

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Digital: 0002202-97-2021-8.26-0006
Exequente: Marcos Antônio Ávila
Executado: Ivaldo João de Omena e Outros
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença –
Locação de imóvel

AGOSTO/2024

ÍNDICE

I – OBJETIVO ----- 03

II – FINALIDADE ----- 04

III – VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO -----04/05

IV – ANÁLISE ----- 6

V – LOCALIZAÇÃO ----- 7 a 9

VI – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL ----- 10/11

VII – CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO IMÓVEL ----- 11/12

VIII - PLANEJAMENTO URBANO E ZONEAMENTO ----- 12 a 14

IX – MERCADO IMOBILIÁRIO -----14

X – METODOLOGIA ----- 14/15

XI – ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS ----- 15 a 23

XII – CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO ----- 24 a 32

XIII – VALOR TOTAL DO IMÓVEL ----- 33

XIV – CONCLUSÃO ----- 33

XV – ENCERRAMENTO ----- 33

REFERÊNCIAS ----- 34

ANEXO I - HISTÓRICO DA EDIFICAÇÃO ----- 35

ANEXO II - CADASTRO DE IMÓVEL TOMBADO – CIT ----- 35

ANEXO III – VALOR VENAL DE REFERÊNCIA ----- 35

ANEXO IV – IPTU – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS -----36

ANEXO V – IPTU – NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO -----37

ANEXO VI – MATRÍCULA REGISTRO DE IMÓVEIS ----- 38

ANEXO VII – FICHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS ----- 39 a 50

ANEXO VIII – PLANILHA DOS ELEMENTOS HOMOGENEIZADOS POR FATORES ----- 51

ANEXO IX – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA -----52

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

I – OBJETIVO

O objetivo deste LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, é determinar o VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

Para esta avaliação, levou-se em consideração o IPTU – nº 057.199.0029-2, que a partir dele, foram levantadas todas as informações necessárias, para a boa elaboração deste Laudo:

IPTU nº 057.199.0029-2
UM TERRENO SITUADO NA RUA DIAS PENTEADO Nº 103, ANTIGA RUA 28, NO 38º SUBDISTRITO – VILA MATILDE , METADE DO LOTE 01 DA QUADRA 37, DO JARDIM MARINGÁ, MEDINDO 5.00 m DE FRENTE, POR 25.00 m DA FRENTE AOS FUNDOS, DO LADO QUE CONFRONTA COM A OUTRA METADE DO LOTE (LADO DIREITO, DE QUEM DA RUA OLHA O TERRENO – IPTU Nº 057.199.0030-6 – PRÉDIO Nº 107), E 24.00 m DO LADO QUE CONFRONTA COM O LOTE 02 (LADO ESQUERDO, DE QUEM DA RUA OLHA O TERRENO – IPTU 057.199.0021-7 – PRÉDIO Nº 97), E NOS FUNDOS MEDE 5,00 m, CONFRONTA COM PARTE DO LOTE 04(IPTU Nº 057.199.0004-7 – PRÉDIO Nº 247 DA RUA AUGUSTO DE MENDONÇA), CONTENDO 122.50 m², COM ÁREA CONSTRUÍDA REGULARIZADA DE 80.00 m² E REAL = 100,00 m², PADRÃO CONSTRUÇÃO 1-A, ZONA – ZM.

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL																	
IMÓVEL: CASA TÉRREA								DATA: 09/07/2024									
LOCALIZAÇÃO:						SERVIÇOS URBANOS											
ENDEREÇO: RUA DIAS DE PENTEADO Nº 103-PARTE LT 1-QD 37 JARDIM MARINGÁ-CEP 03524-020-SÃO PAULO-SP						REDE DE ÁGUA REDE DE ESGOTO ILUMINAÇÃO PÚBLICA ILUMINAÇÃO DOMICILIAR TRANSPORTE PÚBLICO RESTAURANTES ESCOLAS		PAVIMENTAÇÃO GUIAS E SARJETAS REDE DE TELEFONIA TV A CABO COMÉRCIOS SUPERMERCADOS									
CADASTRO		IPTU		057.199.0029-2													
ZONA		ZM		SETOR						057		QUADRA		199			
ÍNDICE FISCAL				R\$ 1.038,00 /M2													
MATRÍCULA		200.909		16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL				CLASSIF. DA VIA		CODLOG		PAVT.					
CERTIDÃO VENAL		VALOR		ÁREA TERRENO		ÁREA EDIFICADA		LOCAL		05854-8		ASFÁLTICA					
				122,50 M²		80M²		100(R)M²		SITUAÇÃO CONSTRUÇÃO		REGULAR = 80.00 M²					
TERRENO						BENFEITORIAS											
TOPOGRAFIA				ACLIVE		ÁREAS(M²)		80,00 M²		REAL		100,00M²					
TIPO DE SOLO				FIRME E SECO		VALOR VENAL				VALOR VENAL DE REFERÊNCIA							
SITUAÇÃO NA QUADRA:				MEIO DA QUADRA		R\$ 154.490,00				R\$ 198.792,00							
VALOR DO TERRENO						PADRÃO CONSTRUTIVO:				1-A - SIMPLES							
						PADRÃO ECONÔMICO				Pc = 0,919							
VALOR UNITÁRIO/M²				R\$ 1.976,95		TIPO DE EDIFICAÇÃO				TÉRREO							
						PAVIMENTOS				1							
SITUAÇÃO SEM ESCALA						ANO DA CONSTRUÇÃO				1981 - 43 A.							
						IDADE APARENTE				43 ANOS							
						ESTADO DE CONSERVAÇÃO				REQUER REPAROS- EG =33,20							
						VAGA GARAGEM				1							
						USO				RESIDENCIAL							
						VALOR DO IPTU				ISENTO							
						VALOR DO IMÓVEL AVALIADO											
						BENFEITORIAS				R\$ 75.543,60							
						- TOTAL				R\$ 242.176,09							
						TOTAL FINAL						R\$ 317.700,00					

II - FINALIDADE

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Venda do imóvel objeto deste **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Não faz parte deste Laudo, a verificação da análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel avaliando, ou de eventuais ônus, por penhora ou garantia, bem como as medições físicas no local, tanto para obtenção como para conferência de suas dimensões.

III – VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

Este imóvel foi visitado para vistoria em 20/07/2024, porém não foi concluída a vistoria, pois a filha da proprietária não autorizou a entrada, e nem a tirar fotos externas do imóvel, a partir da calçada. As fotos externas existentes foram tiradas em 16/07/2024, quando não havia ninguém no imóvel.

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

– Terreno em aclave com desnível de aproximadamente 2,00 m, pelo Geosampa, com solo firme e seco, forma regular: retangular, localizado no meio da quadra.

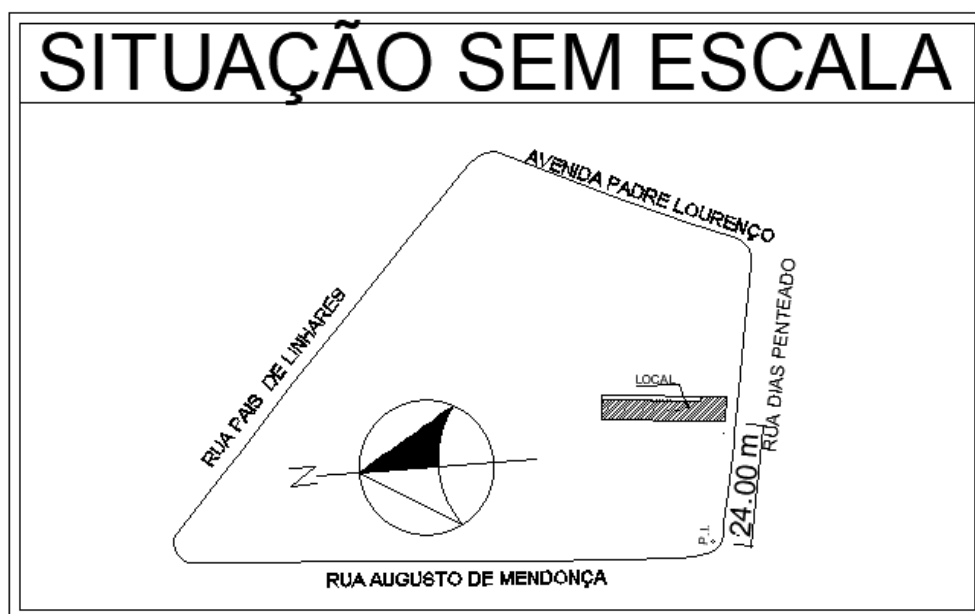
SITUAÇÃO

Figura 1 Situação sem escala – Geosampa

TOPOGRAFIA DO LOTE

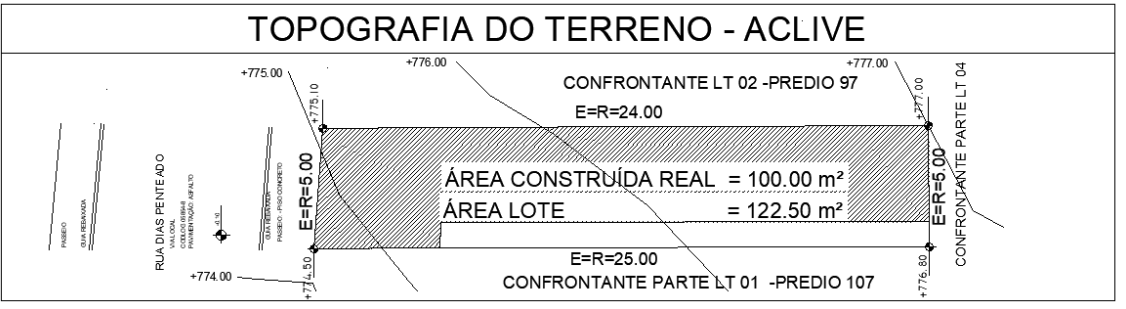


Figura 2 Topografia do Lote – Geosampa

CARACTERIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

DESCRIÇÃO EXTERNA:

A calçada (passeio público) é pavimentada com concreto.

Fechamento da frente com gradil de ferro esmaltado, tipo basculante. As paredes laterais ao gradil são em alvenaria, sem revestimento.

Garagem – no nível da rua, com piso de concreto, coberta com laje pré-moldada sem revestimento, necessitando de reparos, e fechamento à esquerda com parede de alvenaria, na divisa lateral do Prédio 97 e à direita com parede de alvenaria sem revestimento, como fechamento do corredor lateral do imóvel, que também possui fechamento de parede de alvenaria na divisa lateral com o prédio nº 107.

DESCRIÇÃO INTERNA: Não foi feita vistoria do imóvel, conforme já dito, anteriormente.

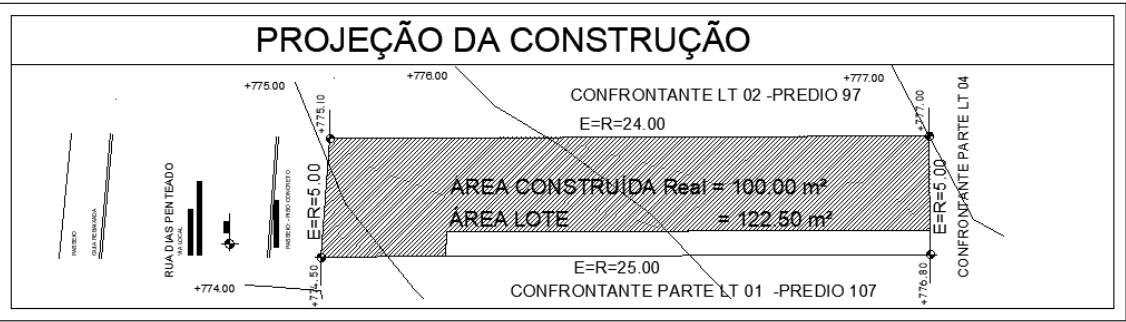


Figura 3 Projeção da Construção – Geosampa

FOTOS**- ÁREA EXTERNA**

Figura 4- Fachada externa vista gradil



Figura 5- Fachada externa vista lateral direita

IV- ANÁLISE

Para fundamentação e suporte desse levantamento, valeu-se da análise da documentação, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido; pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário.

Este LAUDO foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653/1/2/3/4 da ABNT –Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP-2019 e utilizados de Índices SINDUSCON.

É importante salientar que o LAUDO ora apresentado, destina-se de maneira exclusiva para fins de apurar o VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

REFERÊNCIA - A DATA DE REFERÊNCIA UTILIZADA PARA OS CÁLCULOS FOI 01/08/2024

V- LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:

O imóvel em estudo está situado na Rua Dias Penteado nº 103 – metade Lote 1 – Quadra 37 – CEP 03524-020 – Jardim Maringá – São Paulo – SP.

Localização do imóvel em estudo – reprodução do Google Maps

- Imagem aérea do imóvel em estudo - reprodução do Google Maps – Planta e Via Satélite

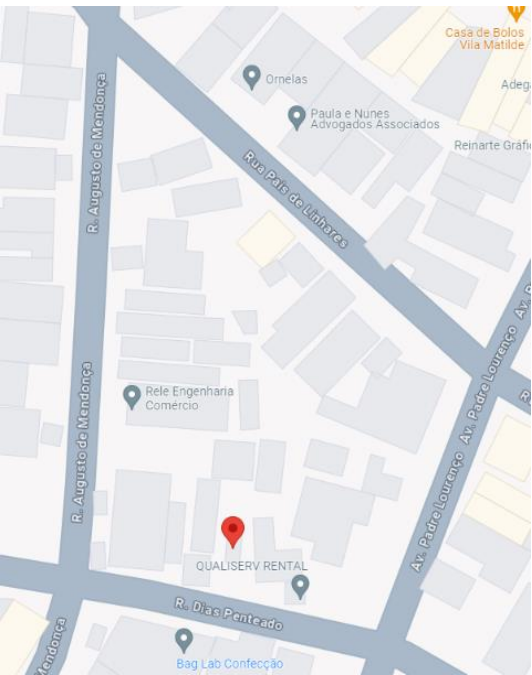


Figura 6 – Vista quadra – Google maps



Figura 7 – Imagem aérea- Vista Via satélite – Google maps



Figura 8 – Localização do Lote na Quadra- Geosampa – PMSP

Imagem DA FACHADA DO IMÓVEL – foto no local



Figura 4- Fachada do imóvel

DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região vizinha ao imóvel é ocupada por imóveis residenciais, prédios, vilas.

