

LAUDO TÉCNICO

1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA/SP

PROCESSO N.º 1005198-04.2014.8.26.0004

Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Requerente: BANCO BRADESCO S/A

Requerido : MITSUFIX FABRICAÇÃO E COMÉRCIO DE
PARAFUSOS LTDA - EPP

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, em que figura como **Exequente BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na “Cidade de Deus”, município e Comarca de Osasco/SP, CEP : 06029.900, em face do **Executado MITSUFIX FABRICAÇÃO E COMERCIO DE POARAFUSOS LTDA – EPP**, pessoa jurídica de direito privado, com o nome fantasia “MITSUFIX”, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.533.080/0001-15, estabelecida na Avenida Cardeal Santiago Luiz Copello, nº 810, Vila Ribeiro de Barros, CEP 05308-000, São Paulo/SP, CAMILA VENDITE MARTINS, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 302.765.458-69 e ROBERTO NASSIF PÍNTO, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 213.334.908-10, ambos com endereço na Rua Mipibu, nº 201, Vila Romana, CEP: 05049.030, São Paulo-SP.

Conforme o pedido da Excelentíssima Doutora Juíza desta Vara Cível, apresento o Laudo de Avaliação do referido imóvel.

METODOLOGIA

De acordo com a norma NRB 14653-1-Avaliação de Bens- Parte 1: Procedimento Gerais, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termo gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pelo qual o valor do imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em estudo.

A escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

II – IMÓVEL

O imóvel, objeto desta avaliação, caracteriza-se da seguinte forma :

**18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SÃO PAULO**

Matricula nº 28.898 ficha 1

São Paulo, 07 de Março de 1980.

IMÓVEL: UM TERRENO, à Estrada de Taipas, no quinhão nº 1 no bairro da Parada, Distrito de Perus, com a área de 800,00m, medindo 10,00m de frente e para a referida Estrada de Taipas de um lado com 80,00m, confrontando com Francisco Lapola, de outro lado com 80,00m, confrontando com Maria Dominguês, nos fundos 10,00m, confrontando com José Maria dos Santos.

Contribuinte: 190.055.0018-1

**Na Prefeitura Municipal de São Paulo consta:
IPTU de 2019**

Nº do Contribuinte: 190.055.0018-1

Contribuinte : SUELI VENDITE MARTINS

Local do Imóvel: ESTRADA DAS TAIPAS, 4024-
LT 2 PARADA TAIPAS- CEP:
02991-000

Área do Terreno :	800,00 m²
Fração Ideal:	1,0000
Área Construída :	248,00m²
Ano da Construção:	1991
Valor Venal:	R\$ 159.696,00

III - VISTORIA

Após analisar os autos e estudá-lo, o PERITO JUDICIAL, solicitou uma pesquisa Imobiliária junto a M & A – Pesquisas de Mercado, para que apresentassem valores dos imóveis semelhantes e próximos do objeto avaliado.

O Perito no dia 08 de agosto de 2019, numa quinta-feira, na parte da manhã, dirigiu-se ao local do respectivo imóvel, sito na ESTRADA DAS TAIPAS, 4024 - LT 2 - PARADA TAIPAS- CEP: 02991-000, para realizar a vistoria.

Foi recepcionado pelo responsável na Administração da empresa, que se identificou como filho da proprietária do imóvel.

O administrador permitiu que o Perito Judicial entrasse no imóvel avaliado e fotografasse todos os cômodos.

Trata-se de um galpão comercial e industrial situado ESTRADA DAS TAIPAS, 4024- LT 2 PARADA TAIPAS com aparência aproximada de **30 anos** de construção, em regular estado de conservação.

Na parte da frente o imóvel tem pavimento térreo com instalação industrial e na parte superior salas de escritórios.

Nos fundos somente pavimento térreo; sendo todo o galpão com cobertura metálica e telhas de fibrocimento.

Piso cimentado na indústria, e recepção e escritório com pisos cerâmicos.

O imóvel está localizado em centro de muito movimento comercial.

Foram feitas as pesquisas, próximo ao local com o levantamento de preços de vários outros imóveis, e também foram constados os melhoramentos que circundam o imóvel a ser avaliado, como pavimentação, luz, água, esgoto, telefone, iluminação, coleta de lixo, comércio, assistência médica, bancos, correios e escolas.

IV – CONCLUSÃO

O imóvel na ESTRADA DAS TAIPAS, 4024- LT 2 PARADA TAIPAS - Capital/SP.,

Após a avaliação, o Perito chegou à seguinte conclusão:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL.

R\$ 1.400.000,00

(Um milhão e quatrocentos mil reais)

V - ENCERRAMENTO

Contém o presente Laudo Técnico , seis (6) folhas impressas de um só lado, com esta última datada e assinada , inclusas ainda anexos.

São Paulo, 23 de agosto de 2019.

ENG. CLAUDIO GARCIA GOMES
Perito Judicial
Assinatura eletrônica

Anexos

1 - Cálculo do Valor do Imóvel

2- SINDUSCON

3 - Pesquisa M&A- PESQUISAS DE
MERCADO

4- Localização do Imóvel

5 - Fotos do Imóvel

6 - Escritura do Imóvel
Certidão IPTU 2019

7- ART/CREA-SP

ANEXO -1

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

1ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - S.P.

PROCESSO N.º 1005198-04.2014.8.26.0004

Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE : BANCO BRADESCO S/A

**EXECUTADO: MITSUFIX FABRICAÇÃO E COMÉRCIO DE PARAFUSOS
LTDA - EPP**

Elasticidade

Ou também chamado de fator de fonte, são os valores obtidos no mercado, nos quais incidem descontos para compensar a superestimação natural dos mesmos, (adotado 5 % de depreciação)

METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

De acordo com a norma NBR 14653-1- Avaliação de Bens- Parte 1: Procedimento Gerais, o **Método Comparativo Direto** de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Cálculo das construções dos imóveis pesquisados

Vc = valor da construção

N = idade da construção

Custo para edificar = R\$ 804,65 / m² JULHO de 2019. GALPÃO

Custo para edificar = R\$ 1.214,98 / m² JULHO de 2019. OUTROS

Fd= fator de depreciação

Ff = fator da fonte

Ac = área construída

Vc = Ac x Fd X R\$/m² x Kd x BDI

Idade - 30 anos

Kd = 0,636

Ff = 0,00

R = 1,5

Valor da Construção

Pesquisa - 02

Terreno vazio

Vc = R\$ 0,00

Pesquisa - 3

Construção sem valor econômico.

Vc = R\$ 0,00

Pesquisa - 04

$$N = 10 \text{ anos} \quad R = 2,5 \% \quad Ac = 250,00 \text{ M}^2 \quad Kd = 0,776$$

$$Vc = 250,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,776 \times 1,40 = 313.489,14$$

$$Vc = R\$ 313.500,00$$

Pesquisa - 05

$$N = 40 \text{ anos} \quad R = 2,5 \% \quad Ac = 600,00 \text{ M}^2 \quad Kd = 0,362$$

$$Vc = 600,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,362 \times 1,40 = 350.978,57$$

$$Vc = R\$ 351.000,00$$

Pesquisa - 06

Construção sem valor econômico.

$$Vc = R\$ 0,00$$

Pesquisa - 07

$$N = 50 \text{ anos} \quad R = 2,5 \% \quad Ac = 109,00 \text{ M}^2 \quad Kd = 0,280$$

$$Vc = 109,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,280 \times 1,40 = 49.317,99$$

$$Vc = R\$ 49.300,00$$

Pesquisa - 08

Construção sem valor econômico.

$$Vc = R\$ 0,00$$

Pesquisa - 09

Construção sem valor econômico.

$$Vc = R\$ 0,00$$

Pesquisa - 10

$$N = 25 \text{ anos} \quad R = 2,0 \% \quad Ac = 109,00M^2 \quad Kd = 0,604$$

$$Vc = 109,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,604 \times 1,40 = 106.385,94$$

$$Vc = R\$ 106.400,00$$

Pesquisa - 11

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 2,0 \% \quad Ac = 120,00M^2 \quad Kd = 0,546$$

$$Vc = 120,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,546 \times 1,40 = 105.875,31$$

$$Vc = R\$ 106.000,00$$

Pesquisa - 12

$$N = 20 \text{ anos} \quad R = 2,0 \% \quad Ac = 76,00 M^2 \quad Kd = 0,667$$

$$Vc = 76,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,667 \times 1,40 = 81.914,39$$

$$Vc = R\$ 82.000,00$$

Pesquisa - 13

$$N = 35 \text{ anos} \quad R = 2,0 \% \quad Ac = 76,00M^2 \quad Kd = 0,493$$

$$Vc = 76,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,493 \times 1,40 = 60.545,42$$

$$Vc = R\$ 60.500,00$$

Pesquisa - 14

Terreno vazio

$$Vc = R\$ 00,00$$

Pesquisa - 15

$$N = 30 \text{ anos} \quad R = 2,0 \% \quad Ac = 180,00M^2 \quad Kd = 0,546$$

$$Vc = 180,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,546 \times 1,40 = 158.812,96$$

$$Vc = R\$ 158.800,00$$

Pesquisa - 16

$$N = 25 \text{ anos} \quad R = 2,0 \% \quad Ac = 220,00 M^2 \quad Kd = 0,604$$

$$Vc = 220,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,604 \times 1,40 = 214.723,91$$

$$Vc = R\$ 215.000,00$$

Pesquisa - 17

$$N = 20 \text{ anos} \quad R = 2,0 \% \quad Ac = 275,00 M^2 \quad Kd = 0,667$$

$$Vc = 275,00 \times 0,95 \times 1.214,98 \times 0,667 \times 1,40 = 296.400,75$$

$$Vc = R\$ 296.400,00$$

SITUAÇÃO PARADIGMA

Fr – frente de referência do terreno
Pmi – profundidade mínima recomendada
Pma – profundidade máxima recomendada
Ff – fator de fonte
Cp – coeficiente de profundidade
Vc – valor da construção
Kd – Coeficiente de depreciação
N – idade do imóvel
Au – Área útil
V – Valor do m2 homogenizado

