

11 nome/ endereço
1 1159
LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 9.ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.**

PROCESSO N.º 1001325-88.1980.8.26.0100

(apensado ao processo 0978606-15.1980.8.26.0100)

*Digam, em Italiano.
Autuário procolo em
autuário SP 4/12/18*
LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA,

engenheiro civil, agrimensor, e de
segurança do trabalho, CREA/SP -
060028235.5, Administrador, CRA/SP
10.601, perito judicial nos autos da ação
de **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE
SENTENÇA** que **ESPÓLIO DE CLÓVIS
GALANTE (Espólio)** move contra **EDUARDO
DO NASCIMENTO GUICHO JÚNIOR** e outros,
uma vez tendo realizado suas vistorias,
pesquisas e estudos para dar cabal
desempenho de tão honroso encargo,
vem apresentar suas conclusões técnicas
consubstanciadas no seguinte

**LAUDO PERICIAL OFICIAL DE
AVALIAÇÃO**

- "nome/ endereço das p...

2 1160

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

1) OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é de apresentar a avaliação de mercado imobiliário de um terreno, localizado Rua Coronel Marques, 448, Vila Nova Manchester ou Califórnia – Bairro do Tatuapé, nesta Capital de São Paulo, imóvel que foi penhorado de conformidade com certidão de penhora de fls. 903.

cial da os etc.

2) JUSTIFICATIVA

Faz-se necessária esta pericia para que este culto e inclito M.M. Juiz tenha subsídios técnicos de valores de mercado para fins de hasta pública, evitando-se assim preços vis de arrematação do referido imóvel.

3) METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, as do Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4080 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

ER

4) VISTORIA

4.1) DATA

Esta perícia deu início a seus trabalhos periciais no dia 08/novembro/2.018 às 11,00 horas de conformidade com as intimações feitas aos Nobres Assistentes Técnicos assim como aos seus Ilustres Patronos de conformidade com o C.P.C.

Nesta data estava o perito oficial acompanhado do oficial de justiça desta Vara, Sr. Newton - fone: 11-9.9243-3669 o qual deu toda assistência aos serviços periciais possibilitando as vistorias internas dos imóveis penhorados.

4.2) LOCAL

O imóvel vistoriando está localizado na Rua Coronel Marques, 448, Vila Nova Manchester ou Califórnia - Bairro do Tatuapé, nesta cidade de São Paulo/SP, consistindo em um lote de terreno vago com grande profundidade devidamente murado e fechado em sua testada cuja quadra é completada pela ruas: José Ramos da Costa, Dentista Barreto e Lucinda Gomes Barreto. Os fundos deste lote confrontava com o

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA / SP N.º 060028235-5

4

1162

córrego Rapadura, conforme figura II. Na figura I a seguir temos a situação e o entorno do imóvel avaliando, que se encontra fechado por muro alto e portão metálico conforme se depreende das fotos obtidas por este perito oficial durante a vistoria.

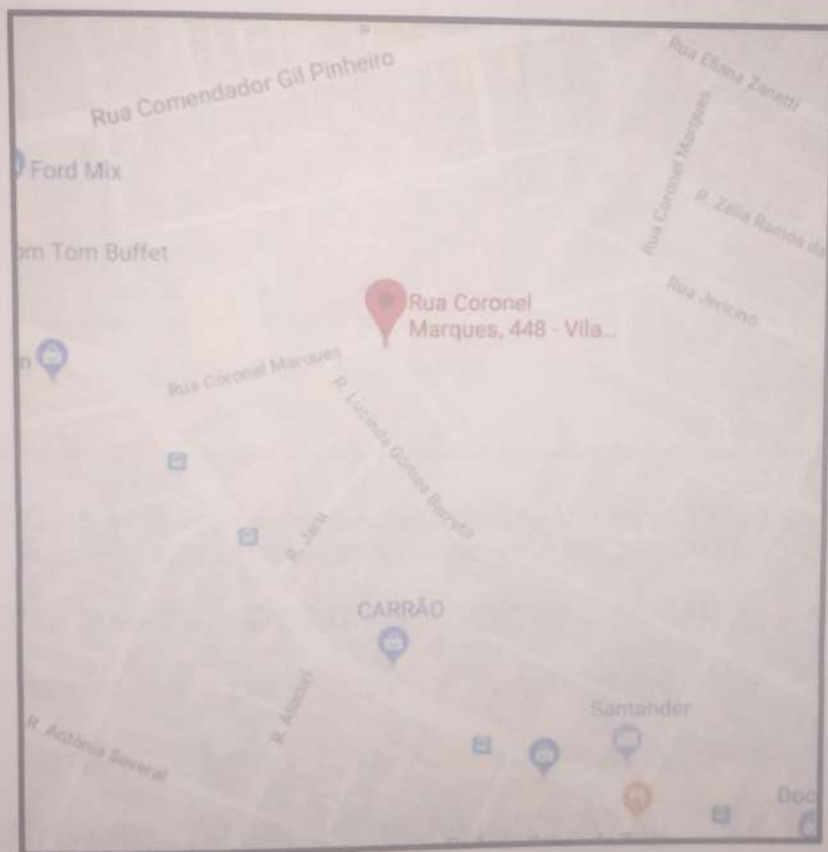


Figura I – Localização do imóvel na região em que se situa
(Fonte: Google Maps).

A seguir na figura II apresentamos a quadra fiscal “194” do setor fiscal “056” em que está inserido o terreno, lote fiscal “0017-4” - Vila Nova Manchester, ou Califórnia – Bairro do Tatuapé.



Figura II – Localização no setor fiscal 56 quadra fiscal 194, o lote recebe numero de contribuinte municipal “056.194.0017-4”.

O local assim como o bairro possui todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos para uma boa habitabilidade, tais como, pavimentação, redes de água, esgoto, galeria de águas pluviais, gás, iluminação pública, transporte coletivo, templos religiosos, hospitais, prontos socorro, centro de saúde, escolas, faculdades, creches, comércio varejista local, entre outros. O bairro é predominantemente residencial de casas e sobrados

de padrão simples, com algumas atividades comerciais.

4.3) DO TERRENO PENHORADO.

Esta perícia anexa a seguir na figura III a certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU – 2.018, em que temos as seguintes características do terreno vago, que segundo moradores da redondeza afirmam de que ali são guardados veículos da família do réu.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FATIMBA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 056.194.0017-4

Local do Imóvel:
R. CORONEL MARQUES, 448
CEP 03440-005
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para a entrega da notificação:
R. CEL. MARQUES, 448
CEP 03440-005

Contribuinte(s):
CPF 431.721.218-67 ROBERTO OLIVEIRA DANIELS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	900	Terreno (m²):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	900		

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Valores de m² BRL:

- de terreno:	951,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	651.300,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	651.300,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo situar-se os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, após verificação e o devido tempo, através de meios de pesquisa eletrônica por este sistema, a Secretaria Municipal de Fazenda (SEF) e a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão (SEMPG) para fins de atualização do cadastro de imóveis do Município de São Paulo.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 060/2004, de 28/01/2004
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada até o dia 24/02/2019, em:
<http://www.ssp.sp.gov.br/portal/seguranca/verificacao-certificacao>

Data de Emissão: 26/11/2018
Número do Documento: 2.2018.00040542-4
Solicitante: LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA (CPF 612.383.875-67)

Figura III – Certidão cadastral do imóvel penhorado para o ano de 2.018.