O local dista cerca de:

- 5,10 km da Prefeitura Regional Penha
- 3,7 km do Shopping Aricanduva
- 2,3 km do Hipermercado Carrefour
- 3,9 km do Cemitério da Vila Formosa
- 2,5 km do Terminal Carrão
- 3,0 km do Metrô Vila Matilde
- 2,4 km do Metrô Guilhermina
- 2,1 km Hospital Municipal de Alexandre Zaio
- 1,1 km UBS Jardim Maringá
- 700 m Casa de Repouso Protegendo a Vida
- 800 m Escola E.E. José Talarico
- 850 m Faculdade FAM
- 1,1 km Escola Estadual Profª Olga Marinovic Doro
- 500 m EMEF 19 de Novembro
- 1,0 km Colégio São Domingos
- 1,1 km CEI Indir José Vieira de Santana
- 89 m Clube Unileste
- 400 m Feira Livre Rua Felipe Salomão
- 800 m Asa Supermercado Loja 1
- 1,2 km Supermercado Chama

- 14,1 km Praça da Sé – Centro
- 23,5 km Aeroporto Internacional de Cumbica
- 24,0 km Aeroporto de Congonhas
- 11,8 km Via Dutra
- 17,3 km Rodovia Airton Senna
- 8,4 km Rodovia Fernão Dias
- 32,6 km Rodovia Imigrantes
- 36,7 km Rodovia Bandeirantes

ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

A ocupação do entorno é bem diversificada, contendo supermercados, lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, comércios e serviços na maioria, nas Avenidas Itaquera, Av. Waldemar Carlos Pereira, Av. Dalila, Av. Aricanduva e nas ruas circunvizinhas existem igrejas, empresas de pequeno porte, e empresas de serviços.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO E DE SERVIÇOS À POPULAÇÃO

Segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos, etc.

INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado próximo, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão e entrega postal.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla. Na circunvizinhança não há sinais de atividades incômodas, nem poluição.

ACESSO E TRANSPORTES

O imóvel possui fácil acesso ao centro e às linhas de Metrô, sendo a Estação Vila Guilhermina a mais próxima, distante 2,4 km. Fica a 2,5 km do Terminal de ônibus – Carrão. O acesso às rodovias Dutra, Airton Senna, Fernão Dias, é rápido.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a cerca de 23,5 quilômetros e o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, a cerca de 24,0 quilômetros da propriedade.

CIRCUNSTÂNCIA VALORIZANTE:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, pode-se concluir que está situado em uma área com toda infraestrutura.

CIRCUNSTÂNCIA DESVALORIZANTE:

Não existe circunstâncias desvalorizantes no entorno do lote.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

De acordo com o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social-IPVS, a região enquadra-se o Grupo 2 – Vulnerabilidade Muito Baixa, a saber: Consiste nos ambientes mais estáveis do ponto de vista *morfodinâmico*, associado a populações com melhores condições sociais, abrangendo áreas mais consolidadas do ponto de vista dos serviços urbanos.

VI- DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**IPTU**

A propriedade está cadastrada no IPTU da Prefeitura do Município de São Paulo sob nº 057.199.0029-2. O registro do imóvel encontra-se no 16 ° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, com matrícula nº 200.909 de 12/09/2023.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

Registrada sob o nº de contribuinte 057.199.0029-2, junto ao cadastro da Prefeitura Municipal de São Paulo. A cópia da guia do IPTU exercício de 2024, reproduzido a seguir, contém as seguintes informações:

- Área de terreno: 122.50 m²;
- Área construída regularizada: 80,00m²;
- Área construída real: 100,00m²;
- Valor do Imposto - 2024: R\$ isento
- Índice fiscal: R\$ 1.038,00/m2 – PGV – Planta Genérica de Valores

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte:

057.199.0029-2

Local do Imóvel:

R DIAS PENTEADO,00103 JD MARINGA

CEP:

03524-020

Código do Logradouro:

05854-8

Mensagem:

Imóvel Regular no CEDI.

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
20/02/1982		1981	1-REGULAR	*****	5,00	123	80	1,0000
04/07/1994	L 11.522/94	1981	1-REGULAR	*****	5,00	123	80	1,0000
13/09/2002	L 13.558/03	1981	1-REGULAR	*****	5,00	123	80	1,0000

Página: 1

Figura 9- Histórico do imóvel - CEDI

OUTROS DOCUMENTOS:

Serão mostrados, a seguir os documentos, que foram levantados a partir do Nº de contribuinte, junto à PMSP:

- ANEXO I – HISTÓRICO DA EDIFICAÇÃO – CEDI
ANEXO II – CADASTRO DE IMÓVEL TOMBADO - CIT
ANEXO III – VALOR VENAL DE REFERÊNCIA
ANEXO IV – IPTU - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
ANEXO V – IPTU – NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO 2024

VII- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO IMÓVEL

A Quadra onde está inserido o imóvel, possui 4 partes delimitadas por ruas, conforme ilustração da situação.

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**ASPECTOS FÍSICOS:**

TOPOGRAFIA	Active – até 10% - 5% de depreciação – fator topografia = 0.95
TIPO DE SOLO	Firme e seco
FORMATO	Trapézio
FRENTE - TESTADA	5.00 m
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE	$Pe = At / Testada = 122,50 \text{ m}^2 / 5.00 \text{ m} = 24,50 \text{ m}$

CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS EXISTENTES**ASPECTOS FÍSICOS**

IDADE DA CONSTRUÇÃO	43 anos (1981)
IDADE APARENTE	43 anos
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Baixa – $E_c = E = 33,20\%$ - Depreciação
ESTACIONAMENTO	01 vaga para auto
PADRÃO CONSTRUTIVO	1A – conforme cadastro imobiliário do IPTU - simples
PADRÃO ECONOMICO	PC = 0,919 – Padrão Econômico - mínimo

ASPECTOS FUNCIONAIS**- EXTERNO**

O imóvel necessita de reparos, o estado geral da edificação pode ser recuperado com revestimento de reboco, pintura externa e interna, com reparos de fissuras e trincas superficiais, colocação de pisos, não precisando recuperar o sistema estrutural do imóvel, poderá ser feita revisão do sistema hidráulico e elétrico.

VIII- PLANEJAMENTO URBANO E ZONEAMENTO**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LEI 16402/16****DO EXISTENTE****ZONA: ZM – ZONA MISTA**

O lote está inserido na ZM – Zona Mista

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A ZM é uma das divisões das Zonas Mistas

I – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

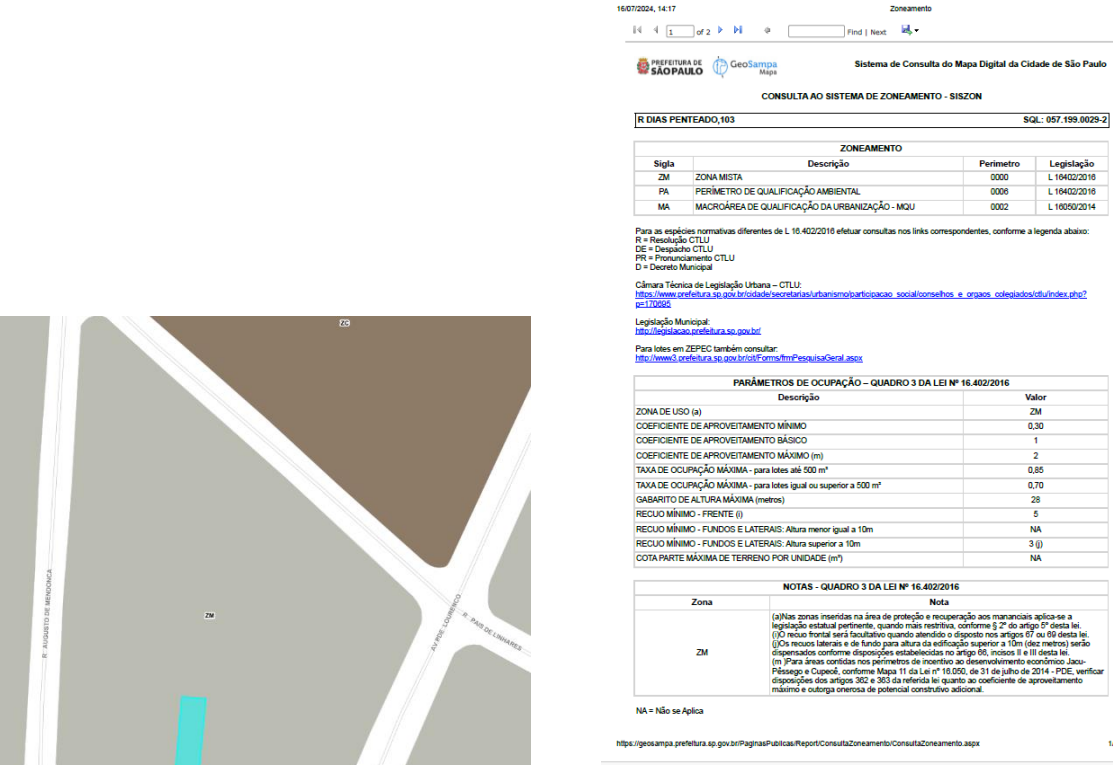


Figura 10 - Zonamento

P.A. = 6 (Perímetro de Qualificação Ambiental) – GEOSAMPA – SETOR 116 – QUADRA 041

Para lotes <500 m² - taxa de permeabilidade = 0.15

VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Uso atual: R1

Usos Permitidos

USOS PERMITIDOS POR ZONA
Conforme Quadro 4 – LEI 16.402/16

ZONA – ZM

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	ZM			
			ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa
NÃO RESIDENCIAL	nR1	nR1-1	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-2	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-3	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-4	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR1-5	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR1-6	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR1-7	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR1-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-9	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-10	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR1-11	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-12	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-13	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-14	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-15	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-16	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Figura 11 - Categoria de Usos

IX- MERCADO IMOBILIÁRIO

As pesquisas do mercado imobiliário, indicaram uma boa quantidade de imóveis disponíveis para venda na região, com características semelhantes aos avaliando.

A região onde está inserido o imóvel avaliando, tem topografia acidentada, com relação aos principais polos comerciais.

O estado de conservação do imóvel requer reparos.

Quanto a liquidez imobiliária, que vinha se recuperando a partir do ano de 2.022, ficou comprometida, pois verifica-se um interesse maior em imóveis novos e pequenos, tipo Habitação de Interesse Social, cuja metragem além de menor, tem preços mais atrativos, como investimento e moradia. Diminuindo assim, a procura pelos imóveis usados e mais antigos.

X- METODOLOGIA

Para avaliação deste imóvel, foram utilizados os seguintes Métodos, previstos nas Normas Técnicas, antes mencionadas.

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

TERRENO

Para determinação do valor de Terreno, foi aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tratado no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do **Tratamento de Fatores**, descrita no item 10 desta Norma.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os Fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo.

Efetuada a coleta dos dados, as mesmas foram saneadas e foram selecionados **20** elementos amostrais dentre os **34** encontrados na pesquisa de mercado.

BENFEITORIAS

As Benfeitorias foram calculadas de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU – IBAPE-SP –2019.

XI- ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS**TRATAMENTO POR FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO**

Para homogeneização do Valor Unitário de m² do terreno, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator Fonte ou Oferta – Fo

Todos os elementos amostrais são ofertas, e para elasticidade dos negócios, foi aplicado um desconto de 10% sobre o valor original unitário. Faz-se necessária a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são

ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Para os comparativos ofertados, aplicamos o Fator oferta consagrado=**0,90**; a fim de compensar a superestimativa e elasticidade da oferta. O Fator oferta, tem a função de subtrair “gorduras” provocadas, devido a especulação do mercado nos elementos. Todos os fatores devem se ver ser considerados, após a aplicação deste Fator, que representa dedução de 10% no preço ofertado, para cobrir eventuais riscos.

ELEMENTOS AMOSTRAIS	VALOR VENDA	ÁREA TERRENO (m²)	FATOR OFERTA	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR OFERTA
02	R\$ 480.000,00	250,00	0,90	R\$ 1.384,40
04	R\$ 950.000,00	255,00	0,90	R\$ 2.207,27
06	R\$ 510.000,00	143,00	0,90	R\$ 1.689,32
10	R\$ 550.000,00	125,00	0,90	R\$ 2.361,96
12	R\$ 850.000,00	220,00	0,90	R\$ 3.376,77
13	R\$ 510.000,00	120,00	0,90	R\$ 2.600,13
15	R\$ 480.000,00	124,00	0,90	R\$ 2.554,97
17	R\$ 550.000,00	169,00	0,90	R\$ 2.446,37
19	R\$ 550.000,00	289,00	0,90	R\$ 1.579,33
20	R\$ 350.000,00	125,00	0,90	R\$ 1.351,57
22	R\$ 580.000,00	250,00	0,90	R\$ 1.350,16
23	R\$ 480.000,00	150,00	0,90	R\$ 2.052,55
24	R\$ 390.000,00	126,00	0,90	R\$ 2.336,00
26	R\$ 620.000,00	135,00	0,90	R\$ 2.814,81
27	R\$ 715.000,00	125,00	0,90	R\$ 1.966,64
28	R\$ 550.000,00	150,00	0,90	R\$ 2.398,26
30	R\$ 555.000,00	125,00	0,90	R\$ 2.940,92
31	R\$ 480.000,00	195,00	1,00	R\$ 1.918,96
33	R\$ 480.000,00	100,00	0,90	R\$ 2.434,30
34	R\$ 650.000,00	245,00	0,90	R\$ 2.070,23

Fator Localização – F loc

Refere-se às diferenças de valores, entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização, mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Obtido pela PGV -Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, sendo utilizado o Índice Fiscal de cada elemento amostral e do imóvel avaliando.

