

Gil Mendes Coelho e Mello
Arquiteto - CAU A 86077-8
e-mail : gilmendescoelhoemello@yahoo.com.br

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL III JABAQUARA

PROC. : 583.03.2003.019764-6;000000-000
AÇÃO : Execução de Título Extrajudicial
REQUERENTE : SOCIEDADE BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO
REQUERIDO : JORGE TADEU GRIECO

15:11:06
3ª VARA CÍVEL JABAQUARA 07/ JUL/ 2014


H.61

GIL MENDES COELHO E MELLO, Arquiteto, Perito nomeado e comissariado nos autos supra e que tramitam por este ÍNCLITO JUÍZO, vem, após estudo do problema, vistoria do imóvel, diligências e consulta aos autos apresentar a V.Exª suas conclusões substanciadas no presente

L a u d o

1. frente re,
dispensado o
proteção em
local própria

2. Diligências em
parte


José Otávio Ramos Barion
Juiz de Direito

Rua Cubatão, 372, aptº. 72 - **Paraíso** - Fone: (11) 3885.0583 - 3887.3650 - São Paulo

ÍNDICE GERAL

	Capa	1
	Índice	2
01	Preliminares	3
02	Vistoria	3
	2.1 Do Logradouro	
	2.2 Do Terreno	
	2.3 Do Imóvel	
03	Avaliação do Imóvel (maio / 2014)	4
04	Validade do Laudo	7
05	Conclusão	8
06	Relação de Anexos	9
07	Encerramento	10

01 - PRELIMINARES

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial, em mora, consoante INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA PARA PAGAMENTO DE DÉBITOS, datado de 18 de julho de 2005 mais as cominações de lei (FLS. 62 / 63) que recaem sobre o titular do imóvel da rua Dr. Otto de Barros, 234 - na Vila Santo Estéfano 8ª. Circunscrição Imobiliária da Capital - 42º. Subdistrito - Jabaquara - ZSS - Zona Sul da Capital. Indicado bem à penhora, foi determinado seu registro eletrônico em 18.06.2013.

Em R. Despacho de 18.06.2013 (fls. 124 dos autos), o signatário foi honrado com a nomeação pelo MM. Juiz Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho para avaliação do imóvel acima referido. Por razões de economia processual o Autor preferia pesquisar junto à classe dos Corretores de Imóveis algum profissional que, atento às condicionantes impostas pelo MM Juiz Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho, se dispusesse a proceder à avaliação do imóvel em questão. Infrutíferas as tentativas para atingir o objetivo, o Autor retornou ao Douto Magistrado no sentido de nomear profissional regularmente habilitado para efetuar a avaliação do bem sub judice, atento aos preceitos das Normas Técnicas. Em novo R. Despacho, agora de 21.02.2014, o MM Juiz Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho ratificou a nomeação do signatário.

02. VISTORIAS

O subscritor se reporta especificamente ao teor do Anexo 5- “ Coleta de Dados de Interesse e Outros Significativos ” onde estão detalhados os pontos mais relevantes, e genericamente, ao conteúdo dos demais Anexos.

As 3 vistorias ao IMÓVEL E SEU ENTORNO URBANÍSTICO efetivaram-se nos dias 04, 05 e 09 do corrente mês de junho de 2014, respectivamente, quarta, quinta e segunda-feira pela manhã. Nas 2 primeiras, estavam trabalhando o Sr. José – Pedreiro e seu Ajudante, Robinho. Na última, dia 09 de junho pp, o Sr. José, - novamente, e o Locatário do imóvel, Sr. Ivan.

AS 3 VISTORIAS SE JUSTIFICAM PELA EXIGÊNCIA DE PLANTAS PELAS NORMAS 702 DE 1977, (item 10.2.13 – Anexos), NBR 5676 DE NOVEMBRO DE 1980 (item 10.2.13 -Anexos) e NBR 13.752, DE DEZEMBRO DE 1996 (5.2.6 Plantas do Prédio)

03 - AVALIAÇÃO (maio / 2014)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL , SITUADO À RUA DR. OTTO DE BARROS , 234 - VILA SANTO ESTEFNO

- a) A determinação do Capital - Imóvel faz - se através do Método Indireto de Avaliação
- b) No caso específico do imóvel avaliando o signatário pôde adotar o MÉTODO INDIRETO DE AVALIAÇÃO pela total consistência das 7 amostras de terrenos com ou sem construções em seu interior, na microrregião da VILA SANTO ESTÉFANO contidas 3 no Setor 048 do Avaliando, 3 no Setor 46 e 1 no Setor 47, sendo estes dois últimos Setores confinantes do Setor 048
- c) QUANTO AOS IMÓVEIS DAS AMOSTRAS

A - No que se refere aos TERRENOS em si , aplicação das variáveis , a saber : valor pretendido, fator oferta , área do terreno, fatores testada profundidade, topografia, formato do terreno e relação entre o Índice Fiscal do Avaliando e o de cada uma das Amostras .

B - No tocante às CONSTRUÇÕES existentes nas AMOSTRAS, deverão ser analisados : o padrão construtivo, intervalo de valor, vida referencial, valor residual, idade aparente e estado de conservação (F_{oc} - " Fator de Obsolescência e Estado de Conservação " apurado a partir de k coeficiente de Ross / Heideck, QUADRO A e TABELA 2 da Norma VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - V.E.I.U, e valor do último SINDUSCON mensal publicado ver Anexos 3.II e 7;

- d) Embasada em PESQUISA IMOBILIÁRIA adrede preparada, ela foi objeto de análise acurada para constatação de sua conformidade
- e) As 7 amostras - são recentíssimas - isto é, 3 de 09 e 4 de 24 de junho de 2014
- f) Das amostras apresentadas, em 1 consta terreno vago, 3 com construção sem valor comercial e 3 com construção válida devidamente considerada
- g) Seleção de 7 amostras que mais se ajustaram à situação fática do imóvel

Tudo conforme pormenorização no Anexo 3 - "Unitários de Terrenos" para maio de 2014 e seus 3 Anexos complementares.

Estabelecidos os parâmetros, o signatário irá apurar o valor à vista de mercado para venda do imóvel sito à rua Dr. Otto de Barros, 234, Vila Santo Estéfano pelo Método Indireto de Avaliação, válido para maio de 2014.

A Fórmula para avaliação do imóvel com 3 pisos é :

$$V_I = V_T + V_C, \text{ onde}$$

V_I = valor do imóvel ; é a incógnita

V_T = valor do terreno

V_C = valor da construção

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO AVALIANDO - V_T

V_T = unitário final do terreno com consideração de todos os fatores x área do terreno)

Substituindo na fórmula acima descrita, temos: —

$$V_T = \text{R\$ } 1.902,52 / \text{m}^2 \text{ s } 150,75 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 286.804,89 - \text{maio de 2014}$$

(nota : ver Anexo 3.II e Tabulação do Anexo 3.III)

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO AVALIANDO - V_C

Para tanto são necessários os seguintes procedimentos :

1. Classificação da construção - GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO - da Norma V.E.I.U - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE / SP
2. Definir o Padrão : 2.1.3 - PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR
3. Intervalo de Variação = 1,452 A 1,860 DE Hg2N ; optou-se pelo valor médio, isto é, 1,656, tendo em vista sua elaborada estrutura de concreto armado
4. SINDUSCON de maio de 2014 = R\$ 1.124, 12 / m²
5. Idade aparente : 15 anos
6. Para o Padrão, a Vida Referencial é de 60 anos – TABELA 1
7. Estado da Edificação : Regular - letra “c” do QUADRO A e da TABELA 2
8. Apura-se o valor da Idade em % de Vida Referencial - 1ª coluna à esquerda na TABELA 2, isto é, 15 anos / 60 anos = 0,25 ou 25 %
9. Com este último dado, pesquisa-se na mesma TABELA 2 o valor na horizontal que corresponde à coluna da letra “c” para 25 % ; temos para 24% “c” = 0,830 e, para 26% , “c” = 0,815; por interpolação, obtém-se para 25% o valor de 0,8225 que é o “k” Coeficiente de ROSS / HEIDECK, da fórmula do item 10 , a seguir
10. Apura-se o valor do Fator de “ Depreciação Pelo Obsolescimento e Pelo Estado de Conservação “, fator este denominado F_{oc} , através da seguinte fórmula :

$$F_{oc} = R + k (1 - R)$$
, em que R = Valor Residual ; para o Padrão da Construção - Padrão Médio = 20% ou 0,20 (Coluna à direita da TABELA 1).
 Substituindo R por 0,20 e “ k ” (Coeficiente de ROSS / HEIDECK) por 0,8225 , vem o valor de $F_{oc} = 0,858$
11. O valor de Construção será apurado a partir da fórmula : $V_C =$ Valor do Sinduscon de maio de 2014 (o último publicado, pois o de junho o será em julho p.f)x o Intervalo da Variação da classificação do imóvel x Área Construída x F_{oc} .
 Substituindo, na fórmula enunciada, temos : $V_C =$ R\$ 1124, 12 / m² x 1,656 x 367 m² x 0,858 = R\$ 586.172, 40
- 12.

VALOR DA CONSTRUÇÃO : R\$ 586.172,40

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 286.804,89 + R\$ 586.172,40 = R\$ 872.977,29 ; por arredondamento , R\$ 873.000,00

(VALOR VÁLIDO PARA MAIO DE 2014)

NOTA : Não se deve olvidar que por ocasião da Hasta Pública, o montante apurado sofre acentuada redução em seu valor, diminuição essa não maior ainda ,devido à presença moderadora do Magistrado do Auditório (penalização máxima atualmente de 40%, em média, do valor apurado na avaliação judicial, para pagamento à vista).

**VALOR DO IMÓVEL DA RUA DR. OTTO DE
BARROS, 234 - VILA SANTO ESTÉFANO**

R\$ 873.000,00

maio de 2014

04 - VALIDADE DO LAUDO

maio de 2014

VALOR DA CONSTRUÇÃO : R\$ 586.172,40

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 286.804,89 + R\$ 586.172,40 = R\$ 872.977,29 ; por arredondamento, R\$ 873.000,00

(VALOR VÁLIDO PARA MAIO DE 2014)

NOTA : Não se deve olvidar que por ocasião da Hasta Pública, o montante apurado sofre acentuada redução em seu valor, diminuição essa não maior ainda, devido à presença moderadora do Magistrado do Auditório (penalização máxima atualmente de 40%, em média, do valor apurado na avaliação judicial, para pagamento à vista).

**VALOR DO IMÓVEL DA RUA DR. OTTO DE
BARROS, 234 - VILA SANTO ESTÉFANO**

R\$ 873.000,00

maio de 2014

04 - VALIDADE DO LAUDO

maio de 2014

05 - CONCLUSÃO

Do exposto, pode-se deduzir :

- 1) **Localização em área classificada como IP - ZM2 frente a IP-ZM3b, definida como Zona Mista de Médias Densidades Demográfica e Construtiva ; Administração Regional IPIRANGA (IP) - N° 13 - que engloba os seguintes Distritos : 27 - CURSINO , 33 - IPIRANGA , e 69 - SACOMÃ ;**
- 2) **Construção sólida ; planta muito boa e racional ; implantação em terreno de boa proporção (8 x 20) – de meio de quadra - efetuada com grande engenho ; conservação adequada; exterior bem cuidado ;**
- 3) **Habite - se aproximado de 1979 (Anexo 6) - idade de projeto considerada : 15 anos ;**
- 4) **O imóvel possui 3 pisos : térreo, intermediário e superior ; construção no alinhamento da rua ;**
- 9) **Localização estratégica : proximidades da av. professor Abrão de Moraes ; vale dizer acesso fácil para a Via dos Imigrantes, ABCD (trabalho) assim como também para o Litoral (lazer) ; está em área de influência do AEROPORTO DE CONGONHAS, e das estações do Metrô São Judas, Conceição e Jabaquara , esta mais distante ; situa-se a pouca distância da Estação SÃO JUDAS do METRÔ, que é alimentada por farta condução pública através de ônibus e peruas ;**
- 10) **Presta-se adequadamente para múltiplas finalidades, pois já foi locado para oficina mecânica , Centro Espiritual Afro, dentre outras, e presentemente, Depósito de Distribuição de Biscoitos e Afins ;**
- 11) **O imóvel encontra-se presentemente em estado conforme , isto é, seu estado é REGULAR (não é no sentido de mais ou menos, e sim, no estado REGULAMENTAR da Norma)**
- 12) **Construtora : n/d.**
- 13) **O quantum apurado pelo subscritor é consentâneo com o mercado imobiliário local e seu valor de venda à vista no estado é consistente , para maio de 2014**

06 - RELAÇÃO DE ANEXOS

1. GOOGLE - Satélite
2. Mapa da Região GOOGLE - Terra
3. Unitário de Apartamento (maio / 2014)
 - I - Parâmetros
 - II - Apuração do Unitário de Terrenos com Desconto do Valor da Construção e Inclusão do Fator Oferta -maio / 2014
 - III - Tabulação : Cálculos para Apuração do Unitário Final do Terreno - 7 amostras - maio / 2014
 - IV - Pesquisa - Setor 048 - Quadra 290 - 7 amostras
4. Planta esquemática do imóvel avaliando : construção de 3 pisos à rua Dr. Otto de Barros, 234 - Vila Santo Estéfano escala aproximada 1 : 100
5. Coleta de Dados de Interesse e Outros Significativos
6. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU
7. Tabela com apuração dos Fatores de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - F_{oc} - item V da VEIL - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos da Capital do IBAPE / SP
8. Fotos : [total de 48 fotos [24 V + 24 H] sendo 10 fotos Externas e 38 Internas, impressas em 39 folhas

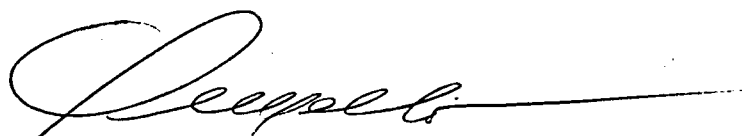
07 - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo pericial - avaliatório, do total de folhas abaixo indicado, digitado e impresso em folhas soltas, sendo esta última folha, datada e assinada.

Conforme noticiado no item anterior, seguem 8 (oito) Anexos elucidativos.

