

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

1 120/

**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 5
dear. Au Tony
cantos
4/28*

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA,
engenheiro civil, agrimensor, e de
segurança do trabalho, CREA/SP
060028235.5, Administrador, CREA/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**

1) OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é de apresentar a avaliação de mercado imobiliário de um prédio de uso misto, comercial no térreo e de apartamentos no superior com um subsolo de garagem, localizado na Rua Apucarana, 1.266, Tatuapé, nesta Capital de São Paulo, imóvel que foi penhorado de conformidade com certidão de penhora de fls. 903.

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.

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 feita aos Nobres Assistentes Técnicos assim como de seus Ilustres Patronos de conformidade com o C.P.C. Foi acompanhada do Oficial de Justiça desta Vara, Sr. Newton, fone: 11 - 9.9243-3669, que viabilizou as vistorias para este perito.

Nesta data estava presente o Sra. Rose Maire Monteiro - RG - 22.610.166-6/SSP-SP, que recebeu o oficial de justiça e a perícia e forneceu todas as informações à bem dos serviços periciais.

4.2) LOCAL

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

4 1204

O imóvel vistoriando está localizado em um edifício cujo endereço é na Rua Apucarana, n.º 1.266, no bairro do Tatuapé, nesta cidade de São Paulo/SP, cuja quadra é completada pelas ruas: Antônio Camardo (esquina), Itapeti, e Miramonte.



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

A seguir na figura II apresentamos do geosampa a quadra fiscal 166 do setor fiscal 054 em que está inserido o imóvel avaliando.



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

6 1206

certidão de dados cadastrais do prédio que recebe o
numero de contribuinte municipal: "054.166.0062-4"

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 054.166.0062-4

Local do Imóvel:
R. APUCARANA, 1266
TATUAPÉ - CEP 03311-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R. APUCARANA, 1266
TATUAPÉ - CEP 03311-001

Contribuinte(s):
CPF 289.990.379-00 **EDUARDO DO NASCIMENTO GUICHO**

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	278	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Projeção ideal:	1,0000
Área total (m²):	278		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.182	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	240	Uso: resid./com.	
Ano da construção corrigida:	1973		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.309,00
- da construção:	2.067,00

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

- da área incorporada:	1.043.750,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.182.656,00
Base de cálculo do IPTU:	2.226.406,00

Reservado 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 este certidão, a Secretaria Municipal de Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/02/2019, em:
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fiscas/servicos/certidao/>

Data de Emissão: 26/11/2018
Número do Documento: 2.2018.003447543-7
Solicitante: LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA (CPF 512.353.079-91)

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

4.4) DAS UNIDADES DO EDIFÍCIO

No pavimento térreo temos uma loja onde funciona uma padaria e empório, a este imóvel está vinculado o subsolo de garagem, possui área de venda (loja), área de manipulação e industrial, frigorífico um banheiro na entrada no térreo e um na garagem do subsolo.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

7 1207

Entrada para os apartamentos sendo seis de dois dormitórios e seis de um dormitório, distribuindo-se quatro por andar, seu uso atual é misto residencial e alguns escritórios.

Os acabamentos das unidades é variável, alguns ainda nas condições originais de pisos em tacos de peroba comum, outros com cerâmica, caixilhos ferro, alumínio e madeira comuns, instalações elétricas e hidráulicas padrão simples. Fachadas: Revestidas de diversos matérias cerâmicos e pedras. Hall das escadas e escadarias: granilite (vide fotos do anexo I a este laudo oficial).

A idade real do imóvel é de 45 anos de vida útil econômica, seu estado de conservação médio é no nível "e" necessitando de reparos simples conforme tabela de Ross-Heidecke, uma vez que o pavimento térreo de loja foi totalmente reformado de novo conforme fotos anexas a este laudo oficial.

Padrão: Classificamos segundo as normas do IBAPE/SP no item 1.3.2 - apartamento simples sem elevador, valor intermediário, conforme figura IV a seguir.

**ibape SP**
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.2 - Padrão Simples

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Figura IV - Apartamento Padrão Simples pelas normas do IBAPE/SP.

Área construída total: 1.192,00m²

Ano da construção: 1.975

Terreno:

Frente : 12,00m

Laterais: 23,00m

Fundos: 12,00m

Área: 276,00m²

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 - 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01080-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6802
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

9 1209

Formato geométrico: retangular.

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

Pedologia: de aspecto superficial firme e seco.

Tendo em vista que a Lei do zoneamento atual permite o aproveitamento de 1,00 vez a área do lote e temos desta forma uma super-aproveitamento pela construção existente, a correção no valor do lote como vago deverá ser calculado através da consagrada fórmula do Eng. Dante Guerrero conforme a seguir.

A fórmula internacional tradicionalmente utilizada em nosso meio é a do saudoso engenheiro civil **DANTE GUERRERO**¹ de origem argentina, conforme apresentada a seguir:

$$Ca = 1 - \left(\frac{E - e}{E} * \frac{V - v}{V} \right)$$

Onde

C_a = coeficiente de correção procurado.

E = área edificável de máximo aproveitamento.

e = área edificada existente.

¹ **GUERRERO**, Dante, [1994], **MANUAL DE TASACIONES** - Propiedades Urbanas Y Rurales, Libreria Y Editorial Alsina, Buenos Aires - pág. 139/151.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

10

1210

V = vida útil prevista para a edificação existente.
 v = idade da edificação existente.

Portanto o valor do lote ocupado será o produto de seu valor como vago pelo coeficiente de correção procurado como ocupado pelas benfeitorias existentes que pode super ou subaproveitá-lo com relação a legislação de uso e ocupação do solo vigente ou a modal em determinada época, logo:

$$V_T = V_o * C_a$$

V_T = valor do lote como aproveitado.

V_o = valor do lote como vago.

C_a = coeficiente de correção pelo bom ou mau aproveitamento.

Portanto:

$E = 276,00m^2$ (uma vez a área do lote,
aproveitamento legal atual)
 $e = 1.192,00m^2$ (aproveitamento existente não
homogeneizado para térreo comercial)
 $V = 60$ anos.
 $v = 45$ anos.

Logo:

Tendo em vista que uma vez a área do lote é um subsolo que não é computável, assim como o peso

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

1211

entre andares altos e baixos no local é de 1:3, temos que descontar esta área e a dos andares altos homogeneizados como super-aproveitamento, logo temos:

$$\text{Subsolo} = 276,00\text{m}^2$$

$$\text{Térreo} = 276,00\text{m}^2$$

$$\text{Andares altos} = 640,00\text{m}^2$$

$$\text{Andares altos homogeneizados para térreo de loja} = 640,00/3 = 213,33\text{m}^2$$

$$\text{Térreo homogeneizado} = 276,00 + 213,33 = 489,33\text{m}^2$$

Logo:

$$e = 489,33 \text{ m}^2$$

$$C_a = 1 - \left(\frac{276 - 489,33}{276} * \frac{60 - 45}{60} \right)$$

$$C_a = 1 - (- 2,32 * 0,25) = 1 + 0,1932$$

$$C_a = 1,1932$$

Este fator é que deverá ser aplicado no valor do lote como vago para corrigi-lo do super-aproveitamento existente.