F loc = Índice Fiscal do Imóvel Paradigma
Índice Fiscal do Elemento Pesquisado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA NUNES VIDAL SANTOS, liberado nos autos em 19/08/2024 às 11:07 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002202-97.2021.8.26.0006 e código ggqhtsz.

Sendo que, o Índice Fiscal do Imóvel Paradigma e Avaliando é = **R\$ 1.038,00**

ELEMENTOS AMOSTRAIS	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR OFERTA	ÍNDICE FISCAL	FATOR LOCALIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR LOCALIZAÇÃO
02	R\$ 1.384,40	R\$ 1.081,00	0,96	R\$ 1.329,33
04	R\$ 2.207,27	R\$ 1.110,00	0,94	R\$ 2.064,10
06	R\$ 1.689,32	R\$ 1.082,00	0,96	R\$ 1.620,62
10	R\$ 2.361,96	R\$ 1.109,00	0,94	R\$ 2.210,75
12	R\$ 3.376,77	R\$ 1.057,00	0,98	R\$ 3.316,07
13	R\$ 2.600,13	R\$ 1.137,00	0,91	R\$ 2.373,74
15	R\$ 2.554,97	R\$ 1.108,00	0,94	R\$ 2.393,55
17	R\$ 2.446,37	R\$ 1.207,00	0,86	R\$ 2.103,84
19	R\$ 1.579,33	R\$ 1.075,00	0,97	R\$ 1.524,97
20	R\$ 1.351,57	R\$ 1.038,00	1,00	R\$ 1.351,57
22	R\$ 1.350,16	R\$ 1.092,00	0,95	R\$ 1.283,39
23	R\$ 2.052,55	R\$ 1.063,00	0,98	R\$ 2.004,28
24	R\$ 2.336,00	R\$ 1.083,00	0,96	R\$ 2.238,94
26	R\$ 2.814,81	R\$ 1.111,00	0,93	R\$ 2.629,86
27	R\$ 1.966,64	R\$ 1.038,00	1,00	R\$ 1.966,64
28	R\$ 2.398,26	R\$ 1.116,00	0,93	R\$ 2.230,64
30	R\$ 2.940,92	R\$ 1.092,00	0,95	R\$ 2.795,49
31	R\$ 1.918,96	R\$ 1.129,00	0,92	R\$ 1.764,28
33	R\$ 2.434,30	R\$ 1.108,00	0,94	R\$ 2.280,51
34	R\$ 2.070,23	R\$ 1.108,00	0,94	R\$ 1.939,44

Fator Área – F a

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno e vice-versa. Calculado, conforme “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” da Editora Pini, autoria do Eng. Sérgio Antônio Abunahman, de acordo com as fórmulas seguintes:

Quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$$F_a = \left(\frac{\text{Área do Elemento Pesquisado}}{\text{Área do Elemento paradigma}} \right)^{1/4}$$

Quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

$$F_a = \left(\frac{\text{Área do Elemento Pesquisado}}{\text{Área do Elemento paradigma}} \right)^{1/8}$$

ELEMENTOS AMOSTRAIS	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR OFERTA	ÁREA DO TERRENO	FATOR ÁREA	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR ÁREA
02	R\$ 1.384,40	250,00	1,20	R\$ 1.654,67
04	R\$ 2.207,27	255,00	1,20	R\$ 2.651,29
06	R\$ 1.689,32	143,00	1,04	R\$ 1.755,94
10	R\$ 2.361,96	125,00	1,01	R\$ 2.373,92
12	R\$ 3.376,77	220,00	1.16	R\$ 3.909,06
13	R\$ 2.600,13	120,00	0,99	R\$ 2.586,76
15	R\$ 2.554,97	124,00	1,00	R\$ 2.562,75
17	R\$ 2.446,37	169,00	1,08	R\$ 2.651,31
19	R\$ 1.579,33	289,00	1,24	R\$ 1.957,33
20	R\$ 1.351,57	125,00	1,01	R\$ 1.358,41
22	R\$ 1.350,16	250,00	1,20	R\$ 1.613,75
23	R\$ 2.052,55	150,00	1,05	R\$ 2.159,15
24	R\$ 2.336,00	126,00	1,01	R\$ 2.352,51
26	R\$ 2.814,81	135,00	1,02	R\$ 2.884,02
27	R\$ 1.966,64	125,00	1,01	R\$ 1.976,60
28	R\$ 2.398,26	150,00	1,05	R\$ 2.522,81
30	R\$ 2.940,92	125,00	1,01	R\$ 2.955,81
31	R\$ 1.918,96	195,00	1,12	R\$ 2.155,46
33	R\$ 2.434,30	100,00	0,95	R\$ 2.313,87
34	R\$ 2.070,23	245,00	1,19	R\$ 2.461,93

ÁREA DO TERRENO AVALIANDO = 122.50 M²

Fator Frente - F f

Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.

Função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$F_f = \left(\frac{Fr}{F_p}\right)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 < F_p < 2Fr \text{ então:}$$
$$F_f = \left(\frac{5}{F_p}\right)^1 = F_f = \left(\frac{5}{5}\right)^1 = 1,00$$

Fp = Frente projetada do imóvel paradigma
Fr = Frente de Referência = 10
(Tabela 1)
f = Expoente do Fator Frente = 0,20

Para o Grupo I, 2ª Zona os Fatores de Ajuste estão na Tabela 1 da Norma do IBAPE-SP.

ELEMENTOS AMOSTRAIS	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR OFERTA	TESTADA	FATOR FRENTE (TESTADA)	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR FRENTE
02	R\$ 1.384,40	10,00	1,00	R\$ 1.384,40
04	R\$ 2.207,27	10,00	1,00	R\$ 2.207,27
06	R\$ 1.689,32	5,00	1,15	R\$ 1.940,51
10	R\$ 2.361,96	5,00	1,00	R\$ 2.361,96
12	R\$ 3.376,77	10,50	0,48	R\$ 1.607,98
13	R\$ 2.600,13	5,00	1,00	R\$ 2.600,13
15	R\$ 2.554,97	6,50	0,77	R\$ 1.965,36
17	R\$ 2.446,37	12,30	0,41	R\$ 994,46
19	R\$ 1.579,33	10,00	1,00	R\$ 1.579,33
20	R\$ 1.351,57	5,00	1,00	R\$ 1.351,57
22	R\$ 1.350,16	10,00	1,00	R\$ 1.350,16
23	R\$ 2.052,55	5,00	1,00	R\$ 2.052,55
24	R\$ 2.336,00	5,00	1,00	R\$ 2.336,00
26	R\$ 2.814,81	5,00	1,00	R\$ 2.814,81
27	R\$ 1.966,64	5,00	1,00	R\$ 1.966,64
28	R\$ 2.398,26	5,00	1,00	R\$ 2.398,26
30	R\$ 2.940,92	5,00	1,00	R\$ 2.940,92
31	R\$ 1.918,96	10,00	0,50	R\$ 959,48
33	R\$ 2.434,30	5,00	1,00	R\$ 2.434,30
34	R\$ 2.070,23	10,00	0,50	R\$ 1.035,11

ÁREA DO TERRENO AVALIANDO = 122.50 M²

Fator Profundidade – F_p

Utilizado para considerar a desvantagem do imóvel possuir profundidades fora da faixa recomendável para a região – Grupo 1 – 2ª Zona.

Função exponencial da proporção entre a Profundidade equivalente (**Pe**) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**Pmi** e **Pma**).

- Quando a profundidade equivalente (**Pe**) está entre **Pmi** e **Pma** admite-se que o Fator profundidade **F_p** é igual a 1,00. Ou seja, **Pmi** = 25 e **Pma** = 40 – conforme Tabela 1 da Norma . **Pe** do imóvel avaliando é = 93.00 m .

$$F_p = 1,14$$

- Quando a profundidade equivalente (**Pe**), for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 \text{ Pmi} < \text{Pe} < \text{Pmi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$F_p = \left(\frac{\text{Pmi}}{\text{Pe}} \right)^p, \text{ onde } p = 0,50 - \text{conforme Tabela 1 da Norma.}$$

- Quando a profundidade equivalente (**Pe**), for superior à máxima até o triplo da mesma ($\text{Pma} < \text{Pe} < 3\text{Pma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$F_p = 1 / \left[(\text{Pma} / \text{Pe}) + \{ [1 - (\text{Pma} / \text{Pe})] \cdot (\text{Pma} / \text{Pe})^p \} \right], \text{ onde } p = 0,50 - \text{conforme Tabela 1}$$

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

Figura 12– Resumo de Fatores – Tabela

ELEMENTOS AMOSTRAIS	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR OFERTA	PROFUNDIDADE	FATOR PROFUNDIDADE	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR PROFUNDIDADE
02	R\$ 1.384,40	25,00	1,00	R\$ 1.384,40
04	R\$ 2.207,27	25,50	0,99	R\$ 2.185,53
06	R\$ 1.689,32	28,60	0,93	R\$ 1.579,42
10	R\$ 2.361,96	25,00	1,00	R\$ 2.361,96
12	R\$ 3.376,77	20,95	1,09	R3.688,54
13	R\$ 2.600,13	24,00	1,02	R\$ 2.653,75
15	R\$ 2.554,97	19,08	1,14	R\$ 2.924,84
17	R\$ 2.446,37	13,74	1,35	R\$ 3.299,91
19	R\$ 1.579,33	28,90	0,93	R\$ 1.468,91
20	R\$ 1.351,57	25,00	1,00	R\$ 1.351,57
22	R\$ 1.350,16	25,00	1,00	R\$ 1.350,16
23	R\$ 2.052,55	30,00	0,91	R\$ 1.873,71
24	R\$ 2.336,00	25,20	1,00	R\$ 2.326,71
26	R\$ 2.814,81	27,00	0,96	R\$ 2.708,55
27	R\$ 1.966,64	25,00	1,00	R\$ 1.966,64
28	R\$ 2.398,26	30,00	0,91	R\$ 2.189,30
30	R\$ 2.940,92	25,00	1,00	R\$ 2.940,92
31	R\$ 1.918,96	19,50	1,13	R\$ 2.172,79
33	R\$ 2.434,30	20,00	1,12	R\$ 2.721,63
34	R\$ 2.070,23	24,50	1,01	R\$ 2.091,25

Fator Superfície – F s

É o fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, ou não.

Fator = 1,00 – para o imóvel avaliando.

$$Fs = I_{amostra}/I_{avaliando}$$

Conforme quadro do item 10.5.3. do IBAPE, a seguir:

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		

Figura 13 - Aspecto do terreno – Ibape

ELEMENTOS AMOSTRAIS	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR OFERTA	SUPERFICIE TERRENO	FATOR SUPERFICIE	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR PROFUNDIDADE
02	R\$ 1.384,40	SECO	1,00	R\$ 1.384,40
04	R\$ 2.207,27	SECO	1,00	R\$ 2.207,27
06	R\$ 1.689,32	SECO	1,00	R\$ 1.689,32
10	R\$ 2.361,96	SECO	1,00	R\$ 2.361,96
12	R\$ 3.376,77	SECO	1,00	R\$ 3.376,77
13	R\$ 2.600,13	SECO	1,00	R\$ 2.600,13
15	R\$ 2.554,97	SECO	1,00	R\$ 2.554,97
17	R\$ 2.446,37	SECO	1,00	R\$ 2.446,37
19	R\$ 1.579,33	SECO	1,00	R\$ 1.579,33
20	R\$ 1.351,57	SECO	1,00	R\$ 1.351,57
22	R\$ 1.350,16	SECO	1,00	R\$ 1.350,16
23	R\$ 2.052,55	SECO	1,00	R\$ 2.052,55
24	R\$ 2.336,00	SECO	1,00	R\$ 2.336,00
26	R\$ 2.814,81	SECO	1,00	R\$ 2.814,81
27	R\$ 1.966,64	SECO	1,00	R\$ 1.966,64
28	R\$ 2.398,26	SECO	1,00	R\$ 2.398,26
30	R\$ 2.940,92	SECO	1,00	R\$ 2.940,92
31	R\$ 1.918,96	SECO	1,00	R\$ 1.918,96
33	R\$ 2.434,30	SECO	1,00	R\$ 2.434,30
34	R\$ 2.070,23	SECO	1,00	R\$ 2.070,23

Fator Topografia – Ft

Para a utilização do fator de topografia foram examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Onde constatou-se que todos os elementos amostrais, tem terrenos em aclave até 5%, em declive até 5% e plano.

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

Fator Topografia = $\frac{\text{Fator da Topografia do Imóvel paradigma}}{\text{Fator da Topografia do Elemento Comparativo}}$ = $\frac{0.95}{x}$

Os fatores de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com o quadro do item 10.5.2 da Norma do IBAPE-SP.

Conformação Topográfica	Desvalorização	Índice - I _t
Terreno Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	0,95
Declive de 5% até 10%	10%	0,90
Declive de 10% até 20%	20%	0,80
Declive acima de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	0,90

Figura 14 – Topografia do terreno

ELEMENTOS AMOSTRAIS	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR OFERTA	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNITÁRIO APLICADO FATOR TOPOGRAFIA
02	R\$ 1.384,40	ACLIVE	1,00	R\$ 1.384,40
04	R\$ 2.207,27	PLANO	0,95	R\$ 2.096,91
06	R\$ 1.689,32	DECLIVE	1,00	R\$ 1.689,32
10	R\$ 2.361,96	ACLIVE	1,00	R\$ 2.361,96
12	R\$ 3.376,77	ACLIVE	1,00	R\$ 3.376,77
13	R\$ 2.600,13	PLANO	0,95	R\$ 2.470,13
15	R\$ 2.554,97	ACLIVE	1,00	R\$ 2.554,97
17	R\$ 2.446,37	PLANO	0,95	R\$ 2.324,05
19	R\$ 1.579,33	ACLIVE	1,00	R\$ 1.579,33
20	R\$ 1.351,57	ACLIVE	1,00	R\$ 1.351,57
22	R\$ 1.350,16	ACLIVE	1,00	R\$ 1.350,16
23	R\$ 2.052,55	DECLIVE	1,00	R\$ 2.052,55
24	R\$ 2.336,00	DECLIVE	1,00	R\$ 2.336,00
26	R\$ 2.814,81	ACLIVE	1,00	R\$ 2.814,81
27	R\$ 1.966,64	ACLIVE	1,00	R\$ 1.966,64
28	R\$ 2.398,26	ACLIVE	1,00	R\$ 2.398,26
30	R\$ 2.940,92	DECLIVE	1,00	R\$ 2.940,92
31	R\$ 1.918,96	PLANO	0,95	R\$ 1.823,01
33	R\$ 2.434,30	ACLIVE	1,00	R\$ 2.434,30
34	R\$ 2.070,23	PLANO	0,95	R\$ 1.966,72

Fator Zoneamento – Fz

Considerado o zoneamento e coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos, gabarito de altura, de acordo com a legislação vigente do Município de São Paulo – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LEI 16402/16.

