

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**

**Processo nº 1016793-03.2014.8.26.0100**

**GERSON NICOLAU PALMA**, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Cumprimento de sentença** em que **Metrocenografia Locação de Equipamentos Ltda Me** move contra **Carlos Ferraboli Teles Epp** vem mui respeitosamente à presença de **V.Excia.**, no cumprimento de sua honrosa missão apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## CAPÍTULO I

### I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel localizado à Rua Artur Bernardes nº 318, no bairro Vila Rio Branco, São Paulo -SP, Matrícula n. 72.549 – 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, na **Ação Cumprimento de sentença** em que **Metrocenografia Locação de Equipamentos Ltda Me** move contra **Carlos Ferraboli Teles Epp**, perante a 5ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 1016793-03.2014.8.26.0100.

Nomeado Jurisperito na lide fls. 191 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

## **CAPÍTULO II**

### **II. – VISTORIA.**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria ao imóvel objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

#### **II.1. – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.**

O imóvel localizado na Rua Artur Bernardes nº 318, no bairro Vila Rio Branco no 33º Subdistrito – Alto da Moóca, São Paulo -SP, Zona Urbana da Capital, em quadra formada pelas citadas vias públicas, Rua Plácido de Castro, Rua General Argolo e Rua Cap. Lorena.

Tudo conforme configurado em recorte do **"GOOGLE"**, juntado em folha que se segue:



Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea onde pela indicação podemos visualizar o imóvel em questão.



## II.2. – CONTRIBUINTE

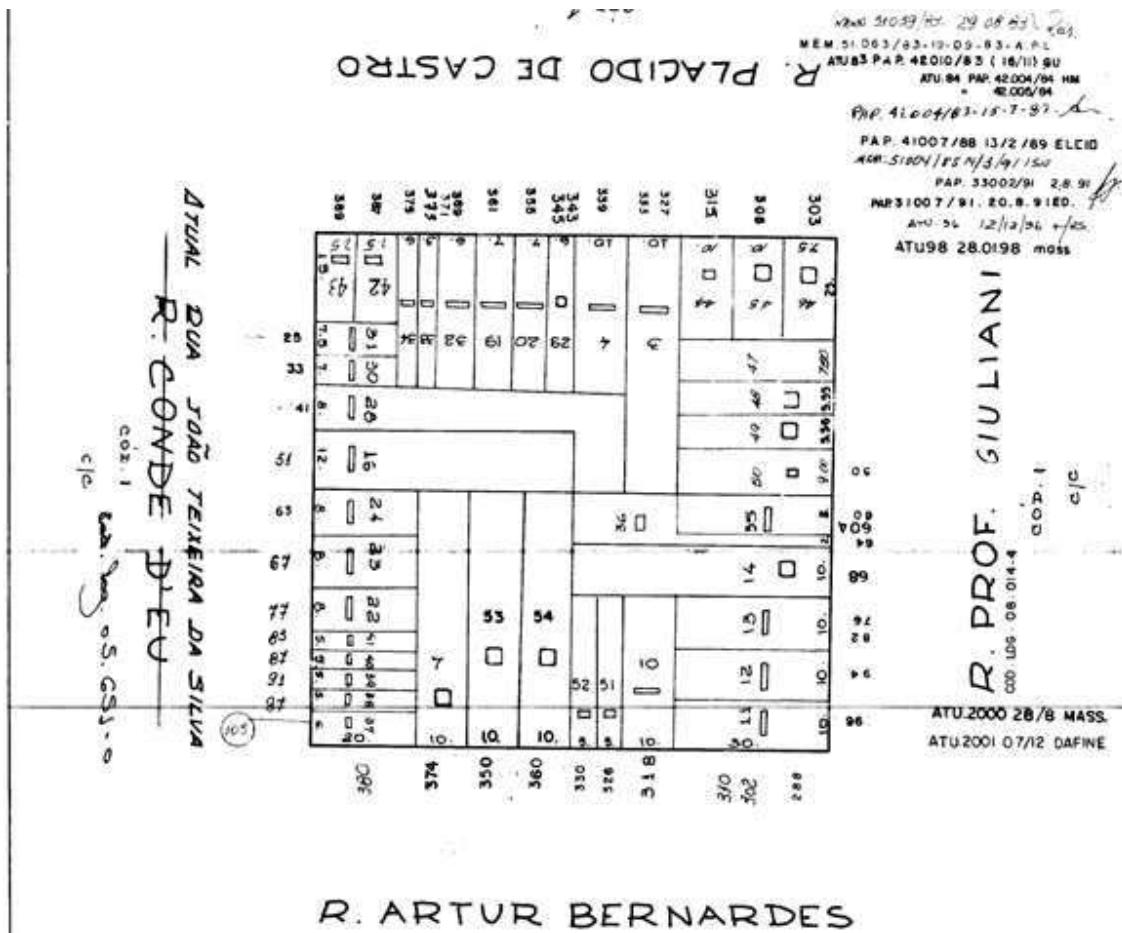
O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE 053.045.0010-5**, o que vem a corresponder como identificado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:

**SETOR = 053**

**QUADRA = 045**

**LOTE = 0010-5**

**IND. FIS. = R\$ 1.719,00/2022**





## Visualizando o setor, quadra, área do terreno e a área construída do imóvel avaliando

Cadastro do Imóvel: 053.045.0010-5

**Local do Imóvel:**

R ARTUR BERNARDES, 318  
CEP 03349-020  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R ARTUR BERNARDES, 318  
CEP 03349-020

**Contribuinte(s):**

CPF 280.484.828-00 ISAIAS TELLES

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.813,00
- da construção:	1.871,00



## II.3.- DESCRIÇÃO

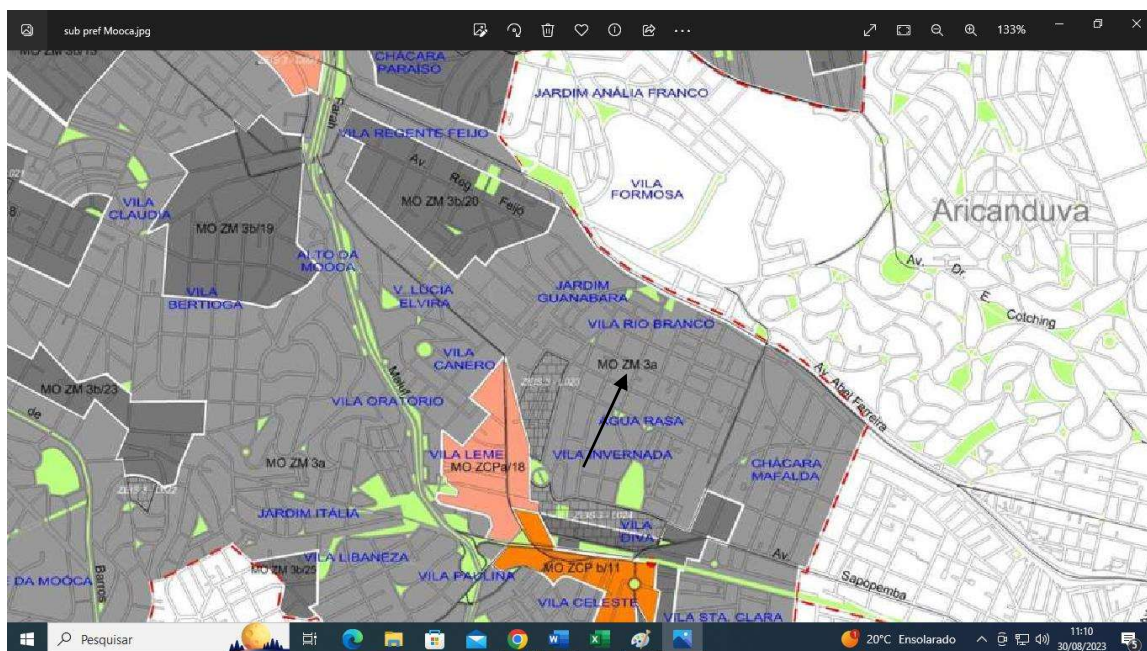
### II.3.1.- DO LOCAL

A região da Moóca onde se localiza o imóvel objetivada na lide, apresentam todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como, Memorial Anália Franco, dentre outras.