A Matricula n.º 39.233 do 9º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) da Capital assim descreve o imóvel penhorado:

entre andares altos e baixos no local é de 1:3, temos que descontar esta área e a dos andares altos homogeneizados como super-aproveitamento, logo temos:

$$\text{Subsolo} = 276,00\text{m}^2$$

$$\text{Térreo} = 276,00\text{m}^2$$

$$\text{Andares altos} = 640,00\text{m}^2$$

$$\text{Andares altos homogeneizados para térreo de loja} = 640,00/3 = 213,33\text{m}^2$$

$$\text{Térreo homogeneizado} = 276,00 + 213,33 = 489,33\text{m}^2$$

Logo:

$$e = 489,33 \text{ m}^2$$

$$C_a = 1 - \left(\frac{276 - 489,33}{276} * \frac{60 - 45}{60} \right)$$

$$C_a = 1 - (- 2,32 * 0,25) = 1 + 0,1932$$

$$C_a = 1,1932$$

Este fator é que deverá ser aplicado no valor do lote como vago para corrigi-lo do super-aproveitamento existente.

A Matrícula n.º 39.233 do 9º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) da Capital assim descreve o imóvel penhorado:

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

12

12/2

IMÓVEL: - Um terreno, Situado à Rua Apucarana, fazendo esquina/ com a Rua Antônio Camardo, na quadra completada pelas ruas Miramonte e Coronel Silva Tavares, em Vila Gomes Cardim, em Tatuapé, medindo 12,00ms de frente, por 23,00ms da frente aos fundos , de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 276,00m², confrontando , no lado =direito de quem da olha para o imóvel , com a mencionada rua Antônio Camardo, com ela fazendo esquina , no lado esquerdo com terreno que pertenceu à NICOLA ANTONIO ZICARDI, e outros , onde se acha hoje construído o prédio de n º 1.288 da Rua Apucarana , atualmente de propriedade de Florindo Barone Filho, e pelos fundos , com o prédio sob o nº 492 da Rua Antônio Camardo.

Contribuinte Municipal: 054.166.0062-4

5) AVALIAÇÃO

5.1) METODOLOGIA ESPECÍFICA

O método a ser adotado será o do custo de reprodução em vista da tipologia das benfeitorias, prédio com uso misto comercial/residencial sem elevador. O valor do terreno será adotado o método comparativo direto de mercado de imóveis na mesma região geoeconômica em oferta de livre mercado para venda devidamente transposto para o local cujo índice fiscal de lançamento para 2.017 é de "2.826,00" de acordo com as planta genéricas de valores.

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 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.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

14

12/4

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 de livre oferta de mercado imobiliário.

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

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

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).

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

16

12/6

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%.

Como o primeiro fator a ser testado é o da transposição cujo índice local é igual a "2826,00" 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	2826	766	3,69	8.724,53
2	R. General Sousa Neto,381	404.749,94	125,00	3.238,00	2826	731	3,87	12.517,90
3	R. Tnt. Cor. Soares Neiva,156	317.858,39	125,00	2.542,87	2826	767	3,68	9.369,16
4	R. Dr. Suzano Bradão,473	571.900,40	150,00	3.812,67	2826	756	3,74	14.252,12
5	R. Gal. Sousa Neto,609	469.320,09	150,00	3.128,80	2826	743	3,80	11.900,39
6	R. Dr. Suzano Bradão,477	157.815,54	168,00	939,38	2826	756	3,74	3.511,49
7	R. Antonio Lindoro da Silva,269	309.037,04	175,00	1.765,93	2826	771	3,67	6.472,77
8	R. Gal. Sousa Neto,383	231.659,61	178,00	1.301,46	2826	731	3,87	5.031,36
9	R. Dr. Luis Carlos,1357	479.512,52	280,00	1.712,54	2826	729	3,88	6.638,75
10	R. Dr. Luis Carlos,1219	585.000,00	300,00	1.950,00	2826	722	3,91	7.632,55
11	R. Gal. Sousa Neto,304	450.000,00	350,00	1.285,71	2826	757	3,73	4.799,77
12	R. Julio Colaço,385	765.000,00	360,00	2.125,00	2826	780	3,62	7.699,04
13	R. Julio Colaço,173	980.027,33	375,00	2.613,41	2826	732	3,86	10.089,46
14	R. Dr. Luis Carlos,1007	825.822,38	400,00	2.064,56	2826	734	3,85	7.948,82
15	R. Rodeio,169	511.909,38	400,00	1.279,77	2826	743	3,80	4.867,62
16	R. Mons. Francisco de Paula,306	1.087.162,98	400,00	2.717,91	2826	741	3,81	10.365,46
17	R. Tte. Cel. Soares Neiva,95	1.080.000,00	500,00	2.160,00	2826	768	3,68	7.948,13
18	R. Guaperuvu,71	874.753,12	500,00	1.749,51	2826	731	3,87	6.763,48
19	R. Dr. Suzano Bradão,1056	1.587.599,21	730,00	2.174,79	2826	754	3,75	8.151,15
				2.154,06				8.141,26
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES				740,93				2.805,51
DESVIO PADRÃO				0,34				0,34
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.								

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:

$$A_r = 10,00m$$

12/18

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:

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

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

21

122/

MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA			
N.º	LOCAL	q	Q1
1	R. Moises Marx,87	8.724,53	8.724,53
2	R. Gal. Sousa Neto,381	12.517,90	NIHIL
3	R. Tne. Cor. Soares Neiva,156	9.369,16	9.369,16
4	R. Dr. Suzano Bradão,473	14.252,12	NIHIL
5	R. Gal. Sousa Neto,609	11.900,39	NIHIL
6	R. Dr. Suzano Bradão,477	3.511,49	NIHIL
7	R. Antônio Lindoro da Silva,269	6.472,77	6.472,77
8	R. Gal. Sousa Neto,383	5.031,36	NIHIL
9	R. Dr. Luís Carlos,1357	6.638,75	6.638,75
10	R. Dr. Luís Carlos,1219	7.632,55	7.632,55
11	R. Gal. Sousa Neto,304	4.799,77	NIHIL
12	R. Júlio Colaço,385	7.699,04	7.699,04
13	R. Júlio Colaço,173	10.089,46	10.089,46
14	R. Dr. Luís Carlos,1007	7.948,82	7.948,82
15	R. Rodeio,169	4.867,62	NIHIL
16	R.Mons. Francisco de Paula,306	10.365,46	10.365,46
17	R. Tne. Cel. Soares Neiva,95	7.948,13	7.948,13
18	R. Guaperuvu,71	6.763,48	6.763,48
19	R. Dr. Suzano Bradão,1056	8.151,15	8.151,15
		8.141,26	8.150,27
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES		2.805,51	1.281,26
DESVIO PADRÃO		0,34	0,16
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.		5.698,88	5.705,19
LIM. INF. -30%		10.583,64	10.595,36
LIM. SUP. +30%			