Termos em que Pede Deferimento

São Paulo, 02 de julho de 2014 - quarta-feira



Gil Mendes Coelho e Mello
Arquiteto - CAU A 86077-8

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
de São Paulo - IBAPE / SP

RG 2.609.945 - 7

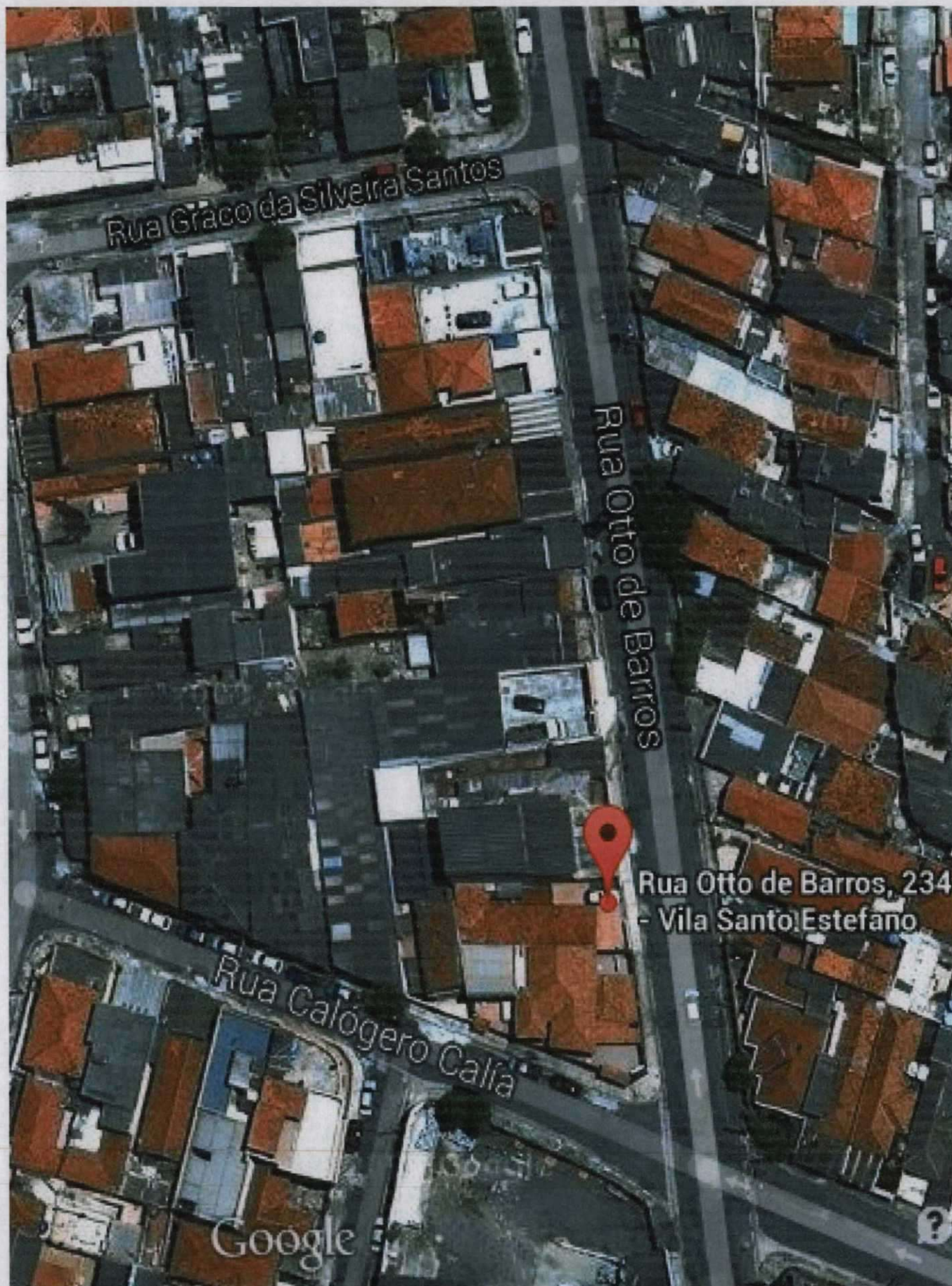
CIC 067326158-1

e-mail : gilmendescoelhoemello@yahoo.com.br

Contactos : por e-mail, de preferência

Rua Cubatão, 372, Aptº 72 - Paraíso - Fone : (011) 3885.0583 - 3887.3650 - São Paulo

Anexo 01 - GOOGLE - Satélite



Rua Otto de Barros, 234
- Vila Santo Estefano

Google

Anexo 02 - GOOGLE Terra



Anexo 03 - Unitário de Terrenos (maio de 2014)

3. I - Parâmetros

**3. II - Apuração do Unitário de Terrenos com Desconto do Valor da
Construção e Inclusão do Fator Oferta - 7 amostras - maio / 2014**

**3. III - Tabela : Apuração do Unitário Final de Terreno - 7 amostras
maio / 2014**

3. IV - Pesquisa - Setor 048 - Quadra 290 - 7 amostras - maio / 2014

ANEXO 3.I - Parâmetros

**3.I - PARÂMETROS - RUA DR. OTTO DE BARROS, 234
JARDIM SANTO ESTÉFANO - SETOR 48 - QUADRA
290 - IF 770 / 2014 - Zona IP ZM2 frente a IPZM3b-08**

H. 61

FATORES CONSIDERADOS ;

1. Universo Amostral em nº de 7 sendo 3 do Setor 48 do próprio imóvel avaliando , 3 do Setor 046 e 1 do Setor 47, estes últimos , contíguos àquele ;
2. Fator localização - Relação entre os Índices Fiscais do avaliando e o das amostras;
3. Padrão Construtivo : Grupo 1,2 - Casas 1.2.3 - Padrão Econômico e 1.2.4 - Padrão Simples, e Grupo 2.1 - Escritórios - 2.1.3 - Padrão Médio Sem Elevador ;
4. Intervalos de valores do item anterior, médio;
5. Fator oferta : 0,9 aplicado sobre a proposta da oferta ;
6. Idades consideradas : 15 anos (1x - do avaliando) e 30 (2x) , e 35 (1x)
- 7 Todas as 7 amostras são de 9 e 24. 6. 2014 , portanto atualíssimas ;
8. O imóvel insere-se em ZM2 - Zona Mista de Médias Densidades Demográfica e Construtiva
9. F_{OC} - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação “ é uma Adequação do Método de Ross - Heidecke “ cuja fórmula é $F_{OC} = R + k (1 - R)$, onde R = coeficiente residual , igual a 0,20 no presente caso . O Fator F_{OC} leva em conta :
 - a) o obsoletismo ;
 - b) o tipo de construção;
 - c) o acabamento;
 - d) o estado de conservação da edificação
 - e)

na determinação de seu valor de venda “ , segundo a Norma VEIU - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE / SP
10. Quando da apuração do fator F_{OC} tomou-se o valor da coluna à esquerda da TABELA 2 : Idade em % de vida referencial ; quando inexistente, na Tabela , o foi por interpolação ;
11. IFs das Amostras - tanto quanto possível não muito diferentes do valor do IF do avaliando – o ideal seria máximo de 30%
12. Todas as Amostras situam-se na Vila Santo Estéfano e em seu entorno , - Vila Gumercindo , Vila Monte Alegre e Vila Firmiano Pinto

**ANEXO 3. II - Apuração do Unitário de Terrenos com Desconto
do Valor da Construção e Inclusão do Fator Oferta
7 amostras - maio / 2014**

3.II - UNITÁRIOS DE TERRENO - MAIO DE 2014

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1 / 7

LOCAL: RUA DOM SEBASTIAÕ DO REGO, 297 BAIRRO: VILA GUMERCINDO
 SETOR: 046 QUADRA 028 IF / 2014 = 873 VALOR DA OFERTA: R\$ 450.000

TERRENO :

DIMENSÕES : 7 m x 27,43 m ÁREA : 192 m²
 TOPOGRAFIA : TERRENO PLANO FORMATO : IRREGULAR

CONSTRUÇÃO : COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

ÁREA : m² GRUPO : PADRÃO :
 INTERVALO -: X H₈2N NORMA : V.E.I.U - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS
 URBANOS - IBAPE / SP ESTADO DA EDIFICAÇÃO :
 IDADE : anos REFERÊNCIA : letra " " "
 DO QUADRO "A" E DA TABELA 2 DA V.E.I.U

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO - o denominado F_{oc}

Idade em % de vida referencial / 0 = 0, ou , 00 % .

Entrando na TABELA 2 : k = 0,

$$F_{oc} = R + k (1 - R) = 0,2 + 0, (1 - 0,2) = 0,$$

UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO POR M²

VALOR DA CONSTRUÇÃO: Nihil

~~VALOR UNITÁRIO DO TERRENO : ----- (VALOR DA OFERTA X 0,9 / ÁREA DO TERRENO] =~~
 R\$ 450.000 x 0,9 / 192 m² = R\$ 2.109,37 / m² - maio / 2014

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2 / 7

LOCAL: RUA LUIS SÉRGIO GUERREIRO, 113 BAIRRO: VILA SANTO ESTÉFANO
 SETOR: 048 QUADRA 394 IF / 2014 = 775 VALOR DA OFERTA: R\$ 360.000

TERRENO :

DIMENSÕES : 6,50 m x 20,923 m ÁREA : 136 m²
 TOPOGRAFIA : TERRENO PLANO FORMATO : REGULAR

CONSTRUÇÃO :

ÁREA - 45 m² GRUPO 1.2 - CASA 1.2.3 - PADRÃO ECONÔMICO
 INTERVALO -: 0,786 x H_g2N NORMA : V.E.I.U - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS
 URBANOS IBAPE / SP ESTADO DA EDIFICAÇÃO : REPAROS SIMPLES A
 IMPORTANTES

IDADE: 35 anos REFERÊNCIA : letra " f " DO QUADRO "A" E DA TABELA 2 DA V.E.I.U

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO - o denominado F_{oc}

Idade em % de vida referencial: 35 / 70 = 0,50 ou 50,00 % .

Entrando na TABELA 2 : k = 0,4180

$$F_{oc} = R + k (1 - R) = 0,2 + 0,4180 (1 - 0,2) = 0,5344$$

$$\text{UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO POR M}^2 = \text{SINDUSCON} \times \text{INTERVALO DO PADRÃO} \times F_{oc} = \\ \text{R\$ } 1.124,12 / \text{m}^2 \times 0,786 \times 0,5344 = \text{R\$ } 472,17 / \text{m}^2$$

VALOR DA CONSTRUÇÃO : UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO x ÁREA = R\$ 472,17 x 45,00 m² = R\$ 21.248,00, por arredondamento .

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO SEM OS FATORES : [(VALOR DA OFERTA - VALOR DA CONSTRUÇÃO) X 0,9 / ÁREA DO TERRENO] = (R\$ 360.000 - R\$ 21.248) x 0,9 / 136 m² = R\$ 2.241,74 / m² maio de 2014

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3 / 7

LOCAL: DR. OTTO DE BARROS, 187 BAIRRO: VILA SANTO ESTÉFANO
 SETOR: 048 QUADRA 393 IF / 2014 =774 VALOR DA OFERTA: R\$ 350.000

TERRENO :

DIMENSÕES : 6,9 m x 17,25 m ÁREA : 119 m²
 TOPOGRAFIA : TERRENO PLANO FORMATO : REGULAR

CONSTRUÇÃO :

ÁREA : 129 m² - GRUPO 1.2 CASA 1.2.4 PADRÃO SIMPLES
 INTERVALO : 0,1056 x H_g2N NORMA : V.E.I.U - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS
 URBANOS IBAPE / SP ESTADO DA EDIFICAÇÃO : REPAROS SIMPLES
 IDADE: 30 anos REFERÊNCIA : letra " e "
 DO QUADRO "A" E DA TABELA 2 DA V.E.I.U

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO - o denominado F_{OC}

Idade em % de vida referencial $30 / 70 = 0,43$ ou 43,00 % .
 Entrando na TABELA 2 : $k = 0,5675$

$$F_{OC} = R + k (1 - R) = 0,2 + 0,5675 (1 - 0,2) = 0,6540$$

UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO POR M² = SINDUSCON x INTERVALO DO PADRÃO x F_{OC} =
 R\$ 1.124,12 / m² x 1,056 x 0,6540 = R\$ 776,34 / m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO: UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO x ÁREA = R\$ 776,34 x 129,00 m² =
 R\$ 100.148,00 por arredondamento

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO SEM OS FATORES : [(VALOR DA OFERTA - VALOR DA CONSTRUÇÃO)
 X 0,9 / ÁREA DO TERRENO] = (R\$ 350.000 - R\$ 100.148) x 0,9 / 119 m² = R\$ 1.889,54 / m²
 maio / 2014

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4 / 7

LOCAL: RUA LUIS SÉRGIO GUERREIRO ,88 BAIRRO: VILA SANTO ESTÉFANO
 SETOR: 048 QUADRA 394 IF / 2014 = 775 VALOR DA OFERTA: R\$ 270.000

TERRENO :

DIMENSÕES : 6 m x 23,67 m ÁREA : 142 m²
 TOPOGRAFIA : TERRENO PLANO FORMATO : REGULAR

CONSTRUÇÃO :

ÁREA: 137 m² GRUPO 1.2 CASA 1.2.3 PADRÃO SIMPLES
 INTERVALO -: 1,056 X H₂N NORMA : V.E.I.U - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
 IBAPE / SP ESTADO DA EDIFICAÇÃO : REPAROS SIMPLES
 IDADE: 30 anos REFERÊNCIA : letra " e "
 DO QUADRO "A" E DA TABELA 2 DA V.E.I.U

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO - o denominado F_{OC}

Idade em % de vida referencial $30 / 70 = 0,43$ ou 43,00 % .

Entrando na TABELA 2 : $k = 0,5675$

$$F_{OC} = R + k (1 - R) = 0,2 + 0,5675 (1 - 0,2) = 0,6540$$

$$\text{UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO POR M}^2 = \text{SINDUSCON} \times \text{INTERVALO DO PADRÃO} \times F_{OC} = \\ \text{R\$ } 1.124,12 / \text{m}^2 \times 1,056 \times 0,6540 = \text{R\$ } 776,34 / \text{m}^2$$

$$\text{VALOR DA CONSTRUÇÃO: UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO} \times \text{ÁREA} = \text{R\$ } 776,34 / \text{m}^2 \times 137,00 \text{ m}^2 = \\ \text{R\$ } 106.359,00 \text{ por arredondamento}$$

$$\text{VALOR UNITÁRIO DO TERRENO SEM OS FATORES: } [(\text{VALOR DA OFERTA} - \text{VALOR DA CONSTRUÇÃO}) \\ \times 0,9 / \text{ÁREA DO TERRENO}] = (\text{R\$ } 270.000 - 106.359) \times 0,9 / 142 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1037,16 / \text{m}^2 \\ \text{maio de 2014}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5 / 7

LOCAL: RUA CAMILO JOSÉ, 54

BAIRRO: VILA FIRMIANO PINTO

SETOR: 046 QUADRA 009

IF / 2014 = 726

VALOR DA OFERTA: R\$ 750.000

TERRENO :

DIMENSÕES : 10,00 m x 40,00 m

ÁREA : 400 m²

TOPOGRAFIA : TERRENO PLANO

FORMATO : REGULAR

CONSTRUÇÃO : COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

ÁREA - m² PADRÃO - GRUPO
 INTERVALO - : X H_g2N NORMA : V.E.I.U - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS
 URBANOS - IBAPE / SP ESTADO DA EDIFICAÇÃO :
 IDADE : anos REFERÊNCIA : letra " "

DO QUADRO "A" E DA TABELA 2 DA V.E.I.U

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO - o denominado F_{oc}

Idade em % de vida referencial / 0 = 0, ou , 00 % .

