

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 5ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE
SANTO AMARO - SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 0026010-80.2020.8.26.0002

Classe-Assunto: **Cumprimento de Sentença- Assunto Principal do Processo**
<< Informação indisponível >>

Exequente: **Paula Parmisano Leite**

Executado: **Assunta Parmisano e outro**

Rinaldo José Cordeiro Santos, Engenheiro Civil, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls. 439 nos autos, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Excia., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo Definitivo, que contém 63 (sessenta e três) folhas.

Nestes termos

P. Deferimento

São Paulo, 12 de outubro de 2023

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

SUMÁRIO

1.	Preliminares.....	3
1.1	Objetivo.....	3
1.2	Nomeação do Perito.....	3
1.3	Instrução.....	3
1.4	Saneamento dos Autos.....	3
1.5	Confiabilidade das Informações.....	4
2.	Dos Fatos.....	4
2.1	Do Exequente.....	4
2.2	Do Executado.....	4
3.	Vistoria.....	4
3.1	Da Data.....	4
3.2	Do Imóvel a ser Vistoriado.....	4
3.3	Dos Acompanhantes.....	4
3.4	Acessibilidade e Melhoramentos Públicos.....	5
3.5	Descrição do Imóvel.....	5
	Figura 1- Localização do imóvel.....	5
3.5.1	Descrições das Benfeitorias.....	6
3.5.1.1	Da Construção (2 Pavimentos)	6
	Tabela 1 – Quadro dos Tipos de Acabamento da Construção.....	6
3.6	Estado de Conservação do Imóvel.....	7
3.7	Relatório Fotográfico.....	7
	Fotos 1 a 26.....	7/20
4.	Metodologia.....	20
5.	Valor Unitário.....	21
5.1	Pesquisa dos Elementos Comparativos.....	21
5.2	Tratamento por Fatores.....	21
6.	Avaliação.....	23
6.1	Valor do Terreno – Vt.....	23
6.1.1	Valor Unitário do Terreno – Vub/m ²	23
6.1.2	Área do Terreno – m ²	23
6.1.3	Valor do Terreno – Vt.....	23
6.2	Valor da Construção – Vb.....	23
6.3	Valor do Imóvel Avaliando - Vi.....	24
7.	Conclusão.....	24
8.	Anexos.....	24
	Anexo I – Pesquisa de Mercado.....	25
	Pesquisa de Valores de Venda de Imóveis.....	26/43
	Figura 2 - Mapa do Setor 120 – Quadra 238.....	27
	Figura 3 - IPTU 2023 – Rua Milton da Luz Motta, 37 – Cid. Ademar..	44
	Figura 4 - Valor do CUB – para Setembro de 2023.....	45
	Anexo II – Planilha de Cálculos do Valor do Imóvel Residencial.....	46
	Determinação do Valor de Venda do Imóvel Avaliando–Residência	47
	Figura 5 - Planilha de cálculos do Valor do Imóvel Residencial (Vi)	47
	Determinação do Valor do Terreno da Residência.....	48
	Figura 6 – Planilha de Cálculos do Valor do Terreno (Vub).....	48
	Figura 7 - Gráfico dos Preços Observados X Valores Estimados.....	49
	Figura 8 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores.....	50

Figura 9 - Enquadramento do Laudo Segundo seu Grau de Fundamentação no Tratamento por Fatores.....	51
Figura 10 - Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores.....	51
Anexo III – Relatório Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro.....	52
Fotos 27 a 34.....	53/56
Anexo IV – Projetos.....	57
Croqui da Residência – áreas.....	58
Figura 11 – Área do Pavimento Térreo.....	58
Figura 12 – Área do Pavimento Superior.....	59
Croqui da Residência – ambientes.....	60
Figura 13 – Croqui do Pavimento Térreo.....	60
Figura 14 – Croqui do Pavimento Superior.....	61
9. Valor Final do Imóvel.....	62
10. Documento do Signatário.....	62
Figura 15 - Anotação de Responsabilidade Técnica–CREA-SP.....	62
11. Encerramento.....	63

1. **PRELIMINARES**

1.1 OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do atual valor de venda do imóvel (casa), devidamente descrito na inicial dos Autos (fls. 14), situado na Rua Milton da Luz Motta, 37 – Cidade Ademar – Município de São Paulo, Capital. Cadastrado na Municipalidade sob o nº 120.238.0027-6, matrícula de nº 36.562, ficha 1 - livro nº 2, Registro Geral, no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme fls. 24 dos autos.

1.2 NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fl. 439 dos Autos, nomeado a proceder à prova pericial.

1.3 INSTRUÇÃO

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº 026010-80.2020.8.26.0002, na presente ação de Cumprimento de Sentença.

1.4 SANEAMENTO DOS AUTOS

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

1.5 CONFIABILIDADE DAS INFORMAÇÕES

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

2. DOS FATOS

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

2.1 DO EXEQUENTE

O Exequente não indicou Assistente Técnico e não ofertou quesitos.

2.2 DO EXECUTADO

O Executado não indicou Assistente Técnico e não ofertou quesitos.

3. VISTORIA

3.1 DA DATA

O signatário compareceu ao imóvel objeto da lide no dia 20.09.2023 às 16:00 horas.

3.2 DO IMÓVEL A SER VISTORIADO

Casa e terreno objeto da presente avaliação descrito no item 1.1 objetivo deste Laudo de Avaliação.

3.3 DOS ACOMPANHANTES

Chegando ao local do imóvel, fui recebido pelo Sr. George Eduardo Teixeira e a seguir sua irmã Jéssica Parmisano Teixeira permitindo-me fotografar as dependências do imóvel. Meu colega Eng^o Civil Adriano Fernandes de Carvalho acompanhou-me na vistoria.

3.4 ACESSIBILIDADE e MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel encontra-se em zona urbana do Município de São Paulo é provida dos melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber: Pavimentação em asfalto com guias e sarjetas em concreto; Rede de água e esgoto; Rede de energia elétrica; Iluminação pública; Telefonia e Coleta de lixo.

3.5 DESCRIÇÃO do IMÓVEL

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP-2011, como referência, o imóvel avaliando se enquadra como sendo:

- Zona: 1ª
- Frente: 5,00 m
- Profundidades: Mínima: 15,00 m – Máxima: 30,00 m
- Ocupação: **Residencial Horizontal Popular**

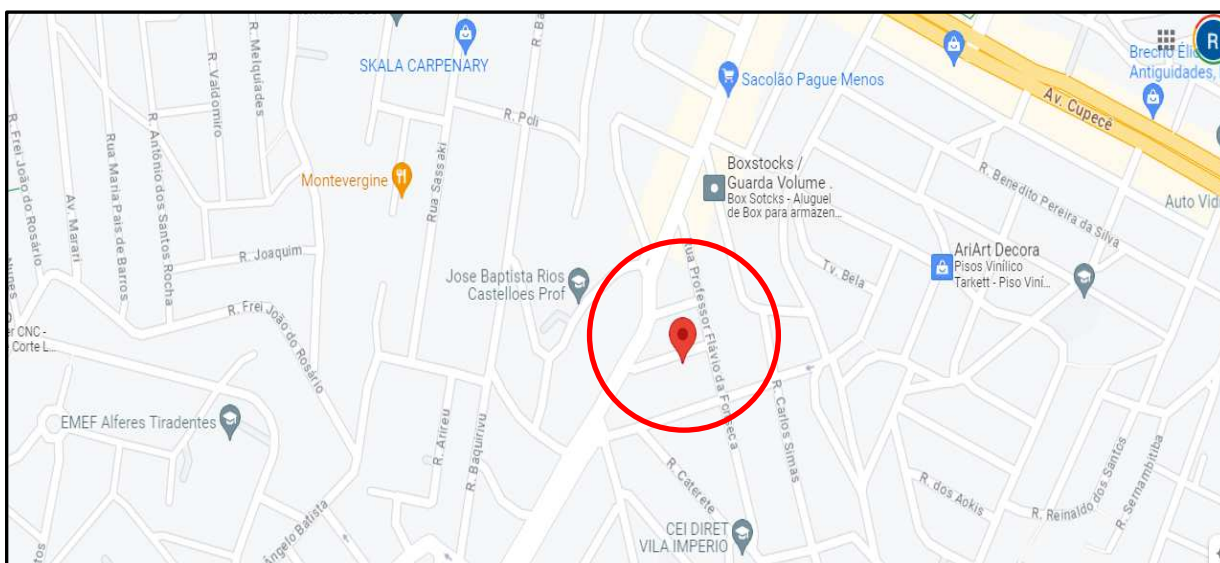


Figura 1: Localização do Imóvel: fonte – <http://www.google.com.br/maps>

O imóvel objeto da lide é constituído por uma residência assobradada dentro de um terreno medindo 9,00 m de frente por 24,00 m da frente aos fundos totalizando a área de 216,00 m².

A construção principal, têm, conforme o IPTU, 160,00 m² de área.

No entanto a construção foi aumentada perfazendo atualmente a área de 232,78 (duzentos e trinta e dois metros e setenta e oito centímetros quadrados).

3.5.1 DESCRIÇÕES das BENFEITORIAS

Pela vistoria, a edificação é formada por uma construção principal, assobradada.

- Corpo Principal:
 - pavimento superior: suíte, dormitório, corredor, 2 halls, e escada;
 - pavimento inferior: sala de jantar, 2 halls, 2 dormitórios, 2 cozinhas, área de serviços, escada, lavabo, WC, corredor, garagem.

3.5.1.1 – DA CONSTRUÇÃO (2 PAVIMENTOS):

De acordo com a vistoria realizada, a residência é composta pelos seguintes ambientes:

- pavimento superior: Halls, Corredor, Escada, Suíte e Dormitório;
- pavimento inferior: Escada, 2 Cozinhas, Área de Serviços, Sala Jantar, Lavabo, Halls, Corredor, Dormitórios, WC, Sala e Garagem.

Tipo de acabamento:

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Estado de conservação
Halls	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Suíte	Cerâmico	Azulejo	Laje	necessitando reparos
Dormitórios	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Banheiros	Cerâmico	Azulejo	Laje	necessitando reparos
Sala	Cerâmico	Azulejo	Laje	necessitando reparos
Escada	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Cozinhas	Cerâmico	Azulejo	Laje	necessitando reparos
Lavabo	Cerâmico	Azulejo	Laje	necessitando reparos
Área Serviços	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Sala Jantar	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Corredores	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos
Garagem	Cerâmico	Reboco	Laje	necessitando reparos

Tabela 1: Quadro dos Tipos de Acabamento da Construção

Desta forma, a residência avalianda apresenta **232,78 m²** de área principal com idade de **42 anos**.

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

- Classe: **Residencial** Grupo: **Casa**
- Padrão Construtivo: **Simplex**
- Evv: Mín.: 0,492; **Méd. = 0,576**; Máx. = 0,660
- Estado de Conservação: **Necessitando de reparos importantes (Ref. h)**
- R8n: **R\$ 1.956,58** (setembro/2023). Dados do Sinduscon-SP

3.6 ESTADO DE CONSERVAÇÃO do IMÓVEL

O estado de conservação da construção de um modo geral necessita de reparos importantes. A residência foi abandonada certamente há mais de 3 (três) anos. Necessita reforma geral no telhado com substituição de todas as telhas pois, existe um grande número delas quebradas. O vazamento comprometendo as lajes é bem acentuado certamente com apodrecimento do madeiramento. Um novo madeiramento para as novas telhas a serem adotadas. Pintura geral interna e externa. Revisão total na hidráulica e elétrica.

