

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª  
VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**

**Ref.: Processo nº 0070172-31.2018.8.26.0100**

**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**, arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR sob o número A14.277-8, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, onde tem curso a **AÇÃO CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA** proposta pela **MASSA FALIDA DE HIDRÁULICA FRANCHINI LTDA** contra **JULIETA DIANESE FRANCHINI e OUTRAS**, tendo vistoriado o imóvel, procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem mui respeitosamente submeter à elevada apreciação de V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

## ***LAUDO DE AVALIAÇÃO***

São Paulo, 14 de maio de 2021

  
**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**

1

## Resumo

Imóvel objeto da Matrícula número 48.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeccerica da Serra/SP, situado na Estrada para Votorantim, número 1.117 esquina com a Estrada Henrique Franchini, número 954, Ressaca, no distrito e município de Embu das Artes, Comarca de Itapeccerica da Serra/SP.

**VALOR DO IMÓVEL****R\$ 7.200.000,00****(SETE MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)**

(MAIO/2021)

## Sumário

<b>Capítulo 1.</b>	<b>4</b>
1.1. Considerações Preliminares	4
<b>Capítulo 2.</b>	<b>6</b>
2.1. Vistoria	6
3. Localização	6
4. Descrição	8
4.1. Local	8
<b>Capítulo 3.</b>	<b>19</b>
6. Metodologia - Apuração do valor unitário básico	19
7. Apuração do valor do imóvel	21
7.1. O Capital - Terreno	21
7.1.1. Valor unitário do terreno	21
7.1.1.1. Fatores pesquisados	22
8. Grau de Fundamentação	27
9. Grau de Precisão	28
<b>Encerramento</b>	<b>30</b>

## Anexos

1. Elementos Comparativos
2. Resultados
3. Cadastro Imobiliário

# 1.

## Capítulo

### 1.1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula número 48.254 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra/SP, situado na Estrada para Votorantim, número 1.117 esquina com a Estrada Henrique Franchini, número 954, Chácara Aurora, bairro Ressaca, no distrito e município de Embu das Artes, na comarca de Itapecerica da Serra - SP.

O signatário entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, ou seja, que o resultado final deverá representar o real valor do imóvel em questão para a data da avaliação (maio de 2021).

Pelo glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

***VALOR DE MERCADO:** Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientes e conhecedores das possibilidades de seu uso envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.*

Em sendo assim, o signatário vistoriou o imóvel avaliando e suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

No presente trabalho, serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos a **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2**, e **NORMA IBAPE/2005**, bem como no conhecido e consagrado estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-IBAPE/2002**.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida a este vistor estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, principalmente as estabelecidas em lei, código ou regulamento.

