



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

1

25
D

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 9^a VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS.

Processo nº: 1010135-52.8.26.0562

Nº de Ordem: 689 / 2002

9º Ofício

2002
FERNANDO PINTO TUZZOLO,

engenheiro civil registrado no CREA-SP sob nº 146.158/D, Perito
Judicial nomeado por V. Excia. nos autos da AÇÃO de EXECUÇÃO
que MANOEL GOMES FERREIRA move contra ANTÔNIO ROBERTO
DERENZIO, em curso pelo Cartório do 9º Ofício (Processo nº 689 /
2002), tendo procedido aos estudos, pesquisas e diligências que se
fizeram necessárias ao cabal desempenho de suas funções, vem, mui
respeitosamente à presença de V. Excia., apresentar os resultados de
seu trabalho, consubstanciado no seguinte

562 ESTS 15.00116497-3 300415 0944 20

L A U D O



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

2

76
D

RESUMO DO LAUDO

- OBJETIVO DO LAUDO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL	VALOR
ESPAÇO ou VAGA Nº 05 – localizada no pavimento térreo do EDIFÍCIO RESIDENCIAL MAIRATÁ – bairro Pompéia – município de Santos (Matrícula nº 19.590 do 3º Cartório de Registro da Imóveis da Comarca de Santos – fls. 21/22 dos autos)	R\$ 38.000,00 (Trinta e oito mil reais)
VALOR DA METADE DO IMÓVEL do ESPAÇO ou VAGA Nº 05 – EDIFÍCIO MAIRATÁ (conforme TERMO DE PENHORA) de fls. 25 dos autos	R\$ 19.000,00 (Dezenove mil reais)
Data-base: <u>ABRIL / 2015</u>	

À seguir, apresentamos a descrição detalhada do imóvel avaliando bem como a metodologia empregada, no qual foram expostas as razões que nos levaram à essa conclusão de valor:

Av. Conselheiro Nébias, 688 - Conj. 41 - CEP 11045-002 - Santos - SP - Tel.: (13) 3222-4142 - Fax: (13) 3234-6431
Celular: (13) 99712-4180 - e-mail: fernando@tuzzolo.com.br



1-) OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, o cálculo do valor atual da **VAGA DE GARAGEM Nº 05**, demarcado no piso do pavimento, localizado no pavimento térreo “**EDIFÍCIO RESIDENCIAL MAIRATÁ**”, situado à **Rua Rio Grande do Norte nº 66**, bairro Pompéia, município de **SANTOS**.

2-) DESCRIÇÃO

A vaga de garagem objeto da presente avaliação é parte integrante do “Edifício Residencial Mairatá” construído em um terreno que mede 20,00 (vinte) metros de frente para a Rua Rio Grande do Norte, por 50,00 (cinquenta) metros da frente aos fundos, encerrando o mesmo a área de 1.000,00 m², como consta do lançamento cadastral do mesmo junto à Prefeitura Municipal de Santos.

A quadra que contém o edifício em questão é complementada pelos seguintes logradouros: República Argentina, Rua Ceará, Praça Benedito Calixto e Rua Euclides da Cunha.

O local em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como, rede de água e esgoto, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, telefone, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, transporte coletivo nas proximidades, entre outros.



MEMBRO TITULAR

18
FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

4

O prédio possui estrutura de concreto armado, alvenaria executada com blocos de concreto/cerâmicos, fachadas principal e laterais revestidas com pastilhas cerâmicas, compondo-se de um único bloco constituído por pavimento térreo contendo hall social, hall de serviço, quarto de medidores, sanitário, depósito e vagas demarcadas para autos; mezanino destinado às vagas de garagens de autos, e 09 (nove) pavimentos superiores com 04 (quatro) apartamentos por andar, sendo os do nono andar do tipo "duplex" (cobertura); acima do último pavimento localizam-se a casa de máquinas, barrilete e caixa d'água superior.