Vu – valor do m2 do terreno
Vt – valor total do terreno
At – área do terreno
Cf – coeficiente de frente
Ftr – fator de transposição
IF – índice fiscal
R – razão depreciação
P – padrão
Va – Valor do imóvel

CÁLCULO DO M² DOS TERRENOS - HOMOGENIZADO

$$Vu = (Vt / At) \times Ff \times \frac{Cf}{Cfp} \times \frac{Cp}{Cpp} \times \frac{IF}{IFp}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ M} \quad Pma = 40,00 \text{ M} \quad Fr = 10,00 \text{ m}$$

PESQUISA N.º 02

Valor do Imóvel : R\$ 1.400.000,00

Valor da Construção = **R\$ 0,00**

Valor do terreno: R\$ 1.400.000,00

Área do Terreno = 1.888,00 m² IF = 126,00

$$Vt = R\$ 1.400.000,00 - R\$ 0,00 = R\$ 1.400.000,00$$

$$Vu = (R\$ 1.400.000,00 / 1.888,00) \times 0,95 \times (10/28)^{0,25} \times (67/40)^{0,5} \times \frac{81,00}{126,00} = 453,05$$

$$Vu = R\$ 453,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 03

Valor do Imóvel : R\$ 550.000,00

Valor da Construção = R\$ 0,00

Valor do terreno: R\$ 550.000,00

Área do Terreno = 810,00 m² IF= 204,00

$V_t = R\$ 550.000,00 - R\$ 0,00 = R\$ 550.000,00$

$V_u = (R\$ 550.000,00 / 810,00) \times 0,95 \times (10/19,5)^{0,25} \times (41,5/40)^{0,5} \times \frac{81,00}{204,00} = 220,74$

Vu = R\$ 220,00/ m²

PESQUISA N.º 04

Valor do Imóvel : R\$ 550.000,00

Valor da Construção = R\$ 313.500,00

Valor do terreno: R\$ 236.500,00

Área do Terreno = 483,00 m² IF= 204,00

$V_t = R\$ 550.000,00 - R\$ 313.500,00 = R\$ 236.500,00$

$V_u = (R\$ 236.500,00 / 483,00) \times 0,95 \times (10/10)^{0,25} \times (48,3/40)^{0,5} \times \frac{81,00}{204,00} = 202,94$

Vu = R\$ 203,00/ m²

PESQUISA N.º 05

Valor do Imóvel : R\$ 5.000.000,00

Valor da Construção = R\$ 351.000,00

Valor do terreno: R\$ 4.649.000,00

Área do Terreno = 1.513,00 m² IF= 233,00

$V_t = R\$ 5.000.000,00 - R\$ 351.000,00 = R\$ 4.649.000,00$

$V_u = (R\$ 4.649.000,00 / 1.513,00) \times 0,95 \times (10/29,5)^{0,25} \times (51,2/40)^{0,5} \times \frac{81,00}{233,00} = 875,94$

Vu = R\$ 876,00/ m²

PESQUISA N.º 06

Valor do Imóvel : R\$ 700.000,00

Valor da Construção = R\$ 0,00

Valor do terreno: R\$ 700.000,00

Área do Terreno = 550,00m² IF= 81,00

$V_t = R\$ 700.000,00 - R\$ 0,00 = R\$ 700.000,00$

$V_u = (R\$ 700.000,00 / 550,00) \times 0,95 \times (10/10)^{0,25} \times (55/40)^{0,5} \times \frac{81,00}{81,00} = 1.422,85$

Vu = R\$ 1.422,00/ m²

PESQUISA N.º 07

Valor do Imóvel : R\$ 650.000,00

Valor da Construção = R\$ 49.300,00

Valor do terreno: R\$ 600.700,00

Área do Terreno = 580,00 m² IF= 81,00

$V_t = R\$ 650.000,00 - R\$ 49.300,00 = R\$ 600.700,00$

$V_u = (R\$ 600.700,00 / 580,00) \times 0,95 \times (10/10)^{0,25} \times (58/40)^{0,5} \times \frac{81,00}{81,00} = 1.180,68$

Vu = R\$ 1.180,00/ m²

PESQUISA N.º 08

Valor do Imóvel : R\$ 500.000,00

Valor da Construção = R\$ 0,00

Valor do terreno: R\$ 500.000,00

Área do Terreno = 276,00 m² IF= 122,00

$V_t = R\$ 500.000,00 - R\$ 0,00 = R\$ 500.000,00$

$V_u = (R\$ 500.000,00 / 276,00) \times 0,95 \times (10/10)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times \frac{81,00}{122,00} = 1.142,64$

Vu = R\$ 1.142,00/ m²

PESQUISA N.º 09

Valor do Imóvel : R\$1.420.000,00 Valor da Construção = R\$ 0,00

Valor do terreno: R\$ 1.420.000,00 Área do Terreno = 1.210,00 m² IF= 199,00

$V_t = R\$ 1.420.000,00 - R\$ 0,00 = R\$ 1.420.000,00$

$V_u = (R\$ 1.420.000,00 / 1.210,00) \times 0,95 \times (10/20)^{0,25} \times (60,5/40)^{0,5} \times \frac{81,00}{199,00} = 469,32$

Vu = R\$ 469,00/ m²

PESQUISA N.º 10

Valor do Imóvel : R\$ 480.000,00 Valor da Construção = R\$ 106.400,00

Valor do terreno: R\$ 373.600,00 Área do Terreno = 108,00 m² IF= 196,00

$V_t = R\$ 480.000,00 - R\$ 106.400,00 = R\$ 373.600,00$

$V_u = (R\$ 373.600,00 / 108,00) \times 0,95 \times (10/11,9)^{0,25} \times (25/9)^{0,5} \times \frac{81,00}{196,00} = 2.157,52$

Vu = R\$ 2.157,00/ m²

PESQUISA N.º 11

Valor do Imóvel : R\$ 600.000,00 Valor da Construção = R\$ 106.000,00

Valor do terreno: R\$ 494.000,00 Área do Terreno = 108,00 m² IF= 199,00

$V_t = R\$ 600.000,00 - R\$ 106.000,00 = R\$ 494.000,00$

$V_u = (R\$ 494.000,00 / 108,00) \times 0,95 \times (10/5,4)^{0,25} \times (25/20)^{0,5} \times \frac{81,00}{199,00} = 2.305,68$

Vu = R\$ 2.305,00/ m²

PESQUISA N.º 12

Valor do Imóvel : R\$ 350.000,00

Valor da Construção = R\$ **82.000,00**

Valor do terreno: R\$ 268.000,00

Área do Terreno = 78,00 m² IF= 174,00

$$V_t = R\$ 350.000,00 - R\$ 82.000,00 = R\$ 268.000,00$$

$$V_u = (R\$ 268.000,00 / 78,00) \times 0,95 \times (10/3,40)^{0,25} \times (25/22,9)^{0,5} \times \frac{81,00}{174,00} = 2.076,53$$

$$V_u = R\$ 2.076,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 13

Valor do Imóvel : R\$ 360.000,00

Valor da Construção = R\$ 60.500,00

Valor do terreno: R\$ 299.500,00

Área do Terreno = 157,00 m² IF= 174,00

$$V_t = R\$ 360.000,00 - R\$ 60.500,00 = R\$ 299.500,00$$

$$V_u = (R\$ 299.500,00 / 157,00) \times 0,95 \times (10/3,4)^{0,25} \times (46/40)^{0,5} \times \frac{81,00}{174,00} = 1.183,83$$

$$V_u = R\$ 1.183,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 14

Valor do Imóvel : R\$ 160.000,00

Valor da Construção = R\$ 0,00

Valor do terreno: R\$ 160.000,00

Área do Terreno = 130,00 m² IF= 186,00

$$V_t = R\$ 160.000,00 - R\$ 0,00 = R\$ 160.000,00$$

$$V_u = (R\$ 160.000,00 / 130,00) \times 0,95 \times (10/5)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times \frac{81,00}{186,00} = 605,42$$

$$V_u = R\$ 605,00 / m^2$$

PESQUISA N.º 15

Valor do Imóvel : R\$ 350.000,00

Valor da Construção = R\$ 158.800,00

Valor do terreno: R\$ 191.200,00

Área do Terreno = 125,00 m² IF= 173,00

$V_t = R\$ 350.000,00 - R\$ 158.800,00 = R\$ 191.200,00$

$V_u = (R\$ 191.200,00 / 125,00) \times 0,95 \times (10/5)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times \frac{81,00}{173,00} = 808,95$