3.7 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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



Foto 1: Vista da entrada da Residência a ser Avaliada



Foto 2: Garagem: portões



Foto 3: Garagem

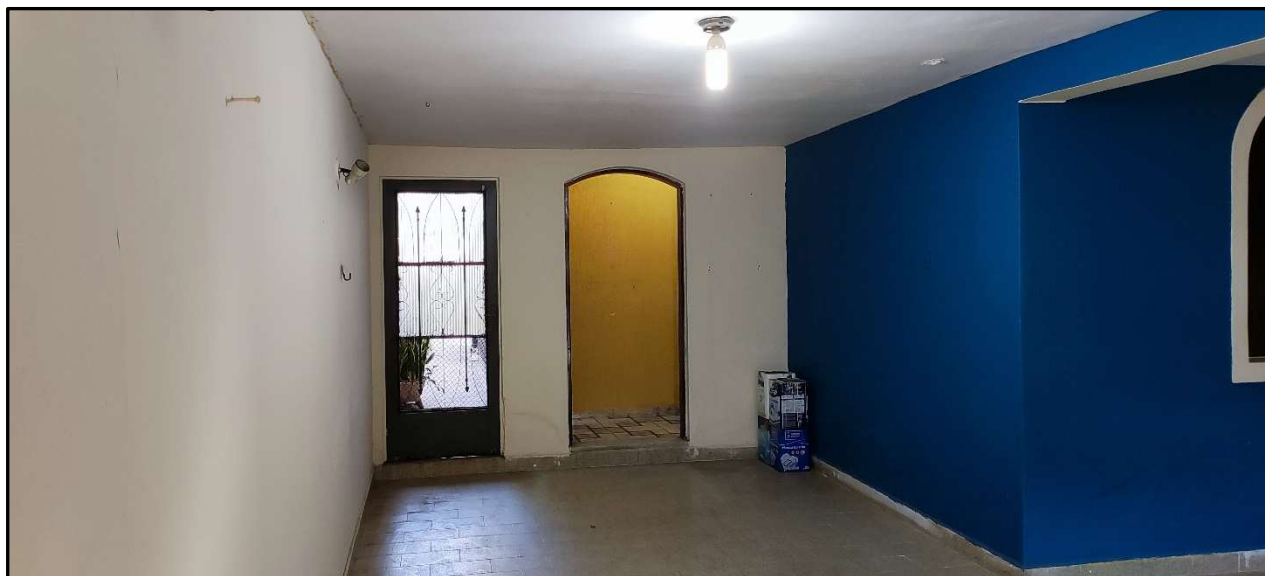


Foto 4: Hall da Sala

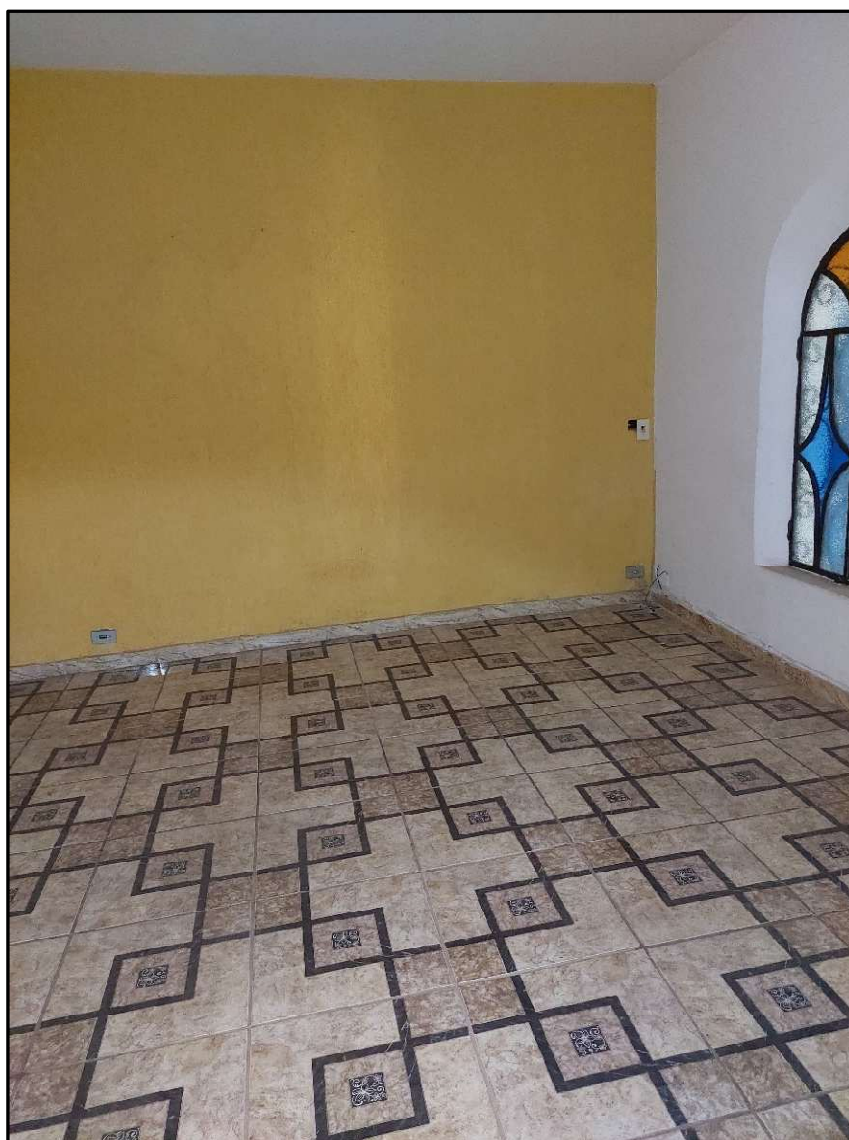


Foto 5: Sala

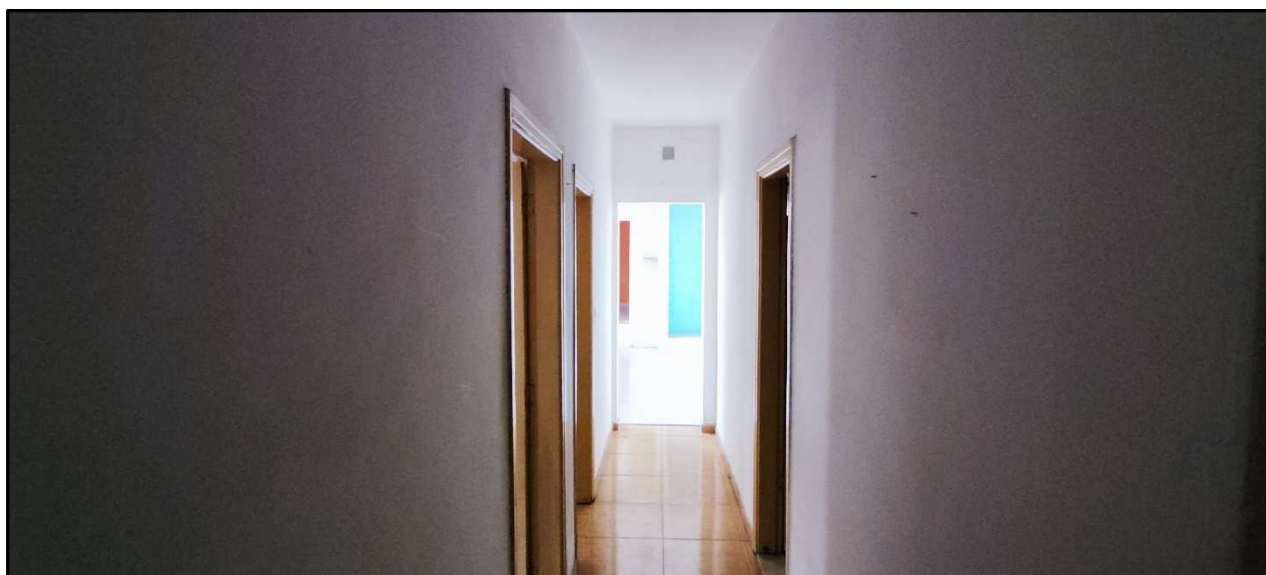


Foto 6: Corredor dos Quartos



Foto 7: Dormitório 1



Foto 8: Dormitórios 2

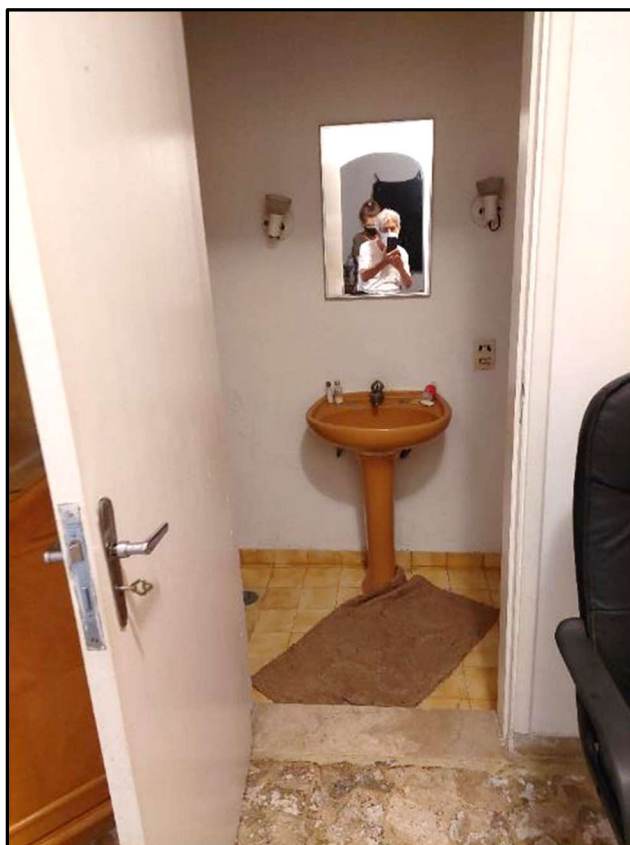


Foto 9: WC



Foto 10: Banheiro

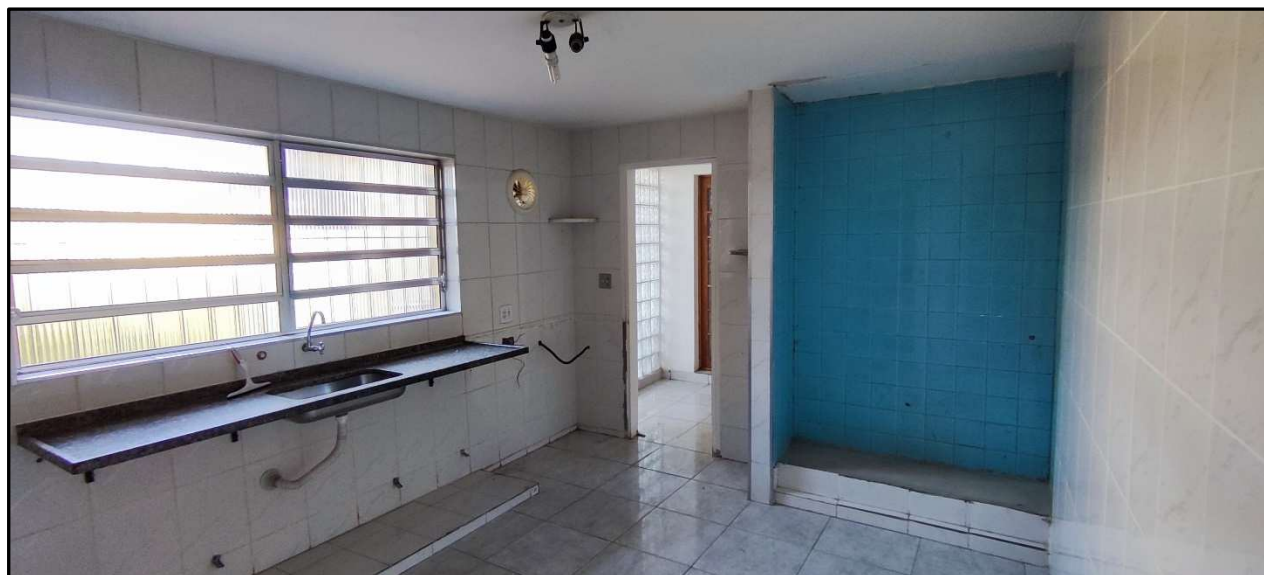


Foto 11: Cozinha 1

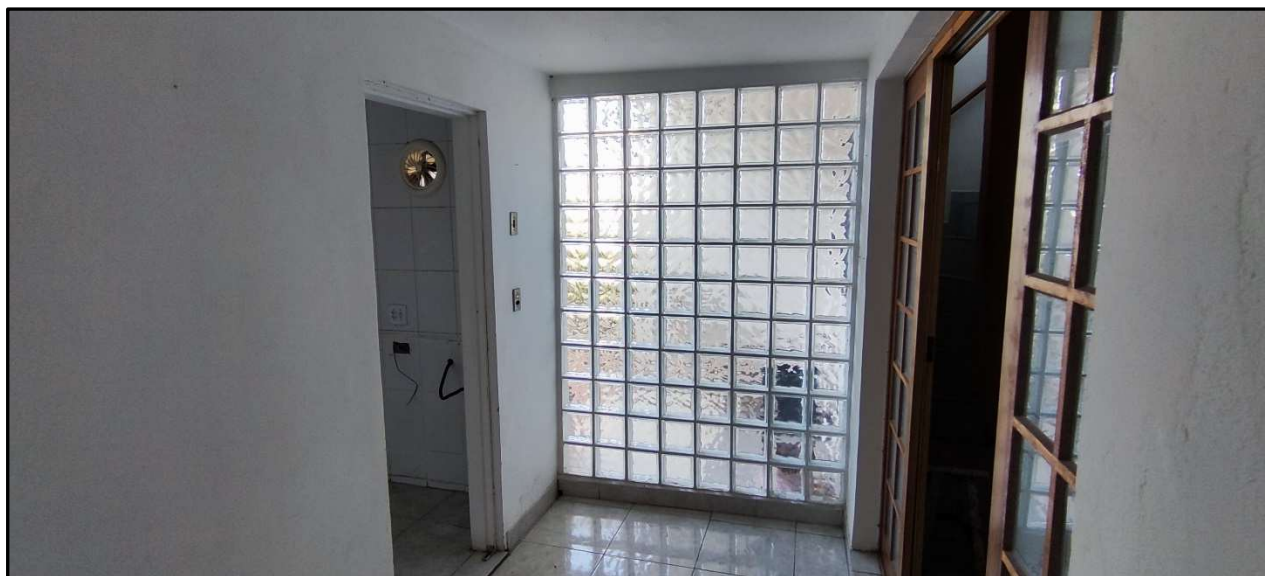


Foto 12: Hall da Cozinha



Foto 13: Sala de Jantar



Foto 14: Lavabo (escada)



