
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor Justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Terrenos Urbanos + Edificações;

Localização:

**Rua Alegre, 1.086, 1.096, 1.108, 1.116 e 1.126 – Santa Paula - São
Caetano do Sul - SP.**

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de Fevereiro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;	5
3 HISTÓRIA	6
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS GERAIS.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO.....	7
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO.....	9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	9
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS	10
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	10
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	11
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO.....	12
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO	13
8.3 VALOR LOCAÇÃO	14
9 ANEXOS	16
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	16
9.2 DOCUMENTAÇÃO.....	25
9.3 DADOS DE MERCADO	36
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	37

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA Nº 700	
ITEM AVALIADO	VALORES
a) Valor Terreno	R\$ 670.000,00 (Seiscentos e Setenta mil Reais)
b) Valor de Locação	R\$ 3.600,00/mês (Três mil e seiscentos Reais mensais)

MATRÍCULA Nº 27.264	
ITEM AVALIADO	VALORES
a) Valor Terreno	R\$ 700.000,00 (Setecentos mil Reais)
b) Valor de Locação	R\$ 3.740,00/mês (Três mil, setecentos e quarenta Reais mensais)

MATRÍCULA Nº 14.343	
ITEM AVALIADO	VALORES
a) Valor Terreno	R\$ 700.000,00 (Setecentos mil Reais)
b) Valor de Locação	R\$ 3.740,00/mês (Três mil, setecentos e quarenta Reais mensais)

MATRÍCULA Nº 5.080	
ITEM AVALIADO	VALORES
a) Valor Terreno	R\$ 700.000,00 (Setecentos mil Reais)
b) Valor de Locação	R\$ 3.740,00/mês (Três mil, setecentos e quarenta Reais mensais)

MATRÍCULA Nº 27.260	
ITEM AVALIADO	VALORES
a) Valor Terreno	R\$ 700.000,00 (Setecentos mil Reais)
b) Valor Edificações e Demais Benfeitorias	R\$ 300.000,00 (Trezentos mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de Reais)
d) Valor de Locação	R\$ 5.400,00/mês (Cinco mil e quatrocentos Reais mensais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau I	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 20 de Abril de 2026.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal

3 VISTORIA

As vistorias externas dos imóveis avaliados foram realizadas no dia 09 de Abril de 2026, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 15,421 km² (2025);
- População Estimada: 172.693 habitantes (2025);
- Densidade demográfica: 10.805,23 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 136.147,1 (2023);
- IDH-M: 0,862 (2010)

5 DOCUMENTAÇÃO

Foram disponibilizadas cópias das matrículas n.ºs. 700, 27.264, 27.260, 14.343 e 5.080, expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul - SP. Cópias dos referidos documentos encontram-se anexadas ao laudo.

Cabe ressaltar que as documentações são utilizadas apenas para complemento das vistorias realizadas, auxiliando nas descrições dos imóveis, não sendo de nossa responsabilidade as verificações das situações legais dos imóveis.

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis sob avaliação, trata-se de cinco terrenos urbanos localizados Rua Alegre, 1.086, 1.096, 1.108, 1.116 e 1.126 – Santa Paula – São Caetano do Sul – SP.



Mapa de Localização



Satélite

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis em questão tratam-se de 5 (cinco) terrenos contíguos, situados na Rua Alegre, sob os números 1.086, 1.096, 1.108, 1.116 e 1.126, localizados no bairro Santa Paula, no município de São Caetano do Sul – SP.

Os terrenos apresentam áreas individualizadas, sendo 4 (quatro) deles com superfície de 220,00 m² cada, e 1 (um) com área de 210,10 m².

Sobre os referidos terrenos existem edificações, as quais, em sua maioria, não possuem valor comercial relevante, em razão do estado de conservação classificado como ruim, com presença de patologias construtivas significativas, além de apresentarem padrão construtivo baixo.

Destaca-se, entretanto, a existência de uma edificação com 2 (dois) pavimentos implantados em um dos lotes, identificado com o número 1.108, a qual, embora possua valor contributivo, encontra-se em estado de conservação que demanda reparos importantes, mantendo, ainda assim, padrão construtivo classificado como baixo.

Ressalta-se que os terrenos estão inseridos em área de manancial, condição que pode implicar restrições quanto ao uso e ocupação do solo, devendo tal fator ser considerado na análise de valor e potencial construtivo dos imóveis.

Matrícula Nº	Endereço	Área Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)
27.264	Rua Alegre, 1.096	220,00	-
5.080	Rua Alegre, 1.126	220,00	-
14.343	Rua Alegre, 1.116	220,00	-
700	Rua Alegre, 1.086	210,10	-
27.260	Rua Alegre, 1.108	220,00	287,18
		1.090,10	287,18

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis apresentam algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Estão localizados em região urbana e boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas os imóveis são favorecidos devido suas localizações privilegiadas, Estado de Conservação e Padrão de Construção.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo

estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	☐	☒	☐
		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 e características observadas no local pelo autor do laudo.	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.
4	Extrapolação	☒	☐	☐

		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando 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%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 15

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	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.

8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	☒	☐	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

8.3 VALOR LOCAÇÃO

Segundo o Método da Renda, o valor do imóvel é obtido através da capitalização da renda auferida pelo mesmo, ou seja, através da capitalização do valor locativo mensal. No presente caso, entretanto, deseja-se determinar o valor locativo a partir do valor de mercado, cuja avaliação foi efetuada anteriormente no presente laudo, portanto, no fluxo de caixa relativo à capitalização, a incógnita passa a ser o valor locativo.

O fluxo de caixa acima referido é apresentado a seguir:



VALOR DE MERCADO = VM

A capitalização do fluxo de caixa, acima representado, a uma taxa de Capitalização i , é obtida conforme a fórmula que segue:

$$VM = L \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

Obs.: A taxa i corresponde à uma taxa média extraída do mercado imobiliário que representa a relação entre o valor locativo e o valor de mercado. Esta taxa é função da tipologia do imóvel e de características intrínsecas e extrínsecas do mesmo;

Isolando L (valor locativo) na fórmula acima, obtém-se:

$$L = VM \frac{i}{(1 + i)^n - 1}$$

Ocorre, entretanto, que, o caso presente, por tratar-se da determinação da renda auferível com a locação do imóvel a partir do seu valor, consiste em uma série infinita (fluxos de caixa extensos) onde a fórmula acima assume a seguinte forma:

$$L = VM \times i$$

A título de exemplificação, adotado o valor de mercado do imóvel, acima obtido, de R\$ 4.730.000,00 uma taxa de capitalização variando de a 0,50 a 0,70% am.

Entretanto, é importante salientar que o modelo utilizado acima é probabilístico e não determinístico, ou seja, as variáveis: valor de mercado e taxa de capitalização são valores prováveis, isto é, apresentam pequenas incertezas que devem ser ponderadas estatisticamente.