Vu = R\$ 809,00/ m²

PESQUISA N.º 16

Valor do Imóvel : R\$ 450.000,00

Valor da Construção = R\$ 215.000,00

Valor do terreno: R\$ 235.000,00

Área do Terreno = 250,00 m² IF= 163,00

$V_t = R\$ 450.000,00 - R\$ 215.000,00 = R\$ 235.000,00$

$V_u = (R\$ 235.000,00 / 250,00) \times 0,95 \times (10/10)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times \frac{81,00}{163,00} = 443,76$

Vu = R\$ 443,00 / m²

PESQUISA N.º 17

Valor do Imóvel : R\$ 650.000,00

Valor da Construção = R\$ 296.400,00

Valor do terreno: R\$ 353.600,00

Área do Terreno = 250,00 m² IF= 173,00

$V_t = R\$ 650.000,00 - R\$ 296.400,00 = R\$ 353.600,00$

$V_u = (R\$ 353.600,00 / 250,00) \times 0,95 \times (10/10)^{0,25} \times (1)^{0,5} \times \frac{81,00}{173,00} = 629,12$

Vu = R\$ 629,00 / m²

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA

<i>PESQUISAS</i>	<i>R\$ / M2</i>
02	453,00
03	220,00
04	203,00
05	876,00
06	1.422,00
07	1.180,00
08	1.142,00
09	469,00
10	2.157,00
11	2.305,00
12	2.076,00
13	1.183,00
14	605,00
15	809,00
16	443,00
17	629,00
	=====
	16.172,00

SOMA ::::::::::::::::::::> R\$ 16.172,00

média geral - 1.010,75

VALOR DO METRO QUADRADO = R\$ 1.000,00

Vu = R\$ 1.000,00 / m² (Valor do m² do terreno avaliado)

“Transportar” O paradigma para a situação do Terreno Avaliado

N = 30 anos Frente = 10,00 m profundidade = 50,00 m

Kd = 0,636 R= 1,50 %

Área terreno = 800,00 m² Área construída Térreo = 740,00 m

Área construída superior = 310,00 m

Cálculo do valor do terreno

$$Vt = 800,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.000,00 \times 0,95 \times (10/10)^{0,25} \times (40/80)^{0,5} = 537.320,00$$

$$Vt = R\$ 540.000,00$$

Valor do terreno = R\$ 540.000,00

Cálculo do valor da construção

$$Vct = Ac \times \text{Valor m}^2 \times Kd \times Bdi =$$

$$Vct = 740,00 \text{ m}^2 \times R\$ 804,65 \times 0,636 \times 1,4 = 530.180,65$$

$$Vct = R\$ 530.000,00$$

$$Vcs = Ac \times \text{Valor m}^2 \times Kd \times Bdi =$$

$$Vcs = 310,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.214,98 \times 0,636 \times 1,4 = 335.363,63$$

$$Vcs = R\$ 335.000,00$$

$$VC = Vct + Vcs = R\$ 530.000,00 + R\$ 335.000,00 = R\$ 865.000,00$$

Valor da Construção = R\$ 865.000,00

Valor do Imóvel

Valor do imóvel = valor do terreno + valor da construção =

Valor do imóvel = R\$ 540.000,00 + R\$ 865.000,00 = R\$ 1.405.000,00

Valor do imóvel = R\$ 1.400.000,00

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL.

R\$ 1.400.000,00

(Um milhão e quatrocentos mil reais)

23/08/2019

ANEXO 2

SINDUSCON

Setor de Economia



Boletim Econômico - Julho de 2019

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jul/18	195,90	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25	236,34	0,09	1,94	2,86
ago/18	196,53	0,32	2,76	3,55	237,96	0,00	1,70	2,10	149,93	0,90	4,70	6,26	236,34	0,00	1,94	1,94
set/18	196,48	-0,03	2,73	3,25	237,96	0,00	1,70	1,69	149,89	-0,03	4,67	6,20	234,98	-0,57	1,36	1,36
out/18	196,77	0,15	2,89	3,21	237,96	0,00	1,70	1,69	150,51	0,41	5,10	6,06	234,98	0,00	1,36	1,36
nov/18	197,32	0,28	3,18	3,46	237,96	0,00	1,70	1,77	151,69	0,78	5,93	6,63	234,98	0,00	1,36	1,36
dez/18	197,48	0,08	3,26	3,26	237,96	0,00	1,70	1,70	152,02	0,22	6,16	6,16	234,98	0,00	1,36	1,36
jan/19	198,55	0,54	0,54	3,41	239,58	0,68	0,68	2,00	152,57	0,36	0,36	6,07	234,98	0,00	0,00	1,36
fev/19	199,12	0,28	0,83	3,41	239,58	0,00	0,68	2,00	153,77	0,79	1,15	6,05	234,98	0,00	0,00	1,36
mar/19	199,44	0,16	0,99	3,60	239,58	0,00	0,68	1,97	154,46	0,45	1,60	6,63	234,98	0,00	0,00	1,36
abr/19	199,87	0,22	1,21	3,59	239,58	0,00	0,68	1,97	155,38	0,60	2,21	6,59	234,98	0,00	0,00	1,36
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2019

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	870,82	61,00
Material	512,12	35,87
Despesas Administrativas	44,58	3,12
Total	1.427,52	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,75%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2019 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.402,90	0,86	R-1	1.740,95	0,86	R-1	2.079,72	0,81
PP-4	1.275,23	0,82	PP-4	1.634,12	0,84	R-8	1.666,53	0,79
R-8	1.214,98	0,82	R-8	1.427,52	0,87	R-16	1.799,70	0,92
PIS	949,47	0,85	R-16	1.383,15	0,85			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2019 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.647,62	0,89	CAL-8	1.742,55	0,84
CSL-8	1.427,71	0,92	CSL-8	1.535,78	0,88
CSL-16	1.900,41	0,92	CSL-16	2.042,01	0,88
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.547,14	0,90			
GI	804,65	0,91			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

ANEXO 3

PESQUISA M&A- PESQUISAS DE MERCADO

M & A - Pesquisas de Mercado

0

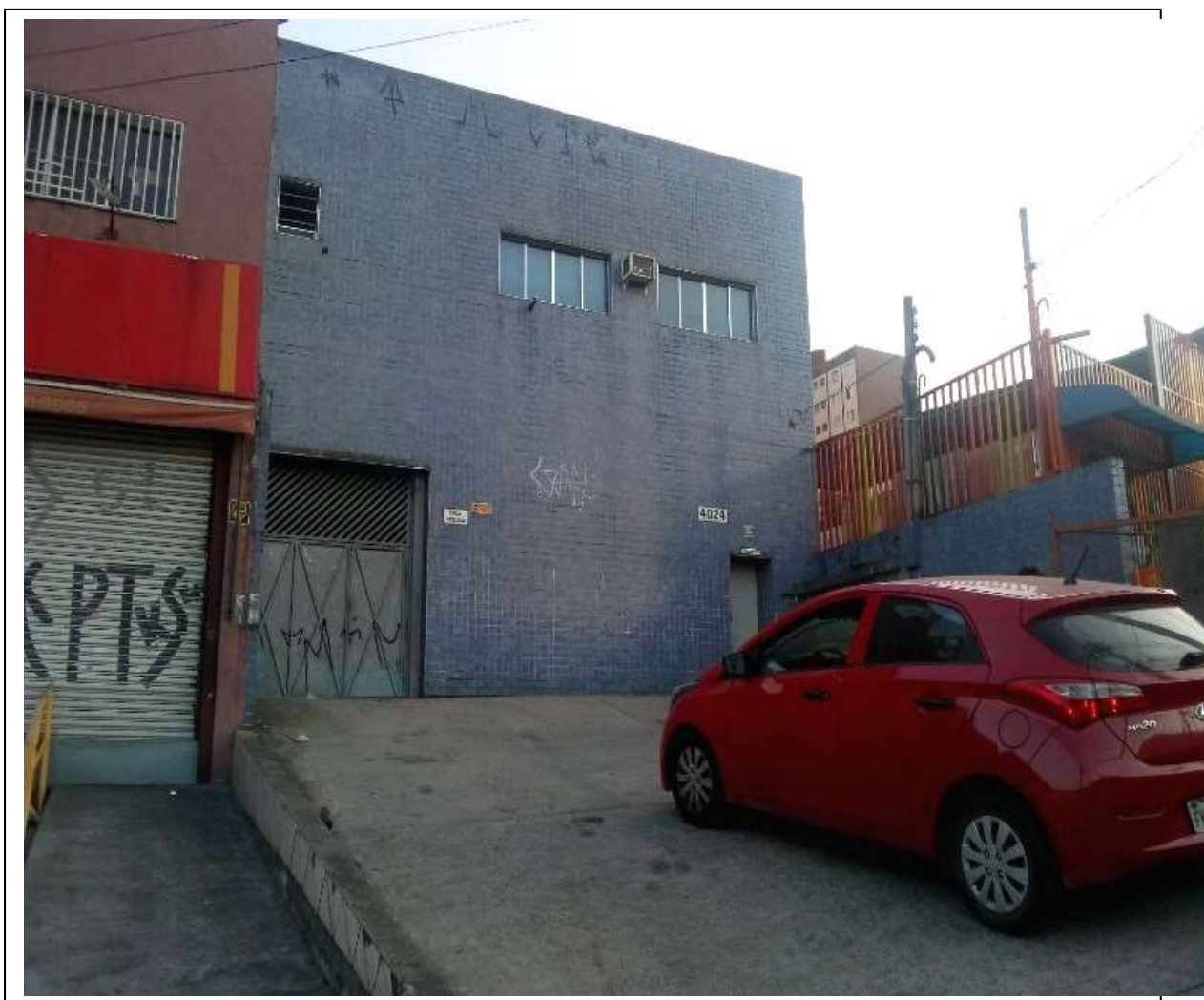
Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS**Imóvel avaliando:**