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% para o índice fiscal de:

$$Q = R\$ 8.150,27/m^2$$

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:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 8150 - 0,876 * 1281 / \sqrt{12} = 8150 - 122 = 8028$$

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 8150 + 0,876 * 1281 / \sqrt{12} = 8150 + 122 = 8272$$

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

$$AP = (LS - LI) / X = (8272 - 8028) / 8150 = 244 / 8150 = 0,0299 \text{ ou } 2,99\%$$

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 TERRENO

Será o produto do unitário básico para a terra obtido anteriormente pela área do lote conforme a seguir.

$$V_o = R\$ 8.150,27 / m^2 * 276 m^2$$

Em números redondos

$$V_o = R\$ 2.250.000,00$$

(dois milhões duzentos e cinquenta reais)

Este valor é como um lote vago, como já calculamos anteriormente o fator deste lote como super-ocupado (19,32% a mais), temos:

$$V_T = 1,1932 * R\$ 2.250.000,00$$

Em números redondos

$$V_T = R\$ 2.685.000,00$$

(dois milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais)

5.5) VALOR DAS BENFEITORIAS

Classificamos como apartamento de padrão simples sem elevador, valor intermediário, conforme figura V já exposta anteriormente, cujo unitário como novo é de:

$$H_8N = R\$ 1.365,56/m^2 - (SINDUSCON/SP)$$

$$Q_0 = 1,266 * R\$ 1.365,56/m^2 = R\$ 1.728,79/m^2$$

Ano da construção: 1.973 - vida real = 45 anos

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples em média uma vez que o térreo foi reformado de novo, nível "e" do critério de Ross-Heidecke.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.2 - Padrão Simples

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Figura V - Norma de benfeitorias do IBAPE/SP, descrição para o padrão apartamento simples sem elevador.

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

Onde:

$$R = 20\%$$

$$\% V_{\text{útil}} = 45/60 = 0,75 \text{ ou } 75\%$$

$$K = 0,281 - (\text{tabela de Ross-Heidecke})$$

Logo:

$$F_{oc} = 0,200 + 0,281 * (1 - 0,20) = 0,4248$$

$$F_{oc} = 0,4248$$

$$Q = R\$ 1.728,79/m^2 * 0,4248$$

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

26

1226

$$Q = R\$ 734,39/m^2$$

$$V_B = R\$ 734,39/m^2 * 1.192,00m^2$$

Em números redondos

$$V_B = R\$ 875.000,00$$

(oitocentos e setenta e cinco mil reais)

5.4) CAPITAL IMÓVEL

Será o simples soma dos capitais terreno com o das benfeitorias:

Terreno: R\$ 2.685.000,00

Benfeitorias: R\$ 875.000,00

Capital Imóvel: R\$ 3.560.000,00

(três milhões, quinhentos e sessenta mil reais)

6) CONCLUSÃO

A pericia conclui que para o mês de novembro de 2.018 a unidade penhorada da Rua Apucarana, n.º 1266, no bairro do Tatuapé, vale para venda à vista em livre mercado:

$$V_I = R\$ 3.560.000,00$$

(três milhões, quinhentos e sessenta mil reais)

27 1227

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

7) TERMOS DE ENCERRAMENTO

Tendo realizada sua avaliação encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado em vinte e sete (27) páginas, acompanhando 53 (cinquenta e três) fotos e quatorze (14) fichas de pesquisas anexas.

São Paulo, 25 de novembro de 2.018.


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/ 83-92/ 94-95/ 97.
MEDIADOR E ARBITRO MEMBRO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

28

1228

ANEXO I – 53 FOTOS



Foto 01 – Vista do prédio avaliando, sito à Rua Apucarana, 1.266 – Tatuapé/S.P.



Foto 02 – Idem.



Foto 03 – Detalhe esquina da Rua Antônio Camardo.



Foto 04 – Aspectos da rua naquele trecho.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

29

1229



Foto 05 – Idem.



Foto 06 – Idem.



Foto 07 – Aspectos da fachada.



Foto 08 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

30

1230



Foto 09 - Aspectos da padaria no pavimento térreo.



Foto 10 - Idem.



Foto 11 - Elevador para deficiente.



Foto 12 - Parte interna de vendas.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

31

1231



Foto 13 – Idem.



Foto 14 – Parte de serviços.



Foto 15- Frigorífico.



Foto 16 – Corredor interno.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

32

1232



Foto 17 – Rampa da garagem.



Foto 18 – Detalhe.



Foto 19 – Entrada para as unidades dos pavimentos superiores.



Foto 20 – Rampa da garagem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

33

1233



Foto 21 – Garagem.



Foto 22 – Idem.



Foto 23 – Idem.



Foto 24 – Banheiro na garagem do subsolo.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

34

1234



Foto 25 – Idem.



Foto 26 – Hall de entrada no térreo para os andares superiores.



Foto 27 – Campainha para as 12 unidades do superior.



Foto 28 – Banheiro no térreo.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

35

1235



Foto 29 – Térreo.



Foto 30 – Entrada no térreo.



Foto 31 – Idem.



Foto 32 – Aspectos de uma unidade no pavimento superior.

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

36

1236



Foto 33 – Idem.



Foto 34 – Cozinha.



Foto 35 – Área de serviço.



Foto 36 – Sala.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

37

1237



Foto 37 – Idem.



Foto 38 – Banheiro.



Foto 39 – Hall da escada.



Foto 40 – Escada.

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

38

123B



Foto 41 – Aspectos internos das unidades superiores.



Foto 42 – Idem.



Foto 43 – Idem.



Foto 44 – Idem.

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

39

1239



Foto 45 – Idem.



Foto 46 – Idem.



Foto 47 – Idem.



Foto 48 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

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

40

1240



Foto 49 – Idem.



Foto 50 – Idem.



Foto 51 – Idem.



Foto 52- Idem.

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

41

124/



Foto 53 – Corredor.