Na presente avaliação, o fluxo de caixa foi solucionado probabilisticamente através de Simulações de Monte Carlo, conforme a seguir explicitado:

V. de Mercado R\$	P (%)	Perc.Loc. (%)	P (%)	Valor Locativo = DP(VP) =	3.742,66 607,40
560.000,00	20,00	0,50%	40,00	t de Student =	1,285626304 20% 1000
630.000,00	40,00	0,55%	70,00		
700.000,00	80,00	0,60%	85,00		
770.000,00	90,00	0,65%	90,00		
840.000,00	100,00	0,70%	100,00		

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Detalhes do imóvel



Detalhes do imóvel



Detalhes do imóvel

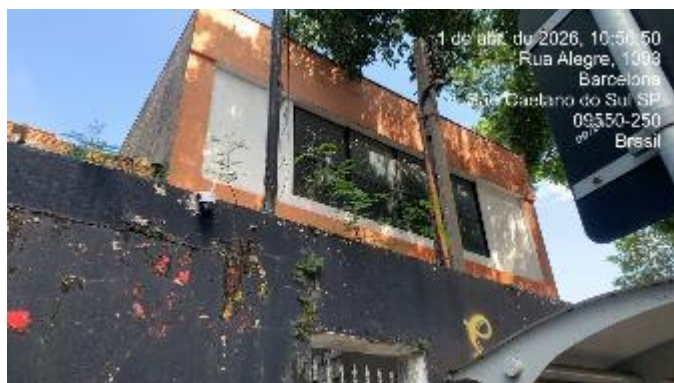
5



Detalhes do imóvel



Detalhes do imóvel



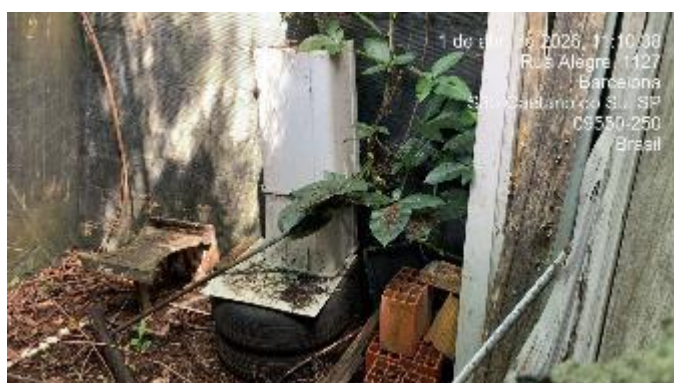
Detalhes do imóvel



Detalhes do imóvel



Detalhes do imóvel



Detalhes do imóvel

9.2 DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA Nº 700

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º Cartório de Registro de Imóveis
matrícula	ficha	DE SÃO CAETANO DO SUL
700	1	São Caetano do Sul, 30 de junho de 1976

"UM PRÉDIO DE TIJOLOS, coberto com telhas, situado nesta cidade e comarca, à rua Alegre, nº 1086, seu respectivo terreno, constituido por parte dos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, da Vila Eugênio, na Vila Barcelona, que mede nove metros e cinquenta e cinco centímetros de frente para a referida rua Alegre, por vinte e dois metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a mesma largura da frente, encerrando a área total de duzentos e dez metros e dez décimos quadrados, confrontando de ambos os lados e fundos, com propriedades que são ou foram de Ricieri Pinotti, e que o terreno está localizado a quarenta metros e quarenta e cinco centímetros da esquina da rua Maceió".

PROPRIETÁRIOS:- AUGUSTO GLION, italiano, C.M. 19, nº 1.226.479, e sua mulher PASCHOA MARIA DOTTO, brasileiras, proprietários, residentes nesta cidade, à rua Alegre, nº 1086.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 6.182, deste Cartório.

O Oficial

João De Conti

R.1 - M. 700, em 30 de junho de 1976. -- PROTOCOLO 1416.

TÍTULO:- Venda e compra.

TRANSMITENTES:- AUGUSTO GLION e sua mulher PASCHOA MARIA DOTTO, acima qualificados.

ADQUIRENTES:- ANTONIO BOLFAINE, brasileiro, casado, proprietário, residente nesta cidade, à rua Rafael Corrêa Sampaio, 919.

FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de 11 de junho de 1968, de notas do 2º Tabelião local, Luiz Alvarenga Meira, (L. 19, fls. 118).

IMÓVEL:- Prédio e terreno, à rua Alegre, nº 1086, acima matriculados.

VALOR:- Cr\$ 5.000,00 (Cinco mil cruzeiros novos).

Registrado por

(Sônia Tereza Dias de Carvalho)

Escrevente Habilitada

R.2 - M. 700, em 05 de julho de 1978 -- PROTOCOLO 6006.

TÍTULO:- Venda e compra.

TRANSMITENTES:- ANTONIO BOLFAINE e sua mulher NILCEA PONTES-BOLFAINE, brasileiros, proprietários, residentes nesta cidade, à rua Rafael Corrêa Sampaio, nº 919.

ADQUIRENTES:- JOÃO LUIZ GHION, ANTONIO BARREIRA BALHE, FERNANDO DECIO GHION, ANTONIO GHION, e FRANCISCO PEREIRA PINTO, ---

matrícula	ficha
700	1
verso	

todos brasileiros, casados, proprietários, residentes à rua Canária, nº 54, Parque Novo Oratório, em Santo André.-

FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de 29 de novembro de 1968, de notas do 2º Tabelião Local, Luiz Alvarenga Meira, (Lº 19, fls. 195).-

IMÓVEL:- Prédio e terreno, à rua Alegre, nº 1086, retro matriculados, confrontando de ambos os lados e fundos, com propriedades que são ou forma de Ricieri Pinotti ou sucessores, localizado à quarenta metros e quarenta e cinco centímetros da rua Maceió.-

VALOR:- Cr\$ 10.000,00 (Dez mil cruzeiros novos).-

Registrado por 
(Sônia Tereza Dias de Carvalho Pereira)
Escrevente Habilitada

R.3 - M.700, em 08 de janeiro de 1981.- PROTOCOLO 12.207.-

TÍTULO:- Pagamento em inventário.-

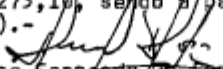
TRANSMITENTES:- ESPÓLIO DE JOSÉ LUIZ GHION.-

ADQUIRENTES:- GERCIZA DE SALES GHION, brasileira, do lar, CPF 068.079.338/00, residente e domiciliada em Santo André, Avenida Tietê, nº 2.584; EDNA APARECIDA GHION, brasileira, do lar, pubere, com 16 anos de idade; MARCELO AUGUSTO GHION, brasileiro, menor impúbere e ALEXANDRE GHION, brasileiro, menor impúbere, residentes e domiciliados no mesmo endereço.-

FORMA DO TÍTULO:- Formel de partilha, datado de 9 de maio de 1978, editado aos 22 de outubro de 1980, subscrito pelos escreventes Walter Antonio de Marcos e Gentil de Abreu, assinado pelos MM. Juizes, Drs. Wanderley Racy e Nilton Vieira de Melo, extraído dos autos de arrolamento dos bens deixados por falecimento de José Luiz Ghion, processado pelo Juízo de Direito e Cartório do 2º Ofício Cível da Comarca de Santo André, sendo a partilha homologada por sentença de 30 de março de 1978 do Dr. Clovis Castelo, transitada em julgado.-

IMÓVEL:- A QUINTA PARTE IDEAL do imóvel retro matriculado, na proporção de 1/2 para a viúva e primeira adquirente e 1/2 para os demais adquirentes.-

VALOR:- Cr\$13.200,00 (treze mil e duzentos cruzeiros) - (Valor venal/80 - R\$424.273,10, sendo a parte ideal no valor calculado de R\$4.854,62).-

Registrado por 
(José Fernando de Conti - Of. Maior)

R.4 - M.700 - em 08 de janeiro de 1981.- PROTOCOLO 12.208.-

TÍTULO:- Venda e compra.-

TRANSMITENTES:- ANTONIO BARREIRA BALHE e sua mulher JUDITH - GHION BARREIRA BALHE, RG 2.859.797-SP e 10.171.843-SP, respectivamente, CPF 462.255.528/04; ANTONIO GHION, RG 042.909-SP e sua mulher OLGA VITTE GHION, RG 7.436.608-SP, respectivamente

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 700 ficha 2

1.º Cartório de Registro de Imóveis
DE SÃO CAETANO DO SUL

São Caetano do Sul, 08 de janeiro de 19 81

(CONTINUAÇÃO DA FICHA 01), respectivamente, CPF 560.786.928/-27; FRANCISCO PEREIRA PINTO, RG 3.863.349-SP e sua mulher BRIGIDA JUDITH GHION PEREIRA, CPF 309.909.988/20, todos casados no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77; GERCIZA DE SALES GHION, viúva, RG 13.016.258-SP, que também se assina GERCIZA GHION, CIC 001.155.158/52, EDNA APARECIDA GHION, MARCELO AUGUSTO GHION e ALEXANDRE GHION, a primeira menor pubere com 20 anos de idade e os outros dois menores impúberes, com 10 e 5 anos de idade, respectivamente, estudantes, assistidos e representados pela mãe e tutora nata, todos brasileiros, industriários eles e elas do lar, residentes e domiciliados nesta cidade a Avenida Tietê 2584.-