## 2.

### Capítulo

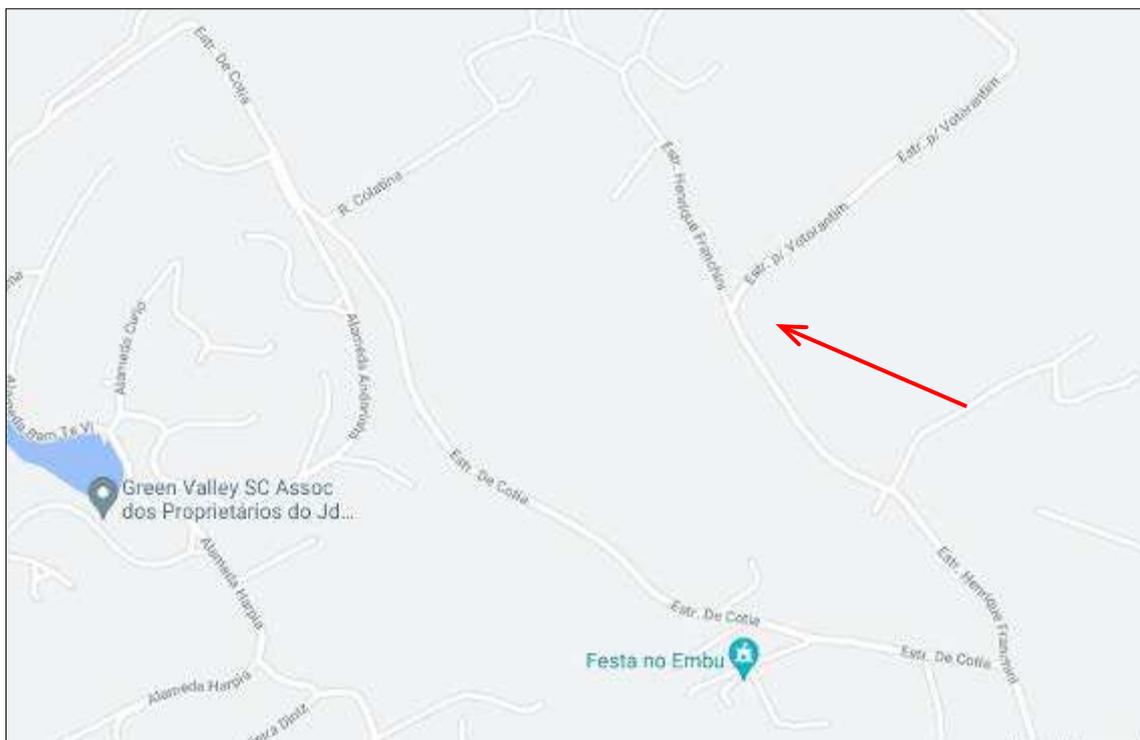
#### 2.1. Vistoria

**A**pós o estudo acurado da matéria, procedeu a perícia à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

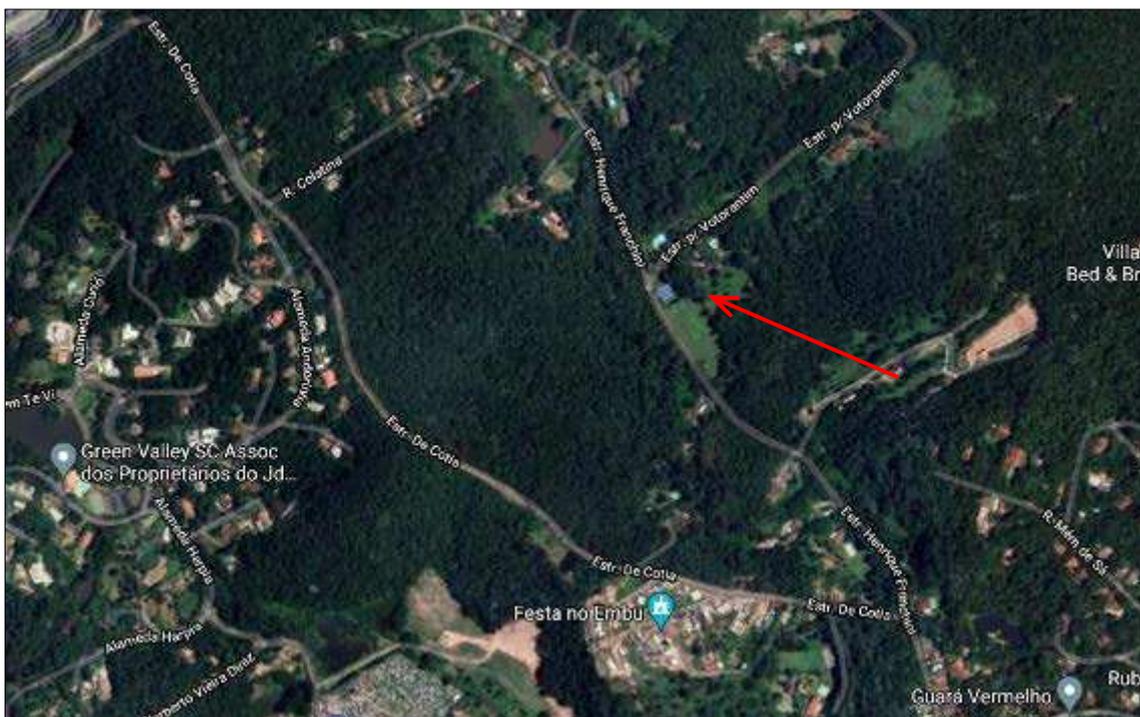
#### 3. Localização

O imóvel em questão, constituído de terreno e benfeitorias, está situado na Estrada para Votorantim, número 1.117 esquina com a Estrada Henrique Franchini, número 954, Chácara Aurora, no distrito e município de Embu das Artes, na comarca de Itapecerica da Serra - SP.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida do Google Maps:



**Figura 01:** Localização do imóvel avaliando em relação a Capital.  
 Fonte: Google Maps



**Figura 02:** Recorte do mapa da região em que está localizado o imóvel avaliando.  
 Fonte: Google Maps



**Figura 03:** Vista aérea do imóvel em questão.

**Fonte:** Google Maps

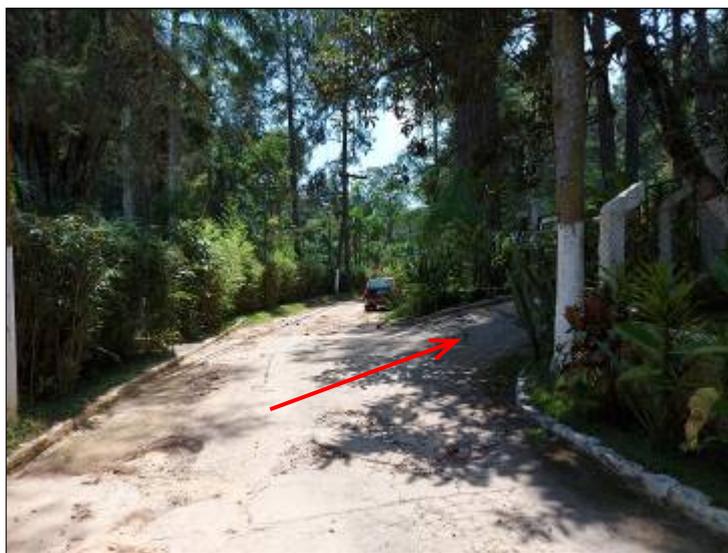
O imóvel avaliando encontra-se cadastrado perante a Municipalidade de Embu das Artes como sendo o **CONTRIBUINTE 80.01.17.0041.01.000**.

## 4. Descrição

### 4.1. Local

A região da Chácara Aurora, onde está localizado o imóvel avaliando, é constituída por chácaras e sítios.

Tanto a Estrada para Votorantim como a Estrada Henrique Franchini não são pavimentadas, com baixo tráfego de veículos.



**FOTOS 01/03** - Vistas da Estrada para Votorantim enfocada nos dois sentidos.  
 Destaque para o imóvel avaliando.



**FOTO 03** - Vista da Estrada Henrique Franchini. Destaque para o imóvel em questão.

## 5. O Imóvel avaliando

O imóvel objeto deste trabalho, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (aclive), possui área de 67.000,00 m<sup>2</sup>.

As construções principais existentes no imóvel em questão podem ser enquadradas como **CASA PADRÃO MÉDIO**, de acordo com os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2002**, têm idade de 30 anos e o seu estado de conservação, segundo a classificação do mesmo estudo, pode ser atribuído como sendo “F”, que significa que está necessitando de reparos de simples a importantes. As características dos acabamentos são as que se seguem:


VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

**2.5 PADRÃO MÉDIO**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Além das edificações, o imóvel avaliando é constituído por campo de futebol gramado de dimensões oficiais, quadra poliesportiva, piscinas, casa de caseiro, capela, playground, bosques e uma vasta área gramada.

O imóvel vistoriando melhor será visualizado nas fotografias a seguir juntadas:



**FOTOS 04/06** - Vistas da entrada do imóvel avaliando enfocada da Estrada para Votorantim e de duas edificações principais.