Os elementos amostrais estão inseridos nas Zonas: ZM – Zona Mista e ZEUP: Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto, ZEIS-1: Zonas Especiais de Interesse Social.

ZONA	ZM	ZEUP	ZEIS-1
c.a.min	0,30	0,50	0,50
c.a.básico	1	1	1
c.a.máx.	2	2	2,50
t.o.	0,85	0,85	0,85
Recuo frente	5	Não se aplica	5
Recuo lateral e fundos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

Para não haver sobreposição de fatores. Foi considerado apenas o Fator de localização, levando em consideração o Índice Fiscal. Portanto o Fator de Zoneamento é:

Fz = 1,00

ENTORNO

As atividades existentes no entorno, equipamentos comunitários, serviços urbanos à população, infraestrutura e melhoramentos públicos, bem como acesso a transportes, são iguais nos elementos amostrais, quando comparados ao imóvel avaliando.

ANEXOS

- ANEXO VI – FICHAS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS
- ANEXO VII – PLANILHA DOS ELEMENTOS HOMOGENEIZADOS - FATORES

MÉDIA SANEADA DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para determinação do Valor Unitário do terreno homogeneizado, foram realizados diversos cálculos matemáticos, com todos os fatores mencionados, adotando-se a composição que apresentou o Coeficiente de Variação $\leq 15\%$.

Os valores unitários homogeneizados, estão no intervalo admissível de 30%, em relação à média, conforme Item B.3 da NBR 14.652-2

Os resultados encontrados enquadram-se como Grau II de Precisão, conforme Tabela 3 da Norma NBR 14253-2 (Grau de Fundamentação de Utilização de Tratamento por Fatores)

$$V_o = V_u \times F_o$$

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde: **V_u**= Valor Básico unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta unitário do Elemento, com o Fator oferta aplicado

F_o = Fator de oferta

F_n = Fatores aplicados

1. ELEMENTOS REMOVIDOS

Foram removidos os Elementos 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 18, 21, 22, 25, 29, 32 da Planilha de Homogeneização, pois trata-se de valores superestimados, ou depreciados, cujos amostrais foram saneados, a fim de chegar-se ao coeficiente de variação $CV \leq 15\%$

2. DESVIO PADRÃO

Dado pela seguinte fórmula: $S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$ onde: $x_i = V_{UT} \text{ Homogeneizado}$
 $\bar{x} = \text{média do VUT Homogeneizado}$
 $n = \text{número de elementos amostrais}$

3. COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Dado pela fórmula:

$$Cv = \frac{S}{\bar{x}} = 13,64\% \leq 15\% \quad - \text{Desvio padrão / média do } V_{UT} \text{ Homogeneizado}$$

XII- CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO**DAS BENFEITORIAS**

De acordo com o IPTU de 2024 a área construída totaliza 80.00 m², sendo que a metragem na projeção constante no Geosampa é de 100,00 m².

No que se refere às benfeitorias, foi utilizado o estudo “Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – VEIU – IBAPE-SP, 2017/2019.

Para o Cálculo dos Valores das Benfeitorias, utilizou-se a seguinte expressão:

VB = VUC x ATC
Onde: VUC = Valor Unitário da Construção, por m² = R\$ 755,44 ATC = Área Total da Construção = 100,00 M² R\$ 75.543.60

CLASSIFICAÇÃO

A Construção enquadra-se, de acordo com o Quadro do VEIU-SP:

QUADRO 2 – CLASSIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS

CLASSE	GRUPO / TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1. Residencial	1.2. Casa	1.2.4. Padrão econômico

PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Figura 15 – Padrão de construção

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas			
Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico
			1.1.2- Padrão Simples
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico
			1.2.2- Padrão Proletário
			1.2.3- Padrão Econômico
			1.2.4- Padrão Simples
			1.2.5- Padrão Médio
			1.2.6- Padrão Superior
			1.2.7- Padrão Fino
			1.2.8- Padrão Luxo
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico
			1.3.2- Padrão Simples Sem elevador Com elevador
			1.3.3- Padrão Médio Sem elevador Com elevador
			1.3.4- Padrão Superior Sem elevador Com elevador
			1.3.5- Padrão Fino
			1.3.6- Padrão Luxo
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico
			2.1.2- Padrão Simples Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino
			2.1.6- Padrão Luxo
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico
			2.2.2- Padrão Simples
			2.2.3- Padrão Médio
			2.2.4- Padrão Superior
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples
			3.1.2- Padrão Médio
			3.1.3- Padrão Superior

Figura 16 - Classificação das tipologias construtivas

CONSERVAÇÃO

Atualmente o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, necessitando de reparos de simples.

CUSTO UNITÁRIO POR M²

O Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, está vinculado ao preço do R8N, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon-SP, referente ao mês de julho/2024.



Boletim Econômico - Julho de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100																			
Global					Mão-de-obra					Material					Administrativo				
Variação (%)					Variação (%)					Variação (%)					Variação (%)				
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses			
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72			
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66			
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66			
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87			
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71			
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71			
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71			
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71			
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71			
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71			
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27			
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48			
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89			

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2024															
										R\$/m²		Participação (%)			
Mão-de-obra (com encargos sociais)*										1.142,20		56,80			
Material										813,39		40,45			
Despesas Administrativas										55,20		2,75			
Total										2.010,79		100,00			
(*) Encargos Sociais: 175,98%															

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2024 em R\$/m²																					
Padrão Baixo				Padrão Normal				Padrão Alto													
Custo m²		% mês		Custo m²		%mês		Custo m²		% mês											
R-1	1.969,47	0,44		R-1	2.413,00	0,31		R-1	2.922,81	0,30											
PP-4	1.833,60	0,52		PP-4	2.251,77	0,40		R-8	2.362,18	0,41											
R-8	1.751,08	0,56		R-8	2.010,79	0,41		R-16	2.563,67	0,46											
PIS	1.359,00	0,41		R-16	1.953,34	0,43															
(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06																					

Figura 17- CUB - Sinduscon

CUB JULHO/2024 = R\$ 1.751,08 / m²

PADRÃO CONSTRUTIVO

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

De acordo com a seguinte equação:

$$Pc = Vb / (CUB-SP \times ATc \times Foc)$$

Porém, foi utilizado conforme quadro:

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Figura 18– Pc – Padrão

VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA

De acordo com a seguinte equação:

$$VB = Pc (CUB-SP \times ATC \times Foc)$$

$$VB = 0,919 (1.751,08 \times 100,00 \times 0.4694) = R\$ 75.543,60$$

$$VB = R\$ 75.543,60$$

Onde: VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação
 Pc – 0,919 - Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.
 ATC– 100,00 Área construída do Imóvel
 Foc – 0.4694 - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente ao Imóvel.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

É determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$$Foc = 20/100 + 0,3317 [1 - (20/100)]$$

$$Foc = 0.4694$$

Onde: Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.
 R – 20 % - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.
 K –0,3368 coeficiente de Ross-Heidecke

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Figura 19 – Tabela vida referencial e valor residual

DEPRECIAÇÃO

A depreciação da edificação foi calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoletoismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \{ 1 - [le / Ir + (le / Ir)^2] / 2 \}$$

$$K = \{ 1 - (33,20/100) \} \times \{ 1 - [43 / 70 + (43 / 70)^2] / 2 \}$$

$$K = 0,3368$$

Onde: K – coeficiente de Ross-Heideck.
Ec – 33,10% - Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Ref. E do Quadro 1 – Estado de Conservação -Ec.
le – 43 anos – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.
Ir – 70 anos - Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 - acima.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Figura 20 – Estado de conservação

AMOSTRAS

AMOST.	ENDEREÇO		IPTU	CODLOG	I.F.	ANO CONST.	IDADE	
							REAL	APAR
AVAL.	RUA DIAS PENTEADO	103	057.199.0029-2	05.854-8	R\$1.038,00	1981	43	43
1	RUA ROSARIO DO SUL	144	057.259.0030-4	17.452-1	R\$ 1.052,00	2000	24	
2	RUA SÃO PRÓSPERO	104	057.267.0035-1	16.662-6	R\$ 1.081,00	1967	57	57
3	RUA MARICÁ	13	057.264.0040-2	13.390-6	R\$ 1.097,00	1988	36	
4	AV MENDONÇA DRUMOND	201	057.270.0014-9	13.832-0	R\$ 1.110,00	1973	51	10
5	RUA LUPIONÓPOLIS	484	057.277.0049-3	12.369-2	R\$ 1.100,00	1984	40	
6	RUA IPIRÁ	210	057.286.0071-9	09.275-4	R\$ 1.082,00	1984	40	15
7	RUA FERNANDES PORTALEGRE	911	057.284.0025-6	07.015-7	R\$ 1.214,00	1986	38	
8	AVENIDA NHAMUNDA	258	057.204.0047-8	14.532-7	R\$ 1.064,00	1980	44	
9	RUA PAIS DE LINHARES	574	057.258.0062-8	15.305-2	R\$ 1.109,00	1971	53	
10	RUA PAIS DE LINHARES	448	057.258.0065-2	15.305-2	R\$ 1.109,00	2010	14	12
11	RUA MINISTRO CARLOS MAXIMILIANO	314	057.264.0068-2	04.392-3	R\$ 1.101,00	2009	15	
12	RUA MINISTRO CARLOS MAXIMILIANO	125	057.266.0020-7	04.392-3	R\$ 1.057,00	1950	74	74
13	RUA TEODORO LORENCINI	218	057.261.0016-6	18.810-7	R\$ 1.137,00	1970	54	10
14	RUA PAIS DE LINHARES	384	057.255.0059-4	15.305-2	R\$ 1.098,00	1986	38	
15	RUA CUSTÓDIO LOBO	18	057.289.0015-1	05.642-1	R\$ 1.108,00	1994	30	15
16	RUA LÁZARO BUENO	172	057.283.0028-6	11.666-1	R\$ 1.054,00	1971	53	
17	RUA WALTER SCAGLIONE	30	057.292.0014-5	19.923-0	R\$ 1.207,00	1979	45	18
18	RUA NOVA SERRANA	55	057.260.0052-8	14.795-8	R\$ 1.116,00	1985	39	
19	RUA IPIRA	135	057.287.0012-8	09.275-4	R\$ 1.075,00	1967	57	25
20	RUA DIAS PENTEADO	93	057.199.0022-5	05.854-8	R\$ 1.038,00	1983	41	41
21	RUA MINISTRO CARLOS MAXIMILIANO	458	057.206.0048-5	04.392-3	R\$ 1.077,00	1984	40	
22	RUAS DIAS PENTEADO	201	057.255.0034-9	05.854-8	R\$ 1.092,00	1976	48	25
23	RUA DIAS PENTEADO	336	057.257.0037-2	05.854-8	R\$ 1.063,00	1979	45	30
24	RUA AUGUSTO DE MENDONÇA	291	057.202.0083-5	02.526-7	R\$ 1.083,00	1975	49	49
25	RUA AUGUSTO DE MENDONÇA	290	057.201.0077-6	02.526-7	R\$ 1.111,00	1994	30	
26	RUA AUGUSTO DE MENDONÇA	420	057.201.0094.6	02.526-7	R\$ 1.111,00	1979	45	35
27	RUA DIAS PENTEADO	97	057.199.0021-7	05.854-8	R\$ 1.038,00	1971	24	15
28	AVENIDA PADRE LOURENÇO	259	057.182.0047-5	12.012-0	R\$ 1.116,00	1973	51	20
29	AVENIDA MENDONÇA DRUMOND	538	057.275.0015-1	13.832-0	R\$ 1.086,00	1986	38	
30	AVENIDA PADRE LOURENÇO	626	057.203.0026-0	12.012-0	R\$ 1.092,00	1981	43	20
31	RUA NOVA SERRANA	162	057.269.0001-4	14.795-8	R\$ 1.129,00	1967	57	40
32	RUA DANTON VAMPRE	151	057.271.0083-6	05.721-5	R\$ 1.038,00	2017	7	
33	RUA CUSTÓDIO LOBO	34	057.289.0017-8	05.642-1	R\$ 1.108,00	1977	47	16
34	RUA AMARO LOPES	28	057.268.0002-8	01.023-5	R\$ 1.108,00	1967	57	50

AMOST.	VALOR DA VENDA	ÁREA DO TERRENO	TESTADA	PROF. EQUIV.	ÁREA EDIFICADA		PADRÃO CONSTR.	CUB
					IPTU	REAL		
AVAL.		122,50	5,00	24,50	80,00	80,00	1-A	R\$ 1.751,08
1	R\$ 695.000,00	105,00	5,00	21,00	150,00	150,00	1-C	R\$ 2.010,70
2	R\$ 480.000,00	250,00	10,00	25,00	129,00	129,00	1-C	R\$ 1.751,08
3	R\$ 380.000,00	68,00	3,80	17,89	131,00	131,00	1-C	R\$ 2.010,70
4	R\$ 950.000,00	255,00	10,00	25,50	110,00	110,00	1-C	R\$ 2.563,67
5	R\$ 450.000,00	150,00	5,00	30,00	179,00	179,00	1-C	R\$ 1.751,08
6	R\$ 510.000,00	143,00	5,00	28,60	113,00	113,00	1-C	R\$ 2.010,70
7	R\$ 550.000,00	303,00	10,00	30,30	242,00	242,00	1-D	R\$ 1.751,08
8	R\$ 570.000,00	125,00	5,00	25,00	46,00	46,00	1-B	R\$ 2.010,70
9	R\$ 667.000,00	125,00	5,00	25,00	240,00	240,00	1-D	R\$ 1.751,08
10	R\$ 550.000,00	125,00	5,00	25,00	75,00	75,00	1-C	R\$ 2.010,70
11	R\$ 600.000,00	250,00	10,00	25,00	88,00	88,00	1-C	R\$ 2.010,70
12	R\$ 850.000,00	220,00	10,50	20,95	92,00	92,00	1-A	R\$ 1.751,08
13	R\$ 510.000,00	120,00	5,00	24,00	80,00	80,00	1-A	R\$ 2.010,70
14	R\$ 650.000,00	125,00	5,00	25,00	120,00	120,00	1-C	R\$ 1.751,08
15	R\$ 480.000,00	124,00	6,50	19,08	75,00	75,00	1-B	R\$ 1.751,08