O espaço ou VAGA N° 05, demarcada no piso do pavimento, localizado no pavimento térreo do Edifício Residencial "Mairatá", possui a área útil de 14,20 m², área comum de 2,63 m², perfazendo a área total de 16,83 m² e uma fração ideal de 0,244% no terreno, confrontando de um lado, com o espaço ou vaga sob nº 06, de outro lado com os espaços ou vagas sob nºs. 02 e 04, nos fundos, com acesso social e na frente com uma área livre.

A vaga de garagem em questão encontra-se matriculada sob nº 19.590 no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

De acordo com consulta efetuada ao setor de cadastro da Prefeitura Municipal de Santos, o edifício que contém a garagem objeto da presente avaliação teve a "Carta de Habitação" ou "Habite-se" expedida no ano de 1983, possuindo portanto o prédio a idade real atual de 31 (trinta e um) anos completos.

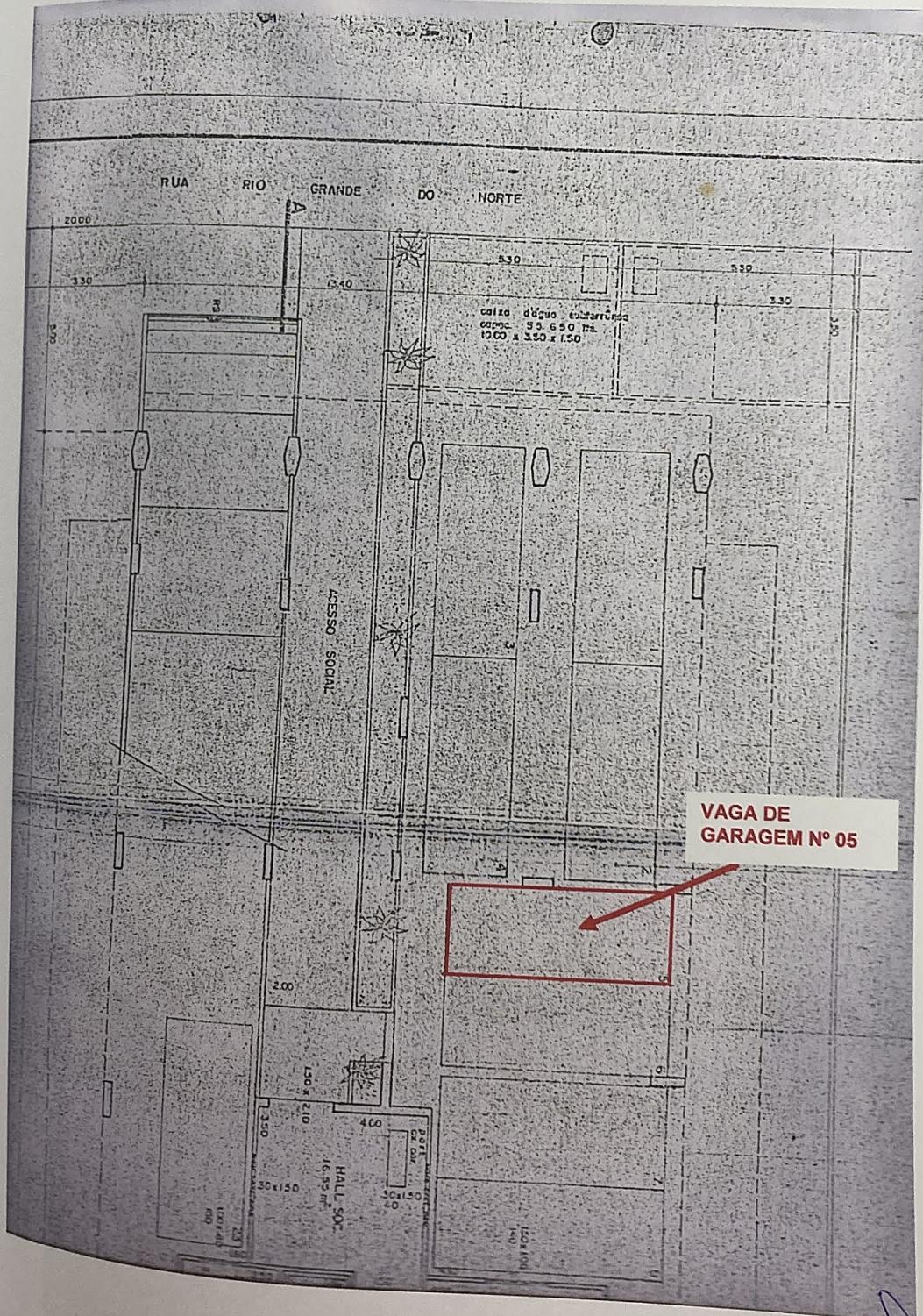
The logo consists of a stylized profile of a man's head facing left, enclosed within a circular frame. Below the head, the letters "BAPE" are written in a bold, sans-serif font.

MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

5



Av. Conselheiro Nébias, 688 - Conj. 41 - CEP 11045-002 - Santos - SP - Tel.: (13) 3222-4142 - Fax: (13) 3234-6431
Celular: (13) 99712-4180 - e-mail: fernando@tuzzolo.com.br



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

6

80
D

As fotos extraídas do "GOOGLE EARTH" ilustram a localização do edifício e as obtidas na vistoria efetuada "in loco" ilustram as características da vaga de garagem objeto da avaliação:

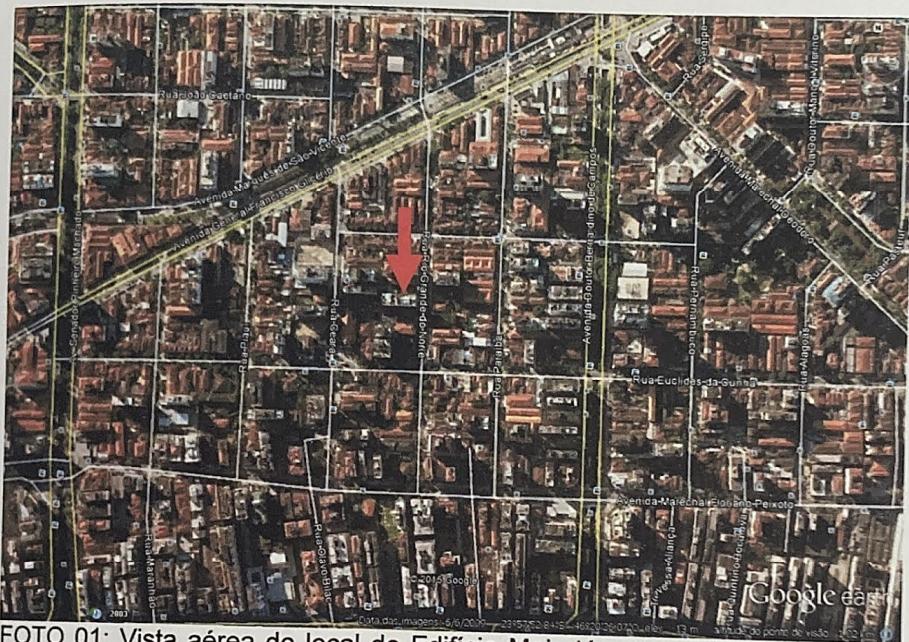


FOTO 01: Vista aérea do local do Edifício Mairatá, que contém a garagem avaliada, situado à Rua Rio Grande do Norte nº 66, bairro Pompéia, município de Santos.



FOTO 02: Detalhe da localização do Edifício "Residencial Mairatá".

Av. Conselheiro Nébias, 688 - Conj. 41 - CEP 11045-002 - Santos - SP - Tel.: (13) 3222-4142 - Fax: (13) 3234-6431
Celular: (13) 99712-4180 - e-mail: fernando@tuzzolo.com.br

✓
FPT



FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

7

81

D



FOTO 03: Vista do Edifício "Mairatá", localizado à Rua Rio Grande do Norte nº 66.



FOTO 04: Vista da vaga de garagem nº 05.



