

FC
(
p. 1248/12
- 20. 00

12430

52



53 2014 8 26 0064

1248
100.00

Tomadas fotográficas

1248
100.00

85. Vista da rua:



86. Vista da fachada:



87. Vista da fachada:



88. Vista interna:



12481/129
~oo.oo

89. Vista interna:

12473



12481/12
0000

90. Vista interna:

12474



h 12487
moo. 00

91. Vista da rua:

12475

5x



12481
0000

92. Vista da rua:

12426
→

124



12481/12490
-00.00

Condições do bairro

Ocupação: _____
Uso: _____
Poder aquisitivo população: _____

antiga
misto
médio

12477
✓

Melhoramentos públicos e serviços urbanos

O bairro e o entorno são servidos
pelos seguintes melhoramentos públicos e serviços urbanos:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SIM	NÃO
água	X	
esgoto	X	
iluminação pública	X	
iluminação domiciliar	X	
pavimentação	X	
guias e sarjetas	X	
telefone	X	
SERVIÇOS URBANOS	SIM	NÃO
correios	X	
escola	X	
comércio	X	
transporte coletivo	X	
segurança pública	X	

Valor Unitário do Terreno

Conforme tabela que segue, o unitário
do terreno sito à Rua Xavier Curado, já descontado percentual de 10% relativo ao
fator de oferta, para abril de 2013, é de:

R\$ 3.050,00 / m²

59

12487
-9700,00

12487

la	ida	Redução	Correção	Correção	Correção	Valor Unitário	
ncial	% d	Oferta	I.Fiscal	Frente	Prof.	Tratado	
im0	C	0,90	0,93	1,03	1,00	R\$1.319,90	*
Im0	C	0,90	0,91	1,05	1,12	R\$1.943,11	*
pri)	C	0,90	1,29	1,11	1,00	R\$2.077,59	*
pri)	C	0,90	0,92	1,05	1,00	R\$2.333,95	
re0	C	0,90	0,86	1,07	1,00	R\$2.442,92	
pri)	C	0,90	0,92	1,07	1,00	R\$2.768,35	
im0	C	0,90	0,92	1,15	1,00	R\$3.214,99	
ina0	C	0,90	0,93	1,14	1,00	R\$3.697,72	
ge)	C	0,90	0,83	1,07	1,00	R\$3.845,14	
ru0	C	0,90	0,85	1,15	1,12	R\$4.300,88	*
ini)	C	0,90	0,86	1,15	1,18	R\$5.544,51	*
SOMATÓRIA						R\$33.489,06	
MÉDIA						R\$3.044,46	
INTERVALO						30%-	R\$2.131,12
						30%+	R\$3.957,80
MÉDIA SANEADA						R\$3.050,51	
Nºs REDONDOS						R\$3.050,00	

2014.8.26.0564, P.3

12481

Descrição do imóvel

Trata-se de galpão utilizado por parte de estacionamento, já que unificado a outros imóveis com a mesma finalidade, porém restringe-se à esquina com a Rua Xavier Curado. É edificado em toda sua área, sem quaisquer recuos.

12479

Suas características, extraídas da Matrícula nº 53.075 do 6º CRI/SP (Anexo 6) são:

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Forma	Regular
Topografia	Plano
Solo	Seco
Testada	34,00m
Área	1.360,00m2

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	
Padrão construtivo	Galpão Médio
Índice construtivo	0,97
Estado de conservação	Rep.importantes
Idade real	acima de 50 anos
Idade aparente (fins de cálculos)	50 anos
Idade referencial	80 anos
Percentual de vida	63%
K - Coeficiente de Ross/Heideck	0,231
Foc - Fator obsolescência/conservação	0,384
Área construída	1.360,00m2
Fração ideal de terreno	100%



12 480,12
12 480,12

O valor de venda do imóvel é a soma dos valores do terreno e da edificação, qual seja:

$$V = V_t + V_c$$

$$V = ((a/r)^{0,2} \times q \times S \times fi) + (q_c \times S_c \times foc)$$

onde:

a = testada limitada a 20,00m = 20,00m;

r = testada padrão = 10,00m;

q = valor unitário do terreno = R\$ 3.050,00/m²;

S = área do terreno = 1.360,00 m²;

fi = fração ideal do terreno = 100%;

q_c = valor unitário da construção = 0,97 x R\$1.024,63 = R\$ 993,89;

S_c = área construída = 1.360,00 m²;

foc = fator obsolescência = 0,384.

portanto:

$$V = ((20,00/10,00)^{0,2} \times 3.050,00 \times 1.360,00 \times 100\%) + (993,89 \times 1.360,00 \times 0,384)$$

$$V = (1,15 \times 4.148.000,00) + 519.049,11$$

$$V = 4.770.200,00 + 519.049,11$$

$$V = \underline{\text{R\$ 5.289.249,10}}$$

Ou, em números redondos:

$$V = \underline{\text{R\$ 5.290.000,00}}$$

(cinco milhões duzentos e noventa mil reais
em abril de 2.013)

12