7 1165

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Sendo que na data e horário da vistoria nenhum veículo ou objeto ali estava, sua vistoria foi através da entrada no andar superior da casa vizinha de n.º 438 daquela via cuja moradora assim permitiu.

A Matrícula n.º 113.762 do 9º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) da Capital assim descreve a unidade penhorada:

IMÓVEL: - Uma casa e seu respectivo terreno, situados à rua dos operários, n.º 112(cento e doze), na Vila Califórnia, no 27º Subdistrito Tatuapé, medindo 12,00m de frente, por 75,00m da frente aos fundos e confinando de ambos os lados e nos fundos com terrenos que são ou foram de Carmen Lucy Nothmann.

Contribuinte Municipal: 056.194.0017-4

A certidão da figura III é clara em declarar de que se trata de um lote de terreno vago sem construção, porém há vestígios de que ali existiu uma antiga construção, conforme se corrobora pelas fotos do anexo I.

O lote de terreno possui as seguintes medidas e características:

Frente: 12,00m

Laterais: 75,00m

Fundos: 12,00m

Área: 900,00m²

Formato geométrico: retangular.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 - 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-8602
E-MAIL: tpkproost@uol.com.br

Topografia: plana ao nível do "grade" da rua.

Pedologia de aspecto superficial firme, porém antiga várzea de córrego.

Índice Fiscal = 965,00/17

5) AVALIAÇÃO

5.1) METODOLOGIA ESPECÍFICA

O método a ser adotado será o comparativo direto de mercado de imóveis na mesma região geoeconômica em oferta de livre mercado para venda.

5.2) PESQUISA

Procedemos a uma pesquisa na mesma região geoeconômica levantando uma amostra com nove (9) elementos conforme fichas anexas II a este laudo oficial e tabela I resumo a seguir.

Estes elementos estão em oferta de livre mercado imobiliário e colhidos junto ao mercado. Observamos que são elementos em sua maioria com construções, portanto devemos obter o valor delas para descontarmos da oferta e após outras correções

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

9

1167

obtermos o valor residual que é o do terreno. Será dado um desconto de 10% para previsão da elasticidade da oferta de conformidade com as normas avaliatórias.

AMOSTRA - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA						
Nº	LOCAL	PREÇO	0,90*PREÇO	At	a1	Ac
1	R. Moises Marx,87	450.000,00	405.000,00	113,00	7,50	146,00
2	R. General Sousa Neto,381	520.000,00	468.000,00	125,00	5,00	119,00
3	R. Tnt. Cor. Soares Neiva,156	830.000,00	747.000,00	125,00	20,00	272,00
4	R. Dr. Suzano Bradão,473	950.000,00	855.000,00	150,00	5,00	300,00
5	R. Gal. Sousa Neto,609	900.000,00	810.000,00	150,00	22,00	180,00
6	R. Dr. Suzano Bradão,477	600.000,00	540.000,00	168,00	5,60	405,00
7	R. Antonio Lindoro da Silva,269	850.000,00	765.000,00	175,00	5,00	289,00
8	R. Gal. Sousa Neto,383	320.000,00	288.000,00	178,00	4,60	106,00
9	R. Dr. Luis Carlos,1357	650.000,00	585.000,00	280,00	7,00	120,00
10	R. Dr. Luis Carlos,1219	650.000,00	585.000,00	300,00	10,00	nihil
11	R. Gal. Sousa Neto,304	500.000,00	450.000,00	350,00	7,00	nihil
12	R. Julio Colaço,385	850.000,00	765.000,00	360,00	10,00	nihil
13	R. Julio Colaço,173	1.350.000,00	1.215.000,00	375,00	7,50	249,00
14	R. Dr. Luis Carlos,1007	1.400.000,00	1.260.000,00	400,00	10,00	250,00
15	R. Rodeio,169	1.200.000,00	1.080.000,00	400,00	10,00	281,00
16	R. Mons. Francisco de Paula,306	1.700.000,00	1.530.000,00	400,00	10,00	650,00
17	R. Tte. Cel. Soares Neiva,95	1.200.000,00	1.080.000,00	500,00	10,00	nihil
18	R. Guaperuvu,71	1.700.000,00	1.530.000,00	500,00	10,00	608,00
19	R. Dr. Suzano Bradão,1056	4.500.000,00	4.050.000,00	730,00	17,00	1.218,00

TABELA I – Pesquisa de valores seus preços de oferta e descontado em vista da sua elasticidade, consistindo em uma amostra com 19 (dezenove) elementos me livre oferta de mercado imobiliário.

A seguir na tabela II apresentamos o resumo do cálculo do valor das benfeitorias com auxilio de uma planilha eletrônica do Excel.

O valor das benfeitorias foi calculado com auxilio das normas para valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE/SP.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

10

1168

VALOR DAS BENFEITORIAS

N.º	Ac	PAD	Fat.	R8N	qo	ld	lr	R	ld/lr	E.Con	K	Foc	Vb
1	146,00	1.2.4	1,056	1.365,56	1.442,03	30	70	0,20	43%	E	0,568	0,654	137.775,14
2	119,00	1.2.3	0,786	1.365,56	1.073,33	40	70	0,20	57%	F	0,369	0,495	63.250,06
3	272,00	1.2.5	1,386	1.365,56	1.892,67	20	70	0,20	29%	C	0,792	0,834	429.141,61
4	300,00	1.2.4	1,056	1.365,56	1.442,03	30	70	0,20	43%	E	0,568	0,654	283.099,60
5	180,00	1.2.5	1,386	1.365,56	1.892,67	1	70	0,20	1%	A	1,000	1,000	340.679,91
6	405,00	1.2.4	1,056	1.365,56	1.442,03	30	70	0,20	43%	E	0,568	0,654	382.184,46
7	289,00	1.2.5	1,386	1.365,56	1.892,67	20	70	0,20	29%	C	0,792	0,834	455.962,96
8	106,00	1.2.3	0,786	1.365,56	1.073,33	40	70	0,20	57%	F	0,369	0,495	56.340,39
9	120,00	1.2.4	1,056	1.365,56	1.442,03	35	70	0,20	50%	E	0,512	0,610	105.487,48
10	nihil	nihil	0,000	1.365,56	0,00	0	0	0,20	0%	0,00	0,000	0,200	0,00
11	nihil	nihil	0,000	1.365,56	0,00	0	0	0,20	0%	0,00	0,000	0,200	0,00
12	nihil	nihil	0,000	1.365,56	0,00	0	0	0,00	0%	0,00	0,000	0,000	0,00
13	249,00	1.2.4	1,056	1.365,56	1.442,03	30	70	0,20	43%	E	0,568	0,654	234.972,67
14	250,00	1.2.5	1,386	1.365,56	1.892,67	10	70	0,20	14%	C	0,897	0,918	434.177,62
15	281,00	1.2.6	1,776	1.365,56	2.425,23	20	70	0,20	29%	C	0,792	0,834	568.090,82
16	650,00	2.2.2	0,726	1.365,56	991,40	30	60	0,20	50%	C	0,609	0,687	442.837,02
17	nihil	nihil	0	1.365,56	0,00	0	0	0,20	0%	0	0	0,200	0,00
18	608,00	2.1.2	1,206	1.365,56	1.646,87	30	70	0,20	43%	E	0,568	0,654	655.246,88
19	1.218,00	1.2.6	1,776	1.365,56	2.425,23	20	70	0,20	29%	C	0,792	0,834	2.462.400,79

Tabela II – Cálculo do valor das benfeitorias

A seguir na tabela III descontando o valor das benfeitorias dos valores de suas ofertas descontado de 10% em vista da sua elasticidade, temos o valor residual que o valor do terreno.