Data	08/02/2017	Tipo	SOBRADO
Endereço	R. MOISES MARX, 87	Município	SAO PAULO
Bairro	VILA ARICANDUVA	Distrito	VILA MATILDE
Setor	058	Quadra	031
Zonamento Atual	ZEU	Antigo	2M2
Zonamento Urbano		Idade Estimada	30
Metragem		Conservação	Reparos Simples
Outros Econômicos		Idade Estimada	30
Modalidade		Conservação	Reparos Simples
Valor	R\$ 450.000,00	Locação	0,00
Detalhes do Terreno		Prof. Equiv.	15,066 m
Área	113 m²	Frente	7,50 m
Forma	Regular	Situação	
Topografia	Terreno plano		
Detalhes da Construção			
Padrão	PADRAO 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		
Contato	GRUPO JOAOVER		
Imobiliária	RUA GOMES CARDIM, 43		
Endereço	1065 IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM		

ELEMENTO
Nº 01

1243

1294



TERRENO COM BENFEITORIA	
SAO PAULO	
Data: 09/03/2017	Tip: Matrícula
Endereço: R. GENERAL SOUSA NETO, 304	Edifício: VILA MATILDE
Endereço: VILA ARCANDEUVA	Zona de Valor: 757,00
Barra: 056	IF: N/F
Setor: ZEU	Tip 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,	
Melhorias:	
Dados Econômicos:	Natureza: Oferta
Modalidade:	Locação: 0,00
Valor:	R\$ 500.000,00
Dados do Terreno:	Prof. Equiv.: 50 m
Área:	7 m
Forma:	Situação: N/F
Topografia:	Fração Ideal:
Dados da Construção:	
Idade Estimada:	
Área da Construção:	
Descrição do Imóvel:	
Fonte de Informação:	
Classificação:	
Imobiliária:	
Endereço:	
COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL	
SRA. ISADORA	
LOPES ONE IMOVEIS	
AVENIDA NOVA CANTAREIRA, 2017	
COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL	
Site: 2262-9988 / 99632-8008	
Fone:	

ELEMENTO
Nº 02

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

DATA	04/03/2017	Tipo	SOBRADO COMERCIAL
Estado	SP	Município	SÃO PAULO
Endereço	R TENENTE-CORONEL SOARES NEIVA, 156	Vila	MATILDE
Bairro	VILA ARICANDUVA	Distrito	MATILDE
Sector	056	Quadra	002
Zonamento Atual	ZEU	Antigo	ZM1
Meio Ambiente Urbano		Oferta	
Mediamentos		Natureza	Oferta
Dados Econômicos		Locação	0,00
Modelidade		Frete	12,50 m
Valor	R\$ 830.000,00	Situação	10 m
Dados do Terreno		Idade Estimada	20
Área	125 m²	Pré Direção	m
Forma	Regular	Térreo	m²
Topografia	Terreno plano	Área Estoque	m²
Dados da Construção		Vagas Descob	0
Pavimento	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Conservação	Regular
Área da Construção	272 m²	Superior	m²
Área Escritório	m²	Idade Real	0
Área Venda	m²	Vagas Cobertas	0
Subsolo	m²		
Infra-Estrutura			
Características			
Descrição do Imóvel	SOBRADO COMERCIAL COM 1 SALÃO E 1 BANHEIROS - E SUPERIOR COM 3 SALAS E 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação	SR. EVERSON		
Contato	CARREIRA IMÓVEIS		
Imobiliária	RUA DR. LUIZ CARLOS, 881		
Endereço	OBS: SOBRADO COMERCIAL COM 1 SALÃO E 1 BANHEIROS - E SUPERIOR COM 3 SALAS E 2 BANHEIROS.		

ELEMENTO
Nº 03



09/02/2017

SP

R DOUTOR SUZANO BRANDAO, 477

VILA MATILDE

002

QUADRA ZM1

008

ZEU

Antigo

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

Venda

Natureza: Oferta

R\$ 800.000,00

Locação: 0,00

168 m²

Regular

Caldo para os fundos de 5% até 10%

FRONTES

Situação

Padrão SIMPLES

Idade Estimada: 30

Conservação: Reparos Simples

- SEM ELEVADOR

405 m²

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

Contato: PARCEIRO IMOVEIS

Imobiliária: RUA JULIO COLAÇO, 143

Endereço: SOBADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 1 SALÃO COM 2 BANHEIROS E 1 RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.

Site: 3926-2610 / 98958-7171

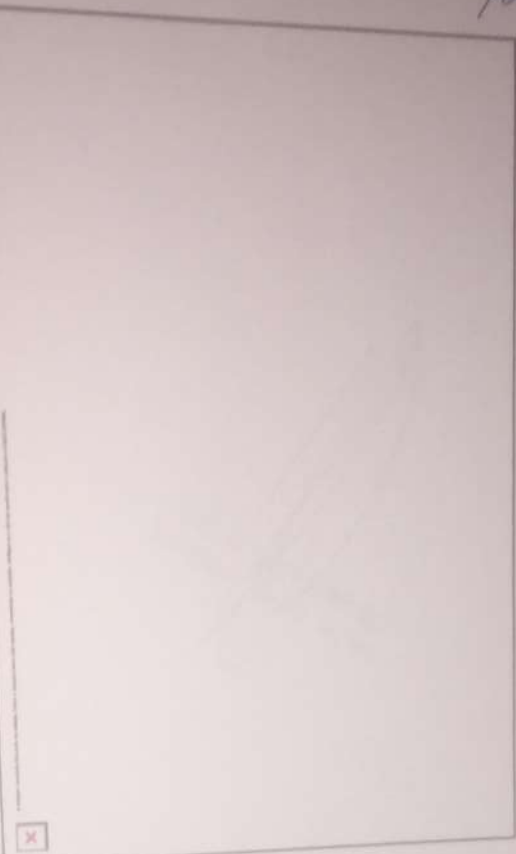
Fone: 3926-2610 / 98958-7171

ELEMENTO

Nº DU

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

1246



1247



Data:	04/02/2017	Tipo:	Município	CASA	SAO PAULO
Endereço:	R GENERAL SOUSA NETO, 609	Edifício:	VILA MATILDE	Zona de Valor:	VILA MATILDE
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA	Distribuição:	016	IF:	743,00
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Quadrante:	ZM2	Tipo de via:	N/F
Sector:	ZEUP	Antigo:			
Zonamento Atual:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de				
Urbanização:	Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$-900.000,00	Localização:	0,00		
Área do Terreno:	150 m²	Fronte:	22 m	Prof. Equiv.:	6.818 m
Forma:	Irregular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Terreno plano				
Dados de Construção:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	1	Conservação:	Novo
Área da Construção:	180 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 2 SUITES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E 1 BANHEIRO.				
Foto de Informação:	SR. SANDRO	Sítio:		Fone:	3297-5143 / 97442-
Imobiliária:	SPA IMÓVEIS	3469			
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
Observações:	CASA MÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM - ESQUINA COM A RUA MOISES MARX - L. F. 754,00 / 2017.				