Entrando na TABELA 2 : k = 0,

 $F_{oc} = R + k (1 - R) = 0,2 + 0, (1 - 0,2) = 0,$ **UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO POR M²****VALOR DA CONSTRUÇÃO: Nihil**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO: (VALOR DA OFERTA X 0,9) / ÁREA DO TERRENO] =
 R\$ 750000 x 0,9 / 400 m² = R\$ 1.687,50 / m² - maio / 2014

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6 / 7

LOCAL: AV, CAMILO CASTELO BRANCO, 256
SETOR: 046 QUADRA 029 IF / 2014 = 855

BAIRRO: VILA GUMERCINDO
VALOR DA OFERTA: R\$ 1.275.000

TERRENO :

DIMENSÕES : 10,00 m x 48,00 m

ÁREA : 480 m²

TOPOGRAFIA : CAÍDO PARA OS FUNDOS DE 5% A 10%

FORMATO : REGULAR

CONSTRUÇÃO : COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

ÁREA - m² PADRÃO - GRUPO
INTERVALO -: X H₈2N NORMA : V.E.I.U - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS
URBANOS - IBAPE / SP ESTADO DA EDIFICAÇÃO :
IDADE: anos REFERÊNCIA : letra " "

DO QUADRO "A" E DA TABELA 2 DA V.E.I.U

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO - o denominado F_{oc}

Idade em % de vida referencial / 0 = 0, ou , 00 % .

Entrando na TABELA 2 : k = 0,

$F_{oc} = R + k (1 - R) = 0,2 + 0, (1 - 0,2) = 0,$

UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO POR M²

VALOR DA CONSTRUÇÃO: Nihil

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO: [(VALOR DA OFERTA) X 0,9 / ÁREA DO TERRENO] =

R\$ 1.275.000 x 0,9 / 480 m² = R\$ 2.390,62 / m² - maio / 2014

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7 / 7

LOCAL: RUA MAJOR FREIRE , 768

BAIRRO: JARDIM DA SAÚDE

SETOR: 047 QUADRA 179 IF / 2014 = 748,00

VALOR DA OFERTA: R\$ 1.000.000

TERRENO :

DIMENSÕES : 10,00 m x 50,00 m

ÁREA: 500 m²

TOPOGRAFIA: TERRENO PLANO

FORMATO : REGULAR

CONSTRUÇÃO : TERRENO VAGOÁREA - m² PADRÃO -

GRUPO

INTERVALO -: X H_g2N NORMA : V.E.I.U - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS

URBANOS - IBAPE / SP

ESTADO DA EDIFICAÇÃO :

IDADE: anos REFERÊNCIA : letra " "

DO QUADRO "A" E DA TABELA 2 DA V.E.I.U

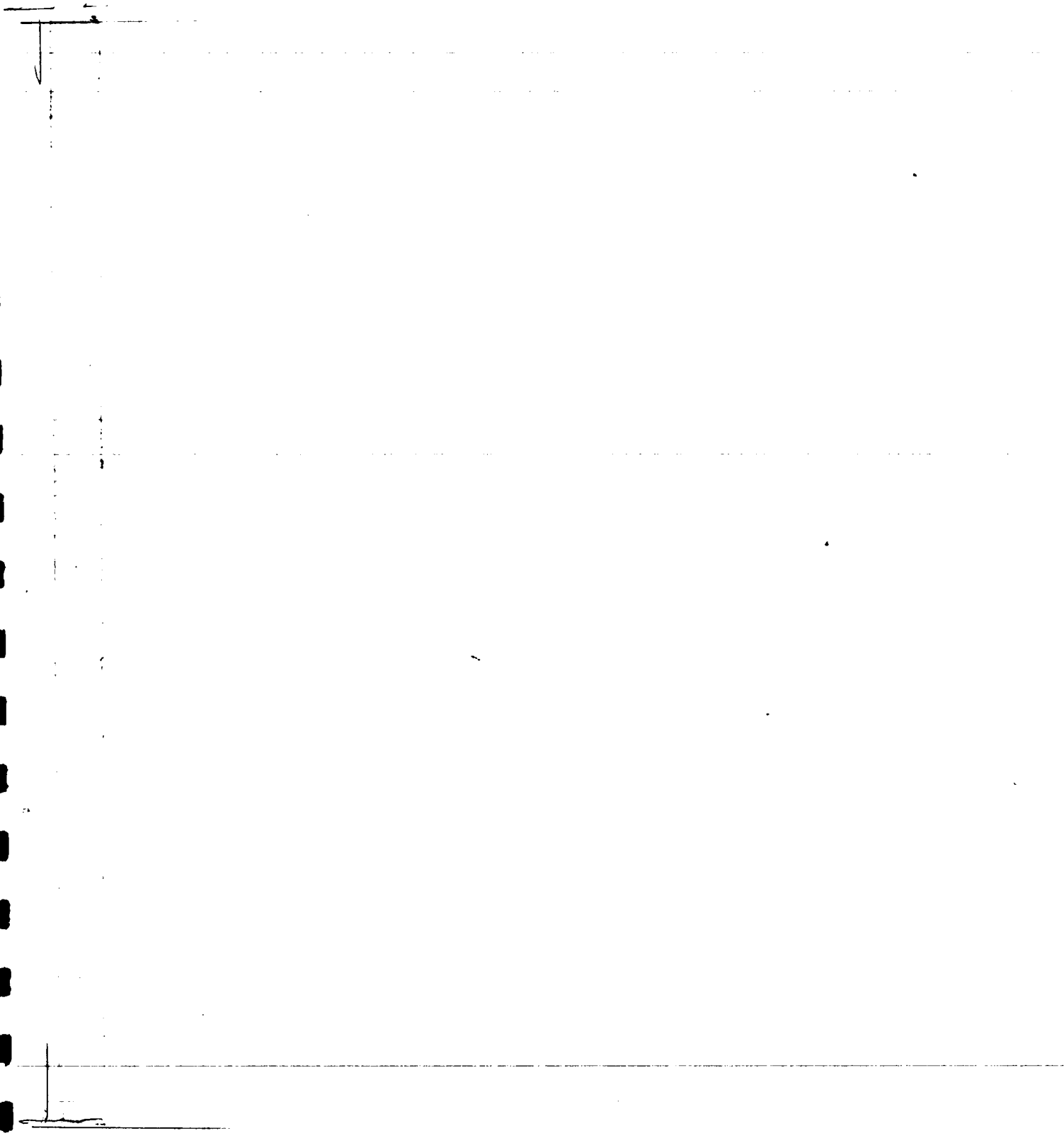
FATOR DE OBSOLESCÊNCIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO - o denominado F_{OC}

Idade em % de vida referencial / 0 = 0, ou , 00 % .

Entrando na TABELA 2 : k = 0,

 $F_{OC} = R + k (1 - R) = 0,2 + 0, (1 - 0,2) = 0,$ **UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO POR M²****VALOR DA CONSTRUÇÃO: Nihil****VALOR UNITÁRIO DO TERRENO: (VALOR DA OFERTA X 0,9 / ÁREA DO TERRENO) =:**R\$ 1.000.000 x 0,9 / 500 m² = R\$ 1.800,00 / m² - maio / 2014

**ANEXO 3.III - Tabulação : Cálculos para Apuração do Unitário
Final de Terreno - 7 amostras - maio / 2014**



UNITÁRIO FINAL	DIFERENÇA ENTRE OS UNITÁRIOS	ERRO
$V_u = V_o [1 + (F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_l - 1) + (F_{top} - 1) + (F_{form} - 1)]$		
$V_u = R\$ 2.109,37 [1 + (7,39 \%) + (0,00 \%) + (-11,80 \%) + (0,00 \%) + (5,26 \% = R\$ 2109,37 (1 + 0,85 \%) = R\$ 2109,37 x 1,0085$	R\$ 17,93	R\$ 0,00
$V_u = R\$ 2.241,74 [1 + (9,00 \%) + (9,31 \%) + (-0,645 \%) + (0,00 \%) + (0,00 \% = R\$ 2241,74 (1 + 17,665 \%) = R\$ 2.241,74 x 1,1765$	R\$ 396,00	R\$ 0,00
$V_u = R\$ 1.889,54 [1 + (7,70 \%) + (20,38 \%) + (-0,517 \%) + (0,00 \%) + (0,00 \% = R\$ 1.889,54 (1 + 27,563 \%) = R\$ 1.889,54 x 1,27563$	R\$ 520,81	R\$ 0,00
$V_u = R\$ 1.037,16 [1 + (10,76 \%) + (2,77 \%) + (-0,645 \%) + (0,00 \%) + (0,00 \% = R\$ 1.037,16 (1 + 12,885 \%) = R\$ 1.037,16 x 1,12885$	R\$ 133,64	R\$ 0,00
$V_u = R\$ 1.687,5 [1 + (0,00 \%) + (0,00 \%) + (6,06 \%) + (0,00 \%) + (0,00 \% = R\$ 1.687,50 (1 + 6,06 \%) = R\$ 1.687,50 x 1,0606$	R\$ 102,26	R\$ 0,00
$V_u = R\$ 2.390,62 [1 + (0,00 \%) + (0,199 \%) + (-9,94 \%) + (11,11 \%) + (0,00 \% = R\$ 2.390,62 (1 + 1,369 \%) = R\$ 2.390,62 x 1,01369$	R\$ 32,73	R\$ 0,00
$V_u = R\$ 1.800,00 [1 + (0,00 \%) + (0,516 \%) + (2,94 \%) + (0,00 \%) + (0,00 \% = R\$ 1.800,00 (1 + 3,456 \%) = R\$ 1.800,00 x 1,03456$	R\$ 62,21	R\$ 0,00
TOTAL		
MÉDIA		
LIMITES - SUPERIOR = médios x 1,30		
- INFERIOS = média x 0,70		
DISCREPANTE (s) : O ELEMENTO COMPARATIVO DEN° 4		
MÉDIA SANEADA = (14.421,51 - 1.170,80) / 6 = 13.250,71 / 6 = R\$ 2.208,45 / m² - válido para maio de 2014		

VALOR DO UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO : R\$ 2.208,45 / [1 + (4,56 %) + (11,52 %) + (0,00 %) + (0,00 %) + (0,00 %)] =
 = R\$ 2.208,45 / 1 + 16,08 % = R\$ 2.28,45 / 1,1608 = R\$ 1.902,52 / m² - válido para maio de 2014

VALIAÇÃO : CÁLCULOS PARA APURAÇÃO DO UNITÁRIO FINAL DE TERRENO - 7 AMOSTRAS - MAIO DE 2014 - ESTRELA GUIA - H.62

FATOR (FI - 1)	Influência	Topografia	Fator top - 1	Influência	Forma	Fator form - 1	Influência
(770 / 873) - 1 = - 0,118 ou - 11,80 %	- R\$ 248,90	1	1-1=0 ou 0,00 %	R\$ 0,00	0,95	(1 / 0,95) - 1 = 0,0526 ou 5,26 %	R\$ 110,95
(770 / 775) - 1 = - 0,00645 ou - 0,645 %	- R\$ 14,46	1	1-1=0 ou 0,00 %	R\$ 0,00	1	0,00 %	R\$ 0,00
(770 / 774) - 1 = - 0,00517 ou - 0,517 %	- R\$ 9,77	1	1-1=0 ou 0,00 %	R\$ 0,00	1	0,00 %	R\$ 0,00
(770 / 775) - 1 = - 0,00645 ou - 0,645 %	- R\$ 6,69	1	1-1=0 ou 0,00 %	R\$ 0,00	1	0,00 %	R\$ 0,00
(770 / 726) - 1 = 0,0606 ou 6,06 %	R\$ 102,26	1	1-1=0 ou 0,00 %	R\$ 0,00	1	0,00 %	R\$ 0,00
(770 / 855) - 1 = - 0,0994 ou - 9,94 %	- R\$ 237,63	0,9	(1 / 0,9) - 1 = 0,1111 ou 11,11 %	R\$ 265,60	1	0,00 %	R\$ 0,00
(770 / 748) - 1 = 0,029 ou 2,94 %	R\$ 52,92	1	1-1=0 ou 0,00 %	R\$ 0,00	1	0,00 %	R\$ 0,00

