

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL CENTRAL DA
COMARCA DE SÃO PAULO, SP

Processo Digital nº: 1037334-91.2013.8.26.0100

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transação

Requerente: Taverneiro Varga Advogados

Requerido: Massa Falida de Gutenberg Maquinas e Materiais Gráficos LTDA. e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MAIRIPORÃ

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, matrícula 1911, à fl. 599, sendo um terreno do lote 58, quadra 02, do loteamento denominado “Jardim Cinco Lagos de Santa Maria”, no bairro Pirucaia, município de Mairiporã com área total de 1.674 m².

2. METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela **NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil** (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

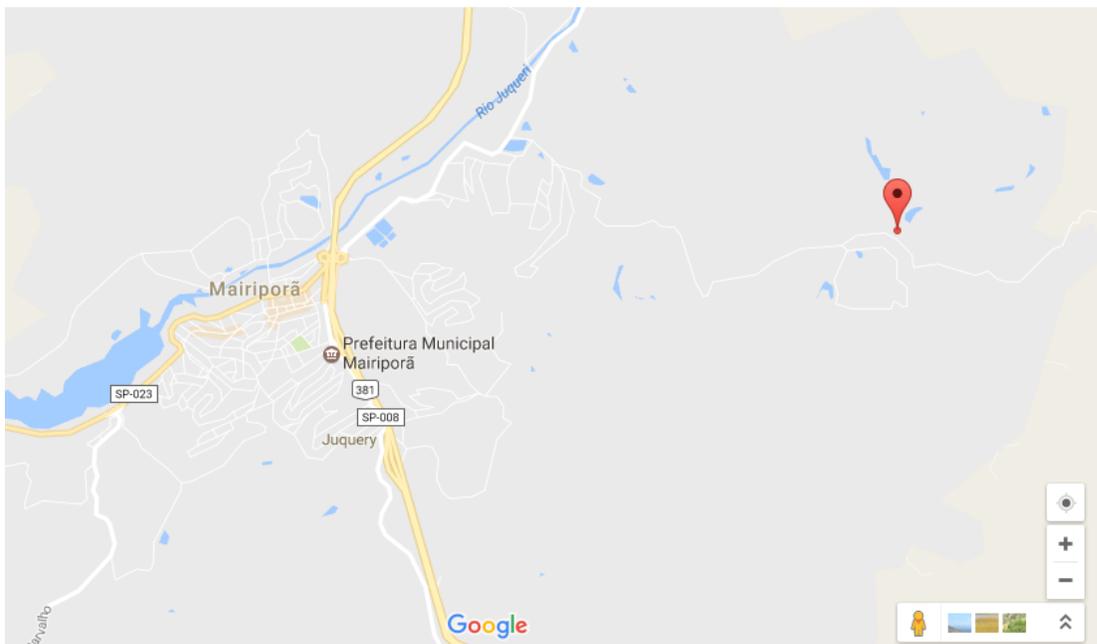
3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 14/03/2017. Não compareceram nenhuma das partes no local.

O imóvel se localiza em condomínio no município de Mairiporã, SP, denominado “Jardim Cinco Lagos de Santa Maria”.



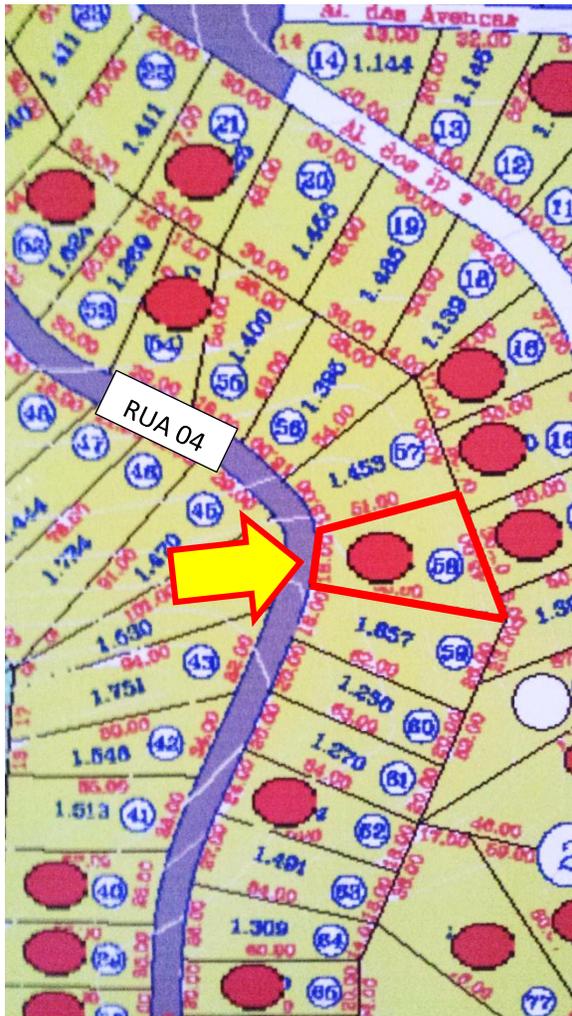
Foto da portaria do condomínio.



Localização do condomínio Jardim Cinco Lagos de Santa Maria.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

Verificando o mapa dos lotes do condomínio na administração, localizamos o lote 58 da quadra 02.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCEFA4.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

Mesmo não podendo entrar no imóvel, a frente é de alambrado e pudemos verificar que o lote 58 não possui construção nenhuma.