16	R\$ 460.000,00	240,00	10,00	24,00	96,00	96,00	1-C	R\$ 1.751,08
17	R\$ 550.000,00	169,00	12,30	13,74	92,00	92,00	1-C	R\$ 1.751,08
18	R\$ 310.000,00	125,00	5,00	25,00	130,00	130,00	1-C	R\$ 1.751,08
19	R\$ 550.000,00	289,00	10,00	28,90	53,00	53,00	1-A	R\$ 1.751,08
20	R\$ 350.000,00	125,00	5,00	25,00	113,00	113,00	1-C	R\$ 1.751,08
21	R\$ 395.000,00	191,00	5,00	38,20	148,00	148,00	1-B	R\$ 1.751,08
22	R\$ 580.000,00	250,00	10,00	25,00	165,00	165,00	1-C	R\$ 1.751,08
23	R\$ 480.000,00	150,00	5,00	30,00	140,00	140,00	1-C	R\$ 1.751,08
24	R\$ 390.000,00	126,00	5,00	25,20	58,00	58,00	1-A	R\$ 1.751,08
25	R\$ 650.000,00	74,00	5,65	13,10	120,00	120,00	1-C	R\$ 1.751,08
26	R\$ 620.000,00	135,00	5,00	27,00	149,00	149,00	1-C	R\$ 1.751,08
27	R\$ 715.000,00	125,00	5,00	25,00	97,00	97,00	1-B	R\$ 2.010,70
28	R\$ 430.000,00	150,00	5,00	30,00	72,00	72,00	1-A	R\$ 2.010,70
29	R\$ 430.000,00	356,00	10,00	35,60	100,00	100,00	1-C	R\$ 1.751,08
30	R\$ 555.000,00	125,00	5,00	25,00	106,00	106,00	1-C	R\$ 1.751,08
31	R\$ 480.000,00	195,00	10,00	19,50	143,00	143,00	1-C	R\$ 1.751,08
32	R\$ 588.000,00	84,00	3,34	25,15	81,00	81,00	1-C	R\$ 2.010,70
33	R\$ 480.000,00	100,00	5,00	20,00	85,00	85,00	1-C	R\$ 2.010,70
34	R\$ 650.000,00	245,00	10,00	24,50	59,00	59,00	1-A	R\$ 2.010,70

AMOST.	Ec %	I. EQUIV./ I. RESIDUAL(70) $(Ie/Ir+(Ie/Ir)^2)$	K COEF.ROSS	FOC	PC	VALOR BENFEITORIA	VALOR BENFEITORIA M²
AVAL.	33,20		0,3368	0,4694	0,919	R\$ 75.543,60	R\$ 755,44
1	18,10	0,46	0,6305	0,7044	1,903	R\$ 402.625,64	R\$ 2.684,17
2	33,20	1,48	0,1746	0,3397	1,251	R\$ 95.445,06	R\$ 739,88
3	18,10	0,78	0,5001	0,6001	1,903	R\$ 299.560,56	R\$ 2.286,72
4	8,09	1,26	0,3403	0,4723	2,656	R\$ 324.605,68	R\$ 2.950,96
5	18,10	0,90	0,4513	0,5610	1,743	R\$ 304.794,06	R\$ 1.702,76
6	18,10	0,90	0,4513	0,5610	1,903	R\$ 241.586,45	R\$ 2.137,93
7	33,20	0,84	0,3883	0,5106	1,251	R\$ 269.172,08	R\$ 1.112,28
8	8,09	1,02	0,4487	0,5589	1,903	R\$ 97.978,23	R\$ 2.129,96
9	33,20	1,33	0,2236	0,3789	1,251	R\$ 198.098,59	R\$ 825,41
10	18,10	0,24	0,7207	0,7766	1,903	R\$ 221.949,60	R\$ 2.959,33
11	18,10	0,26	0,7124	0,7700	1,903	R\$ 258.201,27	R\$ 2.934,11
12	52,60	2,17	-0,0414	0,1669	0,919	R\$ 24.568,22	R\$ 267,05
13	8,09	1,37	0,2911	0,4329	2,355	R\$ 163.315,53	R\$ 2.041,44
14	33,20	0,84	0,3883	0,5106	1,251	R\$ 133.473,76	R\$ 1.112,28
15	18,10	0,61	0,5683	0,6546	1,497	R\$ 127.982,07	R\$ 1.706,43
16	33,20	1,33	0,2236	0,3789	1,251	R\$ 79.239,44	R\$ 825,41
17	33,20	1,06	0,3153	0,4522	1,251	R\$ 90.625,56	R\$ 985,06
18	33,20	0,87	0,3782	0,5026	1,251	R\$ 142.326,55	R\$ 1.094,82
19	18,10	1,48	0,2140	0,3712	1,251	R\$ 42.858,50	R\$ 808,65
20	18,10	0,93	0,4387	0,5509	1,497	R\$ 162.281,96	R\$ 1.436,12
21	18,10	0,90	0,4513	0,5610	1,497	R\$ 216.441,03	R\$ 1.462,44
22	18,10	1,16	0,3457	0,4765	1,497	R\$ 204.955,24	R\$ 1.242,15
23	33,20	1,06	0,3153	0,4522	1,251	R\$ 137.908,47	R\$ 985,06
24	33,20	1,19	0,2705	0,4164	1,497	R\$ 62.960,04	R\$ 1.085,52
25	18,10	0,61	0,5683	0,6546	1,497	R\$ 204.771,31	R\$ 1.706,43
26	18,10	1,06	0,3865	0,5092	1,497	R\$ 197.778,81	R\$ 1.327,37
27	8,09	1,33	0,3077	0,4462	2,355	R\$ 441.854,93	R\$ 2.104,07
28	18,10	1,26	0,3033	0,4426	2,355	R\$ 150.289,72	R\$ 2.087,36
29	18,10	0,84	0,4760	0,5808	1,497	R\$ 151.402,55	R\$ 1.514,03
30	18,10	0,99	0,4129	0,5303	1,497	R\$ 146.539,29	R\$ 1.382,45
31	33,20	1,48	0,1746	0,3397	1,251	R\$ 105.803,44	R\$ 739,88
32	8,09	0,11	0,8685	0,8948	2,154	R\$ 312.641,24	R\$ 3.859,77
33	8,09	1,12	0,4034	0,5227	2,355	R\$ 209.522,63	R\$ 2.464,97
34	33,20	1,48	0,1746	0,3397	2,154	R\$ 86.437,74	R\$ 1.465,05

DO TERRENO

Para o cálculo de avaliação do terreno, foi empregada a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos-2019 – do IBAPE-SP.

O Valor do Terreno será determinado pela expressão a seguir:

VT = VU / {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]} x At

Onde:
Vu= Valor Básico unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma=avaliando, após ajuste por fatores).
R\$ 1.976,95 / m²
VT = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma) .
At = Área do terreno = 122,50 m² -

VALOR TOTAL DO TERRENO – VT = R\$ 242.176,09

AMOSTRAS

AMOST.	VALOR DO TERRENO	VALOR DO TERRENO/ M²	Foferta Fo	VALOR DO UNIT.x Fo M²	FATORES					VALOR UNIT. HOMOG.
					FLOC	FTEST.	FÁREA	FTOP.	FHOM.	
AVAL.	R\$242.176,09									R\$ 1.976,95
1	R\$ 292.374,36	R\$ 2.784,52	0.90	R\$ 2.506,07	0,99	1,00	0,96	1,00	1,04	R\$ 2.606,25
2	R\$ 384.554,94	R\$ 1.538,22	0.90	R\$ 1.384,40	0,96	1,00	1,20	1,00	1,16	R\$ 1.599,60
3	R\$ 80.439,44	R\$ 1.182,93	0.90	R\$ 1.064,64	0,95	1,32	0,86	1,00	1,31	R\$ 1.391,64
4	R\$ 625.394,32	R\$ 2.452,53	0.90	R\$ 2.207,27	0,94	1,00	1,20	0,95	1,08	R\$ 2.376,00
5	R\$ 145.205,94	R\$ 968,04	0.90	R\$ 871,24	0,94	1,15	1,05	1,00	1,06	R\$ 921,02
6	R\$ 268.413,55	R\$ 1.877,02	0.90	R\$ 1.689,32	0,96	1,15	1,04	1,00	1,08	R\$ 1.828,55
7	R\$ 280.827,92	R\$ 926,82	0.90	R\$ 834,14	0,86	1,00	1,25	1,00	1,02	R\$ 848,70
8	R\$ 472.021,77	R\$ 3.776,17	0.90	R\$ 3.398,56	0,98	1,00	1,01	1,00	0,98	R\$ 3.332,72
9	R\$ 468.901,41	R\$ 3.751,21	0.90	R\$ 3.376,09	0,94	1,00	1,01	1,00	0,94	R\$ 3.177,04
10	R\$ 328.050,40	R\$ 2.624,40	0.90	R\$ 2.361,96	0,94	1,00	1,01	1,00	0,94	R\$ 2.222,71
11	R\$ 341.798,73	R\$ 1.367,19	0.90	R\$ 1.230,48	0,94	1,00	1,20	1,00	1,14	R\$ 1.400,29
12	R\$ 825.431,78	R\$ 3.751,96	0.90	R\$ 3.376,77	0,98	0,48	1,16	1,00	0,71	R\$ 2.391,35
13	R\$ 346.684,47	R\$ 2.889,04	0.90	R\$ 2.600,13	0,91	1,00	0,99	0,95	0,88	R\$ 2.283,98
14	R\$ 516.526,24	R\$ 4.132,21	0.90	R\$ 3.718,99	0,95	1,00	1,01	1,00	0,95	R\$ 3.534,60
15	R\$ 352.017,93	R\$ 2.838,85	0.90	R\$ 2.554,97	0,94	0,77	1,00	1,00	0,85	R\$ 2.181,60
16	R\$ 380.760,56	R\$ 1.586,50	0.90	R\$ 1.427,85	0,98	0,50	1,18	1,00	0,69	R\$ 983,12
17	R\$ 459.374,44	R\$ 2.718,19	0.90	R\$ 2.446,37	0,86	0,41	1,08	0,95	0,65	R\$ 1.588,08
18	R\$ 167.673,45	R\$ 1.341,39	0.90	R\$ 1.207,25	0,93	1,00	1,01	1,00	0,94	R\$ 1.128,98
19	R\$ 507.141,50	R\$ 1.754,81	0.90	R\$ 1.579,33	0,97	1,00	1,24	1,00	1,14	R\$ 1.792,55
20	R\$ 187.718,04	R\$ 1.501,74	0.90	R\$ 1.351,57	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	R\$ 1.358,41
21	R\$ 178.558,97	R\$ 934,86	0.90	R\$ 841,38	0,96	1,00	1,12	1,00	0,89	R\$ 749,00
22	R\$ 375.044,76	R\$ 1.500,18	0.90	R\$ 1.350,16	0,95	1,00	1,20	1,00	1,15	R\$ 1.546,99
23	R\$ 342.091,53	R\$ 2.280,61	0.90	R\$ 2.052,55	0,98	1,00	1,05	1,00	0,94	R\$ 1.932,04
24	R\$ 327.039,96	R\$ 2.595,56	0.90	R\$ 2.336,00	0,96	1,00	1,01	1,00	0,96	R\$ 2.246,16
25	R\$ 445.228,69	R\$ 6.016,60	0.90	R\$ 5.414,94	0,93	0,88	0,88	1,00	1,08	R\$ 5.861,36
26	R\$ 422.221,19	R\$ 3.127,56	0.90	R\$ 2.814,81	0,93	1,00	1,02	1,00	0,92	R\$ 2.592,81
27	R\$ 273.145,07	R\$ 2.185,16	0.90	R\$ 1.966,64	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	R\$ 1.976,60
28	R\$ 399.710,28	R\$ 2.664,74	0.90	R\$ 2.398,26	0,93	1,00	1,05	1,00	0,89	R\$ 2.146,24
29	R\$ 278.597,45	R\$ 782,58	0.90	R\$ 704,32	0,96	1,00	1,31	1,00	1,10	R\$ 774,37
30	R\$ 408.460,71	R\$ 3.267,69	0.90	R\$ 2.940,92	0,95	1,00	1,01	1,00	0,96	R\$ 2.810,38
31	R\$ 374.196,56	R\$ 1.918,96	1,00	R\$ 1.918,96	0,92	0,50	1,12	0,95	0,62	R\$ 1.199,19
32	R\$ 275.358,76	R\$ 3.278,08	0.90	R\$ 2.950,27	1,00	1,50	0,91	1,00	1,40	R\$ 4.142,22
33	R\$ 270.477,37	R\$ 2.704,77	0.90	R\$ 2.434,30	0,94	1,00	0,95	1,00	1,01	R\$ 2.447,41
34	R\$ 563.562,26	R\$ 2.300,25	0.90	R\$ 2.070,23	0,94	0,50	1,19	0,95	0,59	R\$ 1.213,53

*Amostras Saneadas

XIII- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do Imóvel está calculado pela soma do Valor do Terreno e Valor das Benfeitorias, com todos os índices e fatores aplicados, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

PORTANTO:

$$VI = R\$ 242.176,09 + R\$ 75.543,60 = R\$ 317.719,69$$

$$VI = R\$ 317.700,00$$

XIV - CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisados os documentos apresentados, e levantados os elementos amostrais, e conforme as Normas e Legislação vigente, que serviram como fundamentação para os todos os cálculos que fecharam este Laudo de Avaliação, pode se concluir que o Valor do Imóvel avaliado em números redondos é de:

$$VI = R\$ 317.700,00$$

Para o mês de **AGOSTO/2024**

XV - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, o presente Laudo de Avaliação está sendo encerrado, composto de 33 folhas, devidamente assinado, e 09 Anexos, num total de **52** páginas, com todas as folhas rubricadas digitalmente por esta signatária.