Observamos que temos quatro elementos dos 19 da amostra que são de terrenos vagos ou com benfeitorias sem valor comercial (demolição).

VALOR DO TERRENO				
N.º	LOCAL	0,90*OFERTA	Vb	Vt
1	R. Moises Marx,87	405.000,00	137.775,14	267.224,86
2	R. Gal. Sousa Neto,381	468.000,00	63.250,06	404.749,94
3	R. Ten. Cor. Soares Neiva,156	747.000,00	429.141,61	317.858,39
4	R. Dr. Suzano Bradão,473	855.000,00	283.099,60	571.900,40
5	R. Gal. Sousa Neto,609	810.000,00	340.679,91	469.320,09
6	R. Dr. Suzano Bradão,477	540.000,00	382.184,46	157.815,54
7	R. Antônio Lindoro da Silva,269	765.000,00	455.962,96	309.037,04
8	R. Gal. Sousa Neto,383	288.000,00	56.340,39	231.659,61
9	R. Dr. Luís Carlos,1357	585.000,00	105.487,48	479.512,52
10	R. Dr. Luís Carlos,1219	585.000,00	0,00	585.000,00
11	R. Gal. Sousa Neto,304	450.000,00	0,00	450.000,00
12	R. Júlio Colaço,385	765.000,00	0,00	765.000,00
13	R. Júlio Colaço,173	1.215.000,00	234.972,67	980.027,33
14	R. Dr. Luís Carlos,1007	1.260.000,00	434.177,62	825.822,38
15	R. Rodeio,169	1.080.000,00	568.090,82	511.909,18
16	R. Mons. Francisco de Paula,306	1.530.000,00	442.837,02	1.087.162,98
17	R. Ten. Cel. Soares Neiva,95	1.080.000,00	0,00	1.080.000,00
18	R. Guaperuvu,71	1.530.000,00	655.246,88	874.753,12
19	R. Dr. Suzano Bradão,1056	4.050.000,00	2.462.400,79	1.587.599,21

Tabela III – Valor residual – terreno.

Uma vez obtido o valor dos terrenos, passamos ao tratamento estatístico de teste dos fatores, obtendo-se sua média aritmética de seus unitários, seu desvio padrão e seu coeficiente de variação que mede o poder de concentração dos respectivos fatores.

Assim na tabela IV a seguir, foi obtida inicialmente a média aritmética dos unitários dos 19 elementos cujo C.V. = 34%.

1170

Como o primeiro fator a ser testado é o da transposição cujo índice local é igual a "965,00" para o exercício de 2.017, temos um C.V. = 34%, logo este fator mantém a dispersão original, porém deve ser adotado, pois corrige os unitários e a média.

TESTE DO FATOR TRANSPOSIÇÃO								
N.º	LOCAL	Vt	At	q	IFo	IF	IT	qt
1	R. Moises Marx,87	267.224,86	113,00	2.364,82	965	766	1,26	2.979,18
2	R. General Sousa Neto,381	404.749,94	125,00	3.238,00	965	731	1,32	4.274,51
3	R. Tnt. Cor. Soares Neiva,156	317.858,39	125,00	2.542,87	965	767	1,26	3.199,30
4	R. Dr. Suzano Bradão,473	571.900,40	150,00	3.812,67	965	756	1,28	4.866,70
5	R. Gal. Sousa Neto,609	469.320,09	150,00	3.128,80	965	743	1,30	4.063,65
6	R. Dr. Suzano Bradão,477	157.815,54	168,00	939,38	965	756	1,28	1.199,07
7	R. Antonio Lindoro da Silva,269	309.037,04	175,00	1.765,93	965	771	1,25	2.210,27
8	R. Gal. Sousa Neto,383	231.659,61	178,00	1.301,46	965	731	1,32	1.718,07
9	R. Dr. Luis Carlos,1357	479.512,52	280,00	1.712,54	965	729	1,32	2.266,95
10	R. Dr. Luis Carlos,1219	585.000,00	300,00	1.950,00	965	722	1,34	2.606,30
11	R. Gal. Sousa Neto,304	450.000,00	350,00	1.285,71	965	757	1,27	1.638,99
12	R. Julio Colaço,385	765.000,00	360,00	2.125,00	965	780	1,24	2.629,01
13	R. Julio Colaço,173	980.027,33	375,00	2.613,41	965	732	1,32	3.445,27
14	R. Dr. Luis Carlos,1007	825.822,38	400,00	2.064,56	965	734	1,31	2.714,30
15	R. Rodeio,169	511.909,38	400,00	1.279,77	965	743	1,30	1.662,16
16	R. Mons. Francisco de Paula,306	1.087.162,98	400,00	2.717,91	965	741	1,30	3.539,52
17	R. Tte. Cel. Soares Neiva,95	1.080.000,00	500,00	2.160,00	965	768	1,26	2.714,06
18	R. Guaperuvu,71	874.753,12	500,00	1.749,51	965	731	1,32	2.309,54
19	R. Dr. Suzano Bradão,1056	1.587.599,21	730,00	2.174,79	965	754	1,28	2.783,39
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES				2.154,06				2.780,01
DESVIO PADRÃO				740,93				958,00
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.				0,34				0,34

Tabela IV – Teste do fator transposição no espaço.

O segundo fator a ser testado é o fator testada, sendo que o lote padrão adotado possui:

$$A_r = 10,00m$$

Profundidade equivalente - $M_i/M_a = 20/40m$

TESTE DO FATOR TESTADA						
N.º	LOCAL	q	a1	ar	Ft	qt
1	R. Moises Marx,87	2.364,82	7,50	10,00	1,07	2.541,17
2	R. Gal Sousa Neto,381	3.238,00	5,00	10,00	1,19	3.850,65
3	R. Ten. Cor. Soares Neiva,156	2.542,87	12,50	10,00	0,95	2.404,90
4	R. Dr. Suzano Bradão,473	3.812,67	5,00	10,00	1,19	4.534,05
5	R. Gal. Sousa Neto,609	3.128,80	22,00	10,00	0,84	2.628,19
6	R. Dr. Suzano Bradão,477	939,38	5,60	10,00	1,16	1.085,91
7	R. Antônio Lindoro da Silva,269	1.765,93	5,00	10,00	1,19	2.100,05
8	R. Gal. Sousa Neto,383	1.301,46	4,60	10,00	1,19	1.548,74
9	R. Dr. Luís Carlos,1357	1.712,54	7,00	10,00	1,09	1.872,27
10	R. Dr. Luís Carlos,1219	1.950,00	10,00	10,00	1,00	1.950,00
11	R. Gal. Sousa Neto,304	1.285,71	7,00	10,00	1,09	1.405,63
12	R. Júlio Colaço,385	2.125,00	10,00	10,00	1,00	2.125,00
13	R. Júlio Colaço,173	2.613,41	7,50	10,00	1,07	2.808,29
14	R. Dr. Luís Carlos,1007	2.064,56	10,00	10,00	1,00	2.064,56
15	R. Rodeio,169	1.279,77	10,00	10,00	1,00	1.279,77
16	R. Mons. Francisco de Paula,306	2.717,91	10,00	10,00	1,00	2.717,91
17	R. Tne. Cel. Soares Neiva,95	2.160,00	10,00	10,00	1,00	2.160,00
18	R. Guaperuvu,71	1.749,51	10,00	10,00	1,00	1.749,51
19	R. Dr. Suzano Bradão,1056	2.174,79	17,00	10,00	0,88	1.904,61
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES		2.154,06				2.249,01
DESVIO PADRÃO		740,93				841,48
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.		0,34				0,37

Tabela V - Teste do fator testada, sendo a testada padrão $a_r = 10,00m$.

$$F_t (a_r/a_1)^{0,25}$$

Observamos de que este fator dispersa mais os unitários entorno da média aritmética, obtendo-se após sua aplicação 37% de dispersão contra 34% dos elementos sem aplicação de qualquer fator.