- Estrada de Taipas, 4024 -

Setor: 190 - Quadra: 055 - Zona: ZC - I. F.: 81,00 / 19

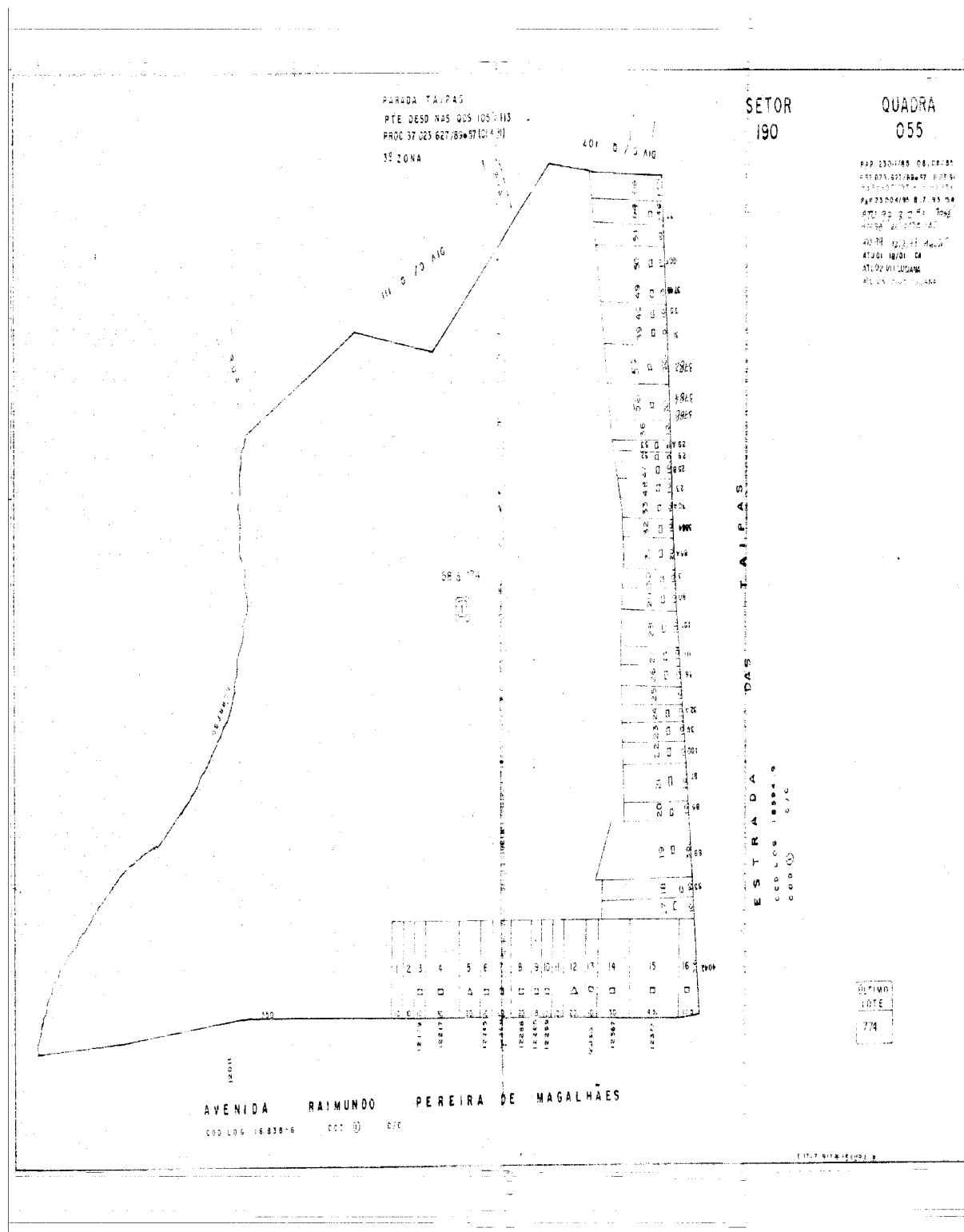


M & A - Pesquisas de Mercado
Tel. 3242-8464 / 3105-0960

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)



M & A - Pesquisas de Mercado

2

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0166

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 12923
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZC
 Quadra : 018 I.F. : 126,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.400.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 1.888,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 28,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago
 Padrão : Idade : 0 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Taipas Imóveis
 Endereço - Avenida Elísio Teixeira Leite, 7729
 Contato - Sra. Fabiola Fone: 3973-2022

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



M & A - Pesquisas de Mercado

3

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0167

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Antonio de Napoli - ao lado do nº 39
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZCa
 Quadra : 006 I.F. : 204,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 550.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 810,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 19,50 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial
 Padrão : Idade : 0 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Taipas Imóveis
 Endereço - Avenida Elísio Teixeira Leite, 7729
 Contato - Sra. Fabiola Fone: 3973-2022

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



M & A - Pesquisas de Mercado

4

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0168

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Antonio de Napoli - ao lado do nº 219

Bairro : Parada de Taipas

Setor : 190

Zona : ZCa

Quadra : 006

I.F. : 204,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 550.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 483,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial

Padrão : EMe

Idade : 10 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 250,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Taipas Imóveis

Endereço - Avenida Elísio Teixeira Leite, 7729

Contato - Sr. Paulo

Fone: 3973-2022

OBSERVAÇÕES

1 - Galpão comercial - Padrão Médio - 10 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

5

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0169

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Avenida Deputado Cantídio Sampaio, 6845/6849/6853

Bairro : Parada de Taipas

Setor : 190

Zona : ZC

Quadra : 060

I.F. : 233,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 5.000.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 1.513,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 29,50

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial

Padrão : ESi

Idade : 40 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 600,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Taipas Imóveis

Endereço - Avenida Elísio Teixeira Leite, 7729

Contato - Sr. Paulo

Fone: 3973-2022

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial - Padrão Simples - 40 anos

2 - (térreo + 01 pavimento)

3 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

6

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0170

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Estrada de Taipas - ao lado do nº 3940
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZC
 Quadra : 055 I.F. : 81,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 700.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 550,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 10,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

