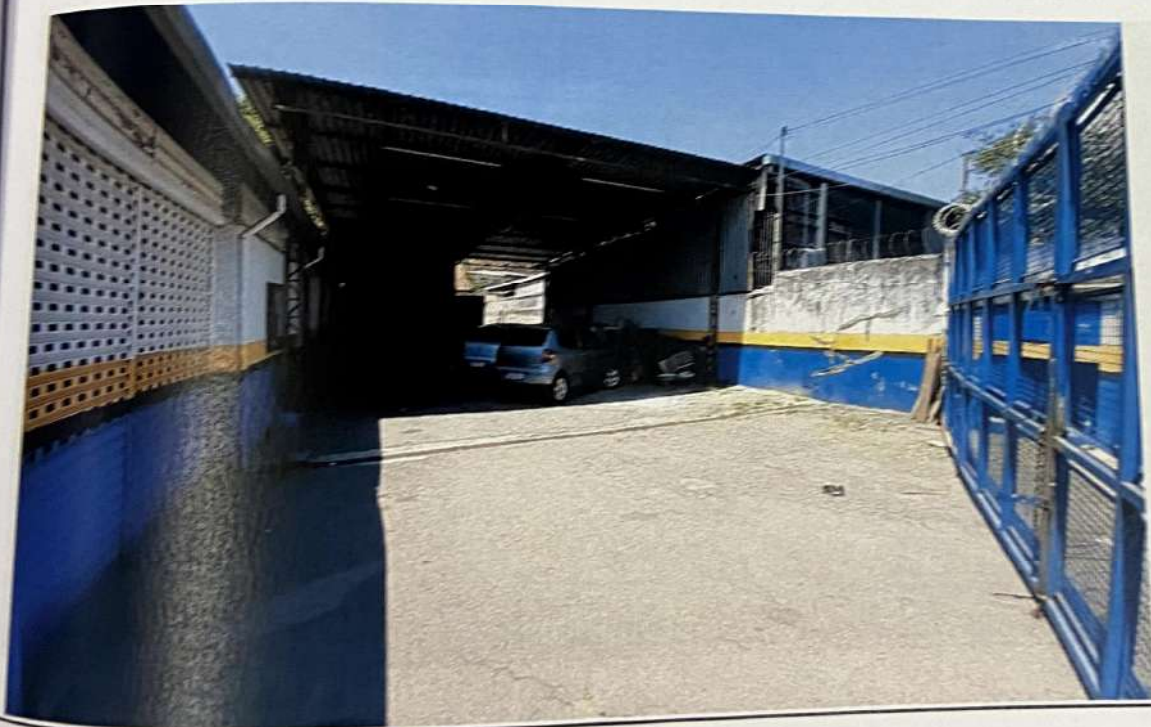


Imagem 02 – Imagem do terreno visto da rua





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

543  
J



Imagem 03 - imagem do estacionamento coberto



Imagem 04 - estacionamento coberto





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

544  
5



Imagem 05- visão do estacionamento aos fundos do terreno



Imagem 06 – visão dos fundos do terreno para a avenida Mazzei





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

SHS  
3



Imagem 07 – detalhe porta de aço de enrolada vazada



Imagem 08 – corredor de acesso ao depósito e aos banheiros





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL  
Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

546  
S



Imagem 09 – depósito



Imagem 09 – corredor de acesso ao banheiro





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**  
Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

542



Imagem 09- portas de aço espalhadas pelo galpão construído, ao todo são 4 portas



Imagem 10 – escritório construído com divisória naval





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

548  
5



Imagem 11 – imagem interna do escritório



Imagem 12 – imagem externa do escritório





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

549  
}

Imagem 13 - Banheiro



Imagem 14 - recepção

casá situada na metade do terreno





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**  
Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

550  
g



Imagem 15 - recepção

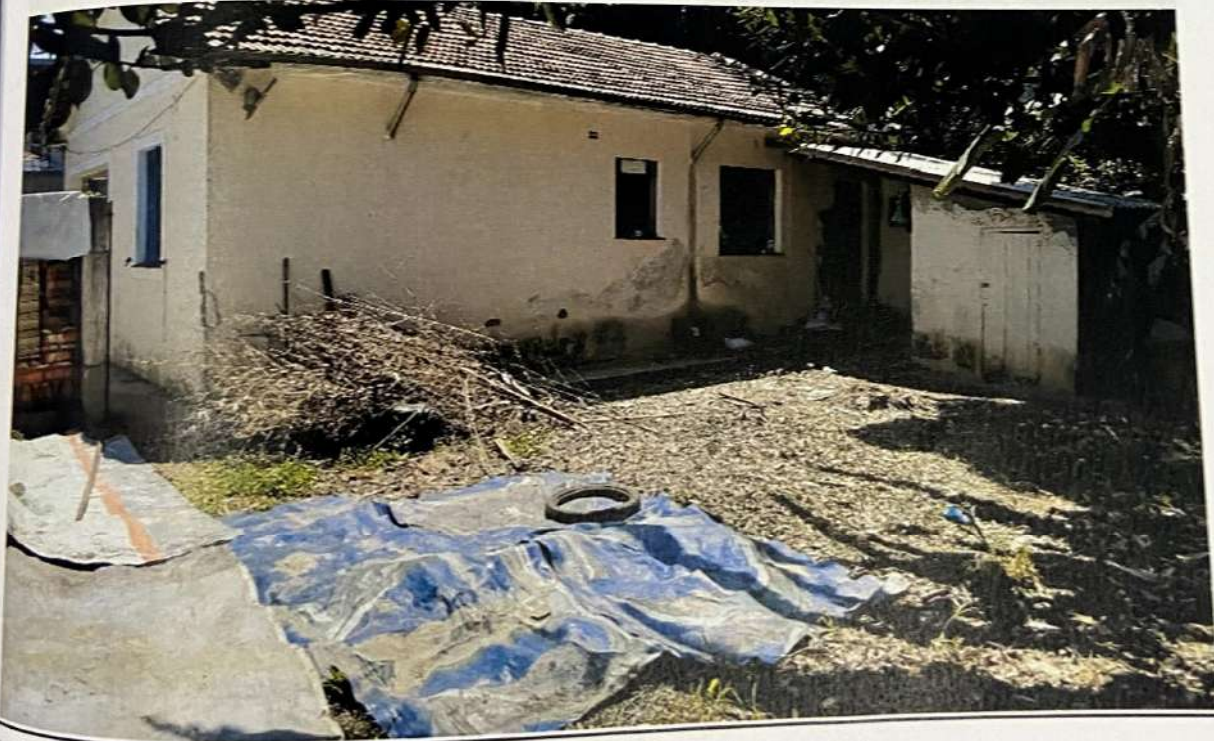


Imagem 16 – imagem da casa situada na metade do terreno





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

551  
3



Imagem 17- imagem da lateral da casa construída



Imagem 18- imagem lateral do imóvel e acesso aos fundos do terreno





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

552  
S

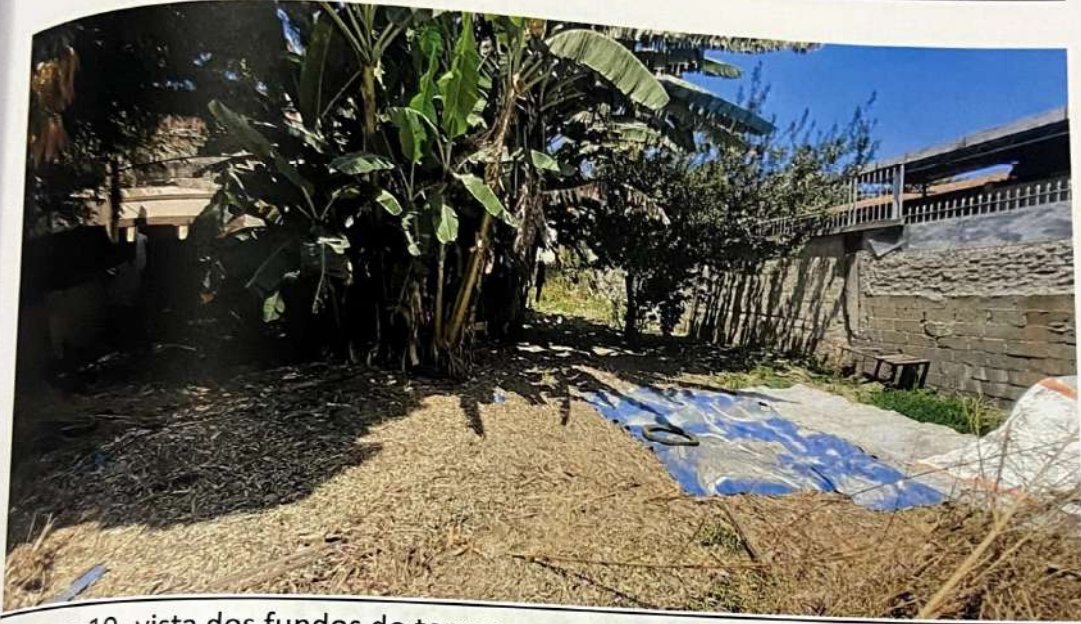


Imagem 19- vista dos fundos do terreno



Imagem 20- imagem dos fundos do terreno



## ANEXO - II

### DADOS DA AMOSTRA





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

554  
J



Vila Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Vila Mazzei

Lote/Terreno à Venda, 648 m<sup>2</sup> por R\$  
1.480.000 COD. TE0196

Vila Mazzei, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
R\$ 1.480.000

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

Vila Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Vila Mazzei

Lote/Terreno à Venda, 648 m<sup>2</sup> por R\$  
1.480.000 COD. TE0196

Vila Mazzei, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
R\$ 1.480.000

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

- 648m<sup>2</sup>
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)
- Não informado [SOLICITAR](#)

Terreno residencial à venda, Vila Mazzei, São Paulo.  
Dois terrenos com construção a 600 metros do metrô Tucuruvi 14,5 de frente totalizando 648 m<sup>2</sup>. Ideal para construtor. -

ANUNCIANTE  
MMX IMOVEIS LTDA -  
ME





# JOÃO JOAQUIM JÚNIOR PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

555  
}



3 fotos e vídeo

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Vila Mazzei - Rua Guarajá

**Lote/Terreno à Venda, 990 m<sup>2</sup> por R\$ 3.180.000**

COD. TE0061

Rua Guarajá - Vila Mazzei, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 3.180.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

**Lote/Terreno à Venda, 990 m<sup>2</sup> por R\$ 3.180.000**

COD. TE0061

Rua Guarajá - Vila Mazzei, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

R\$ 3.180.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

990m<sup>2</sup>



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)

Tucuruvi-ZN/SP - Área de 990m<sup>2</sup> - ZEUP a 800m do Metrô Tucuruvi

Imóvel para construção vertical ou horizontal

Aceita-se permutas com imóveis na região.

Zonamento: ZEUP

Sito a 800m do metrô Tucuruvi

ANUNCIANTE

NUNES FRANCHINI IMOVEIS LTDA - ME

[Quero visitar](#)





# JOÃO JOAQUIM JÚNIOR PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

556



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Norte · Vila Mazzei ·  
Rua Guarajá

Lote/Terreno à Venda, 585 m<sup>2</sup> por R\$ ~~950.000~~  
**1.600.000** COD. TE0046

Rua Guarajá - Vila Mazzei, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 1.600.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 330

~~Terreno à Venda, 537 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000~~  
Lote/Terreno à Venda, 585 m<sup>2</sup> por R\$ ~~950.000~~  
**1.600.000** COD. TE0046

Rua Guarajá - Vila Mazzei, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

R\$ 1.600.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 330

585m<sup>2</sup>



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

OLITON NEGOCIOS  
IMOBILIARIOS LTDA



[Quero visitar](#)

Terreno à venda, 585 m<sup>2</sup> por R\$ 1.600.000,00 - Vila Mazzei - São Paulo/SP  
Terreno com 13m de frente com 45m de fundo, ideal para construtor, terreno próximo ao metrô Tucuruvi. -



557



# JOÃO JOAQUIM JÚNIOR PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665



Vila Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Norte · Vila Mazzei ·  
Rua Irmãos Pila

## Lote/Terreno à Venda, 537 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000

COD. AP36912  
Rua Irmãos Pila - Vila Mazzei, São Paulo - SP **VER NO MAPA**

COMPRA  
**R\$ 950.000**

Condomínio **SOLICITAR**  
IPTU **R\$ 300**

Rua Irmãos Pila

## Lote/Terreno à Venda, 537 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000

COD. AP36912  
Rua Irmãos Pila - Vila Mazzei, São Paulo - SP **VER NO MAPA**

COMPRA  
**R\$ 950.000**

Condomínio **SOLICITAR**  
IPTU **R\$ 300**

- 537m<sup>2</sup>
- Não informado **SOLICITAR**
- Não informado **SOLICITAR**
- Não informado **SOLICITAR**

Terreno com 537 m<sup>2</sup>, 5 minutos do metrô Tucuruvi, Zona Nor excelente oportunidade de investimento.  
TERRENO na Vila Mazzei, Zona Norte com 537m<sup>2</sup> de área total. Bem localizado, a 5 minutos do Metrô Tucuruvi,  
excelente oportunidade de investimento. Venha Conferir

ANUNCIANTE **AP SOUZA**  
AP Souza negócios  
Imobiliários Ltda - ME

**Quero visitar**





# JOÃO JOAQUIM JÚNIOR PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

558  
5



Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Tucuruvi - Rua Canhemborá

**Lote/Terreno à Venda, 550 m<sup>2</sup> por R\$ 1.200.000** COD. KA5153

Rua Canhemborá - Vila Gustavo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

**R\$ 1.200.000**

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Tucuruvi - Rua Canhemborá

**Lote/Terreno à Venda, 550 m<sup>2</sup> por R\$ 1.200.000** COD. KA5153

Rua Canhemborá - Vila Gustavo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

**R\$ 1.200.000**

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

550m<sup>2</sup>



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)

Terreno 20x30 zona norte

ÓTIMO terreno na zona norte próximo metro e shopping Tucuruvi, terreno em declive com casa velha, 600 metros quadrados, próximo a comercio, linha de ônibus, ótimo para construtores. Agende sua visita!!!!