O terceiro fator a ser testado é o fator profundidade, cuja profundidade padrão está entre 20 a 40 metros.

Quer dizer que elementos com profundidade equivalente dentro deste intervalo o fator é igual "1,00".

TESTE DO FATOR PROFUNDIDADE					
N.º	LOCAL	q	PE	20/40	qp
1	R. Moises Marx,87	2.364,82	15,07	1,15	2.724,61
2	R. Gal. Sousa Neto,381	3.238,00	25,00	1,00	3.238,00
3	R. Tne. Cor. Soares Neiva,156	2.542,87	10,00	1,41	3.596,16
4	R. Dr. Suzano Bradão,473	3.812,67	30,00	1,00	3.812,67
5	R. Gal. Sousa Neto,609	3.128,80	6,82	1,41	4.411,61
6	R. Dr. Suzano Bradão,477	939,38	30,00	1,00	939,38
7	R. Antônio Lindoro da Silva,269	1.765,93	35,00	1,00	1.765,93
8	R. Gal. Sousa Neto,383	1.301,46	38,70	1,00	1.301,46
9	R. Dr. Luís Carlos,1357	1.712,54	40,00	1,00	1.712,54
10	R. Dr. Luís Carlos,1219	1.950,00	30,00	1,00	1.950,00
11	R. Gal. Sousa Neto,304	1.285,71	50,00	1,12	1.437,47
12	R. Júlio Colaço,385	2.125,00	36,00	1,00	2.125,00
13	R. Júlio Colaço,173	2.613,41	50,00	1,12	2.921,88
14	R. Dr. Luis Carlos,1007	2.064,56	40,00	1,00	2.064,56
15	R. Rodeio,169	1.279,77	40,00	1,00	1.279,77
16	R.Mons. Francisco de Paula,306	2.717,91	40,00	1,00	2.717,91
17	R. Tne. Cel. Soares Neiva,95	2.160,00	50,00	1,12	2.414,95
18	R. Guaperuvu,71	1.749,51	50,00	1,12	1.956,01
19	R. Dr. Suzano Bradão,1056	2.174,79	42,94	1,04	2.253,33
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES		2.154,06			2.348,59
DESVIO PADRÃO		740,93			931,23
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.		0,34			0,40

Tabela VI – Teste do fator profundidade.

Os que estiverem abaixo até a metade do $M_i = 20m$, o fator profundidade será de:

$$F_p = (20/pe)^{0,50}$$

Assim como os que estiverem acima até o dobro do M_a
= 40m, o fator será:

$$F_p = (p_e / M_a)^{0,50}$$

Após a obtenção de C.V., observamos de que este fator dispersa mais ainda os elementos entorno da média, pois leva a 40% contra 34% originalmente obtido sem aplicação de qualquer fator, logo deve ser também descartada sua aplicação no caso vertente.

Desta feita devemos apenas adotar o fator transposição devidamente recomendado pelas normas técnicas e proceder ao saneamento da média aritmética simples para obtenção da média aritmética saneada e o corresponde valor unitário básico para aplicação em nosso lote avaliando.

Este saneamento é feito através dos descartes simultâneos dos elementos discrepantes de $\pm 30\%$ em torno da média aritmética a cada vez que ela é obtida.

Em seguida na tabela VII procedemos a este saneamento, observando que a dispersão dos elementos entorno da média diminui a cada vez que se saneia.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA			
N.º	LOCAL	q	Q1
1	R. Moises Marx,87	2.979,18	2.979,18
2	R. General Sousa Neto,381	4.274,51	NIHIL
3	R. Tnt. Cor. Soares Neiva,156	3.199,30	3.199,30
4	R. Dr. Suzano Bradão,473	4.866,70	NIHIL
5	R. Gal. Sousa Neto,609	4.063,65	NIHIL
6	R. Dr. Suzano Bradão,477	1.199,07	NIHIL
7	R. Antonio Lindoro da Silva,269	2.210,27	2.210,27
8	R. Gal. Sousa Neto,383	1.718,07	NIHIL
9	R. Dr. Luis Carlos,1357	2.266,95	2.266,95
10	R. Dr. Luis Carlos,1219	2.606,30	2.606,30
11	R. Gal. Sousa Neto,304	1.638,99	NIHIL
12	R. Julio Colaço,385	2.629,01	2.629,01
13	R. Julio Colaço,173	3.445,27	3.445,27
14	R. Dr. Luis Carlos,1007	2.714,30	2.714,30
15	R. Rodeio,169	1.662,16	NIHIL
16	R. Mons. Francisco de Paula,306	3.539,52	3.539,52
17	R. Tte. Cel. Soares Neiva,95	2.714,06	2.714,06
18	R. Guaperuvu,71	2.309,54	2.309,54
19	R. Dr. Suzano Bradão,1056	2.783,39	2.783,39
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES		2.780,01	2.783,09
DESVIO PADRÃO		958,00	437,515
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.		0,34	0,16
LIM. INF. -30%		1.946,01	1.948,16
LIM. SUP. +30%		3.614,02	3.618,02

Tabela VII – Saneamento da média, unitário básico para o solo.

Após saneamento da média aritmética simples dos elementos discrepantes de $\pm 30\%$ em torno da média, sendo que observamos de que não possuímos elementos discrepantes além destes limites, assim obtivemos a média aritmética saneada para um coeficiente de variação (C.V.) de 16% de:

$$Q = R\$ 2.783,09/m^2$$

Esta perícia observa que a pesquisa de valores data de fevereiro de 2.017, porém em vista da crise imobiliária que assola o País, o baixo índice de liquidez dos imóveis, inclusive denominada de "bolha imobiliária" pela opinião pública em geral, os valores não devem ser submetidos a nenhuma tipo de correção monetária o que levaria a erros.

5.3) CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados oito (12) elementos dos (19) dezenove pesquisados, temos então 11 (onze) graus de liberdade, logo: $t_{\alpha/2} = (80\%) = 0,876$ (distribuição de Student).

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 2783 - 0,876 * 437/\sqrt{12} = 2783 - 110 = 2673$$

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 2783 + 0,876 * 437/\sqrt{12} = 2783 + 110 = 2893$$

A amplitude para um intervalo de confiança de 80% em torno da média é de:

$$AP = (LS-LI)/X = (2893 - 2673)/2783 = 220/2783 = 0,0790 \text{ ou } 7,90\%$$

Logo de acordo com as normas avaliatórias o grau de precisão é III, pois $AP \leq 30\%$.

Portanto o unitário assim obtido possui grau de precisão III que é o máximo grau de precisão.

