



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Processo: **1007558-20.2016.8.26.0010.**

Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos.**

Exequente: **Banco Bradesco S/A.**

Executado: **Cantina Manoel Maria Ltda e outro.**

MARCUS VINÍCIUS FERNANDES GROSSI, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** acima, face ao R. Despacho de fls. 149 dos autos, vem submeter a apreciação de Vossa Excelência, bem como das partes, o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA** do lote correspondente à Matrícula 47547 situado na Rua Prof.º Vilalva Júnior, s/n - Vila Moinho Velho (antiga Rua Drina, 336, antes 40), São Paulo - SP, 04285-120.

Colocando-me à disposição deste Excelentíssimo Juízo de Direito e das partes para eventuais esclarecimentos.

Termo em que, pede deferimento.

São Paulo, 04 de junho de 2018.

Engº Marcus Vinícius Fernandes Grossi
Engenheiro Civil
CREA Nº 5063200520
Especialista em excelência construtiva e anomalias



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Maio / 2018



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	4
1.2. INTERESSADO	4
1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO	4
1.4. PRINCÍPIOS E PREMISSAS	5
1.5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO	5
1.6. VISTORIA	7
1.7. LOCALIZAÇÃO	8
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	9
2.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO, ONDE O IMÓVEL SE SITUA	9
2.1.1. Físicas e ambientais	9
2.1.2. Geográficas	9
2.1.3. Melhoramentos públicos	9
2.1.4. Sistema viário	9
2.1.5. Equipamentos e serviços comunitários	10
2.1.6. Potencial econômico e desenvolvimento	10
2.1.7. Referências importantes	10
2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	10
2.2.1. Características físicas	10
2.2.2. Características técnicas	10
2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	11
2.3.1. Características construtivas	11
2.3.2. Revestimentos internos	11
3. ANÁLISE DOCUMENTAL	12
3.1. MATRÍCULAS DOS LOTES	12



4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO 16

4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 16

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES 16

4.3. LIMITES DE CONFIANÇA 17

4.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 18

5. CONCLUSÃO..... 19

6. REFERÊNCIAS 19

7. ANEXOS 20

8. ENCERRAMENTO..... 20

Pó 3



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA tem como objetivo a avaliação do valor de mercado de compra e venda da edificação situada na Rua Prof.º Vilalva Júnior, s/n - Vila Moinho Velho (antiga Rua Drina, 336, antes 40), São Paulo - SP, 04285-120.

1.2. INTERESSADO

10ª Vara cível do foro regional do Ipiranga - Comarca de São Paulo - SP.

Processo: **1007558-20.2016.8.26.0010.**

Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos.**

Exequente: **Banco Bradesco S/A.**

Executado: **Cantina Manoel Maria Ltda e Berenice Quaglia Magalhães Costa.**

1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO

Este trabalho foi elaborado pelo engenheiro civil, Marcus Vinícius Fernandes Grossi, legalmente habilitado dentro das exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA-SP), em consonância com a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).



1.4. PRINCÍPIOS E PREMISSAS

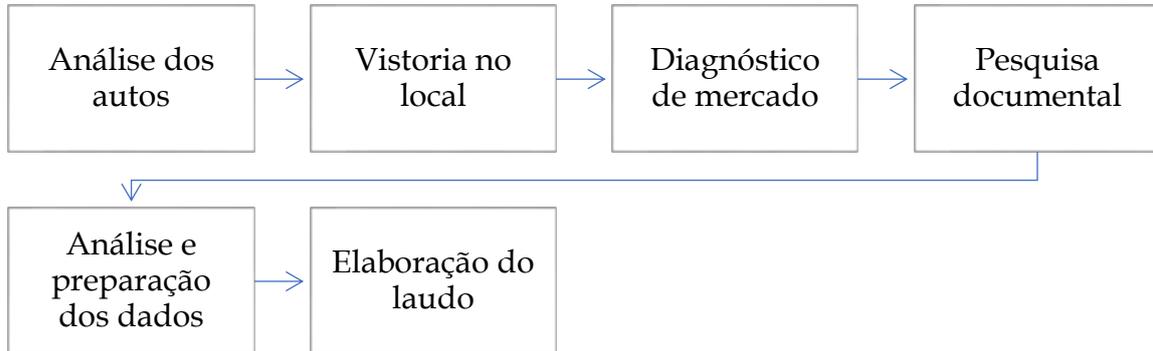
O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e premissas:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pelo método empregado, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;
- g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame.

1.5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Objetivando atender aos critérios básicos estabelecidos pela NBR 13752 (ABNT, 1996) e NBR 14653-2 (ABNT, 2011), realizaram-se: (a) análise dos autos do processo; (b) vistoria no local; (c) pesquisa e diagnóstico de mercado imobiliário local; (d) pesquisa documental em cartórios e prefeitura; (e) análise e preparação dos dados coletados; (f) elaboração do laudo pericial com valor de mercado do imóvel; conforme ilustrado no Fluxograma 1.

Fluxograma 1: Análise de Avaliação de Imóvel Urbano



O método utilizado de definição do valor de mercado baseou-se no “método comparativo direto de dados de mercado” grau de fundamentação 03 e grau de precisão 03, definido pela NBR 14653-2 (ABNT, 2011) conforme Quadro 1, Quadro 2 e Quadro 3, realizando levantamento de 18 amostras.

Quadro 1: Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Fonte: NBR 14653-1 (ABNT, 2011)



Quadro 2: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Fonte: NBR 14653-1 (ABNT, 2011)

Quadro 3: Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

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

Fonte: NBR 14653-1 (ABNT, 2011)

Nota: Como o objeto a ser avaliação é um dos quatro lotes que compõe uma edificação única (Restaurante Bacalhau do Porto). Será avaliado a edificação como um todo, para que seja possível a comparação com outros imóveis, e depois será determinado o valor correspondente a fração do lote objeto da ação.

1.6. VISTORIA

A vistoria realizada no local alvo deste trabalho foi realizada nos dias 19/03/2018 das 10h às 11h e das 14h às 15h e 18/04/2018 das 14h às 15:30, com acompanhamento do Gerente da Cantina Manoel Maria Ltda.

1.7. LOCALIZAÇÃO

Figura 1 - Demarcação da área da edificação citada nos autos (amarelo) (Google Earth, 2018).

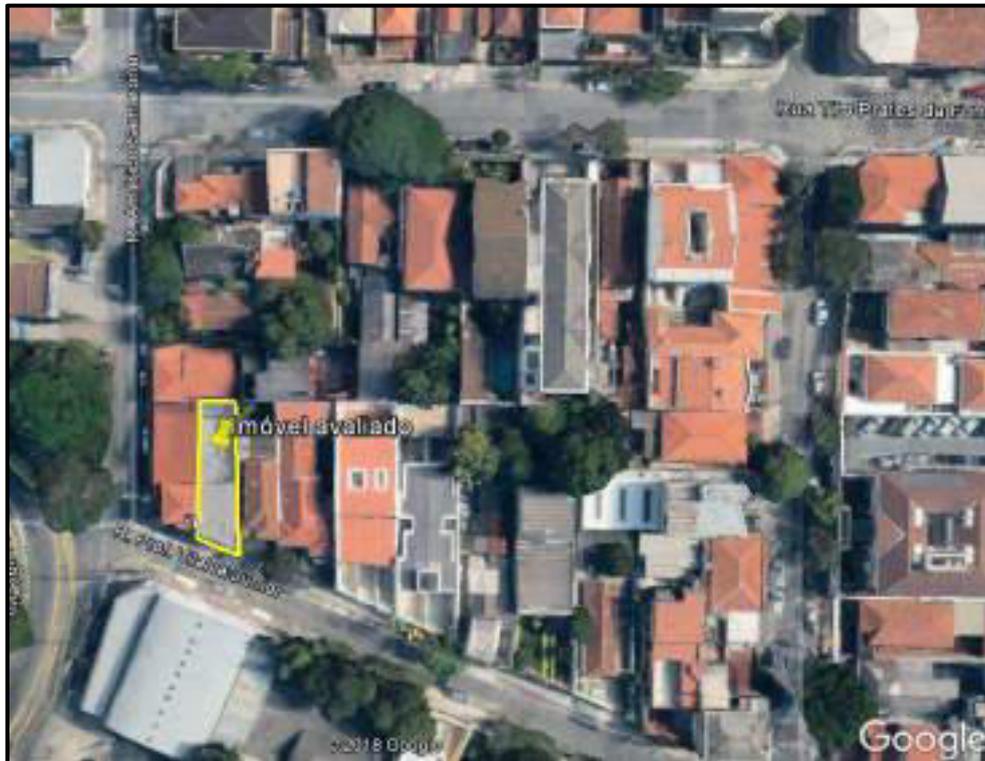
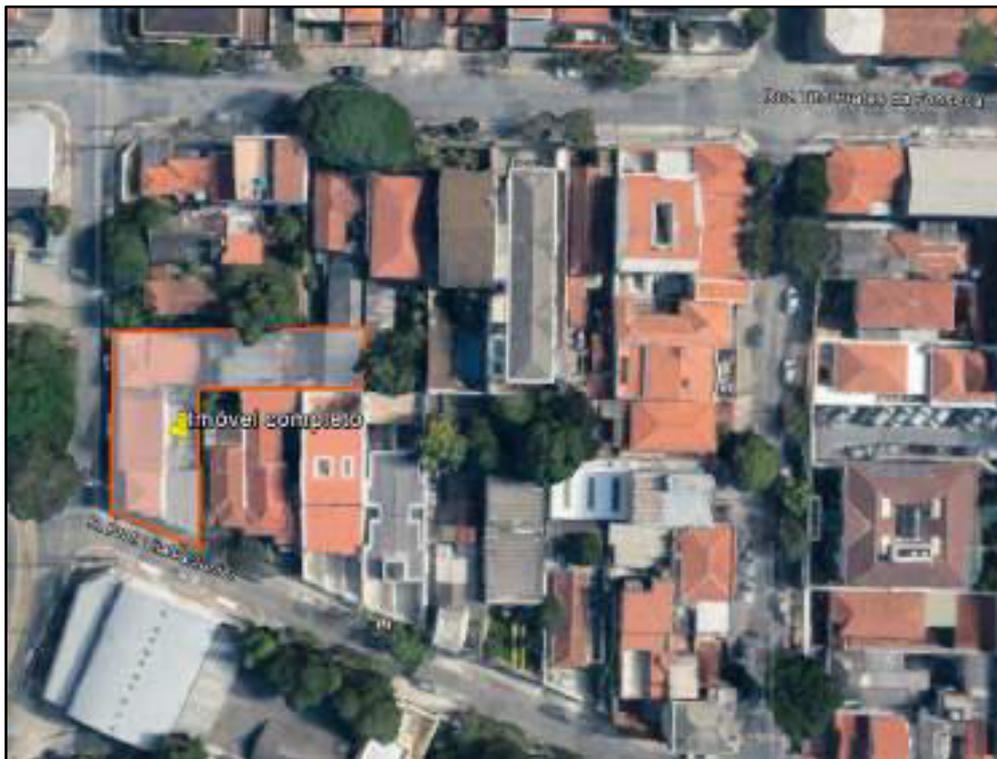


Figura 2 - Demarcação da área da edificação completa (laranja) (Google Earth, 2018).