ADQUIRENTE:- ANTONIO BURIN, brasileiro, do comércio, RG nº 2.279.308-SP, CIC 293.065.588/72, casado no regime de comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77 com Efigênia Graneiro Burin, residente e domiciliado a rua Nossa Senhora Aparecida, - 1.430, em Porto Ferreira, deste Estado, representado pelo procurador Dr. José Bueno Junior, brasileiro, casado, advogado, - CIC 060.270.168/68, residente e domiciliado nesta cidade, a - Al. São Caetano, 2546.-

FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública de 20 de maio de 1980, de notas do 2º Tabelião desta cidade, Interino Olga G. Meira, Livro 141, fls. 44.-

IMÓVEL:- O prédio nº 1086 da rua Alegre e seu respectivo terreno, retro matriculados.-

VALOR:- CR\$345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil cruzeiros) - (Valor venal/80 - CR\$424.273,00).-

Registrado por *[Assinatura]* (José Fernando de Conti - Of. Maior)

R.5/700, em 03 de setembro de 1984.- PROTOCOLO 20.771.-

COMPRA E VENDA:- Por escritura pública de 21 de setembro de 1982, lavrada nas Notas do 3º Tabelião desta cidade, Fernando Solon Borges, Livro 123, fls. 168/170, ANTONIO BURIN e sua mulher EFIGÊNIA GRANEIRO BURIN ou EPHIGÊNIA GRANEIRO BURIN, já qualificados, transmitiram o imóvel matriculado por venda feita a seus filhos JANETE BURIN, desquitada, do lar, CPF 042.542.248-85; RAQUEL BURIN, solteira, maior, estudante, dependente do CPF dos pais; DANIEL BURIN, brasileiro, solteiro, - maior, estudante, RG 9.888.330-SP, CIC 035.662.848-58 e ELIZABETE BURIN ZAGO, do lar, RG 12.888.976-SP, CPF 398.488.508-30 casada com Pedro Fortunato Zago no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Pascoal Moreira, 152, pelo preço certo e ajustado de CR\$1.018.016,21 (um milhão, dezoito mil, dezesseis cruzeiros e vinte e um centavos) - (venal/84 - CR\$3.133.785,00).-

Registrado por *[Assinatura]* (Bel. José Fernando de Conti - Of. Maior)

matricula	ficha
700	2
VERBO	

R.6/700, em 27 de janeiro de 1.987.- PROTOCOLO 26129.-
COMPRA E VENDA:- Por escritura pública de 15 de outubro de 1.986, lavrada nas Notas do 1º Tabelião desta cidade, Zigomar Leme da Silva, Livro 330, fls.12, os proprietários JANETE BURIM, brasileira, desquitada, do lar, CI RG.nº 15.360.683-SP.- e CIC.nº 042.542.248/85; RAQUEL BURIM, brasileira, solteira, maior, estudante, CI RG.nº 18.489.772-SP. e cic. 075.027.058/64; DANIEL BURIM, brasileiro, solteiro, maior, estudante, CI RG. nº 9.888.330-SP. e CIC.nº 035.662.848/58 e ELIZABETE BURIM ZAGO, dolar, CI RG.nº 12.888.976-SP. e seu marido PEDRO FORTUNATO ZAGO, administrador, CI RG.nº 5.086.647-SP. portadores do CIC. comum nº 398.488.508/30, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, todos residentes e domiciliados em São Paulo, Capital na Rua Pascoal Moreira nº 152, representados pelo procurador Antonio Burim, brasileiro, casado, comerciante, CI RG. número 2.279.308-SP. e CIC.nº 293.065.588/72, conforme procuração constante do título, transmitiu o imóvel matriculado por venda feita à JORLY - INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LIMITADA, com sede nesta cidade na Rua Alegre nº 1.116, CGC. MF. nº 59.286.641/0001-05, JUCESP. nº 400.183, em 23.06.1966 e posteriores alterações, representada pelos sócios Orivaldo Moro, Patrick Lieutaud e André Lieutaud, pelo preço certo e ajustado de CZ\$320.000,00 (trezentos e vinte mil cruzados), Valor venal de 1.986-97231.552,64.-
 Registrado por José Carlos B. Meneghin-Escrevente Autorizado).

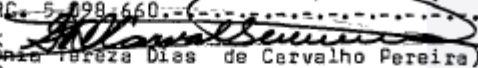
R.7/700, em 14 de fevereiro de 1995.- PROTOCOLO 38.283.-
PENHORA JUDICIAL:- Por R.Mandado Judicial datado de 03 de fevereiro de 1995, subscrito pela Diretora de Secretaria, Edileuza Bezerra Passos e assinado pelo MM.Juiz de Direito Presidente, Bosco Araujo de Menezes, da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Comarca, expedido nos Autos de Ação de Execução promovida contra JORLY - INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, Processo nº 1752/84, Mandado nº 75/95, o imóvel matriculado, foi penhorado em favor de CLAUDIO MARIM, do comércio, RG. 3.823.276, CIC. 055.715.378/68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com ODETE MARTONINCO e de dona Maria Martoninco; residentes e domiciliados em Campinas, deste Estado, a rua Pandiá Calógeras, nº 51, apto.72, Bairro do Cambuí, brasileiros, objetivando garantir o crédito de importância de R\$750.896,93 (CONTINUA NA FICHA 03).-----

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL 1º Cartório de Registro de Imóveis
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula 700 ficha 3

São Caetano do Sul, 16 de fevereiro de 1995

(CONTINUAÇÃO DA FICHA 02) (Setecentos e cinquenta mil, oitocentos e noventa e seis reais e noventa e três centavos, atualizada até 12 de dezembro de 1994, sendo nomeado depositário, Romualdo - Mooca, gerente, RG-5.098.660.-)

Registrado por 
(Sônia Pereira Dias de Carvalho Pereira)
Escrivente Autorizada

Av. 8/700, em 24 de outubro de 1997.- PROTOCOLO 41.967.-
FALÊNCIA: Pelo R.Mandado Judicial datado de 16 de outubro de 1997, subscrito pela Escrivã Diretora, Vanda Valéria Salemmi - Linhares e assinado pelo MM.Juiz de Direito, Dr. José Maria Câmara Junior, verifica-se que, por R.Sentença de 16.02.1996, do mesmo Magistrado, expedida no Processo nº 749/95 da 5ª Vara Cível desta Comarca e respectivo Cartório, foi decretada a **FALÊNCIA** de JORLY - INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, sendo atribuída a causa, o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais). O Auto foi lavrado pelo Oficial de Justiça, Maury Valentin em 13.08.1996, tendo como síndico da massa falida, o Dr. Olair Villa-Real, OAB nº 17.289, e o imóvel matriculado, que constitui ativo da massa falida, só poderá ser transferido, com ordem expressa judicial.

Averbado por 
(Sônia Pereira Dias de Carvalho Pereira)
Escrivente Autorizada

Documentos gravados em
Registro de Imóveis

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA Nº 27.264

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula **27.264** ficha **1** Em 09 de outubro de 2009.-

IMÓVEL: "UM PRÉDIO SOB N.º 1096 DA RUA ALEGRE, E SEU RESPECTIVO TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE 09 DA QUADRA "B" NA VILA BARCELONA, NESTA CIDADE, COMARCA E PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, distante 50,00m da esquina formada pelas Ruas Alegre e Maceió, medindo 10,00m (dez metros) de frente para a Rua Alegre, por 22,00m (vinte e dois metros) da frente aos fundos, encerrando a área total de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), confrontando, de um lado com o lote 19, de outro com o lote 21; e, nos fundos com o lote 09, todos da mesma quadra."-

PROPRIETÁRIO: ISAO ANIYA, japonês, Mod. "19" - RG n.º 3.172.7489, CPF/MF n.º 310.160.068-53, e sua mulher ATSUE ANIYA, brasileira; e HIDEO ANIYA, japonês, solteiro, mod. "19" - RG n.º 5.549.849, CPF/MF n.º 507.842.428-87, todos proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Alegre, 1096.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 23.644, feita em 19 de dezembro de 1974 nesta Unidade.-

O Oficial
(Bel. José Fernando de Paula)

Av. 1- M. 27.264, em 09 de outubro de 2009. PROTOCOLO 65.479.