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos .

### II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **ZM-3<sup>a</sup>**, zona mista de alta densidade.



### II.3.3 – DO IMÓVEL AVALIANDO

Ressalta o técnico que todas as dimensões adotadas no presente laudo, foram obtidas "in loco" e através do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, matrícula nº 72549, juntada aos autos, e as áreas reais junto à prefeitura, o que nos permitiu a aferição e a elaboração do mesmo.

O imóvel objetivado no presente laudo, vem representado pôr uma edificação térrea, satisfazendo a projeto arquitetônica simples, composta de sala, dormitórios, banheiro, cozinha , dispõe de dependência externas para serviços e cobertura simples para veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de bloco de concreto, revestida internamente e externamente. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachada normalmente pintada a látex sobre emboço ou reboco. De acordo com os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", o edifício apresenta as características de um "**CASA PADRÃO SIMPLES**" com idade aparente de 35 anos, necessitando de reparos importante.

Para melhor visualização do imóvel em tela, entende o técnico pela ilustração da matéria quando da apresentação da reportagem fotográfica em tópico que se segue.



## CAPÍTULO III

### III. -1- REPORTAGEM FOTOGRÁFICA





## **CAPÍTULO IV**

### **IV. – MÉTODO COMPARATIVO DO TERRENO**

#### **IV.1. – APURAÇÃO DO VALOR DA VENDA DO TERRENO EM ESTUDO**

Para a apuração do valor de venda do imóvel avaliando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 8 (oito) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

## **- TRATAMENTO POR FATORES**

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2., por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento de mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na " Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

## **- OFERTA**

As ofertas de locação sofreram um deságio de 10%, para cobrir uma eventual superestimativa por parte do ofertante;