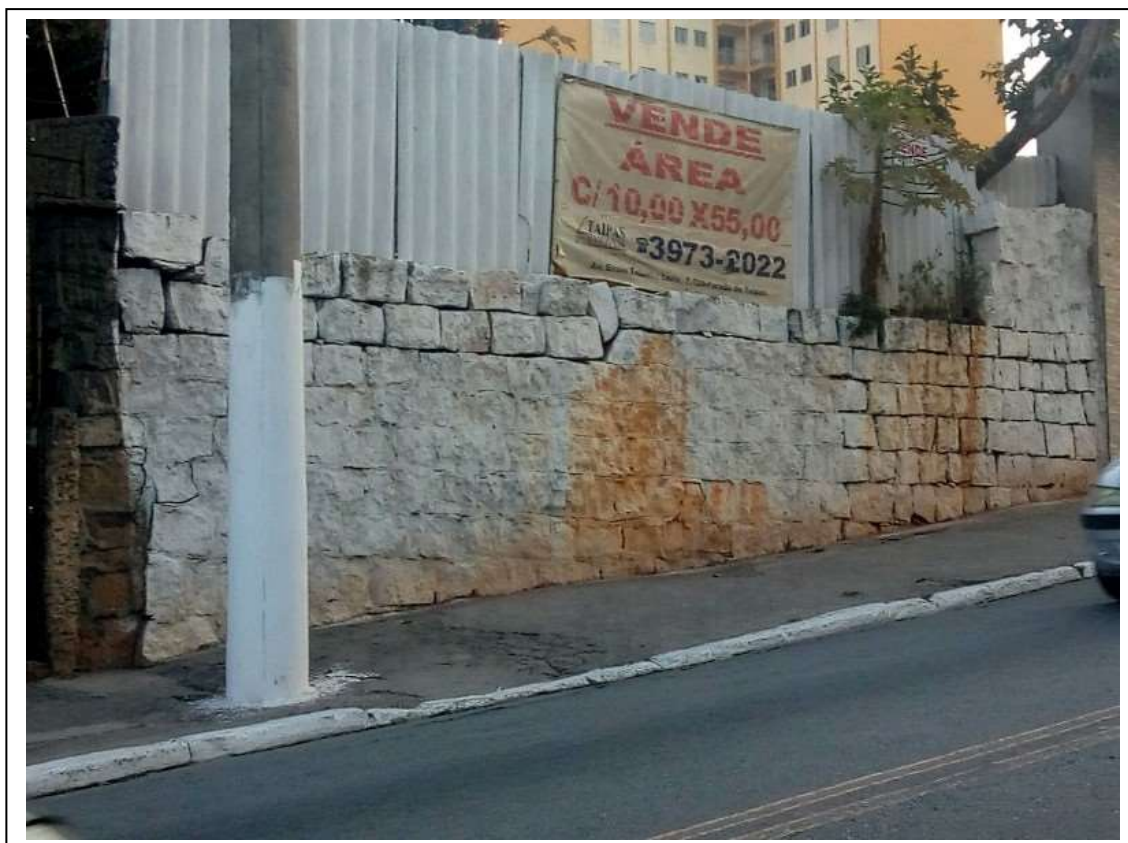
Tipo Construção: Terreno vago
 Padrão : Idade : 0 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Taipas Imóveis
 Endereço - Avenida Elísio Teixeira Leite, 7729
 Contato - Sr. Paulo Fone: 3973-2022

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0171

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Estrada de Taipas, 3758
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZC
 Quadra : 055 I.F. : 81,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 650.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 580,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 10,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

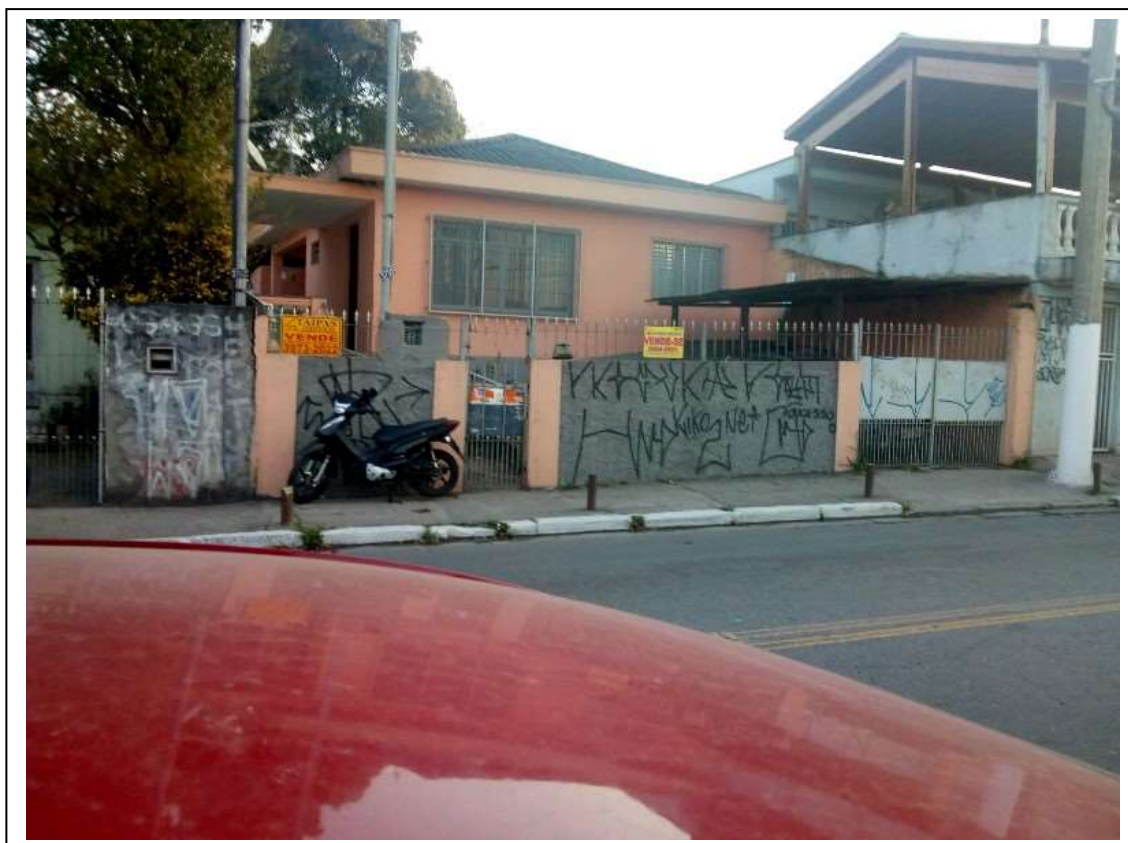
Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 50 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 109,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Taipas Imóveis
 Endereço - Avenida Elísio Teixeira Leite, 7729
 Contato - Sra. Fabiola Fone: 3973-2022

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 50 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

8

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0172

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Agripino Barros, 242
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZC
 Quadra : 018 I.F. : 122,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 500.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 276,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 10,00 Formato : Regular
 Topografia : Decli.5-10%

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial
 Padrão : Idade : 0 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Procuradora do proprietário
 Endereço - No local
 Contato - Sra. Nilza

Fone: 95780-9776

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



M & A - Pesquisas de Mercado

9

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0173

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Angelo Gayoto - esquina
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZCa
 Quadra : 078 I.F. : 199,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Agua, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Cordeiro da Silva

Frete 2 : 60,50 I.F.2 : 170,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.420.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 1.210,00 Situação : Esquina
 Testada : 20,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago
 Padrão : Idade : 0 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Taipas Imóveis
 Endereço - Avenida Elísio Teixeira Leite, 7729
 Contato - Sra. Fabiola Fone: 3973-2022

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0174

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Angelo Gayoto, 134

Bairro : Parada de Taipas

Setor : 190

Zona : ZCa

Quadra : 079

I.F. : 196,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 480.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 108,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 11,90

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi

Idade : 25 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 109,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Apta Imóveis

Endereço - Avenida do Anastácio, 671

Contato - Sra. Marta

Fone: 3906-0406

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 25 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular



M & A - Pesquisas de Mercado

11

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0175

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Cesar Pereira das Neves, 42 - esquina
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZMa
 Quadra : 086 I.F. : 199,00 / 19

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Teodoro Ricardo

Frente 2 : 20,00 I.F.2 : 174,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 600.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 108,00 Situação : Esquina

Testada : 5,40 Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 30 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 120,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Procuradora do proprietário

Endereço - No local

Contato - Sra. Maria

Fone: 99023-6576

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 30 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0176

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Teodoro Ricardo, 234
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZMa
 Quadra : 086 I.F. : 174,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 78,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 3,40 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 20 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 76,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - J. A. Consultoria Imobiliária
 Endereço - Rua Estância Velha, 114 - sala 05
 Contato - Sr. Vitor Fone: 94796-4945

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 20 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0177

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Teodoro Ricardo, 15
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZMa
 Quadra : 086 I.F. : 174,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 360.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 157,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 3,40 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 35 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 76,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Taipas Imóveis
 Endereço - Avenida Elísio Teixeira Leite, 7729
 Contato - Sr. Paulo Fone: 3973-2022

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0178

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua José Gervásio de Souza - ao lado do nº 724
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZEIS-1
 Quadra : 099 I.F. : 186,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Assist.Médica, Guias/Sarj.,
 Bancos, Correios, Escolas, Recreação, Canalização,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 160.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 130,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago
 Padrão : Idade : 0 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - J. A. Imóveis
 Endereço - Rua Estância Velha, 114 - 1º andar
 Contato - Sr. Júnior Fone: 3979-1450

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0179

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Manoel Fernandes Leão, 123
 Bairro : Parada de Taipas
 Setor : 190 Zona : ZEIS-1
 Quadra : 093 I.F. : 173,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Assist.Médica, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 350.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 125,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,00 Formato : Regular
 Topografia : Decli.5-10%

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 30 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 180,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - J. A. Imóveis
 Endereço - Rua Estância Velha, 114 - 1º andar
 Contato - Sr. Júnior Fone: 3979-1450

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0180

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Manoel Fernandes Leão, 371

Bairro : Parada de Taipas

Setor : 190

Zona : ZEIS-1

Quadra : 099

I.F. : 163,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Assist.Médica, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 450.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Decli.5-10%

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial/residencial

Padrão : ESI

Idade : 25 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 220,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Ello Imóveis

