

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros.

Assunto. Inventário e Partilha.

Processo n.º 0461735-20.1992.8.26.0011.

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Interdição**", supra citada, que tem como Requerentes **Wladimir Alves Guimarães e outros** e como Requerido o **Espólio de Eduardo Santos Guimarães**, tendo procedido às diligências, apresenta a Vossa Excelência os resultados e conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Índice

Assunto. Inventário e Partilha.

Corpo Principal.

- . 01. Preliminares.
- . 02. Vistoria.
- . 03. Metodologia.
- . 04. Estimativa do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando.
- . 05. Quesitos.
- . 06. Especificação de Avaliação.
- . 07. Considerações Finais.
- . 08. Encerramento.

Anexo I. Pesquisa do Valor Unitário Homogeneizado de Venda.

Anexo II. Pesquisa de Mercado Para Comparativos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

CORPO PRINCIPAL.

1. PRELIMINARES.

1.1. Resumo dos Fatos e Objetivo.

Esse Perito apresentou **uma primeira estimativa de honorários**, folhas 3.989 a 4.006 (antigas 3.538 a 3.555) dos autos, em 08/02/2.022.

Em função da mudança da lista de imóveis a serem avaliados, esse Perito apresentou **uma segunda estimativa de honorários**, folhas 4.072 a 4.089 dos autos, em 10/04/2.023.

Atendendo a determinação de Vossa Excelência, folha 4.110 dos autos, esse Perito **juntou manifestação**, folhas 4.115 a 4.118 dos autos. Nessa manifestação, esse Perito argumentou que a vontade dos Requerentes em estimar valor apenas para o lote 16 da quadra 35, localizado na Rua Alvarenga, não era ideal.

Não era ideal, porque o lote 16 estava unificado com o lote 15, fisicamente e do ponto de vista fiscal da Prefeitura do Município de São Paulo.

Além disso, o contribuinte dos dois lotes unificados estava com débito de IPTU, cujo valor superava R\$ 200.000,00.

Atendendo a determinação de Vossa Excelência, folha 4.136 dos autos, esse Perito **juntou nova manifestação**, folhas 4.141 e 4.142 dos autos.

Apesar da posição dos Requerentes, que reiteraram a sua vontade de que fosse avaliado apenas o lote 16 da Rua Alvarenga, esse Perito reiterou a sua sugestão e completou informando que para a divisão dos lotes pela Prefeitura do Município de São Paulo, seria exigido o pagamento do débito de IPTU.

Após manifestação dos Requerentes, Vossa Excelência determinou que seja avaliado apenas o lote 16 do imóvel da Rua Alvarenga, n.º 2.265.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Em função do exposto, o objetivo do presente trabalho é estimar o valor de mercado para o lote 16, inserido no imóvel localizado na Rua Alvarenga, n.º 2.265, City Butantã, São Paulo, Capital.

Na sequência, o lote 16 será denominado como imóvel avaliando.

1.2. Identificação do Imóvel Avaliando.

Para identificar o imóvel avaliando, esse Perito parte das informações constantes das folhas 3.892 e 3.893 (antigas 3.440 e 3.441) dos autos.

Nas referidas folhas, os Requerentes forneceram os dados dos dois imóveis vizinhos, repetidas abaixo.

IV - BENS EXISTENTES:

Os bens ainda existentes até o presente momento são:

4.2- Um prédio sob o nº 2265, da Rua Alvarenga, e seus respectivo terreno designado como lote nº 15, da quadra 55 da planta de terrenos do Bairro do Butantã, no 13º Subdistrito - Butantã, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Alvarenga, igual largura nos fundos por 51,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 612,00 metros quadrados, confrontando do lado direito com o lote 16, de Maria da Penha Batos Giacoaglini, ou sucessores, do lado esquerdo com o lote 14 de Alfredo Acquarene, confrontando nos fundos com a linha de transmissão da Light And Power. O referido imóvel, foi adquirido pelo "de cujus" dos Espólios de Rachel Teixeira Torres e Marcello de Miranda Torres, no ato representado pelo inventariante, Luiz Teixeira Torres, conforme **Escritura de Venda e Compra com Pacto Comissório datada de 12.04.82, lavrada às fls.288 do livro 1147 do 21º Cartório de Notas da Capital. Cadastrado na P.M.S.P. sob o nº 200.002.0029-6, sendo seu valor venal para o exercício do ano do falecimento do inventariado, estimado em CR\$ 60.353.000,00.**

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

4.3- Um terreno à Rua Alvarenga, constituído pelo lote 16, da quadra 55, do Bairro Butantã, no 13º Subdistrito, Butantã, localizado do lado esquerdo de quem vai da Rua Engenheiro Teixeira Soares para a Praça Alberto Rangel, distinta 169,00 metros do ponto (no lote 3 da mesma quadra) onde começa a curva da esquina da rua Alvarenga com a Rua Engenheiro Teixeira Soares; medindo 12,00 metros de frente, por 51,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, 12,00 metros nos fundos com a área de 612,00 metros quadrados, confinando do lado direito com o lote 17, do lado esquerdo com o lote 15 ambos de propriedade da Cia.City e nos fundos com a linha de transmissão da Ligt And Power. O referido imóvel foi adquirido pelo "de cuius" através de **Escritura de Venda e Compra, datada de 17.06.82, lavrada às fls.175, do livro 1171 do 21º Cartório de Notas da Capital onde figura como outorgante vendedora Maria da Penhora Giaccaglini Vilaça, representada por Luiz Gonzada Morato, devidamente registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital sob a matrícula nº 53.605 e cadastrado na P.M.S.P. sob o nº 200.002.0029-6, sendo seu valor venal para o exercício do ano do falecimento do inventariado, estimado em CR\$ 47.815.000,00.**

O imóvel objeto do presente trabalho consta do lote 16, descrito no item 4.3 acima.

Para identificar o lote 16 dentro do imóvel unificado, esse Perito apresenta na folha 6 parte da planta fiscal do GEOSAMPA da Prefeitura do Município de São Paulo.

Sobre a planta fiscal lança a divisão. O lote 16 ocupa a posição direita e o lote 15 ocupa a posição esquerda do lote unificado, observador olhando da rua para o terreno.

Para ilustrar, esse Perito apresenta foto aérea da região na folha 7, indicando a posição do imóvel avaliando.

Apresenta foto aérea do local na folha 8, indicando o perímetro do lote 16 e do lote 15.

Apresenta fotos terrestres da frente na folha 9, indicando a posição do lote 16 e do lote 15.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 1. Parte da planta fiscal do GEOSAMPA indicando o perímetro do lote unificado e dos lotes 15 e 16.