## **- LOCALIZAÇÃO**

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

## **- PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE**

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 1</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2023		
SETOR : 052	QUADRA : 009	ÍNDICE DO LOCAL : 1.788,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA ARARIBA			NÚMERO : 156		
COMP.:	BAIRRO : VILA REGENTE FEIJÓ		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	ABILEL IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA RENATA			TELEFONE : (11)-26715311	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.420,00
TESTADA CF :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.288,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9614
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 2</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2023		
SETOR : 052	QUADRA : 338	ÍNDICE DO LOCAL : 1.783,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA DR. FRANCISCO CARLOS DE CASTRO NEVES			NÚMERO : 164		
COMP.:	BAIRRO : VILA REGENTE FEIJÓ		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	301,00	TESTADA - (cf) m	21,75	PROF. EQUIV. (Pe) :	13,84
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	QUINTO ANDAR IMÓVEIS				
CONTATO :	SR PAULO			TELEFONE : (11)-32304186	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
CONSTRUÇÃO VALOR COMERCIAL = R\$ 350000,00					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.438,54
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.052,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,34	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1787
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 3</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2023		
SETOR : 052	QUADRA : 337	ÍNDICE DO LOCAL : 1.741,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA DR. FRANCISCO CARLOS DE CASTRO NEVES			NÚMERO : 183		
COMP.:	BAIRRO : VILA REGENTE FEIJÓ		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	147,00	TESTADA - (cf) m	7,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	21,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CASTAN IMÓVEIS				
CONTATO :	SR ROLIN		TELEFONE : (11)-26940655		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
CONSTRUÇÃO VALOR COMERCIAL = R\$300000,00					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.061,22
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.527,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1524
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
<b>DADOS DA FICHA 4</b>				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2023	
SETOR : 052	QUADRA : 335	ÍNDICE DO LOCAL : 1.729,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>				
ENDEREÇO : RUA DR. FRANCISCO CARLOS DE CASTRO NEVES			NÚMERO : 71	
COMP.:	BAIRRO : VILA REGENTE FEIJÓ		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>				
<b>MELHORAMENTOS :</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
<b>DADOS DO TERRENO</b>				
ÁREA (Ar) m²:	147,00	TESTADA - (cf) m	7,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 21,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano			
CONSISTÊNCIA :	seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>				
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>				
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	S N I SANCHES IMÓVEIS			
CONTATO :	SR RALF		TELEFONE : (11)-23457044	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>				
CONSTRUÇÃO VALOR COMERCIAL = R\$150000,00				
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.367,35
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.903,59
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,1592
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 5</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2023		
SETOR : 052	QUADRA : 334	ÍNDICE DO LOCAL : 1.730,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA MAESTRO ARTUR ELIAS KAUFMANN			NÚMERO : 115		
COMP.:	BAIRRO : VILA REGENTE FEIJÓ		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	185,00	TESTADA - (cf) m	15,80	PROF. EQUIV. (Pe) :	11,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 841.024,33		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	BOM SUCESSO IMÓVEIS				
CONTATO :	SR AMAURY			TELEFONE : (11)-26712727	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
CONSTRUÇÃO VALOR COMERCIAL = R\$ 358975,67					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.091,47
TESTADA Cf :	-0,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.402,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3204
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2023	
SETOR : 052	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 1.741,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA MANAGÉ		NÚMERO : 124	
COMP.:	BAIRRO : VILA REGENTE FEIJÓ	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	CELLERIS IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA THAIS VENTURA	TELEFONE : (11)-20983388	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.625,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.711,63
		VARIAÇÃO :	1.0330
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 7</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2023		
SETOR : 052	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 1,741,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA MANAGÉ			NÚMERO : 140		
COMP.:	BAIRRO : VILA REGENTE FEIJÓ		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (cf) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	CRIATIVA IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA MARIA		TELEFONE : (11)-26715824		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.125,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.261,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0330
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 8</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2023		
SETOR : 052	QUADRA : 007	ÍNDICE DO LOCAL : 2.093,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA OITI			NÚMERO : 252		
COMP.:	BAIRRO : VILA REGENTE FEIJÓ		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (cf) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	KAKÁ				
CONTATO :	SR. JAME			TELEFONE : (11)-26725656	
<b>OBSERVAÇÃO:</b> CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,18	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.812,50
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.438,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8669
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : CARLOS FERRABOLI					DATA : 04/09/2023			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO :								
<b>ZONA DE AVALIAÇÃO</b>								
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00
<b>FATORES</b>								
<b>FATOR</b>		<b>ÍNDICE</b>						
<input checked="" type="checkbox"/>	Localização	1.719,00						
<input checked="" type="checkbox"/>	Testada	10,00						
<input checked="" type="checkbox"/>	Profundidade							
<input type="checkbox"/>	Frentes Múltiplas	Não						
<input type="checkbox"/>	Área							
<input checked="" type="checkbox"/>	Topografia	plano						
<input checked="" type="checkbox"/>	Consistência	seco						