ANUNCIANTE

KARISMA IMOVEIS



[Quero visitar](#)





# JOÃO JOAQUIM JÚNIOR

## PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

559



Vila Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Norte · Vila Mazzei · Rua Jamunda

Lote/Terreno à Venda, 940 m<sup>2</sup> por R\$ 2.800.000

COD. LS23387

Rua Jamunda - Vila Mazzei, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 2.800.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Rua Jamunda

Lote/Terreno à Venda, 940 m<sup>2</sup> por R\$ 2.800.000

COD. LS23387

Rua Jamunda - Vila Mazzei, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 2.800.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

940m<sup>2</sup>



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)

TERRENO - VILA MAZZEI

ANUNCIANTE

LUPA ADMINISTRADORA E IMOBILIARIA S/S LTDA - EPP



[Salvar nos favoritos](#)

[Enviar para alguém](#)

[Quero visitar](#)





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**  
 Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

560



2 fotos

Vila Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Vila Mazzel

**Lote/Terreno à Venda, 810 m<sup>2</sup> por R\$ 1.300.000**

COD. TE0007

Vila Mazzel, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

**R\$ 1.300.000**

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

Lote/Terreno à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 960.000

R\$ 960.000

Lote/Terreno à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 960.000

R\$ 960.000





# JOÃO JOAQUIM JÚNIOR PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

561

## Lote/Terreno à Venda, 810 m<sup>2</sup> por R\$ 1.300.000

COO, TE9997

Vila Mazzei, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

810m<sup>2</sup>

Não informado  
[SOLICITAR](#)

Não informado  
[SOLICITAR](#)

Não informado  
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 1.300.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Terreno Residencial à venda, Vila Mazzei, São Paulo - TE9997

Terreno na Vila Mazzei com área de 15 x 53, documentação ok, tem 3 casas antigas no local. Ligue saiba mais e agende sua visita -

ANUNCIANTE

WPAZ IMOVEIS E SERVICOS

ADMINISTRATIVOS LTDA - ME



Vila Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Vila Gustavo

## Lote/Terreno à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 960.000

COO, TE9910

Vila Gustavo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 960.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

R\$ 960.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

MO Coelho Negócios

Imobiliários



Terreno residencial à venda, Vila Gustavo, São Paulo.

Terreno para construção próximo ao metrô Tucuruvi. Excelente oportunidade, aceita permuta e contra proposta, muito atrativo, venha conhecer. -





# JOÃO JOAQUIM JÚNIOR PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

563



Lote/Terreno à Venda, 580 m<sup>2</sup> por R\$ 980.000

1000, 4087

Tucuruvi, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
R\$ 980.000

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

Lote/Terreno à Venda, 580 m<sup>2</sup> por R\$ 980.000

1000, 4087

Tucuruvi, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
R\$ 980.000

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

580m<sup>2</sup>

Não informado  
[SOLICITAR](#)

Não informado  
[SOLICITAR](#)

Não informado  
[SOLICITAR](#)

1000 - Terreno, TUCURUVI - SÃO PAULO/SP

VENDA - TERRENO - TUCURUVI Ótima localização, terreno plano com 580MP, de esquina, aceita proposta. \*\*As informações e a disponibilidade dos imóveis acima são de responsabilidade dos proprietários dos mesmos e podem ser alteradas a qualquer momento devendo sempre serem confirmadas com a equipe de atendimento [atendimento525](#)\*\*

ANUNCIANTE  
Ricardo Vitor de  
Aragão



[Quero visitar](#)





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**  
 Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

564  
J



Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Vila Nova Mazzei

**Lote/Terreno à Venda, 552 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**

COD. TE0215

Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

COMPRA

**R\$ 950.000**

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

**Lote/Terreno à Venda, 552 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**

COD. TE0215

Vila Nova Mazzei, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

552m<sup>2</sup>



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

**R\$ 950.000**

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Terreno à venda, 552 m<sup>2</sup> por R\$ 1.000.000 - Vila Nova Mazzei - São Paulo/SP  
 Excelente terreno com 552 m<sup>2</sup>, com ótima localização próximo a comércios.

ANUNCIANTE

MMX IMOVEIS LTDA -  
ME







**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**  
 Avaliador de imóveis - CRECISP 182.428 CNAI 24.665

565  
 )



Lote/Terreno à Venda, 525 m<sup>2</sup> por R\$ 850.000  
 COD. VM16  
 Vila Nova Mazzel, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 850.000**  
 Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado

Lote/Terreno à Venda, 525 m<sup>2</sup> por R\$ 850.000  
 COD. VM16  
 Vila Nova Mazzel, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

SOLICITAR VALORES  
 COMPRA  
**R\$ 850.000**  
 Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

- 525m<sup>2</sup>
- Não informado  
[SOLICITAR](#)
- Não informado  
[SOLICITAR](#)
- Não informado  
[SOLICITAR](#)

Terreno, Vila Nova Mazzel - São Paulo

ANUNCIANTE  
 VMX - Administração Profissional de Imóveis Ltda

[Salvar nos favoritos](#)

[Enviar para alguém](#)





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**  
 Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

566



Via Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Tucuruvi

**Lote/Terreno à Venda, 957 m<sup>2</sup> por R\$ 3.500.000**  
 COD. EJ4033

COMPRA  
**R\$ 3.500.000**

**Lote/Terreno à Venda, 957 m<sup>2</sup> por R\$ 3.500.000**  
 COD. EJ4033  
 Tucuruvi, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 3.500.000**

- 957m<sup>2</sup>
- Não informado **SOLICITAR**
- Não informado **SOLICITAR**
- Não informado **SOLICITAR**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado  
**SOLICITAR VALORES**

**Lote/Terreno à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**

Terreno, Tucuruvi - São Paulo  
**TERRENO TOTALMENTE LIMPO EM AV. COMERCIAL COM 24 METROS DE FRENTE TOTAL DE 957M2**

ANUNCIANTE **EISA**  
 Eisa Imóveis e  
 Administração LTDA - ME



Via Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Tucuruvi

**Lote/Terreno à Venda, 610 m<sup>2</sup> por R\$ 630.000**  
 COD. TE0132

COMPRA  
**R\$ 630.000**

Tucuruvi, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado



563

**Lote/Terreno à Venda, 610 m<sup>2</sup> por R\$ 630.000**

0000 180130  
 Tatuapé, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

**R\$ 630.000**

-  610m<sup>2</sup>
-  Não informado  
**SOLICITAR**
-  Não informado  
**SOLICITAR**
-  Não informado  
**SOLICITAR**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado  
**SOLICITAR VALORES**

Terreno residencial à venda, Tatuapé, São Paulo.  
 Terreno com excelente localização, área residencial de médio e alto padrão, área total 610 m<sup>2</sup> - com 24 metros de frente.

ANUNCIANTE   
 MMX IMOVEIS LTDA - ME



Vila Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Vila Gustavo

**Lote/Terreno à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**

0000 MO2656  
 Vila Gustavo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)





COMPRA  
**R\$ 950.000**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado  
**SOLICITAR VALORES**

**Lote/Terreno à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**


0000 MO2656  
 Vila Gustavo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 950.000**

-  600m<sup>2</sup>
-  Não informado  
**SOLICITAR**
-  Não informado  
**SOLICITAR**
-  Não informado  
**SOLICITAR**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado  
**SOLICITAR VALORES**

TERRENO COM CASA ANTIGA  
 MEDINDO 600 METROS DE ÁREA  
 20x60 10 X 60

ANUNCIANTE   
 MORAR IMOVEIS

[Quero visitar](#)



569  
5

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

Amostra

DATA	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
11	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
12	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
13	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
14	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
15	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
16	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00
17	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00
18	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
19	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00
20	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
21	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
22	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00
23	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00
24	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00
25	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
26	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00
27	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
28	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00
29	2.900,00	2.900,00	2.900,00	2.900,00
30	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00

**ANEXO - III**

**RELATORIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

Modelos Pesquisados

Modelo	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
0,1000	0,1000	11,000	1,000	0		Sim
0,2000	0,2000	10,000	1,000	0		Sim
0,3000	0,3000	9,000	1,000	0		Sim
0,4000	0,4000	8,000	1,000	1		Sim
0,5000	0,5000	7,000	1,000	1		Sim
0,6000	0,6000	6,000	1,000	1		Sim
0,7000	0,7000	5,000	1,000	1		Sim
0,8000	0,8000	4,000	1,000	1		Sim
0,9000	0,9000	3,000	1,000	1		Sim
1,0000	1,0000	2,000	1,000	1		Sim
1,1000	1,1000	1,000	1,000	1		Sim
1,2000	1,2000	0,000	1,000	1		Sim
1,3000	1,3000	0,000	1,000	1		Sim
1,4000	1,4000	0,000	1,000	1		Sim
1,5000	1,5000	0,000	1,000	1		Sim
1,6000	1,6000	0,000	1,000	1		Sim
1,7000	1,7000	0,000	1,000	1		Sim
1,8000	1,8000	0,000	1,000	1		Sim
1,9000	1,9000	0,000	1,000	1		Sim
2,0000	2,0000	0,000	1,000	1		Sim
2,1000	2,1000	0,000	1,000	1		Sim
2,2000	2,2000	0,000	1,000	1		Sim
2,3000	2,3000	0,000	1,000	1		Sim
2,4000	2,4000	0,000	1,000	1		Sim
2,5000	2,5000	0,000	1,000	1		Sim
2,6000	2,6000	0,000	1,000	1		Sim
2,7000	2,7000	0,000	1,000	1		Sim
2,8000	2,8000	0,000	1,000	1		Sim
2,9000	2,9000	0,000	1,000	1		Sim
3,0000	3,0000	0,000	1,000	1		Sim





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

570  
3

## Amostra

Nº Am.	VALOR	ÁREA	«LOCALIZAÇÃO»	«ANUNCIANTE»
1	2.283,95	648,00	VILA MAZZEI	MMX IMOVEIS
2	3.212,12	990,00	RUA GUARAJA	NUNES FRANCHINI
3	2.735,04	585,00	RUA GUARAJA	OLITON NEGOCIOS
4	1.769,09	537,00	RUA IRMAO PILA	AP SOUZA NEGOC
5	2.181,82	550,00	RUA CANHEMBORÁ	KARISMA IMOVEIS
6	2.978,72	940,00	RUA JAMUNDA	LUPA ADMIN IMOV
7	1.604,94	810,00	VILA MAZZEI	VIVAZ IMOVEIS
8	1.600,00	600,00	VILA GUSTAVO	MD COELHO NEG
9	1.800,00	500,00	VILA GUSTAVO	ACERT IMOVEIS
10	1.689,66	580,00	TUCURUVI	VITOR ARAGÃO
11	1.721,01	552,00	VILA NOVA MAZZEI	MMX IMOVEIS
12	1.619,05	525,00	VILA NOVA MAZZEI	VMX IMOVEIS
13	3.657,26	957,00	TUCURUVI	EISA IMOVEIS
14	1.032,79	610,00	TUCURUVI	MMX IMOVEIS
15	1.583,33	600,00	VILA GUSTAVO	MORAR IMOVEIS
16	3.000,00	600,00	R CAP GUST LAURO KORTE	MIRANTE NEGOC

## Modelos Pesquisados

Modelo	Correlação	r <sup>2</sup> ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,6699	0,4094	11,4000	1 em 1	0	Sim
2	0,6530	0,3854	10,4054	1 em 1	0	Sim
3	0,6328	0,3576	9,3513	1 em 1	0	Sim
4	0,6011	0,3157	7,9201	1 em 1	1	Sim
5	0,5832	0,2930	7,2153	1 em 1	1	Sim
6	0,5622	0,2672	6,4682	1 em 1	1	Sim
7	0,5062	0,2031	4,8240	1 em 1	1	Sim
8	0,4871	0,1828	4,3543	1 em 1	1	Sim
9	0,4648	0,1600	3,8574	1 em 1	1	Sim

Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	3.238,99	2.766,14	3.711,85
2	Não há	3.140,80	2.685,19	3.596,41
3	Não há	3.044,26	2.604,56	3.483,97
4	Não há	3.186,93	2.523,83	4.024,24
5	Não há	3.055,12	2.442,12	3.822,01
6	Não há	2.931,01	2.363,41	3.634,92
7	Não há	3.094,39	2.206,62	5.177,33





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

571  
8

8	Não há		2.915,50	2.139,71	4.573,81
9	Não há		2.758,92	2.076,93	4.107,76

## MODELOS

- (1) : [VALOR] = b0 + b1\*[ÁREA]
- (2) : [VALOR] = b0 + b1\*Ln([ÁREA])
- (3) : [VALOR] = b0 + b1\*1/[ÁREA]
- (4) : Ln([VALOR]) = b0 + b1\*[ÁREA]
- (5) : Ln([VALOR]) = b0 + b1\*Ln([ÁREA])
- (6) : Ln([VALOR]) = b0 + b1\*1/[ÁREA]
- (7) : 1/[VALOR] = b0 + b1\*[ÁREA]
- (8) : 1/[VALOR] = b0 + b1\*Ln([ÁREA])
- (9) : 1/[VALOR] = b0 + b1\*1/[ÁREA]

Observações :

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
- (b) Critério de identificação de outlier :  
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%
- (d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

## Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• VALOR

Variáveis Independentes :

• ÁREA

## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16  
 Nº de variáveis independentes : 1  
 Nº de graus de liberdade : 14  
 Desvio padrão da regressão : 595,6291

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VALOR	2154,30	743,1665	34,50%
1/ÁREA	1,5853x10 <sup>-3</sup>	3,1970x10 <sup>-4</sup>	20,17%

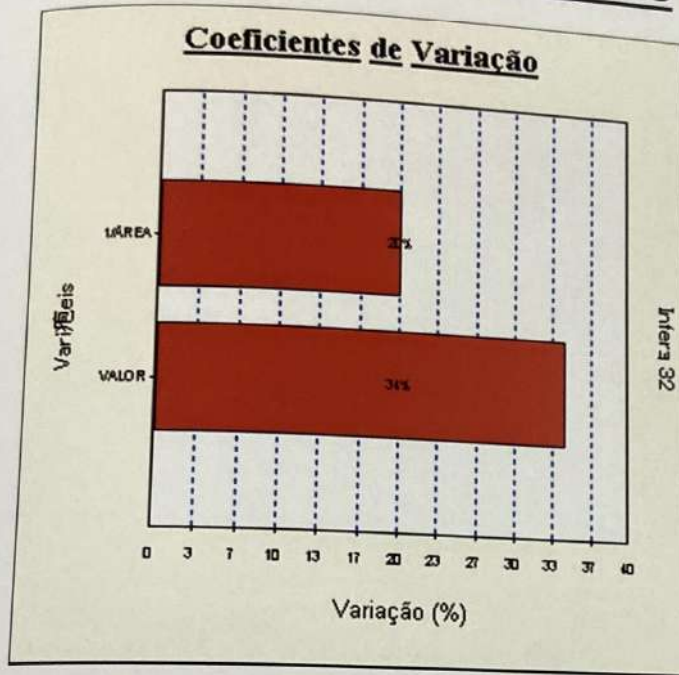




572  
J

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes : 8.