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

8

3-) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Toda metodologia aplicada no presente trabalho fundamenta-se nas Normas de Avaliações do "IBAPE" – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e na NBR 14.653-2 – Parte 2 – Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos – da "A.B.N.T." – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para apurarmos o valor atual do imóvel, utilizaremos o "**Método Evolutivo**", onde a composição do valor total do bem é feita pela somatória do valor da parcela do terreno e do valor da parcela das benfeitorias, sendo ainda considerado que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método do custo de reprodução.

A seguir, passamos a expor a metodologia a ser empregada no cálculo de cada uma das parcelas:

3.1-) TERRENO

O valor correspondente à parcela do terreno será obtido mediante a utilização da seguinte expressão:



FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

9

$$Vt = At \times Vu , \quad \text{onde:}$$

Vt = Valor da parcela do terreno (R\$).

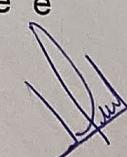
At = Área ou fração ideal do terreno (m^2).

Vu = Valor unitário médio (R\$ / m^2).

Para o cálculo do valor unitário médio de terreno (Vu), procedemos a uma pesquisa no mercado imobiliário local com o intuito de colher elementos comparativos em oferta e/ou transacionados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliado.

Pesquisas de elementos comparativos discriminadas no **anexo nº 01** deste trabalho, concluíram pelo valor unitário médio correspondente ao local objeto da avaliação, obedecendo ao seguinte “tratamento por fatores”:

- Os fatores devem ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou a incidência da elasticidade de oferta.

- Estabelecida a situação paradigmática, procede-se a homogeneização através do ajuste por fatores e é determinado o valor unitário médio (Vu). 



- A incidência de alguns desses fatores na homogeneização dos elementos amostrais à situação paradigma pode coincidir com a própria situação do avaliado, como por exemplo, é a aplicação do "fator localização". Em outros fatores, como é o caso do "fator testada", isto geralmente não ocorre. Por isso, torna-se necessário considerar, primeiramente, as respectivas influências dos fatores utilizados na homogeneização à condição paradigma (V_u) (por exemplo, quanto à topografia do terreno – se plano, em aclive ou em declive), e após a aplicação e validação de todos os fatores, na referida condição, é que devem ser aplicados os ajustes referentes aos atributos específicos do imóvel avaliado, em relação ao que foi adotado como situação paradigma.

3.2-) CONSTRUÇÃO

O valor da parcela correspondente à construção do imóvel será obtido mediante a seguinte expressão:

$$V_c = A_c \times V_{uc} \times F_{oc}, \text{ onde:}$$

V_c = Valor da parcela correspondente à construção.

A_c = Área construída do imóvel (m^2).

V_{uc} = Valor unitário de construção (R\$ / m^2).

F_{oc} = Coeficiente de depreciação em décorrência da idade da edificação.



Quanto ao valor unitário de construção, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2006 – IBAPE/SP”, concebido nos moldes do estudo “Edificações – Valores de Venda” (2002) elaborado pela Comissão de Peritos e Avaliadores nomeada pelo Provimento nº 02/86 (Edificações – Valores de venda), onde é recomendada a utilização desses novos valores e/ou intervalos a partir do mês de MARÇO/2006, e onde o valor unitário da construção é obtido de acordo com o padrão construtivo do imóvel avaliado, através da correlação com o valor padrão de R₈N do CUB – “Custo Unitário Básico de Edificações”.

O Novo CUB que representa o custo médio do mercado residencial correspondente ao padrão R₈N é calculado mensalmente pelo Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, e publicado através de boletins econômicos que integram jornais e revistas, dentre elas a Revista “Construção/Mercado”.

O último valor oficialmente publicado resulta em R\$ 1.175,25 / m², correspondente ao mês de MARÇO/2015 (tabela juntada ao presente trabalho como **anexo nº 02**); para o mês atual (ABRIL/2015), será considerado este último valor publicado acrescido da variação percentual estimada de 0,50%, resultando portanto o valor de R₈N atualizado para ABRIL/2015 aproximado de R\$ 1.175,25 / m² x 1,005 ≈ R\$ 1.181,13 / m².

Esse mesmo trabalho dispõe em seu item VI.7 (Recomendações) que as garagens ou outras partes componentes das construções residenciais, podem ser avaliadas pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram.