2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO, ONDE O IMÓVEL SE SITUA

2.1.1. Físicas e ambientais

- Topografia: aclave
- Meio urbano

2.1.2. Geográficas

- Zona sudeste da cidade de São Paulo
- Transversal a Rua Elba
- Perpendicular à R. Américo Samarone
- Paralela à R. Tito Prates da Fonseca
- Termina na R. Vergueiro
- Coordenadas GPS: 23° 61' 48.46" S / 46° 60' 45.328" W

2.1.3. Melhoramentos públicos

- Rede de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia;
- Rede de gás encanado;
- Rede de internet e TV;

2.1.4. Sistema viário

- Vias de veículos asfaltadas, com guias e sarjetas;
- Via de acesso: mão-única, local
- Calçadas pavimentadas;
- Postes com iluminação e cabeamento elétrico;
- Sinalização horizontal e vertical;

Pi



2.1.5. Equipamentos e serviços comunitários

- Policiamento;
- Coleta de lixo;
- Comércio local;
- Transporte coletivo (próximo);
- Escola;
- Atendimento médico de urgência;

2.1.6. Potencial econômico e desenvolvimento

- Área de incorporação imobiliária sem tendência a edificar.

2.1.7. Referências importantes

- Próximo à Av. Presidente Tancredo Neves
- Próximo à Rod. Anchieta

2.2. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

2.2.1. Características físicas

- Lote comercial
- Edificação constituída por 4 lotes
- Formato "L";
- Topografia Aclive
- Testada no nível do logradouro
- Situação do empreendimento: meio de quadra

2.2.2. Características técnicas

- **Uso:** Comercial
- **Zoneamento:** Z2

Pi



2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.3.1. Características construtivas

- **Tipo de edificação:** casa (2 pavimentos, 1 subsolo, 1 edícula)
- **Sistema construtivo:** alvenaria de tijolos maciços
- **Estado de conservação:** Regular
- **Áreas totais da edificação:**

Descrição	Área
Terreno real	701,96 m ²
Terreno escritura	716,00 m ²
Área construída total	763,60 m ²

- **Áreas totais do lote avaliado:**

Descrição	Área
Terreno real	143,28 m ²
Terreno escritura	167,00 m ²
Área construída total	105,33 m ²

Nota: O lote a ser avaliado **representa 13,8%** da área construída da edificação.

2.3.2. Revestimentos internos

- **Piso:** revestimento cerâmico;
- **Parede:** revestimento em argamassa com pintura áreas secas, revestimento cerâmico nas áreas úmidas;
- **Teto:** forro de madeira nas áreas com telhado, revestimento em argamassa com pintura nas demais;
- **Esquadria:** janelas de ferro / porta de madeira.



3. ANÁLISE DOCUMENTAL

O Quadro 4 descreve a documentação básica necessária para análise da edificação que foi solicitada para as partes, e que foram obtidas pela consulta aos cartórios e prefeitura.

Quadro 4 - Lista de documentos disponibilizados

Nº	Documento	Entregue
1	Projeto da edificação legais aprovada em prefeitura;	SIM
2	Projetos executivos (arquitetura, estrutura, elétrica, hidráulica, etc.);	NÃO
3	Memoriais descritivos, e quaisquer outros documentos que subsidiaram a construção do imóvel;	NÃO
4	Recibo de pagamento do IPTU do último ano e boletos de IPTU a serem pagos;	NÃO
5	AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, ou CLCB - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros;	NÃO
6	Alvará e/ou Licença de Funcionamento;	NÃO
7	Registro de matrícula dos lotes.	SIM

3.1. MATRÍCULAS DOS LOTES

A Figura 3, retirada do projeto aprovado em prefeitura (Anexo 3) ilustra os quatro lotes os quais constitui a edificação, onde o lote objeto da ação é o destacado em verde.

As matrículas dos lotes que compõe a edificação são os seguintes:

- 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP - Matrícula 87996;
- 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP - Matrícula 87997;
- 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP - Matrícula 42293;
- 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP - Matrícula 47547 (objeto avaliado).



Figura 3 - Dados do terreno descritos no projeto de prefeitura



A seguir (Figura 4 a Figura 7) estão descritos os trechos das matrículas dos imóveis que trazem as referências de posicionamento e dimensões do terreno o qual a edificação avaliada está.



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Figura 4 - Dados do terreno descritos na matrícula 42.293 (Anexo 3).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Paulo	
42.293	01	FE.	
São Paulo, 04 de setembro de 1980			
<p>CASA e TERRENO situado à Rua Professor Vilalva Junior, nº346, antiga Rua Drina - 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo o terreno 7,34m de frente para a Rua Professor Vilalva Junior, esquina da Rua Américo-Samarone, onde mede 20,00m de extensão, tendo da frente aos fundos/ de outro lado, 22,70m, e nos fundos mede 6,67m de largura, encerrando uma área de 149,00m², confinando à direita de quem da rua olha o imóvel, com o prédio nº340, e à esquerda, seguindo a mesma orientação com a Rua Américo Samarone, fazendo com esta esquina; aos fundos confronta com a casa nº1.307, da Rua Américo Samarone.</p>			

Figura 5 - Dados do terreno descritos na matrícula 47.547 (fls. 134 a 138 dos autos, 2017).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Paulo	
47.547	01	ML	
São Paulo, 08 de abril de 1981			
<p>Um prédio e respectivo terreno situado à Rua Professor Vilalva Junior, / antiga Rua Drina, nº 336, antes nº 40, na Vila Moinho Velho, 18º Subdistrito - Ipiranga, medindo o terreno que corresponde a parte do lote 13 / da quadra P, 7,33m de frente para a Rua Professor Vilalva Junior, antiga Rua Drina, por 22,70m da frente aos fundos de um lado; 25,60m do outro / lado e 6,66m de largura nos fundos, encerrando a área de 167,00m²; distante 7,34m da esquina da Rua Américo Samarone, confrontando pelo lado / direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nº 332, pelo lado esquerdo com o prédio nº 346, ambos da Rua Professor Vilalva Junior e pe los fundos com o prédio nº 1307 da Rua Américo Samarone.</p>			



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Figura 6 - Dados do terreno descritos na matrícula 87.996 (Anexo 3).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	folha	São Paulo, 08 de Setembro de 1986	
87.996	01		
<p>IMÓVEL: - Uma casa e seu respectivo terreno, que é constituído de parte do lote 12 da quadra P, situados na Rua Américo Samarone nº 1307, na Vila Moinho Velho, 18º Subdistrito Ipiranga, medindo 8,00m de frente para a Rua Américo Samarone, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com propriedade de Affonso Rodrigues; do lado direito e fundos com propriedade de Edna Gil Pires e outros, encerrando a área total de 240,00m².</p>			

Figura 7 - Dados do terreno descritos na matrícula 87.997 (Anexo 3).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	folha	São Paulo, 08 de setembro de 1986	
87.997	01		
<p>IMÓVEL: - Uma casa e seu respectivo terreno, que é constituído de parte do lote 12 da quadra P, situados na rua Américo Samarone, nº 1.037-fundos, na Vila Moinho Velho, 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo 2,00m de frente para a Rua Américo Samarone, por 40,00m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com propriedade de Francisco de Goes, aí vira a esquerda, em ângulo reto e mede 10,00m onde confronta com propriedade de Justino Giordano, aí vira novamente a esquerda, em ângulo reto e mede 10,00m, confrontando neste trecho, com parte de propriedade de Affonso Rodrigues, aí vira novamente a esquerda, em ângulo reto e mede 8,00m, aí vira a direita em ângulo reto e mede 30,00 metros até encontrar o ponto de partida, na Rua Américo Samarone, confrontando nestes dois últimos segmentos, com Terreno de Edna Gil Pires e Outros, encerrando a área de 160,00m².</p>			



4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O signatário realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel avaliado, ou seja, no bairro da Vila Moinho (Sacomã), verificando ofertas de venda, tratados pelo método clássico, procedendo as homogeneizações adequadas para o grupo avaliado. Este, passa a ser o parâmetro de referência em torno do qual as homogeneizações serão feitas.

4.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A identificação exata do estado de conservação e características da edificação foi registrada fotograficamente e disposta no **Anexo 1 - Relatório fotográfico**.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Os fatores de homogeneização foram:

- Fator de fonte (F_f);
- Fator de transposição (F_t);
- Fator de área (F_a);
- Fator de equivalência (F_e).

Assim, a pesquisa revelou os seguintes valores, que serão devidamente homogeneizados para o imóvel avaliado, consoante o Quadro 5.