INDISPONIBILIDADE: Pelo R. Ofício datado de 14 (quatorze) de setembro de 2009 (dois mil e nove), assinado pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Dagoberto Jerônimo do Nascimento, recebido hoje, extraído dos autos da Ação de Falência promovida por Mário Sérgio Marques e outros em face de JORLY INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, CNPJ n.º 59.286.341/0001-05, feito n.º 565.01.1995.003526-0, ordem n.º 749/95, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **ISAO ANIYA**, e de **HIDEO ANIYA**, dentre os quais inclui-se o presente imóvel.

Averbado por
(Bel. Nilson Roberto de Simone - Escrevente Autorizado)

PARA SÍMBOLO NÃO VÁLIDO

Documentos registrados eletronicamente pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP. www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

(continua no verso)

C. 032

MATRÍCULA Nº 27.260

matrícula: **27.260** ficha: **1** Em 09 de outubro de 2009.-

IMÓVEL: "UM PRÉDIO SOB N.º 1106 DA RUA ALEGRE, E SEU RESPECTIVO TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE 21 DA QUADRA "B" NA VILA BARCELONA, NESTA CIDADE, COMARCA E PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, localizado na quadra formada pelas Ruas Alegre, Joana Angélica, Maceió e Projetada "A", distante 80,00m da esquina formada pelas Ruas Alegre e Joana Angélica, medindo 10,00m (dez metros) de frente para a Rua Alegre, por 22,00m (vinte e dois metros) da frente aos fundos, encerrando a área total de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), confrontando, de um lado com o lote 20, de outro com o lote 22; e, nos fundos com o lote 08, todos da mesma quadra."-

PROPRIETÁRIO: ANTONIO GUARDIA, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Joana Angélica, 674.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 11.427 feita em 19 de setembro de 1967 nesta Unidade.-
O Oficial
(Bel. José Fernando De Lenti)

Av.1- M. 27.260, em 09 de outubro de 2009. PROTOCOLO 65.477.-
INDISPONIBILIDADE: Pelo R. Ofício datado de 14 (quatorze) de setembro de 2009 (dois mil e nove), assinado pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Dagoberto Jerônimo do Nascimento, recebido hoje, extraído dos autos da Ação de Falência promovida por Mário Sérgio Marques e outros em face de JORLY INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, CNPJ n.º 59.286.341/0001-05, feito n.º 565.01.1995.003526-0, ordem n.º 749/95, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **ANTONIO GUARDIA**, dentre os quais inclui-se o presente imóvel.
Averbado por
(Bel. Wilson Roberto Sumaré - Escrevente Autorizado)

PARA SIMPLOS E CERTIDÃO
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documentado e registrado pelo
www.ridigital.org.br

ri digital
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº 14.343

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º Cartório de Registro de Imóveis	
matrícula		ficha	
14.343		1	
SÃO CAETANO DO SUL - SP			
São Caetano do Sul, 16 de fevereiro de 1995			
"O PRÉDIO nº 1.116 da RUA ALEGRE, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, e seu respectivo terreno constituído pelo lote 22, da quadra "B", da Vila Barcelona, na qual é formada pelas ruas Joana Angélica e Maceió, distante setenta metros de esquina formada pelas referidas ruas, medindo dez metros de frente, igual largura nos fundos, por vinte e dois metros de frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de duzentos e vinte metros quadrados, confrontando-se, de um lado, com o lote 21, de outro, com o lote 23 e nos fundos, com o lote 07".----- CADASTRO MUNICIPAL:- (não consta).- PROPRIETÁRIA:- JORLY - INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, com sede nesta cidade, a rua Alegre, nº 1.116, CGC/MF, nº --- 59.286.641/0001-05, JUCESP, nº 400.181 e alterações.- REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 23.939, de 10 de março de 1975, deste Cartório.- O Oficial (Ass. José Fernando De Conti).- R.1/14.343, em 16 de fevereiro de 1995. - PROTOCOLO 38.283.- PENHORA JUDICIAL:- Por R.Mandado Judicial datado de 03 de fevereiro de 1995, subscrito pela Diretora de Secretaria, Edileuza Bezerra Passos e assinado pelo MM.Juiz de Direito (Presidente), Dr. Bosco Araujo de Menezes, da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Comarca, expedido nos Autos da Ação de Execução promovida contra JORLY - INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, Processo nº 1752/84, Mandado nº 75/95, o imóvel matriculado, foi penhorado em favor de CLÁUDIO MARIM, do comércio, RG. 3.823.276, CIO. 069.715.378/68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com ODETE MARTO-NINCO MARIM, encarregada de cobrança, filha de Onofre Martoninco e da dona Maria Martoninco, brasileiros, residentes e domiciliados em Campinas, desta Estado, a rua Pandiá Calógeras, nº 51, apto. 72, Bairro do Cambui, objetivando garantir o crédito de importância de R\$ 750.396,93 (Setecentos e cinquenta mil, oitocentos e noventa e seis reais e noventa e três centavos), atualizada até 12 de dezembro de 1994, sendo nomeado depositário, Romualdo Motta, Gerente, RG. nº 5.098.660.----- Registrado por (Ass. Maria Tereza Dias de Carvalho Pereira) Escrevente Autorizada Av.2/14.343, em 24 de outubro de 1997. - PROTOCOLO 41.967.- FALÊNCIA:- Pelo R.Mandado Judicial datado de 16 de outubro de 1997, subscrito pela Escrivã Diretora, Vanda Valéria Salemi - Linhares e assinado pelo MM.Juiz de Direito, Dr. José Maria - Câmara Junior, verifica-se que, por R.Sentença de 16.02.1996, do mesmo Magistrado expedida no Processo nº 749/95 da 5ª Vara Cível desta Comarca e respectivo Cartório, foi decretada a --			

MATRÍCULA Nº 5.080

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º Cartório de Registro de Imóveis
matrícula	ficha	DE SÃO CAETANO DO SUL
5080	1	São Caetano do Sul, 20 de outubro de 1980

"UMA CASA e seu respectivo terreno à rua Alegre nº 1.126, antigo nº 1.190, distante sessenta metros da esquina formada pelas ruas Alegre e Joana Angelica, na Vila Barcelona, perímetro urbano desta Comarca e 1.ª Circunscrição Imobiliária, medindo dito terreno, dez metros de frente, por vinte e dois metros de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando assim a área de duzentos e vinte metros quadrados, confrontando pela frente com a referida rua Alegre, e pelo lado direito de quem para o imóvel olha, confronta com o imóvel de propriedade de Jorly Instalações e Montagens Industriais Ltda.; do lado esquerdo confronta com o imóvel de propriedade de José Pace e sua mulher Maria Inês Maquilini Pace; e nos fundos confronta com o imóvel de propriedade de Alvaro Camargo Gomes Junior e Alcir das Neves Gomes, cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 95-030-020".

PROPRIETÁRIOS:- ALFREDO MAURO e sua mulher dona LAURA ROSA DE FARIA MAURO, brasileiros, casados, residentes nesta cidade, à rua Alegre nº 1126, portadores do CPF nº 100.806.518-87.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 51784, deste Cartório.

O Oficial Maior

Jose Fernando De Conti

R.1-M.5080, em 20 de outubro de 1.980.- PROTOCOLO-11.579.-

TÍTULO:- CARTA DE ADJUDICAÇÃO.-

TRANSMITENTE:- ESPÓLIO DE ALFREDO MAURO.-

ADQUIRENTE:- LAURA ROSA DE FARIA MAURO, brasileira, viúva, portadora da RC Nº 11.445.788, e do CPF Nº 100.806.518-87.