ELEMENTO
Nº 05

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

06/02/2017		SOBRADO	
SP		MUNICÍPIO	
R DOUTOR SUZANO BRANDAO, 473		SAO PAULO	
VILA ARICANDUVA/DISTrito		VILA MATILDE	
056		002	
ZEU		ZM1	
Zonamento Atual:		Zona de Valor	
Melhoramento Urbano		N/F	
Melhorias:		Tipo de Vila	
Dados Econômicos:		Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de	
Modaliade:		Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,	
Valor:		Venda	
Dados do Terreno:		Natureza: Oferta	
Área:		Locação: 0,00	
Formato:		Frente: 5 m	
Topografia:		Situação:	
Dados de Construção:		Prof. Equiv.: 30 m	
Padrão:		Terreno plano	
Área de Construção:		PADRAO SIMPLES	
Descrição do Imóvel:		Idade Estimada: 30	
Fonte de Informação:		Conservação: Reparos Simples	
Contato:		- SEM ELEVADOR	
Imobiliária:		300 m²	
Endereço:		SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA;	
C.B.S. SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS, SALA; COZINHA; ÁREA DE		COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 2 BANHEIROS E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO.	
SERVIÇO: 2 BANHEIROS E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO		Site: 3926-2610 / 98858-7171	
		Fone: 3926-2610 / 98858-7171	
		RUA JULIO COLAÇO, 143	

ELEMENTO
Nº 06

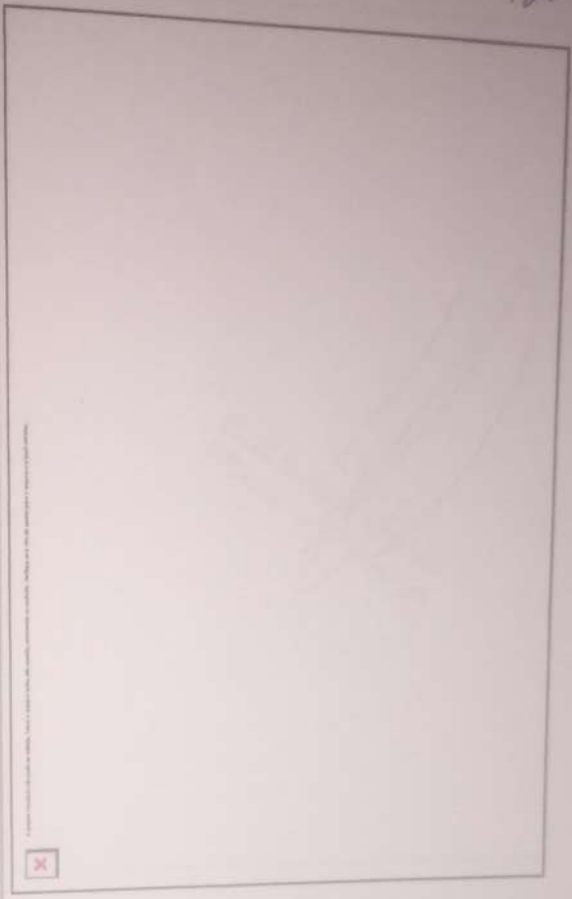
MSN - Rua Senador Paulo Egidio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 - Email: msnpesquisas@terra.com.br

124B



08/03/2017		SOBRADO	
SP		SAO PAULO	
R ANTONIO LINDORO DA SILVA, 269		VILA MATILDE	
VILA ARCADUVA		ZM1	
057		ZM1	
ZEU		NIF	
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Venda/Locação		Oferta	
R\$ 850.000,00		4.000,00	
175 m²		5 m	
Regular		Situatão	
Caldo para os fundos de 5% até 10%		Prof. Equiv.	
PADRAO MEDIO - SEM		20	
ELEVADOR		Conservação	
288 m²		Regular	
SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; ESCRITÓRIO; SALA ÍNTIMA; CHURRASQUEIRA; LAVABO E 1 BANHEIRO.			
SRL MATHEUS		Site	
GOIZALEZ IMÓVEIS		Fone: 2842-7682 / 2841-1994	
RUA JIMME TAVEIRO, 21			
CAS. MÓVEL COM 8 VAGAS DE GARAGEM.			

ELEMENTO
Nº 07



1249

1250

06/02/2017

CASA

SAO PAULO

SP

R GENERAL SOUSA NETO, 383

CASA TERRELA RESIDENCIAL

VILA MATILDE

Distrito

ARICANDUVA

Quadra

056

ZEU

Antigo

ZM1

Tipo de vila

N/F

Zona de Valor

VILA MATILDE

IF

731,00

Valor

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/Localização

Oferta

R\$ 320.000,00

Localização

1.300,00

Prof. Equiv.

38.895 m

Situação

N/F

Fração Ideal

N/F

Conservação

Reparos Simples/Importantes

Idade Estimada

40

ECONOMICO

CASA TERRELA COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1

BANHEIRO.

SR. EWERTON

CARREIRA IMOVEIS

RUA DR. LUIZ CARLOS, 881

Site

Fone 2093-7400 / 96393-9996

FONE

2093-7400 / 96393-9996

RUA DR. LUIZ CARLOS, 881

FONE

2093-7400 / 96393-9996

FONE

2093-7400 / 96393-9996

FONE

2093-7400 / 96393-9996

FONE

2093-7400 / 96393-9996

FONE

2093-7400 / 96393-9996

FONE

2093-7400 / 96393-9996

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

06/02/2017 Tipo: Município

R DOUTOR LUIS CARLOS, 1357

CASA TERREA

VILA ARICANDUVA

Distrito: VILA MATILDE

Quadra: 004

Antigo: ZM2

057

ZEU

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Venda

Natureza: Oferta

Locação: 0,00

R\$ 650.000,00

7 m

Prof. Equiv.: 40 m

280 m²

Frente: Situação: Fração Ideal: N/F

Regular

Terreno plano

PADRAO SIMPLES

Idade Estimada: 35

Conservação: Reparos Simples

- SEM ELEVADOR

120 m²

CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.