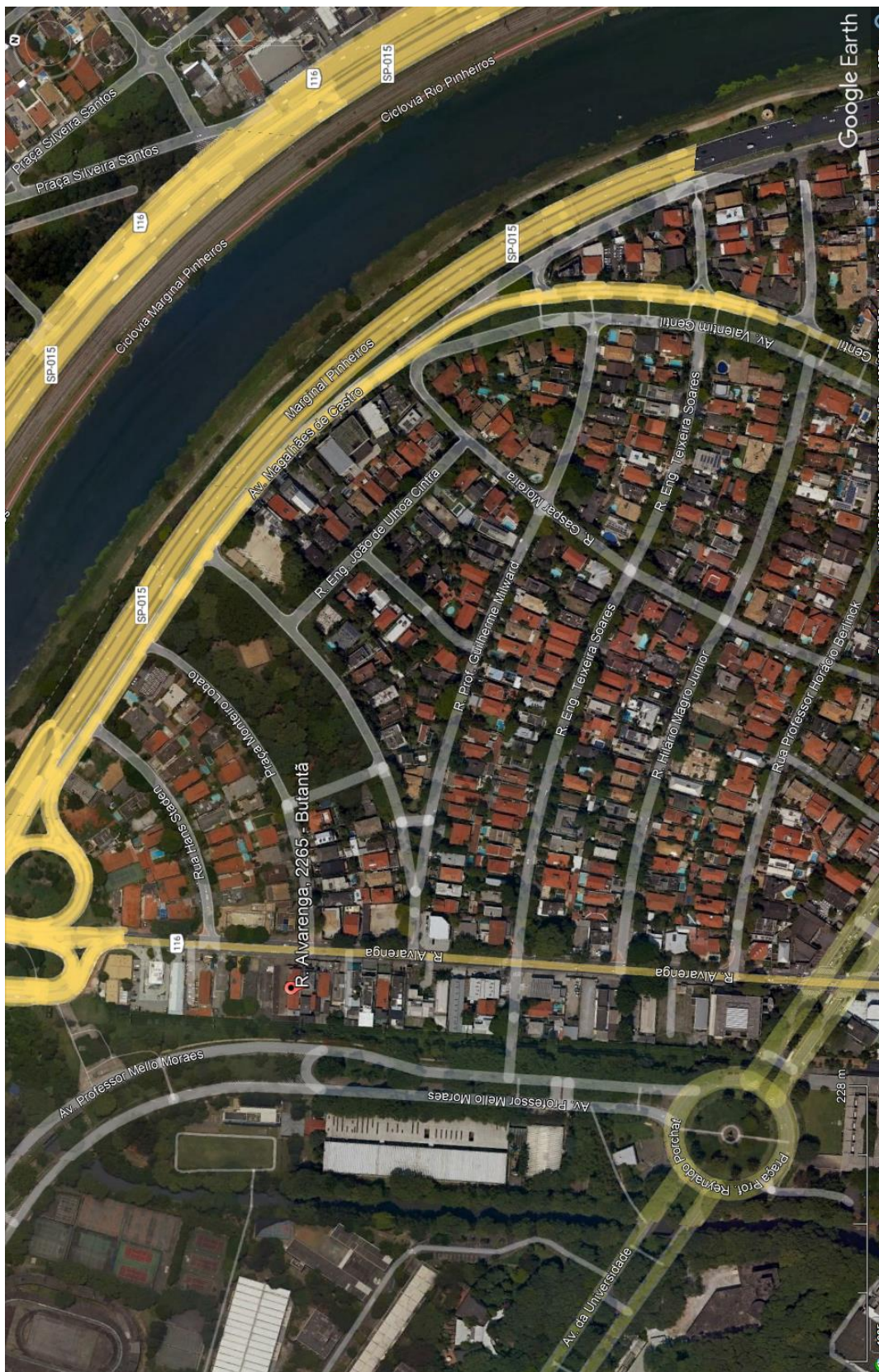


Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 2. Vista aérea da região com a indicação do imóvel avaliando.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 3. Vista aérea do local com a indicação dos perímetros do lote unificado, do lote 16 e do lote 15.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Foto n.º 4. Vista da frente do imóvel unificado, tomado da lateral esquerda do lote 15. Observar posição dos lotes 16 e 15.



Foto n.º 5. Vista da frente do imóvel unificado, tomado da lateral direita do lote 16. Observar posição dos lotes 16 e 15.

1.3. Documentos do Imóvel Avaliando.

Conforme mostrado acima, o **lote 16** é descrito pela **Matrícula n.º 53.605**, do 18º RI/SP. Os dados acima informam que o terreno dispõe de 12,0 metros de frente por 51,0 metros de profundidade, encerrando a área de 612,00 m², identificado pelo contribuinte 200.002.0029-6.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Conforme mostrado acima, o lote 16 está unificado com o lote 15 fisicamente e perante a Prefeitura do Município de São Paulo. O lote unificado é identificado como contribuinte 200.002.0029-6.

Para ilustrar apresenta na folha 11 o CEDI da Prefeitura do Município de São Paulo. [A referida Certidão de Dados Cadastrais fornece os seguintes dados:](#)

- **Imóvel.** Rua Alvarenga, n.º 2.265, lotes 15 e 16, Butantã;
- **Terreno.** Com frente de 24,00 metros e 1.224,00 m² de área;
- **Construção.** 561,00 m² de área;
- **Número do contribuinte.** 200.002.0029-6;
- **Contribuintes.** Espólio de Eduardo Santos Guimaraes.

Os dados acima mostram que:

- Do ponto de vista de propriedade o lote 16 está perfeitamente identificado;
- Do ponto de vista fiscal o lote 16 está unificado com o lote 15;
- Apesar disso, **é possível estimar um valor de mercado** para o lote 16, no caso o imóvel avaliando.

1.4. Vistoria.

Para desenvolver o seu trabalho, esse Perito tentou vistoriar o imóvel avaliando no dia 26/03/2024, às 15:00 horas.

Ao chegar no local procurou uma campainha, não encontrou. Bateu palmas sem sucesso. Pelas grades, esse Perito observou que existe pessoas ocupando o imóvel, mas não foi atendido por ninguém.

Diante da situação, esse Perito optou por concluir o seu trabalho por vistoria indireta, considerando que o lote 16 ocupa a porção direita do lote unificado, onde existe construção simples e por cobertura simples.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 6. CEDI do lote 15 e 16 unificado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 200.002.0029-6			
Local do Imóvel:			
R ALVARENGA, 2265 - LT 15 16 QD 55 BUTANTA CEP 05509-006 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R ALVARENGA, 2265 - LT 15 16 QD 55 BUTANTA CEP 05509-006			
Contribuinte(s):			
CPF 001.860.906-68	ESPOLIO DE EDUARDO SANTOS GUIMARAES		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.224	Testada (m):	24,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.224		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	561	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	561	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1994		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.337,00		
- da construção:	1.726,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.449.274,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	716.532,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.165.806,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/10/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	20/07/2021		
Número do Documento:	2.2021.002058918-1		
Solicitante:	MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)		

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Independentemente disso Excelência, **caso haja questionamentos sobre o procedimento adotado**, esse Perito voltará ao local para vistoria das partes internas, desde que o **interessado garanta o acesso desse Perito**.

2. VISTORIA.

2.1. Da Localização.

O imóvel avaliando está localizado na Rua Alvarenga, nº 2.265, setor fiscal 200, quadra fiscal 002, índice local 2.016,00 da Prefeitura do Município de São Paulo, City Butantã, São Paulo, Capital.

2.2. Características do Local.

2.2.1. Zoneamento.

Para ilustrar apresenta tela do GEOSAMPA da Prefeitura do Município de São Paulo na folha 13, com a indicação da posição do imóvel avaliando e do zoneamento do local.

De acordo com a Lei Municipal n.º 18.081/24, que aprovou a revisão parcial da Lei Municipal n.º 16.402, o local onde está inserido o imóvel avaliando, é classificado com uma Zona Corredor 3, ZCOR 3, lindeiro a zona de uso ZER 01, controlada pela Prefeitura Regional do Butantã.

2.2.2. Acesso e Características do Local.

A Rua Alvarenga é um conhecido logradouro da região do Butantã. Começa na Ponte Cidade Universitária e termina na Avenida Morumbi. Cruza com importantes logradouros, Avenida Afrânio Peixoto (acesso à USP), Avenida Vital Brasil, Avenida Sapetuba, Avenida Francisco Morato.

Entre a ponte Cidade Universitária e a Avenida Vital Brasil, a Rua Alvarenga dispõe de zoneamento do tipo corredor, lindeiro a ZER-01, tal como no trecho entre a Avenida Sapetuba até a Avenida Morumbi. Esses dois trechos são ocupados por imóveis com construção única, seguindo as características das regiões lindeiras.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 7. Tela do GEOSAMPA com a posição do imóvel avaliando e com o zoneamento do local.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos, sendo servida por transporte coletivo, através de ônibus urbanos.

2.3. Terreno.

Para o terreno do imóvel avaliando ficam mantidos os dados do documento de propriedade:

- Frente principal. 12,00 metros;
- Profundidade equivalente. 51,00 metros;
- Área total. 612,00 m².

2.4. Construção.

2.4.1. Área da Construção.

Para estimar o valor da construção é preciso estimar a área que está erigida no lote 16.

Para tal, se vale da foto aérea do imóvel apresentada na folha 15, onde:

- Anota a posição dos lotes 16 e 15;
- Anota a projeção das partes da construção e estima a área.

Para o lote 16 foi estimada a área de 261,73 m² de construção.

Para o lote 15 foi estimada a área de 421,30 m² de construção.

A soma das áreas igual a 683,03 m², é superior a correspondente do CEDI, igual a 561,00 m².

2.4.2. Características da Construção.

As fotos mostradas abaixo mostram que a construção no lote 16 consta de edificação simples nos fundos e uma cobertura simples na lateral direita, ver foto n.º 11.

Além disso, todo o piso é pavimentado com paralelepípedos.