FORMA DO TÍTULO:- Carta de Adjudicação datada de 09 de julho de 1.980, subscrita pelo escrevente Jose Carlos Beneti e assinada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Luiz Correia Lima, extraída dos autos do arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Alfredo Mauro, aditada em 29 de agosto de 1.980, subscrita pelo mesmo escrevente e assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Samuel Alves de Melo Junior, que se processou pelo Juízo e Cartório da 1.ª. Vara e Ofício locais.-

IMÓVEL:- Uma casa e seu respectivo terreno situados à rua Alegre nº 1.126, antigo nº 1.190, desta cidade, acima matriculados.

VALOR:- Cr.\$ 389.072,15 (trezentos e oitenta e nove mil, setenta e dois cruzeiros e quinze centavos).-

CONDIÇÕES:- Adjudicação homologada por sentença de 14 de maio de 1.980, do Dr. Luiz Correia de Lima, que transitou em julgado.-

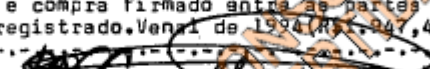
Registrado por

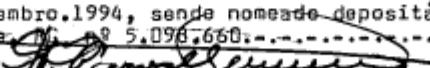
Jose Fernando De Conti (Jose Fernando De Conti - Of. Maior).-

R.2/5080, em 18 de julho de 1994.- PROTOCOLO 37.512.-

VENDA E COMPRA:- Por Escritura Pública (CONTINUA NO VERSO).-

matrícula	ficha
5080	1
VERSO	

de 05 de julho de 1994, de notas do 1º Tabelionato desta Comarca, Zílgomar Leme da Silva, Lº 415, fls. 02, o ESPÓLIO DE LAURA ROSA DE FÁRIA MAURO, fepese, digo, representado pela inventariante Maria Matilde Ciotti, nos termos do Alvará Judicial referido no título, onde a mesma encontra-se qualificada, transmitiu o imóvel matriculado, por venda feita a JORLY - INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, com sede nesta cidade, a rua Alegre, nº 1.116, Bairro Barcelona, CGC/MF. 59.286.841/0001-05, JUCESP. nº 400.183, e alterações, representada por seus sócios cotistas, Lieutaud Consuelo Angele ou Consuelo Angele Lieutaud e Amélia de Camargo More, qualificadas no título, pelo preço certo e ajustado de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de cruzeiros - padrão monetário da época), em cumprimento ao compromisso de venda e compra firmado entre as partes em 20 de maio de 1992, não registrado. Venda de 1994 (R\$ 247,41-UFESP-R\$ 15.486,55).....
Registrado por 
(Sônia Tereza Dias de Carvalho Pereira)
Escrivente Autorizada

R.3/5080, em 16 de fevereiro de 1995. PROTOCOLO 38283.-
PENHORA JUDICIAL :- Por R.Mandado Judicial datado de 03 de fevereiro de 1995, subscrito pela Diretora de Secretaria, Edileuza Bezerra Passos e assinado pelo MM.Juiz de Direito (Presidente), Bosco Araujo da Menezes, da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Comarca, expedido nos Autos de Ação de Execução promovida contra JORLY - INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, Processo nº 1752/84, Mandado nº 75/95, o imóvel matriculado, foi penhorado em favor de CLÁUDIO MARIN, do comércio, RG. 3.823.276, CFC. 055.713.378/68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com ODETE MARTONINCO MARIN, encarregada de cobrança, filha de Onofre Martoninco e de dona Maria Martoninco, residentes e domiciliados em Campinas, deste Estado, a rua Pandia Calógeras, nº 51, apto. 72, Bairro do Cambui, brasileiros, objetivando garantir o crédito de importância de R\$ 750.896,93 (Setecentos e cinquenta mil, oitocentos e noventa e seis reais e noventa e três centavos, atualizada até 1º de dezembro de 1994, sendo nomeado depositário, Romualdo Mooca, Gerente, nº 5.098.660.....
Registrado por 
(Sônia Tereza Dias de Carvalho Pereira)
Escrivente Autorizada

Av.04/5080, em 24 de outubro de 1997. PROTOCOLO 41.967.-
FALÊNCIA:- Pelo R.Mandado Judicial datado de 16 de outubro de 1997, subscrito pela Escriva Diretora, Vanda Valéria Salemi Linhares e assinado pelo MM.Juiz de Direito, Dr. Jose Maria Câmara Junior, verifica-se que, por R.Sentença de 16.02.1996, do mesmo Magistrado, expedida no Processo nº 749/95, da 5ª Vara

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL 1º Cartório de Registro de Imóveis
São Caetano do Sul - SP

Matrícula 5.080 Folia 2
São Caetano do Sul, 24 de outubro de 1997

(CONTINUAÇÃO DA FICHA 01) Cível desta Comarca e respectivo Cartório, foi decretada a FALÊNCIA de JORLY - INSTALAÇÕES E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, sendo atribuído a causa, o valor de R\$ 1.000,00 (Um mil reais). O Auto foi lavrado pelo Oficial de Justiça, Maury Valentin em 13.08.1996, tendo como síndico da massa falida, o Dr.º Oleir Villa Real, OAB, nº 17.289, e o imóvel matriculado, que constitui ativo da massa falida, só poderá ser transferido, com ordem expressa judicial,...

Averbado por Sônia Tereza Dias de Carvalho Pereira
Escrivente Autorizada

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

(CONTINUA NO VERSO)

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Abril de 2026.

Ele.	Localização	Bairro	Área (m ²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Rua Floriano Peixoto	Santa Paula	180,00	R\$ 900.000,00	R\$ 5.000,00
2	Avenida Pres. Kennedy	Santa Paula	150,00	R\$ 920.000,00	R\$ 6.133,33
3	Rua Osvaldo Cruz	Santa Paula	980,00	R\$ 4.525.000,00	R\$ 4.617,35
4	Rua Nossa Senhora de Fátima	Santa Paula	120,00	R\$ 640.000,00	R\$ 5.333,33
5	Rua Nazaret	Santa Paula	220,00	R\$ 650.000,00	R\$ 2.954,55
6	Rua Alegre	Barcelona	650,00	R\$ 2.120.000,00	R\$ 3.261,54
7	Rua Alegre	Barcelona	201,85	R\$ 1.595.000,00	R\$ 7.901,91
8	Rua Alegre	Santa Paula	450,00	R\$ 2.200.000,00	R\$ 4.888,89
9	Rua Alegre	Santa Paula	206,00	R\$ 750.000,00	R\$ 3.640,78

Ele.	Posição	Topografia	Contato
1	Meio de Quadra	Plana	Sociedade Imobiliária - (11) 99326-1161
2	Meio de Quadra	Plana	Metropolis Brokers - (11) 97395-3363
3	Meio de Quadra	Semiplana	Metropolis Brokers - (11) 97395-3363
4	Meio de Quadra	Plana	Maia Imóveis - (11) 4223-8888
5	Meio de Quadra	Declive	Grupo Edmur - (11) 5107-2152
6	Meio de Quadra	Plana	Hoffman imóveis Ltda - (11) 4228-7222
7	Meio de Quadra	Plana	Cinerama imóveis - (11) 4221-4100
8	Meio de Quadra	Plana	Viana negócios imobiliários - (11) 4224-7722
9	Meio de Quadra	Plana	Cinerama imóveis - (11) 4221-4100

Ele.	Referencias dos Elementos Pesquisados
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-95m2-venda-RS900000-id-2852322674/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-150m2-venda-RS920000-id-2856809563/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-980m2-venda-RS4525000-id-2734031897/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-120m2-venda-RS640000-id-2863942778/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-219m2-venda-RS650000-id-2673639723/
6	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-caetano-do-sul-barcelona-650m2-RS2120000/id-22641969/
7	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-caetano-do-sul-barcelona-202m2-RS1595000/id-17657479/
8	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-caetano-do-sul-santa-paula-450m2-RS2250000/id-12810233/
9	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-caetano-do-sul-santa-paula-207m2-RS750000/id-17653904/

9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atrat.
1	5.000,00	180,00	Médio
2	6.133,33	150,00	Alto
3	4.617,35	980,00	Médio
4	5.333,33	120,00	Alto
5	2.954,55	220,00	Baixo
6	3.261,54	650,00	Baixo
7	7.901,91	201,85	Alto
8	4.888,89	450,00	Médio
9	3.640,78	206,00	Baixo

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..
- Atratividade: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desafabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração posição, frente e localização. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3, com conceitos dentro dos intervalos.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado.

Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito alta = 4;

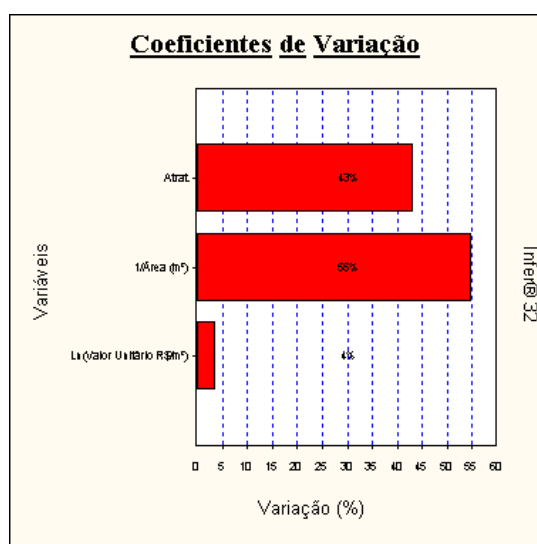
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 6
 Desvio padrão da regressão : 0,1265

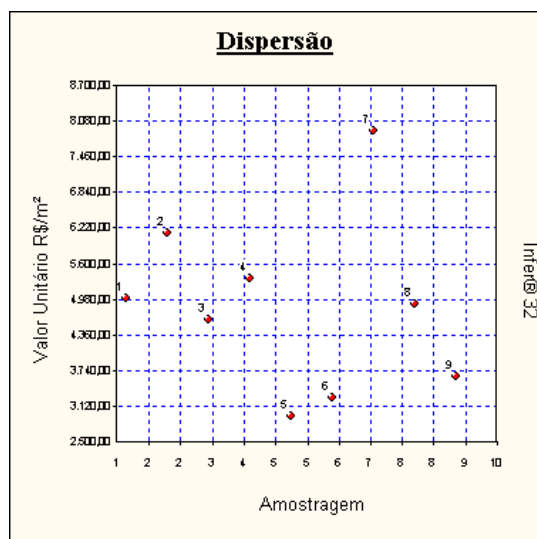
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	8,4453	0,3114	3,69%
1/Área (m²)	4,4100x10 ⁻³	2,4194x10 ⁻³	54,86%
Atrat.	2,00	0,8660	43,30%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

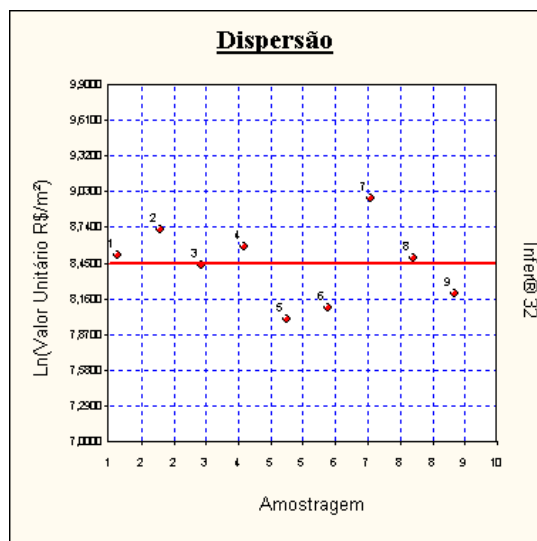


Tabela de valores estimados e observados

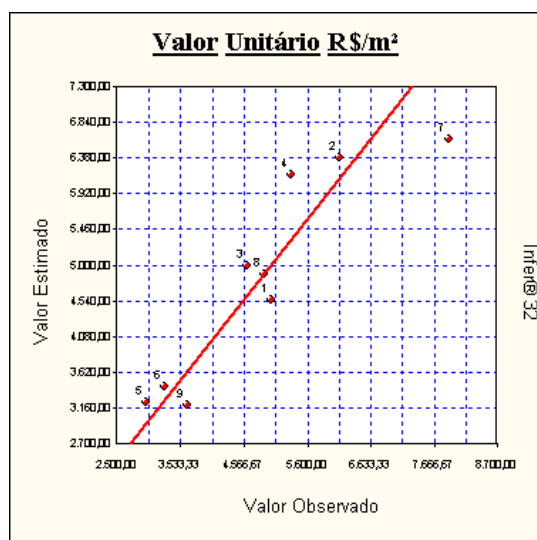
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	5.000,00	4.542,22	-457,78	-9,1556 %
2	6.133,33	6.388,78	255,45	4,1649 %
3	4.617,35	4.999,48	382,13	8,2759 %
4	5.333,33	6.167,50	834,17	15,6406 %
5	2.954,55	3.222,49	267,94	9,0686 %
6	3.261,54	3.434,08	172,54	5,2903 %
7	7.901,91	6.624,41	-1.277,50	-16,1669 %
8	4.888,89	4.874,00	-14,89	-0,3045 %
9	3.640,78	3.201,50	-439,28	-12,0655 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações 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

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 7,8094 - 21,150 / [\text{Área (m}^2)] + 0,3646 \times [\text{Atrat.}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(7,8094 - 21,150 / [\text{Área (m}^2)] + 0,3646 \times [\text{Atrat.}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m²)	b1 = -21,1498	21,9432	-52,7427	10,4431
Atrat.	b2 = 0,3646	0,0613	0,2763	0,4528

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9360
 Valor t calculado : 6,512
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8760
 Coeficiente r² ajustado : 0,8347

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	76,0085	642,6985	0,3375	154,0142
Área (m²)	0,0396	0,3375	2,2186x10 ⁻⁴	0,0883
Atrat.	18,0000	154,0142	0,0883	42,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,6796	2	0,3398	21,20
Residual	0,0961	6	0,0160	
Total	0,7757	8	0,0969	

F Calculado : 21,20

F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,19%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	0,3811	0,9257
Área (m²)	0,3811	1,0000	0,5379
Atrat.	0,9257	0,5379	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	∞	1,010	5,993
Área (m²)	1,010	∞	1,563
Atrat.	5,993	1,563	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1342

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m²)	b1	-0,964	37%	Sim
Atrat.	b2	5,948	0,10%	Sim

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5534$

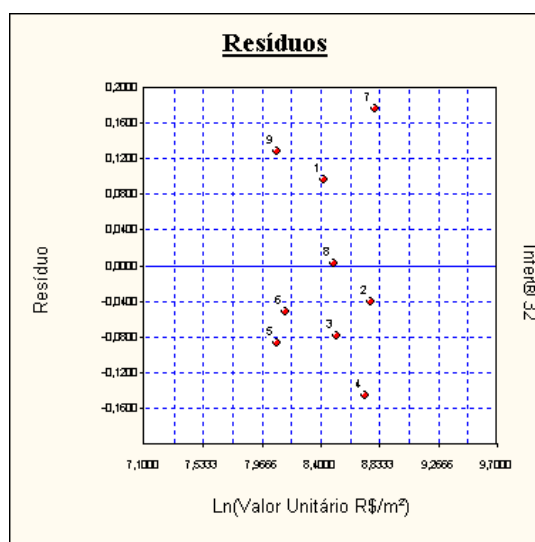
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m²)	b1	-0,964	19%
Atrat.	b2	5,948	0,05%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2])$.