ANEXO 3 . III - TAB

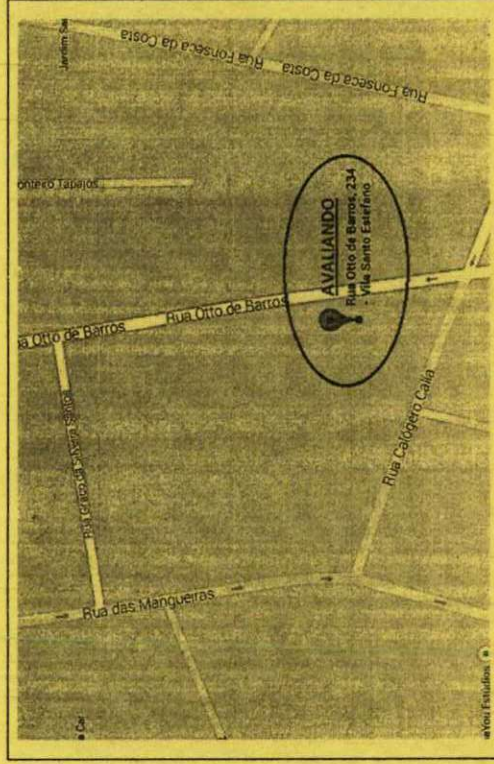
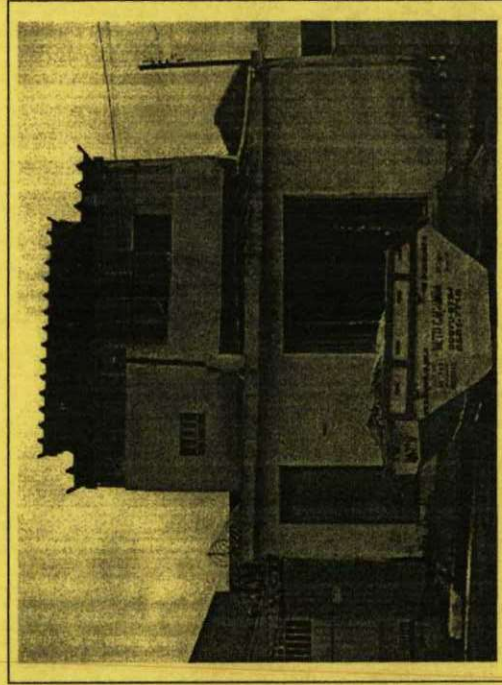
1	VALOR UNITÁRIO DESCUN DO FATOR OFERTA	TESTADA	FATOR (Ft - 1)	Influência	Profundidade	FATOR (FP - 1)	Influência	Local
1	R\$ 2.109,37 / m ²	7 m	$(10/7)^{0,2} - 1 = 0,0739$ ou 7,39 %	R\$ 155,88	27,43 m	1 - 1 = 0 ou 0,00 %	R\$ 0,00	873
2	R\$ 2.241,74 / m ²	6,5 m	$(10/6,5)^{0,2} - 1 = 0,0899$ ou 9,00 %	R\$ 201,75	20,923 m	25/20,923 ^{0,50} - 1 = 0,0931 ou 9,31 %	R\$ 208,71	775
3	R\$ 1.889,54 / m ²	6,9 m	$(10/6,9)^{0,2} - 1 = 0,0770$ ou 7,70 %	R\$ 145,49	17,25 m	$(25/17,25)^{0,5} - 1 = 0,2038$ ou 20,38 %	R\$ 385,89	774
4	R\$ 1.037,16 / m ²	6 m	$(10/6)^{0,2} - 1 = 0,1076$ ou 10,76 %	R\$ 111,60	23,67	$(25/23,67)^{0,5} - 1 = 0,0277$ ou 2,77 %	R\$ 28,73	775
5	R\$ 1.687,50 / m ²	10 m	1 - 1 = 0 ou 0,00 %	R\$ 0,00	40,00 m	1 - 1 = 0	R\$ 0,00	726
6	R\$ 2.390,62 / m ²	10 m	1 - 1 = 0 ou 0,90 %	R\$ 0,00	48,00 m	$1/cp = (45/48) + [1 - (45/48)] \times (45/48)^{0,5} = 0,1999$	R\$ 4,76	855
7	R\$ 1.800,00 / m ²	10 m	1 - 1 = 0 ou 0,00 %	R\$ 0,00	50,00 m	$1/cp = [45/50] + [1 - 45/50] \times (45/50)^{0,5} = 0,5166$	R\$ 9,29	748

**ANEXO 3.IV - Pesquisa Setor 048 - Quadra 290 - 7 ofertas
rua Dr. Otto de Barros, 234 - V. Santo Estéfano**

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE TERRENOS

SETOR 048 – QUADRA 290 – ZONA: ZM2 – ÍNDICE FISCAL: 770,00 / 14

RUA OTTO DE BARROS, 234

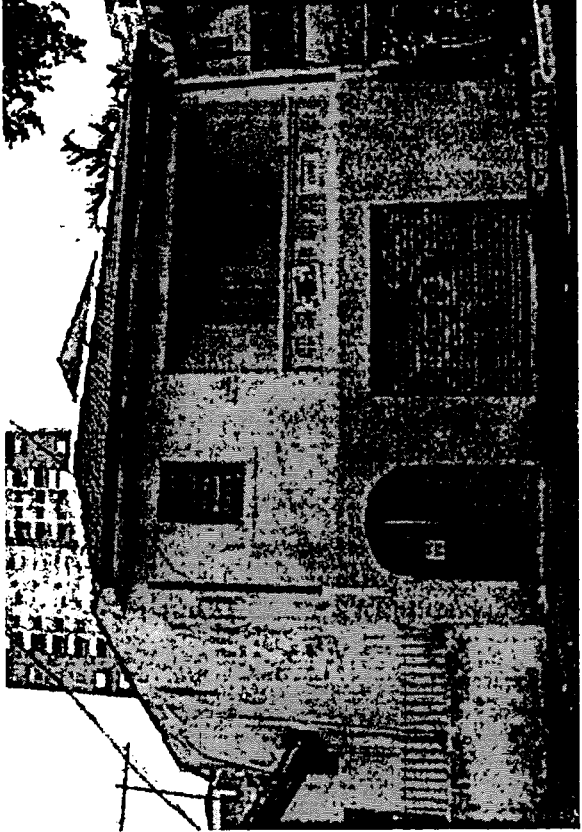


MSN – Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11)3242-4070 – Email: msnpesquisas@terra.com.br

232
D.

NOTAS:
 1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

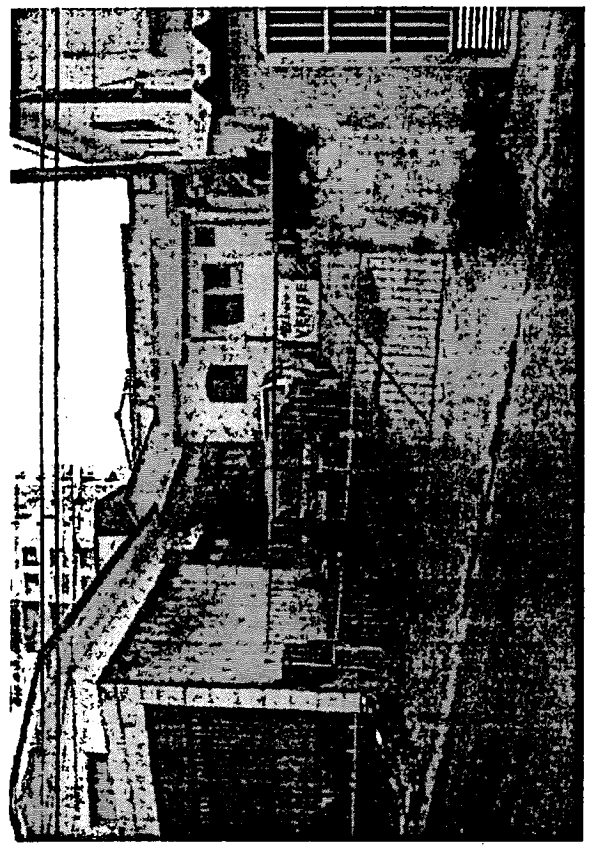
Data: 24/06/2014
 Estação: SP
 Endereço: R DOM SEBASTIÃO DO REGO, 297
 Entendimento: TERRENO
 Bairro: VILA GUMERCINDO, Distrito: CURSINO, Zona de Valor: VILA GUMERCINDO
 Setor: 046, Quadra: 028, IF: 873,00
 Zoneamento: ZM 3b, Tipo de Imóvel: N/F
 Melhoramento Urbano: Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Melhorias: Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.
 Dados Econômicos:
 Modalidade: Venda, Natureza: Oferta
 Valor: R\$ 450.000,00, Locação: 0,00
 Dados do Terreno:
 Área: 192 m², Frente: 7 m, Prof. Equiv.: 27,428 m
 Forma: Irregular, Situação: N/F, Fração Ideal: N/F
 Topografia: Terreno plano
 Dados da Construção:
 Idade Estimada: 0
 Área da Construção: m²
 Descrição do Imóvel: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL
 Fonte de Informação:
 Companhia: SR GENNARO, Site:
 Imobiliária: GENNARO IMOVEIS, Fone: 3442-6109
 Endereço: RUA SANTA CRUZ, 1595
 OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.



200921
 09/06/2014

MSN
 Assessoria em Avaliação de Imóveis

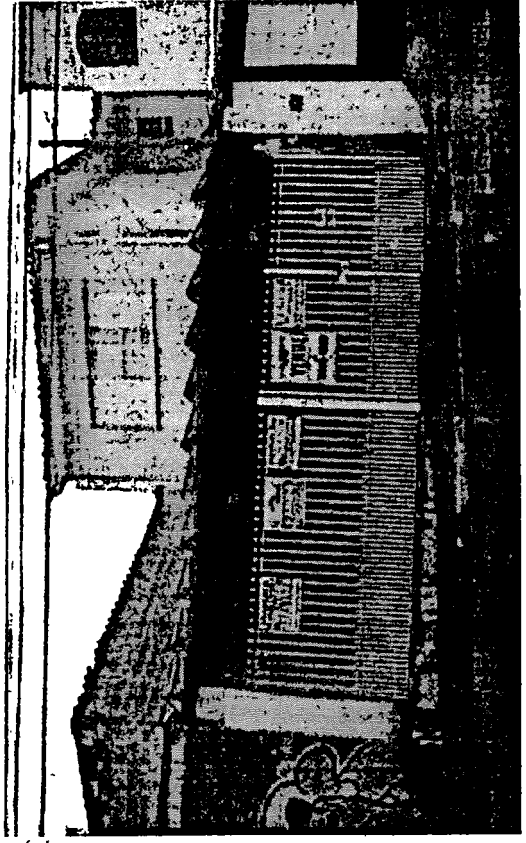
Data: 09/06/2014 Tipo: CASA
 Estação: SP Município: SAO PAULO
 Endereço: R LUIS SERGIO GUERREIRO, 118
 Empreendimento: CASA TERREA Edifício:
 Bairro: VILA SANTO ESTEFANO Distrito: CURSINO Zona de Valor: CURSINO
 Setor: 048 Quadra: 394 IF: 775,00
 Zonamento: Atual: ZM 2 Antigo: Z02 Tipo de Via: NIF
 Melhoramento Urbano:
 Melhorias: Energia Elétrica, Gúias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água,
 Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
 Dados Econômicos:
 Modalidades: Venda Natureza: Oferta
 Valor: R\$ 360.000,00 Locação: 0,00
 Dados do Imóvel:
 Área: 136 m² Frente: 6,50 m Prof. Equiv.: 20,923 m
 Formato: Regular Situação:
 Topografia: Terreno plano Fração Ideal: NIF
 Dados da Construção:
 Padrão: PADRAO Idade Estimada: 35 Conservação: Reparos Simples/Importantes
 Área da Construção: 45 m²
 Descrição do Imóvel: CASA TERREA COM DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E
 BANHEIRO.
 Fonte de Informação:
 Cessão: SR CARLOS Site:
 Imobiliária: ALEXANDRA IMÓVEIS Fone: 5068-0219 / 99910-3108
 Endereço: MURIAE, 125
 OBS: IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 09/06/2014 **Tipo:** SOBRADO
Estado: SP **Município:** SAO PAULO
Endereço: R OTTO DE BARROS, 187
Bairro: VILA SANTO ESTEFANO **Distrito:** CURSINO **Zona de Valor:** CURSINO
Sector: 048 **Quadra:** 393 **UF:** 774.00
Zonamento Ajuar: ZM 2 **Adiço:** 202 **Uso de via:** N/F
Melhoramento Urbano:
 Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de
 Melhorias: Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.
Dados Econômicos:
Modalidade: Venda **Natureza:** Oferta
Valor: R\$ 350.000,00 **Locação:** 0,00
Dados do Terreno:
Area: 119 m² **Frente:** 6,90 m **Prof. Equiv.:** 17,246 m
Forma: Regular **Situação:**
Topografia: Terreno plano
Dados da Construção:
Padrão: PADRAO SIMPLES **Idade Estimada:** 30 **Conservação:** Reparos Simples
 - SEM ELEVADOR
Area da Construção: 129 m²
Descrição do Imóvel: SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, AREA DE
 SERVIÇO E 2 BANHEIROS.
Fonte de Informação:
Cidade: SAO PAULO **Sig:**
Imobiliária: CASA KENNEDY IMÓVEIS **Fone:** 5666-1989 / 96168-2366
Endereço: RUA VALTER RIBEIRO MARRONE, 115
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS:
 1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 09/06/2014
Estado: SP
Município: SAO PAULO
Endereço: R LUIS SERGIO GUERREIRO, 88
Bairro: VILA SANTO ESTEFANO
Distrito: CURSINO Zona de Valor CURSINO
Setor: 048
Quadra: 394
IF: 775.00
Tipologia: Antigo
Tip de Vaga: NIE
Zonamento Atual: ZM 2
Melhoramento Urbano: Energia Elétrica, Gúias e Saneitas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Melhorias, Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.
Dados Econômicos:
Modalidade: Venda
Natureza: Oferta
Valor: R\$ 270.000,00
Locação: 0,00
Dados do Terreno:
Area: 142 m²
Frente: 6 m
Prof. Equiv.: 23.666 m
Forma: Regular
Situação: Terreno plano
Topografia:
Dados da Construção:
Padrão: PADRAO SIMPLES
Idade Estimada: 30
Conservação: Reparos Simples
Area de Construção: 137 m²
Descrição do Imóvel: SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; AREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.
Fonte de Informação: SR. GUERREIRO
Sigla:
Imobiliária: WEST GUERRA IMOVEIS
Fone: 2914-6404 / 99898-8153
Endereço: RUA MIRANTE LOBO, 371

OBS: IMOVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS

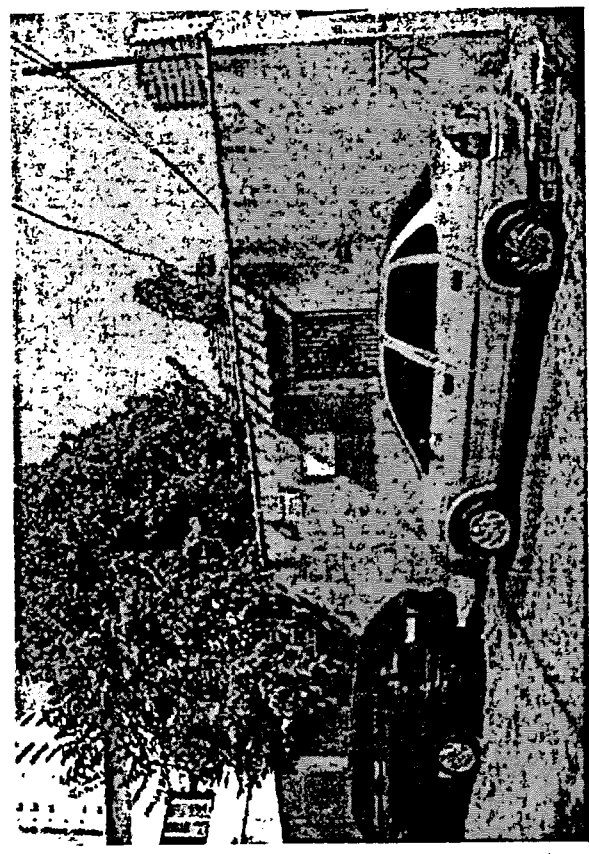
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 24/06/2014
 Estado: SP
 Endereço: R CAMILO JOSE, 54
 Empreendimento: VILA FIRMIANO PINTO
 Bairro: VILA FIRMIANO PINTO
 Setor: 046
 Zoneamento Atual: ZM 2
 Tipo: TERRENO COM BENFEITORIA
 Município: SAO PAULO
 Edifício: CURSINO
 Zona de Valor: CURSINO
 Quadra: 009
 IF: 726,00
 Arquivo: 202
 Tipo de Via: NIF