MEMBRO TITULAR

80
FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

12

Quanto à depreciação em decorrência da idade da edificação e de seu estado de conservação, será obtido o critério do Método "Ross-Heidecke", que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela "A", apresentada a seguir:

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na tabela "B" apresentada a seguir, mediante dupla entrada, onde na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – I_0 e a vida referencial I_r – relativa ao padrão construtivo dessa construção e na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação, fixado segundo as faixas especificadas.



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

13

TABELA "A"

Classe	Tipo	Padrão	Vida referencial (anos)	Valor residual (%)
Residencial	Barraco	Rústico	05	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10



TABELA "B"

Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	A	b	c	D	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



O estado de conservação do imóvel deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos.

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, que constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificações sem valor
- i) Sem valor

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao porcentual da vida útil ($V\%$) e o estado de conservação, teremos fazendo-se a interpolação de valores na tabela de "Ross-Heidecke", o valor de "K".



FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

16

90
D

Isto posto, exposta a metodologia de cálculo, passamos ao cálculo de cada uma das parcelas, e, consequentemente, o valor final da "VAGA DE GARAGEM Nº 05" do Edifício "Mairatá", situado à Rua Rio Grande do Norte nº 66:

- TERRENO - Fração ideal de terreno = 0,244% do terreno

$$\text{Fração ideal de terreno} = (0,244 \times 1.000,00) / 100$$

$$\text{Fração ideal de terreno} = 2,44 \text{ m}^2$$

$$V_{ut} = \text{R\$ } 4.721,27 / \text{m}^2 \quad (\text{anexo n}^{\circ} 01)$$

(já com os coeficientes de forma considerados)

$$V_t = 2,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.721,27 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 11.519,90$$

- CONSTRUÇÃO - Área construída total = 16,83 m²

PADRÃO: Garagens de Edifício com Apartamentos
Padrão Médio com elevador

$$V_{uc} = 1,926 \times R_N$$

F_{oc}:

- IDADE DO PRÉDIO: 30 anos completos

- VIDA REFERENCIAL (I_r): 60 anos

- VALOR RESIDUAL (R): 20%

D. J. M.



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

17

$$V\% = 30 / 60 \simeq 0,50$$

$$K = 0,609
(coluna "c" - estado regular de conservação)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,609 * (1 - 0,20) = 0,6872$$

$$R8N \text{ (março/2015)} = R\$ 1.175,25 / m^2
valor oficial$$

$$R8N \text{ (abril/2015)} \simeq R\$ 1.181,13 / m^2
valor estimado (+0,50%)$$

$$V_c = 16,83 \text{ m}^2 \times 1,926 \times R\$ 1.181,13 / \text{m}^2 \times 0,6872$$

$$V_c = R\$ 26.310,02$$

VALOR DO IMÓVEL

$$Vi = Vt + Vc$$

$$Vi = R\$ 11.519,90 + R\$ 18.298,00$$

$$Vi = R\$ 37.829,92$$

ou, arredondando-se ao limite de 1.0% segundo as Normas de Avaliações, teremos:

$$Vi = R\$ 38.000,00 \text{ (Trinta e oito mil reais)}$$

DATA-BASE: ABRIL / 2015



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D 18

32

D

4-) CONCLUSÃO

De todo o exposto no presente trabalho, concluímos pelo seguinte valor atual para a VAGA DE GARAGEM Nº 05 no piso do pavimento térreo do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL MAIRATÁ", localizado à RUA RIO GRANDE DO NORTE Nº 66, bairro Pompéia, município de SANTOS.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 38.000,00

(Trinta e oito mil reais)

DATA-BASE: ABRIL / 2015

VALOR DA METADE IDEAL DO IMÓVEL

(Termo de Penhora de fls. 25 dos autos) : **R\$ 19.000,00**

(Dezenove mil reais)

DATA-BASE: ABRIL / 2015

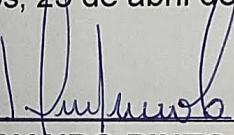
Haut



5-) ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação impresso no anverso de 19 (dezenove) folhas, rubricadas as anteriores, e esta última datada e assinada. Acompanham 02 (dois) anexos.