Os serviços de água e energia estão inseridos na lateral esquerda, no lote 15, conforme foto n.º 14.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foto n.º 8. Foto aérea com a estimativa de áreas de construção do lote 16 e lote 15.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

2.4.3. Fotos.



Foto n.º 9. Vista da frente do imóvel unificado, tomado da lateral direita do lote 16. Observar posição dos lotes 16 e 15.

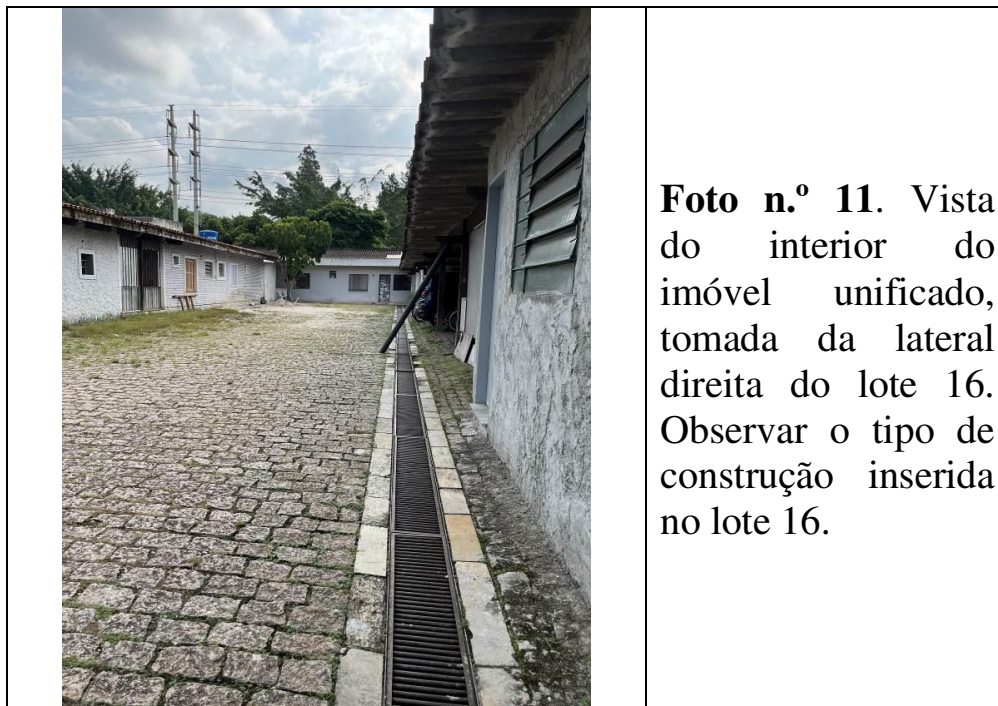


Foto n.º 10. Vista da frente do imóvel unificado tomada da lateral esquerda do lote 15. Observar a posição dos lotes 16 e 15.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

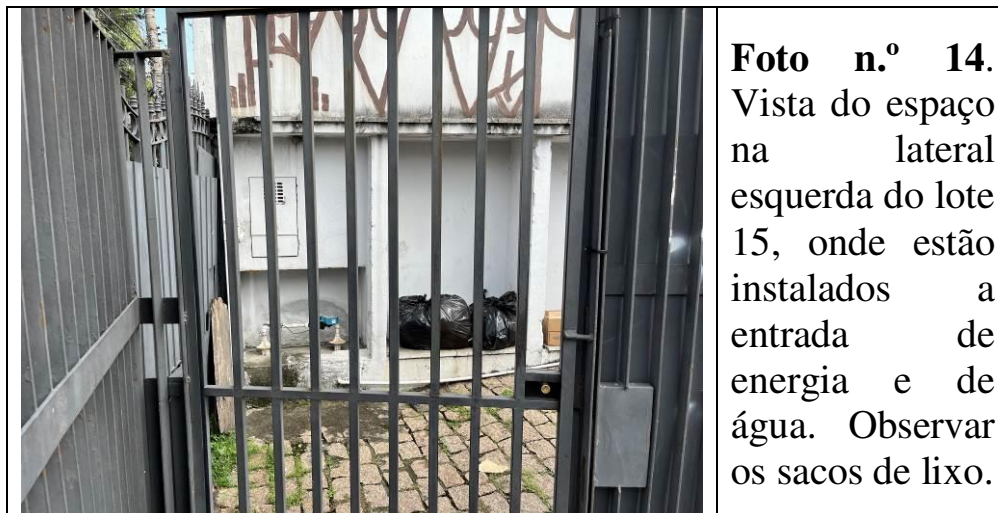
CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



2.5. Dados Para a Avaliação.

2.5.1. Terreno.

Para estimar o valor do terreno esse Perito adota os seguintes parâmetros:

- Frente principal. 12,00 metros;
- Profundidade equivalente. 51,00 metros;
- Área total. 612,00 m².

2.5.2. Construção.

O exposto no subitem 2.4.1 acima mostra que foram observados dois tipos de construção no imóvel avaliando, lote 16, onde foram estimadas as respectivas áreas de construção.

Partindo da publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019, do IBAPE, esse Perito classificou:

- Parte dos fundos da construção é classificada no nível médio de residência padrão econômico, 1,070 R8n, com área de 52,06 m²;
- Parte da lateral direita da construção é classificada no nível médio de cobertura padrão simples, 0,293 R8n, com área de 209,67 m²;

A idade das construções do imóvel avaliando é de 30 anos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Para o cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando, será adotada a referência “e” do quadro A da referida publicação, devido ao seu estado de conservação.

3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, “Parte 1- Procedimentos Gerais”, complementada pela “Parte 2- Imóveis Urbanos”, na classificação das benfeitorias constantes da publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019, do IBAPE, na Planta Genérica de Valores constantes da Lei n.º 17.719 de 2.021 da Prefeitura do Município de São Paulo, no Mapa Oficial da Cidade da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

O valor de mercado do imóvel avaliando será estimado pelo Método Evolutivo, correspondente à soma das estimativas do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

O **valor do terreno** será estimado pelo “Método Comparativo”, através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

O **valor das benfeitorias** será determinado a partir dos dados constantes da publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019, do IBAPE.

4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1. Valor do Terreno.

De acordo com a letra b) do subitem 10.6.1., da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011 e face aos princípios da homogeneização do anexo I, o valor do terreno do avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

$$V_t = A_t \times V_{ut} \times [1 + ((F_p/F_r)^{0,20} - 1) + ((P_e/P_{mi})^{0,5} - 1)] =$$

Sendo:

Vt. Valor do terreno.

At. Área do terreno. 612,00 m².

Vut. Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I do Laudo, igual, a R\$ 3.505,51/m² (base março/2.024).

(Fp/Fr)^{0,15}. Fator testada.

- **Fp.** Frente principal do terreno, igual a 12,00 metros.
- **Fr.** Frente de referência do terreno, igual a 12,00 metros.

(Pe/Pmi)^{0,5}. Fator profundidade.

- **Pe.** Profundidade equivalente, igual a 51,00 metros.
- **Pmi.** Profundidade mínima para a zona, igual a 30,00 metros.
- **Pmc.** Profundidade máxima para zona, igual a 60,00 metros.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$$V_t = R\$ 2.145.400,00 \text{ (base março/2024).}$$

4.2. Valor da Construção.

Seguindo o item 10.4., da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-2.011, o valor da construção será estimado pela seguinte fórmula:

$$V_b = A_{c1} \times V_{uc1} \times F_{oca1} + A_{c2} \times V_{uc2} \times F_{oca2}.$$

Sendo:

Vb. Valor da construção.

Parte dos fundos.

Ac₁. Área da construção, igual a 52,06 m².

Vuc₁. Valor básico unitário da construção, residência padrão econômico, 1,070 R8n (R8n igual R\$ 1.959,87/m², base fevereiro de 2024).

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Foca₁. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, do imóvel avaliando, estimado de acordo com o descrito no item 5.4., do anexo I do Laudo. Para tal serão adotados os seguintes dados:

- Idade da construção. 30 anos;
- Idade referencial. 70 anos;
- Depreciação de 18,10 %, referência “e” para Tabela 2 do item 5.4., do anexo I do Laudo.
- $Foca = 0,20 + 0,568 \times (1 - 0,20) = 0,655$.

Parte lateral direita.