## Distribuição das Variáveis



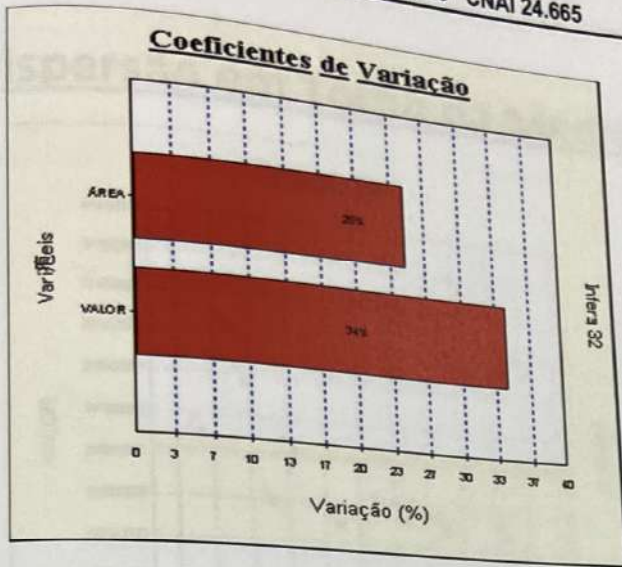
## Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
VALOR	2154,30	743,1665	1032,79	3657,26	2624,47	34,4969
ÁREA	661,50	164,5519	500,00	990,00	490,00	24,8755

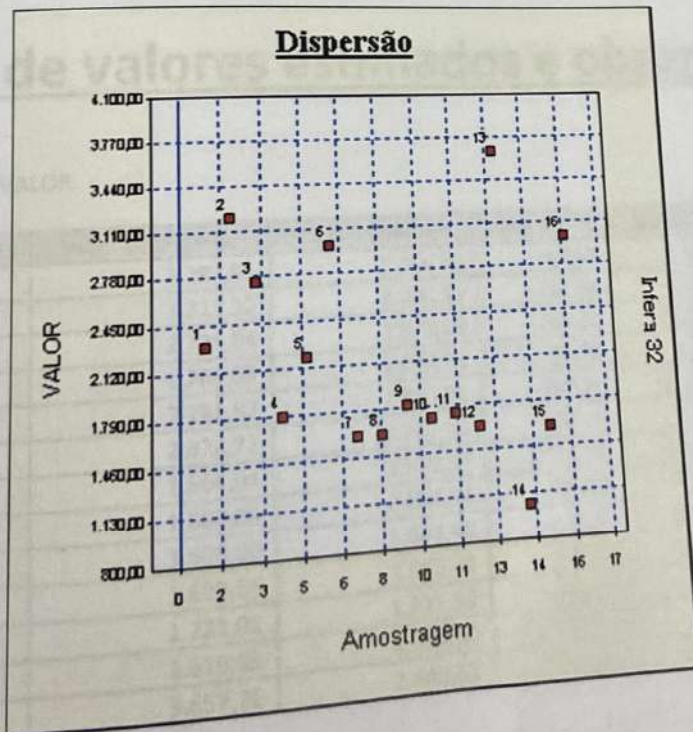
## Distribuição das Variáveis não Transformadas



523  
S



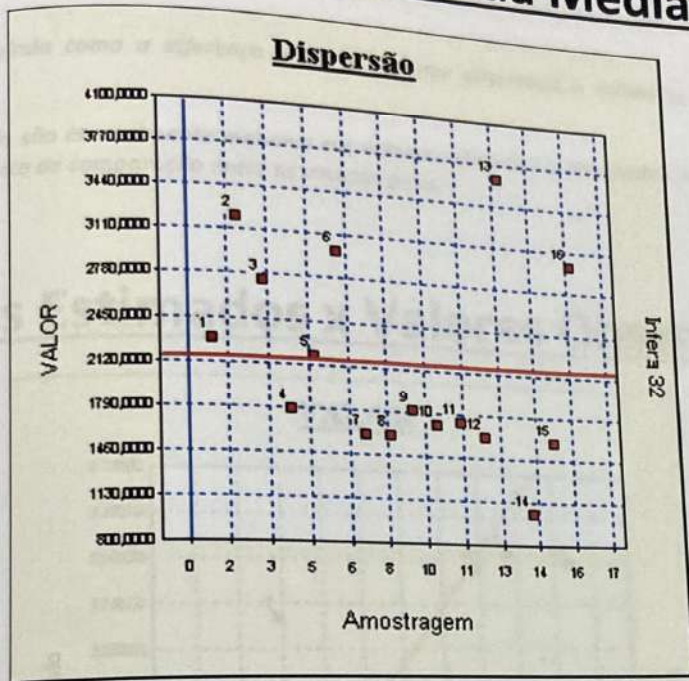
## Dispersão dos elementos





574  
5

## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

valores para a variável VALOR.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.283,95	2.216,35	-67,60	-2,9599 %
2	3.212,12	3.000,56	-211,56	-6,5863 %
3	2.735,04	1.971,88	-763,16	-27,9032 %
4	1.769,09	1.747,11	-21,98	-1,2423 %
5	2.181,82	1.811,86	-369,96	-16,9565 %
6	2.978,72	1.811,86	-1.166,86	-39,1875 %
7	1.604,94	2.921,52	1.316,58	82,0312 %
8	1.600,00	2.921,52	1.321,52	82,5950 %
9	1.800,00	2.670,37	870,37	48,3533 %
10	1.689,66	2.034,74	345,08	20,4200 %
11	1.721,01	1.544,40	-176,61	-10,2615 %
12	1.619,05	1.950,20	331,15	20,4533 %
13	3.657,26	1.821,55	-1.835,71	-50,2185 %

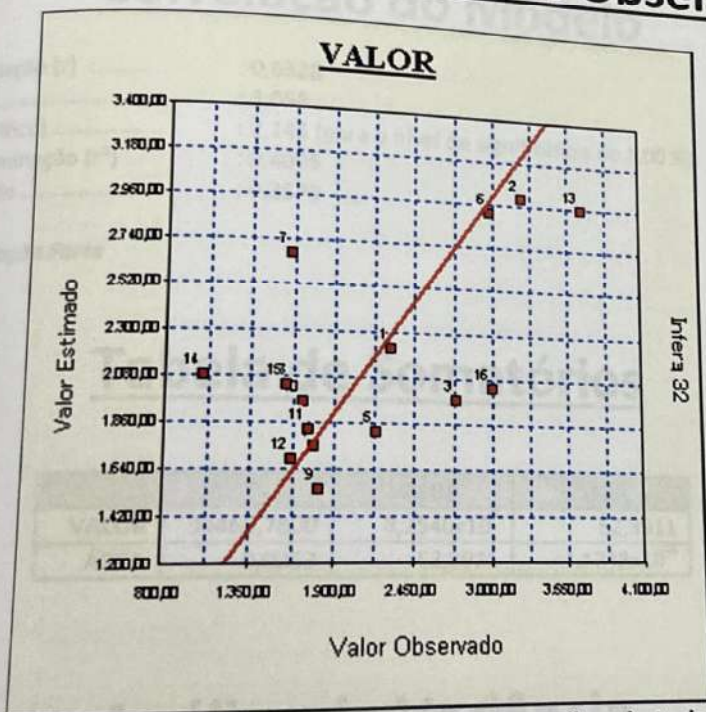


575  
)

14	1.032,79	2.074,93	1.042,14	100,9056 %
15	1.583,33	2.034,74	451,41	28,5103 %
16	3.000,00	2.034,74	-965,26	-32,1753 %

...ção (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor estimado.  
 ...ções percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

## Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

## Modelo da Regressão

$$[VALOR] = 4486,4 - 1471015 / [ÁREA]$$

## Modelo para a Variável Dependente



576  
5

VALORES - 2471015 / (ÁREA)

## Regressores do Modelo

Nível de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
ÁREA	$b1 = -1,4710 \times 10^5$	$4,8103 \times 10^5$	$-2,1180 \times 10^5$	$-8,2400 \times 10^5$

## Correlação do Modelo

- Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,6328
- t calculado ..... : 3,058
- t crítico (t crítico) ..... : 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)
- Coeficiente de determinação ( $r^2$ ) ... : 0,4005
- Coeficiente  $r^2$  ajustado ..... : 0,3576

Conclusão: Correlação Forte

## Tabela de Somatórios

	1	VALOR	ÁREA
VALOR	34468,7800	$8,2540 \times 10^7$	52,3911
ÁREA	0,0253	52,3911	$4,1748 \times 10^5$

## Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$3,3176 \times 10^5$	1	$3,3176 \times 10^5$	9,351
Residual	$4,9668 \times 10^5$	14	$3,5477 \times 10^5$	
Total	$8,2844 \times 10^5$	15	$5,5229 \times 10^5$	

F calculado : 9,351  
 F tabelado : 6,888 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,9%



577  
)

hipótese de existência da regressão.  
 significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

## Correlações Parciais

	VALOR	ÁREA
VALOR	1,0000	-0,6328
ÁREA	-0,6328	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

calculados para as estatísticas t :

	VALOR	ÁREA
VALOR	¥	-3,058
ÁREA	-3,058	¥

t tabelado (t crítica) : 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

coeficiente t de Student : t(critico) = 1,3450

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA	b1	-3,058	0,9%	Sim

coeficientes são importantes na formação do modelo.  
 hipótese de  $\beta$  diferente de zero.  
 significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

577  
)

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

## Correlações Parciais

	VALOR	ÁREA
VALOR	1,0000	-0,6328
ÁREA	-0,6328	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

valores calculados para as estatísticas t :

	VALOR	ÁREA
VALOR	¥	-3,058
ÁREA	-3,058	¥

Valor t tabelado (t crítico) : 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3450

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA	b1	-3,058	0,9%	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.  
Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)



Coefficiente t de Student :  $t(\text{crítico}) = 0,8681$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
ÁREA	b1	-3,058	0,4%

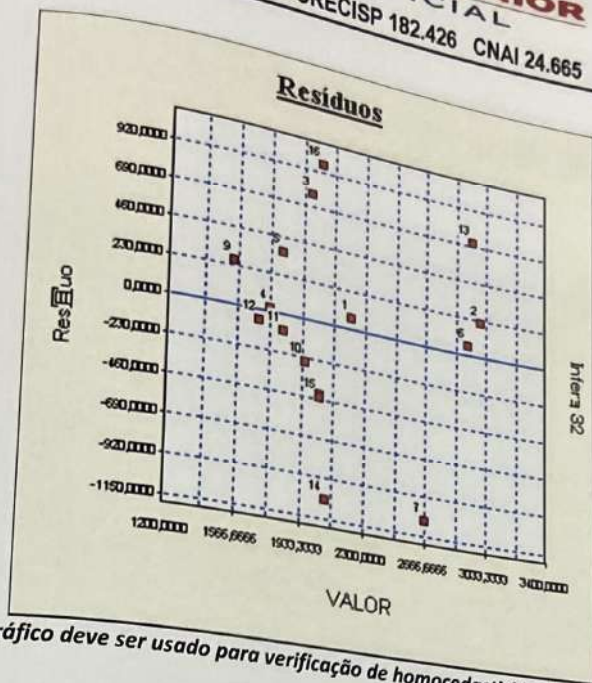
## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [VALOR].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2283,9500	2216,3481	67,6018	0,1134	0,1172	4570,0084
2	3212,1200	3000,5591	211,5608	0,3551	0,4181	44757,9781
3	2735,0400	1971,8775	763,1624	1,2812	1,3304	5,8241x10 <sup>5</sup>
4	1769,0900	1747,1128	21,9771	0,0368	0,0391	482,9968
5	2181,8200	1811,8603	369,9596	0,6211	0,6539	1,3687x10 <sup>5</sup>
6	2978,7200	2921,5233	57,1966	0,0960	0,1101	3271,4555
7	1604,9400	2670,3650	-1065,4250	-1,7887	-1,9319	1,1351x10 <sup>6</sup>
8	1600,0000	2034,7413	-434,7413	-0,7298	-0,7555	1,8900x10 <sup>5</sup>
9	1800,0000	1544,4031	255,5968	0,4291	0,4723	65329,7556
10	1689,6600	1950,2003	-260,5403	-0,4374	-0,4548	67881,2582
11	1721,0100	1821,5508	-100,5408	-0,1687	-0,1775	10108,4627
12	1619,0500	1684,4997	-65,4497	-0,1098	-0,1177	4283,6742
13	3657,2600	2949,3221	707,9378	1,1885	1,3751	5,0117x10 <sup>5</sup>
14	1032,7900	2074,9330	-1042,1430	-1,7496	-1,8088	1,0860x10 <sup>6</sup>
15	1583,3300	2034,7413	-451,4113	-0,7578	-0,7845	2,0377x10 <sup>5</sup>
16	3000,0000	2034,7413	965,2586	1,6205	1,6775	9,3172x10 <sup>5</sup>