Quadro 5 - Homogeneização das amostras pesquisadas

Amostra	Dados Iniciais (R\$/m ²)	F _f	F _t	F _a	F _e	Dados finais (R\$/m ²)
1	4.117,65	0,90	1,00	0,78	1,15	3.313,65
2	5.487,80	0,90	1,00	0,76	0,85	3.176,35
3	5.090,91	0,90	1,00	0,78	0,85	3.056,84
4	5.000,00	0,90	1,00	0,80	0,85	3.050,61
5	3.714,29	0,90	1,00	0,91	1,00	3.032,27
6	5.500,00	0,90	1,00	0,79	0,85	3.338,59
7	3.628,57	0,90	1,00	0,91	0,85	2.517,95
8	2.727,27	0,90	1,00	0,86	1,10	2.311,04
9	3.470,59	0,90	1,00	0,87	0,85	2.314,86
10	3.279,00	0,90	1,00	0,87	1,00	2.553,59
11	3.600,00	0,90	1,00	0,86	0,90	2.502,95
12	5.066,67	0,90	1,00	1,00	0,90	4.085,60
13	3.863,64	0,90	1,00	0,93	1,10	3.570,30
14	3.125,00	0,90	1,00	1,10	1,10	3.393,45
15	4.266,67	0,90	1,00	0,89	0,90	3.075,07
16	5.038,76	0,90	1,00	0,87	1,00	3.959,68
17	5.016,72	0,90	1,00	0,89	1,00	4.015,72
18	3.000,00	0,90	0,90	0,92	1,00	2.241,33

Média Aritmética	3.083,88
------------------	----------

Desvio Padrão S	591,09
-----------------	--------

4.3. LIMITES DE CONFIANÇA

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\substack{máx. \\ mín.}} = X \mp t_c \times \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

t_c = valores percentis para distribuição "t" de Student, com n amostras, n-1 graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,33.



Substituindo o modelo, temos:

$$X_{m\acute{a}x.} = R\$ \frac{3.274,55}{m^2}$$

$$X_{m\acute{i}n.} = R\$ \frac{2.893,21}{m^2}$$

4.4. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

A amplitude de confiança $A = 381,34$, dividindo-a por 3, teremos 3 classes para valor de decisão, onde cada amostra que se enquadre no intervalo contribui com o acréscimo de um peso.

	Intervalo	
1ª Classe	2.893,21	3.020,33
Peso	0	
2ª Classe	3.020,33	3.147,44
Peso	4	
3ª Classe	3.147,44	3.274,55
Peso	1	

Para tomada de decisão considera-se a média ponderada dos valores que se enquadram na amostra em função do peso de cada classe, resultando no valor unitário do imóvel avaliado.

$$V_i = R\$ \frac{3.060,91}{m^2}$$

Portanto, em função da área de 763,30m² do imóvel, teremos:

$$V_i = R\$ 2.336.000,00$$

E o valor proporcional ao lote da matrícula 47.547:

$$V_i = R\$ 322.500,00$$



5. CONCLUSÃO

O objetivo deste trabalho foi avaliar a o valor de mercado da edificação situada na Rua Prof.º Vilalva Júnior, s/n - Vila Moinho Velho, São Paulo - SP, 04285-120 (6º Cartório de Imóveis de SP - Matrícula 47.547), por meio dos critérios das normas técnicas ABNT vigentes descritas na seção 6 Referências.

De acordo com os estudos efetuados, conclui-se que o valor de mercado de compra e venda para imóvel objeto deste trabalho, considerando a data base de maio de 2018 é de:

- **R\$ 322.500,00 (trezentos e vinte e dois mil e quinhentos reais)**

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valo pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isso não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes deste, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

6. REFERÊNCIAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. São Paulo: PINI, 1999. 306 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13752**: Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996. 8 p.

_____. **NBR 14653-2**: Avaliações de bens - Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011. 54 p.

FIKER, José. **Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos**. São Paulo: PINI, 2001. 131p.



7. ANEXOS

- 7.1. **Anexo 1** – Relatório fotográfico
- 7.2. **Anexo 2** – Anúncios dos imóveis da amostra
- 7.3. **Anexo 3** – Documentos analisados
- 7.4. **Anexo 4** – Anotação de responsabilidade técnica (ART)

8. ENCERRAMENTO

Sem mais, dou por concluído este trabalho em 20 páginas mais anexos, sendo todas as vias rubricadas e esta última assinada e datada para os fins a que se destina.

São Paulo, 30 de maio de 2018.

Eng.º Marcus Vinícius Fernandes Grossi
CREA N° 5063200520
Engenheiro Civil
Especialista em excelência construtiva e anomalias
Perito Judicial



ANEXO 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Anexo 1 - Relatório Fotográfico	Data: 19.03.2018
Restaurante Bacalhau do Porto	Avaliação de Imóvel



Foto 1 - Vista de identificação da rua da entrada auxiliar.

Pavimento
Térreo externo

Local
Calçada



Foto 2 - Vista geral da entrada pela Rua Professor Vilalva Jr.

Pavimento
Térreo externo

Local
Calçada



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 3 - Vista geral do imóvel.

Pavimento
Térreo externo

Local
Calçada



Foto 4 - Vista geral do imóvel.

Pavimento
Térreo externo

Local
Calçada



Foto 5 - Vista geral da entrada principal pela Rua Américo Samarone.

Pavimento
Térreo externo

Local
Calçada



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 6 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Salão principal



Foto 7 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Salão principal



Foto 8 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Salão principal



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

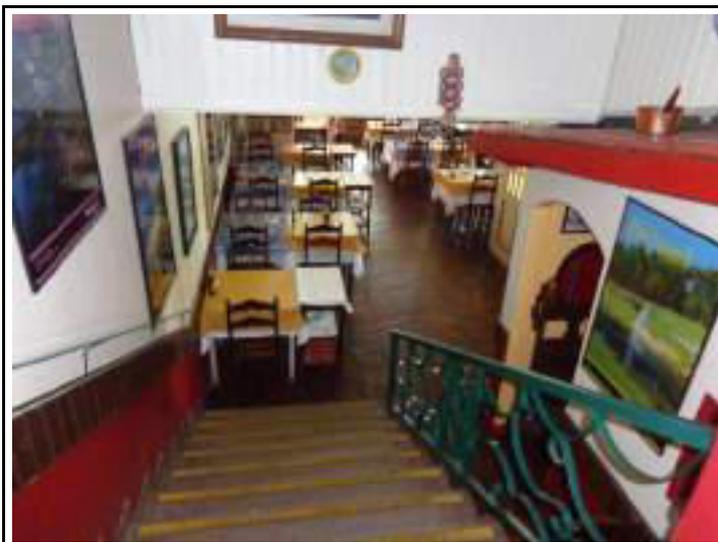


Foto 9 - Vista de acesso ao salão auxiliar.

Pavimento
Mezanino

Local
Salão auxiliar



Foto 10 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Salão auxiliar



Foto 11 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Salão auxiliar



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 12 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Salão auxiliar

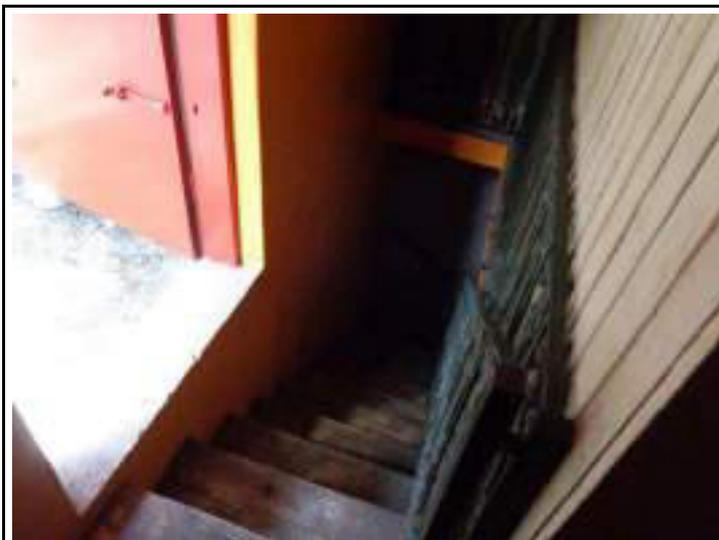


Foto 13 - Vista de acesso ao depósito no pavimento inferior.

Pavimento
Mezanino

Local
Salão auxiliar



Foto 14 - Vista geral de acesso ao ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Depósito



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 15 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Depósito



Foto 16 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Depósito



Foto 17 - Vista dos materiais no depósito.

Pavimento
Mezanino

Local
Depósito



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 18 - Vista dos materiais no depósito.

Pavimento
Térreo

Local
Depósito

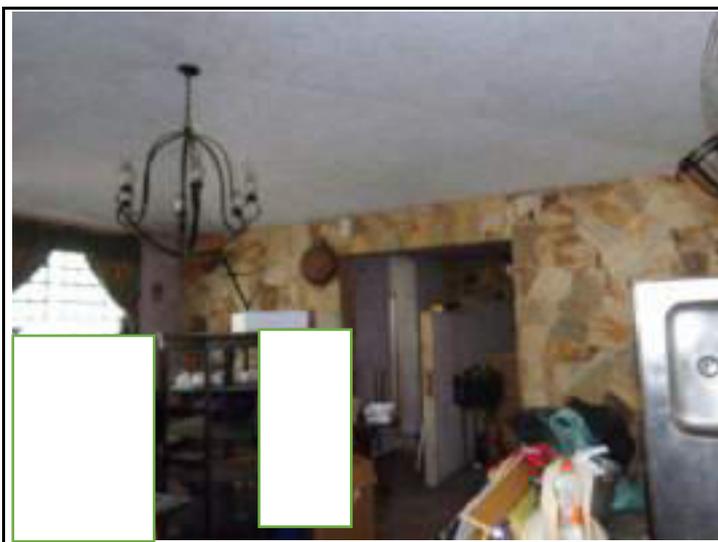


Foto 19 - Vista dos materiais no depósito.