Ac₂. Área da construção, igual a 209,67 m².

Vuc₂. Valor básico unitário da construção, cobertura padrão simples, 0,293 R8n (R8n igual R\$ 1.959,87/m², base fevereiro de 2024).

Foca₂. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, do imóvel avaliando, estimado de acordo com o descrito no item 5.4., do anexo I do Laudo. Para tal serão adotados os seguintes dados:

- Idade da construção. 30 anos;
- Idade referencial. 30 anos;
- Depreciação de 18,10 %, referência “e” para Tabela 2 do item 5.4., do anexo I do Laudo.
- $Foca = 0,20 + 0,00 \times (1 - 0,20) = 0,20$.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$V_b = R\$ 88.000,00$ (base março/2024).

4.3. Valor do Imóvel Avaliando.

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual à soma dos valores obtidos nos subitens **4.1 e 4.2**.

$V_i = R\$ 2.233.400,00$ (base março/2023).

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

O Fator de Ajuste de Mercado, explicitado no item 9.4., da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, será igual a unidade, por entender que os procedimentos adotados dispensam a aferição do mesmo.

4.4. Observações Sobre o Valor Estimado.

Não é demais informar, que objetivo do trabalho técnico é fornecer todos os dados correspondentes.

Nesse sentido, esse Perito coloca o seguinte:

- O lote 16, no caso o imóvel avaliando, está unificado pela Prefeitura do Município de São Paulo;
- Do ponto de vista de propriedade, o lote 16, no caso o imóvel avaliando está individualizado;
- Do ponto de vista técnico não existe nenhum óbice ao desmembramento fiscal do lote unificado.
- Do ponto de vista jurídico e das obrigações legais, esse Perito não sabe informar;
- Devido a todo procedimento adotado, o valor estimado considera que o lote esteja desmembrado, tanto do ponto de vista físico e fiscal. O valor para a parte técnica é estimado em até 5,0 % do valor estimado.

5. QUESITOS.

As partes não apresentaram quesitos.

6. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

Seguindo o previsto no item 13.2., da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito entende que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação.

Conforme mostrado no anexo I do Laudo, a homogeneização dos comparativos de terreno, através do tratamento por fatores, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

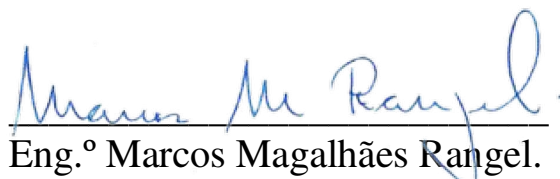
Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

O Perito Judicial declara a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

8. ENCERRAMENTO.

Vai o presente Laudo apresentado em 23 folhas, todas elas digitadas, sendo esta folha datada e assinada. Na sequência são apresentados dois anexos, todos digitados.

São Paulo, 05 de abril de 2.024.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 060084334-7.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

ANEXO I.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

ANEXO I. PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA.

1. PESQUISA DE MERCADO.

Antes de vistoriar o imóvel, esse Perito realizou pesquisa de mercado nos sites de comercialização.

Obteve a oferta de 7 terrenos, todos inseridos em logradouros próximos do imóvel avaliando, que estão inseridos em zona de uso Corredor, lindeiros a zonas de uso ZER-1, apresentados no anexo II desse trabalho.

Após realizar as verificações pertinentes para verificar os respectivos dados, manteve a amostra de 7 comparativos, que são semelhantes ao imóvel avaliando e permitem a sua reposição.

2. NORMAS ADOTADAS.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira NBR-14.653, “Parte 1- Procedimentos Gerais”, complementada pela “Parte 2- Imóveis Urbanos”, na classificação das benfeitorias constantes da publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019, do IBAPE, na Planta Genérica de Valores constantes da Lei n.º 17.719 de 2.021 da Prefeitura do Município de São Paulo, no Mapa Oficial da Cidade da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

O valor unitário de terreno será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base a descrição do local, apresentada no item 2.2. do Corpo Principal do Laudo, o item 1 desse anexo I e a classificação das zonas previstas no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, esse Perito classifica o local do imóvel avaliando como uma 9.^a zona, Comercial Padrão Alto, do Grupo 3, Zona de Uso Comercial ou de Serviço.

4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

5. IMÓVEIS COMPARATIVOS COM BENFEITORIAS.

5.1. Valor do Terreno.

No caso dos comparativos onde existam benfeitorias, o valor do terreno será estimado de acordo com o prescrito no item 11.1 da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b.$$

Sendo.

V_t. Valor do Terreno.

V_o. Valor de Oferta do Imóvel.

F_f. Fator Oferta.

V_b. Valor das Benfeitorias.

5.2. Valor das Benfeitorias.

O valor das Benfeitorias será calculado pela seguinte fórmula.

$$V_b = A_c \times P_c \times F_{occ}.$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Sendo.

Vb. Valor das Benfeitorias.

Ac. Área das Benfeitorias.

Pc. Padrão das Benfeitorias.

Focc. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação das benfeitorias dos comparativos.

5.3. Padrão das Benfeitorias.

Para determinação do padrão das benfeitorias existentes nos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação Edificações - "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, Unidades Isoladas, 2.019, do IBAPE/SP.

Valor do R_{8n} = R\$ 1.959,87 (fevereiro/2.024).

5.4. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$, sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K. Coeficiente de Ross/Heidecke, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;
- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

Para estimar o Fator K adota as seguintes fórmulas substituindo a tabela 2.

ROSS. $A = (1/2) * (x/n + x^2/n^2)$.

HEIDECHE. $K = (1 - A) * (1 - C)$.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Onde.

x. Idade da edificação no momento de avaliação.

n. Vida útil

C. Coeficiente de depreciação.

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l _r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

TABELA 2

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

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

6. FATORES OBRIGATÓRIOS.

Tomando como base o apresentado nos pontos 1 e 2 desse anexo I e o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, para a obtenção dos **valores unitários de terreno homogêneos** dos comparativos, devem ser aplicados os seguintes fatores obrigatórios sobre os **valores unitários básicos de terreno dos mesmos**.

- Fator Localização. F_l ;
- Fator Testada. F_{te} ;
- Fator Profundidade. F_{pr} ;
- Fator Múltiplas Frentes. F_{mf} .

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

6.1. Valor Unitário Básico de Terreno dos Comparativos.

O **valor unitário básico de terreno** é estimado pela divisão do valor do terreno, após a aplicação do Fator Oferta, pela área do mesmo. Caso o valor do terreno seja estimado pelo Método Residual, a aplicação do Fator Oferta deverá seguir o previsto no item 5.1 desse anexo.

6.2. Fator Localização.

De acordo com o item 10.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, devem ser aplicados aos valores dos elementos pesquisados, o Fator Localização na proporção estabelecida na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, desde que seja **verificada a coerência dos mesmos**. Na homogeneização dos comparativos, o Fator de Localização será estimado, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_l = \frac{ILa}{ILp}$$

Sendo.

F_l. Fator de Localização.

ILa. Índice local do imóvel avaliando. 2.016,00.

ILp. Índice local do imóvel pesquisado.

6.3. Fator Testada.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, deverá ser aplicado o Fator Testada na homogeneização dos comparativos. O Fator Testada será estimado de acordo com a letra b) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_{te} = (F_r/F_c)^f, \text{ dentro dos limites } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Sendo.

Fr. Frente padrão.

Fc. Frente do comparativo.

f. Expoente definido pelas referidas tabelas 1 e 2, função da classificação da zona.

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem a frente padrão com 15,00 metros e o expoente “f” igual a 0,15.

Devido a sua experiência no local, reduz a frente padrão para 12,00 metros.

6.4. Fator Profundidade.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, deverá ser aplicado o Fator Profundidade na homogeneização dos comparativos. O Fator Profundidade será estimado de acordo com a letra a) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a seguir apresentado.