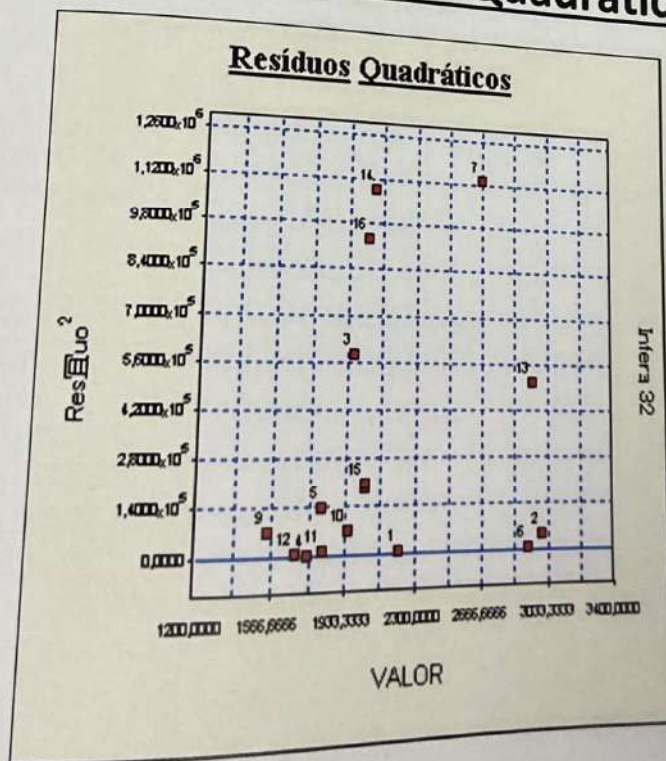
## Resíduos x Valor Estimado





*Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.*

## Gráfico de Resíduos Quadráticos





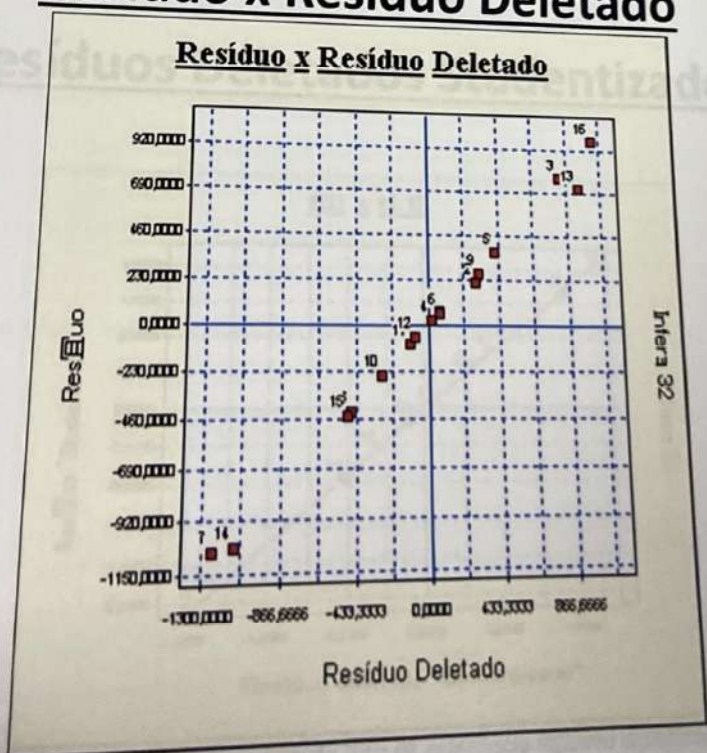
580

## Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [VALOR].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	72,1979	$3,8168 \times 10^5$	0,1094	0,1130
2	293,1688	$3,7729 \times 10^5$	0,3444	0,4054
3	822,8438	$3,3375 \times 10^5$	1,3209	1,3716
4	24,7623	$3,8202 \times 10^5$	0,0355	0,0377
5	410,0847	$3,7039 \times 10^5$	0,6078	0,6400
6	75,2515	$3,8173 \times 10^5$	0,0925	0,1061
7	-1242,8782	$2,8020 \times 10^5$	-2,0127	-2,1738
8	-465,8651	$3,6648 \times 10^5$	-0,7181	-0,7433
9	309,6719	$3,7597 \times 10^5$	0,4168	0,4588
10	-281,6822	$3,7641 \times 10^5$	-0,4246	-0,4415
11	-111,2022	$3,8120 \times 10^5$	-0,1628	-0,1712
12	-75,1456	$3,8168 \times 10^5$	-0,1059	-0,1135
13	947,7298	$3,3045 \times 10^5$	1,2315	1,4248
14	-1113,8750	$2,9277 \times 10^5$	-1,9260	-1,9912
15	-483,7285	$3,6526 \times 10^5$	-0,7469	-0,7731
16	1034,3628	$3,0526 \times 10^5$	1,7470	1,8085

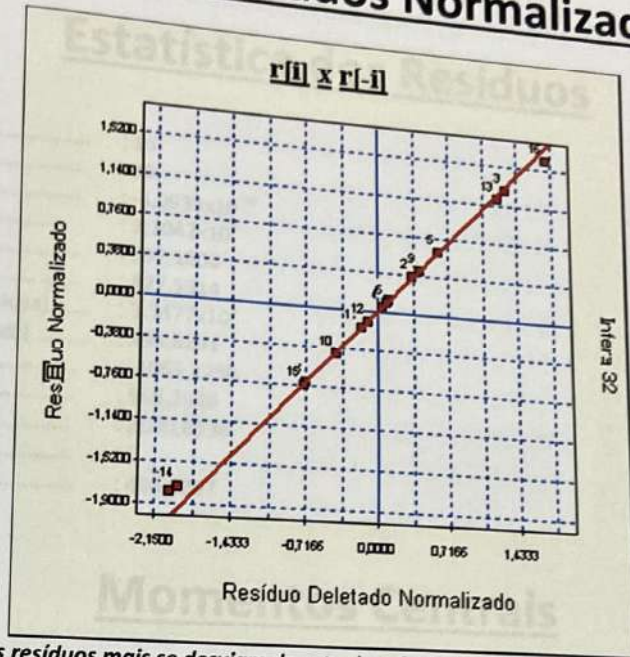
## Resíduo x Resíduo Deletado





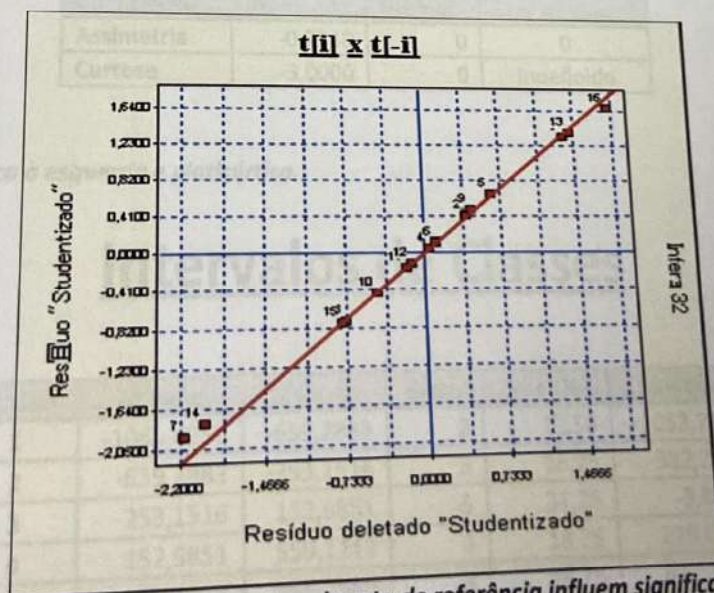
581

## Resíduos Deletados Normalizados



*As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.*

## Resíduos Deletados Studentizados



*As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores*





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

582  
5

estimados.

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos .....	: 16
Graus de liberdade .....	: 15
Valor médio .....	: -4,0939x10 <sup>-16</sup>
Variância .....	: 3,1042x10 <sup>5</sup>
Desvio padrão .....	: 557,1600
Desvio médio .....	: 427,5314
Variância (não tendenciosa) .....	: 3,5477x10 <sup>5</sup>
Desvio padrão (não tend.) .....	: 595,6291
Valor mínimo .....	: -1065,4250
Valor máximo .....	: 965,2586
Amplitude .....	: 2030,6836
Número de classes .....	: 5
Intervalo de classes .....	: 406,1367

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: -4,0939x10 <sup>-16</sup>
Momento central de 2ª ordem	: 3,1042x10 <sup>5</sup>
Momento central de 3ª ordem	: -4,7401x10 <sup>7</sup>
Momento central de 4ª ordem	: -2,9625x10 <sup>6</sup>

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,2740	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.*

## Intervalos de Classes

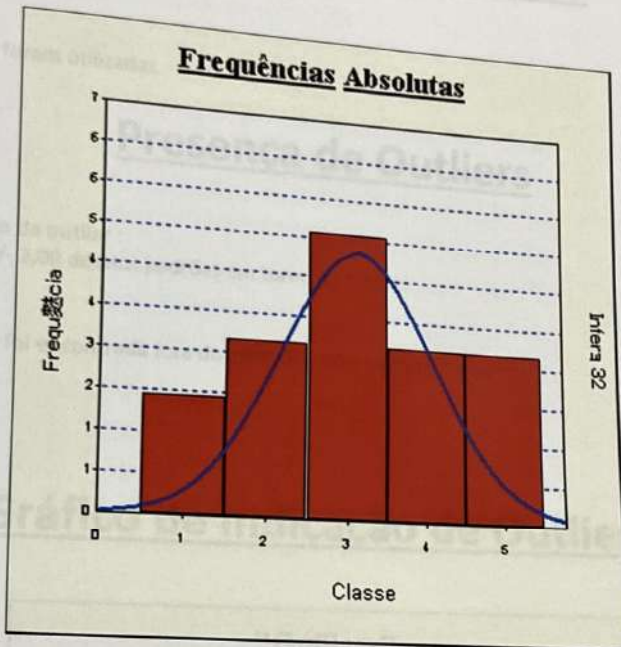
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-1065,4250	-659,2883	2	12,50	-1053,7840
2	-659,2883	-253,1516	3	18,75	-382,2310
3	-253,1516	152,9851	5	31,25	-3,8429
4	152,9851	559,1218	3	18,75	279,0391
5	559,1218	965,2586	3	18,75	812,1196



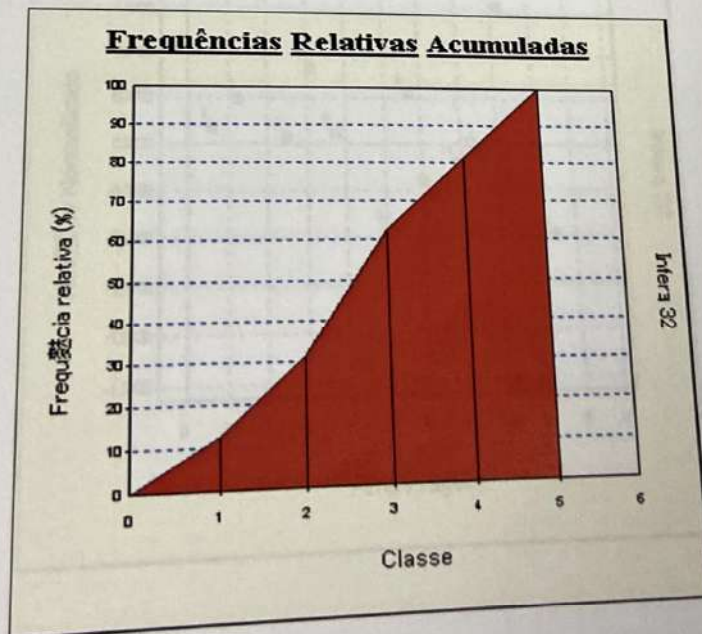


583

## Histograma



## Ogiva de Frequências







584  
J

## Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

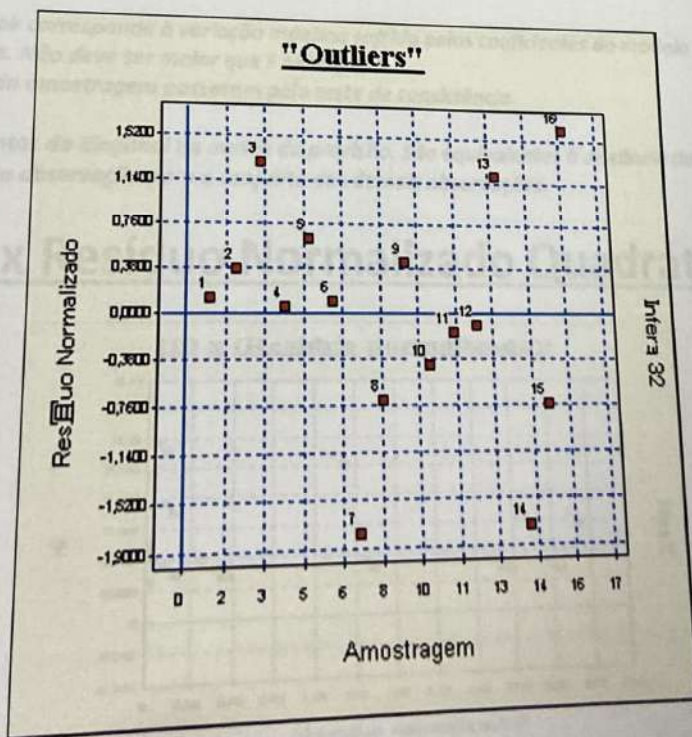
## Presença de Outliers

critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

## Gráfico de Indicação de Outliers







585  
5

## Efeitos de cada Observação na Regressão

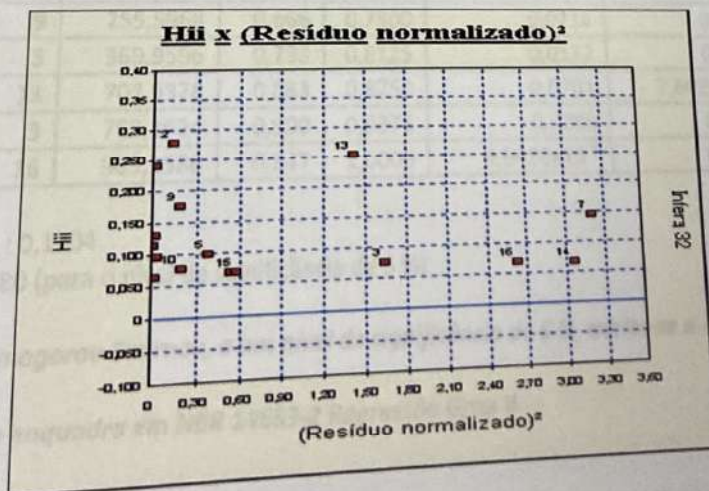
F tabelado : 11,78 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$4,6766 \times 10^{-4}$	0,0636	Sim
2	0,0337	0,2783	Sim
3	0,0692	0,0725	Sim
4	$9,7198 \times 10^{-5}$	0,1124	Sim
5	0,0231	0,0978	Sim
6	$1,9148 \times 10^{-3}$	0,2399	Sim
7	0,3108	0,1427	Sim
8	0,0204	0,0668	Sim
9	0,0236	0,1746	Sim
10	$8,3931 \times 10^{-3}$	0,0750	Sim
11	$1,6708 \times 10^{-3}$	0,0958	Sim
12	$1,0268 \times 10^{-3}$	0,1290	Sim
13	0,3202	0,2530	Sim
14	0,1126	0,0643	Sim
15	0,0220	0,0668	Sim
16	0,1007	0,0668	Sim