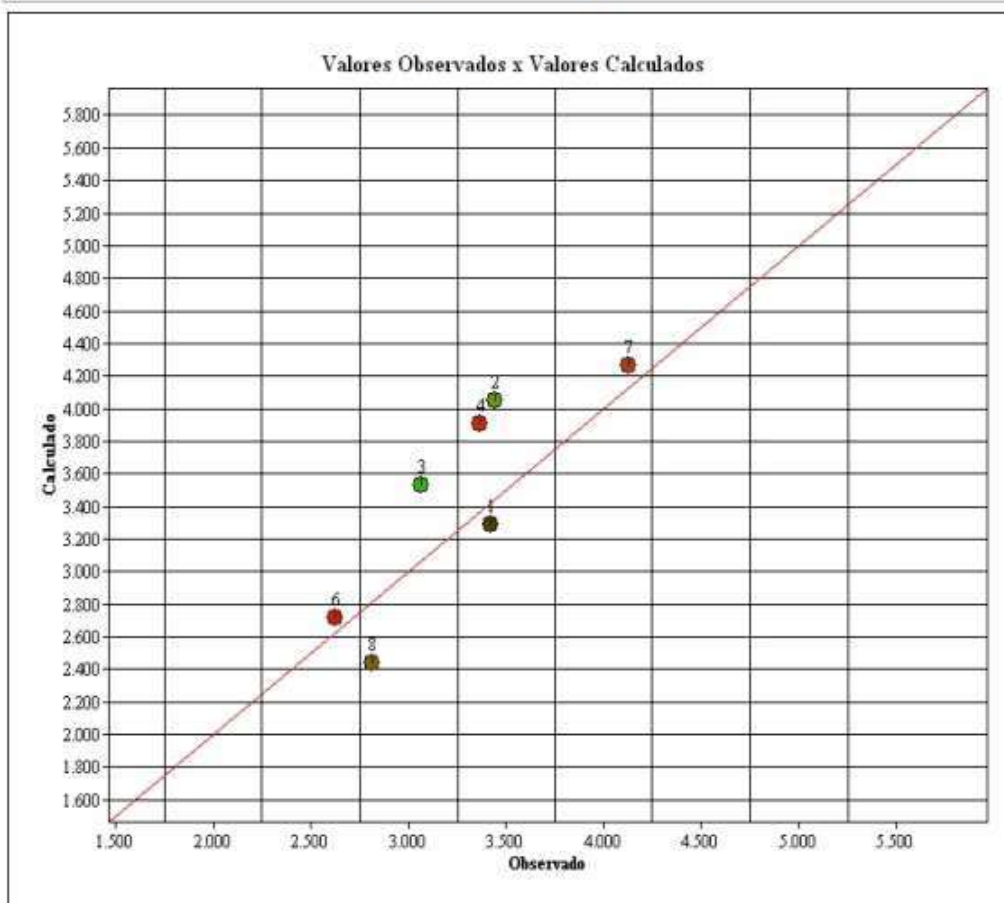
MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ARARIBA ,156	3.420,00	3.288,02	0,9614	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DR. FRANCISCO CARLOS DE CASTRO NEVES ,164	3.438,54	4.052,88	1,1787	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DR. FRANCISCO CARLOS DE CASTRO NEVES ,183	3.061,22	3.527,74	1,1524	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DR. FRANCISCO CARLOS DE CASTRO NEVES ,71	3.367,35	3.903,59	1,1592	1,0000
<input type="checkbox"/>	5 RUA MAESTRO ARTUR ELIAS KAUFMANN ,115	4.091,47	5.402,50	1,3204	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MANAGÉ ,124	2.625,00	2.711,63	1,0330	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MANAGÉ ,140	4.125,00	4.261,14	1,0330	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA OITI ,252	2.812,50	2.438,29	0,8669	1,0000



**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	3.420,00	3.288,02
2	3.438,54	4.052,88
3	3.061,22	3.527,74
4	3.367,35	3.903,59
5	4.091,47	5.402,50
6	2.625,00	2.711,63
7	4.125,00	4.261,14
8	2.812,50	2.438,29

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

---

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno      Local : RUA ARTUR BERNARDES 318 VILARIO BRANCO SAO PAULO - SP      Data : 04/09/2023  
 Cliente : CARLOS FERRABOLI  
 Área m² : 300,00      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

---

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.264,23	Média Unitários : 3.454,76
Desvio Padrão : 493,30	Desvio Padrão : 686,54
- 30% : 2.284,96	- 30% : 2.418,33
+ 30% : 4.243,50	+ 30% : 4.491,18
Coefficiente de Variação : 15,1100	Coefficiente de Variação : 19,8700

---

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

---

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$):	3.454,76	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	1.036.426,68
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	3.454,76000		

---

<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>	<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>
INTERVALO MÍNIMO : 3.081,10	INTERVALO MÍNIMO : 3.186,26
INTERVALO MÁXIMO : 3.828,42	INTERVALO MÁXIMO : 3.723,26

---

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**Vt = R\$ 1.036.426,68/setembro/2023**