**FOTOS 07/09** - Vistas de outra edificação existente no imóvel avaliando.



**FOTOS 10/13** - Vistas internas do imóvel em questão.



**FOTOS 14/16** - Vistas do campo de futebol.



**FOTOS 17/19** - Vistas da capeta e da escola do imóvel avaliando.



**FOTOS 20/22** - Vistas da quadra poliesportiva e do playground.



**FOTOS 23/25** - Vistas parciais da piscina, quiosque com mesas e banco, churrasqueira e lago.

**3.****Capítulo****6. Metodologia - Apuração do valor unitário básico**

**P**ara determinar o justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação:

**1. 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.

**2. Método Involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

---

### 3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

### 4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

### 5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

## 7. Apuração do valor do imóvel

### 7.1. O Capital - Terreno

#### 7.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região da Chácaras Aurora, no bairro Ressaca, no distrito e município de Embu das Artes, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, pelo qual foram analisados dados de 14 (catorze) elementos situados na mesma região geoeconômica, com as mesmas características.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos semelhantes ao avaliando, ou seja, com casas de bom padrão construtivo, piscinas, gramados, topografia etc.

Após esta triagem, ou análise inicial, restaram 7 (sete) elementos ditos confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do IBAPE/11.

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

#### 7.1.1.1. Fatores pesquisados

Para avaliar o imóvel em questão o jurisperito enquadrado o imóvel como estando situado zona industrial que tem como área de referência 5.000,00 m<sup>2</sup>, em que o intervalo característico varia de 2.000,00 m<sup>2</sup> a 20000,00 m<sup>2</sup>.

- 1. FATOR OFERTA (F<sub>f</sub>):** A fim de evitar uma superestimativa dos preços, foi utilizado, nos eventuais elementos em oferta (à venda), um fator para considerar a natural elasticidade dos preços nas negociações para pagamento à vista e/ou sobre valor reservado à comissão de imobiliárias/corretores, fator este que remonta a  $F_o = 0,9$ ;
- 2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F<sub>local</sub>):** Não foi adotada a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, porque todos os elementos estão situados no Residencial Morada das Flores.
- 3. FATOR FRENTE (C<sub>f</sub>):** Em zona industrial (10<sup>a</sup> zona), o fator frente não se aplica.
- 4. FATOR PROFUNDIDADE (C<sub>p</sub>):** Da mesma forma o fator profundidade não se aplica em zona industrial.
- 5. FATOR FRENTE MÚLTIPLAS (C<sub>e</sub>):** Este fator não se aplica.

**6. FATOR TOPOGRAFIA (F):** Conforme o disposto no item 5.7 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2013, tendo como referência: Terreno plano.

**7. FATOR CONSISTÊNCIA DO TERRENO (F):** Conforme o disposto no item 5.8 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital - 2013, tendo como referência: Terreno seco.

**8. FATOR ÁREA:** Os elementos comparativos, se for o caso, deveram ser homogeneizados em função da área, conforme o estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu livro “Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos”.

$A_h = [(A_e/A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$ , sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$(A_e - A_a) \leq 30\% \rightarrow 1/4$

$(A_e - A_a) > 30\% \rightarrow 1/8$

**9. FATOR ATUALIZAÇÃO:** Não foi utilizado porque todos os elementos foram coletados no mês da avaliação (final de abril de 2019).

O valor básico unitário ( $V_u$ ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

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

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Zona de características homogêneas	10 <sup>a</sup> região
Frente de referência (F <sub>r</sub> )	não se aplica
Profundidade mínima (P <sub>mi</sub> )	não se aplica
Profundidade máxima (P <sub>ma</sub> )	não se aplica
Expoente do Fator frente (f)	não se aplica
Expoente do Fator profundidade (p)	não se aplica
Fator frentes múltiplas	não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	4
Área do terreno avaliando	67.000,00 m <sup>2</sup>
Fator área entre 2.000,00 m <sup>2</sup> e 5.000,00 m <sup>2</sup>	não se aplica
Índice fiscal	1,00
Data-base	Maiio/2021

**10. FATOR TOPOGRAFIA:** Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia	Depreciação	Fator <sup>a</sup>
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra.