Pavimento
Térreo

Local
Depósito



Foto 20 - Vista dos materiais no depósito.

Pavimento
Térreo

Local
Depósito



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 21 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
Copa auxiliar



Foto 22 - Vista geral de mancha de umidade.

Pavimento
Térreo

Local
Copa auxiliar



Foto 23 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
WC

Bo 29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS FERNANDES GROSSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2018 às 16:12, sob o número WIP18700327921. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007558-20.2016.8.26.0010 e código 5EAA558.



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 24 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
Térreo

Local
WC



Foto 25 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
WC



Foto 26 - Vista de acesso à bacia sanitária e da pia.

Pavimento
Mezanino

Local
WC - masculino



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 27 - Vista do mictório e da pia.

Pavimento
Mezanino

Local
WC - masculino



Foto 28 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
WC - masculino



Foto 29 - Vista da pia e de acesso à bacia sanitária.

Pavimento
Mezanino

Local
WC - masculino



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 30 - Vista da iluminação artificial do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
WC - masculino



Foto 31 - Vista da pia e do dreno do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
WC - feminino



Foto 32 - Vista da bacia sanitária e do dreno do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
WC - feminino



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 33 - Vista da iluminação artificial do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
WC - feminino



Foto 34 - Vista da pia.

Pavimento
Mezanino

Local
WC - feminino



Foto 35 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Preparo



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 36 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Corredor



Foto 37 - Vista geral da área de preparo.

Pavimento
Mezanino

Local
Preparo



Foto 38 - Vista geral da área de preparo.

Pavimento
Mezanino

Local
Preparo



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 39 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Copa principal



Foto 40 - Vista de acesso ao depósito.

Pavimento
Mezanino

Local
Copa principal



Foto 41 - Vista geral do depósito.

Pavimento
Mezanino

Local
Copa principal



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 42 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
Mezanino

Local
Copa principal

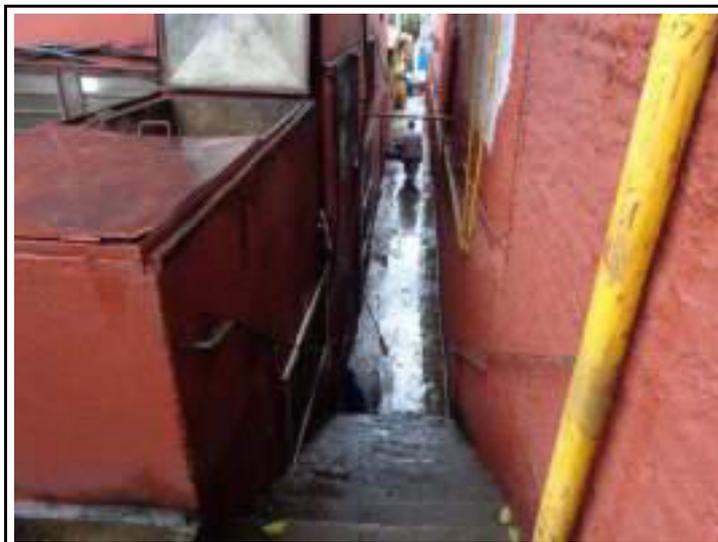


Foto 43 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Corredor



Foto 44 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Corredor



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 45 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Corredor



Foto 46 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Corredor



Foto 47 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

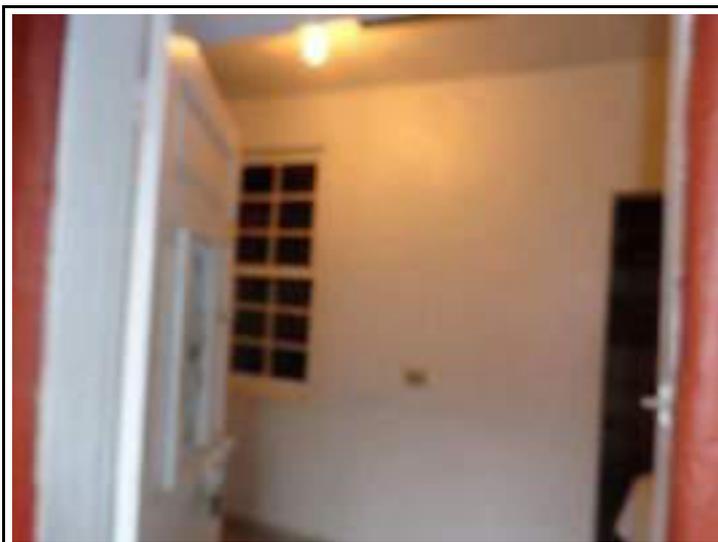


Foto 48 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula

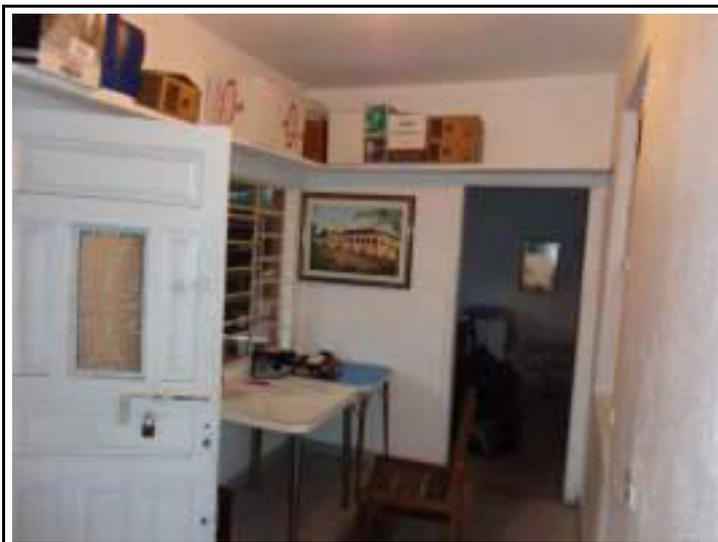


Foto 49 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - sala



Foto 50 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - sala



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

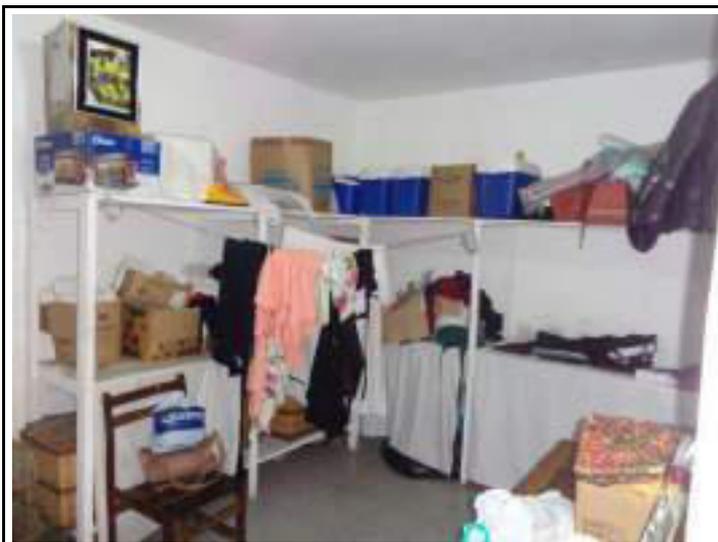


Foto 51 - Vista de utensílios pessoais no ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - quarto



Foto 52 - Vista da máquina de lavar.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - quarto



Foto 53 - Vista de mancha de umidade na parede.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - quarto



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 54 - Vista de rachadura na parede.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - quarto

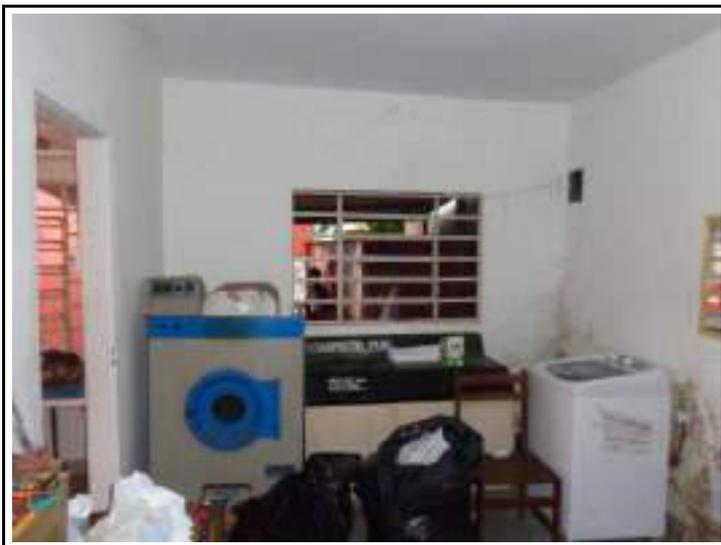


Foto 55 - Vista da área de serviço.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - quarto



Foto 56 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - corredor

Po 40



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

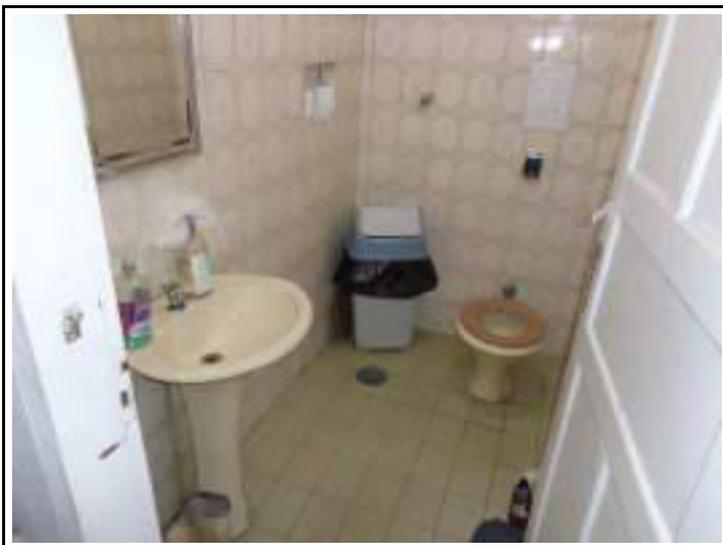


Foto 57 - Vista da pia e da bacia sanitária e do dreno no ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - WC