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.  
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(\*\*) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático







**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL  
Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

586  
)

Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".  
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	
-1,64; +1,64	89,9 %	68,75 %
-1,96; +1,96	95,0 %	87,50 %
		100,00 %

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
7	-1065,4250	0,0368	0,0625	0,0368	0,0256
14	-1042,1430	0,0401	0,1250	0,0224	0,0849
15	-451,4113	0,2243	0,1875	0,0992	0,0367
8	-434,7413	0,2327	0,2500	0,0452	0,0172
10	-260,5403	0,331	0,3125	0,0809	0,0184
11	-100,5408	0,433	0,3750	0,1204	0,0579
12	-65,4497	0,456	0,4375	0,0812	0,0187
4	21,9771	0,515	0,5000	0,0772	0,0147
6	57,1966	0,538	0,5625	0,0382	0,0242
1	67,6018	0,545	0,6250	0,0173	0,0798
2	211,5608	0,639	0,6875	0,0137	0,0487
9	255,5968	0,666	0,7500	0,0214	0,0839
5	369,9596	0,733	0,8125	0,0172	0,0797
13	707,9378	0,883	0,8750	0,0701	$7,6924 \times 10^{-3}$
3	763,1624	0,900	0,9375	0,0249	0,0375
16	965,2586	0,947	1,0000	$9,9450 \times 10^{-3}$	0,0525

Maior diferença obtida : 0,1204

Valor crítico : 0,3280 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:  
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja





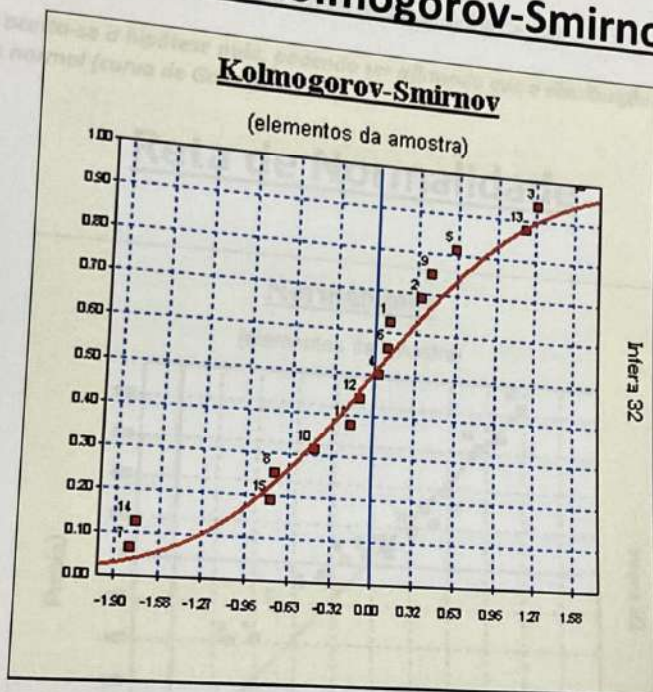
**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

SF

distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 9  
Número de elementos negativos . : 7  
Número de sequências ..... : 7  
Média da distribuição de sinais .... : 8  
Desvio padrão ..... : 2,000

## Auto correlação

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : -0,7237

Limite superior . : -1,2501

Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.*





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

588

## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

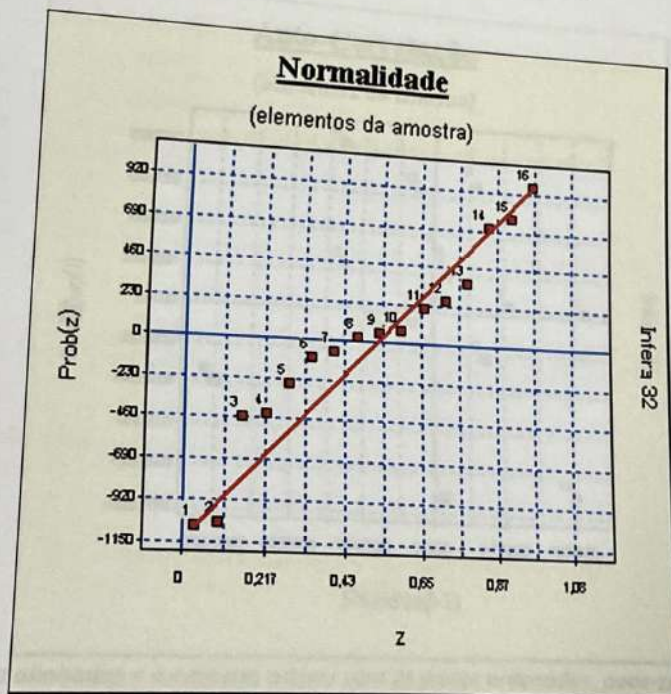
Valor z (calculado) ..... : 0,5000

Valor z (crítico) .....

: 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

## Reta de Normalidade



## Auto correlação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9203  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,20  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,80

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

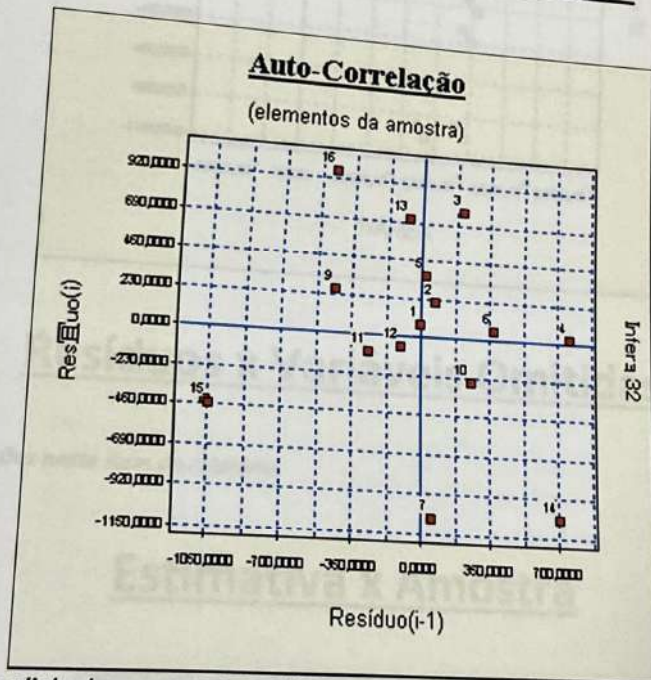
580

$$DU = 1,41 \quad 4-DU = 2,59$$

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

## Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

Formação dos Valores

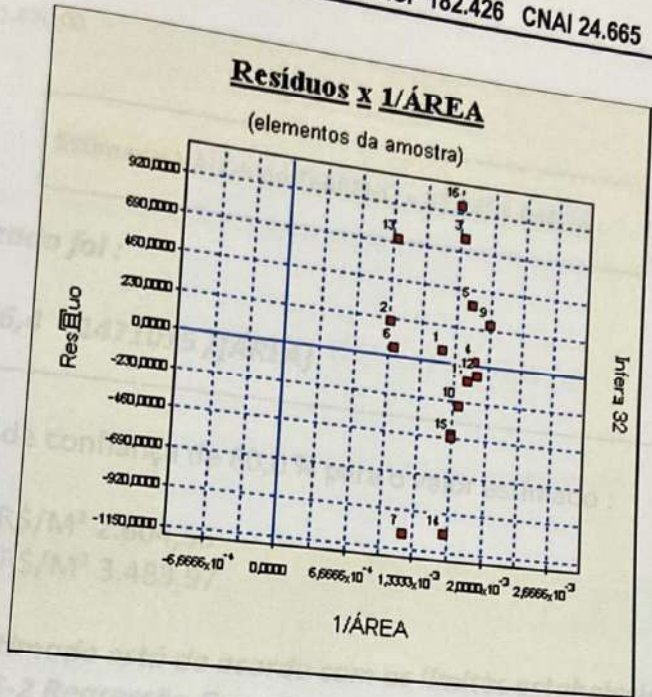




**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

500



**Resíduos x Variáveis Omitidas**

Não existem informações neste item do relatório.

**Estimativa x Amostra**

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
ÁREA	500,00	990,00	1.020,00

**Formação dos Valores**

Variáveis independentes :





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

591  
5

ÁREA ..... = 1.020,00

Estima-se VALOR do TERRENO = R\$/M<sup>2</sup> 3.044,26

O modelo utilizado foi :

$$[\text{VALOR}] = 4486,4 - 1471015 / [\text{ÁREA}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/M<sup>2</sup> 2.604,56

Máximo : R\$/M<sup>2</sup> 3.483,97

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em  
NBR 14653-2 Regressão Grau II

Para um ÁREA de m<sup>2</sup> 1020, teremos :

valor obtido = R\$ 3.105.146,57

valor mínimo = R\$ 2.656.647,28

valor máximo = R\$ 3.553.645,87

## Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
ÁREA	500,00	990,00	1.020,00	3,0% (ref. max.)	Aprovada

\* É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais



592  
J

Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
1.544,40	3.000,56	3.044,26	1,4% (ref. max.)	Aprovada

\*\* É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.  
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

## Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
ÁREA	2.652,82	3.435,70	782,88	25,72
E(VALOR)	2.130,39	3.958,13	1.827,75	60,04
Valor Estimado	2.604,56	3.483,97	879,41	28,89

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau II:

O E(VALOR) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

A variável ÁREA possui a amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

## Variação da Função Estimativa

Varição da variável dependente (VALOR) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
ÁREA	1,4138	0,4737%

(\*) derivada parcial da variável dependente em função das indep

endentes.

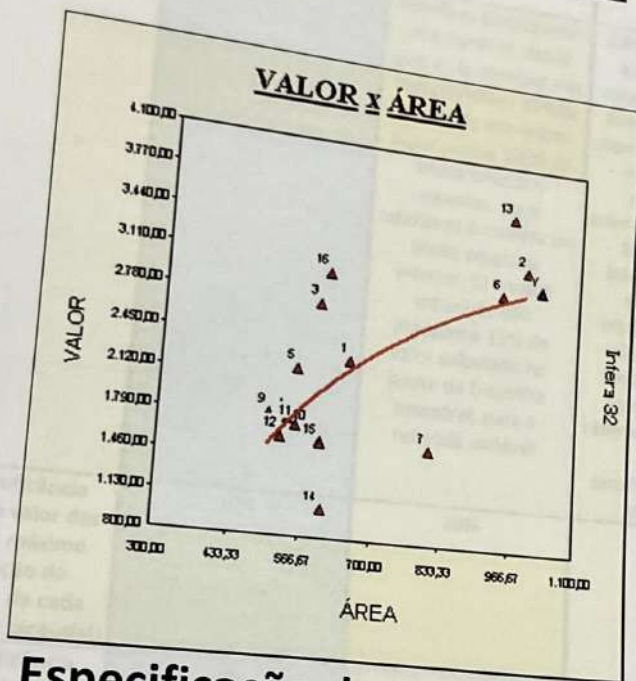
(\*\*) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.



593  
J

## Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :  
 ÁREA = 630,7591



## Especificação da Avaliação

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

**Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização da loja avalianda	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

594  
S

		e características conferidas pelo autor do laudo			
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características da loja avalianda não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características da loja avalianda não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir:

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização da loja avalianda	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

595  
}

5	Nível de significância $\alpha$ máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	II	2
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	II	2
Pontuação atingida			14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação		14	-
			-

➤ Classificação quanto à fundamentação: **Grau II**

**Quanto ao grau de precisão:**

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$I_c = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{3.553.645,87 - 2.656.647,28}{3.105.146,57} = 28,89\%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

596 27  
) )

Alternativa de tendência central			
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

592  
)

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

## CÁLCULO DA BENFEITORIA

### BASE DE DADOS:

> ÁREA TOTAL = 364,35 M<sup>2</sup>

> CUB - SINDUSCON = 45,748,24

## ANEXO - IV

Temos então a seguinte equação:

## DOCUMENTOS

$VI = [VT + (CB \times K)] \times BDI \times FC$ , onde:

- > VI é o Valor Venal do imóvel;
- > VT é o Valor da Terra;
- > CB é o Custo da benfeitoria desonerada = CUB/SINDUSCON<sup>2</sup> x ÁREA
- > K é o fator de depreciação da Tabela Moss Weidock
- > BDI é o elemento percentual para cobrir bonificações e despesas incidentes
- > FC é o fator de comercialização.