5.4) CAPITAL IMÓVEL

Será o simples produto do unitário básico obtido na tabela VII devidamente corrigido pela grande profundidade do lote, conforme a seguir:

$$V_I = \text{R\$ } 2.783,09 / \text{m}^2 * 900,00 \text{ m}^2 * (40/75)^{0,50}$$

Em números redondos

$V_I = \text{R\$ } 1.829.000,00$
(hum milhão, oitocentos e vinte e nove mil reais)

6) CONCLUSÃO

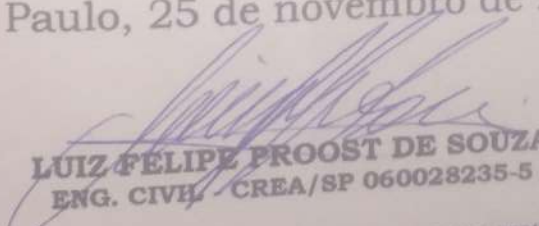
Esta perícia conclui que para venda à vista para o mês de novembro de 2.018 o imóvel vale:

$V_i = R\$ 1.829.000,00$
(hum milhão, oitocentos e vinte e nove mil reais)

7) TERMOS DE ENCERRAMENTO

Tendo realizada sua avaliação encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado em dezenove (19) páginas, acompanhando 12 (doze) fotos e dezenove (19) fichas de pesquisas anexas.

São Paulo, 25 de novembro de 2.017.


LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG. CIVIL - CREA/SP 060028235-5

MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.
MEMBRO TITULAR DA DIVISÃO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.
MESTRE EM SANEAMENTO AMBIENTAL PELA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE.
ESPECIALISTA EM GESTÃO AMBIENTAL PELA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO.
PROFESSOR DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU.
CONSELHEIRO DO CREA/SP - GESTÕES - 82/ 85-92/ 94-95/ 97.
MEDIADOR E ARBITRO MEMBRO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

ANEXO I – 12 FOTOS



Foto 01 – Vista da frente do imóvel.



Foto 02 – Aspectos da rua naquele trecho.



Foto 03 – Idem, no sentido oposto.



Foto 04 – Detalhe.



Foto 05 - Outra vista da rua de outro ângulo.



Foto 06 - Outra vista da rua de outro ângulo.



Foto 07 - Detalhe de imóvel à venda. Este imóvel está sob responsabilidade do corretor Sr. Gonzaga, que passou as informações de que possui dois imóveis naquela rua à venda. O primeiro de n.º 458 com 650m2 de terreno e de 200m2 de galpão, o terreno é tem uma oferta por 3 mil o m2. O mesmo ocorre com o segundo de n.º 478, com 450m2 de terreno e 450 de escritório e galpão também pedem o mesmo preço de m2 pelo terreno, porém estudam oferta.



Foto 08 - Vista interna do terreno.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG.º CIVIL - CREA / SP N.º 060028235-5

22

1180



Foto 09 – Idem.



Foto 10 – Idem.



Foto 11 – Idem.



Foto 12 – Idem.



NOTAS

1. As áreas de terreno e construção são indicadas no sistema de coordenadas UTM.
2. Os dados de terreno e construção são indicados no sistema de coordenadas UTM.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são indicados apenas sugestivos.

Data: 06/02/2017	Tipo: SOBRADO	Município: SAO PAULO
Estado: SP	Rua: R MOISES MARX, 87	Vila: VILA MATILDE
Endereço: VILA ARICANDUVA	Distrito: MATILDE	Zona de Valor: 766,00
Bairro: 056	Quadra: ZM2	IF: N/F
Sector: ZEUA	Antigo:	Tipo de via:
Zonamento Atual:	Energia Elétrica, Guias e Sanejamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de	
Melhoramento Urbano:	Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,	
Modalidade:	Natureza:	Oferta:
Valor: R\$ 450.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:	Fronte:	Prof. Equiv.:
Área: 113 m²	Situação:	15,066 m
Formato: Regular		
Topografia: Terreno plano		
Dados de Construção:	Idade Estimada:	Conservação:
Padrão: PADRAO SIMPLES	30	Reparos Simples
Área da Construção: 146,00 m²		
Descrição do Imóvel: SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação: SR. ALMIR	Sítio:	
Contato: GRUPO JOAOVER	Fone: 2228-2282 / 99831-0686	
Imobiliária: RUA GOMES CARDIM, 43		
Endereço: 0685 IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.		

ELEMENTO
Nº 01

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

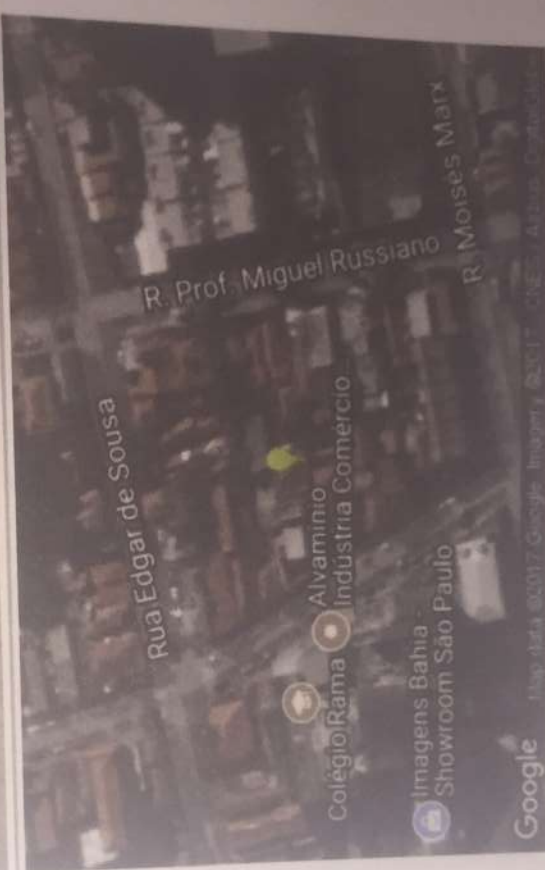


1182



Data	08/02/2017	Município	SÃO PAULO
Endereço	R. GENERAL SOUSA NETO, 381		
Empreendimento	VILA MATILDE		
Bairro	ARICANDUVA	Distrito	015
Setor	ZEU	Quadra	015
Zonamento Atual	ZM1		
Urbanização	Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Metragem	Venda Natureza Oferta		
Modelo	R\$-520.000,00 Locação: 0,00		
Valor	125 m² Frente: 5 m Prof. Equiv.: 25 m		
Área	Regular Situação: Fração Ideal: NIF		
Formas	Terreno plano		
Topografia	PADIÃO Idade Estimada: 40 Conservação: Reparos Simples/Importantes		
Padrão	ECONOMICO		
Área de Construção	119 m²		
Descrição do Imóvel	CASA TERRELA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação	SR. EWERSON		
Contato	CARRERA IMÓVEIS		
Imobiliária	RUA DR. LUIS CARLOS, 981		
Endereço	CEBIMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM		

ELEMENTO
Nº 02



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



1185

Data: 06/02/2017	Tipo: Matrícula	SOBRADO
Estado: SP	Município: SÃO PAULO	
Endereço: R DOUTOR SUZANO BRANDÃO, 473	VILA: MATILDE	Zona de Valor: VILA MATILDE
Bairro: VILA ARICANDUVA	Distrito: 002	IF: 755,00
Sector: 056	Quadra: Antigo	 Tipo de via: N/F
Zonamento Atual: ZEU	Antigo: ZM1	
Zonamento Urbano: Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Modalidade: Venda	Natureza: Oferta	
Valor: R\$ 950.000,00	Locação: 0,00	
Dados do Terreno: 150 m²	Prof. Equiv.: 30 m	
Forma: Regular	Situação: Frente	
Topografia: Terreno plano		
Dados da Construção: PADRAO SIMPLES	Idade Estimada: 30	Conservação: Reparos Simples
Padrão: - SEM ELEVADOR		
Área da Construção: 300 m²		
Descrição do Imóvel: SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 2 BANHEIROS E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação: SR, EDER	Site:	
Contato: PARCEIRO IMÓVEIS	Fone: 3926-2610 / 98858-7171	
Imobiliária: RUA JULIO COLAÇO, 143		
Endereço: OBS: SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO, 2 BANHEIROS E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO.		