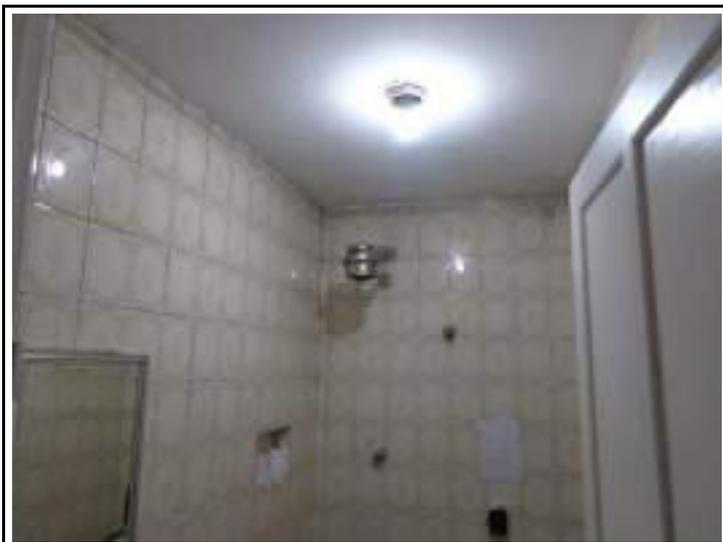


Foto 58 - Vista do chuveiro e da iluminação artificial do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - WC



Foto 59 - Vista dos materiais nas prateleiras.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - depósito



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

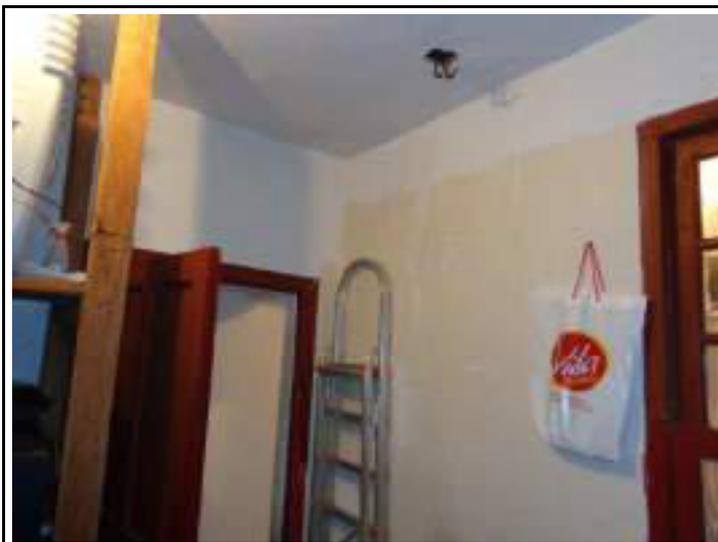


Foto 60 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - depósito



Foto 61 - Vista dos materiais nas prateleiras.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - depósito



Foto 62 - Vista de mancha de umidade na parede.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - depósito



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 63 - Vista dos materiais nas prateleiras.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - depósito



Foto 64 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - depósito



Foto 65 - Vista de mancha de umidade abaixo da escada.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - depósito



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

	<p>Foto 66 - Vista dos materiais nas prateleiras.</p>
	<p>Pavimento 1º andar</p>
	<p>Local Edícula - depósito</p>

	<p>Foto 67 - Vista geral do ambiente.</p>
	<p>Pavimento 1º andar</p>
	<p>Local Edícula - depósito</p>

	<p>Foto 68 - Vista dos materiais nas prateleiras e da iluminação artificial do ambiente.</p>
	<p>Pavimento 1º andar</p>
	<p>Local Edícula - depósito</p>

Po 44



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 69 - Vista dos materiais nas prateleiras.

Pavimento
1º andar

Local
Edícula - depósito

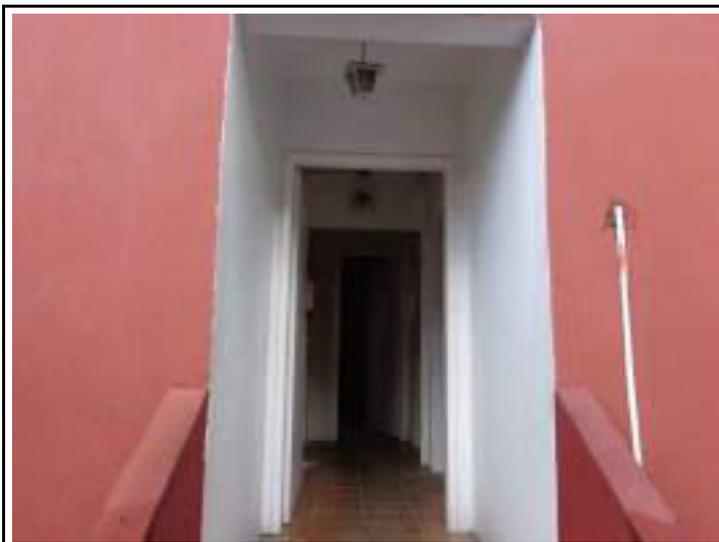


Foto 70 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Acesso ao pavimento superior



Foto 71 - Vista de pia e da iluminação artificial do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Preparo



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

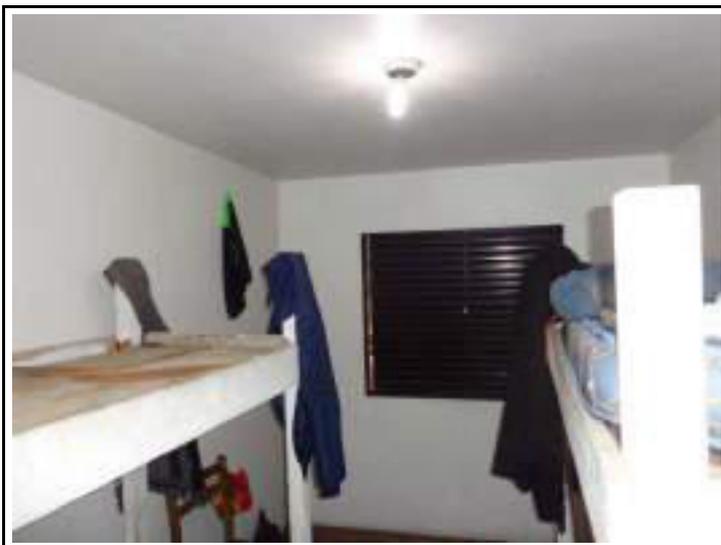


Foto 72 – Vista de utensílios pessoais e da iluminação artificial do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Área de descanso



Foto 73 – Vista de cama beliche e de utensílios pessoais.

Pavimento
1º andar

Local
Área de descanso



Foto 74 – Vista da pia e do espelho do ambiente

Pavimento
1º andar

Local
Vestiário feminino



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 75 - Vista da iluminação artificial e da prateleira com utensílios pessoais.

Pavimento
1º andar

Local
Vestiário feminino



Foto 76 - Vista de armário e da bacia sanitária no ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Vestiário feminino



Foto 77 - Vista do mictório e da iluminação natural no ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Vestiário masculino

P0 47



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 78 - Vista de armário e de prateleira com utensílios pessoais.

Pavimento
1º andar

Local
Vestiário masculino



Foto 79 - Vista da bacia sanitária, do chuveiro e da iluminação artificial do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
Vestiário masculino



Foto 80 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
1º andar ao 2º andar

Local
Edícula 2



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS



Foto 81 - Vista geral da varanda.

Pavimento
2º andar

Local
Edícula 2



Foto 82 - Vista geral de acesso ao ambiente.

Pavimento
2º andar

Local
Edícula 2



Foto 83 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
2º andar

Local
Edícula 2



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

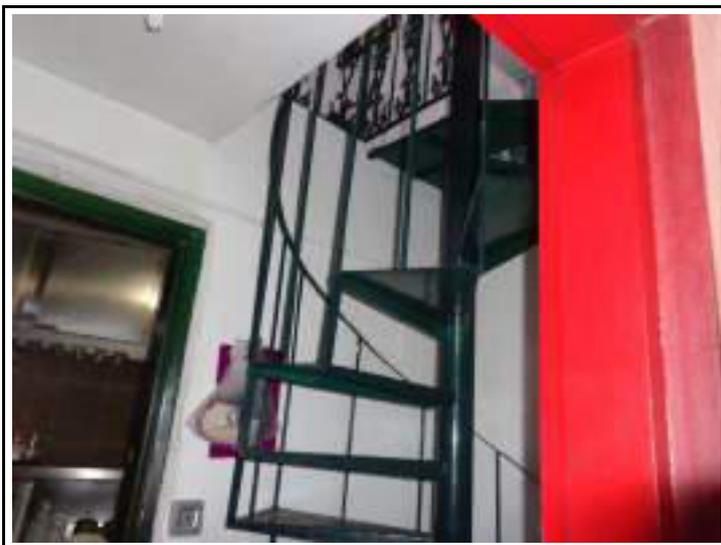


Foto 84 - Vista de acesso ao ambiente.