## CÁLCULO DA BENFEITORIA

### BASE DE DADOS:

- **ÁREA TOTAL = 364,35 M<sup>2</sup>**
- **CUB – SINDUSCON / BASE OUTUBRO 2019 = R\$ 748,84**

temos então a seguinte equação:

$V = [VT + (CB \times K)] \times BDI \times FC$ , onde:

- **VI é o Valor Venal do Imóvel;**
- **VT é o Valor do Terreno;**
- **CB é o Custo da benfeitoria desonerada = CUB/SINDUSCON<sup>3</sup> X ÁREA**
- **K é o fator de depreciação da Tabela Hoss Heideck**
- **BDI é o elemento percentual para cobrir bonificações e despesas indiretas**
- **FC é o fator de comercialização.**





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

599  
3

Fonte: [https://sindusconsp.com.br/wp-content/uploads/2019/11/10\\_outubro2019\\_desonera.do.pdf](https://sindusconsp.com.br/wp-content/uploads/2019/11/10_outubro2019_desonera.do.pdf)

## VALOR DA BENFEITORIA SEM DEPRECIÇÃO:

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2019 em R\$/m<sup>2</sup>  
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão Industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês	
CAL-8	1.537,21	0,15	CAL-8	1.631,48	0,14
CSL-8	1.327,84	0,15	CSL-8	1.433,68	0,14
CSL-16	1.767,87	0,15	CSL-16	1.906,15	0,14
RP1Q	1.425,14	0,11			
GI	748,84	0,19			

(\*) 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

➤  $R\$748,84 \times 364,35m^2 = R\$ 272.839,85$

DUZENTOS E SETENTA E DOIS MIL, OITOCENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E  
QUARENTA E CINCO CENTAVOS)

Considerando que o imóvel avaliando está em condições regular o valor da  
benfeitoria deverá ser depreciado com a utilização da tabela Ross Heidecke.

As condições tem tempo de vida estimado em 70 anos que representa 100% de  
depreciação, no caso do galpão avaliando a idade aparente é de 20 anos,

conforme observado na vistoria e material fotográfico em anexo.

Conforme a tabela Ross Heidecke, para depreciação utilizaremos a regra de três  
e seis centavos),  
sendo assim, temos:

10 x 100



$70x = 2000$

$R\$ 2000 / \text{dividido por } 70 = 28,57$  (obs.: arredonda-se para 29)

Dessa forma teremos:

Valor da benfeitoria depreciada = valor da benfeitoria  $\times ((100-k)/100)$ ,

ou seja,

Valor da benfeitoria depreciada =  $R\$ 272.839,85 \times (100 - 20,75)/100$

Valor da benfeitoria depreciada =  $R\$ 272.839,85 \times 0,7925$

Valor da benfeitoria depreciada =  $R\$ 216.225,58$

Valor da benfeitoria depreciada =  $R\$ 216.225,58 \times 1,05$  (BDI)  $\times 1,0$  (FC)

### Resultado Final da Benfeitoria

➤ **R\$ 227.036,86**

**(DUZENTOS E VINTE E SETE MIL, TRINTA E SEIS REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS)**



602



# JOÃO JOAQUIM JÚNIOR PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE (% DE VIDA (X) do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

TABELA HOSS HEIDECK ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade em % de vida	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
3	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	34,25	53,35	75,55
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
5	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
7	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
9	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
11	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
13	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
15	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
18	10,6	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
19	11,3	11,30	13,55	18,45	27,35	41,25	57,95	78,00
20	12	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
21	12,7	12,70	14,90	19,75	28,50	42,20	58,65	78,35
22	13,4	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
23	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
24	14,9	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
25	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

603  
J

26  
D

16,4	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
17,15	16,70	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
17,9	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
18,7	18,25	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
19,5	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
20,3	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
21,1	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
22,8	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
24,5	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
26,2	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
27,5	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
28,8	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
29,3	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
29,8	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
30,75	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
31,7	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
33,6	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
34,55	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
35,5	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
36,5	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
37,5	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50

38,5	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
39,5	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
41,6	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	72,80	85,75
43,7	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	73,80	86,30
45,8	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
47,3	47,30	48,25	51,20	56,50	64,55	74,80	86,85
48,8	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
49,5	49,50	50,40	53,20	58,30	66,00	75,80	87,40
50,2	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,30	87,70
51,35	51,35	52,60	55,25	60,15	67,40	76,80	88,00
52,5	52,50	53,70	56,30	61,10	68,10	77,30	88,30
53,65	53,65	54,80	57,35	62,05	68,80	77,80	88,60
54,8	54,80	55,90	58,40	63,00	69,50	78,30	88,90
55,95	55,95	57,05	59,50	64,00	70,20	78,80	89,20
57,1	57,10	58,20	60,60	65,05	71,00	79,30	89,50
58,3	58,30	59,35	61,70	66,00	71,80	79,80	89,80
59,5	59,50	60,50	62,80	67,00	72,60	80,30	90,10
60,75	60,75	61,70	63,90	68,00	73,40	80,80	90,40
62,0	62,00	62,90	65,00	69,00	74,20	81,30	90,70
63,3	63,30	64,10	66,15	70,00	75,00	81,80	91,00
64,6	64,60	65,30	67,30	71,00	75,80	82,30	91,30
65,9	65,90	66,50	68,45	72,00	76,60	82,80	91,60
67,2	67,20	67,70	69,60	73,00	77,40	83,30	91,90
68,5	68,50	70,20	70,75	74,00	78,20	83,80	92,20
69,8	69,80	72,70	71,90	75,00	79,00	84,30	92,50
71,1	71,10	73,10	73,10	76,00	80,00	84,80	92,80
72,4	72,40	74,30	74,30	77,10	81,00	85,30	93,10

para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

www.joaquimpercias.com.br



  
**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

73,3	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
74,6	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,90	88,60	94,05
77,3	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,70	89,85	94,70
80	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
81,35	81,35	81,85	82,85	84,60	87,55	91,15	95,35
82,7	82,70	83,20	84,10	85,60	88,50	91,80	95,70
84,1	84,10	84,55	85,40	86,85	89,40	92,45	96,05
85,5	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
86,9	84,40	87,25	88,00	89,25	91,50	93,80	96,75
88,3	83,30	88,60	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
89,75	87,25	90,00	90,60	91,63	93,40	95,15	97,45
91,2	91,20	91,40	91,90	92,85	94,10	95,80	97,80
92,65	92,65	92,80	93,25	93,98	95,05	96,50	98,15
94,1	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	99,15
97	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
98,5	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

## Especificação da Avaliação

**TABELA - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias**

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custos unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>. Informe o processo

www.joaquimpericias.com.br





**JOÃO JOAQUIM JÚNIOR**  
PERITO JUDICIAL

Avaliador de imóveis - CRECISP 182.426 CNAI 24.665

605  
9

08

Informe o processo

**TABELA - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com o 3 no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo grau I

➤ PONTUAÇÃO OBTIDA: 5 PONTOS

➤ GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: GRAU I



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 53.199 ficha 01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 27 de outubro de 1980

**IMÓVEL:** Um prédio sob nº 256 da Avenida Mazzei e seu respectivo terreno constituído de dois lotes de terrenos sob nºs. 256 e 258, situado na Vila Nova Mazzei, no 22º Subdistrito Tucuruví, medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Mazzei, por 50,00 metros mais ou menos de frente aos fundos, ou seja até um valo, e tendo a área total de 1.020,00 metros quadrados, - confrontando de um lado com o lote de nº 254 de Laurindo da Silva Lapinha, de outro lado com o lote nº 260 de propriedade de Henrique e Manoel Mazzei, e pelos fundos, com um valo. Contribuinte nº 067.349.0022.

**PROPRIETARIO:** LUIZ ANTONIO MARTINS, casado.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº 8.567, no 1º Registro. - O escrevente habilitado, *(Paulo Ademir Monteiro)*. O Oficial, *(Paulo Ademir Monteiro)*.

**AV- 1 - 53.199 - São Paulo, 27 de outubro de 1.980.**

De formal de partilha passado em 14 de outubro de 1.975, com aditamento de 07 de abril de 1.980, subscritos pelo escrivão do 1º Ofício e assinado pelo MM. Juiz de Direito de 1ª Vara, ambos da Distrital Santana, desta Capital, extraído dos respectivos autos de inventário, processo nº 6099/68, consta que o prédio nº 256 da Avenida Mazzei corresponde aos atuais nºs. 1.550 e 1.550-fundos da referida avenida, conforme prova a certidão nº 85404/80, expedida em 19 de maio de 1.980, pela Prefeitura Municipal desta Capital. O escrevente habilitado, *(Paulo Ademir Monteiro)*. O Oficial,...

**A- 2 - 53.199 - São Paulo, 27 de outubro de 1.980.**

**TRANSMITENTE:** O ESPOLIO DE LUIZ ANTONIO MARTINS, falecido em 24 de setembro de 1.968, que fora casado com Consuelo Fernandes Martins, em primeiras e únicas nupcias no regime da comunhão de bens.

continua no verso.-

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis



matricula  
53.199

ficha  
01

60x

**ADQUIRENTES**: CONSUELO FERNANDES MARTINS, espanhola, viuva, de prendas domesticas, domiciliada e residente nesta Capital, - JOAQUIM RAMIRO MARTINS, brasileiro, solteiro, maior, domiciliado e Avenida Sezefredo Fagundes nº 6.990, SEVERINO JOSE MARTINS, brasileiro, casado com FILOMENA DO AMARAL, domiciliado e residente nesta Capital, à Avenida Mazzai, nº 1.550, BRANCA AURORA MARTINS ZIVIANI, brasileira, casada com GERALDO FRANCISCO ZIVIANI, domiciliada e residente nesta Capital, e rue Engenheiro João Ulhoa Cintra nº 100.

**TITULO**: Partilha homologada por sentença de 09 de outubro de 1.974.

**FORMA DO TITULO**: Formal de partilha passado em 14 de outubro de 1.975, com aditamento de 7/4/80, subscrito pelo escrivão do 1º Ofício, e assinado pelo MM, Juiz de Direito da 1ª Varasambos de Distrital de Sentença desta Capital, extraído dos respectivos autos de inventário, processo, nº 6099/68.

**VALOR**: R\$ 21.617,00 (vinte e um mil, seiscentos e dezessete cruzeiros). A aquisição é feita na seguinte proporção; a viuva metade ideal do imóvel da matrícula e aos demais adquirentes, 1/6 parte ideal do imóvel. O escrevente habilitado,..... (Paulo Ademir Monteiro). O Oficial,.....

R. 3 - 53.199 - São Paulo, 11 de maio de 1.983.

**TRANSMITENTE**: O ESPOLIO DE CONSUELO FERNANDES MARTINS, falecida em 23 de julho de 1.978, no estado civil de viuva.

**ADQUIRENTES**: JOAQUIM RAMIRO MARTINS, brasileiro, solteiro, com 59 anos de idade, proprietário, domiciliado e residente nesta Capital, na Rua dos Coqueiros, nº 267, CP. nº 551.316, - CIC. nº 036.388.358-47, RG. nº 14.969.867; SEVERINO JOSE MARTINS, brasileiro, casado, com FILOMENA DO AMARAL MARTINS, pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, ele app  
-continua na ficha 02 -

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registradores  
Central Registradores de Imóveis



matricula 53.199

ficha 02

*AM*

São Paulo, 11 de maio

de 1983

sentado, ela do lar, RG. nºs 474.208 e 12.593.477, respectivamente, CIC. em conjunto nº 070.791.258-04, residente e domiciliado neste Capital, à Avenida Mazzei, nº 1.550, BRANCA AURORA MARTINS ZIVIANI, brasileira, do lar, RG. nº 2.779.602, casada com GERALDO FRANCISCO ZIVIANI, RG. nº 1.132.067, técnico de administração de empresas, pelo regime da comunhão de bens. antes da Lei 6.515/77, CIC. em conjunto nº 111376.578 domiciliados e residentes nesta Capital, à rua Engenheiro -- João Ulhoa Cintra, nº 75, Butantã.

**TÍTULO:** Partilha homologada por sentença de 5 de novembro de 1.980.

**FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha passado em 09 de janeiro de 1.981, subscrito pelo Escrivão Diretor do 2º Ofício, e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara ambos da Distrital Tucuruvi, desta Capital, extraído dos respectivos autos de inventário proc. nº 417/78.

**VALOR:** Cr\$ 137.076,50 (cento e trinta e sete mil setenta e seis cruzeiros e cinquenta centavos). O presente Registro refere-se a uma parte ideal correspondente a 3/6 do imóvel de matrícula e a aquisição é feita na proporção de 1/6 parte ideal para cada um dos adquirentes. O Escrevente habilitado, *Angelo Moacyr Gregolin*. O Oficial, \_\_\_\_\_

*AM*  
V. 4 / 53199 São Paulo, 28 de fevereiro de 2002

certidão extraída em 19 de dezembro de 1996, do termo de assentamento nº 3087, folhas 87, do livro B-26, pelo Serviço de Registro Civil do 1º Subdistrito de Taubaté, deste Estado, verifica-se que o nome correto da esposa do proprietário SEVERINO JOSÉ MARTINS, é FILOMENA DO AMARAL MARTINS e não como erroneamente constou do R.2. O continua no verso

Certidão emitida pelo SREI

Registadores



matricula  
53.199

ficha  
02  
verso

Escrevente autorizado, José Júlio Leite (José Júlio Leite). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

R.5 / 53199 São Paulo, 28 de fevereiro de 2002

**TRANSMITENTE:** O espólio de SEVERINO JOSÉ MARTINS (RG n° 474.208/SSP/SP, CPF n° 070.791.258/04), falecido no dia 18 de fevereiro de 1995, no estado civil de casado, com Filomena do Amaral Martins pelo regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77.