Devido a falta de elementos comparativos dos 14 (catorze) elementos comparativos analisados apenas 11 (onze) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue abaixo, bem como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Em virtude de todos os elementos comparativos terem as mesmas características do avaliando, como topografia, edificações com padrão construtivo semelhantes, localização etc, o valor das edificações não foram calculados individualmente conforme o estudo *Edificações – Edificações Valores de Venda*.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do imóvel avaliando é R\$ 7.169.397,93.

Em números comerciais

**VI = R\$ 7.200.000,10**

**(SETE MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)**

**(MAIO/2021)**

## 8. Grau de Fundamentação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do técnico de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Os requisitos para fundamentação no tratamento por fatores podem ser verificados na **Tabela 3** abaixo.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

**Tabela 3** - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Para atingir o **Grau II** são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na **Tabela 3**, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 4** - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

No caso em questão atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

## 9. Grau de Precisão

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

De acordo com o item 13.4 *Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística* da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

fatores ou da utilização de inferência estatística, será definido pela **Tabela 11** abaixo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

**Tabela 11** - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Da tabela supra, certifica o técnico signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

## Encerramento

Dada por encerrada a missão, exponho o presente parecer técnico em 30 (trinta) folhas, impressas e numeradas de um só lado, sendo a primeira e essa última datadas e assinadas, e 3 (três) anexos.

São Paulo, 14 de maio de 2021

  
**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara : “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CAU), diploma de arquitetura e urbanismo e certidões cível e criminal.

30

# A N E X O - I

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
 Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
 Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk		GeoAvaliarPro®	
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2021	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Capuava		NÚMERO : 1	
COMP.:	BARRIO : Capuava - Embu das Arês	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	10.500,00	TESTADA - (ct) m	80,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EGUV. (Pe) :	1,31,25
TOPOGRAFIA :	plana	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.300.000,00
MOBILIÁRIA :	Scorelto Imóvel	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Cod. V838	TELEFONE :	(11)-46687777
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	111,45
		HOMOGENEIZAÇÃO :	111,45
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 4



FOTO N° 5

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk		GeoAvaliarPro <sup>®</sup>	
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2021	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEODRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Chácara Ana Lúcia		NÚMERO : 1	
COMP. :	BARRIO : Chácara Ana Lúcia - Embu das Artes		CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	24.200,00	TESTADA - (ct) m	150,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca	PROF. EQUIV. (Pe) :	161,33
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.500.000,00
MOBILIÁRIA :	Embu das Artes Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Cod. CH00067	TELEFONE :	(11)-47041612
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	92,98
		HOMOGENEIZAÇÃO :	92,98
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia




---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Chácara Aurora NÚMERO : 1

COMP.: BARRIO : Chácara Aurora - Embu das Aras CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 29.000,00 TESTADA - (ct) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 290,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Building Index

CONTATO : Ced. V91012 TELEFONE : (11)-59410888

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	108,62
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	108,62
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,00				

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



### REGISTRO FOTOGRÁFICO

#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

			
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> ÚTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2021	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estrada para Vilaforanfin		NÚMERO : 2	
COMP. :	BARRIO : Chácara Aurora	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A <sub>t</sub> ) m <sup>2</sup> :	4.500,00	TESTADA - (ct) m :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (P <sub>e</sub> ) :	130,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	900.000,00
MOBILIÁRIA :	Home First Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Cod. CHE010	TELEFONE :	(11)-20672602
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	124,62
		HOMOGENEIZAÇÃO :	124,62
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  
DATA DA PESQUISA : 01/05/2021  
SETOR : 1  
QUADRA : 1  
CHAVE GEOGRÁFICA :  
NÚMERO ELEMENTO : 4



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

			
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2021	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Jardim Embuena		NÚMERO : 3	
COMP.:	SARRO : Jardim Embuena - Embu das Artes	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	10.522,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 131,59
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.300.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA :	Margarida Camara Inóvica		
CONTATO :	Cot. 0H0040		TELEFONE : (11)-47040898
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 111,20	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 111,20	
		VARIAÇÃO : 1,0000	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 4