São Paulo, 15 de agosto de 2.024.

ZELIA ALVES PINTO
SAID:83879617872

Assinado de forma digital por ZELIA
ALVES PINTO SAID:83879617872
Dados: 2024.08.18 12:33:20 -03'00'

ZELIA ALVES PINTO, ENG^a CIVIL

PERÍTA JUDICIAL

CREA 0601010818

ART 2620241422175

REFERÊNCIAS

[NBR 14653-2 - 2004 - Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.pdf - Google Drive](#)

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/iptu/>

<https://ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011/2019.pdf>

http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834643-VEIU_0410_2019

<http://www.indicefiscal.com.br/indicefiscal/uf/default.aspx>

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Dias+Penteado,+103+-+Jardim+Maringa,+S%C3%A3o+Paulo+>

ANEXO I - HISTÓRICO DA EDIFICAÇÃO

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte:

057.199.0029-2

Local do Imóvel:

R DIAS PENTEADO,00103 JD MARINGA

CEP:

03524-020

Código do Logradouro:

05854-8

Mensagem:

Imóvel Regular no CEDI.

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
20/02/1982		1981	1-REGULAR	*****	5,00	123	80	1,0000
04/07/1994	L 11.522/94	1981	1-REGULAR	*****	5,00	123	80	1,0000
13/09/2002	L 13.558/03	1981	1-REGULAR	*****	5,00	123	80	1,0000

Página: 1

ANEXO II – CADASTRO DE IMÓVEL TOMBADO - CIT

 prefeitura.sp.gov.br



Coordenação Municipal de Cultura (Cultura)

CIT - Cadastro de Imóveis Tombados
(tombados e/ou em processo de tombamento e suas áreas envoltórias)

[> Home](#)
[> Consulta ao Cadastro](#)
[> Legislação](#)
[> Formulário](#)

Código do IPTU informado: 057.199.0029-2

Informações Complementares

Não consta informação sobre legislação de preservação para o Código do IPTU pesquisado. Esta informação não vale como documento oficial.



OBS.: O imóvel avaliando não consta como imóvel tombado .

ANEXO III- VALOR VENAL DE REFERÊNCIA

 prefeitura.sp.gov.br



Secretaria Municipal da Fazenda (SEF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)

05719900292

Data

09/08/2024

SQL	Valor	Endereço
057.199.0029.2	198.792,00	R DIAS PENTEADO, 00103 JD MARINGA 03524-020

Pesquisar

Limpar

Voltar

ANEXO IV- IPTU –CERTIDÃO DADOS CADASTRAIS



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 057.199.0029-2

Local do Imóvel:
R DIAS PENTEADO, 103
JO MARINGA CEP 03524-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DIAS PENTEADO, 103
JO MARINGA CEP 03524-020

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 123
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 123

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 80
Área ocupada pela construção (m²): 80
Ano da construção corrigido: 1981

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 1.038,00
- da construção: 1.676,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 127.674,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 26.816,00
Base de cálculo do IPTU: 154.490,00



Dados cadastrais do terreno:
Testada (m): 5,00
Fração ideal: 1,0000

Dados cadastrais da construção:
Padrão da construção: 1-A
Uso: residência

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 07/11/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 09/08/2024
Número do Documento: 2.2024.003184544-0
Solicitante: ZELIA ALVES PINTO SAID (CPF 838.796.178-72)

ANEXO V- IPTU –NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
057.199.0029-2	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R DIAS PENTEADO, 103
JD MARINGÁ CEP 03524-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DIAS PENTEADO, 103
JD MARINGÁ CEP 03524-020

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
ISENÇÃO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	123
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	123
Testada (m):	5,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	80
Área ocupada pela construção (m²):	80
Ano da construção corrigido:	1981
Padrão da construção:	1-A
Uso:	residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	DEDUÇÃO	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO	80	1.878,00	0,2000	CONSTRUÇÃO	28.816,00	ESPECIAL 1,000000 = (A)
TERRENO INCORP	123	1.038,00	1,0000	TERRENO INCORPORADO	127.674,00	ESPECIAL 1,000000 = (B)
TERRENO NÃO INCORP				TERRENO NÃO INCORPORADO		ESPECIAL = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DEDUÇÃO	ALÍQUOTA	DEDUÇÃO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÃO	IMPOSTO A PAGAR
0,010	0,00	0,00	0,000000	0,00	0,00	0,00 = (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DEDUÇÃO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÃO	IMPOSTO A PAGAR
						0,00 = (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTATAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão: 06/07/2024
Número do Documento: 1.2024.002650965-5
Solicitante: ZELIA ALVES PINTO SAID (CPF 838.796.178-72)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 04/10/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA NUNES VIDAL SANTOS, liberado nos autos em 19/08/2024 às 11:07 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002202-97.2021.8.26.0006 e código gqghstsz.

ANEXO VI – MATRÍCULA REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro 16º Registro de Imóveis de São Paulo - SP **LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL

REGISTRO 200.909 FICHA 01 CNM - 111278.2.0200909.03
São Paulo, 12 de setembro de 2023

IMÓVEL: UM TERRENO situado na Rua Dias Penteados nº 103, antiga Rua 28, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, e seu terreno metade do Lote 01 da Quadra 37, do Jardim Maringá, medindo 5,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, do lado que confronta com a outra metade do lote e 24,00m do lado que confronta com o lote 02, e nos fundos mede 5,00m, confronta com o lote 04, contendo a área de 122,50m².

CONTRIBUINTE: 057.199.0029-2

PROPRIETÁRIOS: CARLOS MATTIELLO, brasileiro, funileiro, e sua mulher TEREZINHA DE JESUS MATTIELLO, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dias Penteados nº 103, Vila Matilde.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 131.721 de 01 de setembro de 1971, do 9º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital.

Selo Digital: 11127831116CF000635962237

Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
Oficial

AV-1/200.909 - PENHORA

Averbado em 12 de setembro de 2023 - Prenotação nº 635.962 de 31/08/2023

Selo Digital: 11127833116CF20063596223Z

De conformidade com a Certidão de Penhora Online datada de 30 de agosto de 2023, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem:- 00022029720218260006, movida por MARCOS ANTONIO AVILA, CPF nº 077.987.458-74, contra IVALDO JOÃO DE OMENA, CPF nº 873.396.928-00, CARLOS MATTIELLO, CPF nº 104.881.038-00 e THEREZINHA DE JESUS MATTIELLO, CPF nº 254.134.538-09, produzida eletronicamente, conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida por ordem do MM. Juiz de Direito da 2ª Ofício Cível do Foro Regional - Penha de França, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o imóvel desta

continua no verso

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO 200.909 FICHA 01 CNM - 111278.2.0200909.03
VERSÃO

matricula, de propriedade de CARLOS MATTIELLO e sua mulher THEREZINHA DE JESUS MATTIELLO, já qualificados, foi PENHORADO para a garantia da dívida no valor de R\$44.052,63.-

Figurando como depositário: CARLOS MATTIELLO, já qualificado.

Luciana Bocuzzi *Luciana Bocuzzi*
Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

ANEXO VII – FICHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTO 2		PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS															
IMÓVEL		CASA		CÓDIGO		CF42268		DATA: 09/07/2024									
INFORMANTE		FONTE: IMOBILIÁRIA		CARLOS FERRARI IMÓVEIS				FONE: (11)2287-6666									
- https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-250m2-RS480000/id-13084530/																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO			OFERTA X VENDA								
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO	RUA SÃO PRÓSPERO			104		ZONA	ZM	SQL	057	267	0035-1						
BAIRRO	JD. MARINGÁ	CODLOG		16.662-6		ÍNDICE FISCAL			R\$1.081,00 /M²								
MUNICÍPIO	SÃO PAULO			UF	SP	TIPO DE EDIFICAÇÃO			CASA								
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 384.554,94				VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 95.445,06									
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		129,00 M²		PADRÃO	1C						
ÁREA DO TERRENO		250,00 M²				USO	RESIDENCIA	CONSERVAÇÃO		Ec=33.20							
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1967-57		IDADE APAR.	57						
TESTADA		10,00 M				DORMITÓRIO		4		BANHº	1						
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SIMPLES-1,251		IPTU		R\$775,80		R\$ 480.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 1.538,22															
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		MÉDIO-1,903		IPTU		R\$0		R\$ 380.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 1.182,93															

ELEMENTO 4		PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS															
IMÓVEL		CASA		CÓDIGO		CA00600		DATA: 09/07/2024									
INFORMANTE		FONTE: IMOBILIÁRIA		COROA REAL IMOVEIS LTDA				FONE: (11)2744-0100									
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-160m2-RS950000/id-17360537/																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO			OFERTA X VENDA								
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO	AV. MENDONÇA DRUMOND			201		ZONA	ZM	SQL	057	270	0014-9						
BAIRRO	JD. MARINGÁ	CODLOG		13.832-0		ÍNDICE FISCAL			R\$1.110,00 /M²								
MUNICÍPIO	SÃO PAULO			UF	SP	TIPO DE EDIFICAÇÃO			CASA								
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 625.394,32				VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 324.605,68									
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO				ÁREA EDIFICADA		110,00 M²		PADRÃO	1C						
ÁREA DO TERRENO		255,00 M²				USO	RESIDENCIA	CONSERVAÇÃO		Ec=8,09							
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1973-51		IDADE APAR.	10						
TESTADA		10,00 M				DORMITÓRIO		2		BANHº	3						
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SUPERIOR-2,656		IPTU		R\$3.355,70		R\$ 950.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 2.452,53															

ELEMENTO 6				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		CA0561		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		BONS TEMPOS IMOVEIS				FONE: (11)2791-9771							
- https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-R\$510000/id-11956999/?gal=1																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA IPIRÁ		210		ZONA		ZM		SQL		057		286		0071-9	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		09.275-4		ÍNDICE FISCAL				R\$1.082,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO				UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA			
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 268.413,55				VALOR DA BENFEITORIA				R\$ 241.586,45							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, DECLIVE				ÁREA EDIFICADA		113,00 M²		PADRÃO		1C					
ÁREA DO TERRENO		143,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec= 18,10					
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1984-40		IDADE APAR.		15					
TESTADA		5,00M				DORMITÓRIO		4		BANHº		2		VAGA		2	
																	
VALORES												VALOR TOTAL DO IMÓVEL					
PADRÃO		MÉDIO-1,903		IPTU		R\$239,48		R\$ 510.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 1.877,02															

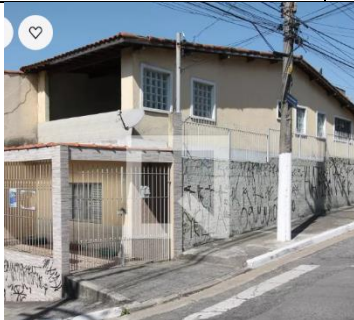
ELEMENTO 10				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS							
IMÓVEL		CASA		CÓDIGO		S00569		DATA: 09/07/2024			
INFORMANTE		FONTE: IMOBILIÁRIA		DOUTOR IMÓVEIS		FONE: (11)2958-0103					
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-100m2-RS550000/id-15250077/											
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO		OFERTA X VENDA			
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO					
ENDEREÇO	RUA PAES DE LINHARES		448		ZONA	ZM	SQL	057	258	0065-2	
BAIRRO	JD. MARINGÁ		CODLOG	15.305-2	ÍNDICE FISCAL			R\$1.109,00 /M²			
MUNICÍPIO	SÃO PAULO		UF	SP	TIPO DE EDIFICAÇÃO			CASA			
TERRENO						BENFEITORIAS					
VALOR DO TERRENO		R\$ 327.140,43				VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 222.859,57			
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		80,00 M²	PADRÃO		1-C
ÁREA DO TERRENO			375,00 M²		USO		RESIDENCIA	CONSERVAÇÃO		Ec=8,09	
SITUAÇÃO NA QUADRA			MEIO		ANO CONSTR.		2010-14	IDADE APAR.		12	
TESTADA			15,00M		DORMITÓRIO		2	BANHº	3	VAGA	2

		
---	---	---

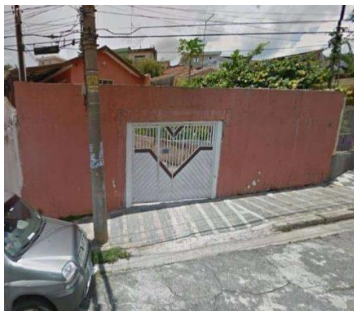
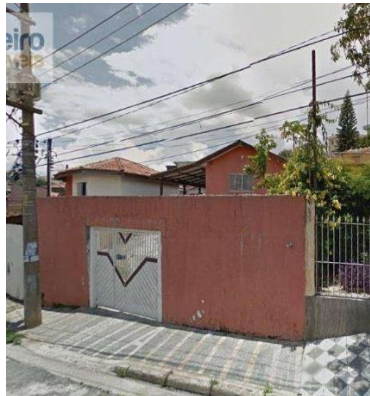
VALORES				VALOR TOTAL DO IMÓVEL			
PADRÃO	MÉDIO-1,903	IPTU	R\$0	R\$ 550.000,00			
VALOR POR M²		R\$ 2.617,12					