**ADQUIRENTE:** SÉRGIO TADEU MARTINS, brasileiro, engenheiro, RG n° 6.243.228-X/SSP/SP, CPF n° 763.176.178/72, e sua esposa, com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens após a lei 6515/77, com TERESINHA DA SILVA MARTINS, brasileira, do lar, RG n° 11.623.074/SSP/SP, CPF n° 001.149.568/55, residente e domiciliado na Avenida Mazzei n° 1564, nesta Capital e, FILOMENA DO AMARAL MARTINS, brasileira, viúva, do lar, RG n° 12.593.477-4/SSP/SP, CPF n° 261.564.058/52, residente e domiciliada na Avenida Mazzei n° 1550, nesta Capital.

**TITULO:** Partilha - homologada por sentença de 12 de agosto de 1998.

**FORMA DO TITULO:** Formal de partilha passado em 17 de setembro de 1998, subscrito pela Escrivã Diretora do 2° Ofício e assinado pelo MM Juiz de Direito da 2ª Vara, ambos da Família e Sucessões do Forum Regional I Santana desta Capital, extraído dos respectivos autos de arrolamento, processo n° 05/97

**VALOR:** R\$45.132,00 (quarenta e cinco mil, cento e trinta e dois reais). O registro refere-se a 1/3 parte ideal do imóvel da matrícula e é adquirido na proporção de 1/6 parte ideal para cada um dos adquirentes, no valor de R\$ continua na ficha 03

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registadores



FORM N.º 2 - REGISTRO GERAL

15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 53.199

folha 03

São Paulo, 28 de Fevereiro de 2002.

R\$ 22.566,00. O Escrevente autorizado, (José Júlio Leite). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

*[Handwritten signature]*

AV.06 - 53.199 - São Paulo, 12 de março de 2009.

(prenotação nº 561.516 - 09/03/2009)

Nos termos do Formal de partilha passado em 18 de fevereiro de 2009 assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito Doutor José Ricardo Santini Antonietto da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional I Santana desta Capital, extraído dos respectivos autos de Arrolamento - processo nº 001.02.048061-0 e da certidão municipal extraída digitalmente nesta data, averba-se que o número correto do cadastro é 067.349.0022-3. O Escrevente autorizado, (José Júlio Leite). O Oficial,

*[Handwritten signature]*

AV.07 - 53.199 - São Paulo, 12 de março de 2009.

(prenotação nº 561.516 - 09/03/2009)

**TRANSMITENTE:** O espólio de JOAQUIM RAMIRO MARTINS (RG. nº 14.969.867-SSP/SP e CPF/MF. nº 036.388.358-47), falecido em 28 de setembro de 2002, no estado civil de solteiro.

**ADQUIRENTE:** SÉRGIO TADEU MARTINS, brasileiro, engenheiro, RG. nº 6.243.228-X-SSP/SP, CPF. nº 763.176.178-72 casado sob o regime da comunhão parcial de bens com TERESINHA DA SILVA MARTINS, brasileira, do lar, RG. nº 11.623.074-SSP/SP, CPF. nº 001.149.568-55, residentes e domiciliados nesta Capital na Avenida Mazzei nº 564.

**TULO:** PARTILHA - homologada por sentença de 30 de julho

Continua no Verso

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registradores

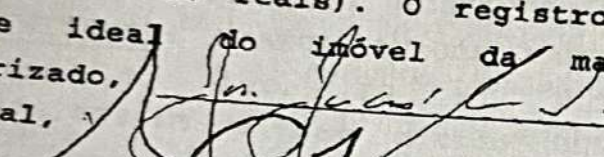


matricula  
53.199

ficha  
003

de 2008.

**FORMA DO TÍTULO:** Formal de partilha passado em 18 de fevereiro de 2009 assinado digitalmente pelo MM°. Juiz de Direito Doutor José Ricardo Santini Antonietto da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional I Santana desta Capital, extraído dos respectivos autos de Arrolamento - processo nº 001.02.048061-0.

**VALOR:** R\$73.937,00 (setenta e três mil e novecentos e trinta e sete reais). O registro refere-se a uma terça parte ideal do imóvel da matrícula. O escrevente autorizado,  (José Júlio Leite). O Oficial,

R.08 - 53.199 - São Paulo, 10 de janeiro de 2014.  
(prenotação nº 695.196 - 23/12/2013)

**TRANSMITENTE:** O espólio de FILOMENA DO AMARAL MARTINS, (RG nº 12.593.477-4-SSP/SP, CPF nº 261.564.058-52), falecida em 18 de fevereiro de 2006, no estado civil de viúva.

**ADQUIRENTE:** SÉRGIO TADEU MARTINS, brasileiro, engenheiro, RG nº 6.243.228-X-SSP/SP, CPF nº 763.176.178-72, casado com TERESINHA DA SILVA MARTINS, brasileira, do lar, RG nº 11.623.074-SSP/SP, CPF nº 001.149.568-55, casado pelo regime da comunhão parcial de bens em 18 de julho de 1981, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Mazzei nº 1564, bairro Vila Mazzei.

**TÍTULO:** ADJUDICAÇÃO (artigo 982 do C.P.C.)

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 19 de dezembro de 2013, do 24º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 3.866, Páginas

Continua na ficha 004

Certidão emitida pelo SREI

Registrador



MATRÍCULA  
53.199

FICHA  
004

São Paulo, 10 de Janeiro de 2014

151/166.

**VALOR:** R\$ 22.566,00 (vinte e dois mil, quinhentos e sessenta e seis reais). O registro refere-se a 1/6 parte ideal do imóvel da matrícula. A Escrevente autorizada, Rosana Gonçalves da Penha. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

#MD5:5F17D6CBFD5686ACDDB36E20ACDC25F3#

R.09 - 53.199 - São Paulo, 10 de janeiro de 2014.

(Prenotação nº 695.197 - 23/12/2013)

**TRANSMITENTE:** BRANCA AURORA MARTINS ZIVIANI, brasileira, senhora do lar, RG nº 2.779.602-SSP/SP, CPF nº 263.806.858-63 e seu marido GERALDO FRANCISCO ZIVIANI, brasileiro, aposentado, RG nº 1.132.067-SSP/SP, CPF nº 111.376.578-04, casados em 05 de maio de 1951, pelo regime da comunhão universal de bens residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Horacio Bandieri nº 26, bairro Jardim Leonor.

**ADQUIRENTE:** SÉRGIO TADEU MARTINS, brasileiro, engenheiro, RG nº 6.243.228-X-SSP/SP, CPF nº 763.176.178-72, casado em 18 de julho de 1981 pelo regime da comunhão parcial de bens com TERESINHA DA SILVA MARTINS, brasileira, do lar, RG nº 11.623.074-SSP/SP, CPF nº 001.149.568-55, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Mazzei nº 1564, Bairro Vila Mazzei.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 19 de dezembro de 2013, do 4º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 3.866, Páginas 7/182.

**VALOR:** R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). O registro

Continua no Verso

612  
Certidão emitida pelo SREI



MATRÍCULA  
53.199

FICHA  
004  
VERSO

refere-se a 1/3 parte ideal do imóvel da matrícula. A  
Escrevente autorizada, Rosana Gonçalves da Penha. O  
Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).  
#MD5:3F4CC246040496C96AFCEA7BE8D3F87F#

Av.10 - 53.199 - São Paulo, 29 de outubro de 2018.  
(prenotação n°. 840.078 - 15/10/2018).

RÉUS: ANNA LUCIA SCANFERLA DE FREITAS, CPF n°  
157.180.768-39; e SERGIO TADEU MARTINS, CPF n°  
763.176.178-72.

AUTORES: JOAQUIM DE DEUS ALVES, CPF n° 059.841.578-53;  
LUCIANE GONÇALVES DE DEUS MELO, CPF n° 283.576.368-61; e  
CLAUDIO GONÇALVES DE DEUS, CPF n° 266.720.008-01.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão eletrônica PH000235152 passada  
em 15 de outubro de 2018 (12:51:26) emitida por Flavio  
Shiota, Escrevente Técnico Judiciário, do 6° Ofício Cível  
do Foro Regional de Santana, desta Capital, extraída dos  
autos da ação de Execução Civil - processo n° 0000226-  
22.2011.8.26.0001-01 que os autores movem contra os réus,  
sendo nomeado depositário Sergio Tadeu Martins.

VALOR: R\$ 345.904,54 (trezentos e quarenta e cinco mil,  
novecentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).  
A Escrevente autorizada, Patrícia Batista Nascimento e  
Souza. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).  
#MD5:7DBFBB2AAB4CAFCC5E22378050585830#

Artifico e dou fé que a presente cópia é reprodução  
fotográfica da ficha a que se refere, extraída nos termos do §  
1º do art. 19 da Lei nº. 6015/73. São Paulo, 29/10/2018.  
A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente,  
conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei  
11.382/06 e Medida Provisória n.2.200 de 28/06/2001.)

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registradores  
Conselho Nacional dos Registradores do Imóvel



614  
455  
54

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital <b>ROSWALDO CASSARO</b> Oficial</p> <p><b>PAULO ADEMIR MONTEIRO</b> Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)</p> <p>José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Oficiais Substitutos</p> <p>Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento José Júlio Leite Walter Vicente</p> <p>Escreventes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table> <tr><td>Oficial</td><td>R\$ 30,69</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>R\$ 8,72</td></tr> <tr><td>Ipeap</td><td>R\$ 5,97</td></tr> <tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 1,62</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 2,11</td></tr> <tr><td>Min. Público</td><td>R\$ 1,47</td></tr> <tr><td>Município</td><td>R\$ 0,63</td></tr> <tr><td>Total</td><td>R\$ 51,21</td></tr> </table> <p>SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 000/00/00</p>	Oficial	R\$ 30,69	Estado	R\$ 8,72	Ipeap	R\$ 5,97	Reg. Civil	R\$ 1,62	Trib. Justiça	R\$ 2,11	Min. Público	R\$ 1,47	Município	R\$ 0,63	Total	R\$ 51,21
Oficial	R\$ 30,69																
Estado	R\$ 8,72																
Ipeap	R\$ 5,97																
Reg. Civil	R\$ 1,62																
Trib. Justiça	R\$ 2,11																
Min. Público	R\$ 1,47																
Município	R\$ 0,63																
Total	R\$ 51,21																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



SELO DIGITAL 1112523210000000040182188

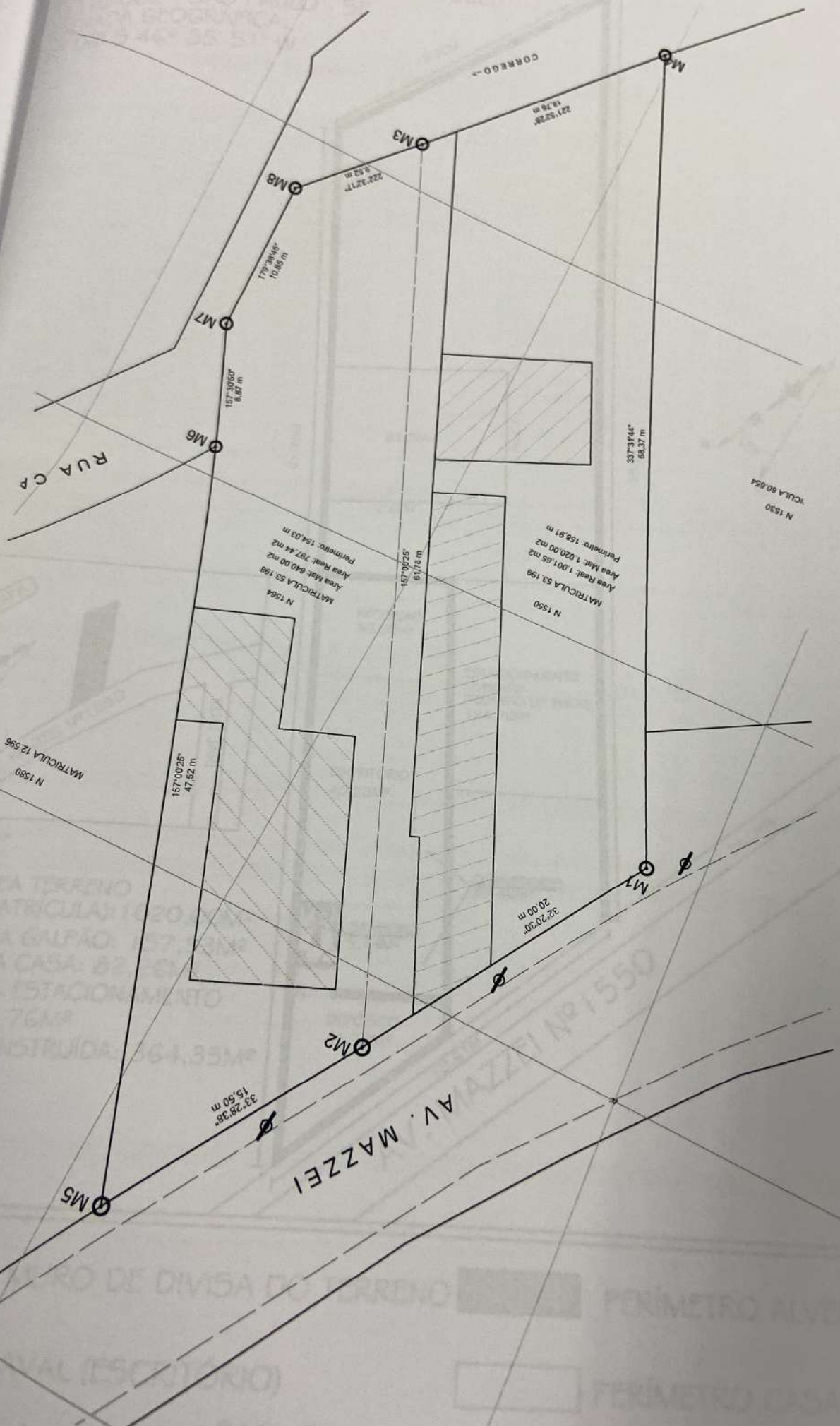
Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)