SR. ANTONIO

ASTURIAS IMÓVEIS

RUA BETARI, 339

Obs: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM

Site: 2791-6144 / 97276-2060

Fone: 2791-6144 / 97276-2060

ELEMENTO

Nº 09

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



1251



06/02/2017		TERRENO COM BENFEITORIA	
R DOUTOR LUIS CARLOS, 1219		SAO PAULO	
TERRENO		Edifício:	
VILA ARICANDUVA		VILA MATILDE Zona de Valor	
Distrito:		IF:	
Quadra		Tipo de via:	
Antigo:		ZM2	
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Venda			
R\$ 650.000,00		Oferta	
Locação:		0,00	
300 m²		Prof. Equiv.:	
Regular		10 m	
Terreno plano		Situação	
0		Fração Ideal	
COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL		N/F	
SR. EDER			
S BATTISTUZZO IMÓVEIS			
RUA DR. ALMEIDA NOGUEIRA, 260			
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL			

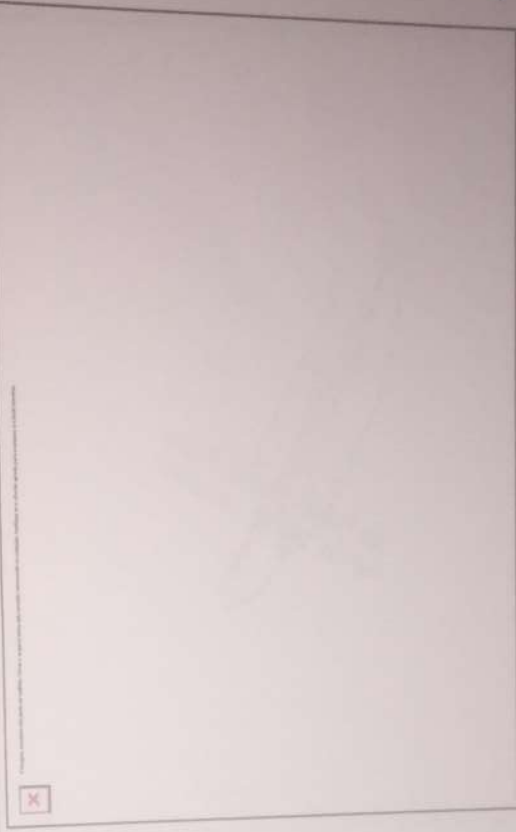
ELEMENTO
Nº 70

1252



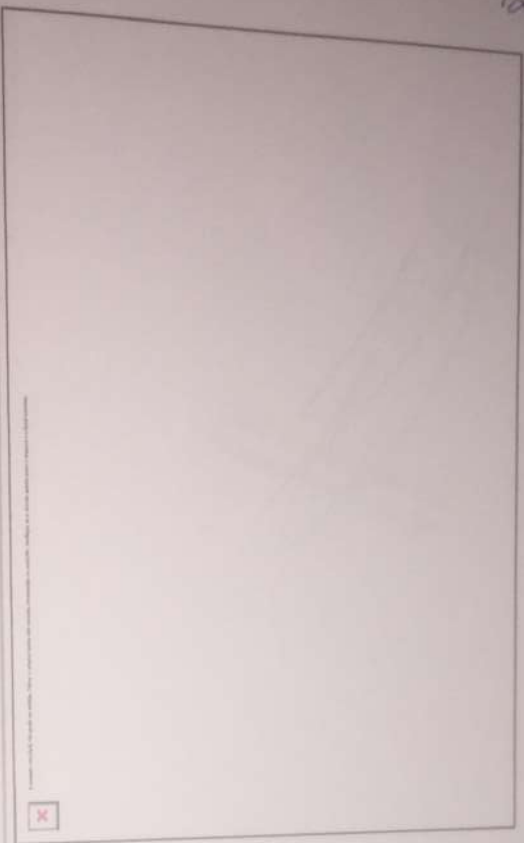
Data:	08/02/2017	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Empreendimento:	R GENERAL SOUSA NETO, 361	Edifício:	CASA TERREIA
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE
Sector:	056	Quadra:	015
Zonamento Atual:	ZEU	Arquivo:	ZM1
Zonamento Urbano:		IF:	731,00
Mobílias:		Tipo de via:	NIF
Dados Econômicos:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 520.000,00 Locação: 0,00		
Quilos do Terreno:	125 m²	Frente:	5 m
Área:	Regular	Situação:	Fração Ideal: NIF
Formado:	Terreno plano		
Topografia:			
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO ECONOMICO	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	119 m²	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Descrição do Imóvel:	CASA TERREIA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação:			
Carteira:	SR. EWERON	Sítio:	
Imobiliária:	CARREIRA IMÓVEIS	Fone:	2093-7400 / 96393-9995
Endereço:	RUA DR. LUIS CARLOS, 881		
CEB: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM			

ELEMENTO
Nº 11



Nome: RUI JULIO COLACO, 385	CPF: 05822017	Endereço: R. JULIO COLACO, 385	Distrito: VILA ARICANDUVA	Edifício: VILA MATILDE	Zona de Valor: VILA MATILDE
Empreendimento: VILA ARICANDUVA	TERRENO	Quadrante: 004	Antigo: ZM1	IF: 004	780,00
Setor: ZEU	058			Tipo de via: N/F	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: Zonamento Urbano					
Dados Econômicos:					
Modalidade: Venda	Natureza: Oferta				
Valor: R\$-850.000,00	Locação: 0,00				
Dados do Terreno:					
Área: 360 m²	Frente: 10 m	Prof. Equiv.: 36 m			
Formato: Regular	Situação: Caldo para os fundos de 10% até 20%	Fração Ideal: N/F			
Topografia: 0					
Dados da Construção:					
Área da Construção: 0 m²	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.				
Descrição do Imóvel:					
Fonte de Informação:					
Capitular: SR. SANDRO	Site: 2091-4010 / 96204-1814				
Imobiliária: AGILITY IMÓVEIS	Fone: 2091-4010 / 96204-1814				
Endereço: RUA JULIO COLACO, 64					
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL					

ELEMENTO
Nº 12



125A

1255



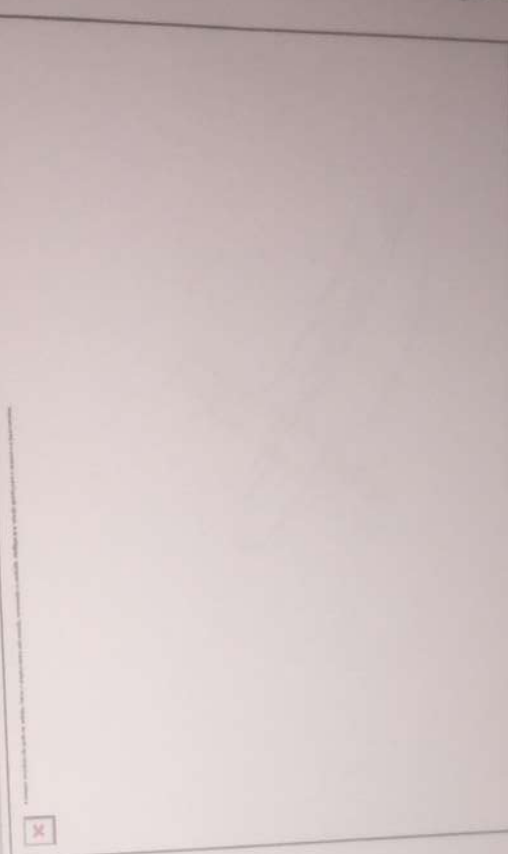
Data	06/02/2017	Tipo	Município	CASA	SAO PAULO
Estado	SP	Rua	R. JULIO COLACO, 173	Endereço	VILA MATILDE
Empreendimento	CASA TERREA	Distrito	VILA ARICANDUVA	Zona de Valor	VILA MATILDE
Bairro	056	Quadra	002	IF	732,00
Sector	ZEU	Antigo	ZM1	Tipo de Via	N/F
Zonamento Atual	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Meiores	Venda				
Dados Econômicos	Natureza				
Modalidade	Locação				
Valor	R\$1.350.000,00				
Dados do Terreno	7,50 m				
Area	375 m²				
Forma	Regular				
Topografia	Terreno plano				
Dados de Construção	PDRAO SIMPLES				
Pedra	SEM ELEVADOR				
Area de Construção	249 m²				
Descrição do imóvel	CASA TERREA COM 2 RESIDÊNCIAS DE 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; AREA DE SERVIÇO; 1 BANHEIRO E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO.				
Fonte de Informação	SR. MONTONI				
Contato	SPECIAL IMOVEIS				
Imobiliária	RUA ACURUI, 482				
Endereço	1086 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