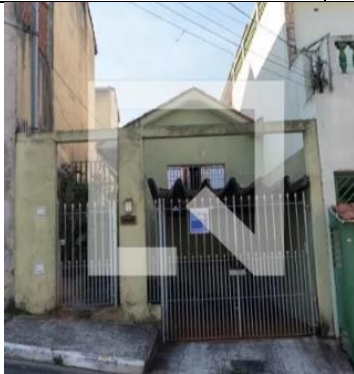
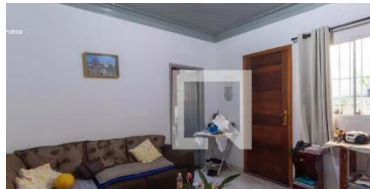
ELEMENTO 12		PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS												
IMÓVEL		CASA		CÓDIGO		RI 1618801		DATA: 09/07/2024						
INFORMANTE		FONTE: IMOBILIÁRIA		R.I. CASA		FONE: (11)4175-1622								
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-jardim-maringa-220m2-RS850000/id-21680766/?gal=1														
DESCRIÇÃO					TIPO DE TRANSAÇÃO			OFERTA X VENDA						
LOCALIZAÇÃO:					CADASTRO									
ENDEREÇO	RUA MIN. CARLOS MAXIMILIANO			125	ZONA	ZM	SQL	057	266	0020-7				
BAIRRO	JD. MARINGÁ	CODLOG	04.392-3		ÍNDICE FISCAL			R\$1.057,00 /M²						
MUNICÍPIO	SÃO PAULO		UF	SP	TIPO DE EDIFICAÇÃO			CASA						
TERRENO					BENFEITORIAS									
VALOR DO TERRENO		R\$ 825.293,65			VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 24.706,35							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE			ÁREA EDIFICADA		92,00 M²	PADRÃO	1-A					
ÁREA DO TERRENO		220,00 M²			USO	RESIDENCIA	CONSERVAÇÃO	Ec=52,60						
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO			ANO CONSTR.	1950-74	IDADE APAR.	74						
TESTADA		10,50 M			DORMITÓRIO	BANHº		VAGA	2					
														
VALORES					VALOR TOTAL DO IMÓVEL									
PADRÃO	ECONÔMICO-MIN-0,919	IPTU	R\$224,76		R\$ 850.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 3.751,33												

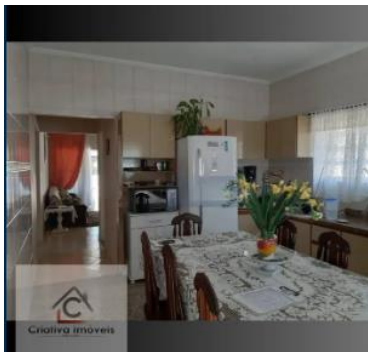
ELEMENTO 13		PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS												
IMÓVEL		CASA		CÓDIGO		CA00619		DATA: 09/07/2024						
INFORMANTE		FONTE: IMOBILIÁRIA		CORDA REAL IMOVEIS LTDA		FONE: (11)2744-0100								
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-90m2-RS510000/id-17360501/?gal=1														
DESCRIÇÃO					TIPO DE TRANSAÇÃO			OFERTA X VENDA						
LOCALIZAÇÃO:					CADASTRO									
ENDEREÇO	RUA TEODORO LORENCINI			218	ZONA	ZM	SQL	057	261	0016-6				
BAIRRO	JD. MARINGÁ	CODLOG	18.810-7		ÍNDICE FISCAL			R\$1.137,00 /M²						
MUNICÍPIO	SÃO PAULO		UF	SP	TIPO DE EDIFICAÇÃO			CASA						
TERRENO					BENFEITORIAS									
VALOR DO TERRENO		R\$ 346.684,47			VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 163.315,53							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO			ÁREA EDIFICADA		80,00 M²	PADRÃO	1A					
ÁREA DO TERRENO		120,00 M²			USO	RESIDENCIA	CONSERVAÇÃO	Ec=8,09						
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO			ANO CONSTR.	1970-54	IDADE APAR.	10						
TESTADA		5,00M			DORMITÓRIO	2	BANHº	3	VAGA	2				
														
VALORES					VALOR TOTAL DO IMÓVEL									
PADRÃO	MÉDIO-2,355	IPTU	R\$0		R\$ 510.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 2.889,04												

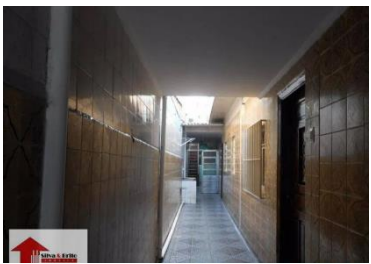
ELEMENTO 15				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		1462669		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		SILVA E BRITO				FONE: (11)2783-7377							
https://www.quintoandar.com.br/imovel/894162669/COMPRAR/CASA-3-QUARTOS-JARDIM-MARINGA-SAO-PAULO																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA CUSTÓDIO LOBO		18		ZONA		ZEU		SQL		057		289		0015-1	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		05.642-1		ÍNDICE FISCAL				R\$ 1.108,00/M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO				UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA			
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 351.298,38				VALOR DA BENFEITORIA				R\$ 128.701,72							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		75,00 M²		PADRÃO		1-B					
ÁREA DO TERRENO		124,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		EC=18,10					
SITUAÇÃO NA QUADRA		ESQUINA				ANO CONSTR.		1994-30		IDADE APAR.		15					
TESTADA		6,50M				DORMITÓRIO		3		BANHº		2		VAGA		1	
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SIMPLES-1.497		IPTU		R\$ 0		R\$ 480.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 2.833,05															

ELEMENTO 17				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		CA0778		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		ETCARMO NEGÓCIOS IMOB				FONE: (11)2217-2394							
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-125m2-RS550000/id-20241368/																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO			OFERTA X VENDA								
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA WALTER SCAGLIONE		30		ZONA		ZM		SQL		057		292		0014-5	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		19.923-0		ÍNDICE FISCAL				R\$1.207,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA					
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 459.374,44				VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 90.625,56									
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO				ÁREA EDIFICADA		92,00 M²		PADRÃO		1C					
ÁREA DO TERRENO		169,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec=33,20					
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1979-45		IDADE APAR.		18					
TESTADA		12,30M				DORMITÓRIO		2		BANHº		1		VAGA		2	
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SIMPLES-1.251		IPTU		R\$0		R\$ 550.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 2.718,19															

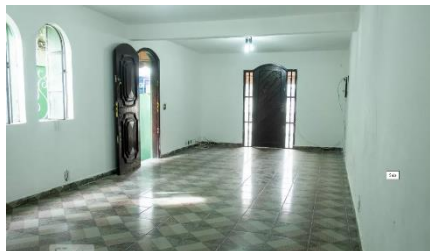
ELEMENTO 19				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		CA0274		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		PARCEIRO IMÓVEIS				FONE: (11)3926-2610							
- https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-360m2-RS550000/id-20045516/																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA IPIRÁ		135		ZONA		ZM		SQL		057		287		0012-8	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		09.275-4		ÍNDICE FISCAL				R\$1.075,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO				UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA			
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 507.141,50				VALOR DA BENFEITORIA				R\$ 42.858,50							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		53,00 M²		PADRÃO		1 A					
ÁREA DO TERRENO		289,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec= 18,10					
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1967-57		IDADE APAR.		25					
TESTADA		10,00M				DORMITÓRIO		2		BANHº		3		VAGA		8	
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SIMPLES-1.251		IPTU		R\$209,64		R\$ 550.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 1.754,81															

ELEMENTO 20				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		1766516		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		QUINTO ANDAR				FONE: (11)4020-1955							
- https://www.quintoandar.com.br/imovel/894466516/comprar/casa-2-quartos-jardim-maringa-sao-paulo																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA DIAS PENTEADO		93		ZONA		ZM		SQL		057		199		0022-5	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		05.854-8		ÍNDICE FISCAL				R\$1.038,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA					
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 187.718,04				VALOR DA BENFEITORIA				R\$ 162.281,96							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		113,00 M²		PADRÃO		1C					
ÁREA DO TERRENO			125,00 M²			USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec=18,10					
SITUAÇÃO NA QUADRA			MEIO			ANO CONSTR.		1983-41		IDADE APAR.		41					
TESTADA			5,00M			DORMITÓRIO		2		BANHº		2		VAGA		1	
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SIMPLES-1.497		IPTU		R\$0		R\$ 350.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 1.501,74															

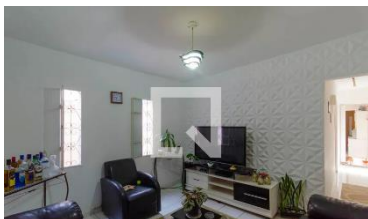
ELEMENTO 22				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS							
IMÓVEL		CASA		CÓDIGO		4991		DATA: 09/07/2024			
INFORMANTE		FONTE: IMOBILIÁRIA		NOVA CRIATIVA IMOVEIS		FONE: (11)2746-9797					
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-maringa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS580000-id-2719491100/											
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO		OFERTA X VENDA			
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO					
ENDEREÇO		RUA DIAS PENTEADO		201		ZONA		ZM		SQL	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		05.854-8		ÍNDICE FISCAL		R\$1.092,00 /M²	
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO		CASA	
TERRENO						BENFEITORIAS					
VALOR DO TERRENO		R\$ 375.044,76				VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 204.955,24			
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		165,00 M²		PADRÃO	
ÁREA DO TERRENO		250,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO	
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1976-48		IDADE APAR.	
TESTADA		10,00M				DORMITÓRIO		3		BANHO	
								2		VAGA	
								3			
											
											
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL					
PADRÃO		SIMPLES-1.497		IPTU		R\$2.632,50		R\$ 580.000,00			
VALOR POR M²		R\$ 1.500,18									

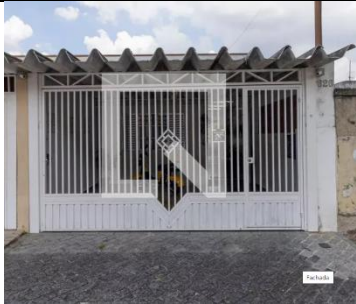
ELEMENTO 23				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS							
IMÓVEL		CASA		CÓDIGO		0100		DATA: 09/07/2024			
INFORMANTE		FONTE: IMOBILIÁRIA		SILVA E BRITO IMOVEIS		FONE: (11)2783-7377					
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-jardim-maringa-zona-leste-sao-paulo-sp-125m2-id-2644073901/											
DESCRIÇÃO				TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA			
LOCALIZAÇÃO:				CADASTRO							
ENDEREÇO	RUA DIAS PENTEADO		336		ZONA	ZM	SQL	057	257	0037-2	
BAIRRO	JD. MARINGÁ	CODLOG	05.854-8		ÍNDICE FISCAL			R\$1.063,00 /M²			
MUNICÍPIO	SÃO PAULO		UF	SP	TIPO DE EDIFICAÇÃO			CASA			
TERRENO				BENFEITORIAS							
VALOR DO TERRENO		R\$ 341.316,18		VALOR DA BENFEITORIA			R\$ 138.683,92				
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, DECLIVE		ÁREA EDIFICADA		140,00 M²		PADRÃO		1 C	
ÁREA DO TERRENO		150,00 M²		USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec=33,20	
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO		ANO CONSTR.		1979-45		IDADE APAR.		30	
TESTADA		5,00M		DORMITÓRIO		1		BANHº		1 VAGA 2	
											
VALORES				VALOR TOTAL DO IMÓVEL							
PADRÃO		SIMPLES-1.251		IPTU		R\$184,88		R\$ 480.000,00			
VALOR POR M²		R\$ 2.275,44									

ELEMENTO 24				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		1035888		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		QUINTO ANDAR				FONE: (11)4020-1955							
https://www.quintoandar.com.br/imovel/893735888/comprar/casa-2-quartos-vila-matilde-sao-paulo																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA AUGUSTO DE MENDONÇA		291		ZONA		ZM		SQL		057		202		0083-5	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		02.526-7		ÍNDICE FISCAL				R\$1.083,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA					
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 327.039,96				VALOR DA BENFEITORIA				R\$ 62.960,04							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, DECLIVE				ÁREA EDIFICADA		58,00 M²		PADRÃO		1 A					
ÁREA DO TERRENO		126,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec=33,20					
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1975-49		IDADE APAR.		49					
TESTADA		5,00M				DORMITÓRIO		2		BANHº		1 VAGA		4			
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SIMPLES-1.497		IPTU		R\$0		R\$ 390.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 2.595,56															

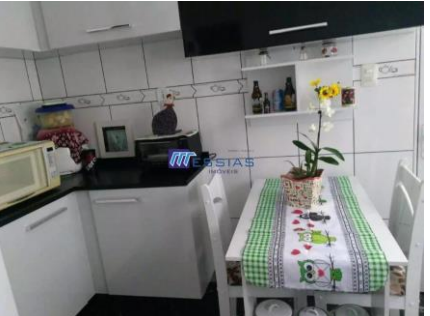
ELEMENTO 26				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		931162		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		QUINTO ANDAR				FONE: (11)4020-1955							
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-dalila-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-R\$640000-id-2601091573/																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA AUGUSTO DE MENDONÇA		420		ZONA		ZM		SQL		057		201		0094-6	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		02.526-7		ÍNDICE FISCAL				R\$1.111,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO				UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA			
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 421.109,23				VALOR DA BENFEITORIA				R\$ 198.890,77							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		149,00 M²		PADRÃO		1 C					
ÁREA DO TERRENO		135,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec=18,10					
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1979-45		IDADE APAR.		35					
TESTADA		5,00M				DORMITÓRIO		3		BANHº		2		VAGA		2	
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SIMPLES-1.497		IPTU		R\$ 321,66		R\$ 620.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 3.119,33															

ELEMENTO 27				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		1782952		DATA: 19/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		QUINTO ANDAR				FONE: (11)4020-1955							
- https://www.quintoandar.com.br/imovel/894482952/comprar/casa-4-quartos-jardim-maringa-sao-paulo																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA DIAS PENTEADO		97		ZONA		ZM		SQL		057		199		0021-7	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		05.854-8		ÍNDICE FISCAL				R\$1.038,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA					
TERRENO						BENFEITÓRIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 273.145,07				VALOR DA BENFEITORIA				R\$ 441.754,93							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		210,00 M²		PADRÃO		1B					
ÁREA DO TERRENO		125,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec=8,09					
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1971-53		IDADE APAR.		15					
TESTADA		5,00M				DORMITÓRIO		4		BANHº		5		VAGA		2	
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		MÉDIO-2,355		IPTU		R\$0		R\$ 715.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 2.185,16															