FOTO Nº 5

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

unidesk		GeoAvaliar Pro	
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/05/2021	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Parque dos Coelhos		NÚMERO: 1	
COMP.:	BARRIO: Parque dos Coelhos - Embu das Artes	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	20.000,00	TESTADA - (ct) m	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.500.000,00
MOBILIÁRIA:	Bigode Imóvel	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	Coord. CH002	TELEFONE:	(11)-47029938
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	67,50
		HOMOGENEIZAÇÃO:	67,50
		VARIAÇÃO:	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

unilask		GeoAvaliarPro®	
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/05/2021	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Parque São Leonardo		NÚMERO: 1	
COMP.: SAO PAULO - SP	BARRIO: Parque São Leonardo - Embu das Artes		
CEP:	UF: SP	DADE: SAO PAULO - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 98.000,00	TESTADA - (cf) m: 250,00	PROF. EQUIV. (Pe): 392,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seca			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 12.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Bruno Henrique Cavallari			
CONTATO: Cod. Imc001031	TELEFONE: (11)-43859731		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	110,20
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	110,20
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ft: 0,00			

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO		
<b>DADOS DA FICHA</b> 8		
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> VILEADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2021</span>		
SETOR : 1	QUADRA : 1	
ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>		
ENDEREÇO : Reflo Vale do Sol		
NÚMERO : 1		
COMP.:	SARRO : Reflo Vale do Sol - Embu das Artes	
CEP :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>		
<b>MELHORAMENTOS :</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>		
ÁREA (Ar) m²: 22.826,00	TESTADA - (ct) m: 100,00	
PROF. EQUIV. (Pe): 228,26		
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	
TOPOGRAFIA : plano	ESQUINA : Não	
CONSISTÊNCIA : seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>		
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	
ADICIONAL 03: 1,00	ADICIONAL 04: 1,00	
ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>		
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.282.852,00	
	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA : Porta Nova Imóveis		
CONTATO : Cod. CH0059	TELEFONE : (11)-947261915	
OBSERVAÇÃO :		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 90,00
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 90,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



### REGISTRO FOTOGRÁFICO

#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 5

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO		
<b>DADOS DA FICHA</b> 9		
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021	<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2021	
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>		
ENDEREÇO : Refúgio Vale do Sol	NÚMERO : 2	
COMP. : BARRO : Refúgio Vale do Sol - Embu das Artes	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>		
<b>MELHORAMENTOS :</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>		
ÁREA (Ar) m²: 240,00	TESTADA - (ct) m: 100,00	
PROF. EQUIV. (Pe): 240,00		
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	
TOPOGRAFIA : plana	ESQUINA : Não	
CONSISTÊNCIA : seca		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>		
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	
ADICIONAL 03: 1,00	ADICIONAL 04: 1,00	
ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>		
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00	
	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA : Condição Imóvel		
CONTATO : Cod. CHRA0010	TELEFONE : (11)-35161033	
<b>OBSEVAÇÃO :</b>		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 63,75
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 63,75
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 4



FOTO N° 5

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**    10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021     UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1    QUADRA : 1    ÍNDICE DO LOCAL : 1,00    CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Luiz Vaz de Camões    NÚMERO : 1

COMP.:    BARRIO : Chácara Barfiza - Embu das Artes    CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :    UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 145.200,00    TESTADA - (ct) m: 300,00    PROF. EQUIV. (Pe): 484,00

ACESSIBILIDADE : Direta    FORMATO : Regular    ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONDIÇÃO : seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta    VALOR VENDA (R\$): 1.872.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Local Imóvel

CONTATO : Cód. 353-1M454787    TELEFONE : (11)-30940555

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00    VALOR UNITÁRIO : 11,60
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00    HOMOGENEIZAÇÃO : 13,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00    VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00    VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONDIÇÃO Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