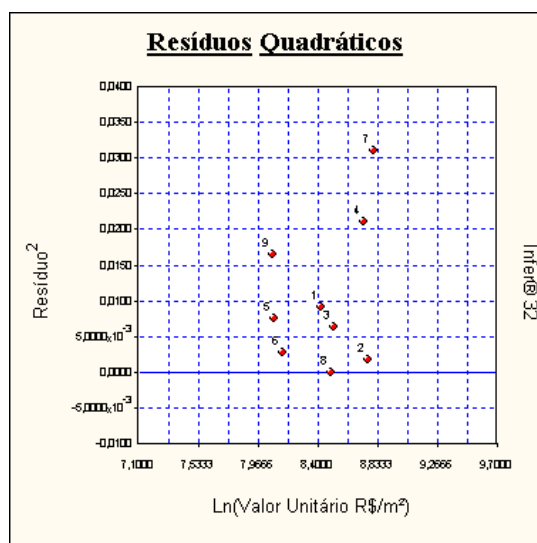
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	8,5171	8,4211	0,0960	0,7585	0,8229	$9,2201 \times 10^{-3}$
2	8,7214	8,7622	-0,0408	-0,3223	-0,3838	$1,6650 \times 10^{-3}$
3	8,4375	8,5170	-0,0795	-0,6280	-0,8518	$6,3222 \times 10^{-3}$
4	8,5817	8,7270	-0,1453	-1,1479	-1,5532	0,0211
5	7,9911	8,0779	-0,0868	-0,6857	-0,8560	$7,5354 \times 10^{-3}$
6	8,0899	8,1415	-0,0515	-0,4072	-0,4990	$2,6575 \times 10^{-3}$
7	8,9748	8,7985	0,1763	1,3929	1,6713	0,0310
8	8,4947	8,4916	$3,0497 \times 10^{-3}$	0,0240	0,0279	$9,3011 \times 10^{-6}$
9	8,1999	8,0713	0,1285	1,0156	1,3022	0,0165

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 9
 Graus de liberdade : 8
 Valor médio : $2,4093 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,0106
 Desvio padrão : 0,1033
 Desvio médio : 0,0897
 Variância (não tendenciosa) : 0,0160
 Desvio padrão (não tend.) : 0,1265
 Valor mínimo : -0,1453
 Valor máximo : 0,1763
 Amplitude : 0,3216
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,0804

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $2,4093 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0106
 Momento central de 3ª ordem : $4,5159 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $5,0176 \times 10^{-5}$

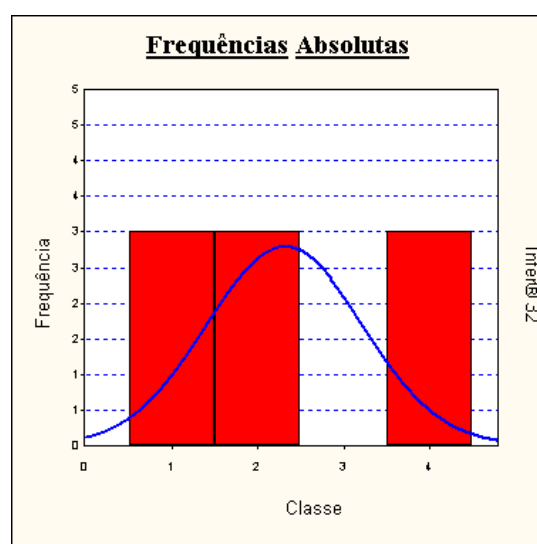
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,4089	0	0
Curtose	-2,5604	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

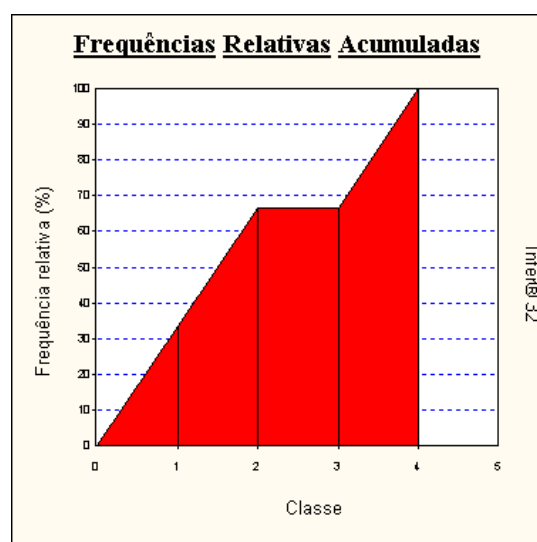
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1453	-0,0649	3	33,33	-0,1038
2	-0,0649	0,0155	3	33,33	-0,0297
3	0,0155	0,0959	0	0,00	0,0000
4	0,0959	0,1763	3	33,33	0,1336

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

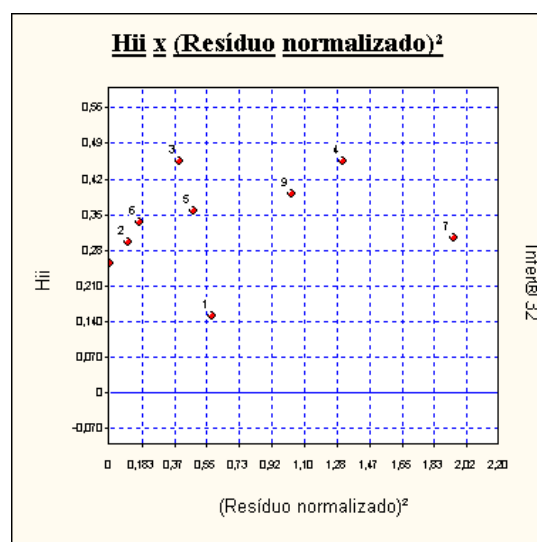
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0400	0,1505	Sim
2	0,0205	0,2948	Sim
3	0,2030	0,4563	Sim
4	0,6682	0,4538	Sim
5	0,1364	0,3583	Sim
6	0,0416	0,3340	Sim
7	0,4093	0,3053	Sim
8	$8,8840 \times 10^{-5}$	0,2549	Sim
9	0,3639	0,3916	Sim

(*) 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



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 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-0,1453	0,1255	0,1111	0,1255	0,0143
5	-0,0868	0,2464	0,2222	0,1353	0,0242
3	-0,0795	0,2650	0,3333	0,0427	0,0683
6	-0,0515	0,342	0,4444	$8,5915 \times 10^{-3}$	0,1025
2	-0,0408	0,374	0,5556	0,0708	0,1819
8	$3,0497 \times 10^{-3}$	0,510	0,6667	0,0459	0,1570
1	0,0960	0,776	0,7778	0,1092	$1,8527 \times 10^{-3}$
9	0,1285	0,845	0,8889	0,0673	0,0437
7	0,1763	0,918	1,0000	0,0292	0,0818

Maior diferença obtida: 0,1819

Valor crítico: 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

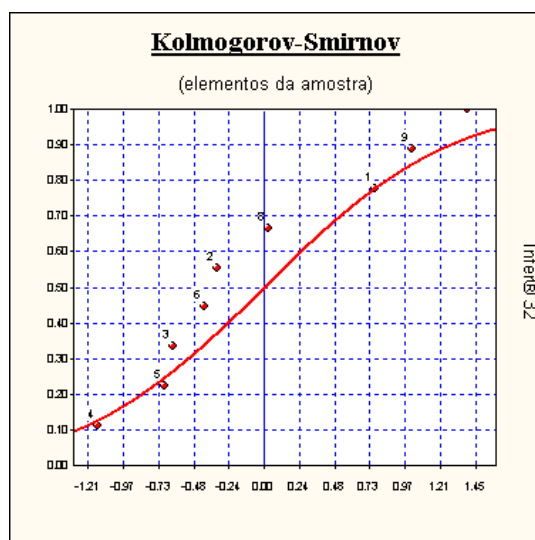
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
 Número de elementos negativos . : 5
 Número de sequências : 3
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -1,4056
 Limite superior . : -2,1285
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