**(um milhão trinta e seis mil quatrocentos e vinte e seis reais e sessenta e oito centavos)**

## IV.2. – VALOR DA BENFEITORIA

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 <b>Mínimo</b>		
Faixa de Valor :-	0,91200 x R8N		
Conservação:-	e <b>Necessitando de reparos simples</b>		
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I <sub>e</sub> :-	40 Anos		
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	60 Anos	I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100	67%
<b>Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação</b>			
Formula :-	<b>F<sub>oc</sub> = R + K (1 - R)</b>		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
<b>R = 20%</b>			
<b>K = 0,3605</b>	#		
<b>F<sub>oc</sub> = 0,2 + 0,3605 *(1 - 0,2) = 0,4884</b>			
<b>Valor das Benfeitorias</b>			
	<b>Área</b>	<b>R8N</b>	<b>Faixa</b>
<b>V<sub>B</sub> =</b>	100,00 m2	x R\$ 1912,60 /m2	x 0,9120 x 0,4884
<b>V<sub>B</sub> =</b>	<b>R\$ 85.191,18</b>		

vb

### **IV.3. VALOR DO IMÓVEL EM TELA**

O valor aferido do imóvel em tela será dado com a somatória do terreno e sua benfeitoria, a saber :

$$\begin{aligned} \text{VI} &= \text{VT} + \text{VB} = \\ \text{VI} &= \text{R\$ } 1.036.426,68 + \text{R\$ } 85.191,18 = \end{aligned}$$

**VI = R\$ 1.121.617,86/SETEMBRO /2023**  
**(um milhão cento e vinte e um mil seiscentos e**  
**dezessete reais e oitenta e seis centavos)**

### **E N C E R R A M E N T O**

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 24 (vinte e quatro) folhas, além de **01 anexo**, digitalizadas e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 5 de setembro de 2.023.



**ENGº GERSON NICOLAU PALMA**



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

fls. 260

## PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

**Imóvel avaliando:**

**- Rua Artur Bernardes 318 -**

**Setor: 053 - Quadra: 045 - Zona: ZM - I.F.: 1.719,00 / 22**

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0001

Data: 29/07/2023

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Maestro Artur Elias Kauffmann, 171  
Bairro : Vila Regente Feijó  
Setor : 052 Zona : ZM  
Quadra : 336 I.F. : 1.742,00 / 22

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 : 1.020.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 147,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 7,00 Formato : Regular  
Topografia : Declive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 20 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 283,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - B R Imóveis  
Endereço - Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1545 - 4º andar  
Contato - Sr. Leandro Fone: 99359-3321

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 20 anos
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular



FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0004

Data: 29/07/2023

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Maestro Artur Elias Kauffmann, 107  
Bairro : Vila Regente Feijó  
Setor : 052 Zona : ZM  
Quadra : 334 I.F. : 1.730,00 / 22

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

Area : 147,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 7,00 Formato : Regular  
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 52 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 180,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Novo Stilo Imóveis  
Endereço - Avenida Paes de Barros, 2045  
Contato - Sr. Rafael Fone: 2060-0989

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 52 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



27

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0005

Data: 29/07/2023

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Maestro Artur Elias Kauffmann, 115 - esquina  
Bairro : Vila Regente Feijó  
Setor : 052 Zona : ZM  
Quadra : 334 I.F. : 1.730,00 / 22

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 : 1.200.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 185,00 Situação : Esquina  
Testada : 15,80 Formato : Irregular  
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 28 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 291,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bom Sucesso Imóveis

Endereço - Rua Bruna, 565

Contato - Sr. Amaury

Fone: 2671-2727

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 28 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - ( esquina c/ Rua José Coelho - I.F.: 1.741,00 / 22 )



28



FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0006

Data: 29/07/2023

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Dr. Francisco Carlos de Castro Neves, 183  
Bairro : Vila Regente Feijó  
Setor : 052 Zona : ZM  
Quadra : 337 I.F. : 1.741,00 / 22

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 : 800.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 147,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 7,00 Formato : Regular  
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 12 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 251,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castan Imóveis  
Endereço - Rua da Móoca, 2879  
Contato - Sr. Rolin Fone: 2694-0655

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 12 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