ELEMENTO
Nº 04

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

Data:	06/02/2017	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Empreendimento:	R GENERAL SOUSA NETO, 609	Edifício:	VILA MATILDE
Bairro:	CASA ASSOBRADADA	Zona de Valor:	743,00
Sector:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	016
Zonamento Atual:	058	Quadra:	ZM2
Melhoramento Urbano:	ZEUP	Antigo:	NIF
Meio Ambiente:	Energia Elétrica, Gás e Sanitários, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:	Venda		
Modalidade:	Natureza: Oferta		
Valor:	R\$ 900.000,00		
Dados do Terreno:	Locação: 0,00		
Área:	150 m²	Prof. Equiv.:	6.818 m
Forma:	Irregular	Situação:	Fração Ideal: NIF
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:	PADRAO MEDIO - SEM Elevador		
Padrão:	180 m²	Idade Estimada:	1
Área da Construção:	CASA ASSOBRADADA COM 2 SUITES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E 1 BANHEIRO.		
Descrição do Imóvel:	SR. SANDRO		
Fonte de Informação:	SPA IMÓVEIS		
Contato:	Site: 3297-5143 / 97442-3469		
Imobiliária:	Fone: 3297-5143 / 97442-3469		
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
058 IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM - ESQUINA COM A RUA MOISES MARX - L.F. 754,00 / 2017.			

ELEMENTO
Nº 05





1. O presente é um documento de natureza reservada e confidencial, não devendo ser divulgado a terceiros sem a devida autorização por escrito da MSN. 2. A MSN não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas. 3. O acesso ao conteúdo deste documento é reservado aos usuários autorizados.

Data: 06/02/2017	Tipo: Municipal	SOBRADO
Estado: SP	Município: SAO PAULO	
Endereço: R DOUTOR SUZANO BRANDAO, 477	Vila: MATILDE	Zona de Valor: VILA MATILDE
Bairro: VILA ARICANDUVA	Distrito: MATILDE	IF: 756,00
Sector: 056	Quadra: ZM1	Tipo de via: N/F
Zonamento Atual: ZEJ	Antigo:	
Melhoramento Urbano: Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Métodos:		
Dados Econômicos:	Natureza: Oferta	
Modalidade: Venda	Localção: 0,00	
Valor: R\$ 900.000,00	Fronte: 5,60 m	Prof. Equiv.: 30.000 m
Dados do Terreno: 168 m²	Situação: Regular	
Área: Caldo para os fundos de 5% até 10%		
Formato:		
Topografia:		
Dados da Construção:	Idade Estimada: 30	Conservação: Reparos Simples
Padrão: PADRAO SIMPLES, - SEM ELEVADOR		
Área da Construção: 405 m²		
Descrição do Imóvel: SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 1 SALÃO COM 2 BANHEIROS E 1 RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação: SR. EDER	Sítio:	
Contato: PARCEIRO IMÓVEIS	Fone: 3926-2610 / 98858-7171	
Imobiliária: RUA JULIO COLAÇO, 143		
Endereço: OBS: SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 1 SALÃO COM 2 BANHEIROS E 1 RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.		

ELEMENTO
Nº 06

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

1187



08/03/2017	Tipo Municipal		SOBRADO		SAO PAULO	
SP	R ANTONIO LINDORO DA SILVA, 269		VILA MATILDE		VILA MATILDE	
VILA ARICANDUVA	Distrito:		014		Zona de Valor: 771,00	
057	Quadra:		ZM1		N/F	
ZEU	Antigo				Tipo de via:	
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,						
Venda/Locação		Natureza:		Oferta		
R\$-850.000,00		Locação:		4.000,00		
175 m²		Frente:		5 m		35 m
Regular		Situação:		Prof. Equiv.:		
Caldo para os fundos de 5% até 10%		Idade Estimada:		20		Regular
PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR		Conservação:				
289 m²						
SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; ESCRITÓRIO; SALA ÍNTIMA; CHURRASQUEIRA; LAVABO E 1 BANHEIRO.						

Fonte de Informação:		Site	2642-7682 / 2641-
Contato		Fone:	1994
Imobiliária			
Endereço		RUA JAIME TAVEIRO, 21	
OBS:		IMÓVEL COM 8 VAGAS DE GARAGEM.	

ELEMENTO
Nº 07

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

1/88



1. O imóvel é vendido sem garantia de qualquer natureza, sendo que o comprador assume a responsabilidade por verificar a veracidade das informações e a existência de ônus reais e jurídicos.

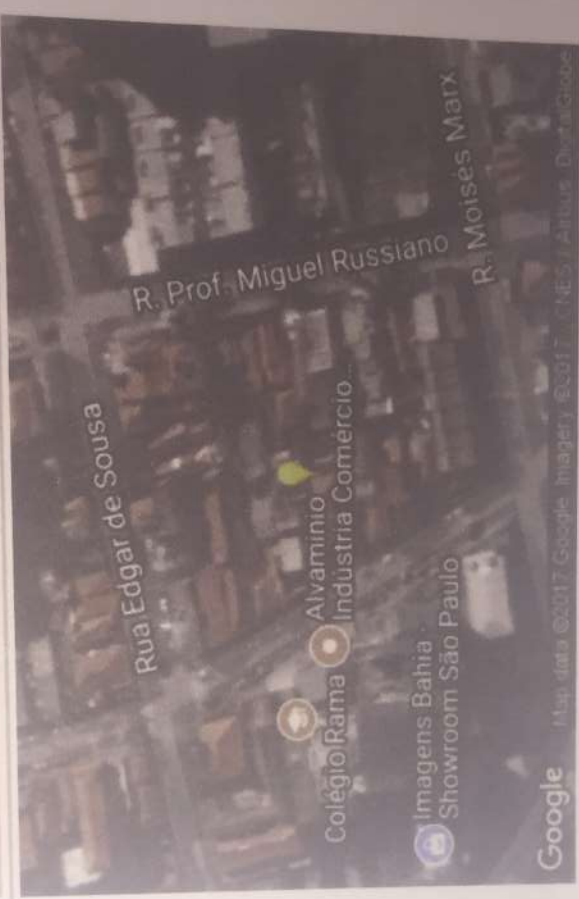
2. O imóvel é vendido sem garantia de qualquer natureza, sendo que o comprador assume a responsabilidade por verificar a veracidade das informações e a existência de ônus reais e jurídicos.