Endereço - Avenida Itaberaba, 3739

Contato - Sr. José

Fone: 3851-4477

OBSERVAÇÕES

1 - Construção comercial/residencial - Padrão Simples - 25 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-08-0181

Data: 07/08/2019

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Manoel Fernandes Leão, 670

Bairro : Parada de Taipas

Setor : 190

Zona : ZEIS-1

Quadra : 100

I.F. : 173,00 / 19

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Assist.Médica, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 650.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 10,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RMe

Idade : 20 anos

Area Térreo : 0,00

Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00

Area Total : 275,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Vieira Imóveis

Endereço - Avenida Elísio Cordeiro de Siqueira, 543

Contato - Sr. Elias Vieira Soares

Fone: 2538-3124

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Médio - 20 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular

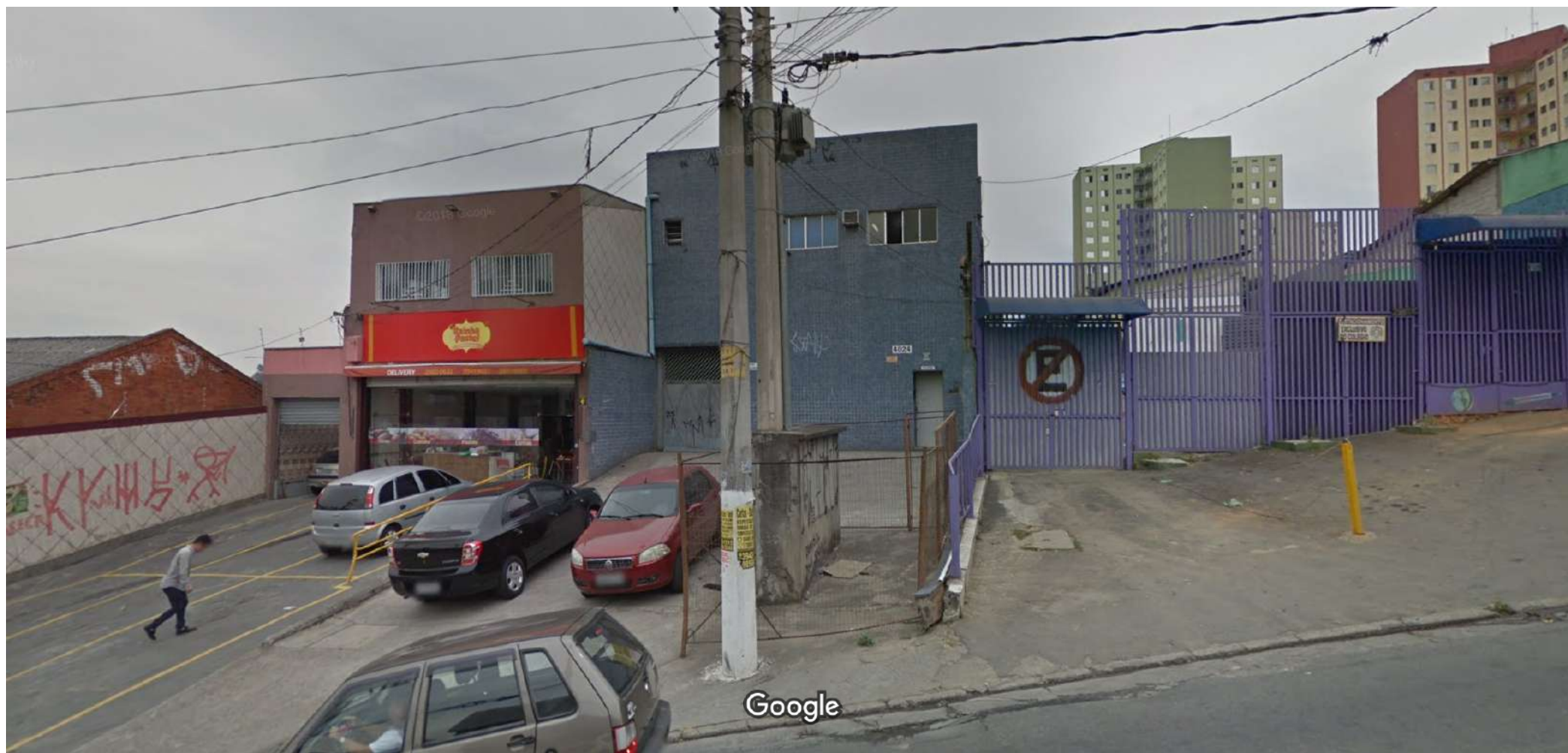


ANEXO 4

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Google Maps

4032 Estr. das Taipas



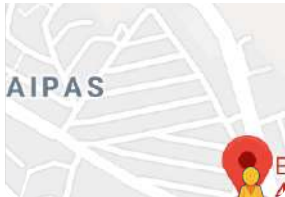
Captura da imagem: ago 2017 © 2019 Google