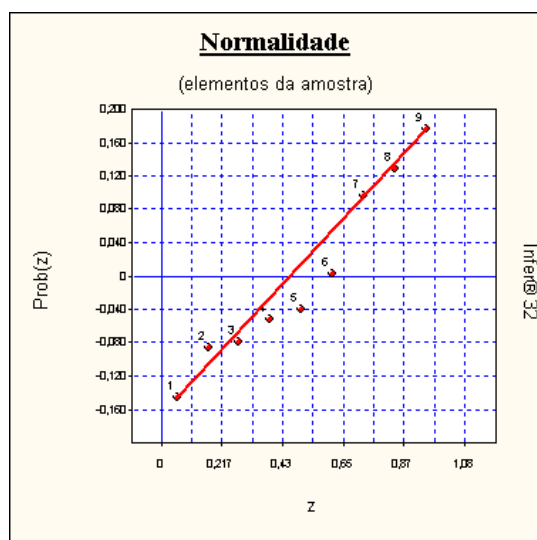
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3333
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,3201
(nível de significância de 5,0%)

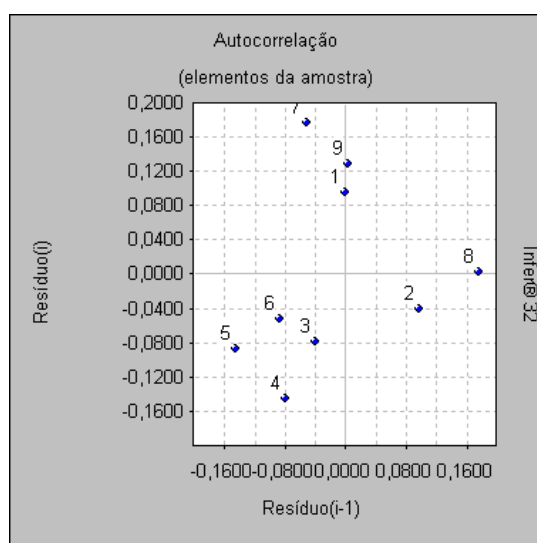
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) 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.

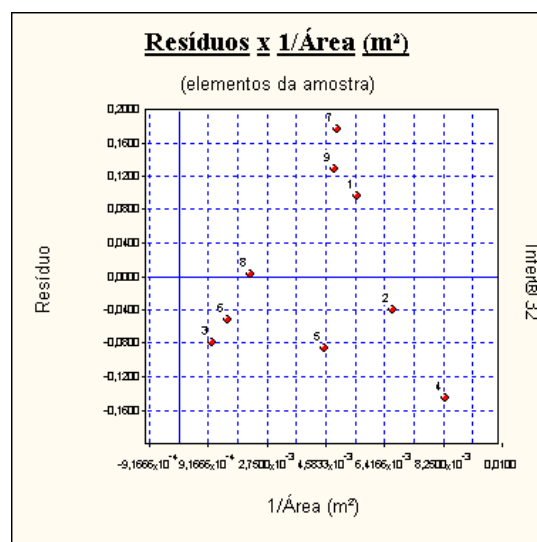
Gráfico de Autocorrelação



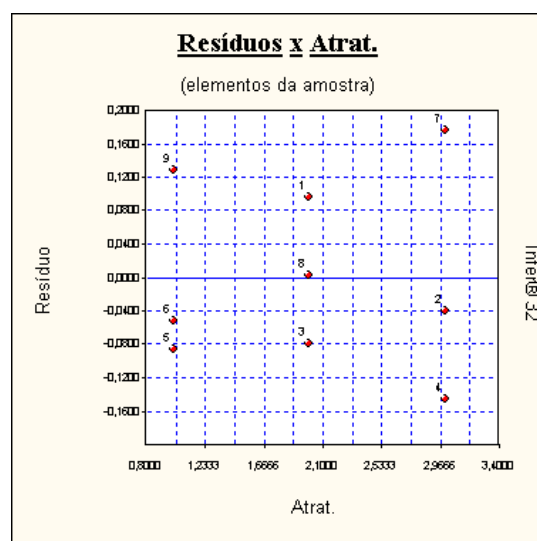
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m²)	120,00	980,00	200,00
Atrat.	Baixo	Alto	Baixo

Nenhuma característica do Terreno Urbano sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (m²) = 200,00
- Atrat. = Baixo

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Urbano = R\$/m² 3.191,65

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R\$/m²] = Exp(7,8094 - 21,150 / [Área (m²)] + 0,3646 x [Atrat.])

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

Mínimo: R\$/m² 2.840,35

Máximo: R\$/m² 3.586,41

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +100,0% do limite amostral superior e de -50,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 200,00 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = 638.330,98 R\$

Valor de Mercado mínimo = 568.069,92 R\$

Valor de Mercado máximo = 717.282,20 R\$

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 20,0% acima do limite amostral superior.
- Até 20,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área (m ²)	120,00	980,00	200,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Atrat.	Baixo	Alto	Baixo	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 15.803,82
- Limite inferior: 50,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 1.477,28

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
Valor Unitário R\$/m ²	2.954,55	7.901,91	3.191,65	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 3.191,65
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 6.383,31
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Situação
Área (m ²)	2.974,39	3.471,92	Dentro dos limites	Aprovada
Atrat.	3.191,65	6.618,00	Dentro dos limites	Aprovada

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m²)	3.132,72	3.251,70	118,98	3,73 %
Atrat.	2.922,02	3.486,17	564,14	17,61 %
Valor estimado	2.840,35	3.586,41	746,06	23,22 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

SIMULAÇÕES DE MONTE CARLO – DETERMINAÇÃO DOS VALORES LOCATIVOS

n	V. de Mercado R\$	A	Perc.Loc (%)	A	Locativo (R\$)
1	560.000	13	0,65%	88	3.640,00
2	700.000	59	0,65%	89	4.550,00
3	560.000	2	0,60%	78	3.360,00
4	700.000	72	0,55%	58	3.850,00
5	700.000	43	0,50%	31	3.500,00
6	770.000	83	0,55%	65	4.235,00
7	560.000	1	0,55%	55	3.080,00
8	770.000	86	0,50%	34	3.850,00
9	700.000	63	0,50%	14	3.500,00
10	840.000	90	0,55%	64	4.620,00
11	700.000	47	0,50%	29	3.500,00
12	630.000	35	0,65%	91	4.095,00
13	630.000	34	0,55%	50	3.465,00
14	560.000	0	0,50%	27	2.800,00
15	700.000	68	0,65%	90	4.550,00
16	560.000	5	0,50%	10	2.800,00
17	630.000	20	0,55%	49	3.465,00
18	840.000	99	0,55%	59	4.620,00
19	700.000	56	0,55%	69	3.850,00
20	700.000	57	0,65%	97	4.550,00
21	770.000	81	0,50%	7	3.850,00
22	560.000	2	0,55%	53	3.080,00
23	700.000	54	0,50%	33	3.500,00

CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DE CONSTRUÇÕES - SINDUSCON													
#	Enquadramento da Edificação	Custo Unitário (R\$/m²)	Coefficiente de Ajuste	BDI (%)	Área Construída (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Custo da Construção Nova (R\$)	Custo da Construção Atual (R\$)
	Padrão	CUB	Cac	BDI	Aeq	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado		Cb
1	Imóvel Urbano	1.864,25	1,00	34,38%	287,18	70,00	36%	25,00	35,7%	0,758	Rep. Importantes	719.437,35	287.774,94
	Total		-	-			-	-	-	-	-	719.437,35	287.774,94
													R\$ 300.000,00

BDI	
Taxa de administração central	3%
Taxa de inflação (i)	0,20%
Seguros (S)	1,10%
Garantia (G)	1,10%
Margem de Incerteza (MI)	1,10%
Imposto Municipal (IM)	6,00%
Imposto sobre Serviços (ISS)	6,00%
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	3,96%
Lucro da Construtora	5%
BDI	34,38%

Custo Unitário Básico (CUB/SP)	
R-8B	R\$ 1.864,25/m²