Foto 15: Cozinha 2

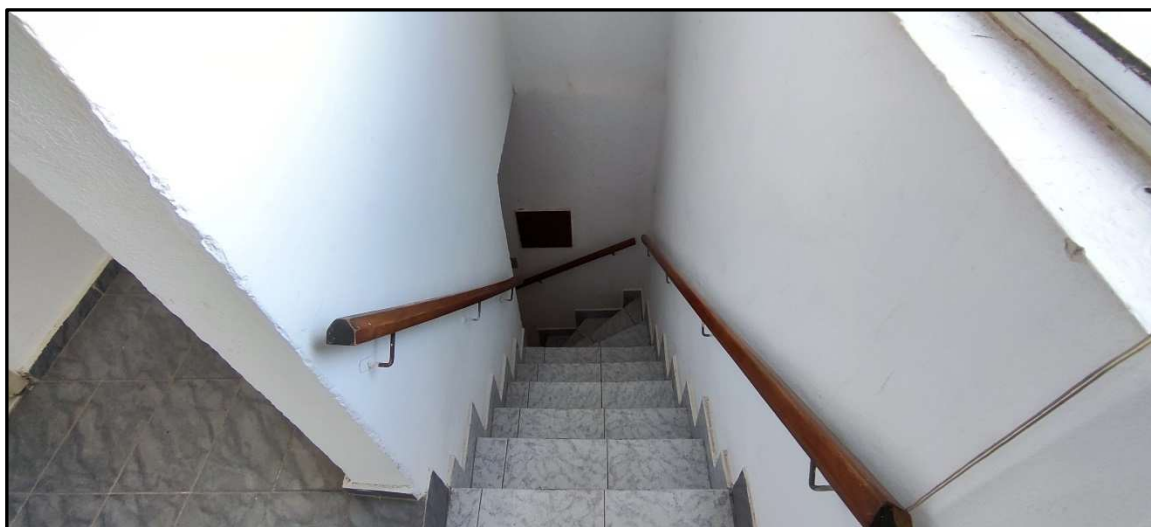


Foto 16: Escada



Foto 17: Hall da Escada

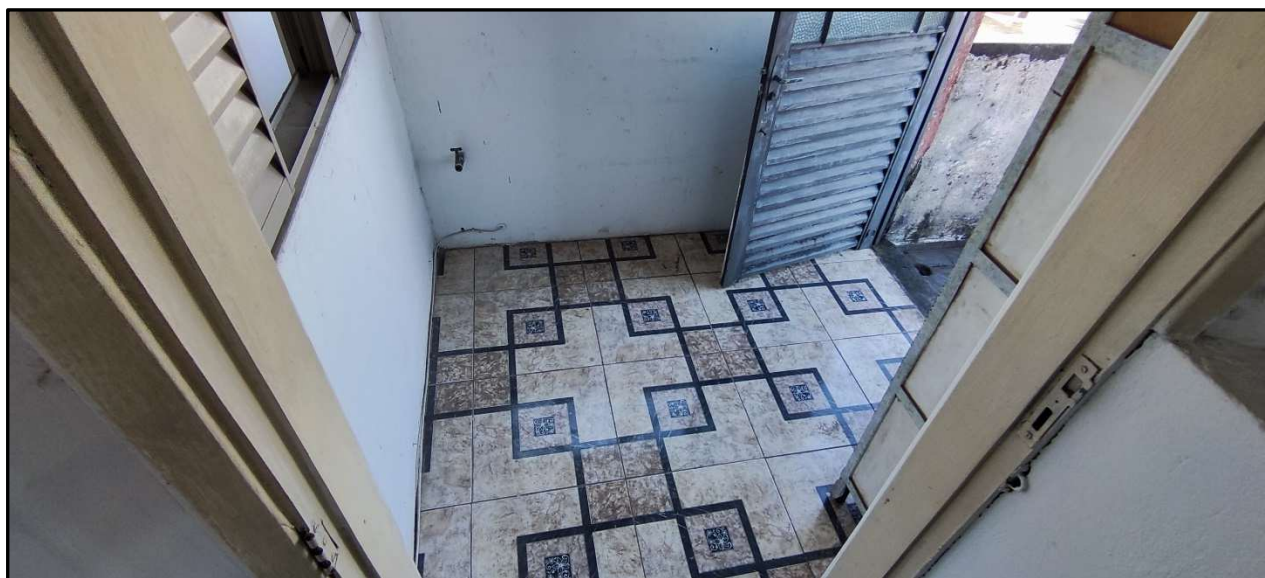


Foto 18: Hall da Área Descoberta



Foto 19: Dormitório 3



Foto 20: Banheiro da Suíte



Foto 21: Corredor da Suíte



Foto 22: Suíte



Foto 23: Lavanderia e Cozinha 2

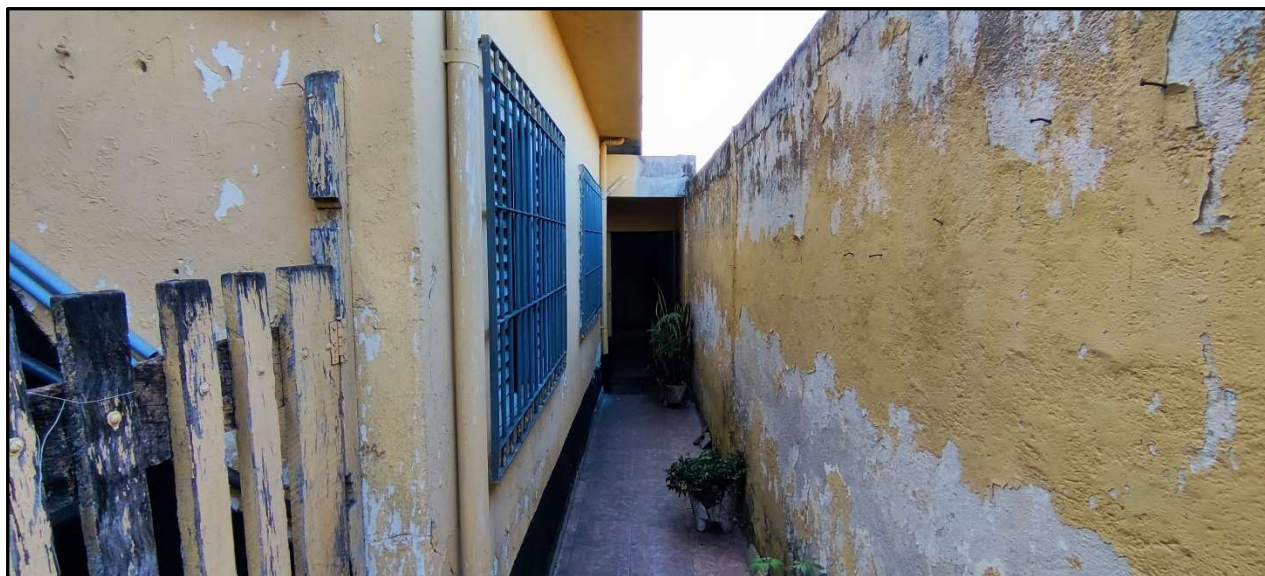


Foto 24: Corredor Externo



Foto 25: Telhado



Foto 26: Reservatório Superior

4. METODOLOGIA

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

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

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

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

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

5. VALOR UNITÁRIO

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

5.1 PESQUISA dos ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

5.2 TRATAMENTO por FATORES

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

Elasticidade dos preços (Fator oferta);

Localização (Índice fiscal);

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

Fator Padrão Construtivo;

Fator Depreciação.

- a) Fator Oferta: (Ff)
Será considerada a redução de 10% (taxa de 0,90) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores (elasticidade dos negócios);
- b) Fator Localização: (IF)
Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro será utilizada a relação entre os valores, dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores das amostras e o valor do índice fiscal do imóvel avaliando;
- c) Fatores de Forma:
- c.1 Testada: (Ct)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam frentes diferentes do avaliando.
- c.2 Profundidade: (Cp)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam profundidades diferentes do avaliando.
- c.3 Área: (Ca)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam áreas diferentes do avaliando.
- c.4 Frente Múltiplas: (Ce)
Os elementos comparativos deverão ser submetidos ao paradigma, uma vez que apresentam frentes múltiplas diferentes do avaliando;
- d. Fator Padrão Construtivo: (Fpad)
Fator de adequação que leva em conta os padrões construtivos das edificações pesquisadas, tabelados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;
- e. Fator Obsolescência e Conservação: (Foc)
Fator de adequação que leva em conta o obsolescência, tipo de construção e idade, bem como o estado de conservação da edificação, tabeladas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.
- Tais fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

6. AVALIAÇÃO

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

6.1 VALOR DO TERRENO – Vt

6.1.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO- Vub/m²

$$\text{Vub/m}^2 = \text{R\$ } 2.480,93/\text{m}^2 \text{ (setembro/2023)}$$

(Dois mil, quatrocentos e oitenta reais e noventa e três centavos). – Obs.: Valor da planilha Figura 6, pág.48.

6.1.2 ÁREA DO TERRENO – m²

$$A = 216,00 \text{ m}^2$$

6.1.3 VALOR DO TERRENO - Vt

O valor do terreno é obtido pela multiplicação dos fatores, seu valor unitário por sua área útil.

$$\text{Vt} = \text{Vub/m}^2 \times A$$

$$\text{Vt} = 2.480,93 \times 216,00$$

$$\text{Vt} = \text{R\$ } 535.881,22$$

(Quinhentos e trinta e cinco mil, oitocentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos). – Obs.: Valor da planilha Tabela 5, pág.47.

6.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO – Vb

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 79.541,72$$

(Setenta e nove mil, quinhentos e quarenta e um reais e setenta e dois centavos). – Obs.: Valor da planilha Tabela 5, pág. 47.

6.3 VALOR do IMÓVEL AVALIANDO - Vi

O valor do imóvel será obtido pela soma das parcelas do valor do terreno (Vt) com o valor da benfeitoria (Vb), obtido no item acima, respectivamente.

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = 535.881,22 + 79.541,72$$

$$Vi = 615.422,93 - (\text{setembro}/2023)$$

(Seiscentos e quinze mil, quatrocentos e vinte e dois reais e noventa e três centavos) – Obs.: Valor Tabela 5, pág.47.