Pavimento
Mezanino ao 1º andar

Local
Preparo

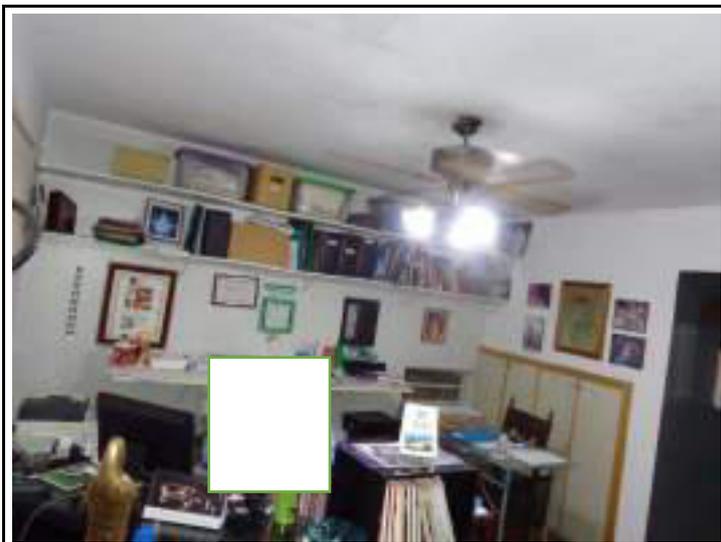


Foto 85 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
ADM

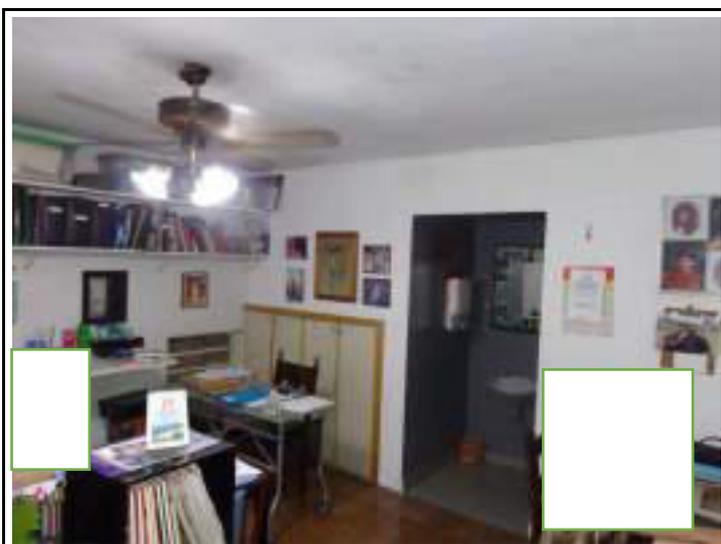


Foto 86 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
ADM



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

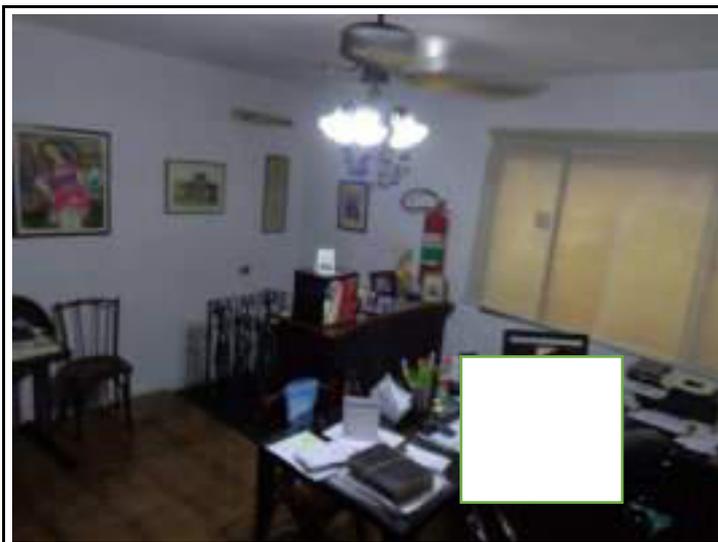


Foto 87 - Vista geral do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
ADM



Foto 88 - Vista da bacia sanitária

Pavimento
1º andar

Local
ADM - WC



Foto 89 - Vista da prateleira com utensílios pessoais e da iluminação artificial do ambiente.

Pavimento
1º andar

Local
ADM - WC



ANEXO 2

ANÚNCIOS DE IMÓVEIS



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Amostra 1

Imóvel Comercial com 2 Quartos à Venda, 102 m² por R\$ 420.000

Rio Américo Samarone - Vila Moinho Velho, São Paulo - SP COD. ACT1



☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 420.000

TIPO DE IMÓVEL
Imóvel

ÁREA
102 m² (R\$ 4.117/m²)

Quartos
2 quartos

Banheiros
2 banheiros

Salão comercial no Moinho Velho

Ponto comercial de esquina!

No andar de baixo um salão com 2 portas de aço.

No andar de cima uma recepção, duas salas, uma cozinha e um banheiro!

Ótima localização.

Estuda Permuta.

Características

- Próximo a shopping
- Perto de vias de acesso

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-2-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-102m2-venda-RS420000-id-87109937/?__vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Amostra 2

Casa com 2 Quartos à Venda, 82 m² por R\$ 450.000

Rua Abacima, 348 - Vila Moinho Velho, São Paulo - SP COO: QZP011



★ GUARDAR EM SEUS FAVORITOS

\$	PREÇO DE COMPRA
R\$	450.000
🏠	TIPO DE IMÓVEL
	Casa
📏	ÁREA
	82m ² (incluindo área)
🛏	QUANTOS QUARTOS (sendo 2 suítes)
	2 quartos (sendo 2 suítes)
🚿	BANHEIROS
	3 banheiros
🏠	VAGAS
	2 vagas

CASA RESIDENCIAL OU COMERCIAL

Excelente CASA, em Rua tranquila, 82m² de A.U., 2 Suítes grandes, sala 2 ambientes, lavabo, cozinha 2 vagas paralelas, área terreno 7,5x10, a 900mtrs do Metro Sacomã, BAIRRO MOINHO VELHO. SÓ MUDAR, FINANCIAR, LIGAR E AGENDAR SUA VISITA !!!

Características

- Quintal
- Perto de vias de acesso

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-82m2-venda-RS450000-id-86347954/?__vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Amostra 3

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 110 m² por R\$ 560.000

Vila Moinho Velho, São Paulo - SP OOO, CA080741



☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA:
\$ R\$ 560.000

TIPO DE IMÓVEL:
Imóvel

ÁREA:
110m² (R\$ 5.090/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

2 banheiros

1 vaga

casa - Vila Moinho Velho - São Paulo

Excelente sobrado moderno na região do Ipiranga de 110 m² de área total. Possui 3 dormitórios sendo 1 suíte, piso laminado e porcelanato, sala para 2 ambientes, lavabo, cozinha planejada com fogão cooktop e forno a gás embutido, quintal com lavanderia e churrasqueira e 1 vaga de garagem espaçosa com portão eletrônico. Imóvel com excelente localização próximo a diversos comercios e de fácil acesso as principais avenidas. Consulte-nos para obter mais informações ou para agendar uma visita. O imóvel poderá sofrer alterações sem aviso prévio. - 20/05/2018

Características

• Lavanderia

• Quintal

• Churrasqueira

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS560000-id-83033362/?_vt=rsi:b

Acesso em: 30/05/2018.



Amostra 4

Rua Fausto, Vila Moinho Velho, São Paulo, SP



Excelente sobrado, Vale a Pena conhecer !!!!

Piso porcelanato, quintal com churrasqueira.

Os valores de venda/ locação, condomínio e IPTU, poderão sofrer alterações e deverão ser confirmados em ocasião de negociação.

Tipos de Imóveis e Preços

Preço	R\$ 625.000	Área em m ²	125
Dormitório	3	Preço / m ²	R\$ 5.000/m ²
CEP	04285-080	Lavabos	2
Area Total	125	Vagas de Garagem	3
Bairro	Vila Moinho Velho	Código Imóvel	SO0341
Publicado	Mais de 3 meses		

Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/imovel/a-venda/rua-fausto/vila-moinho-velho/sp/7039049.htm>

Acesso em: 30/05/2018.



Amostra 5

Rua Belgrado, Vila Moinho Velho, São Paulo, SP



Otima casa, excelente distribuição, local tranquilo, proximo a todo comércio. 5 vagas de garagem, venha conhecer.

Tipos de Imóveis e Preços

Preço	R\$ 1.300.000	Área em m ²	350
Dormitório	3	Preço / m ²	R\$ 3.714/m ²
CEP	04285-040	Suítes	1
Lavabos	4	Area Total	400
Vagas de Garagem	5	Bairro	Vila Moinho Velho
Código Imóvel	CA0230	Publicado	39 Dias

Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/imovel/a-venda/rua-belgrado/vila-moinho-velho/sp/7463117.htm>

Acesso em: 30/05/2018.



Amostra 6

Vila Moinho Velho
 Casa / Sobrado



São Paulo - SP Casa / Sobrado Código ZAPOL

300m² 300m² 1 Banheiro 100m²

Venda R\$ 445.000,00 IPTU R\$ 1.485,00

Sobrado com 3 dormitórios, sendo 2 suítes (1 suite com closet), sala 2 ambientes, WC social, cozinha, lavanderia, quintal com churrasqueira, terraço e 3 vagas de garagem. Possui sistema de monitoramento por câmeras remoto e alarme com 100 fios. Vendedores: TEREZIO B. V. S.

Aspectos Gerais

Características:

- Área de Serviço
- Quintal
- Área de Serviço
- Churrasqueira
- Closet
- Sala de Estar
- Cocina
- Sala de Jantar
- Servento

Áreas Comuns:

- Churrasqueira

Disponível em: <http://www.tradehouseimoveis.com.br/imoveis/para-venda/em-sao-paulo/no-bairro-vila-moinho-velho/casa-sobrado/id-23658.html>

Acesso em: 30/05/2018.

Po 58



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Amostra 7

Rua Elba, Vila Moinho Velho, São Paulo, SP



Maravilhoso sobrado estilo Loft, 3 dormitórios sendo 1 suite com closet, ar condicionado, varanda externa coberta com policarbonato, cozinha planejada, escritório, depósito, amplo quintal com jardim coletor de água de chuva, quadra de badminton, espaço gourmet com churrasqueira, 7 vagas, portão automático, terreno de 400m, com 350m área útil, casa dos sonhos, entrar e morar, a 2 Km do Metrô Alto do Ipiranga e a 2Km do Metrô Sacomã, próximo aos melhores escolas da região e as principais vias de acesso, como Rua Vergueiro, Av Tancredo Neves e as Rodovias Anchieta e Imigrantes.