### REGISTRO FOTOGRÁFICO

#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : I QUADRA : I

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input type="checkbox"/> UTILEZADO DATA DA PESQUISA : 01/05/2021	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOMÉTRICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Vale da Boa Vida		NÚMERO : 1	
COMP. :	BARRIO : Vale da Boa Vida - Embu das Artes	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :		UF : SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	10.000,00	TESTADA - (at) m	100,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	100,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Adriano G Silva		
CONTATO :	Cod. 191	TELEFONE : (11)-074590240	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	PT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	0,00	PT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	PT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	PT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	PT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	PT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 180,00	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 180,00	
		VARIAÇÃO : 1,0000	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 01/05/2021

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

# A N E X O - II

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** Falcenia Franchini **DATA :** 01/05/2021  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP  
**OBSERVAÇÃO :**

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	300,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frenes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Capuava ,1	111,43	111,43	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Chácara Ana Lúcia ,1	92,98	92,98	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Chácara Aurora ,1	108,62	108,62	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Estrada para Votorantim ,2	124,62	124,62	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Jardim Embuema ,3	111,20	111,20	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/> 6	Parque dos Caetes ,1	67,50	67,50	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Parque São Leonardo ,1	110,20	110,20	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Retiro Vale do Sol ,1	90,00	90,00	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/> 9	Retiro Vale do Sol ,2	63,75	63,75	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/> 10	Rua Luiz Vaz de Camões ,1	11,60	11,60	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/> 11	Vale da Boa Vida ,1	180,00	180,00	1,0000	1,0000

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

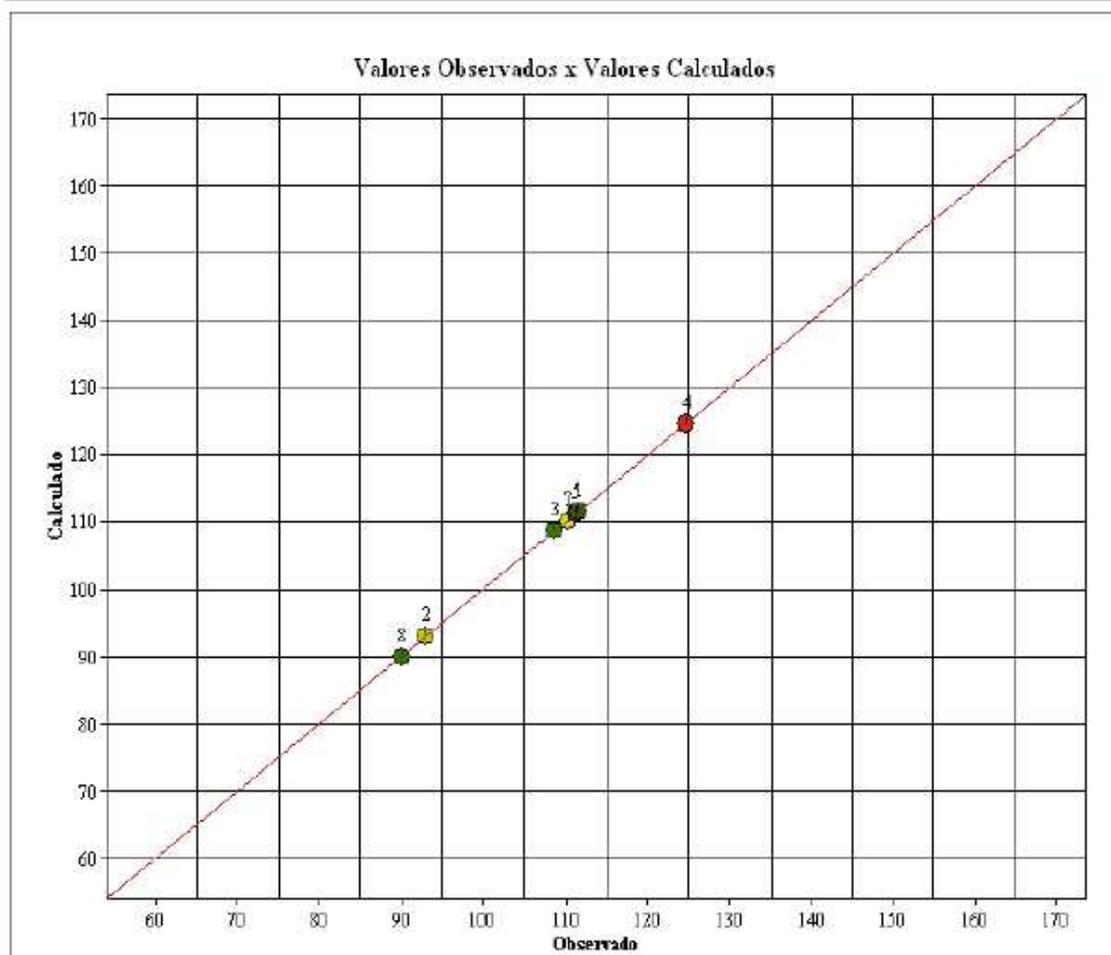
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ADERÊNCIA