3. O imóvel é vendido sem garantia de qualquer natureza, sendo que o comprador assume a responsabilidade por verificar a veracidade das informações e a existência de ônus reais e jurídicos.

Data: 06/02/2017	Tipo: Casa	CASA
Estado: SP	Município: São Paulo	SÃO PAULO
Endereço: R. General Sousa Neto, 383	Edifício:	
Empreendimento: CASA TERREIA RESIDENCIAL	Vila: VILA MATILDE	Zona de Valor: VILA MATILDE
Barra: ARICANDUVA	Distrito: MATILDE	IF: 731,00
Sector: 056	Quadra: ZM1	IF: N/F
Zonamento Atual: ZEU	Antigo:	Tipo de via: N/F
Zonamento Urbano:	Energia Elétrica, Gás e Sanitários, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,	
Melhorias:	Venda/Locação/Natureza: Oferta	
Dados Econômicos:	Valor: R\$ 320.000,00	
Modalidade:	Localização: 1.300,00	
Valor:	R\$ 320.000,00	
Dados do Terreno:	Frente: 4,60 m Prof. Equiv.: 38,695 m	
Área:	Regular Situação: N/F	
Formato:	Em active até 10%	
Topografia:	Fração Ideal: N/F	
Dados da Construção:	Padrao Econômico	
Pedra:	Idade Estimada: 40	
Área da Construção:	Conservação: Reparos Simples/Importantes	
Descrição do Imóvel:	CASA TERREIA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.	
Fonte de Informação:	SR. EWERTON	
Correlato:	CARRERA IMÓVEIS	
Imobiliária:	RUA DR. LUIZ CARLOS, 881	
Endereço:	Site: 2093-7400 / 96393-9996	
Observações:	F085: IMÓVEL SEM VAGAS DE GARAGEM.	

ELEMENTO
Nº 08

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



1189

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

06/02/2017
SP
R DOUTOR LUIS CARLOS, 1357
CASA TERREA

VILA ARCANJUVIA
Dietrio: VILA MATILDE
057 ZEU
Quedra: 004
Arilgo: ZM2

Zona de Valor: VILA MATILDE
IF: 729,00
Tipo de via: N/F

Energia Elétrica, Guías e Sanjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Venda
R\$ 950.000,00
Natureza: Oferta
Locação: 0,00

280 m²
Regular
Terreno plano

7 m
Frente: 7 m
Prof. Equiv.: 40 m
Situação: Fração Ideal: N/F

PADRAO SIMPLES
- SEM ELEVADOR
Idade Estimada: 35
Conservação: Reparos Simples

120 m²
CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.

SR. ANTONIO
ASTURIAS IMÓVEIS
RUA BETARI, 339
Site: 2791-6144 / 97276-2060

086 IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM

ELEMENTO
Nº 09



1190

06/02/2017		TERRENO COM BENFEITORIA	
R DOUTOR LUIS CARLOS, 1219		SAO PAULO	
TERRENO		Edifício:	
VILA ARICANDUVA		VILA MATILDE	
057		Zona de Valor:	
ZEU		003	
		IF:	
		ZM2	
		Tipo de via:	
		N/F	
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Venda		Oferta	
R\$ 950.000,00		0,00	
300 m²		10 m	
Regular		Prof. Equiv.:	
Terreno plano		Situação:	
0		Fração ideal:	
m²		N/F	
COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL			
SR. EDER		Site:	
S BATTISTUZZO IMÓVEIS		Fone: 2296-4686 / 98018-0064	
RUA DR. ALMEIDA NOGUEIRA, 260			
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL			

ELEMENTO
Nº 10

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



1191

TERRENO COM BENEFITÓRIA

Data:	06/03/2017	Tipo:	Municipal	Município:	SAO PAULO
Estado:	SP	Rua:	R. GENERAL SOUSA NETO, 304	Edifício:	VILA MATILDE
Empreendimento:	TERRENO	Distrito:	VILA ARICANDUVA	Zona de Valor:	VILA MATILDE
Bairro:	056	Quadra:	029	IF:	757,00
Sector:	ZEU	Arquivo:	ZM1	Tipo de via:	N/F
Zonamento Atual:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:	Venda				
Modalidade:	Natureza: Oferta				
Valor:	R\$ 500.000,00				
Dados do Terreno:	Locação: 0,00				
Área:	350 m²	Frente:	7 m	Prof. Equiv.:	50 m
Formato:	Regular	Situação:	Caldo para os fundos até 5%	Fração Ideal:	N/F
Topografia:	0				
Dados da Construção:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL				
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL				
Descrição do Imóvel:	SRA. ISADORA				
Porta de Informação:	LOPES ONE IMÓVEIS				
Contato:	AVENIDA NOVA CANTAREIRA, 2617				
Imobiliária:	085 COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL				
Endereço:	Site: 2262-9988 / 96632-8008				
085 COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL	Fone: 2262-9988 / 96632-8008				

ELEMENTO
Nº 11

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



1192



MSN - Mapa de Sensores de Sensores

08/02/2017		TERRENO COM BENFEITORIA	
SP		SAO PAULO	
R. JULIO COLAÇO, 385		Município	
TERRENO		Edifício	
VILA ARICANDUVA		VILA MATILDE	
Distrito:		Zona de Valor:	
Quadra:		IF:	
Antigo:		Tipo de via:	
058		004	
ZEU		ZM1	
Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Zonamento Atual:			
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:			
Modicidade:			
Valor:			
R\$ 850.000,00			
Natureza:			
Oferta			
Localização:			
0,00			
Prof. Equiv.:			
36 m			
Frente:			
10 m			
Situação:			
Regular			
Caldo para os fundos de 10% até 20%			
Fração Ideal:			
N/F			
Topografia:			
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
0			
Área de Construção:			
m²			
COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL			
Descrição do Imóvel:			
Fonte de Informação:			
SR SANDRO			
AGILITY IMÓVEIS			
RUA JULIO COLAÇO, 84			
Endereço:			
COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL			
Site:			
Fone: 2091-4010 / 96204-1814			

ELEMENTO
Nº 12



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

1193

Data:	06/02/2017	Tipo:	CASA	SAO PAULO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R JULIO COLAÇO, 173			
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE	
Sector:	056	Quadra:	002	IF: 732,00
Zonamento Atual:	ZEU	Artigo:	ZM1	Tipo de via: N/F
Meio Ambiente:	Energia Elétrica, Gás e Sanitários, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:	Venda	Natureza:	Oferta	
Modalidade:	R\$-1.350.000,00	Locação:	0,00	
Valor:	375 m²	Frete:	7,50 m	Prof. Equiv.: 50 m
Área:	Regular	Situação:	Fração Ideal: N/F	
Forma:	Terreno plano			
Topografia:				
Dados da Construção:	PÁDRAO SIMPLES, Janela Estimada: 30			
Padrão:	SEM ELEVADOR			
Área da Construção:	249 m²			
Descrição do Imóvel:	CASA TERRELA COM 2 RESIDÊNCIAS DE 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 1 BANHEIRO E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO.			
Fonte de Informação:	SR. MONTONI			
Contato:	SPECIAL IMÓVEIS			
Imobiliária:	RUA ACURUL, 482			
Endereço:	056 - IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM			