Tipos de Imóveis e Preços

Preço	R\$ 1.270.000	Área em m ²	350
Dormitório	3	Preço / m ²	R\$ 3.629/m ²
CEP	04285-001	Suítes	1
Lavabos	3	Area Total	400
Vagas de Garagem	7	Bairro	Vila Moinho Velho
Código Imóvel	BI20221	Publicado	Mais de 3 meses

Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/imovel/a-venda/rua-elba/vila-moinho-velho/sp/7254026.htm>

Acesso em: 30/05/2018.



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Amostra 8

Imóvel Comercial à Venda, 220 m² por R\$ 600.000

Vila Moinho Velho, São Paulo - SP COD. 3291



\$	PREÇO DE COMPRA
	R\$ 600.000
Imóvel	TIPO DE IMÓVEL
220m ² (R\$ 2.727/m ²)	ÁREA
2 banheiros	BANHEIROS
5 vagas	VAGAS

Descrição:

Contém 2 andares, 1 escritório, 1 salão, 2 banheiros.

São Paulo - Galpão - Vila Moinho Velho

Galpão com 2º andar, área total de 220m², 10 metros de frente, escritório com entrada independente, ótimo para indústria e loja, grafico, maquiagem, entre outras atividades em geral. Ótima localização, ao lado do Anhangabaú e fora da Área de Rolo de Bola. Acomodação para 2.000.000 de reais.

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS600000-id-65568948/?_vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.



Amostra 9

Imóvel Comercial com 7 Quartos à Venda, 255 m² por R\$ 885.000

Rua América, Sanação - Vila Moinho Velho, 520 Paulo - SP | EDD, C6-001



PREÇO DE COMPRA
R\$ 885.000

IPTU
R\$ 400

TIPO DE IMÓVEL
Imóvel

ÁREA
255m² (R\$ 3.470/m²)

7 quartos

6 banheiros

Comercial para Venda em São Paulo, Vila Moinho Velho, 7 dormitórios, 6 banheiros

6 casas (novas) para investimento rendendo R 6.50000

5 casa com 1 dormitório valor da locação R 90000 sendo uma casa de 1 dormt. alugada por R 1.300 dormitório maior.

1 casa com 2 dorms. valor da locação R 1.30000

Acabamento tudo de primeira com porcelanato e gesso no teto.

Agende já sua visita

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-7-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-255m2-venda-RS885000-id-85609432/?_vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.



Amostra 10

Imóvel Comercial à Venda, 240 m² por R\$ 786.959

Rua Ribeirã, 44 - Vila Moinho Velho, São Paulo - SP COD. LIC. 303 (ITEM 311)



PREÇO DE COMPRO
R\$ 786.959

TPO DE IMÓVEL
 Imóvel

ÁREA
 240m² (m² 227m²)

7 banheiros

8 vagas

07196 - Comercial/Industrial, VILA MOINHO VELHO - SÃO PAULO/SP

Somos uma imobiliária especializada para vender os imóveis de propriedade da Caixa Econômica Federal. O imóvel está à venda em Consórcio Público ou Venda Direta. A maioria dos imóveis retomados pela Caixa Econômica Federal aceita financiamento de entrada e o restante em até 25 anos e parcelas mensais. Para maiores informações entre em contato nos telefones (11) 5594-3277 ou e-mail para fazer sua consulta das opções de seu financiamento. Temos outros outros imóveis para oferecer, solicite por e-mail nossa lista de imóveis. Mais informações e a disponibilidade dos imóveis acima são de responsabilidade dos proprietários dos imóveis e deverão ser aferidas a qualquer momento através de visitas realizadas com a equipe de atendimento Vivo, Lar Imóveis™.

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS786959-id-95301494/?_vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.

Po 62

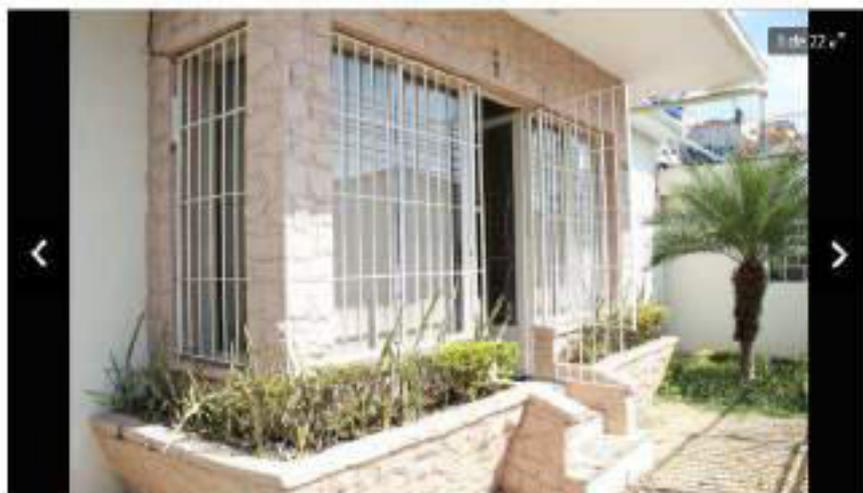


Amostra 11

Casa com 3 Quartos à Venda, 225 m² por R\$ 810.000

Vila Moinho Velho, São Paulo - SP

COD. 1023



GUARDAR EM SEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA	R\$ 810.000
TIPO DE IMÓVEL	Casa
ÁREA	225m ² (R\$ 3.600/m ²)
QUANTIDADE DE QUARTOS	3 quartos (sendo 1 suite)
QUANTIDADE DE BANHEIROS	3 banheiros
QUANTIDADE DE VAGAS	2 vagas

São Paulo - Totalmente térrea - Vila Moinho Velho

Ampla sobrado com 2 dormitórios, uma suite americana. Com entrada independente há outra casa com mais um quarto, terraço e espaço para um comércio. Excelente localização no Bairro do Moinho Velho a 1,8 km da estação Sacomã da linha verde do metrô. Fácil acesso pelas principais vias tanto de carro como transporte, duas quadras da Via Anchieta com boa estrutura de bancos, supermercado, escola e comércio.

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-225m2-venda-RS810000-id-67590581/?__vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Amostra 12

Loja Comercial à Venda, 750 m² por R\$ 3.800.000

Vila Moinho Velho, São Paulo - SP COD: 1110006



PREÇO DE COBERTA	R\$ 3.800.000
TIPO DE IMÓVEL	Loja
ÁREA	750m ² (pá 5.066m ²)
BANHEIROS	2 banheiros
VAGAS	5 vagas

Loja comercial para venda e locação, Vila Moinho Velho, São Paulo.

Avenida na zona sul, grande passagem de pedestres e veículos por SP, gôlo 4000 e 110m² - Área 750 m², 5 vagas exclusivas na porta e cobras na lateral - 15m, sendo 400 m² de loja com três frentes de acesso, pé de ferro, piso, 2 banheiros, 2 lojas, 5 mesas de ar condicionado, pontos de vidro e aço estruturadas e dentas para os automóveis, ar-condicionado, sistema de câmeras, 10 milhos guardas, 20m de segurança elétrica com alarme, no de plantas: 001-277052218

Características

- Ar-condicionado
- Cozinha
- Sistema de alarme

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-750m2-venda-RS3800000-id-61630012/?_vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Amostra 13

Ponto Comercial à Venda, 440 m² por R\$ 1.700.000

Rua do Chazé - Sacomã, São Paulo - SP COD: 8837



\$	PREÇO DE COMPRA	R\$ 1.700.000
	IPTU	R\$ 450
	TIPO DE IMÓVEL	Ponto comercial
	ÁREA	440 m ² (R\$ 3.863/m ²)

Comercial em São Paulo

Prédio comercial com 2 salões de 90 m² e 100 m² + 1 casa na parte superior. Atualização - 15/10/30/5/2018

Disponível em: [https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sacoma-zona-sul-sao-paulo-440m2-venda-R\\$1700000-id-85368882/?__vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sacoma-zona-sul-sao-paulo-440m2-venda-R$1700000-id-85368882/?__vt=ranking:default)

Acesso em: 30/05/2018.



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Amostra 14

Imóvel Comercial à Venda, 1600 m² por R\$ 5.000.000

Rua Regina Aragão - Vila Moinho Velho, São Paulo - SP CDD: 100325

PREÇO DE COMPRA
R\$ 5.000.000

ALUGUEL
R\$ 25.000 / Mês

IPTU
R\$ 55.000

TIPO DE IMÓVEL
Imóvel

ÁREA
1600m² (R\$ 3.125/m²)

11 vagas

Prédio corporativo para venda e locação, Vila Moinho Velho, São Paulo.

Prédio corporativo ideal para instituições de ensino com 1.600m² privativos, distribuídos em 5 andares e garagem para 11 carros e entrada lateral para comércio.

Entre em contato e agende a sua visita!

Perfil
Horizontais
Rio de Janeiro
São Paulo - 20/05/2018

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-1600m2-venda-RS5000000-id-1037283434/?__vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.



Amostra 15

Imóvel Comercial à Venda, 300 m² por R\$ 1.280.000

Vila Américo Balthazar - Vila Moinho Velho São Paulo - SP EOD: 2051-9285



PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.280.000

TIPO DE IMÓVEL
 Imóvel

ÁREA
300m² (R\$ 4.266/m²)

★ GUARDAR EM SEUS FAVORITOS

Prédio Comercial em Vila Moinho Velho São Paulo-SP

PREDIO COMERCIAL COM RESIDENCIAL - BAIRRO IPIRANGA
 EXCELENTE OPORTUNIDADE PARA INVESTIDOR.