06/03/2017		SOLICITADO	
R. DOUTOR LUIS CARLOS, 1007		SÃO PAULO	
VILA ARICANDUVA		VILA MATILDE	
Distrito: Quadra Antiga		IF: 734,00	
ZEU		Tipo de via: NIF	
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.			
Localização		Oferta	
R\$ 1.400.000,00		0,00	
Valor		Prof. Equiv: 40 m	
Área: 400 m²		10 m	
Forma: Regular		Situação	
Topografia: Terreno plano		Conservação: Regular	
Dados da Construção		Idade Estimada: 10	
Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR			
Área da Construção: 250 m²			
SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; SALÃO DE FESTAS; LAVABO E 1 BANHEIRO.			
Fonte de Informação:			
Contato: SR. EVERSON			
Site: 2093-7400 / 96393-9996			
Imobiliária: CAVEIRA IMÓVEIS			
Endereço: RUA DR. LUIZ CARLOS, 881			
OBS: IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM.			

ELEMENTO Nº 14



1256

Data: 20/03/2017
 Estado: SP
 Endereço: R. RODRIGUES, 109
 Bairro: VILA ARICANDINA
 Setor: 057
 Zonamento: ZEU
 Zonamento Urbano: 057
 Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

SOBRADO		SAO PAULO	
VILA	Zona de Valor	VILA	Zona de Valor
MATILDE	743,00	MATILDE	743,00
009	N/F	009	N/F
ZM1	IF	ZM1	IF

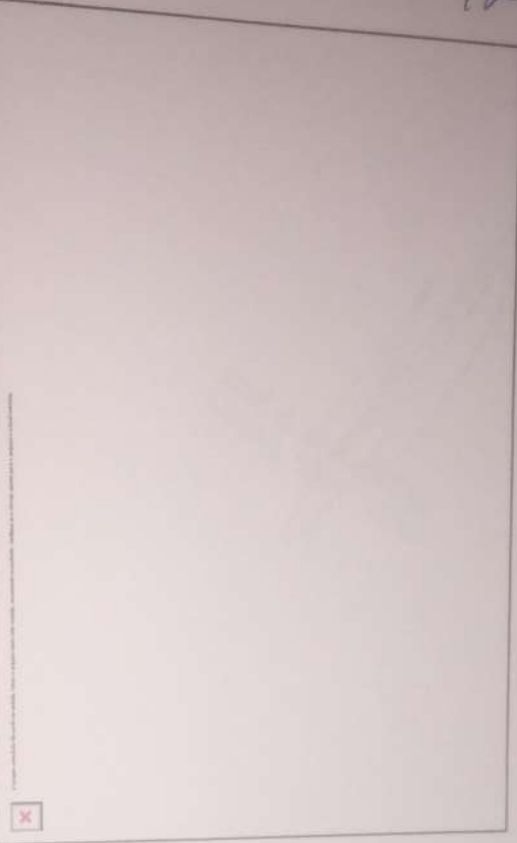
Valor: R\$ 1.200.000,00
 Natureza: Oferta
 Locação: 0,00
 Frente: 10 m
 Prof. Equiv.: 40 m
 Situação: Regular
 Terreno plano

PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR
 Idade Estimada: 20
 Conservação: Regular

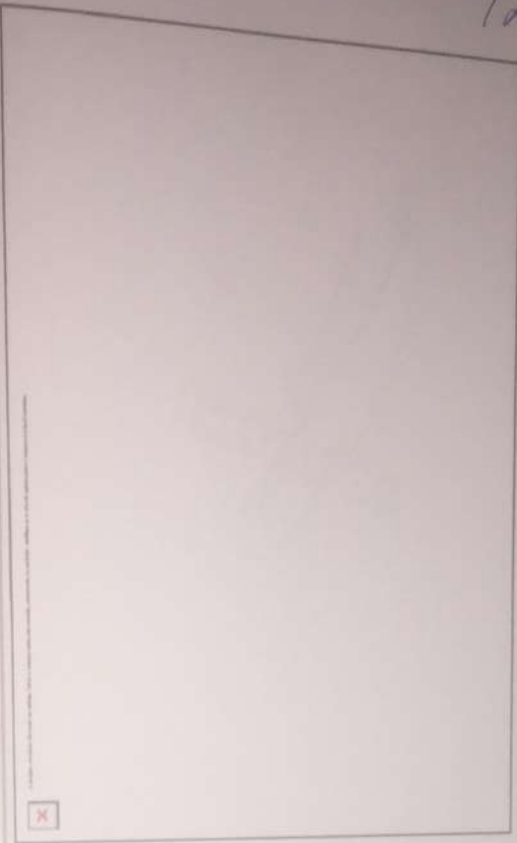
Área da Construção: 281 m²
 SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 4 SUITES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; CHURRASQUEIRA; SALÃO DE FESTAS; LAVABO E PISCINA.