ELEMENTO 28				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		938419		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		QUINTO ANDAR				FONE: (11)4020-1955							
https://www.quintoandar.com.br/imovel/893638419/comprar/casa-2-quartos-vila-dalila-sao-paulo?f																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		AV.PDE LOURENÇO		259		ZONA		ZM		SQL		057		182		0047-5	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		12.012-0		ÍNDICE FISCAL				R\$1.116,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA					
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 399.710,28				VALOR DA BENFEITORIA				R\$ 150.289,72							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		72,00 M²		PADRÃO		1A					
ÁREA DO TERRENO		150,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec=18,10					
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1973-51		IDADE APAR.		20					
TESTADA		5,00M				DORMITÓRIO		2		BANHº		1		VAGA		1	
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		MÉDIO-2,355		IPTU		R\$0		R\$ 550.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 2.664,74															

ELEMENTO 30				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		1731654		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		QUINTO ANDAR				FONE: (11)4020-1955							
- https://www.quintoandar.com.br/imovel/894431654/comprar/casa-3-quartos-vila-dalila-sao-paulo																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		AV.PDE LOURENÇO		626		ZONA		ZM		SQL		057		203		0026-0	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		12.012-0		ÍNDICE FISCAL				R\$1.092,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA					
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 408.460,71				VALOR DA BENFEITORIA				R\$ 146.539,29							
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, DECLIVE				ÁREA EDIFICADA		106,00 M²		PADRÃO		1 C					
ÁREA DO TERRENO		125,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		Ec=18,10					
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1981-43		IDADE APAR.		20					
TESTADA		5,00M				DORMITÓRIO		3		BANHº		2		VAGA		2	
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SIMPLES-1.497		IPTU		R\$47,42		R\$ 555.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 3.267,69															

ELEMENTO 31				PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS													
IMÓVEL				CASA		CÓDIGO		VENDIDO		DATA: 09/07/2024							
INFORMANTE				FONTE: IMOBILIÁRIA		MESSIAS IMÓVEIS				FONE: (11)2651-2000							
https://www.messiasimoveis.com.br																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO				OFERTA X VENDA							
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA NOVA SERRANA		162		ZONA		ZM		SQL		057		269		0001-4	
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		14.795-8		ÍNDICE FISCAL				R\$1.129,00 /M²					
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO				CASA					
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 374.196,56				VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 105.803,44									
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO				ÁREA EDIFICADA		143,00 M²		PADRÃO		1 C					
ÁREA DO TERRENO		195,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO		EC=33,20					
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1967-57		IDADE APAR.		40					
TESTADA		10,00M				DORMITÓRIO		3		BANHº		1		VAGA		2	
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		SIMPLES-1.251		IPTU		R\$225,32		R\$ 480.000,00(VENDIDA)									
VALOR POR M²		R\$ 1.918,96															

ELEMENTO 33		PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS															
IMÓVEL		CASA		CÓDIGO		SO3256-MEA		DATA: 09/07/2024									
INFORMANTE		FONTE: IMOBILIÁRIA		MESSIAS IMOVEIS				FONE: (11)2651-2000									
https://www.messiasimoveis.com.br/imovel/sobrado-sao-paulo-2-quartos-86-m/SO3256-MEA																	
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO			OFERTA X VENDA								
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO											
ENDEREÇO		RUA CUSTÓDIO LOBO		34		ZONA		ZM		SQL							
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		05.642-1		ÍNDICE FISCAL		R\$1.108,00 /M²							
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO		CASA							
TERRENO						BENFEITORIAS											
VALOR DO TERRENO		R\$ 270.477,37				VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 209.522,63									
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, ACLIVE				ÁREA EDIFICADA		85,00 M²		PADRÃO							
ÁREA DO TERRENO		100,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO							
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1977-47		IDADE APAR.							
TESTADA		5,00M				DORMITÓRIO		2		BANHO							
								2		VAGA							
										1							
																	
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL											
PADRÃO		MÉDIO-2,355		IPTU		R\$0		R\$ 480.000,00									
VALOR POR M²		R\$ 2.704,77															

ELEMENTO 34		PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS DIVERSOS											
IMÓVEL		CASA		CÓDIGO		CA 000015		DATA: 09/07/2024					
INFORMANTE		FONTE: IMOBILIÁRIA		LASTREAR				FONE: (11)97015-9212					
https://lastrearimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/jardimmaringa													
DESCRIÇÃO						TIPO DE TRANSAÇÃO			OFERTA X VENDA				
LOCALIZAÇÃO:						CADASTRO							
ENDEREÇO		RUA AMARO LOPES		28		ZONA		ZM		SQL			
BAIRRO		JD. MARINGÁ		CODLOG		01.023-5		ÍNDICE FISCAL		R\$1.093,00 /M²			
MUNICÍPIO		SÃO PAULO		UF		SP		TIPO DE EDIFICAÇÃO		CASA			
TERRENO						BENFEITORIAS							
VALOR DO TERRENO		R\$ 563.207,88				VALOR DA BENFEITORIA		R\$ 86.792,12					
CARACTERÍSTICAS		REGULAR, SECO, PLANO				ÁREA EDIFICADA		59,00 M²		PADRÃO			
ÁREA DO TERRENO		245,00 M²				USO		RESIDENCIA		CONSERVAÇÃO			
SITUAÇÃO NA QUADRA		MEIO				ANO CONSTR.		1967-57		IDADE APAR.			
TESTADA		10,00M				DORMITÓRIO		2		BANHO			
								1		VAGA			
										4			
													
VALORES						VALOR TOTAL DO IMÓVEL							
PADRÃO		MÉDIO-2,154		IPTU		R\$0		R\$ 650.000,00					
VALOR POR M²		R\$ 2.298,81											

34 ELEMENTOS AMOSTRAIS – LINKS

- 1 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-105m2-RS695000/id-20531568/?gal=1> - RUA ROSÁRIO DO SUL 144
- 2 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-250m2-RS480000/id-13084530/> - RUA SÃO PROSPERO 104
- 3 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-100m2-RS380000/id-22530142/> - RUA MARICÁ, 13
- 4 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-160m2-RS950000/id-17360537/> - AVENIDA MENDONÇA DRUMOND 201
- 5 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-175m2-RS450000/id-17378065/> - RUA LUPIONOPOLIS 484
- 6 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-RS510000/id-11956999/?gal=1> - RUA IPIRÁ Nº 210
- 7 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-241m2-RS550000/id-22179009/?gal=1> - RUA FERNANDES PORTO ALEGRE 911
- 8 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-dalila-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS570000-id-2728719647/> - RUA NHAMUNDA 258
- 9 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-240m2-RS667000/id-19221797/> - RUA PAIS DE LINHARES 574
- 10 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-100m2-RS550000/id-15250077/> - RUA PAIS DE LINHARES 448
- 11 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-120m2-RS600000/id-14424744/?gal=1> - RUA MINISTRO CARLOS MAXIMILIANO 314
- 12 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-jardim-maringa-220m2-RS850000/id-21680766/?gal=1> - RUA MINISTRO CARLOS MAXIMILIANO 125
- 13 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-90m2-RS510000/id-17360501/?gal=1> - RUA TEODORO LORENCINI 218
- 14 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-125m2-RS650000/id-22263414/> - RUA PAIS DE LINHARES 384
- 15 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894162669/comprar/casa-3-quartos-jardim-maringa-sao-paulo?> - RUA CUSTODIO LOBO 18
- 16 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-240m2-RS460000/id-20454846/> - RUA LÁZARO BUENO 172
- 17 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-125m2-RS550000/id-20241368/> - RUA WALTER SCALIONE 30
- 18 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maringa-zona-leste-sao-paulo-125m2-venda-RS310000-id-2721240852/> - RUA NOVA SERRANA DO LADO DO 61
- 19 - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-maringa-360m2-RS550000/id-20045516/> - RUA IPIRÁ 135
- 20 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894466516/comprar/casa-2-quartos-jardim-maringa-sao-paulo?>
RUA DIAS PENTEADO 93
- 21 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894545228/comprar/casa-4-quartos-jardim-maringa-sao-paulo?> - RUA MINISTRO CARLOS MAXIMILIANO 458 A
- 22 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-maringa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS580000-id-2719491100/> - RUA DIAS PENEADO 201
- 23 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-jardim-maringa-zona-leste-sao-paulo-sp-125m2-id-2644073901/> - RUA DIAS PENTEADO 336

- 24 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/893735888/comprar/casa-2-quartos-vila-matilde-sao-paulo?> - RUA AUGUSTO DE MENDONÇA 291ª
- 25 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/893259545/comprar/casa-2-quartos-vila-dalila-sao-paulo?> - RUA AUGUSTO DE MENDONÇA – DO LADO DO 284
- 26 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/893631162/comprar/casa-3-quartos-vila-dalila-sao-paulo?> - RUA AUGUSTO DE MENDONÇA 420 A
- 27 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894482952/comprar/casa-4-quartos-jardim-maringa-sao-paulo?> - RUA DIAS PENTEADO 97
- 28 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/893638419/comprar/casa-2-quartos-vila-dalila-sao-paulo?f> - AVENIDA PADRE LOURENÇO 259
- 29 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894360516/comprar/casa-2-quartos-jardim-maringa-sao-paulo?> - AVENIDA MENDONÇA DRUMOND 538
- 30 - <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894431654/comprar/casa-3-quartos-vila-dalila-sao-paulo> - AVENIDA PADRE LOURENÇO 326
- 31 - <https://www.messiasimoveis.com.br> - RUA NOVA SERRANA 162
- 32 - <https://www.messiasimoveis.com.br/imovel/sobrado-sao-paulo-2-quartos-84-m/SO4032-MEA> - RUA DANTON VAMPRÉ Nº 151
- 33 - <https://www.messiasimoveis.com.br/imovel/sobrado-sao-paulo-2-quartos-86-m/SO3256-MEA> - RUA CUSTODIO LOBO 34
- 34 - <https://lastrearimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/jardimmaringa> - RUA AMARO LOPES 28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA NUNES VIDAL SANTOS, liberado nos autos em 19/08/2024 às 11:07 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002202-97.2021.8.26.0006 e código gqghszsz.

[illegible]

ZELIA ALVES PINTO
SAID:83879617872

ANEXO IX – ART ANOT. RESPONS. TÉCNICA

Resolução nº 1.026/2008 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

2620241422175

1. Responsável Técnico

ZELIA ALVES PINTO SAID

Título Profissional: Engenheira Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2806473388

Registro: 0601010818-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: SÃO PAULO - TRIBUNAL DE JUSTIÇA - PERITO JUDICIAL

Endereço: Rua DOUTOR JOÃO RIBEIRO

Complemento:

Cidade: São Paulo

Contrato: PROCESSO Nº 0002202-97-2021 Celebrado em: 09/07/2024

Valor: R\$ 5940,00

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: 61.174.001/0001-83

Nº: 433

Bairro: PENHA DE FRANÇA

UF: SP

CEP: 03634-010

Vinculada à Art nº:

Tipologia de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua DIAS PENTEADO

Complemento:

Cidade: São Paulo

Data de Início: 09/07/2024

Previsão de Término: 31/12/2024

Coordenadas Geográficas: 23°32'46.9"S;46°32'57.6"W

Finalidade: Residencial

Proprietário: THOREZINHA DE JESUS MATTIELLO

Nº: 103

Bairro: JARDIM MARINGÁ

UF: SP

CEP: 03624-020

Código:

CPF/CNPJ: 254.134.538-06

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Levantamento	de imóveis para fins residenciais	100,00000	metro quadrado
		Avaliação	de imóveis para fins residenciais	100,00000	metro quadrado
Execução	2	Avaliação	obra/serviço não relacionado da modalidade AGROMENSURA	1,00000	unidade
		Coleta de Dados	de imóveis para fins residenciais	34,00000	unidade
		Laudos	de agrimensura legal	1,00000	unidade
		Avaliação	de levantamento topográfico	122,50000	metro quadrado
		Perícia	de imóveis	1,00000	unidade
		Laudos	de imóveis para fins residenciais	1,00000	unidade

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

5. Observações

Resolução nº 1.026/2008 - Anexo I - Modelo A
Página 2/2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, para determinar o VALOR DE MERCADO PARA VENDA, conforme edito do Processo nº0002202-97-2021-8, de 09/07/2024, sendo o Requerente: Marcos Antônio Ayala e Executado: Thorezinha de Jesus Mattiello e Carlos Mattiello. Classe - assunto: Compromisso de Sentença - Locação de Imóvel. Características do Imóvel: 1) Matricula nº006.928 - do SP RLL CAPITAL - São Paulo - IPTU nº005.159.0029-0 - Rua Dias Penteado nº 103 - CEP 03524-020 - Jardim Maringá - São Paulo - SP. - Área Construída DE 96,00 M² (960,00 M²) e Área de 100,00 M² - Área do Terreno 644m²(22,30 m²)

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

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SÃO PAULO 16 de AGOSTO de 2.024.

Local: data

ZELIA ALVES PINTO SAID:0601010818-SP

ZELIA ALVES PINTO SAID - CPF: 836.796.178-72

SÃO PAULO - TRIBUNAL DE JUSTIÇA - PERITO JUDICIAL - CPF/CNPJ: 61.174.001/0001-83

Valor ART R\$ 99,64 Registrada em: 16/08/2024 Valor Pago R\$ 99,64 Nossas Normas: 2620241422175 Versão do sistema Impresso em: 16/08/2024 17:02:32

9. Informações

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

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea.org.br ou www.crea.org.br

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

www.crea.org.br
Tel: 0800 017 15 11
E-mail: atendimento@crea.org.br Contato do site acima



ZELIA ALVES PINTO
SAID:83879617872

Assinado de forma digital por ZELIA
ALVES PINTO SAID:83879617872
Dados: 2024.08.16 17:02:32

52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA NUNES VIDAL SANTOS, liberado nos autos em 19/08/2024 às 11:07 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002202-97-2021-8,26.0006 e código gqghstsz.