Melhoramento Urbano: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Melhorias: Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
 Dados Econômicos:
 Modalidade: Venda
 Natureza: Oferta
 Valor: R\$ 750.000,00
 Locação: 0,00

Dados do Terreno: 400 m²
 Área: 400 m²
 Frente: 10 m
 Prof. Equiv.: 40 m
 Forma: Retângulo
 Situação: NIF
 Topografia: Terreno plano
 Fração Ideal: NIF
 Dados da Construção: 0
 Idade Estimada: 0
 Área da Construção: 0 m²
 Descrição do Imóvel: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

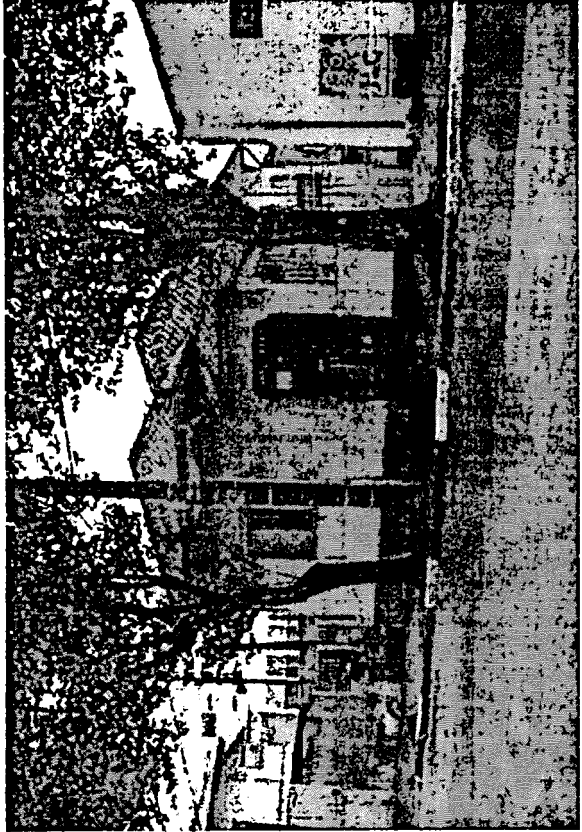
Fonte de Informação: SR JUNIOR
 Site: Fone: 3879-7933 / 9514-6862
 Imobiliária: LELLO IMÓVEIS
 Endereço: RUA ALMIRANTE PEREIRA GUIMARAES, 349
 OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 24/06/2014
Estado: SP
Município: SAO PAULO
Endereço: AV CAMILO CASTELO BRANCO 256
Empreendimento: TERRENO Edifício:
Bairro: VILA GUMERCINDO Distrito: CURSINO Zona de Valor: VILA GUMERCINDO
Sector: 046 Quadra: 929 IF: 855,00
Zoneamento: Atual: ZM.3b Antigo: 203 Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:
Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto
Dados Econômicos:
Modalidade: Venda Natureza: Oferta
Valor: R\$ 1.275.000,00 Locação: 0,00
Dados do Terreno:
Area: 480 m² Frente: 10 m Prof. Equiv.: 48 m
Formato: Regular Situação:
Topografia: Caido para os fundos de 5% até 10% Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:
Idade Estimada: 0
Área da Construção: m²
Descrição do Imóvel: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL
Fonte de Informação:
Contato: SR JUNIOR Site: Fone: 3879-7933 / 95144-6862
Imobiliária: LELLO IMÓVEIS
Endereço: RUA ALMIRANTE PEREIRA GUIMARAES 339
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	24/06/2014	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	R MAJOR FREIRE, 768		
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:	SAUDE
Bairro:	VILA MONTE ALEGRE	Distrito:	Zona de Valor
Sector:	047	Quadra:	179
Zoneamento:	ZM 36	Antigo:	203
		Tip. de Via:	N/F
Valor:	R\$: 1.000.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	500 m²	Prof. Equiv.:	50 m
Forma:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	0		
Área da Construção:	0 m²		
Descricão do Imóvel:	TERRENO VAGO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. CLAUDIO	Site:	
Imobiliária:	NOVA SÃO PAULO IMÓVEIS	Fone:	2198-4955 / 99557-0708
Endereço:	AVENIDA JABAQUARA, 1947		
OBS:	TERRENO VAGO.		

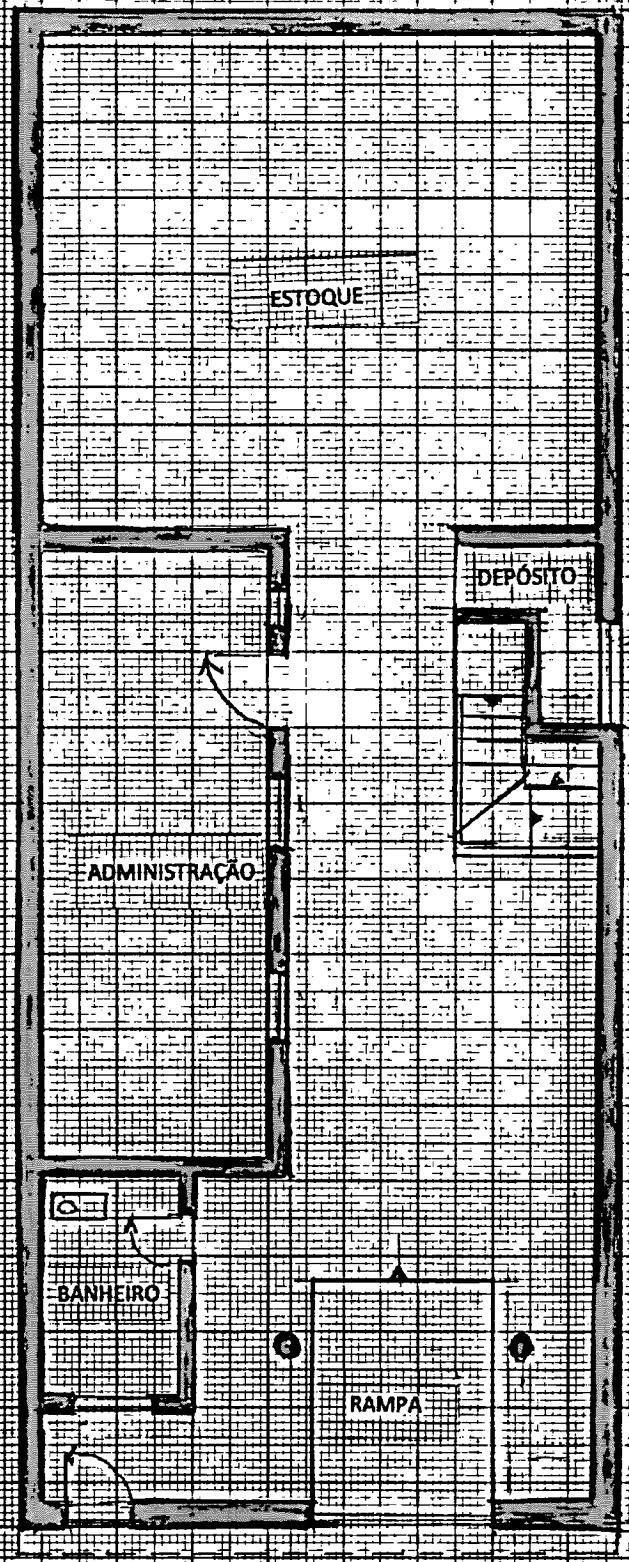


**Anexo 04 - Planta esquemática do imóvel avaliando :
construção de 3 pisos à rua Dr. Otto
de Barros, 234 - Vila Santo Estéfano
escala aproximada 1 : 100**

231
16.278

ANEXO 04 - PLANTA ESQUEMÁTICA DOS 3 PISOS

ESCALA APROXIMADA 1:100

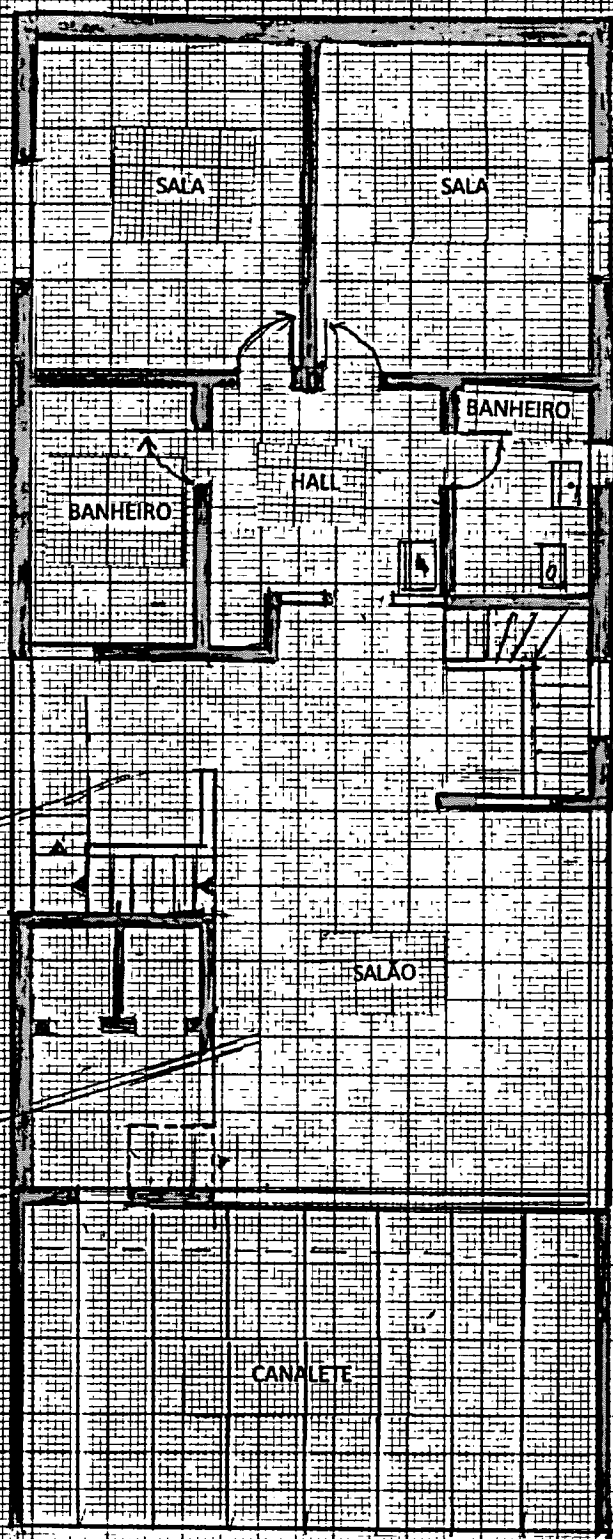


PISO TERREO

ANEXO 04 - PLANTA ESQUEMÁTICA

3 PISOS

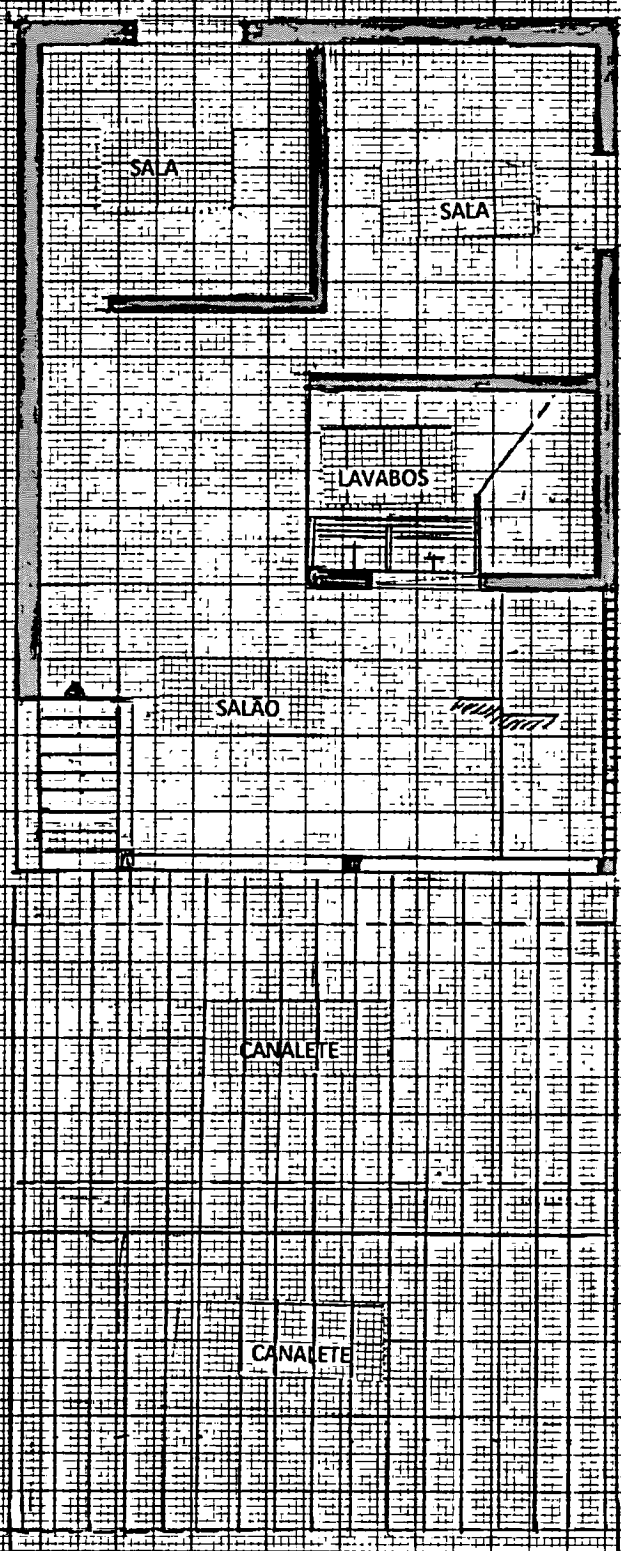
ESCALA APROXIMADA



PISO INTERMEDIÁRIO

ANEXO 04 - PLANTA ESQUEMÁTICA DOS 3 PISOS

ESCALA APROXIMADA 1:100



PISO SUPERIOR

Anexo 05 - COLETA DE DADOS DE INTERESSE E
OUTROS SIGNIFICATIVOS

ANEXO 5 • Coleta de Dados de Interesse e Outros Significativos

LIVRO DE NOMEAÇÕES : **H - 61** VISTORIA : DATA - 04.06.2014 - QUA.