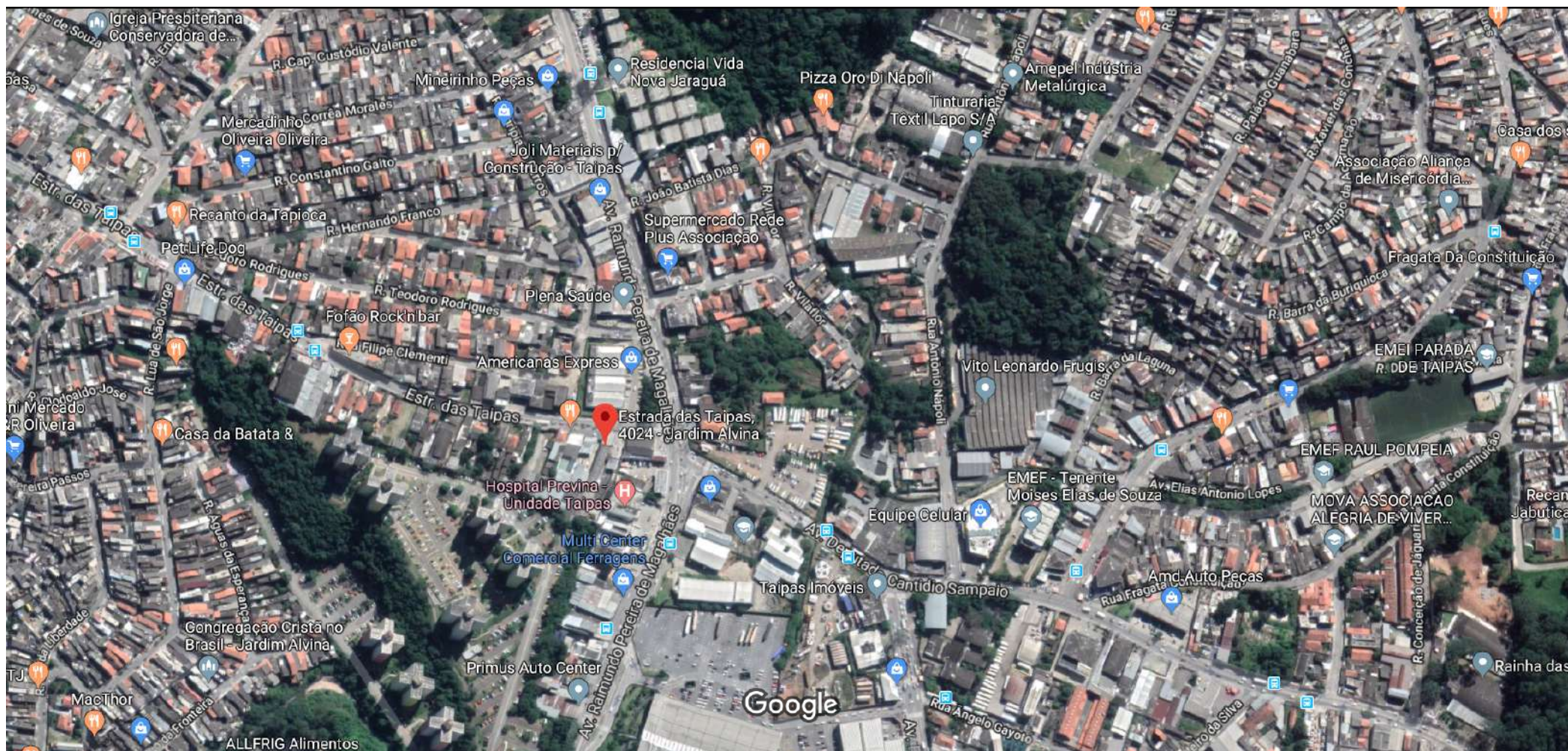
São Paulo

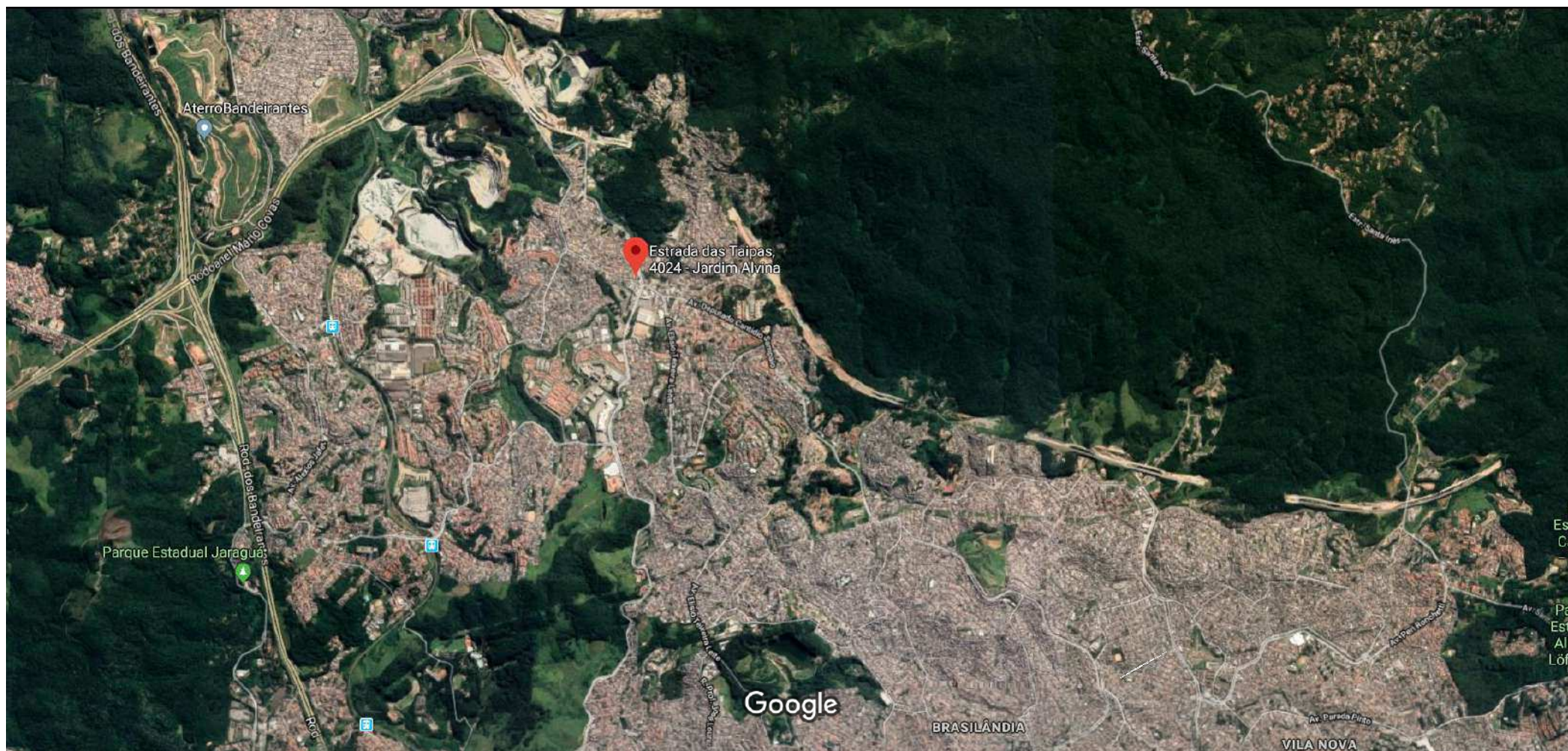


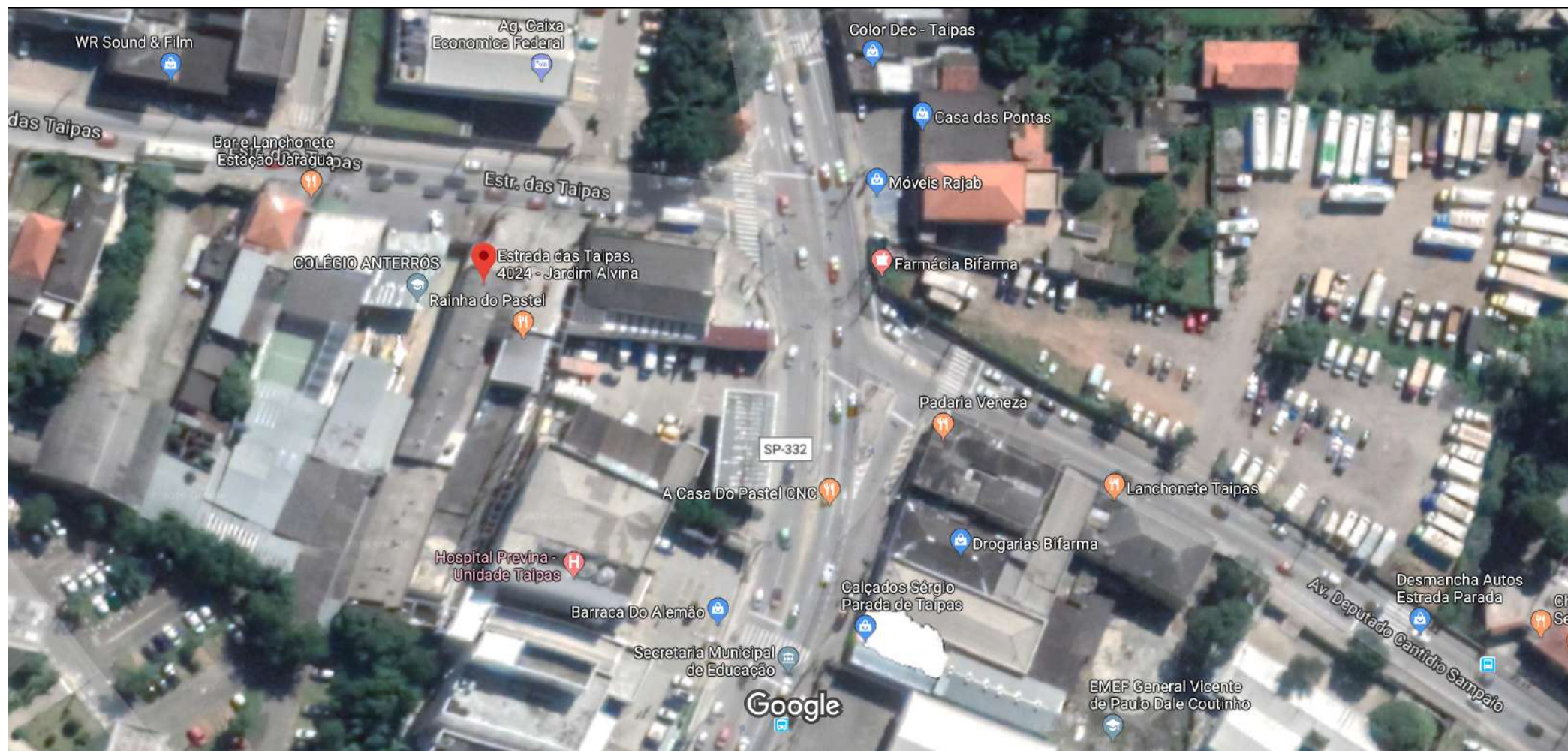
Street View - ago 2017











ANEXO 5

FOTOS DO IMÓVEL

ESTRADA DAS TAIPAS, Nº 4024
PARADA TAIPAS/ SP

Vista frontal



BANHEIROS



GALPÃO NOS FUNDOS



GALPÃO NA PARTE DA FRENTE



Piso superior – ESCRITÓRIO



Recepção NO TÉRREO



ANEXO 6

ESCRITURA DO IMÓVEL CERTIDÃO IPTU 2019

matrícula
28 898folha
01

São Paulo, 07 de Março de 1980

IMÓVEL: UM TERRENO à ESTRADA DE TAIPAS, no quinhão nº 1, no bairro da Parada, Distrito de Perus, com a área de 800,00m² medindo 10,00m de frente para a referida Estrada de Taipas, de um lado com 80,00m, confrontando com Francisco Lapola, de outro lado com 80,00m, confrontando com Maria Domingues, e nos fundos 10,00m confrontando com José Maria dos Santos, - (Contribuinte 190 055 0018/1).

PROPRIETÁRIOS: MANOEL FERNANDES MOREIRA, RG 372 876, e RE - nº 133 441-DOPS/SP, e CIC 114 765 168/04, portugueses, comerciante, solteiro, maior, residente à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 12 478, Bairro da Parada, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 27 255 do 8º Cartório de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

Leandro Ma. S.
José Eduardo S. de Mendonça

R.1 em 07 de Março de 1980

Pela escritura de 09 de fevereiro de 1980, do Cartório de Registro Civil e de Notas do Distrito de Perus, desta Capital Livro 43, fls. 252/254, o proprietário, já qualificado, transmitiu a título de doação, o imóvel, pelo valor de Cr\$ 73 333,32 a ALBERTO FERNANDES MOREIRA, RG 3 928 377 e CIC. 114 765 168/04, brasileiro, comerciante, casado com BENEDITA APARECIDA TIMOTEO MOREIRA sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 12 478, Bairro da Pa-

- continua no verso -



0 2 5 8 9 5

matrícula
28 898

folha
01
verso

rada, nesta Capital. Tendo o donatário aceitado a presente
doação.