Arredondando:

$$Vi = R\$ 615.000,00$$

(Seiscentos e quinze mil reais)

7. CONCLUSÃO

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

$$Vi = 615.000,00 - (\text{setembro} / 2023)$$

(Seiscentos e quinze mil reais)

8. ANEXOS

Anexo I – Pesquisa de mercado para o cálculo do valor unitário;

Anexo II – Planilha de cálculo do valor do imóvel;

Anexo III – Relatório Fotográfico do Desenvolvimento do Bairro

Anexo IV – Projetos

A N E X O I

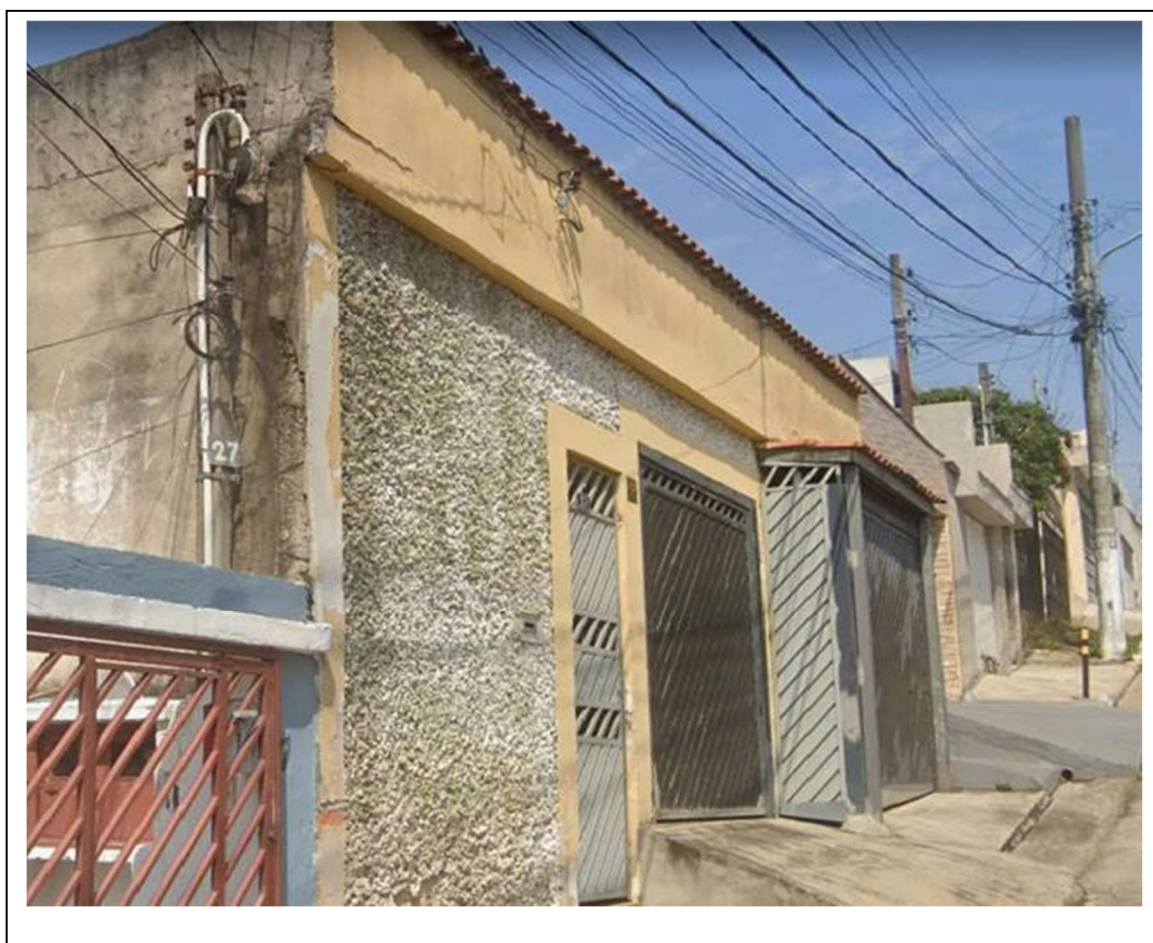
Pesquisas de Mercado

M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS**Imóvel avaliando:****- Rua Milton da Luz Motta, 37-****Setor: 120 - Quadra: 238 - Zona: ZM - I. F.: 1.301,00 / 23****M & A - Pesquisas de Mercado****Tel. 3242-8464 / 3105-0960**

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

SETOR - 120

QUADRA - 238

VILA IMPERIO Qd. 36
3ª ZONA

REV. 1963 76
1965 76
1966 76
1967 76
1968 76
1969 76
1970 76
1971 26/5/71 76
1972 30/5/72 76

1974 6-9-74 76

53.179 76

1975 5-6-75 76

M. 41.245/77 76

R. 1978 30/8/77 76

1978. PRO. 4100/78 76

(10.04.78) 76

ATU. 84. PAP. 31.001/84 76

1978. 33.016/87 (C.C. 2.88) 76

PAP. 33016/88 76

4-4-89/84 76

PAP. 33005/89 23-88 76

PAP. 33006/93 13-10-93 76

ATU. 96. 17.7.76 76

ATU. 99. 27/10/99 76

ANT. RUA BIRÃO DO AMAZONAS

R. FREI GASPAR DA CRUZ

C.O.D. 1. 104/66. 32.704.2

R. PROF. FLAVIO DA FONSECA

ANT. AV. DOS BANDEIRANTES

C.O.D. 1. 104/66. 35.477.5

9/8

R. FREI AGOSTINHO DA CRUZ

R. CAMO NEVA

ANT. RUA CATANDUBA

ANT. RUA "B"

C.O.D. 1. 104/66. 35.477.5

RUA MILTON DA LUZ NORO

ULT. LOT#
38

B-5

Yone
21-3-82

Figura 2 - Mapa do Setor 120 - Quadra 238

M & A - Pesquisas de Mercado

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

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

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 01

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0001

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Professor Flávio da Fonseca, 64

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 236

I.F.: 1.325,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 680.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 100,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 25 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 96,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

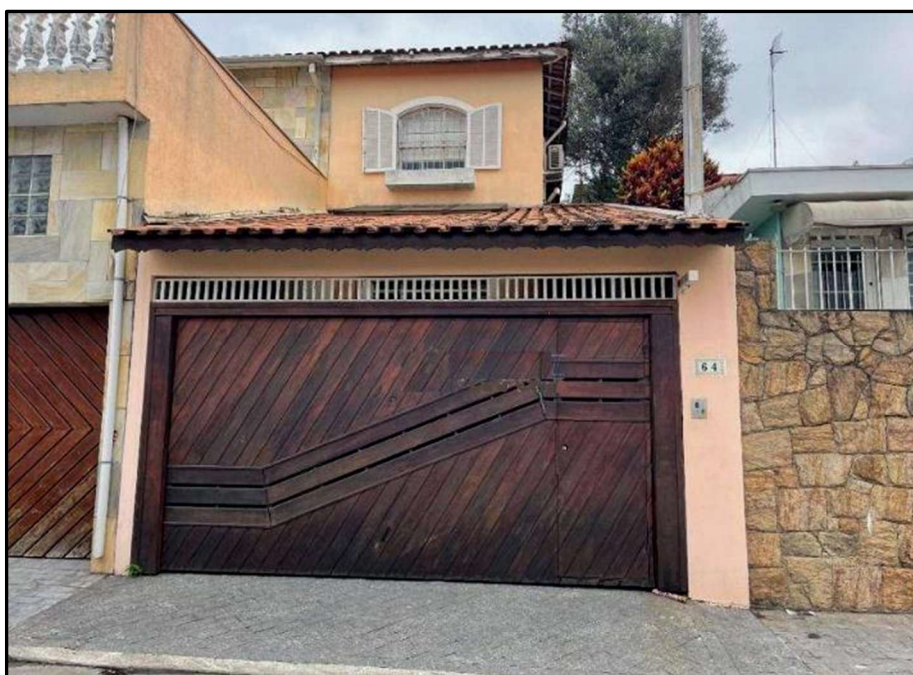
Contato - Sr. Francisco

Fone: 98279-0123

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 25 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 02

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0002

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Professor Flávio da Fonseca, 114

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 237

I.F.: 1.356,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 520.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 200,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial

Padrão : RSi

Idade : 39 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 169,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Renascente Imóveis

Endereço - Rua Francisco Teles Dourado, 307

Contato - Sra. Amanda

Fone: 5685-1000

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Simples - 39 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 03

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0003

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Icaturama, 301

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 244

I.F.: 1.370,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 770.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 303,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 11,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial

Padrão : RSi

Idade : 37 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 228,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Five autônomo

Endereço - Avenida Interlagos, 1717

Contato - Sra. Sônia

Fone: 4750-5515

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Simples - 37 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 04

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0004

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Icaturama, 114

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 222

I.F.: 1.359,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 850.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 379,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 12,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial

Padrão : RSi

Idade : 53 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 231,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - São Paulo Imóveis

Endereço - Rua Jaceru, 384

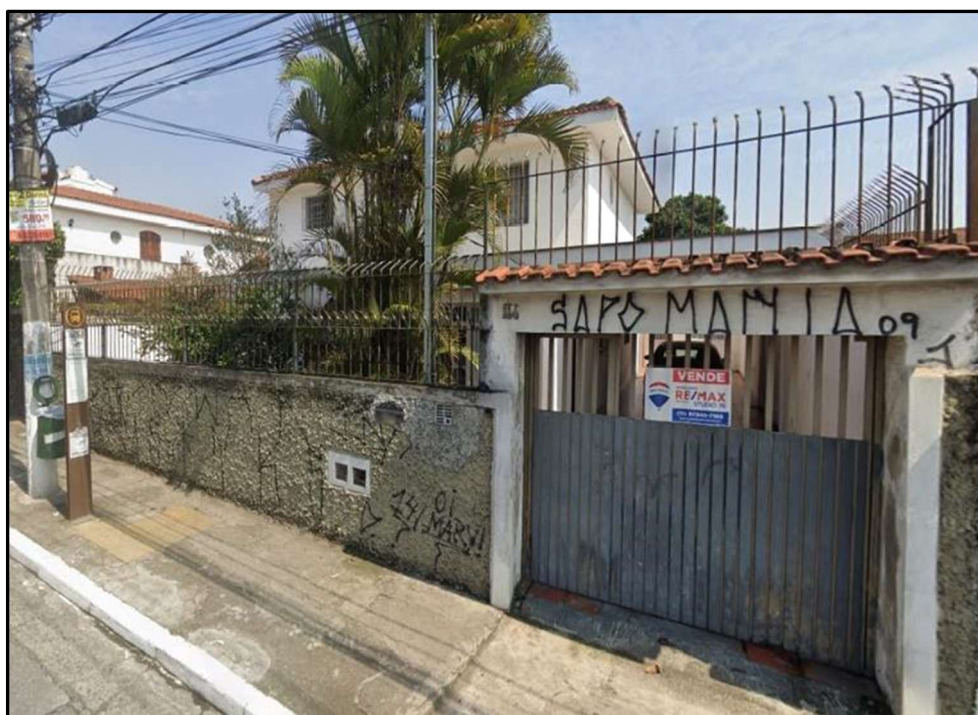
Contato - Sr. Eduardo

Fone: 3854-2765

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Simples - 53 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

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

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

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 05

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0005

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Icaturama, 375

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 244

I.F.: 1.370,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 740.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 125,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 14 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 170,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Jardim do Lago Imóveis

Endereço - Rua Antônio Masi, 70

Contato - Sr. Paulo

Fone: 5631-5500

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 14 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 06

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0006

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Agenor Pinheiro de Albuquerque, 58

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 244

I.F.: 1.327,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 550.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 152,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,50

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial térrea

Padrão : RSi

Idade : 33 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 100,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Monte Carlo Imóveis

Endereço - Rua Vicente Galafassi, 30

Contato - Sra. Rubya

Fone: 4121-3747

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial térrea - Padrão Simples - 33 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 07

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0007

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Agenor Pinheiro de Albuquerque, 48

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 244

I.F.: 1.327,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 550.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 152,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,50

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 40 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 170,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Albuquerque Imóveis

Endereço - Rua Anália Dolácio Albino, 221

Contato - Sra. Rita

Fone: 2891-9753

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

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

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 08

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0008

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Agenor Pinheiro de Albuquerque, 16

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 244

I.F.: 1.327,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 133,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Declive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 41 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 113,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Possi Imóveis

Endereço - Rua Padre José de Anchieta, 430

Contato - Sra. Alice

Fone: 2175-8255

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 41 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 09

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0009

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Caterete, 140-B

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 240

I.F.: 1.306,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 450.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 161,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 19,70

Formato : Irregular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial térrea

Padrão : REc

Idade : 56 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 95,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Monte Alegre Imóveis