29

FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0010

Data: 29/07/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Dr. Francisco Carlos de Castro Neves, 164 - esquina

Bairro : Vila Regente Feijó

Setor : 052

Zona : ZM

Quadra : 338

I.F. : 1.783,00 / 22

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 : 1.500.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 301,00

Situação : Esquina

Testada : 21,75

Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RMe

Idade : 27 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 183,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis

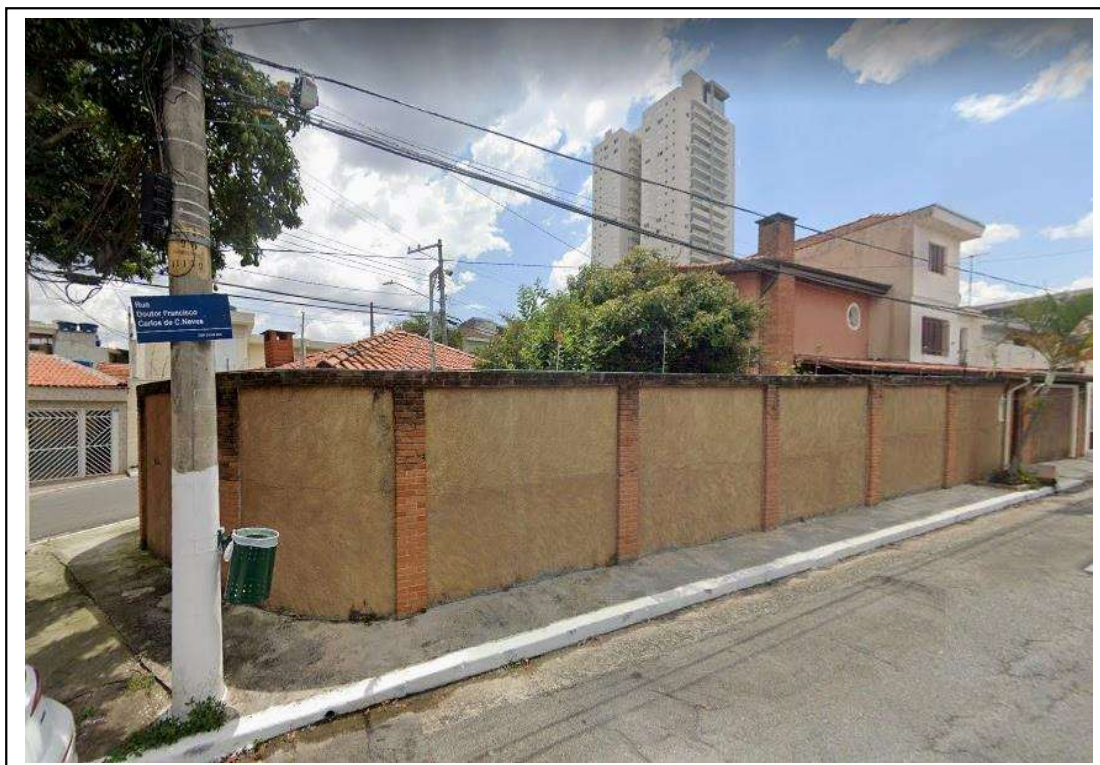
Endereço - Rua Girassol, 555

Contato - Sr. Paulo

Fone: 3230-4186

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Médio - 27 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - esquina c/ Rua Arariba - I.F.: 1.783,00 / 22





FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0011

Data: 29/07/2023

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Arariba, 156  
Bairro : Vila Regente Feijó  
Setor : 052 Zona : ZM  
Quadra : 009 I.F. : 1.788,00 / 22

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 : 950.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 10,00 Formato : Regular  
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão : Idade : 0 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Abilel Negócios Imobiliários  
Endereço - Rua Profº João de Oliveira Torres, 539  
Contato - Sra. Renata Fone: 2671-5311

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0012

Data: 29/07/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Oiti, 252

Bairro : Vila Regente Feijó

Setor : 052

Zona : ZM

Quadra : 007

I.F. : 2.093,00 / 22

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

Area : 240,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 8,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão : Idade : 0 anos