NOME DO ARQUIVO : ESTRELA GUIA

VARA : 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM JABAQUARA III

TITULAR : MM. JUIZ DR. JOSÉ OTÁVIO RAMOS BARION

Requerido : JORGE TADEU GRIECO

NOTA : Trata - se de edificação com caráter de casa padrão médio (classificação 1.2.5 da VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - unitário de 1,155 H_g 2 N), porém na realidade possui estrutura de concreto complexa, que autoriza seja considerada edifício de escritórios padrão médio sem elevador (classificação 2.1.3 da VEIU - valor máximo do intervalo, isto é, de 1,55 de H_g 2 N). No momento, está em fase final de severa reforma com troca de alguns pisos por porcelanato de grande efeito e pintura geral .

1. LOCAL : RUA DR. OTTO DE BARROS, 234
2. CONDOMÍNIO : EDIFÍCIO PLAY SAÚDE
3. EDIFÍCIO : NÚCLEO ESPIRITUAL DE UMBANDA ESTRELA GUIA
4. BAIRRO : VILA SANTO ESTÉFANO
5. SUBDISTRITO : 42º - JABAQUARA
6. CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA : 8ª
7. SUBPREFEITURA: NOME : IPIRANGA Nº 13 - IPI - ENGLOBA OS DISTRITOS DE : CURSINO (Nº 27), IPIRANGA (Nº 33), E SACOMÃ (Nº 69)
8. REGIÃO : SUDOESTE
9. CONTRIBUINTE MUNICIPAL : 048. 290. 0066 -1
10. CODLOG : 15.228-5
11. CEP : 04152-050
12. SETOR : 048 QUADRA : 290
13. ÍNDICE FISCAL : 616 / Ano de 2010
14. LEI DO ZONEAMENTO : IPI ZM2 - ZONA MISTA DE MÉDIA DENSIDADE DEMOGRÁFICA E CONSTRUTIVA

15. GEOMAPAS 2006 - 1ª Edição - PLANTA DO ZONEAMENTO : Quadrícula 88. A
16. MOC: 13.G - Quadrícula: A.7
17. " O GUIA " - Editora MAPOGRAF - ano 2014 - pág. 236 - J.11; (na lista por ordem alfabética de logradouros consta à pág. 348)
18. DISTÂNCIA DO MARCO ZERO : 8,35 km
19. COMPONENTES DA QUADRA FISCAL : Sentido horário - rua Graco da Silveira Santos, rua Dr, Otto de Barros (do avaliando), rua Calógero Calia, rua das Mangueiras, e rua Graco da Silveira Santos, fechando a quadra
20. CONSTRUTORA : n/d
21. HABITE-SE : 1979 (Anexo 6)
22. ÁREA CONSTRUÍDA : PISO TÉRREO = 150,75 m²
23. PISO INTERMEDIÁRIO - 15,80 m x 8,00 = 126,40 m²
24. PISO SUPERIOR 11,20 m x 8,00 = 89,60 m²
25. TOTAL = 366.75 m² ou , por arredondamento , 367,00 m²
26. TESTADA : 8.00 metros
27. RECUOS : Nihil
28. MATRÍCULA : **74.347** (fls. 105)
29. IMOBILIÁRIAS ATUANTES NA ÁREA : Moratta Imóveis , Vila Mariana Imóveis, Kauffmann Imóveis , Premier Imóveis, Chequer Imóveis , Pedroso Lopes Imóveis e Cúrcia Imóveis ???
30. TOTAL DE PISOS : 3
31. ACABAMENTOS :
- a) alvenaria : blocos
 - b) cobertura : telha de fibrocimento tipo Canalete
 - c) Forro : Piso Superior - telha canalete e gesso
Piso Intermediário - laje (½) e telha canalete (½)
Piso Térreo - laje (2/3) e telha canalete (1/3)
 - d) pisos : caco cerâmico (" caquinho ")
 - e) banheiros - paredes : azulejos
pisos : caco cerâmico e ladrilho hidráulico
 - f) tanques - pré - fabricados de cimento , louça branca e granilite
 - g) vedação frontal e parte da lateral direita : vidros (nos 2 pisos altos); no térreo (no alinhamento do logradouro), alvenaria e chapas metálicas nos portões de acesso de pessoas e no de veículos (neste, chapa corrugada ; naquele , chapa lisa).
32. MEIOS DE TRANSPORTE : Estação SÃO JUDAS do METRÔ alimentada por linhas de ônibus de integração .
33. LOGRADOURO : pavimento asfaltado

**Anexo 06 - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL
IPTU**



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 048.290.0066-1
Nome do(s) contribuinte(s)	: SEBASTIANA MAIA
Local do Imóvel	: R OTTO DE BARROS , 234
CEP	: 04152-050
Codlog	: 15228-5
Área do Terreno (m²)	: 151
Testada(m)	: 8,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 300
Ano da Construção	: 1979
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 239.530,00
Uso do Imóvel	: 50 - INDUSTRIA
Data de Emissão	: 31/05/2014

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2014.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

**Anexo 07 - Tabela com Apuração dos Fatores de Adequação ao
Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc - item
V. da VEIL - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos
IBAPE / SP**

**Anexo 08 - FOTOS total 48 fotos [24 V e 24 H] sendo 10 fotos
externas e 38 internas , impressas em 39 folhas**

ANEXO 07 - TABELA COM APURAÇÃO DOS FATORES DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{oc}
 ITEM V. DA VEIU - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE / SP

Ordem	Idade (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Letra da Tabela A	Vida Referencial (anos)	Idade em % de vida referencial	valor de "K"	Valor de F _{oc}
1.	15 (avaliando)	R	Médio	e	60	15/60 = 25,0%	0,8225	0,8580
2	30 (2x)	R	Simplex	e	70	30/70 = 43,0%	0,5675	0,6540
3	35 (1x)	RS a IMP	Económico	f	70	35/70 = 50,0%	0,4160	0,5344



Foto 01 . ELEVÇÃO PRINCIPAL DO IMÓVEL DA RUA DR OTTO DE BARROS, 234
Foto 02 . VISTA DA LATERAL ESQUERDA





Foto 03 . LATERAL DIREITA DO IMÓVEL DA RUA DR. OTTO DE BARROS, 234



Foto 04 . VISTA DA ELEVAÇÃO POSTERIOR PARA OBSERVADOR
POSICIONADO NA RUA DAS MANGUEIRAS



Foto 05 . PANORÂMICA DA CALÇADA PAR DA RUA DR. OTTO DE BARROS
Foto 06 . PANORÂMICA DA CALÇADA IMPAR DA RUA DR. OTTO DE BARROS





Foto 07 . EDIFÍCIO ALTO NA RUA DR. OTTO DE BARROS



Foto 08 . EDIFÍCIOS ALTOS NA RUA FRANCISCO TAPAJÓS



Foto 09 . OS EDIFÍCIOS DA FOTO ANTERIOR COM MAIS ZOOM



Foto 10 . EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS DE CATEGORIA NO JARDIM DA SAÚDE
Foto 11 . O PORTÃO DE ACESSO AO INTERIOR DO IMÓVEL . PAVIMENTO TÉRREO



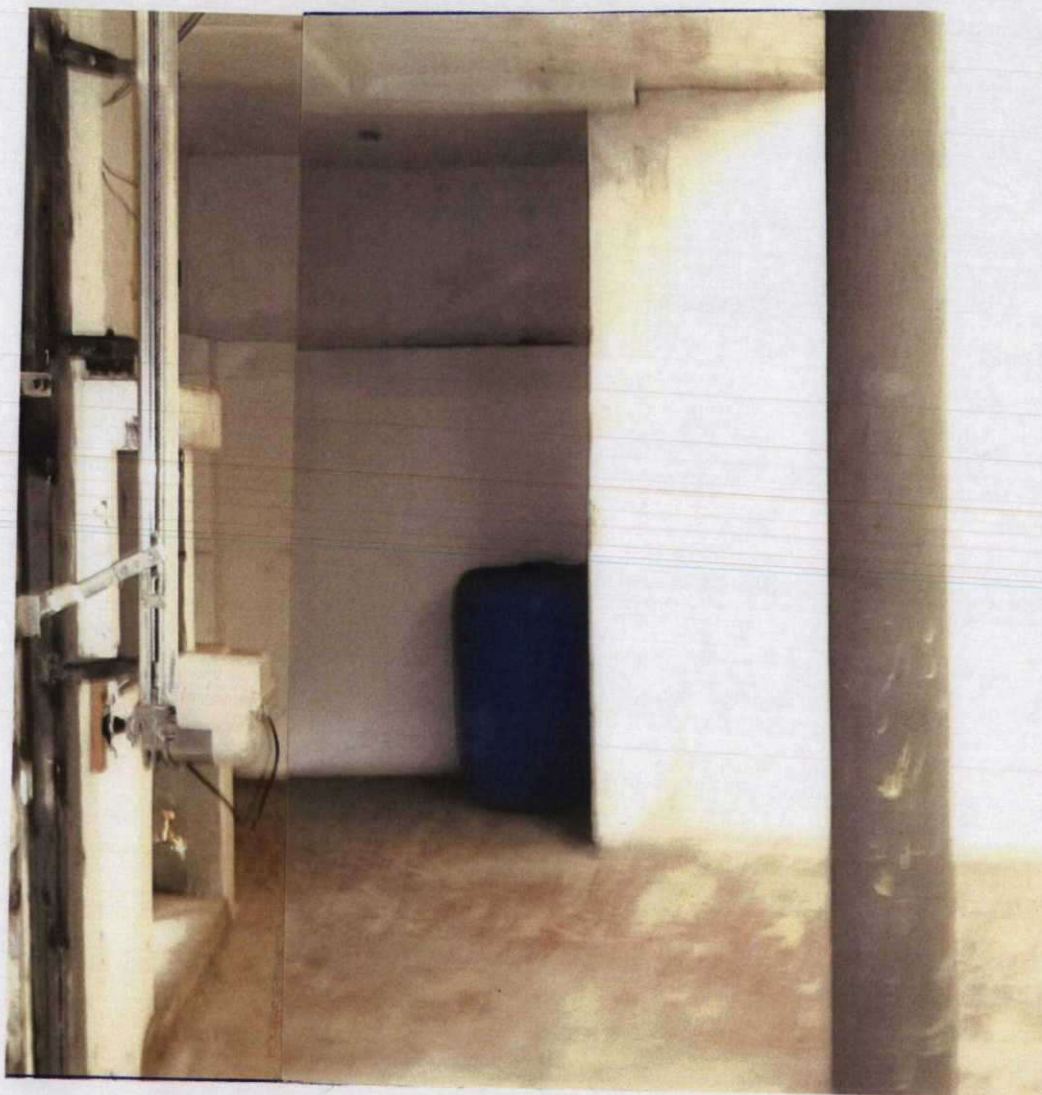


Foto 12 . O PEQUENO HALL DE ENTRADA NO PORTÃO DE PESSOAS .

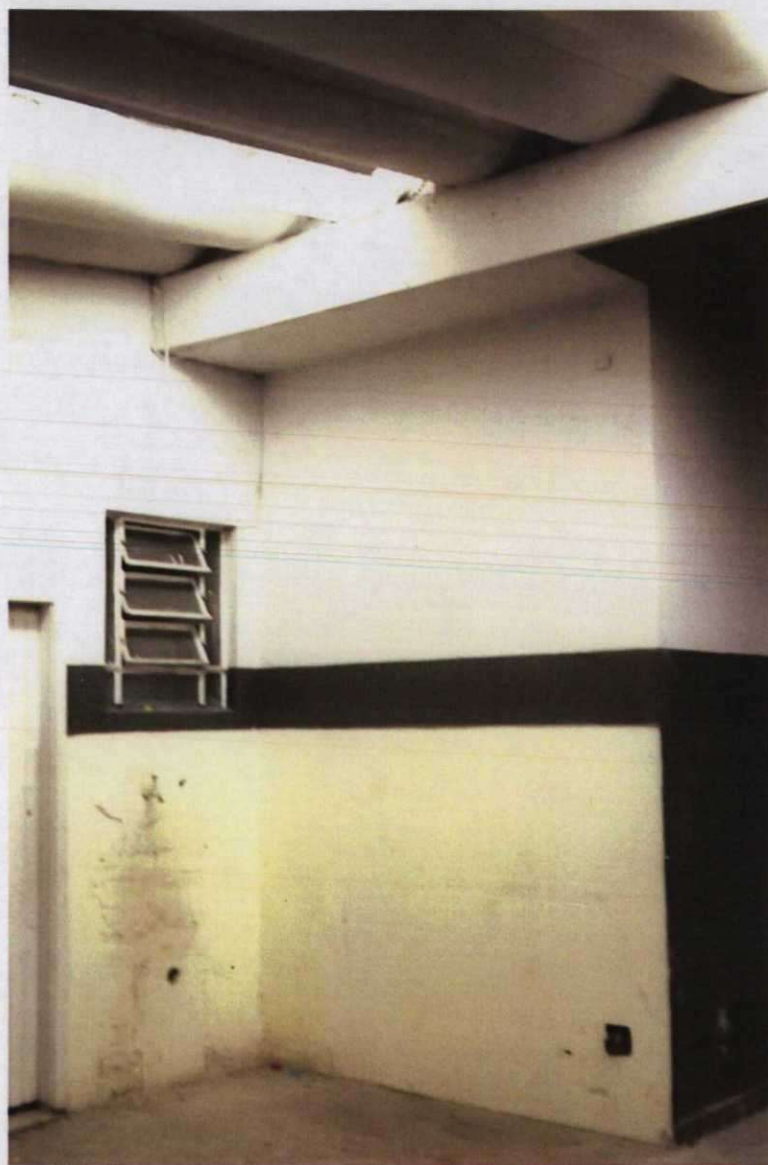


Foto 13'. ÂNGULO COM O BANHEIRO À ESQUERDA NO TÉRREO



Foto 14 . DETALHES DO BANHEIRO REFERIDO NA FOTO ANTERIOR



Foto 15 . LADO INTERNO DA TELHA CANALETE VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO



Foto 16 . ESCRITÓRIOS À ESQUERDA NO PAVIMENTO TÉRREO



Foto 17 - A ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO .



Foto 18 - PERSPECTIVA DA ESCADA QUE ACESSA O PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO - SENTIDO ÂNTERO - POSTERIOR

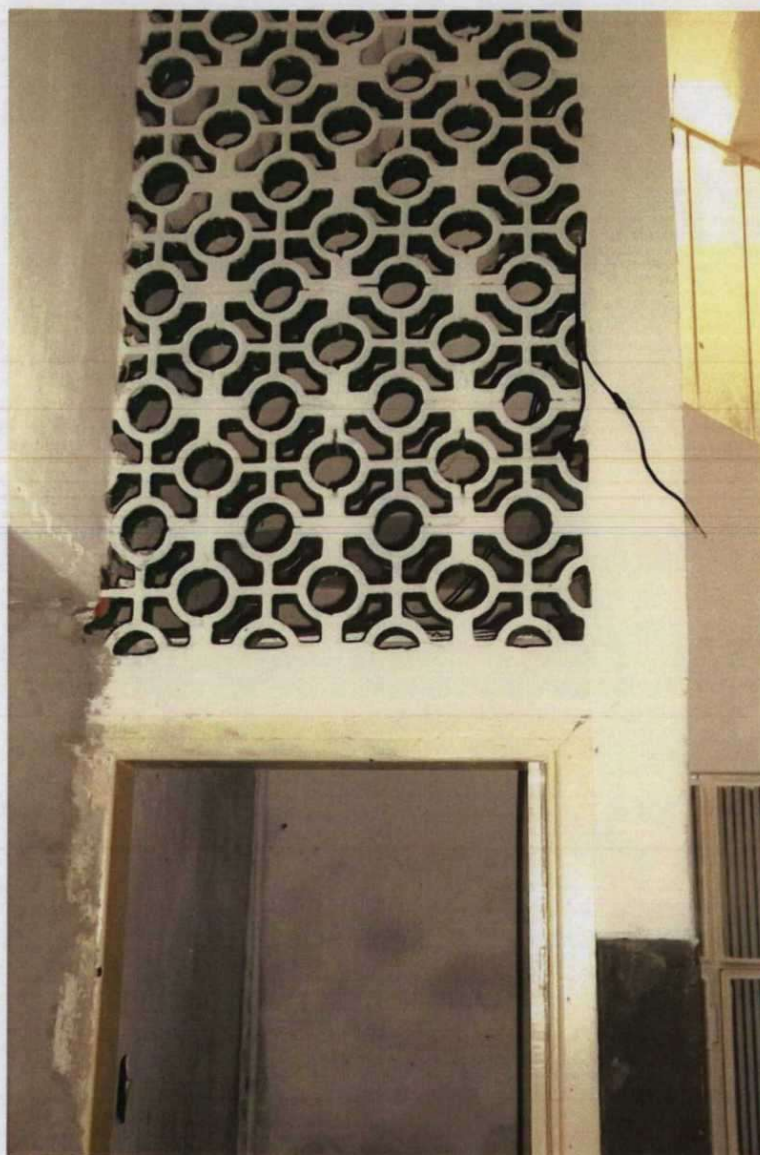


Foto 19 - O DEPÓSITO ANEXO À ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO E SEUS ARREMATES

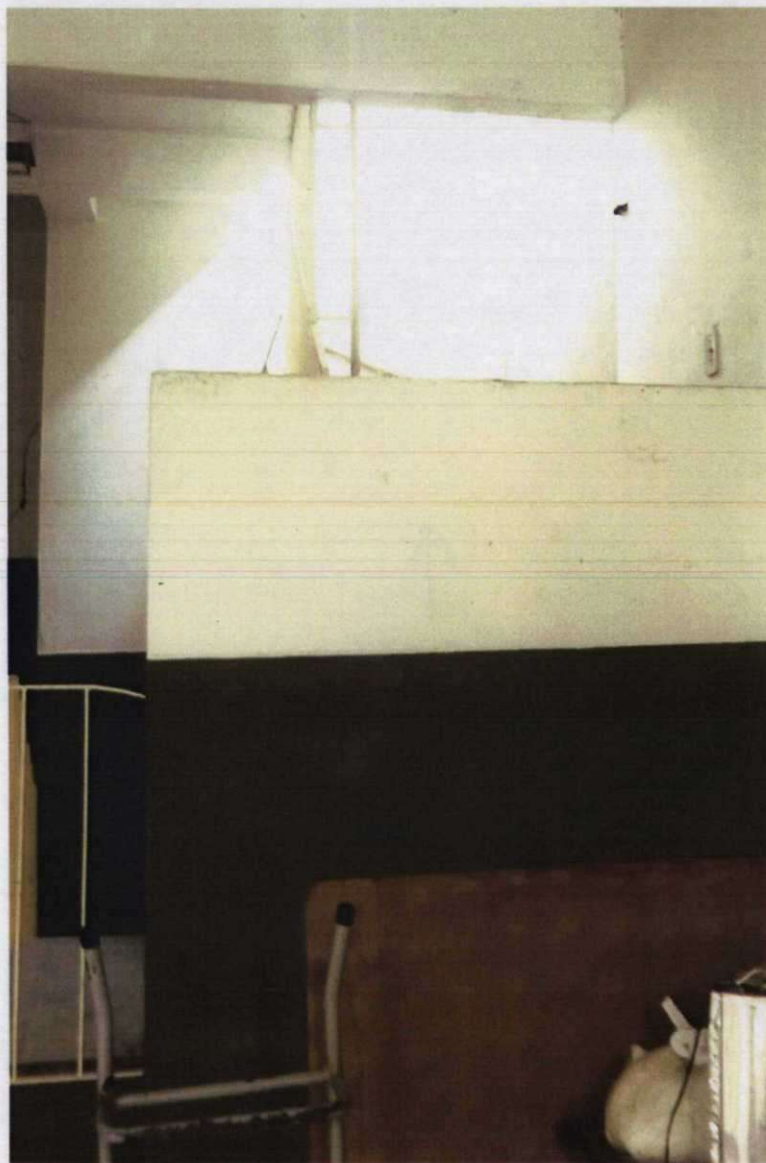


Foto 20 . MURETA DE PROTEÇÃO NO PATAMAR DA ESCADA

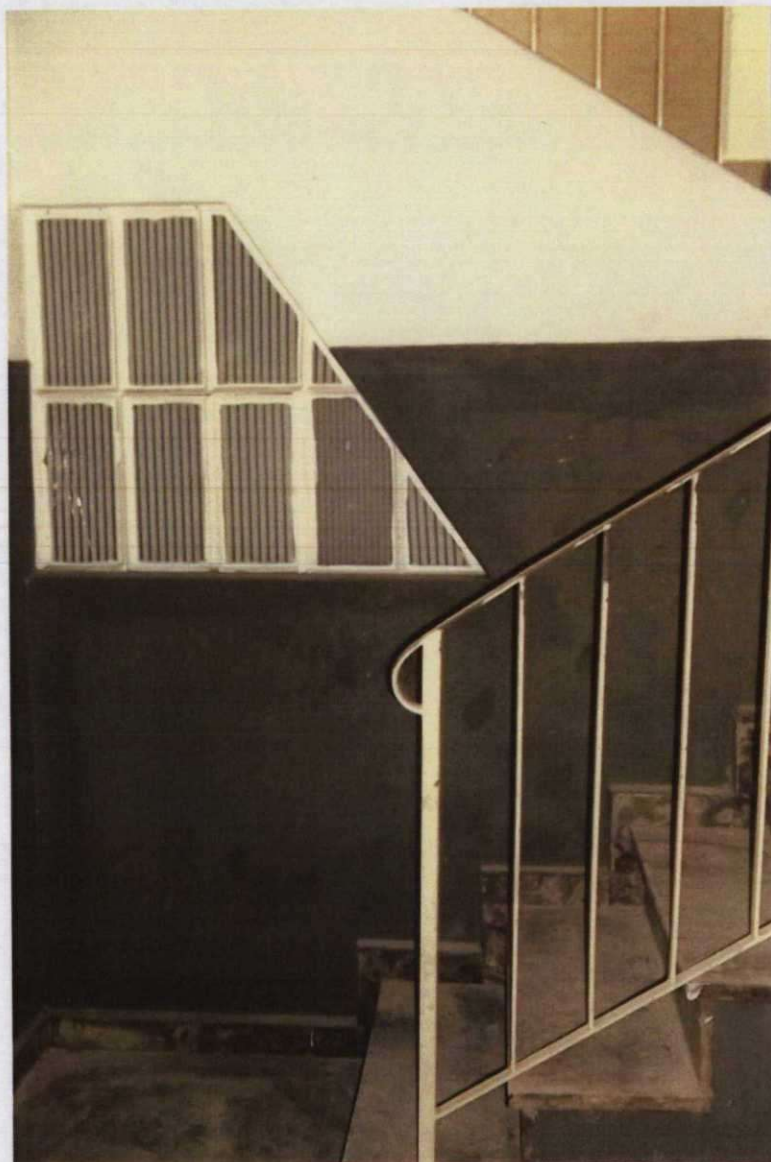


Foto 21 - O PATAMAR DE ACESSO À ESCADA QUE LEVA AO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO



Foto 22 - A SOLUÇÃO RACIONAL DADA À VIRADA DA ESCADA

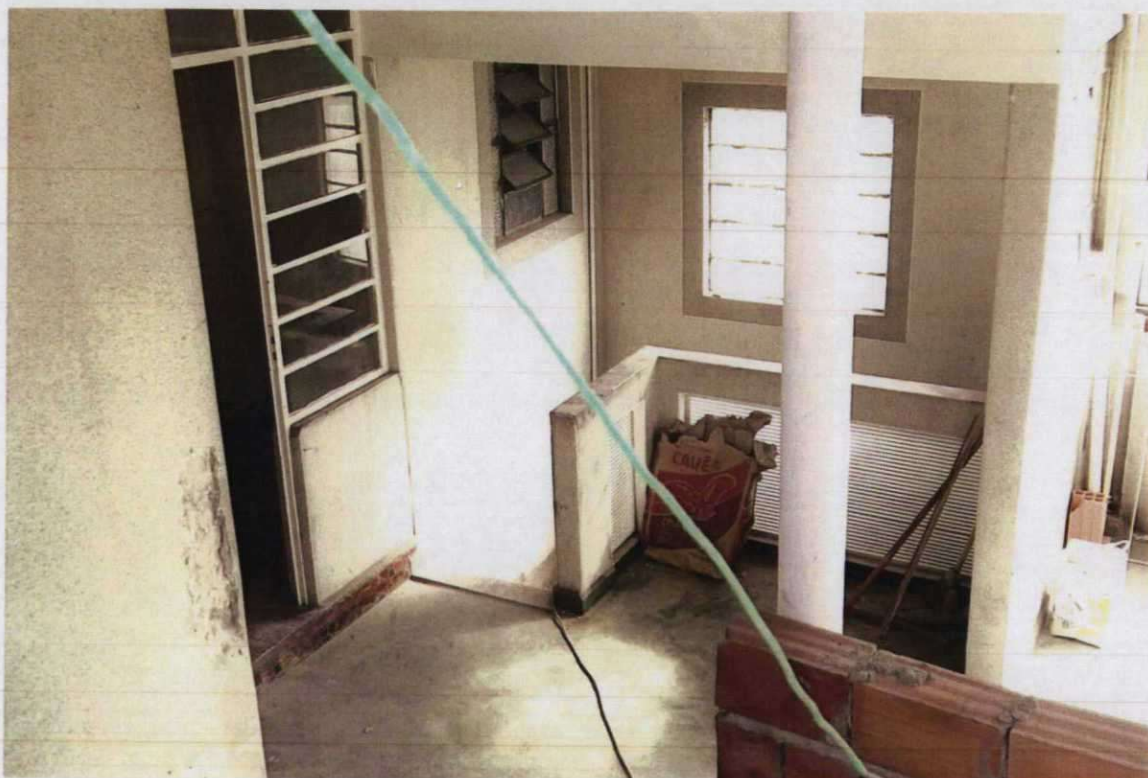


Foto 23 . VISTA GERAL DA CHEGADA DA ESCADA NO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO

Foto 24 . HALL PRIVATIVO NO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO





Foto 25 . BANHEIRO E TANQUE NO HALL PRIVATIVO DA ADMINISTRAÇÃO



Foto 26. DETALHE DO TANQUE NO HALL PRIVATIVO

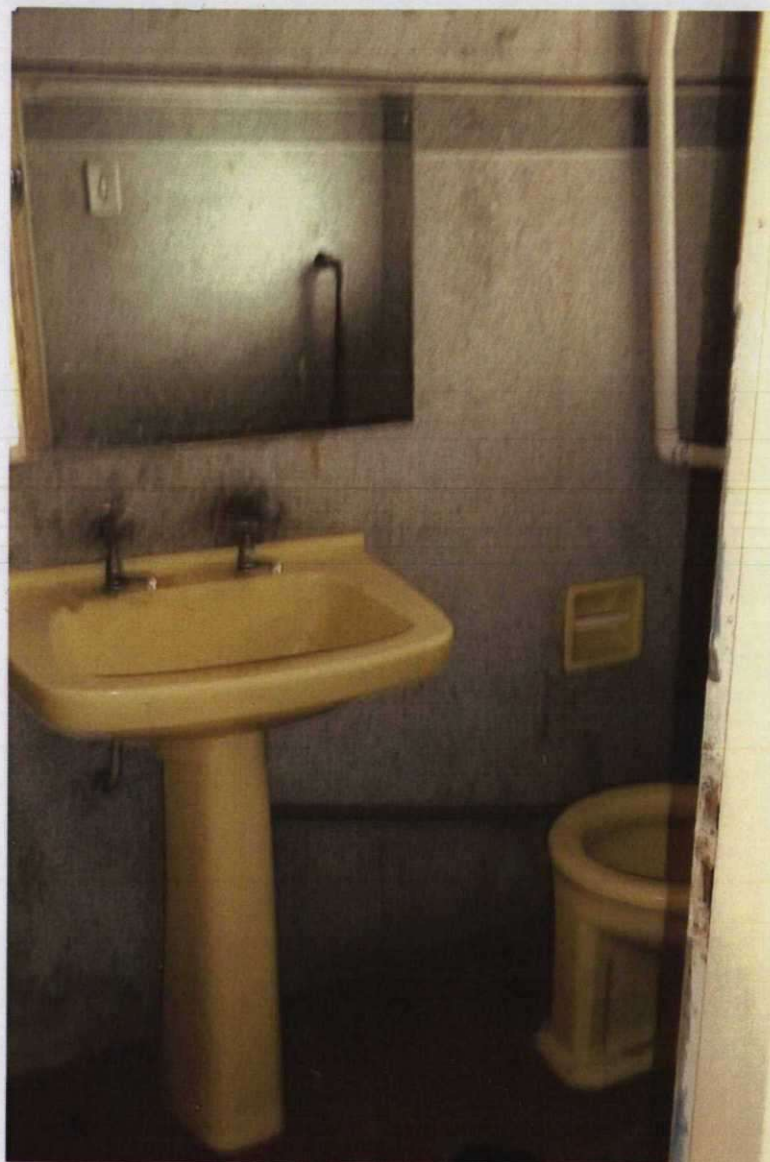


Foto 27 . INTERIOR DO BANHEIRO PRIVE´ DO HALL



Foto 28 . RECANTO JUNTO AO OUTRO BANHEIRO PRIVE' DO HALL



Foto 29 . ENVIDRAÇAMENTO DO SALÃO ANTERIOR NO
PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO

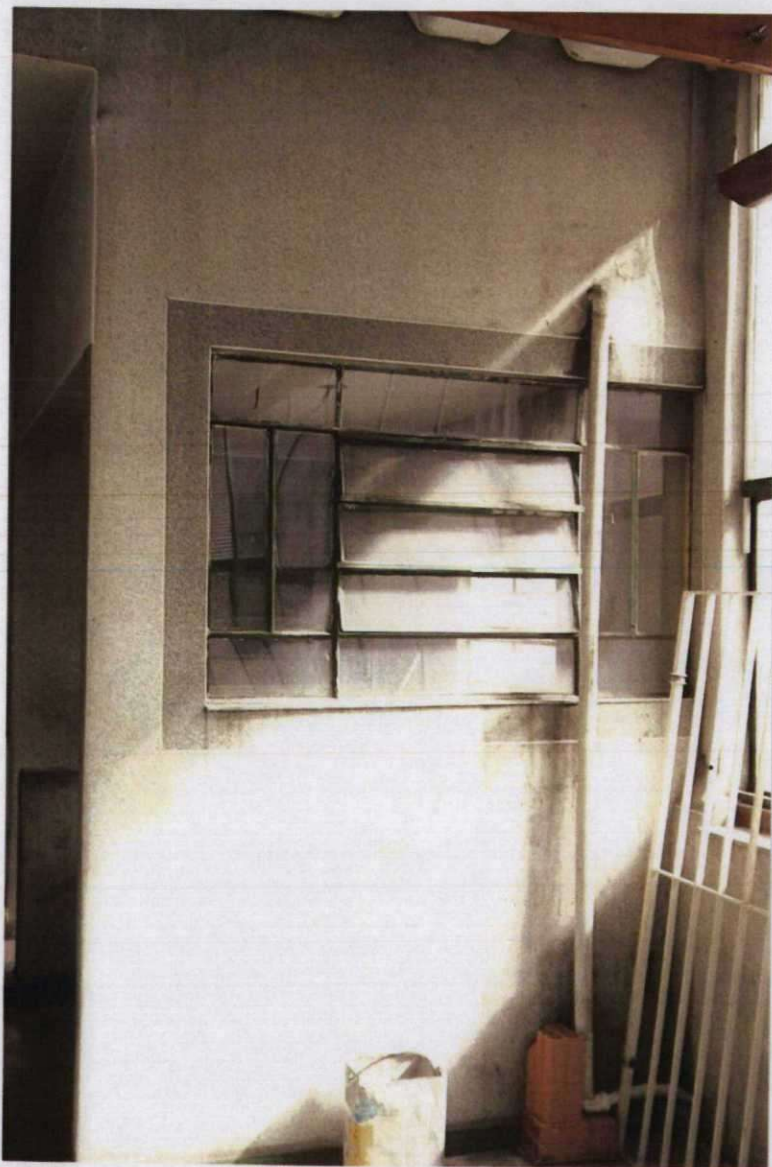


Foto 30 . CAIXILHO NA CAIXA DE ESCADA VOLTADO PARA A O SALÃO



Foto 31 . O VAZIO DA CAIXA DE ESCADA, MURETA E SUA ILUMINAÇÃO

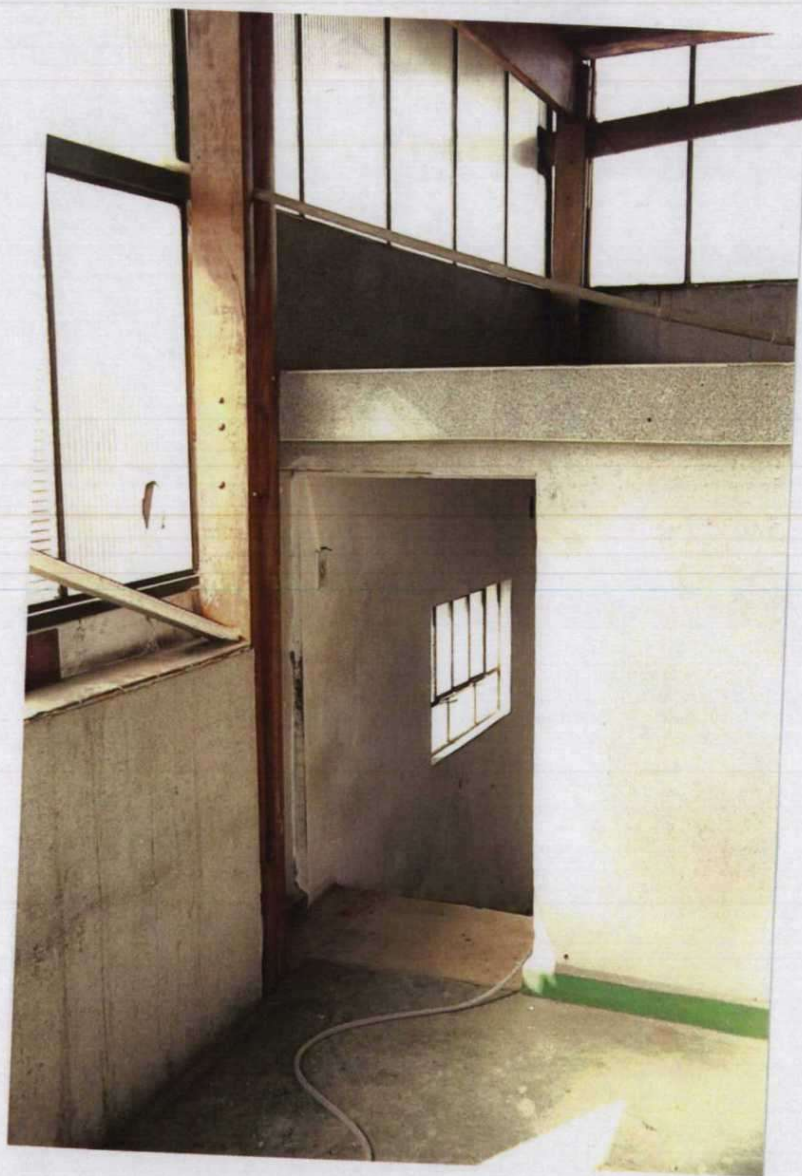


Foto 32 . ACESSO A INSTALAÇÕES TÉCNICAS



Foto 33 . ACESSO A INSTAÇÕES TÉCNICAS E AO PAVIMENTO SUPERIOR

Foto 34 . ENVIDRAÇAMENTO E COBERTURA COM TELHAS CANALETE DA PARTE ANTERIOR DO ANDAR INTERMEDIÁRIO



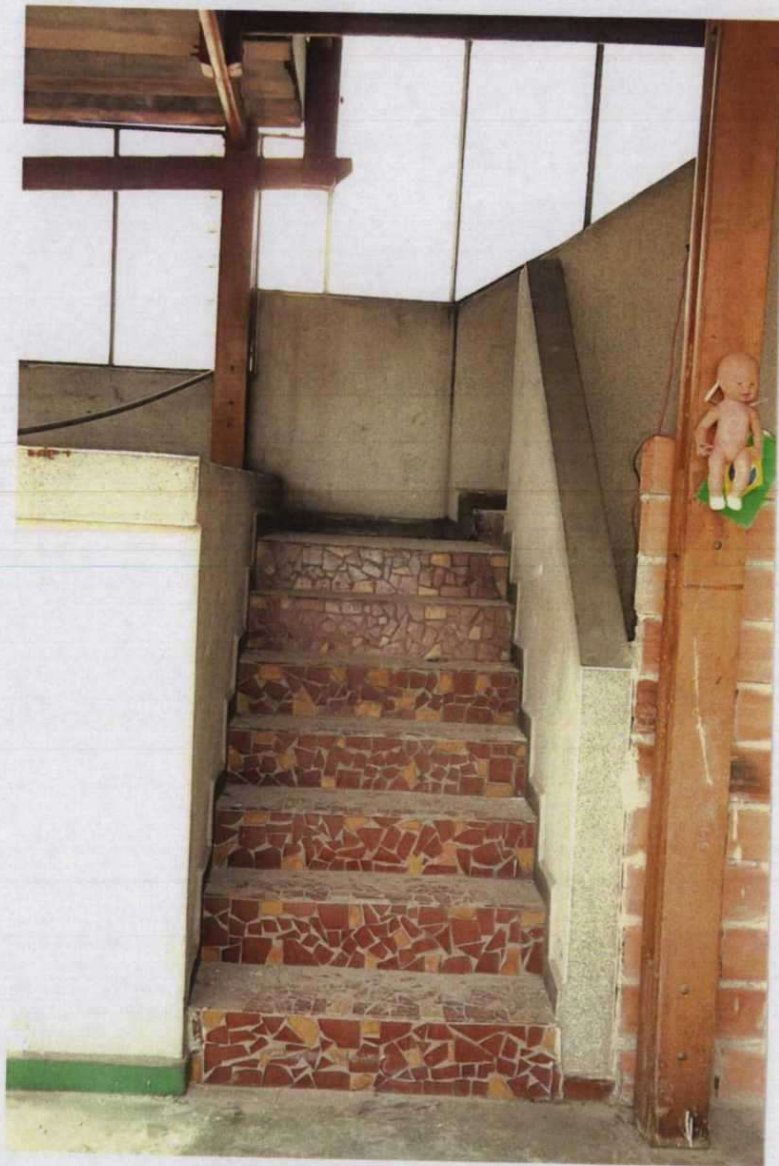


Foto 35 . ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



Foto 36 . ABERTURA NA ALVENARIA PARA ACESSO A UMA DAS DUAS SALAS



Foto 37 . ESTRUTURA DE SUPORTE A CAIXA D' ÁGUA; TANQUES



Foto 38 OS DOIS TANQUES E ABERTURA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Foto 39 . DATALHES DA COMPLEXA ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO



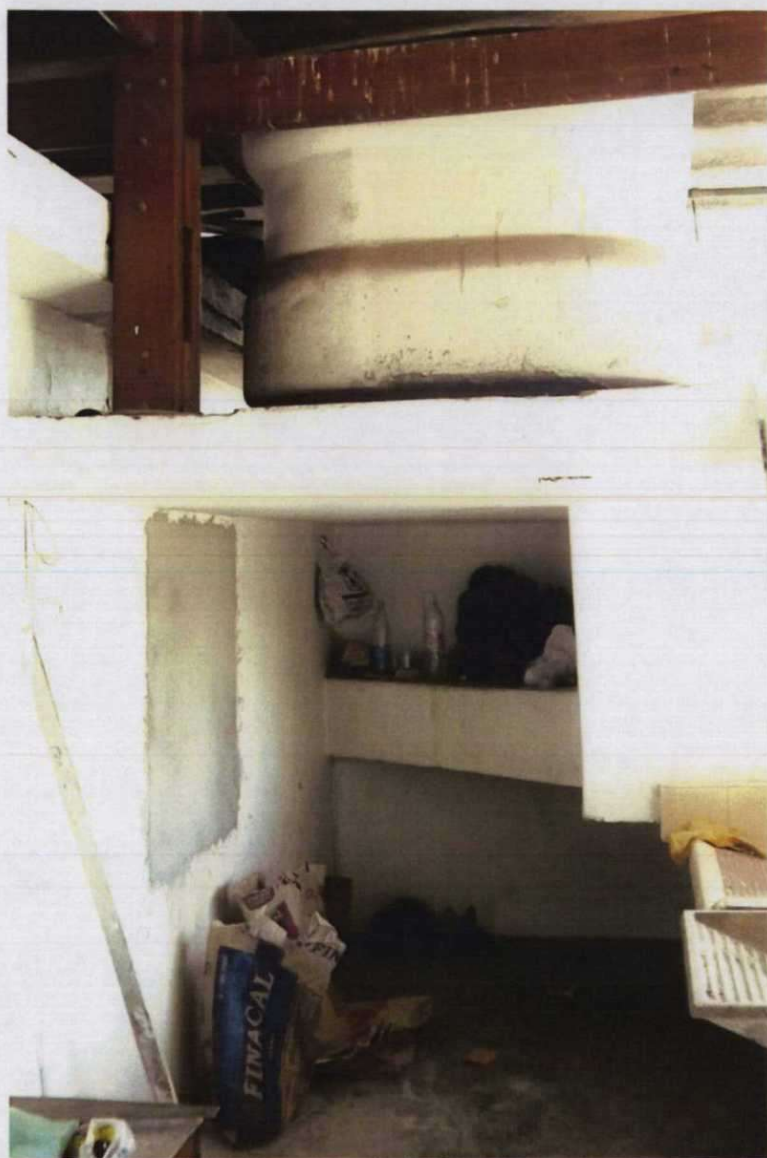


Foto 40 . DETALHES DA ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO



Foto 41 . ESTRUTURA DE CONCRETO E ABERTURA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Foto 42 . TERRAÇO E MURETA DE ELEMENTOS VAZADOS E LAJE ESCALONADA





Foto 43 . MURETA E ESCADA QUE DESCE PARA O PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO

Foto 44 . MESMO ÂNGULO MOSTRANDO PARTE DO CASARIO EM DERREDOR





Foto 45 . DETALHES DA COBERTURA DA ESCADA E ILUMINAÇÃO



Foto 46 . O PISO DOS DEGRAUS É EM CACO CERÂMICO VERMELHO



Foto 47 . A LAJE ELEVADA DO RECINTO DE INSTAÇÕES TÉCNICAS

Foto 48 . A COBERTURA EM TELHA CANALETE DE PARTE DO ANDAR INTERMEDIÁRIO