Nim.	Observado	Calculado
1	111,43	111,43
2	92,98	92,98
3	108,62	108,62
4	124,62	124,62
5	111,20	111,20
6	67,50	67,50
7	110,20	110,20
8	90,00	90,00
9	63,75	63,75
10	11,60	11,60
11	180,00	180,00

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Tereno Local : Estrada para Votorantim 1,117 Chacaras Aurora SAO PAULO - SP Data : 01/05/2021  
 Cliente : Fabiana Franchini  
 Área m² : 67.000,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 107,01  
 Desvio Padrão : 11,87  
 - 30% : 74,90  
 + 30% : 139,11

Coefficiente de Variação : 11,1000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 107,01  
 Desvio Padrão : 11,87  
 - 30% : 74,90  
 + 30% : 139,11

Coefficiente de Variação : 11,1000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Complete quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Complete qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 107,01

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 107,01000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 7.169.397,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 100,55

INTERVALO MÁXIMO : 113,47

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 100,55

INTERVALO MÁXIMO : 113,47

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

---

# ANEXO - III

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
**Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

08/06/2020	CERTIDAO VLR VENAL
 <b>PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE EMBU DAS ARTES</b> <b>Secretaria de Administração</b>	
<b><u>CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO CADASTRO IMOBILIÁRIO</u></b> <b>REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2020</b> <b>NRO. 4638/2020</b>	
<p>CERTIFICO, para os devidos fins, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição:</p>	
Inscrição	80.01.17.0041.01.000
Proprietário	ANTONIO FRANCHINI - ESPOLIO
Compromissário	ANTONIO FRANCHINI - ESPOLIO
Local do Imóvel	ESTR HENRIQUE FRANCHINI ,954 CHACARAS AURORA 06800-000
Quadra/Lote	/
Área do Terreno	67.000,00 m2
Área de Construção	1.083,86 m2
Valor Venal de Terreno	211.653,00
Valor Venal de Construção	199.536,62
Valor Venal de Total	411.189,62
<b>QUATROCENTOS E ONZE MIL E CENTO E OITENTA E NOVE REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS</b>	
<p>Certidão emitida através do Cidadão On Line no site: <a href="http://www.embu.sp.gov.br">www.embu.sp.gov.br</a>          Confirmação de autenticidade disponível no endereço acima.</p>	
<p>Prefeitura Municipal da Estância Turística de Embu das Artes, 08 de Junho de 2020.</p>	
<p><b>Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes</b>  <b>Rua Andronico dos Prazeres Gonçalves, 114 ç Centro</b>  <b>Embu das Artes - SP</b>  <b>Telefone: (11) 4785-3500</b>  <b><a href="http://www.embudasartes.sp.gov.br">www.embudasartes.sp.gov.br</a></b></p>	
<p><a href="https://embuonline.giap.com.br/apex/embu01/f?p=488:11:14255258254205::NO:11">https://embuonline.giap.com.br/apex/embu01/f?p=488:11:14255258254205::NO:11</a></p>	
1/1	