Endereço - Avenida Cupecê, 3268

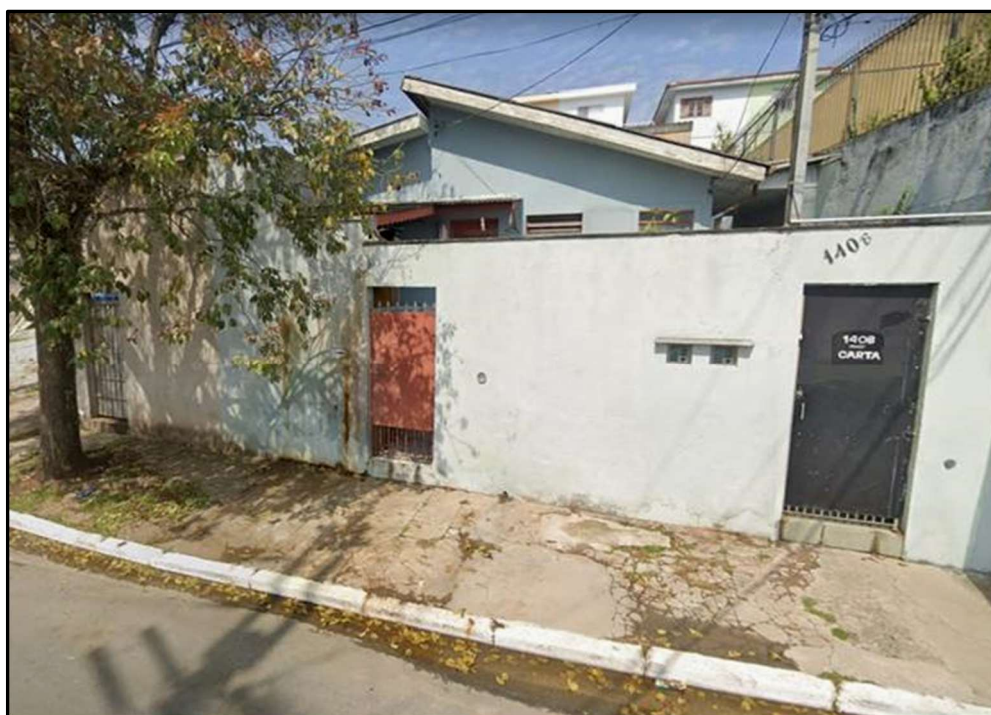
Contato - Sr. Mauro

Fone: 5531-0308

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial térrea - Padrão Econômico - 56 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 10

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0010

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Professor Luiz Pardini, 182

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 241

I.F.: 1.391,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 660.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 149,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,10

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 34 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 155,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - V G V Imóveis

Endereço - Rua Getúlio Vargas, 413

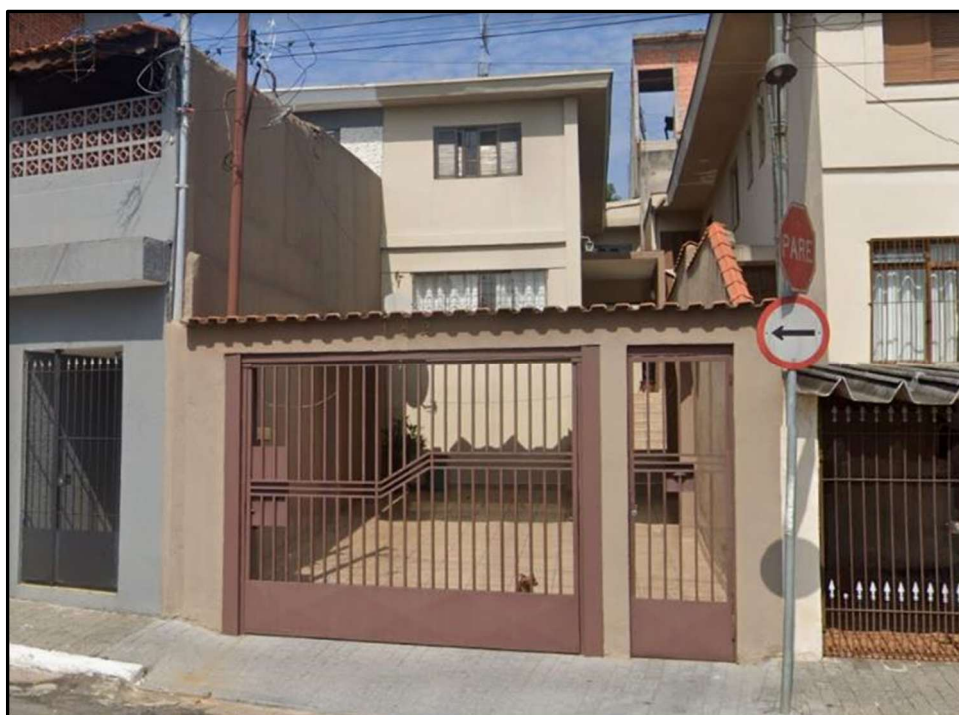
Contato - Sr. Maurício

Fone: 2501-0305

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 34 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 11

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0011

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Professor Luiz Pardini, 91

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona: ZM

Quadra : 240

I.F.: 1.317,00 / 23

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 250,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : ESi

Idade : 23 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 249,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Scheid Imóveis

Endereço - Avenida Mascote, 855

Contato - Sr. Hamilton

Fone: 5564-4044

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Simples - 23 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

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

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 12

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0012

Data: 21/07/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Professor Flávio da Fonseca, 253

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona : ZM

Quadra : 387

I.F. : 1.322,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 650.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 125,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00

Formato : Regular

Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 40 anos

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

Área Superior : 0,00 Área Total : 199,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Monte Alegre Imóveis

Endereço - Avenida Cupecê, 3268

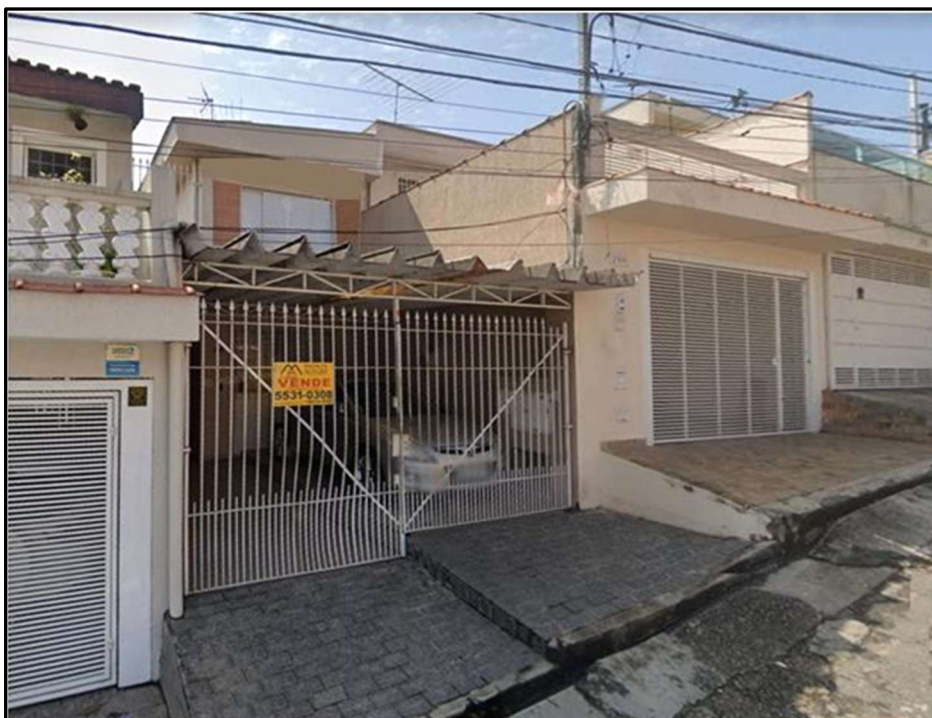
Contato - Sr. Mateus

Fone: 5531-0308

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 13

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0013

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Professor Flávio da Fonseca, 25 / 27

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona : ZM

Quadra : 387

I.F. : 1.322,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 425.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 120,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 6,00

Formato : Regular

Topografia : Declive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão :

Idade : 0 anos

Área Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Ólbia Imóveis

Endereço - Avenida Cupecê, 2821

Contato - Sra. Cássia

Fone: 5562-5722

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



M & A - Pesquisas de Mercado

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

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

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 14

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0014

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Comendador Ítalo Franceschi, 247 / 255

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona : ZEU

Quadra : 313

I.F. : 1.163,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 450.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 151,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 13,00

Formato : Regular

Topografia : Declive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial térrea

Padrão : RSi

Idade : 53 anos

Área Térreo : 100,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 0,00

Área Total : 100,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Baluarte Imóveis

Endereço - Avenida Sargento Geraldo Santana, 472

Contato - Sr. Luís

Fone: 5524-6868

OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial térrea - Padrão Simples - 53 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 15

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0015

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Henrique da Mota, 58

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona : ZEU

Quadra : 288

I.F. : 1.305,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 330,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 11,00

Formato : Regular

Topografia : Aclive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial/residencial

Padrão : EEc

Idade : 44 anos

Área Térreo : 70,00

Valor Constr. : 0,00

Área Superior : 134,00

Área Total : 204,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Davi

Fone: 99985-2465

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial/residencial - Padrão Econômico - 44 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

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

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2023

Imóvel 16

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0016

Data: 21/09/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Conchas, 78

Bairro : Americanópolis

Setor : 120

Zona : ZM

Quadra : 398

I.F. : 1.260,00 / 23

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 900.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 500,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : GSi

Idade : 29 anos

Área Térreo : 500,00

Valor Constr. : 0,00

Área Mezanino : 40,00

Área Total : 540,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Marc Imóveis

Endereço - Avenida Aclimação, 690

Contato - Sr. Felipe

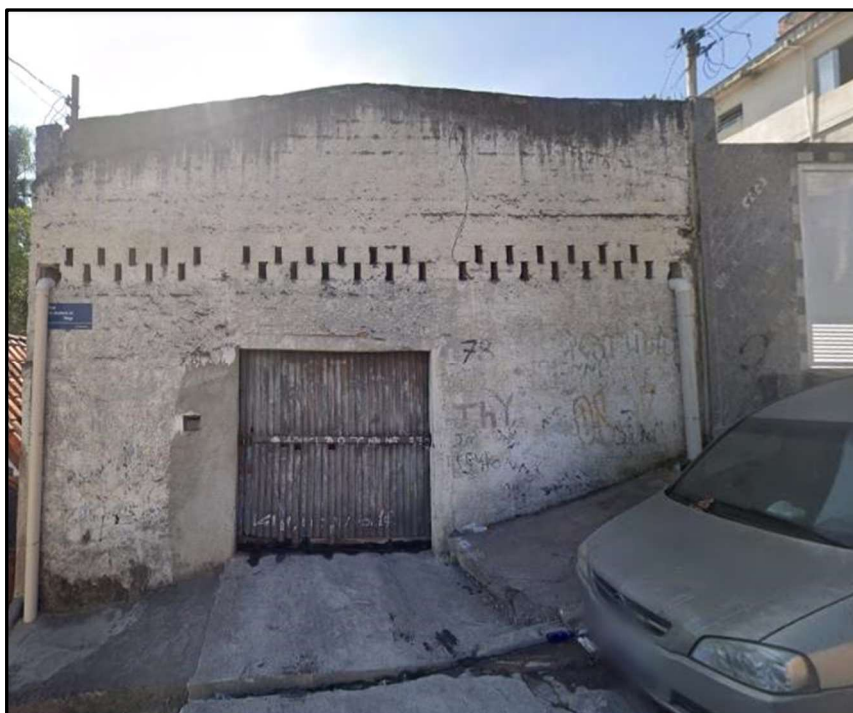
Fone: 3346-8800

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Simples - 29 anos

2 - (térreo + mezanino)

3 - Imóvel necessitando de reparos importantes





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 120.238.0027-6	EXERCÍCIO 2023	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2023
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R MILTON DA LUZ MOTTA, 37 - CID ADEMAR
CEP 04405-110
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MILTON DA LUZ MOTTA, 37 - CID ADEMAR
CEP 04405-110

Contribuinte(s):
CPF 102.502.808-25 GENNARO PARMISANO

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 216
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 216
Testada (m): 9,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 180
Área ocupada pela construção (m²): 160
Ano da construção corrigido: 1981
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 180	X 1.871,00	X OBSOLESC 0,5200	= CONSTRUÇÃO 175.126,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 216	X 1.301,00	X PROFUND 1,0000	= TERR INCORPORADO 281.016,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	X PROFUND	= TERR NÃO INCORPORADO	X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	
456.142,00	X 0,010	+ -443,86	= 4.117,56	X 1,000000	+ -1.986,06	= 2.131,50	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

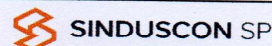
TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	- VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	= TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
2.131,50	- 0,00	+ 0,00	= 2.131,50	09/02/2023