O Escrevente Autorizado,

José Eduardo S. de Mendonça

R.2 em 07 de Março de 1980

Pela escritura referida no R.1, o doador reservou para si,
o usufruto do imóvel, pelo valor de R\$36 666,66.

O Escrevente Autorizado,

José Eduardo S. de Mendonça

Av.3 em 24 de julho de 1986

Procede-se esta averbação, à vista da escritura referida no
R.4, para constar que MANOEL FERNANDES MOREIRA, solteiro, —
maior, já qualificado, renunciou ao usufruto do imóvel, obje-
to do R.2, desta matrícula, consolidando-se a plena proprie-
dade na pessoa de ALBERTO FERNANDES MOREIRA, casado com RE-
NEDITA APARECIDA TIMOTEO MOREIRA, já qualificado.

O Escrevente Autorizado,

Bérgio Dias dos Santos

R.4 em 24 de julho de 1986

Per escritura de 09 de maio de 1986, do Cartório de Notas do
Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, deste Estado, 11-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DECIMOTERCEIRO CARRO DE REGISTRO DE MOVES

matrícula 28 898

folha 02

São Paulo, 24 de junho de 1986

vtº 38, fls. 80, os adquirentes pelo R.1, ALBERTO FERNANDES-MOHEIRA, já qualificado e s/m BENEDITA APARECIDA TIMOTEO MOHEIRA, brasileira, do lar, RG 5.372.730, CPF do casal nº.... 114.765.168/04, transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a IVAN BEZERRA DE OLIVEIRA, comerciante, RG 5.422.838, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com HELENA ALBANEZE DE OLIVEIRA, do lar, RG 4.841.113, brasileiros, inscritos no CPF número.... 218.271.338/72, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua da Paz, 1632, na Chácara Santo Antonio, Santo Amaro, pelo valor de Cz\$ 20.000,00.

O Escrevente Autorizado,



Sérgio Dias dos Santos

Microfilme: Protocolo nº 121.620 - Rolo nº 2.118

R.5 em 15 de junho de 1994

VENDA E COMPRA

Por escritura datada de 23 de maio de 1.994, do Cartório de Notas e Registro Civil do Distrito de Perús, desta Capital, (livro 145, folhas 106/108), o adquirente pelo R.4, IVAN BEZERRA DE OLIVEIRA e sua mulher HELENA ALBANEZE DE OLIVEIRA, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a CARLOS SINEI TERUYA, RG.9.715.449-SP e CPF.020.001.008-56, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com

- continua no verso -

matrícula
28.898

folha
02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

LUCY IUMIKO MIYAGUSUKU TERUYA, RG. 11.253.537-SP e CPF.007.833.388-13, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Carapajo, 88, Vila Vidal, Penha de França; pelo valor de CR\$ 5.500.000,00.

A Escrevente Autorizada, _____

Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo número 230.389

R.06 em 13 de junho de 2005

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 29 de abril de 2005, do 23º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 2694, páginas 101/104), os proprietários pelo R.05, CARLOS SINEI TERUYA e sua mulher LUCY IUMIKO MIYAGUSUKU TERUYA, já qualificados, residentes e domiciliados à Rua 19 de julho, nº 198, em São José do Rio Preto, neste Estado, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita, a PEDRO JOAQUIM MARTINS, RG 3.633.838/SP, CPF 303.072.608-87, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com SUELI VENDITE MARTINS, RG 15.618.508/SP, CPF 104.815.908-62, brasileiros, do comércio, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Silveira Rodrigues nº 92, pelo valor de R\$86.666,64.

O Escrevente Substituto, _____

Mauricio Gonçalves de Alvim
Mauricio Gonçalves de Alvim

Microfilme: Protocolo número 413.259

- continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DECIM

ITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
Bel. Bernardo Osvaldo Francez
Registrador

matrícula

28.898

folha

03

São Paulo, 29 de julho de 2010

Av. 7 em 29 de julho de 2010

ÓBITO

Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura referida no registro seguinte e da Certidão de Óbito extraída da matrícula 15170 01 55 2010 4 00105 261 0063001-44, expedida em 15 de junho de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito Lapa, desta Capital, para constar o FALECIMENTO do proprietário pelo R.6, **PEDRO JOAQUIM MARTINS**, ocorrido em 02 de abril de 2010.

A Escrevente Autorizada,

Sara Francez



R. 8 em 29 de julho de 2010

PARTILHA

Nos termos da Escritura de 7 de julho de 2010 lavrada no 25º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 1948, fls. 385), apresentada em forma de certidão expedida em 12 de julho de 2010, verifica-se que na partilha dos bens deixados por **PEDRO JOAQUIM MARTINS**, falecido em 02 de abril de 2010, no estado civil de casado com **SUELI VENDITE MARTINS**, sem disposição testamentária, tendo sido nomeada como representante do Espólio a viúva, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$86.666,64, FOI ATRIBUÍDO na proporção de 1/2 ideal ou 50% à viúva meeira, SUELI VENDITE MARTINS, empresária, já qualificada,

- continua no verso -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

28.898

ficha

03

verso

e, 1/4 ou 25% à cada um dos herdeiros filhos: 1) **FERNANDO VENDITE MARTINS**, solteiro, maior, empresário, RG 28.488.130-2-SP, CPF 272.725.108-46; e, 2) **CAMILA VENDITE MARTINS**, empresária, RG 32.624.121-8-SP, CPF 302.765.458-69, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ROBERTO NASSIF PINTO**, metalúrgico, RG 28.929.119-7-SP, CPF 213.334.908-10, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Mipibu, 201. Tendo comparecido como advogado assistente, Dr. DUILIO BELZ DI PETTA, OAB/SP 97685.

A Escrevente Autorizada,

Sara Francez

Protocolo 527.066 Escritura Pública

Av.09 em 11 de junho de 2018

Prenotação 731.609 de 24 de maio de 2018.

PENHORA DE METADE IDEAL - ONLINE

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão emitida em 24 de maio de 2018, por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Valesca Baciega, Escrivã/Diretora do Ofício Cível do Foro Regional Nossa Senhora do Ó, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil (Proc. 10070995620148260020), movida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra **MITSUPAK INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP**, CNPJ nº 38.775.581/0001-06, e a coproprietária pelo R.8, **SUELI VENDITE MARTINS**, viúva, já qualificada, para

(continua na ficha 04)

CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DECIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francaz
Registrador

matrícula

28.898

folha

04

São Paulo,

11 de junho de 2018

Manoel Francaz

constar que a METADE IDEAL do imóvel desta matrícula FOI PENHORADA, tendo sido nomeada depositária, Sueli Vendite Martins, já qualificada; dando-se à causa o valor de R\$74.364,60.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

[Assinatura]

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 190.055.0018-1

Local do Imóvel:

ES DAS TAIPAS, 4024 - LT 2 PARADA TAIP
AS CEP 02991-000
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

ES DAS TAIPAS, 4024 - LT 2 PARADA TAIP
AS CEP 02991-000

Contribuinte(s):

CPF 104.815.908-62 SUELI VENDITE MARTINS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	800	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	800		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	248	Padrão da construção:	5-B
Área ocupada pela construção (m²):	248	Uso: indústria	
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	81,00
- da construção:	629,00

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

- da área incorporada:	45.821,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	113.875,00
Base de cálculo do IPTU:	159.696,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/10/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/07/2019

Número do Documento: 2.2019.001524946-1

Solicitante: CLAUDIO GARCIA GOMES (CPF 707.549.938-68)

ANEXO 7

ART/ CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

Localizador: LC26643534

1. Responsável Técnico

CLAUDIO GARCIA GOMES

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2603377230**

Registro: **0600439646-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **BANCO BRADESCO S/A**

Endereço: **Núcleo CIDADE DE DEUS**

Complemento:

Cidade: **Osasco**

Contrato:

Valor: R\$ **8.600,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **23/08/2019**

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

Bairro: **VILA YARA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **60.746.948/0001-12**

Nº:

CEP: **06029-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada DAS TAIPAS**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **23/08/2019**

Previsão de Término: **22/09/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Proprietário: **SUELI VENDITE MARTINS**

Nº: **4024**

Bairro: **JARDIM RINCÃO**

UF: **SP**

CEP: **02991-000**

Código:

CPF/CNPJ: **104.815.908-62**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

Edificação

Quantidade

Unidade

20,00000

hora

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

5. Observações

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV LAPA - LAUDO DE AVALIAÇÃO- PROCESSO Nº 1005198-04.2014.8.26.0004- EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A X EXECUTADO MTSUFIX FABRICAÇÃO E COMÉRCIO DE PARAFUSOS LTDA - EPP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

31 - JUNDIAÍ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS DE JUNDIAÍ

Impresso em: 23/08/2019 14:43:07