Sendo, **Pe**, igual a Profundidade Equivalente, **Pmi**, igual Profundidade Mínima Padrão e **Pma**, igual a Profundidade máxima padrão, o Fator Profundidade **Cp**, é uma função exponencial da proporção entre **Pmi** ou **Pma** e **Pe**, seguindo o exposto a seguir:

- Se **Pe** for superior **Pmi** e inferior **Pma** o Fator Profundidade **Cp** é igual a **1,00**;
- Se **Pe** for inferior a **Pmi** e estiver acima da metade da mesma, será empregada a fórmula, $Cp = (Pmi/Pe)^{0,5}$;
- Se **Pe** for inferior a $\frac{1}{2}$ **Pmi**, será empregada a fórmula $Cp = (2,0)^{0,5}$;
- Se **Pe** for superior a **Pma** até o triplo da mesma, será empregada a fórmula,

$$Cp = 1 / \{ (Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe)^{0,5} \} \};$$

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Se **Pe** for superior a **3 Pma**, adota-se na fórmula acima
Pe = 3 Pma

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem profundidade mínima de 30,00 metros e uma profundidade máxima de 60,00 metros.

6.5. Fator Frentes Múltiplas.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, o subitem 10.3.3., da referida norma recomenda a aplicação do Fator Frentes Múltiplas na homogeneização dos comparativos, de acordo com a tabela abaixo. Também é recomendado que o Fator Frentes Múltiplas, seja aplicado sobre as áreas mínimas dos intervalos de terreno, definidas nas referidas tabelas 1 e 2.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

7. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

7.1. Fator Topografia.

Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Topografia seguirá os fatores corretivos genéricos, previstos no subitem 10.5.2. da referida Norma do IBAPE – 2.011, a seguir transcritos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20% 20% 1,25	20%	1,25
Declive acima de 20% 30% 1,43	30%	1,43
Em aclive até 10% 5% 1,05	5%	1,05
Em aclive até 20% 10% 1,11	10%	1,11
Em aclive acima de 20% 15% 1,18	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

7.2. Fator Consistência do Terreno.

Para os comparativos que disponham de terrenos, onde possam ocorrer inundações periódicas, alagamentos e brejos, pode ser aplicado o Fator Consistência do Terreno. Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Consistência do Terreno seguirá os fatores prescritos no subitem 10.5.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a seguir transcritos.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

8. APLICAÇÃO DE FATORES.

8.1. Fatores Complementares.

De acordo com o subitem 10.6.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Devido às características do local pesquisado, descrita no ponto 2 do Corpo Principal do Laudo, esse Perito não utilizará os fatores complementares na homogeneização dos comparativos.

8.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário básico de terreno** na forma de somatória. **A letra b)** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$\mathbf{Vuth} = \mathbf{Vutb} \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

Sendo:

- **Vuth.** Valor unitário de terreno homogeneizado;
- **Vutb.** Valor unitário básico de terreno definido pelo item 6.1. desse anexo;
- **F1, F2, F3,..Fn.** Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra;

De acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Devido às características do local pesquisado, descritas no ponto 2 do Corpo Principal do Laudo e nos Pontos 1 e 2 desse anexo, esse Perito utilizará na homogeneização dos valores unitários básicos de terreno dos comparativos o Fator Testada, Fator Profundidade e Fator Localização, descritos e justificados no Ponto 6 desse anexo. O Fator Frentes Múltiplas não será utilizado, por não ser indicado para o local.

9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentada nas folhas 16 a 18 desse anexo do Laudo.

9.1. Folha 1 da Tabela.

Na folha 1 da tabela são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas, constantes da folha 1 da tabela.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornece dados da construção existentes sobre os comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentada no item 5.4. desse anexo.
- Colunas (9) a (16) fornecem os dados do terreno do comparativo.
- Colunas (17) e (18). A coluna (17) fornece o valor pesquisado. Na coluna (18) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado corresponde o imóvel foi comercializado.
- Coluna (19). Indica o comparativo do anexo II.

9.2. Folha 2 da Tabela.

Na folha 2 da tabela são estimados o valor da construção, o valor do terreno e aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 2.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Colunas (20) a (28), estima o valor de construção de cada comparativo. Nas colunas (20) a (25) é calculado o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação de cada comparativo, baseado no exposto no item 5.4. desse anexo.

O valor da construção é estimado pela seguinte fórmula.

$$V_b = R8N \times F_{occ} \text{ (col.25)} \times A_c \text{ (col.26)} \times \text{Padrão (col.27)}$$

- Colunas (29) e (30), estima o valor do terreno do comparativo, de acordo com o exposto no item 5.1. desse anexo, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = [V_o \text{ (col. 17)} \times F_f \text{ (col.29)}] - V_b \text{ (col.28)}$$

- Colunas (32) a (45), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator toma como base o **valor unitário básico de terreno** do item 6.1. (col.33).

No final de cada coluna é calculada a média, intervalo de + 50% e – 50%, o desvio padrão e o coeficiente de variação, de acordo com o previsto nos subitens 10.6.2. e 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

9.3. Folha 3 da Tabela.

Na folha 3 da tabela são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e é dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão.

- Nas colunas (46) a (50) é feita à verificação das condições homogeneizantes dos fatores utilizados, de acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011.

Na coluna (47) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Testada.

Na coluna (48) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Profundidade.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Na coluna (49) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (50) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Frente Múltiplas.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (51) a (57). Nas colunas (51) a (55) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (56) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (57) é estimado o valor médio. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011.
- Colunas (58) a (60). Na coluna (59) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011 e dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

9.4. Valor Unitário de Terreno.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

De acordo com o exposto, o **valor unitário de terreno**, é igual a R\$ 3.505,51/m², base março de 2.024.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

DADOS DOS COMPARATIVOS																			
Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	CONSTRUÇÃO			TERRENO							PREÇO		INFORMAÇÃO			
				PADRÃO	ÁREA (m²)	IDADE (anos)	DEP. %	F1 (m)	F2 (m)	S.F. (11)	Q. (12)	I.L.1 (13)	I.L.2 (14)	ÁREA (m²)	P. EQ. (16)		Valor (R\$)	Tipo	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	
1	Rua Alvarenga, nº 609 CODLOG 008559	Butantã	ZCOR-2	RPS 2,356 R8N	265,00	54	52,00	10,00	0,00	82	429	1.857,00	0,00	497,00	49,70	1.940.000,00	1	Comparativo 1 do Anexo II	
2	Rua Alvarenga, nº 771 CODLOG 008559	Butantã	ZCOR-2	RPS 2,656 R8N	238,00	54	18,10	10,00	0,00	82	425	1.815,00	0,00	497,00	49,70	2.600.000,00	1	Comparativo 2 do Anexo II	
3	Rua Alvarenga, nº 2, 100 Esquina c/ rua Teixeira CODLOG 008559	Butantã	ZCOR-3	RPS 2,356 R8N	477,00	40	18,10	15,00	23,00	200	8	2.053,00	0,00	638,00	42,53	3.950.000,00	1	Comparativo 3 do Anexo II	
4	Rua Alvarenga, nº 1.601. Obs: nº errado no anúncio CODLOG 008559	Butantã	ZCOR-3	RPM 2,355 R8N	254,00	51	55,20	12,00	0,00	200	26	2.025,00	0,00	600,00	50,00	2.200.000,00	1	Comparativo 4 do Anexo II	
5	Rua Estevão Lopes, nº 119 CODLOG 066788	Butantã	ZCOR-2	RPS 2,356 R8N	177,00	54	18,10	12,00	0,00	200	37	2.039,00	0,00	606,00	50,50	2.900.000,00	1	Comparativo 5 do Anexo II	
6	Rua Engenheiro Teixeira, 27 Esquina c/ Av Magalhães CODLOG 187836	Butantã	ZCOR-2	RPS 2,356 R8N	389,00	20	18,10	12,00	34,00	200	17	1.953,00	0,00	435,00	36,25	2.501.000,00	1	Comparativo 6 do Anexo II	
7	Rua Engenheiro Teixeira, 707 CODLOG 187836	Butantã	ZCOR-3	RPS 3,006 R8N	329,00	48	18,10	15,00	0,00	200	11	2.001,00	0,00	510,00	34,00	3.350.000,00	1	Comparativo 7 do Anexo II	
8																			
9																			

DADOS BASICOS		
R8n = R\$ 1.959,87	p/m², base mês fevereiro de 2.024	
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90	
IMÓVEL AVALIANDO		
S.F. = 200		
Q. = 2		
I.L. = 2.016,00		

OBS: Coluna (18). Quando informado 1, valor ofertado. Quando informado 2, valor de comercialização		
---	--	--