Data de Emissão: 23/09/2023
Número do Documento: 1.2023.021634174-6
Solicitante: RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS (CPF 072.897.748-68)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 22/12/2023, em www.prefeitura.sp.gov.br

Figura 3: IPTU 2023 – Rua Milton da Luz Motta, 37 – Cidade Ademar

Setor de Economia



Boletim Econômico - Setembro de 2023

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

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,71	56,41
Material	799,22	40,85
Despesas Administrativas	53,65	2,74
Total	1.956,58	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,34%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.914,19	-0,02	R-1	2.348,87	-0,03	R-1	2.847,15	-0,06
PP-4	1.779,22	-0,01	PP-4	2.192,98	-0,04	R-8	2.301,11	-0,08
R-8	1.701,02	-0,04	R-8	1.956,58	-0,05	R-16	2.490,13	-0,01
PIS	1.314,18	-0,01	R-16	1.899,63	-0,04			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2023 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.267,33	-0,05	CAL-8	2.395,63	-0,05
CSL-8	1.965,16	-0,07	CSL-8	2.113,66	-0,06
CSL-16	2.618,61	-0,07	CSL-16	2.768,42	-0,07
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.084,91	-0,02			
GI	1.117,18	-0,14			

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

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1

Figura 4: Valor do CUB de Setembro de 2023

Fonte: www.sinduscon.com.br/cub/

A N E X O II

Planilha de Cálculos

do

Valor do Imóvel

Residencial

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO - RESIDÊNCIA

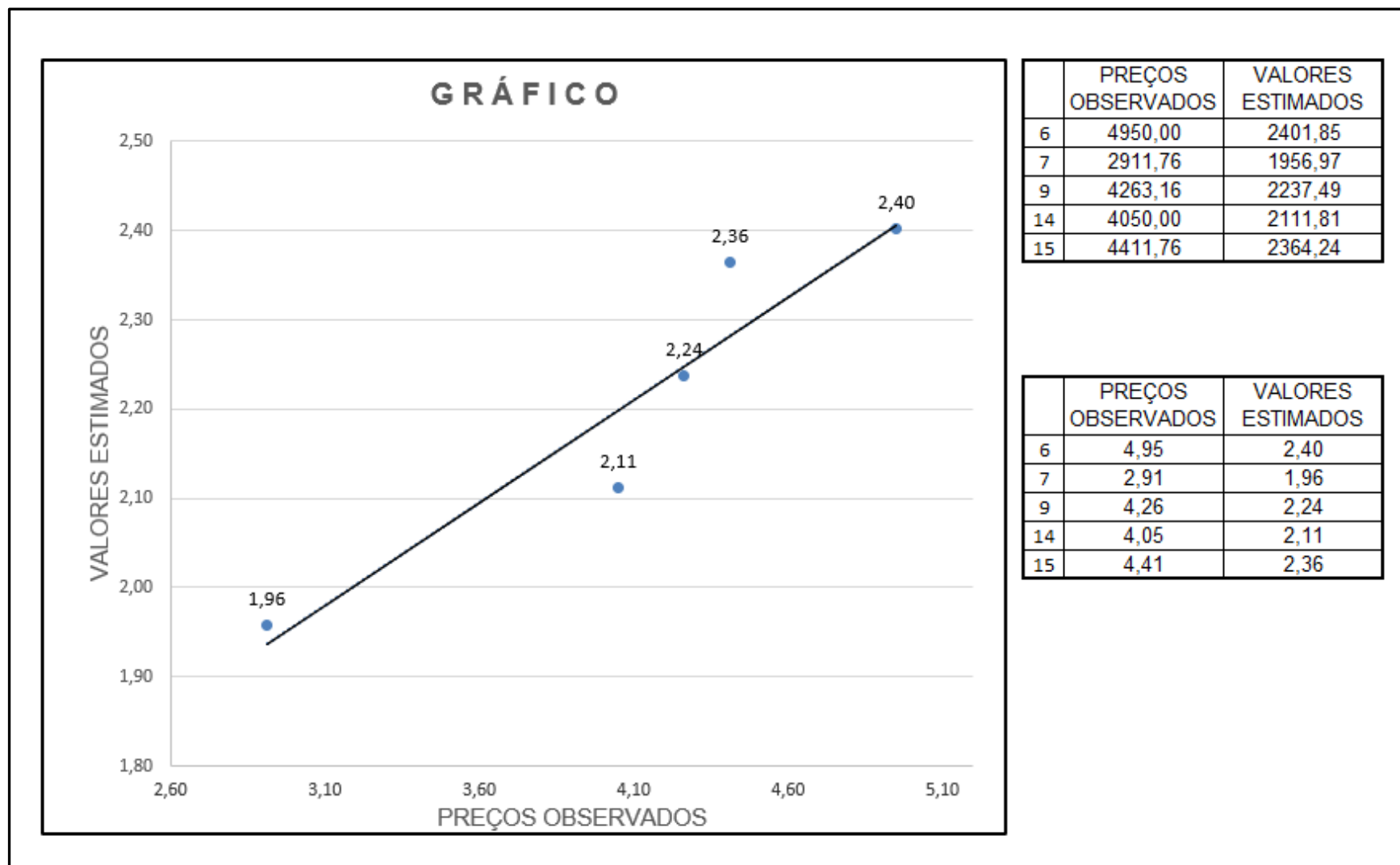
	Avaliação Residencial 1ª Zona												Situação Avaliando			
													Ac aval.	232,78	Conserv.	h
	Situação Paradigma				Zona nº	1	fren.pa	5	P.Min.	15	I.F. aval.	1301,00	Évv aval.	0,576		
					Idade	70	exp. f		P.Máx.	30	R8-N	1956,58	K aval.	0,129		
				Residual	0,2	F ofert	0,90	exp.p		V. médio	0,576	Idade av.	42			
E.C.	Vi	A.Terr	A.Const	Idade	Cons.	%	K	Foc	Vb	Vi	Vt	Vub	ver.1	Homog.	ver.2	
1	680000,00	100,00	96,00	25	e	36	0,619	0,695	137893,10	612000,00	474106,90	4741,07	>		-	
2	520000,00	200,00	169,00	39	e	56	0,461	0,569	198613,07	468000,00	269386,93	1346,93	<		-	
3	770000,00	303,00	228,00	37	e	53	0,487	0,590	277749,86	693000,00	415250,14	1370,46	<		-	
4	850000,00	379,00	231,00	53	c	76	0,323	0,458	218785,29	765000,00	546214,71	1441,20	<		-	
5	740000,00	125,00	170,00	14	c	20	0,858	0,886	311343,78	666000,00	354656,22	2837,25	ok	2837,25	ok	
6	550000,00	152,00	100,00	33	e	47	0,536	0,629	129919,42	495000,00	365080,58	2401,85	ok	2401,85	ok	
7	550000,00	152,00	170,00	40	e	57	0,453	0,562	197540,32	495000,00	297459,68	1956,97	ok	1956,97	ok	
8	750000,00	133,00	113,00	41	c	59	0,518	0,614	143446,90	675000,00	531553,10	3996,64	>		-	
9	450000,00	161,00	95,00	56	g	80	0,133	0,306	44764,37	405000,00	360235,63	2237,49	ok	2237,49	ok	
10	660000,00	149,00	155,00	34	e	49	0,520	0,616	197275,86	594000,00	396724,14	2662,58	ok	2662,58	ok	
11	2500000,00	250,00	249,00	23	e	33	0,639	0,711	417865,02	2250000,00	1832134,98	7328,54	>		-	
12	650000,00	125,00	199,00	40	e	57	0,453	0,562	231238,38	585000,00	353761,62	2830,09	ok	2830,09	ok	
14	450000,00	151,00	100,00	53	e	76	0,271	0,417	86117,07	405000,00	318882,93	2111,81	ok	2111,81	ok	
15	1000000,00	330,00	204,00	44	g	63	0,231	0,385	119800,17	900000,00	780199,83	2364,24	ok	2364,24	ok	
16	900000,00	500,00	540,00	29	g	41	0,337	0,470	360210,26	810000,00	449789,74	899,58	<		-	
												40526,70		19402,28		
	Principal															
	Vi avaliando	A.T.	A.Constr.	Idade	Cons.	%	K	Foc	Vb1 avaliando			2701,78	Média	2771,75		
	615.422,93	216,00	232,78	39	h	56	0,129	0,303	79.541,72			1891,25	0,7	1940,23		
												3512,31	1,3	3603,28		
(Seiscentos e quinze mil, quatrocentos e vinte e dois reais e noventa e três centavos)										Vt avaliando			535.881,22	Vub/m² terr. =	2480,93	

Figura 5: Planilha de cálculos do Valor do Imóvel Residencial (Vi)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO DA RESIDÊNCIA

Avaliação de terreno 1ª Zona - Residencial													
	Situação Paradigma			Zona nº	1	fren.par	5	prof.par	15,00	30,00	F.oferta	0,90	
				I.F. aval.	1301,00	exp. F		exp. F		30	F.venda	1,00	
E.C.	Vt	A.T.	Vub	I.F.	Ff-1	frente	Ft-1	profund.	Fp-1	Vu par.	ver.1	Homog.	ver.2
5	474106,90	125,00	2837,25	1370,00	-0,0504	5,00	0,0000	25,00	0,0000	2694,35	ok	2694,35	ok
6	269386,93	152,00	2401,85	1327,00	-0,0196	5,50	0,0000	27,64	0,0000	2354,79	ok	2354,79	ok
7	546214,71	152,00	1956,97	1327,00	-0,0196	5,50	0,0000	27,64	0,0000	1918,63	ok	1918,63	ok
9	365080,58	161,00	2237,49	1306,00	-0,0038	19,70	0,0000	8,17	0,0000	2228,92	ok	2228,92	ok
10	531553,10	149,00	2662,58	1391,00	-0,0647	5,10	0,0000	29,22	0,0000	2490,30	ok	2490,30	ok
12	360235,63	125,00	2830,09	1322,00	-0,0159	5,00	0,0000	25,00	0,0000	2785,14	ok	2785,14	ok
13	382500,00	120,00	3187,50	1322,00	-0,0159	6,00	0,0000	20,00	0,0000	3136,87	ok	3136,87	ok
14	449789,74	151,00	2111,81	1163,00	0,1187	13,00	0,0000	11,62	0,0000	2362,39	ok	2362,39	ok
15	4000000,00	330,00	2364,24	1305,00	-0,0031	11,00	0,0000	30,00	0,0000	2357,00	ok	2357,00	ok
										22328,38		22328,38	
	Vub/m²	I.F.	Ff-1	frente	Ft-1	profund.	Fp-1	Vu aval.		2480,93	Média	2480,93	
	2480,93	1301,00	0,0000	9,00	0,0000	24,00	0,0000	2480,93		1736,65	0,7	1736,65	
										3225,21	1,3	3225,21	

Figura 6: Planilha de cálculos do Valor Unitário do Terreno (Vub)



Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto os fatores analisados	Completa quanto os fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					Total 11 pontos

Figura 8: Grau de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

OBS.: (b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Figura 9: Enquadramento do Laudo Segundo seu Grau de Fundamentação no Tratamento por Fatores