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

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

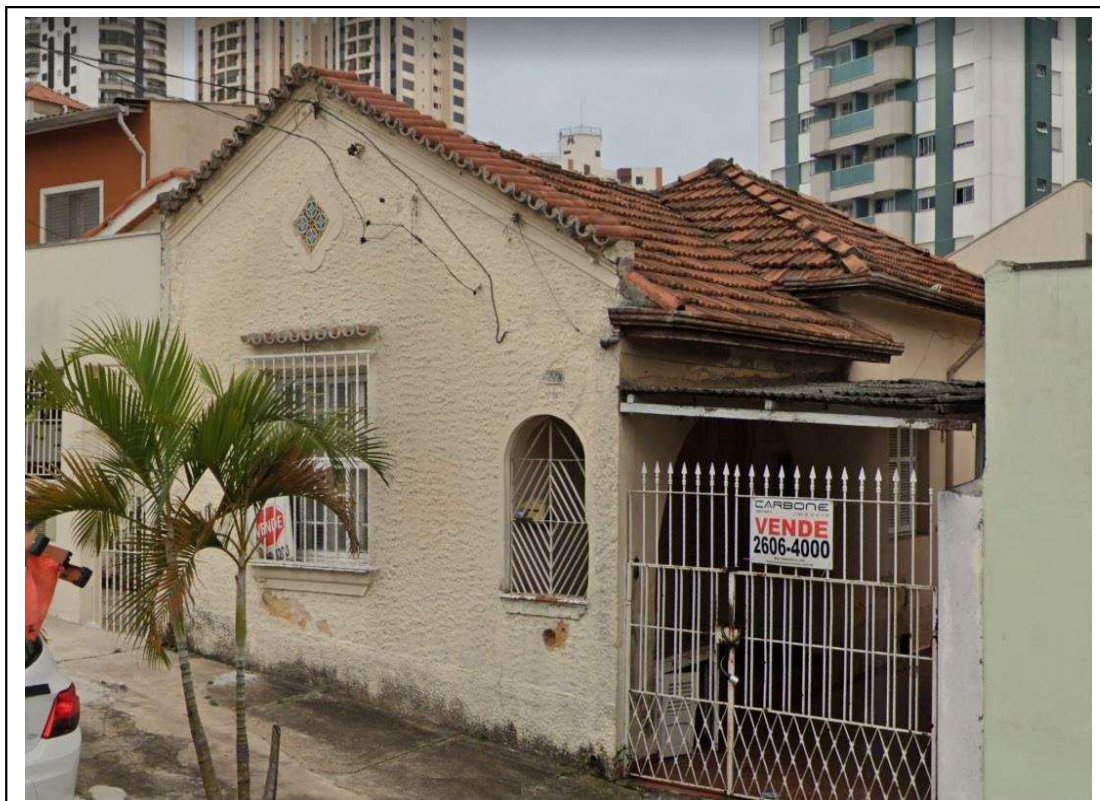
Imobiliária - Kaká Imóveis

Endereço - Praça Comendador Artur Tompson, 146

Contato - Sr. Jaime Fone: 2672-5656

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL





FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0014

Data: 29/07/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Managé, 140

Bairro : Vila Regente Feijó

Setor : 052

Zona : ZM

Quadra : 023

I.F. : 1.741,00 / 22

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 : 1.277.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 240,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 8,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RMe

Idade : 66 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 205,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Criativa Imóveis

Endereço - Rua Frutuoso da Costa, 44

Contato - Sra. Maria

Fone: 2671-5824

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Médio - 66 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular



FICHA DE PESQUISA N. C0-07-0015

Data: 29/07/2023

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Managé, 124

Bairro : Vila Regente Feijó

Setor : 052

Zona : ZM

Quadra : 023

I.F. : 1.741,00 / 22

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 : 700.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 240,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 8,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial

Padrão : Idade : 0 anos

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

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Celleris Imóveis

Endereço - Rua Itapura, 734

Contato - Sra. Thaís Ventura Fone: 2098-3388

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



34

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

fls. 270