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

N°	VALOR DA CONSTRUÇÃO										TERRENO		APLICAÇÃO DOS FATORES																																																																																																																																																																		
	Fator A. Obsolec. (anos)	Vr	Ic/Vr	R	K	Foccc	Ac	Padrão	VALOR	F. O.	Valor	FATOR ÁREA	FATOR TESTADA	FATOR PROF.	FATOR LOCALIZ.	FATOR MÚLTIPLAS																																																																																																																																																															
(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	I.H. (31)	(32)	(33)	(34)	(35)	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(43)	(44)	(45)																																																																																																																																																						
1	54	70	77	0,20	0,152	0,322	265,0	2,356	393.549,84	0,90	1.352.450,16	1	497,00	2.721,23	1,03	75,45	2.796,68	1,00	0,00	2.721,23	1,09	233,0	2.954,22	0,00	0,00	0,00																																																																																																																																																					
2	54	70	77	0,20	0,259	0,408	238,0	2,656	504.877,59	0,90	1.835.122,41	1	497,00	3.692,40	1,03	102,37	3.794,77	1,00	0,00	3.692,40	1,11	408,9	4.101,31	0,00	0,00	0,00																																																																																																																																																					
3	40	70	57	0,20	0,451	0,561	477,0	2,356	1.235.679,69	0,90	2.319.320,31	1	638,00	3.635,30	0,97	-119,67	3.515,63	1,00	0,00	3.635,30	0,98	-65,5	3.569,78	0,00	0,00	0,00																																																																																																																																																					
4	51	70	73	0,20	0,166	0,333	254,0	2,355	390.056,77	0,90	1.589.943,23	1	600,00	2.649,91	1,00	0,00	2.649,91	1,00	0,00	2.649,91	1,00	-11,8	2.638,13	0,00	0,00	0,00																																																																																																																																																					
5	54	70	77	0,20	0,259	0,408	177,0	2,356	333.065,48	0,90	2.276.934,52	1	606,00	3.757,32	1,00	0,00	3.757,32	1,00	0,00	3.757,32	0,99	-42,4	3.714,94	0,00	0,00	0,00																																																																																																																																																					
6	20	70	29	0,20	0,669	0,735	389,0	2,356	1.319.942,68	0,90	930.957,32	1	435,00	2.140,13	1,00	0,00	2.140,13	1,00	0,00	2.140,13	1,03	69,0	2.209,17	0,00	0,00	0,00																																																																																																																																																					
7	48	70	69	0,20	0,346	0,477	329,0	3,006	923.622,10	0,90	2.091.377,90	1	510,00	4.100,74	0,97	-134,99	3.965,75	1,00	0,00	4.100,74	1,01	30,7	4.131,48	0,00	0,00	0,00																																																																																																																																																					
8																																																																																																																																																																															
9																																																																																																																																																																															
											<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Média</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.231,46</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> <td style="text-align: center;">3.242,43</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+50 %</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.847,18</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> <td style="text-align: center;">4.863,65</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-50 %</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.615,73</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> <td style="text-align: center;">1.621,22</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">D.P.</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">699,05</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> <td style="text-align: center;">729,89</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">C.V.</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">21,63%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> <td style="text-align: center;">22,51%</td> </tr> </table>														Média	3.242,43	3.231,46	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	+50 %	4.863,65	4.847,18	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	-50 %	1.621,22	1.615,73	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	D.P.	729,89	699,05	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	C.V.	22,51%	21,63%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%
Média	3.242,43	3.231,46	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43	3.242,43																																																																																																																																																			
+50 %	4.863,65	4.847,18	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65	4.863,65																																																																																																																																																		
-50 %	1.621,22	1.615,73	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22	1.621,22																																																																																																																																																	
D.P.	729,89	699,05	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89	729,89																																																																																																																																																	
C.V.	22,51%	21,63%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%	22,51%																																																																																																																																																		
											<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Testada Padrão</td> <td style="text-align: center;">Prof. Padrão</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">12,00</td> <td style="text-align: center;">30,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,15</td> <td style="text-align: center;">60,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Uso Fator (34)</td> <td style="text-align: center;">Uso Fator (37)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>							Testada Padrão	Prof. Padrão	12,00	30,00	0,15	60,00			Uso Fator (34)	Uso Fator (37)	1	1	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">COL. (34), (37), (40) e (43)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Uso Fator (40)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Uso Fator (43)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>					COL. (34), (37), (40) e (43)	Uso Fator (40)	1	Uso Fator (43)	0																																																																																																																																								
Testada Padrão	Prof. Padrão																																																																																																																																																																														
12,00	30,00																																																																																																																																																																														
0,15	60,00																																																																																																																																																																														
Uso Fator (34)	Uso Fator (37)																																																																																																																																																																														
1	1																																																																																																																																																																														
COL. (34), (37), (40) e (43)																																																																																																																																																																															
Uso Fator (40)																																																																																																																																																																															
1																																																																																																																																																																															
Uso Fator (43)																																																																																																																																																																															
0																																																																																																																																																																															

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS MAGALHAES RANGEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2024 às 12:59 , sob o número WPIN24700732113. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0461735-20.1992.8.26.0011 e código yQzktwNh.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Nº	VERIFICAÇÃO DOS FATORES					ESTIMATIVA DO VALOR HOMOGENEIZADO							TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
	FATOR ÁREA (R\$/m²)	FATOR TESTADA (47)	FATOR PROF. (48)	FATOR LOCALIZ. (49)	FATOR F.M. (50)	FATOR TESTADA (51)	FATOR PROF. (52)	FATOR LOCALIZ. (53)	FATOR F.M. (54)	FATOR TESTADA (55)	FATOR PROF. (56)	FATOR LOCALIZ. (57)	FATOR F.M. (58)	AMOSTRA SANEADA (R\$/m²)	DESVIO PADRÃO
(1)	2.721,23	2.954,22	3.029,67	2.796,68	0,00	2.721,23	75,45	0,00	233,00	0,00	1	3.029,67	1	3.029,67	226.416,76
2	3.692,40	4.101,31	4.203,68	3.794,77	0,00	3.692,40	102,37	0,00	408,91	0,00	1	4.203,68	1	4.203,68	487.453,39
3	3.635,30	3.569,78	3.450,12	3.515,63	0,00	3.635,30	-119,67	0,00	-65,52	0,00	1	3.450,12	1	3.450,12	3.067,91
4	2.649,91	2.638,13	2.638,13	2.649,91	0,00	2.649,91	0,00	0,00	-11,78	0,00	1	2.638,13	1	2.638,13	752.342,84
5	3.757,32	3.714,94	3.714,94	3.757,32	0,00	3.757,32	0,00	0,00	-42,38	0,00	1	3.714,94	1	3.714,94	43.860,92
6	2.140,13	2.209,17	2.209,17	2.140,13	0,00	2.140,13	0,00	0,00	69,04	0,00	1	2.209,17	0	0,00	0,00
7	4.100,74	4.131,48	3.996,49	3.965,75	0,00	4.100,74	-134,99	0,00	30,74	0,00	1	3.996,49	1	3.996,49	241.070,96
8															
9															
	3.242,43	3.331,29	3.320,31	3.231,46	0,00									3.505,51	
	729,89	743,76	729,68	699,05	0,00									4.557,16	D.P.
	22,51%	22,33%	21,98%	21,63%	0,00%									2.453,85	
														C.V.	16,90%
														t student	1,42
														Limite Superior	3.881,65
														Limite Inferior	3.129,36
														Precisão	21,46%

FATORES USADOS NAS COLUNAS (48) A (52)			
Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator
1	1	1	0

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Anexo II. Pesquisa de Mercado Para Comparativos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 1.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

16 fotos

início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Oeste / Butantã / Rua Alvarenga

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 501 m² por R\$ 1.940.000 COD. ERNANI-18437

Rua Alvarenga, 609 - Butantã, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

501m² 4 quartos 3 banheiros 1 suite 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

[Simular Financiamento](#)

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE Alonso Imoveis 48 avaliações

COMPRA
R\$ 1.940.000
[Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 2.300

ANUNCIANTE Alonso Imoveis

[Contato por WhatsApp](#)