Resultado: Grau de Fundamentação II

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

Figura 10: Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores

Resultado: Grau de Precisão III

A N E X O III

Relatório Fotográfico

do

Desenvolvimento

do

Bairro



Foto 27: Paróquia Santa Rita de Cássia
Rua Pedro Rodrigues Beja, 179

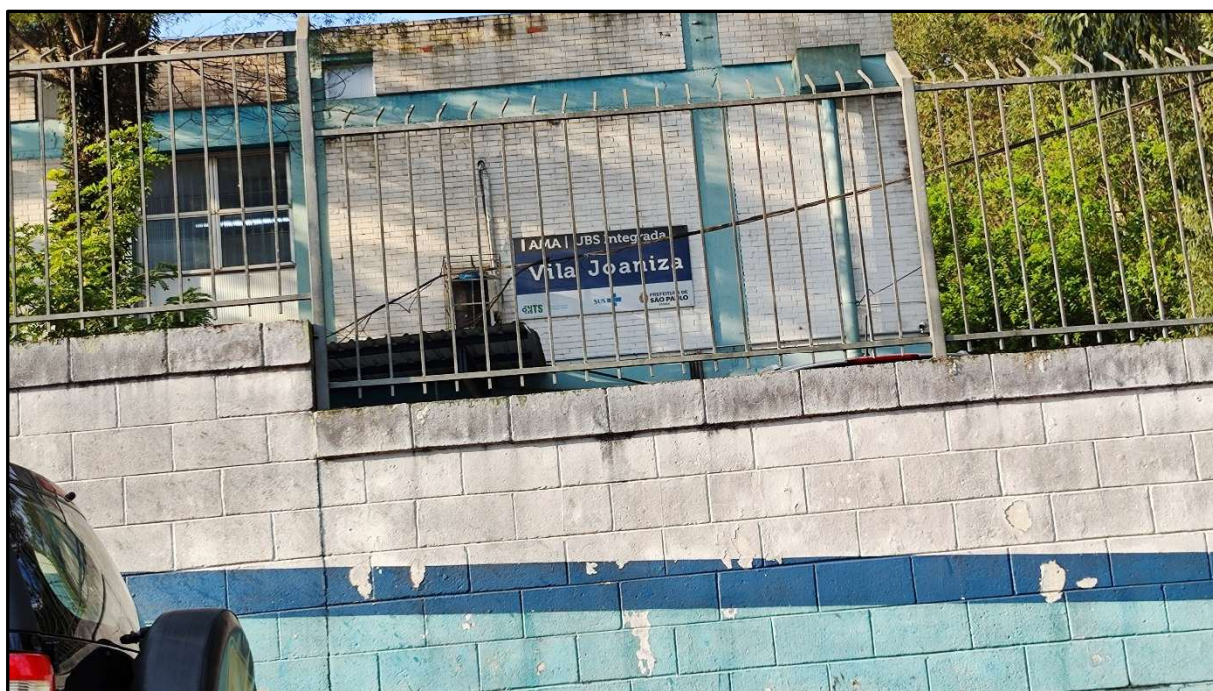


Foto 28: AMA UBS Vila Joaniza
Rua Luis Vives, 85

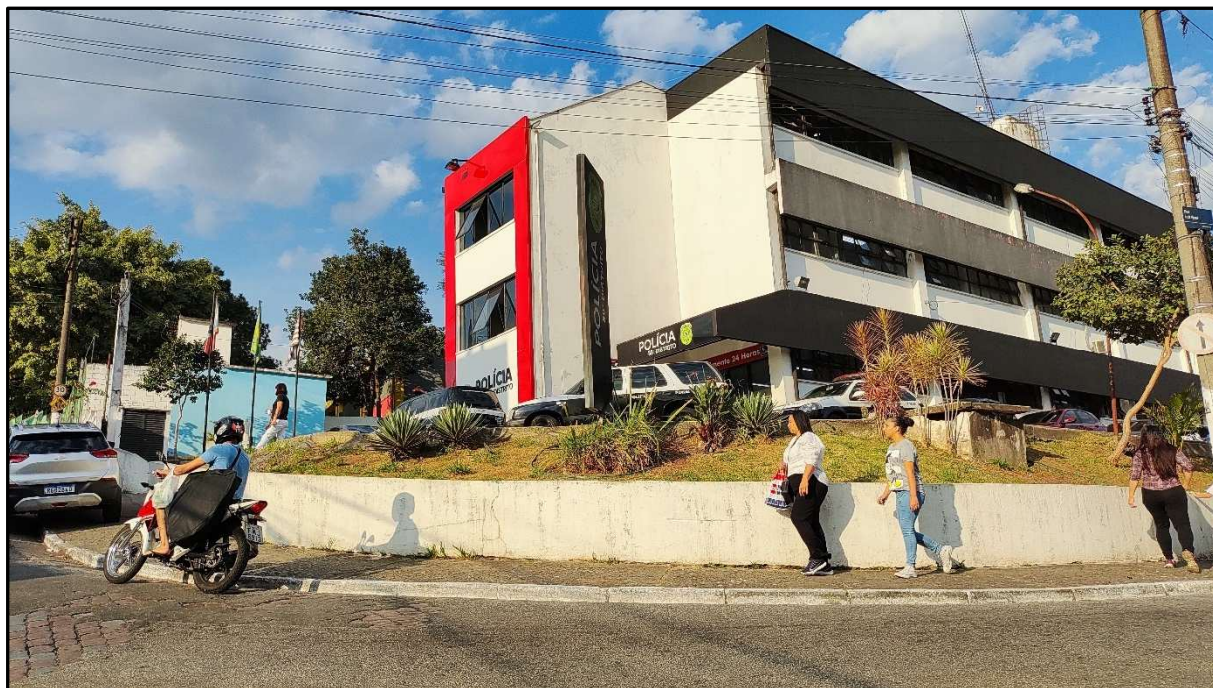


Foto 29: 80º Distrito Policial Vila Joaniza
Rua Leonel da Gama Beles, s/nº



Foto 30: Escola Estadual Prof. Martins Pena
Rua Prof. Paulo Mangabeira Alvernaz, 150