ELEMENTO
Nº 13

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



1194

1195

04/02/2017	SOBRADO		SAO PAULO	
08/02/2017	R DOUTOR LUIS CARLOS, 1007		VILA MATILDE	
VILA ARCANJUA	Quadr		Zona de Valor	
087	Antigo		Tipo de Vila	
ZEU				
Energia Elétrica, Gás e Sanitários, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Locação		Natureza		Oferta
R\$-1.400.000,00		Locação:		0,00
400 m²		Frente		10 m
Regular		Situação		Prof. Equiv:
Terreno plano				40 m
PADRAO MEDIO - SEM		Idade Estimada:		10
ELEVADOR		Conservação:		Regular
250 m²				
SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; SALÃO DE FESTAS; LAVABO E 1 BANHEIRO.				
SR. EVERSON		Site		2093-7400 / 96393-
CAVEIRA IMÓVEIS		Fone:		9996
RUA DR. LUIZ CARLOS, 861				
OBS IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM				

ELEMENTO
Nº 14

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



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

Data:	06/02/2017	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R RODEIO, 169	Vila:	MATILDE
Bairro:	VILA ARCANDEUA	Zona de Valor:	743,00
Sector:	057	Quadra:	009
Zonamento Municipal:	ZEU	Antigo:	ZM1
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guías e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Métricas:			
Dados Econômicos:			
Modificabilidade:	Natureza: Oferta		
Valor:	R\$ 1.200.000,00		
Dados do Terreno:	Localização: 0,00		
Área:	400 m²	Frente:	10 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR		
Área da Construção:	281 m²		
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 4 SUITES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; CHURRASQUEIRA; SALÃO DE FESTAS; LAVABO E PISCINA		
Fonte de Informação:	SR. LUIZ		
Contato:	Site: 2782-5555 / 99940-		
Imobiliária:	M A M IMÓVEIS		
Endereço:	AVENIDA DEZENOVE DE JANEIRO, 506		
Obs. Imóvel:	COM 5 VAGAS DE GARAGEM		

ELEMENTO
Nº 15



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

1196



06/02/2017		Tipo Municipal		GALPÃO COMERCIAL	
R MONSENHOR FRANCISCO DE PAULA, 300		VILA MATILDE		VILA MATILDE	
VILA ARICANDUVA		017		Zona de Valor: 741,00	
057		ZM1		N/F	
ZEU		Antigo		Tipo de via: N/F	
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,					
Venda/Locação					
Natureza: Oferta					
Valor: R\$ 1.700.000,00					
Localização: 9.000,00					
Frente: 10 m					
Prof. Equiv.: 40 m					
Situação: Regular					
Terreno plano					
PÁDRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR					
Idade Estimada: 30					
Conservação: Superior					
m²					
Pa Direito: m					
Térreo: m²					
Idade Real: 0					
Vagas Cobertas: 0					
Vagas Descob.: 0					
GALPÃO COMERCIAL COM ESCRITÓRIO E 2 BANHEIROS.					
SR. LUCIANO					
TETRA IMÓVEIS					
AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 733 - LOJA 5					
OBS GALPÃO COMERCIAL COM ESCRITÓRIO E 2 BANHEIROS.					

ELEMENTO
Nº 16

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



1197

1198



06/02/2017		TERRENO SEM BENFEITORIA	
SP		SAO PAULO	
R TENENTE-CORONEL SOARES NEIVA, 95		Edifício	
TERRENO VAGO		VILA MATILDE Zona de Valor :	
VILA ARICANDUVA		VILA MATILDE	
Distrito:		001 IF:	
Quadra:		ZM2	
Antigo:		Tipo de via:	
057		N/F	
ZEU		N/F	
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Melhoramento Urbano.			
Dados Econômicos:			
Modalidade:			
Venda			
Natureza:			
Locação:			
Oferta			
Valor:			
R\$ 1.200.000,00			
0,00			
Dados do Terreno:			
Área:			
500 m²			
Prof. Equiv.:			
10 m			
50 m			
Formato:			
Regular			
Situação:			
Terreno plano			
Fração Ideal:			
N/F			
Dados da Construção:			
Idade Estimada:			
0			
Área da Construção:			
m²			
TERRENO VAGO			
Descrição do Imóvel:			
Fonte de Informação:			
Certidão:			
SRA. RENATA			
Site:			
3213-3137 / 94724-			
Fone:			
3677			
Imobiliária:			
ALVES & SILVA IMÓVEIS			
Endereço:			
AV WALDEMAR CARLOS PEREIRA, 1504			
OBS: TERRENO VAGO			

ELEMENTO
Nº 17



1. O MSN é uma marca registrada da Microsoft Corporation nos Estados Unidos e em outros países.

2. O MSN é uma marca registrada da Microsoft Corporation nos Estados Unidos e em outros países.

06/02/2017		Tipo: Municipal		ED. PARTICULAR	
SP		R. GUAPERUVU, 71		SAO PAULO	
Endereço: PREDIO COMERCIAL		VILA ARICANDUVA		Zona de Valor: VILA MATILDE	
Bairro: 057		Quadra: 004		IF: 731,00	
Setor: ZEU		Antigo:		Tipo de Vila: N/F	
Energia Elétrica, Guias e Serjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,					
Venda/Locação		Natureza:		Oferta	
R\$ 1.700.000,00		Locação:		9.600,00	
Valor:		Frente:		Prof. Equiv.: 50 m	
500 m²		Situacao:		Fração Ideal: N/F	
Regular		Caldo para os fundos de 5% até 10%			
Padrao SIMPLES		Idade Estimada: 30		Conservação: Reparos Simples	
- SEM ELEVADOR		Pé Direito: m		Superior: m²	
Área da Construção: 608 m²		Térreo: m²		Idade Real: 26	
Área Escritório: m²		Área Estoque: m²		Vagas Cobertas: 0	
Área Venda: m²		Vagas Descob: 0			
Subsolo:					
Infra-Estrutura:					
Características:					
Descrição do Imóvel:					
Fonte de Informação:					
Contato:					
Imobiliária:					
Endereço:					
OBS: IMÓVEL COM 20 VAGAS DE GARAGEM					

ELEMENTO
Nº 18





Assimilando em funcionamento de padrão

33124

1. As áreas de terreno e edificação não são vendidas separadamente, mas sim como um todo.
2. Os usos e zoneamento são de acordo com o plano diretor e o plano de desenvolvimento urbano.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informados apenas para referência.

Data:	06/02/2017	Tipo:	CASA ASSOBRADADA COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DOUTOR SUZANO BRANDAO, 1056	VILA:	MATILDE
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	MATILDE
Setor:	057	Quadra:	ZM2
Zonamento Atual:	ZEU	Antigo:	
Zoneamento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 4.500.000,00	Localização:	12.000,00
Dados do Terreno:	730 m²	Frente:	17 m
Área:	Regular	Situação:	
Topografia:	Em aclive até 10%	Conservação:	Regular
Dados da Construção:	PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	1218 m²	Pl. Direito:	m²
Área Escriório:	m²	Térreo:	m²
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²
Subsolo:	m²	Vagas Descob:	0
Infra-Estrutura:		Idade Real:	0
Características:		Vagas Cobertas:	0
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COMERCIAL COM 1 SALÃO; 8 SALAS E 4 BANHEIROS.		
Fonte de Informação:	SR. JULIO	Site:	3853-1515 / 97667-
Contato:	ALPHA IMÓVEIS	Fone:	0644
Imobiliária:	PLACA NO LOCAL		
Endereço:	OBS: IMÓVEL COM 10 VAGAS DE GARAGEM.		



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

1200