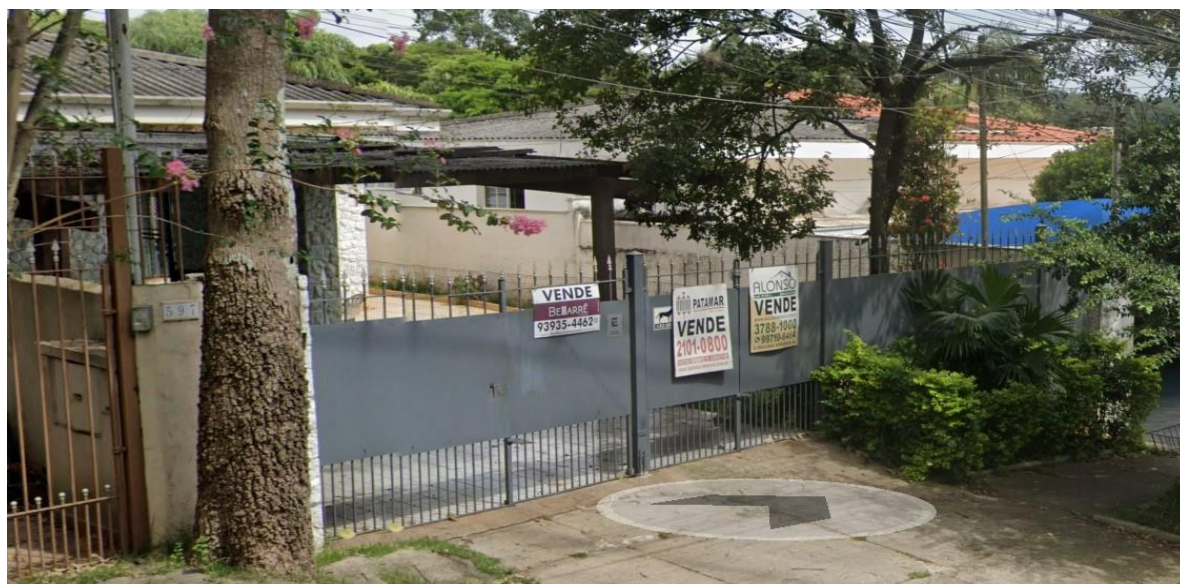
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 3777-1000 [VER TELEFONE](#)

Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

CASA COM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO -PINHEIROS/BUTANTÃ São Paulo - SP
Casa isolada com 2 entradas laterais, Bairro Nobre - Butantã
Construção com frente térrea mas final em sobrado.
A casa é térrea até metade do terreno, depois fica 2 andares
Sala grande em L, com até 3 ambientes.
Hall pequeno de entrada
Cozinha
4 quartos, 3 (parte de cima)
3 banheiros
Pequeno closet
Em baixo, salão quarto e banheiro
Terreno de 500m2
Quintal de 100 mts quadrados em grama
RECUDO DE AMBOS OS LADOS (corredor).
400 metros do metrô Butantã
Tel: (11) 3777-1000 [ver telefone](#)



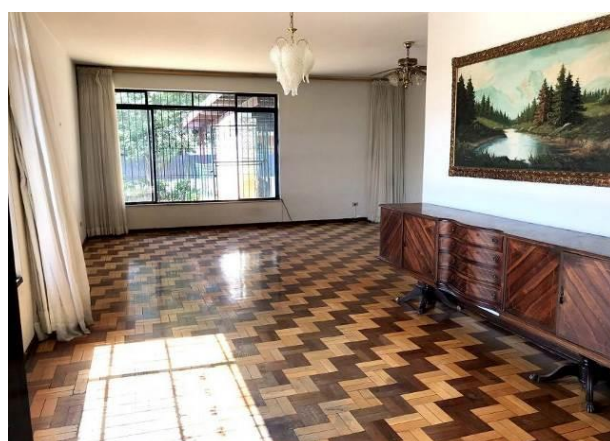
Rua Chiquinha Rodrigues, 76, Conj. 3, CEP 05517-010, São Paulo/ SP. Tels. 3097-0960 - 3819-5381

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS MAGALHAES RANGEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/04/2024 às 12:59, sob o número WPIN24700732113. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0461735-20.1992.8.26.0011 e código Lugoqkci.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil


CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 082.429.0005-1			
Local do Imóvel: R ALVARENGA, 609 CEP 05509-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ALVARENGA, 609 CEP 05509-000			
Contribuinte(s): CPF 171.037.038-68 VICTOR AFFONSO LOPES TEIXEIRA CPF 152.545.528-16 MARIA VICENTINA DE FARIAS LOPES TEIXEIRA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	497	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	497		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	265	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	265	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.043,00		
- da construção:	1.951,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	917.388,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	165.445,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.082.833,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão: 26/01/2024 Número do Documento: 2.2024.000486181-3 Solicitante: MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)			

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 2.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 238 m² por R\$ 2.600.000 COD. G11771

Rua Alvarenga, 771 - Butantã, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

238m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

COMPRAR
R\$ 2.600.000
Preço abaixo do mercado

ALUGUEL
R\$ 6.000/mês
Preço abaixo do mercado

Condomínio **SOLICITAR**
Preço c/ condomínio **R\$ 6.000**
IPTU **R\$ 7.000**

ANUNCIANTE
Bellarrê Imóveis **BELLARRÊ**

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 9555-1111 VER TELEFONE

Mais 26 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Simular Financiamento

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Casa Térrea Residencial / Comercial - Venda / Locação - Butantã - São Paulo
Excelente Casa Térrea Residencial / Comercial, ótima localização, próximo ao metrô Butantã, 3 dormitórios, 1 suíte, 3 banheiros, 1 sala ampla, 1 cozinha, área de serviço, 2 vagas de garagem, acesso p/deficiente, jardim, área de quintal, perto do centro comercial local, mercado, drogaria, escola, lojas em geral, banco, shopping (Eldorado), entrada da USP (cidade Universitária), posto de saúde, hospital, saída para Av. Vital Brasil, Av. Francisco Morato, Rod. Raposo Tavares, fácil acesso para as principais Vias Públicas. Obs:- valor do IPTU 7.000,00 anual.
Tel: (11) 9355-1111 [ver telefone](#)



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 082.425.0007-1			
Local do Imóvel:			
R ALVARENGA, 771 BUTANTA CEP 05509-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R ALVARENGA, 771 BUTANTA CEP 05509-001			
Contribuinte(s):			
CPF 010.147.498-91	FERNANDO BARBOSA GRILO		
CPF 153.421.888-22	MARIA DE LIMA GRILO		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	497	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	497		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	238	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	238	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.996,00		
- da construção:	1.951,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	896.283,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	148.589,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.044.872,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	26/01/2024		
Número do Documento:	2.2024.000486351-4		
Solicitante:	MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)		

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 3.

chaves na mão Procurar imóveis ou veículos Anuncie Fa

R\$ 3.950.000 Simular parcelas
IPTU: R\$ 2600

477m² Área 6 Banheiros 17 Garagens

City Butantã - Casa Coml.

Rua Alvarenga, 2100
Butantã, São Paulo

Casa

Referência: REO163095

INVESTIDORES: Excelente casa comercial 'com renda', localizada na principal via do bairro do Butantã - Rua Alvarenga, junto à USP, com as melhores opções de modal de transporte da cidade - Metrô Butantã e Cidade Universitária, ônibus na porta e ciclovias. Casa de esquina, com excelente visibilidade, totalmente modernizada e adaptada para comercial, com toda infra estrutura para sua empresa se instalar. 17 vagas de estacionamento, diversas salas operacionais e 2 de reunião, área para diretoria, cozinha e refeitório, com climatização em todos os ambientes. Com zoneamento privilegiado - ZECOR3, permitindo praticamente todas as atividades, desde escritórios, showroom, lojas, etc. Agende sua visita e confira!!!