Foto 31: EE Profª Juventina Patrícia de Sant'Ana
Rua Emílio Saad, 50

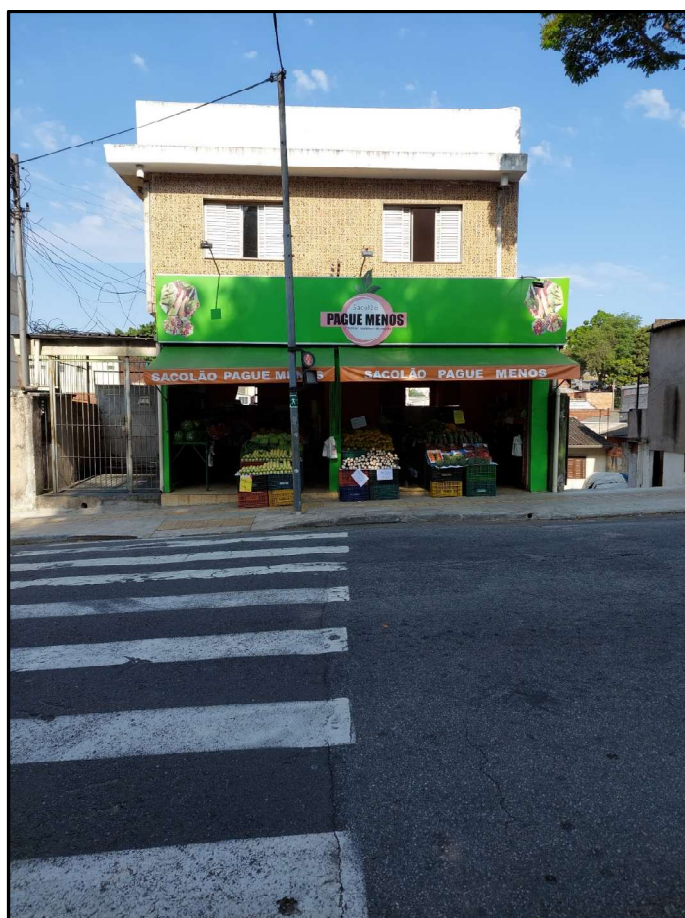


Foto 32: Sacolão Pague Menos
Rua Prof. Paulo Mangabeira Alvernaz, 171



Foto 33: Mercado Extra
Av. Cupecê, 3958



Foto 34: Mercado Dia
Av. Cupecê, 3158

A N E X O IV

Projetos

CROQUI DA RESIDÊNCIA - áreas

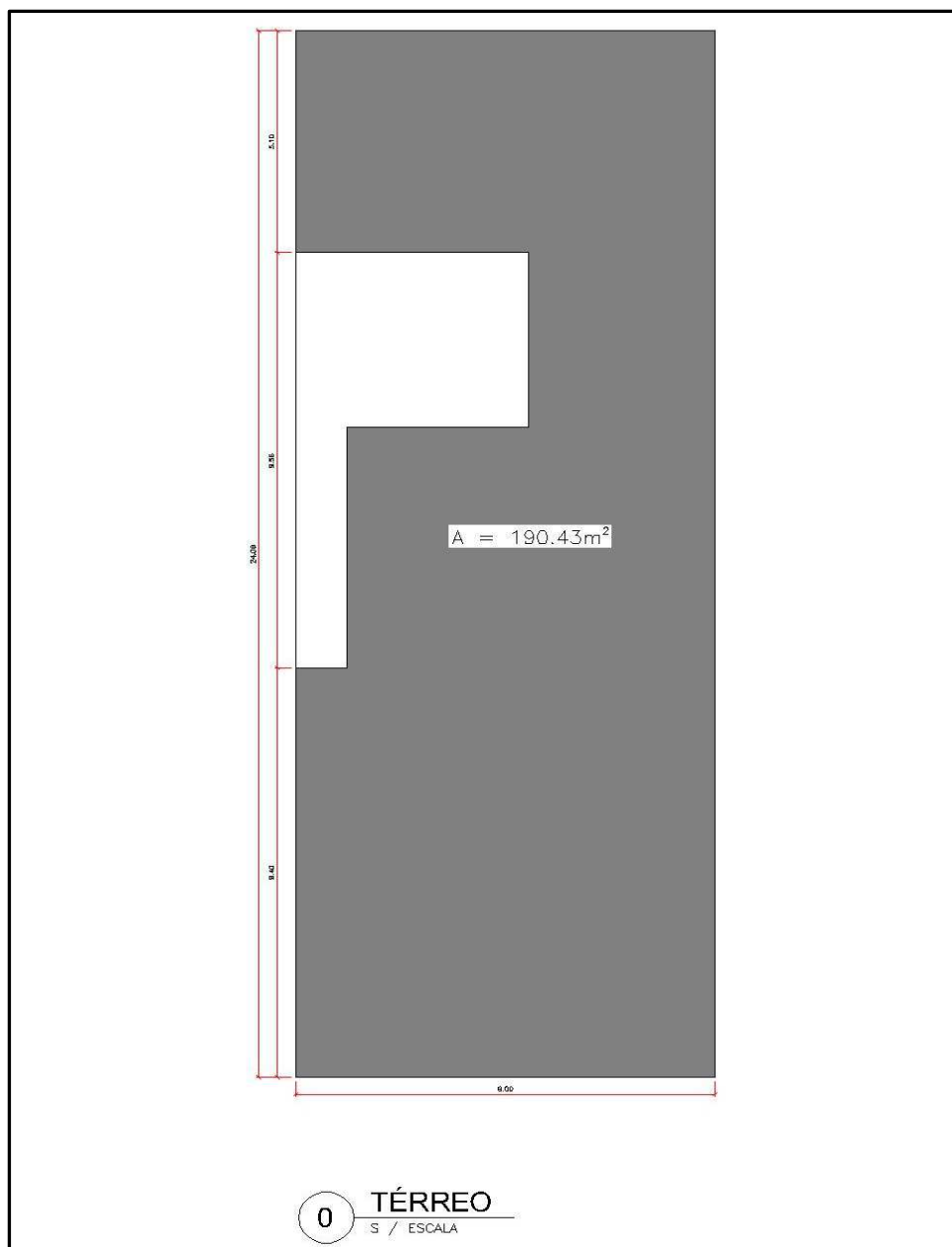


Figura 11: Área do Pavimento Térreo

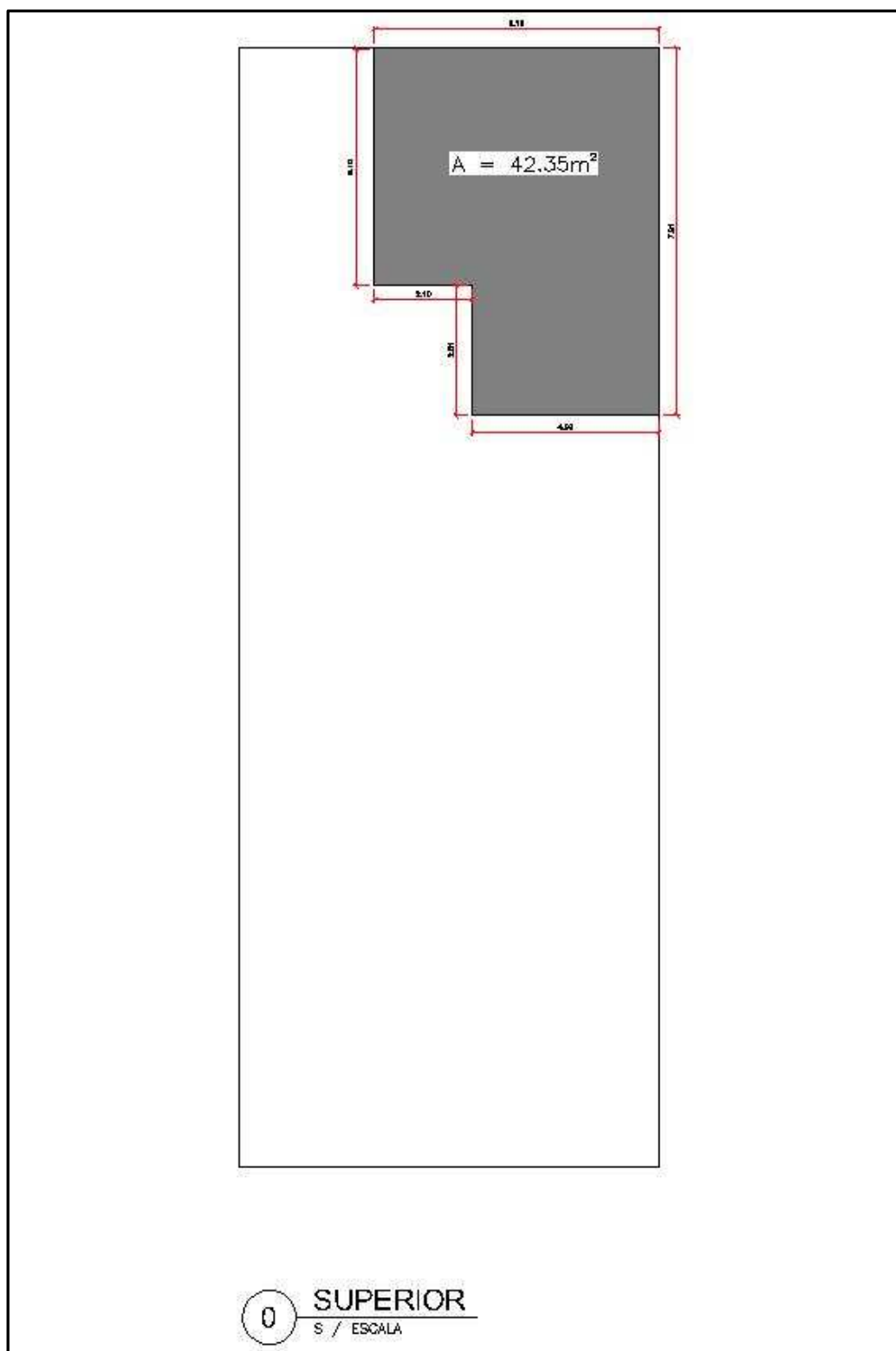


Figura 12: Área do Pavimento Superior

CROQUI DA RESIDÊNCIA - ambientes

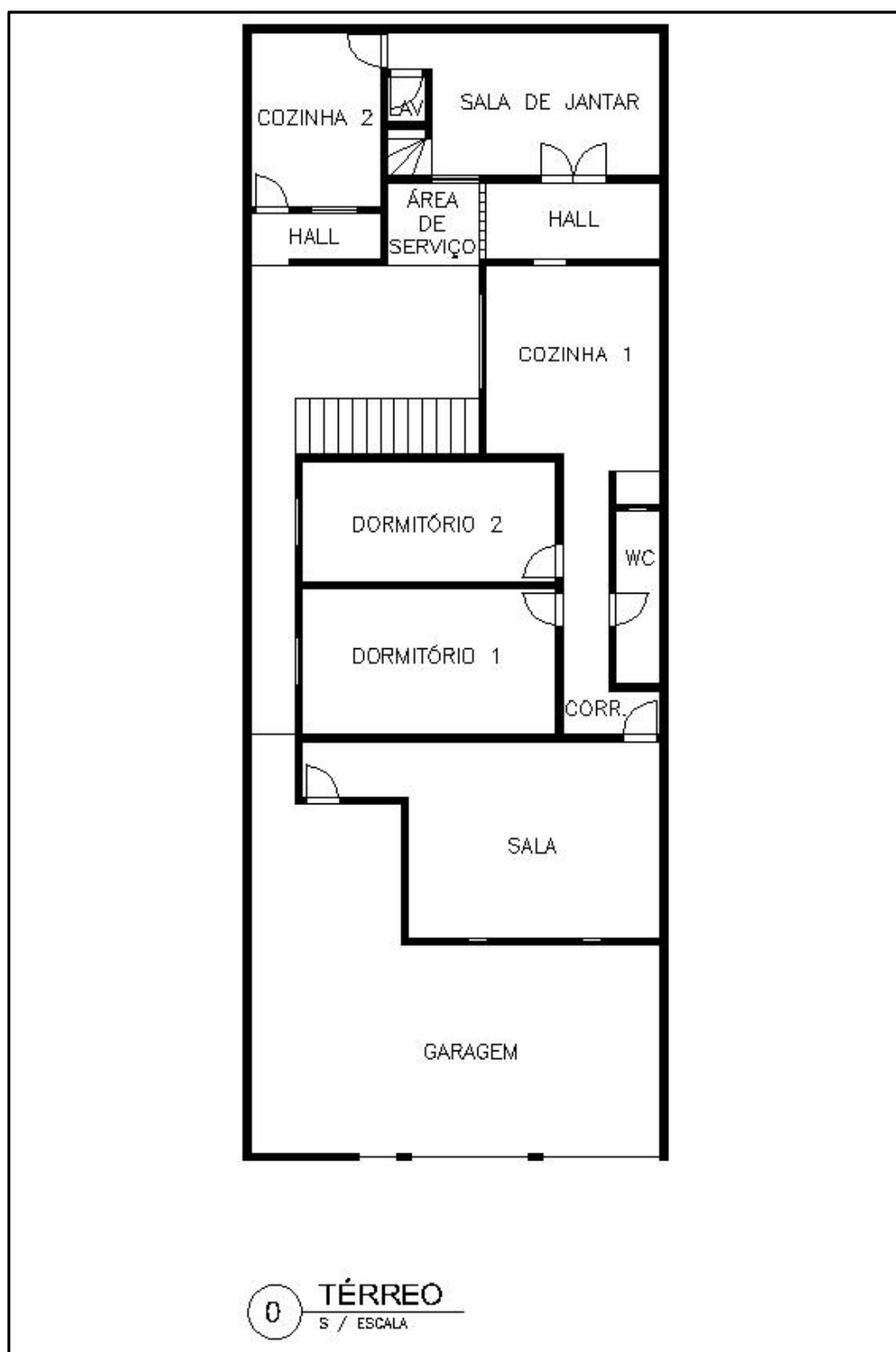


Figura 13: Croqui do Pavimento Térreo

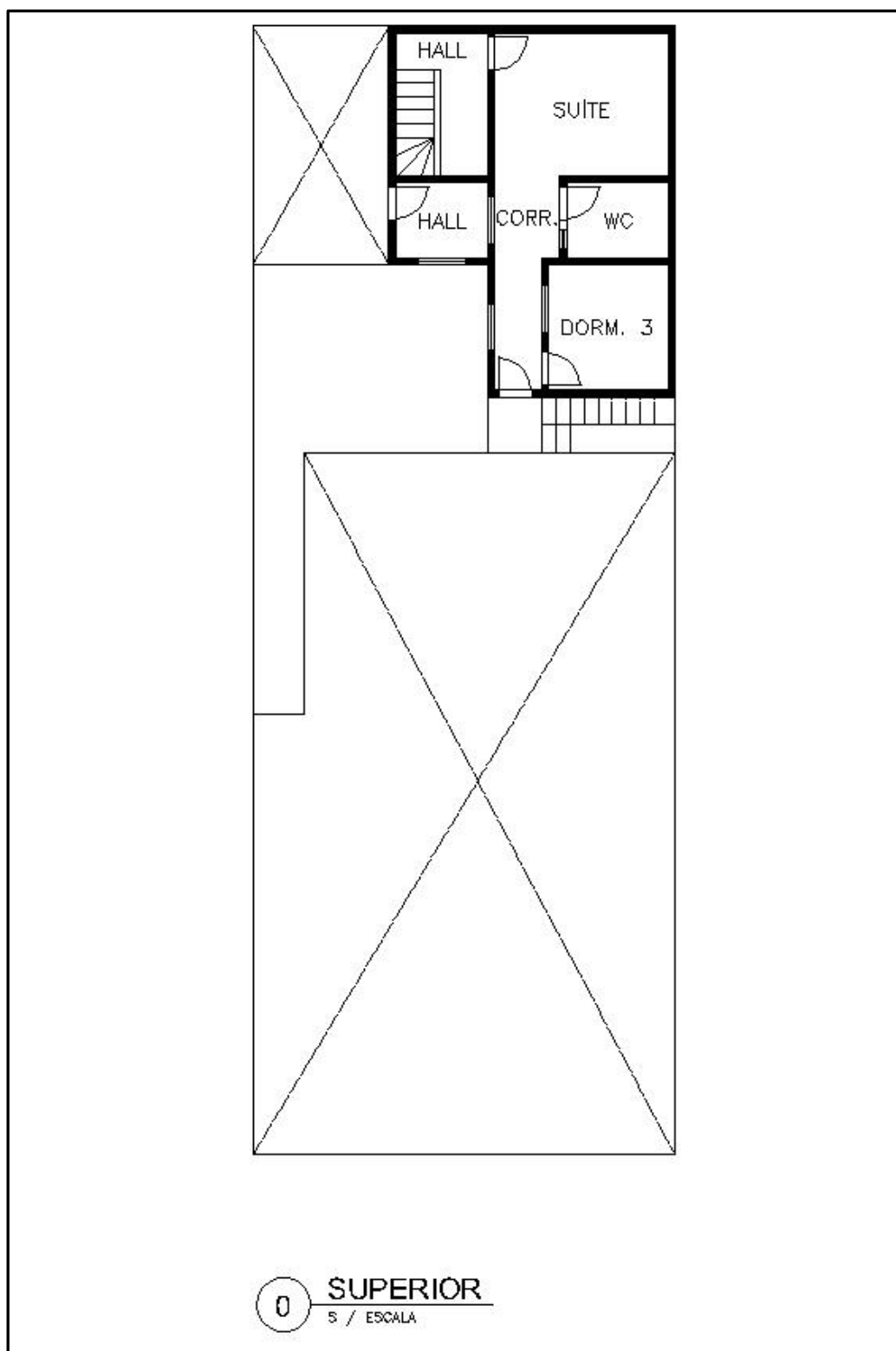


Figura 14: Croqui do Pavimento Superior

9. VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor final do imóvel da Rua Milton da Luz Motta, 37, Residência, Cidade Ademar - Município de São Paulo, Capital, objeto principal desta avaliação é de **R\$ 615.000,00** (Seiscentos e quinze mil reais).

10. DOCUMENTO DO SIGNATÁRIO

A.R.T. de desempenho profissional de engenheiro civil, nomeado como Perito Judicial para o presente Laudo de Avaliação do imóvel avaliando:

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231607583

1. Responsável Técnico

RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS
Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho
RNP: 2604090686
Registro: 0600589288-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **Paula Parmisano Leite** CPF/CNPJ: 136.828.948-70
Endereço: **Rua EURÍPEDES** Nº: 176
Complemento: **Bairro: VILA DO ENCONTRO**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **04324-120**
Contrato: **Valor: R\$ 4800,00** Celebrado em: **25/09/2023**
Tipo de Contratante: **Pessoa Física**
Ação Institucional: **Vinculada à Art nº:**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua MILTON DA LUZ MOTTA** Nº: 37
Complemento: **Bairro: AMERICANÓPOLIS**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **04405-110**
Data de Início: **25/09/2023**
Previsão de Término: **25/10/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Judicial** Código:
Proprietário: **Paula Parmisano Leite** CPF/CNPJ: 136.828.948-70

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1		
Avaliação de edificação de alvenaria	60,00000	hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação para a Justiça Estadual

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Sa Paulo 10 de Setembro de 2023

Local _____

RINALDO JOSE CORDEIRO SANTOS - CPF: 072.897.748-68

Paula Parmisano Leite - CPF/CNPJ: 136.828.948-70

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R\$ 96,62 Registrada em: 09/10/2023 Valor Pago R\$ 96,62 Nosso Número: 28027230231607583 Versão do sistema
Impresso em: 09/10/2023 16:03:46

Figura 15: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do CREA-SP

11. ENCERRAMENTO

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

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este LAUDO que é composto de 63 (sessenta e três) folhas de um só lado, que será enviado ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para ser incluso no processo 0026010-80.2020.8.26.0002, da 5ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, São Paulo.

São Paulo, 12 de outubro de 2023

Rinaldo José Cordeiro Santos
Engenheiro Civil, - CREA nº. 060058928-8/SP
Perícias de Eng. e Avaliação