IMÓVEL COM RENDA
 5 MINUTOS ESTAÇÃO SACOMã (METRô)
 EXCELENTE IMÓVEL DE ESQUINA - PRÉDIO REFORMADO SENDO:

1 CASA INDEPENDENTE - 1 DORM, SALA, COZ, BANHEIRO, LAVANDERIA, LAJE COM GARAGEM
 2 SALÔES COMERCIAL COM 2 BANHEIRO TUDO NOVO, REFORMADO -
 1 SALA GRANDE COM BANHEIRO - VAZIA R\$ 800,00
 PISO SUPERIOR: 4 SALAS GRANDES COMERCIAL, 2 BANHEIROS, COZINHA - R\$ 2500,00 LOCAÇÃO ONDE TRABALHA ATUALMENTE
 IMÓVEL COM 2 NÚMEROS PREFEITURA - DOCUMENTOS EM ORDEM
 ÁREA CONSTRUÍDA : 300M
 ÁREA UTIL : 150M

VALOR RBAIXO DO AVALIADO.

ESTUDO FERMUTA POR IMÓVEL DE MENOR VALOR PODE SER CASA OU APTO/TERRENO.
 OBS: TEM SALDO R\$ 270.000,00 HOJE O IMÓVEL SE PAGA, PORÉM SE A PESSOA QUISER TRANSFERIR A DÍVIDA ME PASSA R\$ 1.000.000,00 E ASSUME A DÍVIDA.

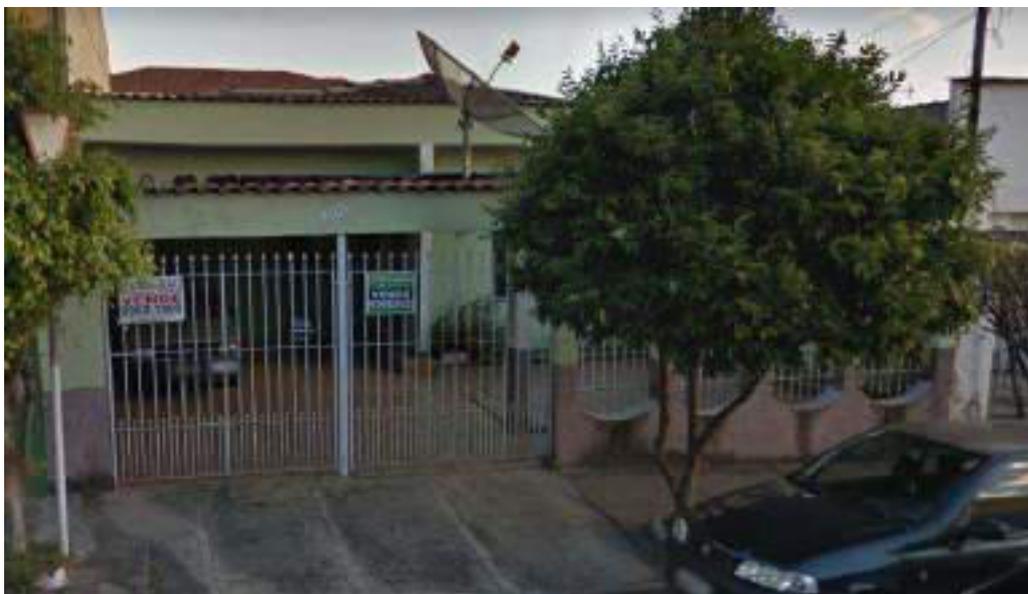
Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS1280000-id-92513253/?_vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.

Po 67



Amostra 16



Dados do mapa © 2018 Google.

CASA À VENDA					VALOR DE VENDA
Rua Belgrado					R\$ 1.300.000,00
Ipiranga, São Paulo - SP					<i>Simular financiamento</i>
3	1	258	258	5	R\$ 5.039
QUARTOS	SUITE	ÁREA ÚTL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²

Descrição

Casa Térrea com 3 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, sala para 3 ambientes, cozinha ampla, quintal, dependência de empregada, edícula no fundo, garagem para 5 automóveis. Ipiranga é servido pelas estações Ipiranga e Tamanduateí (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos), metrô Santos-Imigrantes, Alto do Ipiranga e Sacomã. Como opção de fazer Parque da Independência, Museu do Ipiranga, Sesc Ipiranga. Próximo a serviços, comércio geral, farmácia, supermercado, padaria 24 horas, restaurantes, delivery, transporte. As informações e valor do imóvel anunciado, podem sofrer alterações. Consulte-nos.

Características

Características do imóvel: Área de Serviço

Disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+ipiranga+zona-sul+sao-paulo+sp+258m2/ID-15675031/?paginaoferta=8>

Acesso em: 30/05/2018.



Amostra 17



Dados do mapa © 2018 Google.

Descrição:

Contém 1 salão, sala de reunião, cozinha, 3 banheiros, 4 vagas.

Contato telefônico: (11) 99982-9393/ (11) 99969-1919

Data: 19/03/2018



FERNANDES & GROSSI ENGENHARIA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E INSPEÇÕES PREDIAIS

Amostra 18

Sala Comercial à Venda, 400 m² por R\$ 1.200.000

Avenida Presidente Tancredo Neves - Vila Moinho Velho, São Paulo - SP | COD: SA0317



PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.200.000

TIPO DE IMÓVEL
Sala comercial

ÁREA
400m² (3.120m²)

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-400m2-venda-RS1200000-id-79599464/?__vt=ranking:default

Acesso em: 30/05/2018.

REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO CONFORME
LEI 13.558/03 - LEI 13.876/04 E DECRETO 45.324/04

UNICA

REGULARIZAÇÃO DE UM RESTAURANTE

200310023570

ASSUNTO

SÉRGIO EMILIO QUAGLIA E BERENICE QUAGLIA MAGALHÃES COSTA

PROPRIETARIO

MARIA IVETE DOS SANTOS BELLO
Assistente de Serviço de Políticas Públicas
R.C. - 148 - 23

RUA AMÉRICO SAMARONE, 1307 ESQ. COM RUA PROF. VILALVA JR., 336 E 346

LOCAL

049.072.0042-0

Nº DO CONTRIBUINTE

Z2

ZONA DE USO

C2.2

CAT. DE USO

01.110-0

CODIG

1/100

ESCALA

SITUAÇÃO S/ ESCALA



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

DECLARO QUE NÃO CONSTA EM DOCUMENTO PÚBLICO DEVIDAMENTE MATRICULADO NO R. AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS NO ART. 39 DA LEI 8001/73.

DECLARO QUE A PLANTA APRESENTADA REPRESENTA FIDELMENTE AS DIMENSÕES DO TERRENO E A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) EXISTENTE(S) NO LOCAL NA DATA DE 13.09.02.

PROPRIETARIO
SÉRGIO EMILIO QUAGLIA

PROPRIETARIO
BERENICE QUAGLIA MAGALHÃES COSTA

RESPONSÁVEL TÉCNICO
ARQUINE EMPREENDIMENTOS LTDA.
CREA - 1143987
ARQ. ELIANE MARTINS DE GODOY ROCA
CREA - 050185372-7
C.C.M - 9.860.111-0

ÁREAS (m2)

TERRENO R= 731,96 E=716,00

	EXISTENTE REGULAR	EXISTENTE REGULAR NÃO COMPUTÁVEL	A REGULARIZAR
EMBASAMENTO	72,00		57,80
RAV. TERREO	444,00		57,80
RAV. SUPERIOR	76,00		
RES. DO ZELADOR		55,00	
SUBTOTAL	592,00	55,00	115,60
TOTAL		648,00	115,60
TOTAL GERAL		763,00	

T.O. = 0,72

C.A. = 1,01

13.558/03
13.876/04

12/01/04
MARCUS VINICIUS FERNANDES GROSSI
Assistente de Serviço de Políticas Públicas
SENAR - 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS FERNANDES GROSSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2018 às 16:12, sob o número WIP18700327921. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007558-20.2016.8.26.0010 e código 5EAA558.



ANEXO 4

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230180654669

1. Responsável Técnico

MARCUS VINICIUS FERNANDES GROSSI

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2608270824**

Registro: **5063200520-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **1º ofício cível do fórum regional do ipiranga**

Endereço: **Rua AGOSTINHO GOMES**

Complemento: **sala 115**

Cidade: **São Paulo**

Contrato: **1007558-20.2016.8.26.0010**

Valor: R\$ **3.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **18/01/2018**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **IPIRANGA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Nº: **1455**

CEP: **04206-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua PROFESSOR VILALVA JÚNIOR**

Complemento: **ANTIGA RUA DRINA, 336, ANTES 40**

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **19/03/2018**

Previsão de Término: **30/05/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário: **Berenice Quaglia Magalhães Costa**

Nº: **336**

Bairro: **VILA MOINHO VELHO**

UF: **SP**

CEP: **04285-120**

Código:

CPF/CNPJ: **049.167.178-48**

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade	
Elaboração	1	Avaliação	Edificação	Alvenaria	763,60000	metro quadrado
Execução	2	Perícia	Edificação	Alvenaria	763,60000	metro quadrado

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

5. Observações

Execução de Perícia Judicial com o objetivo de realizar a avaliação do valor de mercado de compra e venda da edificação situada na Rua Prof.ª Vilalva Júnior, s/n - Vila Moinho Velho (antiga Rua Drina, 336, antes 40), São Paulo - SP, 04285-120.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

MARCUS VINICIUS FERNANDES GROSSI - CPF: 349.544.438-65

1º ofício cível do fórum regional do ipiranga - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ **82,94** Registrada em: **01/06/2018** Valor Pago R\$ **82,94** Nosso Numero: **28027230180654669** Versão do sistema
Impresso em: 04/06/2018 14:08:21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINICIUS FERNANDES GROSSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2018 às 16:12, sob o número WIP118700327921. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007558-20.2016.8.26.0010 e código 5EAA558.