LOCAL IMÓVEIS - ALTO DE PINHEIROS
Anunciante
CRECI: 22236

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp com o LOCAL IMÓVEIS - ALTO DE PINHEIROS



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil



CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 200.008.0001-3			
Local do Imóvel: R ALVARENGA, 2100 BUTANTA CEP 05509-005 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV QUEIROZ FILHO, 1700 - 1010D VILA HAMBURGUESA SAO PAULO CEP 05319-000			
Contribuinte(s): CPF 060.573.068-72 ORLANDO DE OLIVEIRA BARROS CPF 148.106.568-88 DANIELA OLIVEIRA BARROS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	638	Testada (m):	23,21
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	638		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	477	Padrão da construção:	3-D
Área ocupada pela construção (m²):	289	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1984		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.258,00		
- da construção:	3.227,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.872.786,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	861.997,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.734.783,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	26/01/2024		
Número do Documento:	2.2024.000486471-5		
Solicitante:	MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)		

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 4.

chaves na mão Anuncie

R\$ 2.200.000
IPTU: R\$ 7420 [Simular parcelas](#)

Casa com 3 quartos à venda na Rua Alvarenga, 1604, Butantã, São Paulo, 254 m2 por R\$ 2.200.000

Rua Alvarenga, 1604
Butantã, São Paulo

Casa

Referência: REO184968

Excelente oportunidade de investimento no Butantã, imóvel perto de metro, comércio, bancos, acesso as marginais e vias expressas terreno grande, casa com 3 quartos, 1 suite, sala para 3 ambientes, vagas para 15 carros, área de serviço e dependência de empregados independente, jardim, murada. Com proposta de locação para 5 anos, com aluguel de \$ 15.000,00. Ótima Oportunidade!!... - Ref.: REO184968

Informações do endereço

Ver no Mapa Conheça o entorno da Rua Alvarenga, 1604	Street View Dê uma volta na vizinhança	Mercados Mercados na região do Butantã	Farmacias Farmácias na região do Butantã	Academia Academias na região do Butantã	Alimentação Restaurantes e cafés na região do Butantã
--	--	--	--	---	---

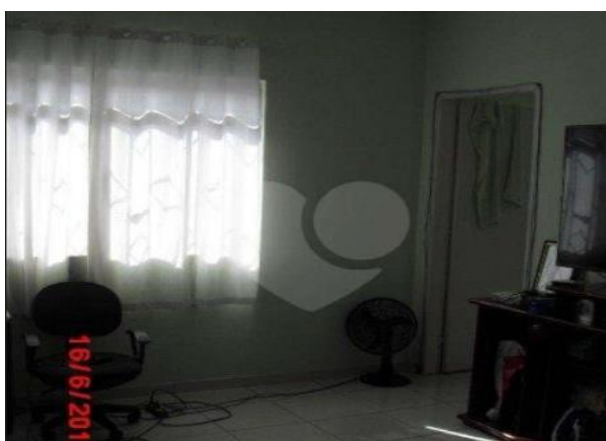
LOPES BARÃO
Anunciante
CRECI 165802



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil


CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 200.026.0004-6			
Local do Imóvel:			
R ALVARENGA, 1601			
CEP 05509-003			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R ALVARENGA, 1601			
CEP 05509-003			
Contribuinte(s):			
CNPJ 33.124.959/0001-98 BANCO RURAL SA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	600	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	600		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	254	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	254	Uso: escola	
Ano da construção corrigido:	1973		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.227,00		
- da construção:	2.875,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.195.098,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	270.193,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.465.291,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	26/01/2024		
Número do Documento:	2.2024.000486602-5		
Solicitante:	MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)		

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 5.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Oeste / Butantã / Rua Estevão Lopes

Casa com 8 Quartos e 5 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 2.900.000 COD. REO63808

Rua Estevão Lopes, 119 - Butantã, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

200m² 8 quartos 5 banheiros 4 vagas

Simular Financiamento

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel. [Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE LOPES BARÃO IMOVEIS 15 avaliações

COMPRA **R\$ 2.900.000**

Condomínio SOLICITAR IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE LOPES BARÃO IMOVEIS **LOPES BARÃO**

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 99... VER TELEFONE](#)

Próximo Metrô Butantã.
 Tenha seu escritório em uma rua bem agradável. Casa com 8 salas e 4 vagas de garagem. O imóvel possui churrasqueira, onde você pode reunir os funcionários para uma confraternização, junto com árvores frutíferas. Este imóvel ainda oferece isso. Trabalhe com qualidade. Transporte, comércio, bancos e escolas.
 Tel: (11) 99... [ver telefone](#)



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil


CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 200.037.0007-9			
Local do Imóvel:			
R ESTEVAO LOPES, 119			
CEP 05503-020			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R ESTEVAO LOPES, 119			
CEP 05503-020			
Contribuinte(s):			
CPF 882.543.488-04	KYUNG BONG LEE		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	606	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	606		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.243,00		
- da construção:	2.776,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.215.721,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	177.664,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.393.385,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2024, em</p> <p>http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	26/01/2024		
Número do Documento:	2.2024.000486774-9		
Solicitante:	MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)		

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 6.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Oeste / Butantã / Rua Engenheiro Teixeira Soares

Sobrado com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 380 m² por R\$ 2.001.000 COD. D17279

Rua Engenheiro Teixeira Soares, 27 - Butantã, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

380m² 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 15 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(16\)](#)

Simular Financiamento

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
DIAGONAL IMÓVEIS 34 avaliações

COMPRA
R\$ 2.001.000

ALUGUEL
R\$ 10.000/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)
Preço c/ condomínio R\$ 10.000
IPTU R\$ 1.500

ANUNCIANTE
DIAGONAL IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 37 VER TELEFONE](#)

CASA A VENDA NO CITY BUTANTÃ. COM 03 SUÍTES
CASA A VENDA NO CITY BUTANTÃ. COM 03 SUÍTES (TODAS COM ARMÁRIOS), SALA DE TV, SALA COM LAREIRA, SALA DE JANTAR E DE ESTAR, AQUECIMENTO CENTRAL, LAVABO, COPA, COZINHA, SÓTÃO, ESCRITÓRIO, VARANDA, CHURRASQUEIRA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA, 15 VAGAS DE GARAGEM!!! ALUGA POR R\$ 10.000.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil


CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 200.017.0010-1			
Local do Imóvel:			
R ENGENHEIRO TEIXEIRA SOARES, 27 BUTANTA CEP 05505-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
AL SANTA JULIA, 79 - CASA JARDIM THEODORA ITU CEP 13301-867			
Contribuinte(s):			
CPF 658.622.448-91 LUIZ ROBERTO GUIARD INGLEZ DE SOUZA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	435	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	435		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	389	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	225	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2004		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.148,00		
- da construção:	2.776,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.214.694,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	885.489,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.100.183,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2024, em</p> <p>http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
<p>Data de Emissão: 26/01/2024</p> <p>Número do Documento: 2.2024.000487301-3</p> <p>Solicitante: MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)</p>			

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

COMPARATIVO N.º 7.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Butantã / Rua Engenheiro Teixeira Soares

Imóvel Comercial com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 329 m² por R\$ 3.350.000

COD. S00018

Rua Engenheiro Teixeira Soares, 707 - Butantã, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

329m² 4 quartos 3 banheiros 1 suíte 0 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Simular Financiamento

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
PLADCON Pladcon Imóveis 10 avaliações

Sobrado com 4 dormitórios, 329 m² - venda por R\$ 3.350.000,00 ou aluguel por R\$ 20.379,16/mês - Buta Imóvel com localização privilegiada, ao lado do portão 01 da USP, próximo às estações, Cidade Universitária e Butantã.
Local perfeito para clínica médica ou de repouso. -
Tel: (11) 38 [ver telefone](#)

COMPRA
R\$ 3.350.000

ALUGUEL
R\$ 19.000/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)
Preço c/ condomínio R\$ 19.000
IPTU R\$ 1.379

ANUNCIANTE
Pladcon Imóveis **PLADCON**

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 38 [VER TELEFONE](#)

Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas



Rua Chiquinha Rodrigues, 76, Conj. 3, CEP 05517-010, São Paulo/ SP. Tels. 3097-0960 - 3819-5381

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS MAGALHAES RANGEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/04/2024 às 12:59, sob o número WPIN24700732113. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0461735-20.1992.8.26.0011 e código Lugoqkci.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil


CREA 0600.84334 – 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 200.011.0013-9			
Local do Imóvel:			
R ENGENHEIRO TEIXEIRA SOARES, 707 BUTANTA CEP 05505-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R ENGENHEIRO TEIXEIRA SOARES, 707 BUTANTA CEP 05505-030			
Contribuinte(s):			
CPF 072.081.708-00	ALCEU SOARES DE MATTOS		
CPF 064.521.518-00	BERNADETE MORELLI SOARES		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	510	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	510		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	329	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	329	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.201,00		
- da construção:	2.776,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.122.510,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	383.588,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.506.098,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/04/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	26/01/2024		
Número do Documento:	2.2024.000487540-7		
Solicitante:	MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)		