Santos, 23 de abril de 2.015.


ENGº FERNANDO PINTO TUZZOLO
CREA-SP 146.158/D
PERITO JUDICIAL

- MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia –

- MEMBRO FUNDADOR DO NÚCLEO
REGIONAL DO IBAPE – Baixada –
Santista –

- MEMBRO DA COMISSÃO TÉCNICA
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE -
ENGENHARIA DA A. E. A. S. – As -
sociação de Engenheiros e Arquite-
tos de Santos –

- MEMBRO TITULAR DA CÂMARA DE
ENGENHEIROS AVALIADORES DO
IAPAS – Coordenadoria Regional –
de Engenharia –

94
FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D



ANEXO Nº 01

- HOMOGENEIZAÇÃO – “TRATAMENTO POR FATORES”

- RUA RIO GRANDE DO NORTE Nº 66

BAIRRO POMPÉIA - MUNICÍPIO DE SANTOS

- HOMOGENEIZAÇÃO / QUADRO-RESUMO

ubscr.



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

95
D

ELEMENTO N° 01

Local: Rua Tocantins n° 51/53/55

Trecho: Entre Rua Luiz Suplicy e
Rua Goiás

Fonte: Placa de “Vende-se” no local
Tratar tel: (13)-3202-3300

Informante: Ideal Imobiliária - Sr. Silas (corretor)

Valor: R\$ 4.080.000,00 (oferta)

Data: Julho / 2014

Área Terreno: 680,00 m²

Frente do Terreno: 16,00 metros

I.F.: 3.020,00

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.



FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

ELEMENTO N° 02

Local: Rua Paraíba nº 110

Trecho: Entre Rua Euclides da Cunha e
Av. Marechal Floriano Peixoto

Fonte: Placa de "Vende-se" no local
Tratar tel: (13)-3385-0090 / (13)-99768-3444

Informante: B S Imóveis - Sr. Rogério - Sra. Renata (corretora)

Valor: R\$ 2.300.000,00 (oferta)

Data: Fevereiro / 2015

Área Terreno: 506,00 m²

Frente do Terreno: 15,00 metros

I.F.: 2.829,00



FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

gt
D
ELEMENTO N° 03

Local: Rua Vitor de Lamare

Trecho: Entre Rua Colômbia e
Rua Acácio Nogueira

Fonte: Zampier Imóveis
Av. Conselheiro Nébias nº 703 - conj. 2.110

Informante: Tel: (13)-3019-1188 / (13)-7818-6584 - Creci: 81.365-SP

Valor: R\$ 12.000.000,00 (oferta)

Data: Julho / 2014

Área Terreno: 1.530,00 m²

Frente do Terreno: 34,00 metros

I.F.: 3.087,00



FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

ELEMENTO N° 04

Local: Rua Osvaldo Cruz nº 551

Trecho: Entre Av. Bartolomeu de Gusmão e
Av. Dr. Epitácio Pessoa

Fonte: Placa de "Aluga-se" no local
Tratar: L.C. Imóveis - Tel: (13)-3288-3366 - Creci: 18.418

Informante: Sr. Luís Carlos - Tel: (13)-99775-1848 / (13)-99612-6927

Valor: R\$ 3.000.000,00 (oferta)

Data: Abril / 2015

Área Terreno: 420,00 m²

Frente do Terreno: 14,00 metros

I.F.: 3.770,00



FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

ELEMENTO N° 05

Local: Av. Conselheiro Nébias

Trecho: Entre Rua Amílcar Mendes Gonçalves e
Rua Bias Bueno

Fonte: Zampier Imóveis
Av. Conselheiro Nébias nº 703 - conj. 2.110

Informante: Tel: (13)-3019-1188 / (13)-7818-6584 - Creci: 81.365-SP

Valor: R\$ 23.000.000,00 (oferta)

Data: Janeiro / 2015

Área Terreno: 2.282,00 m²

Frente do Terreno: 32,60 metros

I.F.: 4.744,00