Fonte de Informação: SR. LUIZ
 Contato: M A M IMÓVEIS
 Imobiliária: 2782-5555 / 99940-5818
 Site: 2782-5555 / 99940-5818
 Endereço: AVENIDA DEZENOVE DE JANEIRO, 506
 OBS: IMÓVEL COM 5 VAGAS DE GARAGEM

ELEMENTO
 Nº 15



1250



PROPOSTA Nº 17 R. MOSENHOR FRANCISCO DE PAULA VILA MATILDE VILA ARCANDEUVA 057 ZEU		SEALPAO COMERCIAL SAO PAULO VILA MATILDE 017 ZM1		VILA MATILDE 741,00 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 R\$ 1.700.000,00		Natureza Oferta 9.000,00		
400 m² Regular Terreno plano		10 m Prof. Equiv. 40 m		
PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR 650 m² m² m² m²		Idade Estimada: 30 Pe Direito: m Terreno: m² Area Estoque: m² Vagas Descob: 0		
Infra-Estrutura Características Descrição do Imóvel Fonte de Informação Contato Imobiliária Endereço OBS GALPÃO COMERCIAL COM ESCRITÓRIO E 2 BANHEIROS.		Conservação: Regular Superior: m² Idade Real: 0 Vagas Cobertas: 0 Síla: 3242-0950 / 99668-7519 Sr. LUCIANO TETRA IMÓVEIS AV. BRIG. LUIS ANTONIO, 733 - LOJA 5		

ELEMENTO
Nº 16

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

1259

08/02/2017		TERRENO SEM BENFEITORIA	
Data	SP	Município	SAO PAULO
Endereço	R TENENTE-CORONEL SOARES NEIVA, 95		
Empreendimento	TERRENO VAGO		
Bairro	VILA ARICANDUVA	Distrito	VILA MATILDE
Setor	057	Quadra	001
Zonamento Atual	ZEU	Antigo	ZM2
Manutenção Urbana	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Modelos	Venda		
Modelos	RS-1.200.000,00		
Valor	0,00		
Dados do Terreno	500 m²		
Área	Regular		
Forma	Terreno plano		
Topografia	0		
Dados de Construção	TERRENO VAGO		
Idade Estimada	SRA. RENATA		
Área da Construção	ALVES & SILVA IMÓVEIS		
Descrição do Imóvel	AV. WALDEMAR CARLOS PEREIRA, 1504		
Fonte de Informação	OBS: TERRENO VAGO		
Contato	Site: 3213-3137 / 94724-		
Imobiliária	Fone: 3877		
Endereço			
OBS: TERRENO VAGO			

ELEMENTO
Nº 17

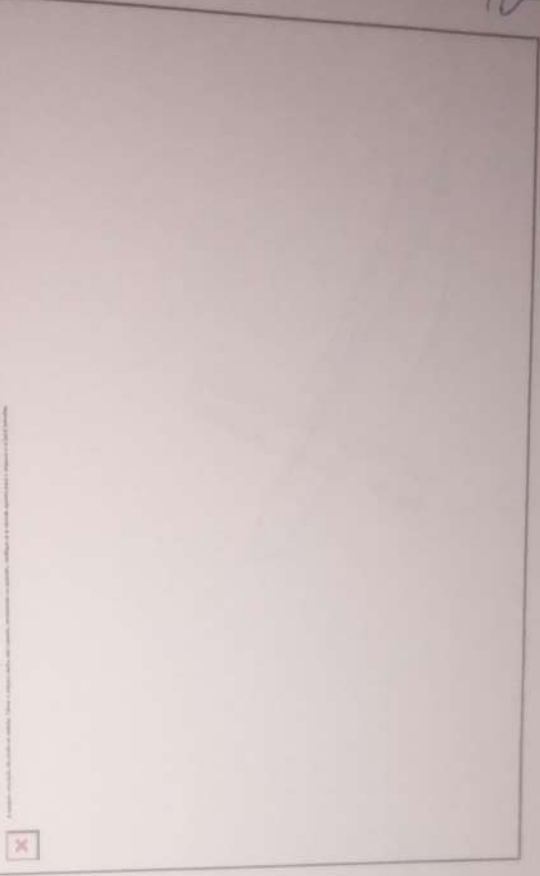


MSN - Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 - Email: msnpesquisas@terra.com.br

Data: 06/02/2017		F.D. PARTICULAR	
SP		SAO PAULO	
R. GUAPERUVU, 71		Edifício	
PRÉDIO COMERCIAL		VILA MATILDE	
VILA ARICANDUVA		Zona de Valor	
Distrito		IF: 731,00	
004		Tipo de Via: N/F	
057		ZM2	
ZEU		Antigo	
Zonamento Atual		Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de	
Melhoramento Urbano		Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,	
Melhorias		Venda/Locação	
Dados Econômicos		Natureza:	
Modalidade:		Locação:	
Valor:		R\$: 1.700.000,00	
Dados do Terreno:		Oferta	
Área:		10 m	
Forma:		500 m²	
Topografia:		Regular	
Dados da Construção:		Situação	
Pavimento:		Caldo para os fundos de 5% até 10%	
Área da Construção		Idade Estimada	
Área Escritório		30	
Área Vendas		Padrao Simples	
Subsolo		- SEM ELEVADOR	
Info-Extras:		Idade Estimada	
Características:		Plã Direito	
Descrição do Imóvel		m	
Fonte de Informação		m²	
Contato:		Térreo	
Imobiliária		m²	
Endereço:		Área Estoque	
OBS: IMÓVEL COM 20 VAGAS DE GARAGEM		m²	
		Vagas Descob	
		0	
		Idade Real	
		26	
		Vagas Cobertas	
		0	
		Conservação:	
		Superior	
		m²	
		Reparos Simples	
		50 m	
		Fração Ideal:	
		N/F	
		Site:	
		Fone: 2674-6000 / 94569-0195	
		RUA LESTE IMÓVEIS	
		RUA ITAPEI, 592	

ELEMENTO
Nº 18

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



1260

2

Data: 06/03/2017		Tipo: Casa Assoborradada Comercial	
Endereço: R. DOUTOR SUZANO BRANDÃO, 1066		Vila: VILA MATILDE	
Bairro: VILA ARICANDUVA		Zona de Valor: VILA MATILDE	
Setor: 057		IF: 020	
Zonamento Atual: ZEU		Tipo de Via: N/F	
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:		Natureza: Oferta	
Modalidade:		Locação:	
Valor:		R\$ 4.500.000,00	
Dados do Terreno:		Frente: 17 m	
Área:		Prof. Equiv.: 42.941 m	
Formato:		Regular	
Topografia:		Em acíve até 10%	
Dados da Construção:			
Padrão:		PADRÃO SUPERIOR - SEM ELEVADOR	
Área da Construção:		1218 m²	
Área Escritório:		m²	
Área Vende:		m²	
Subsolo:		m²	
Infra-Estrutura:		Idade Estimada: 20	
Características:		Pe Direito: m	
Descrição do Imóvel:		Térreo: m²	
Fonte de Informação:		Área Estoque: m²	
Contato:		Vagas Descob: 0	
Imobiliária:		Conservação: Superior	
Endereço:		Idade Real: 0	
OBS: IMÓVEL COM 10 VAGAS DE GARAGEM		Vagas Cobertas: 0	

ELEMENTO
Nº 19

MSN - Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 51 - 6º Andar - Telefone: (11) 3242-4070 - Email: manpesquisas@terra.com.br



Imagem não é de autoria do MSN. Não é possível garantir a veracidade das informações apresentadas. Imagem é de propriedade de terceiros.



1261