615

50 IMÓVEL SITUADO NA  
MAZZEI Nº 1550 - VIA NOVA MAZZEI  
CASA Nº 500 - SÃO PAULO - SP  
COTA GEOMÉTRICA  
157 46 35 31

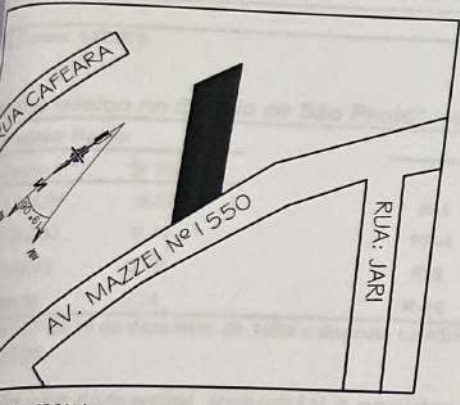
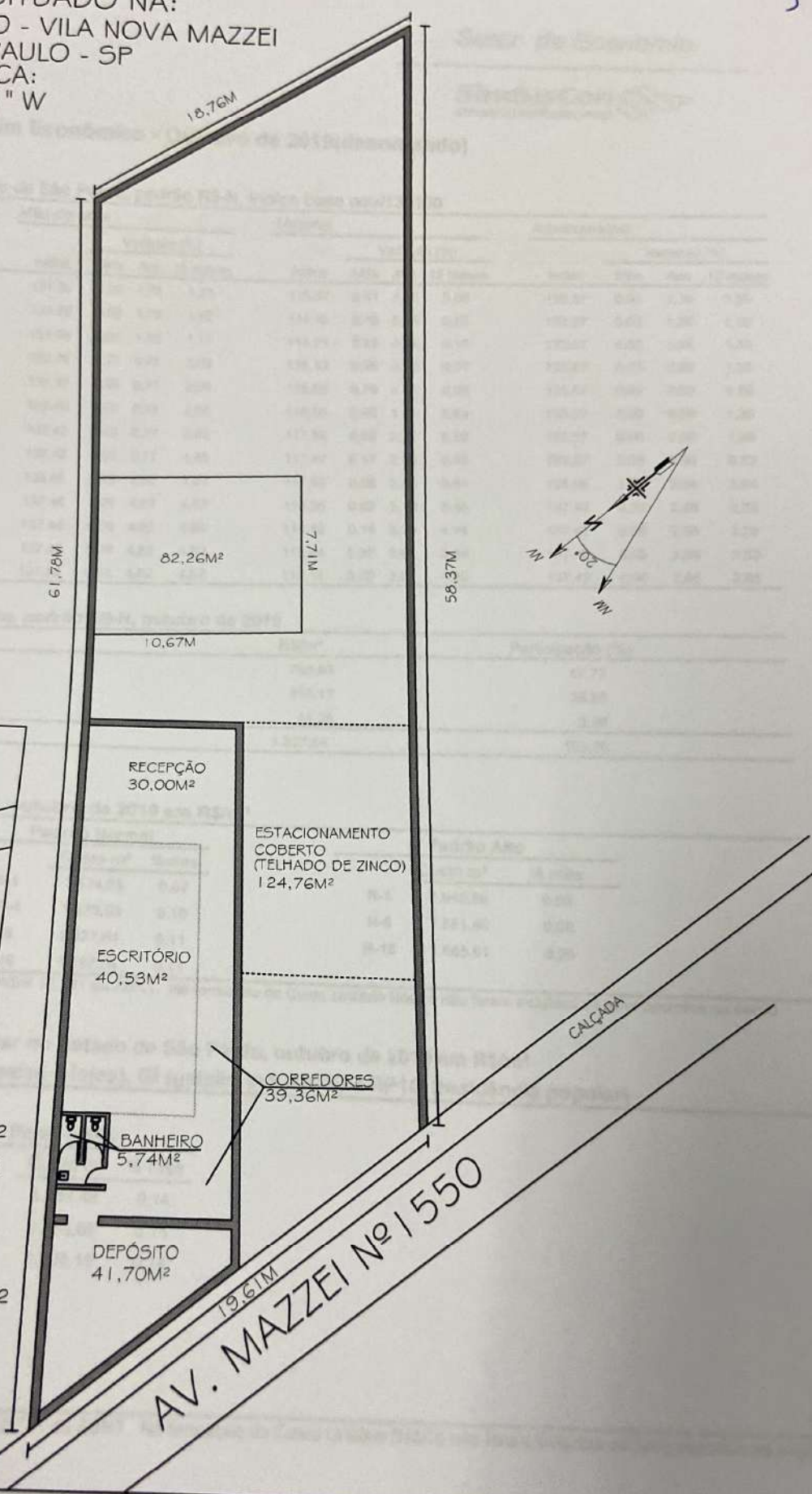


DE AREA TERRENO  
 DO MATRICULAS 1020  
 DE AREA GALPAO  
 DE AREA CASA: 82  
 DE AREA ESTACIONAMENTO  
 Nº 124.76MP  
 TOTAL CONSTRUIDA: 64,35MP


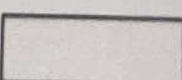
AV. MAZZEI Nº 1550  
 PERIMETRO ALVENARIA  
 PERIMETRO CASA



LOCAL DO IMÓVEL SITUADO NA:  
 RUA: MAZZEI Nº 1550 - VILA NOVA MAZZEI  
 CEP: 02310-002 - SÃO PAULO - SP  
 COORDENADA GEOGRÁFICA:  
 23° 06' S 46° 35' 51" W



DE ÁREA TERRENO  
 (ÁREA MATRÍCULA): 1 020,00M<sup>2</sup>  
 DE ÁREA GALPÃO: 157,33M<sup>2</sup>  
 DE ÁREA CASA: 82,26M<sup>2</sup>  
 DE ÁREA ESTACIONAMENTO  
 124,76M<sup>2</sup>  
 DE ÁREA CONSTRUÍDA: 364,35M<sup>2</sup>

MURO DE DIVISA DO TERRENO  PERÍMETRO ALVENARIA GALPÃO  
 NAVAL (ESCRITÓRIO)  PERÍMETRO CASA



617  
5

Setor de Economia



Boletim Econômico - Outubro de 2019(desonerado)

Construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global	Variação (%)				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
123,92	0,16	3,01	3,36	131,39	0,00	1,75	1,73	113,57	0,41	5,10	6,06	133,57	0,00	1,36	1,36	
124,29	0,30	3,32	3,63	131,39	0,00	1,75	1,82	114,46	0,78	5,93	6,63	133,57	0,00	1,36	1,36	
124,40	0,08	3,41	3,41	131,39	0,00	1,75	1,75	114,71	0,22	6,16	6,16	133,57	0,00	1,36	1,36	
125,13	0,58	0,58	3,58	132,40	0,77	0,77	2,09	115,12	0,36	0,36	6,07	133,57	0,00	0,00	1,36	
125,51	0,31	0,89	3,58	132,40	0,00	0,77	2,09	116,03	0,79	1,15	6,05	133,57	0,00	0,00	1,36	
125,73	0,18	1,07	3,78	132,40	0,00	0,77	2,06	116,55	0,45	1,60	6,63	133,57	0,00	0,00	1,36	
126,02	0,23	1,31	3,77	132,40	0,00	0,77	2,06	117,24	0,60	2,21	6,59	133,57	0,00	0,00	1,36	
126,11	0,07	1,37	3,27	132,40	0,00	0,77	1,48	117,44	0,17	2,38	6,22	133,57	0,00	0,00	0,72	
128,24	1,89	3,09	4,36	136,05	2,75	3,55	3,67	117,53	0,08	2,46	5,61	136,96	2,54	2,54	2,04	
129,34	0,85	3,97	4,87	137,46	1,04	4,62	4,62	118,26	0,62	3,10	5,48	137,42	0,34	2,88	2,29	
129,43	0,07	4,05	4,59	137,46	0,00	4,62	4,62	118,49	0,19	3,29	4,74	137,42	0,00	2,88	2,29	
129,58	0,12	4,17	4,74	137,46	0,00	4,62	4,62	118,84	0,30	3,61	5,08	137,42	0,00	2,88	2,88	
129,73	0,11	4,28	4,89	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,95	137,42	0,00	2,88	2,88	

Unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2019

	R\$/m²	Participação (%)
Administrativas	766,93	57,77
Sociais: 142,85%	516,13	38,88
	44,58	3,36
	1.327,64	100,00

Unitário básico no Estado de São Paulo\*, outubro de 2019 em R\$/m²

Custo m²	% mês	Padrão Normal		Padrão Alto			
		Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
1.314,34	0,09	R-1	1.614,24	0,07	R-1	1.942,36	0,03
202,30	0,14	PP-4	1.523,02	0,10	R-8	1.561,40	0,08
146,43	0,16	R-8	1.327,64	0,11	R-16	1.685,61	0,25
99,36	0,14	R-16	1.287,24	0,11			

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

Construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2019 em R\$/m² (padrões livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal		Padrão Alto		
Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
	0,15	CAL-8	1.631,48	0,14
	0,15	CSL-8	1.433,68	0,14
	0,15	CSL-16	1.906,15	0,14

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



618  
5

Setor de Economia



Boletim Econômico - Outubro de 2019(desonerado)

Preços médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2019

	R\$/h	Varição mês (%)
	6,70	0,00
	8,20	0,00
	8,26	0,00
	8,29	0,00
	8,52	0,00
	8,41	0,00
	8,52	0,00

Preço médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2019

	R\$/h	Área Real	Área Equivalente	Varição mês (%)
Preço médio	51,90			0,00
R1-B Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	59,54	51,90	
R1-N Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, sala social, sala de circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	3	109,44	99,47	
R2 Residência unifamiliar padrão médio: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e outro com banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).	4	224,97	210,44	
R3 Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.	1	32,58	28,94	



CUB/m<sup>2</sup>Índice Unitário Básico  
Indicador dos custos do setor da  
Construção Civil

### Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 2721:2006

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m <sup>2</sup> )	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
R1-B	<b>Residência unifamiliar padrão baixo:</b> 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	<b>Residência unifamiliar padrão normal:</b> 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	3	106,44	99,47
R1-A	<b>Residência unifamiliar padrão alto:</b> 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)	4	224,82	210,44
RP1Q	<b>Residência unifamiliar popular:</b> 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha	1	39,56	39,56



sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m <sup>2</sup> )	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
PP-5	<p><b>Residência multifamiliar - Projeto de interesse social:</b> Térreo e 4 pavimentos/tipo <i>Pavimento térreo:</i> Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. <i>Pavimento-tipo:</i> Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.</p>	2	991,45	978,09
PP-B	<p><b>Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo:</b> térreo e 3 pavimentos-tipo <i>Pavimento térreo:</i> Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. <i>Pavimento-tipo:</i> Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.</p>	2	1.415,07	927,08



Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)
<p><b>Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal:</b> Pilotis e 4 pavimentos-tipo.</p> <p><i>Pilotis:</i> Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita.</p> <p><i>Pavimento-tipo:</i> Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.</p>	3	2.590,35	1.840,45
<p><b>Residência multifamiliar padrão baixo:</b> Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo</p> <p><i>Pavimento térreo:</i> Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas.</p> <p><i>Pavimento-tipo:</i> Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.</p>	2	2.801,64	1.885,51



sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)
R8-N	<p><b>Residência multifamiliar, padrão normal:</b> Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo.</p> <p><b>Garagem:</b> Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.</p> <p><b>Pilotis:</b> Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita.</p> <p><b>Pavimento-tipo:</b> Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.</p>	3	5.998,73	4.135,22
R8-A	<p><b>Residência multifamiliar, padrão alto:</b> Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo.</p> <p><b>Garagem:</b> Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p><b>Pilotis:</b> Escada, elevadores, hall de entrada, salão festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central gás e guarita.</p> <p><b>Pavimento-tipo:</b> Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.</p>	4	5.917,79	4.644,79



Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m <sup>2</sup> )	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
<p><b>16-N Residência multifamiliar, padrão normal:</b> Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo.</p> <p><b>Garagem:</b> Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.</p> <p><b>Pilotis:</b> Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita.</p> <p><b>Pavimento-tipo:</b> Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.</p>	3	10.562,07	8.224,50
<p><b>5-A Residência multifamiliar, padrão alto:</b> Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo.</p> <p><b>Garagem:</b> Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p><b>Pilotis:</b> Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita.</p> <p><b>Pavimento-tipo:</b> Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, cozinha, área de serviço completa e varanda.</p>	4	10.461,85	8.371,40



sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m <sup>2</sup> )	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
CSL-8	<b>Edifício comercial, com lojas e salas:</b> Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <i>Pavimento térreo:</i> Escada, elevadores, hall de entrada e lojas <i>Pavimento-tipo:</i> Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	-	5.942,94	3.921,55
CSL-16	<b>Edifício comercial, com lojas e salas:</b> Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <i>Pavimento térreo:</i> Escada, elevadores, hall de entrada e lojas <i>Pavimento-tipo:</i> Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	-	9.140,57	5.734,46
8	<b>Edifício Comercial Andares Livres:</b> Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <i>Pavimento térreo:</i> Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. <i>Pavimento-tipo:</i> Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.	-	5.290,62	3.096,09
	<b>Galpão Industrial:</b> Área composta um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um	-	1.000,00	-



## Nota técnica

### Tabela do CUB/m<sup>2</sup> desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 que trata, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil.

Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0.

Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários).

A metodologia de cálculo do CUB/m<sup>2</sup> desonerado é a mesma do CUB/m<sup>2</sup> e obedece ao disposto na Lei 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m<sup>2</sup> desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências.

Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m<sup>2</sup> entrar em contato com o setor de economia do Sinduscon-SP, pelo e-mail [econ@sindusconsp.com.br](mailto:econ@sindusconsp.com.br).