Desta maneira realizamos levantamento de valores de terrenos no Condomínio Jardim 5 Lagos. O detalhamento das amostras se encontra no ANEXO 1.

Pesquisa de terrenos no Condomínio Jardim 5 Lagos de Sta. Maria			
Imobiliária GBF, Mairiporã			
tel: (11) 4483 4429 (11) 998009613			
terreno	área	valor R\$	R\$/m ²
1	1.133,00	R\$ 130.000,00	R\$ 114,74
2	1.500,00	R\$ 140.000,00	R\$ 93,33
3	1.200,00	R\$ 168.000,00	R\$ 140,00
4	2.050,00	R\$ 250.000,00	R\$ 121,95
5	1.139,00	R\$ 110.000,00	R\$ 96,58
6	1.455,00	R\$ 152.000,00	R\$ 104,47
7	1.485,00	R\$ 152.000,00	R\$ 102,36
		valor médio	R\$ 110,49

4. CONCLUSÃO

Assim, o valor médio de terrenos no Condomínio Jardim 5 Lagos é de R\$ 110,49/m², totalizando:

$$1674\text{m}^2 \times \text{R}\$ 110,49 = \text{R}\$ 184.960,26$$

Arredondando = R\$ 185.000,00
(cento e oitenta e cinco mil reais)

5. ANEXOS

1 – Pesquisa de preços de terrenos

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

6. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pela partes.

Desta maneira damos por encerrado este laudo pericial. Ficamos à disposição para maiores informações e esclarecimentos que V.Exa. queira solicitar.

São Paulo, 29 de março de 2017.



EDUARDO EIJI ARAKI

ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 5060572201

peritoengenheirocivil@gmail.com - (11) 9 8742 9002

Buscar por referência:



Digite aqui a referência do imóvel

Buscar

Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria - R\$130.000

Compartilhe este imóvel no Facebook :)

Curtir Compartilhar Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



Anterior Próxima

Descrição do Imóvel

Ficha do imóvel

Receba mais informações

Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, - R\$130.000 | Referência: 0060 | Código: 1354885

→ TERRENO EM CONDOMÍNIO

Imóvel para Venda.

Atenção! As informações disponíveis estão sujeitas a verificações, podendo sofrer alterações sem aviso prévio.



R\$130.000

Área total
1133 m²

GBF Imóveis
Imobiliária em Mairiporã

Descrição



09:00 - 16:00

* Estuda proposta

Avalie-nos



Clique para ver o mapa

Outras sugestões de Terrenos em Condomínio - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria





Terrenos em Condomínio

(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354885/55595/bairro=jardim_cinco_lago

Mairiporã - R\$130.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1316562/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Terrenos em Condomínio

(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1316562/55595/bairro=jardim_cinco_lago

Mairiporã - R\$140.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354349/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Terrenos em Condomínio

(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354349/55595/bairro=jardim_cinco_lago

Mairiporã - R\$168.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1233023/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

(/sk500/home/55595/)

🏠 GBF Imóveis

Terrenos em Condomínio

(/sk500/imoveis/mairipora-

sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1233023/55595/bairro=jardim_cinco_lago

Mairiporã - R\$250.000



Corretor Mairiporã - SP online

Trabalhamos com vários tipos de imóveis.

Em nosso site, você encontrará, [Chácaras em Condomínio em Mairiporã \(/sk500/chacaras_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#),

[Terrenos em Mairiporã \(/sk500/terrenos_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#), [Terrenos em Condomínio em Mairiporã](#)

[\(/sk500/terrenos_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#), [Casas em Mairiporã \(/sk500/casas_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#), [Terrenos](#)

[Comerciais em Mairiporã \(/sk500/terrenos_comerciais_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#), entre vários outros imóveis em Mairiporã

(<http://www.gbfirmoveis.com.br>).

Curtir

Compartilhar

Seja o primeiro de seus amigos

Minha Missão

Nossa missão é lhe atender com honestidade, agilidade e acima de tudo com a qualidade que você merece!

Estamos à sua inteira disposição. Venha falar com a gente!

Mantenha contato comigo...

🏠 GBF Imóveis,

📄 CRECI:112282-F,

☎ Tel: (11) 4483-4429 Cel: (11) 991998011

📍 Alameda dos Pinheiros, 80 (Portaria I) - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, Mairiporã - SP

✉ [Fale comigo \(/sk500/fale_conosco.asp?idp=55595\)](#)

Desenvolvido por



(http://www.siteparaimobiliarias.cim.br/)

www.wmb.com.br ©2017

Buscar por referência:



➔ Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, - R\$140.000

 Compartilhe este imóvel no Facebook :)

[Curtir](#) [Compartilhar](#) Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



[Anterior](#) [Próxima](#)

 [Descrição do Imóvel](#)

 [Ficha do imóvel](#)

 [Receba mais informações](#)

 Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, - R\$140.000 | **Referência: 0333** | **Código: 1316562**

➔ LOTE EM CONDOMÍNIO FECHADO

Imóvel para Venda.

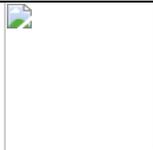
Detalhes do imóvel

- Terreno acima do nível da rua
- Rua calçada
- Próximo a lago
- Bem localizado

R\$140.000

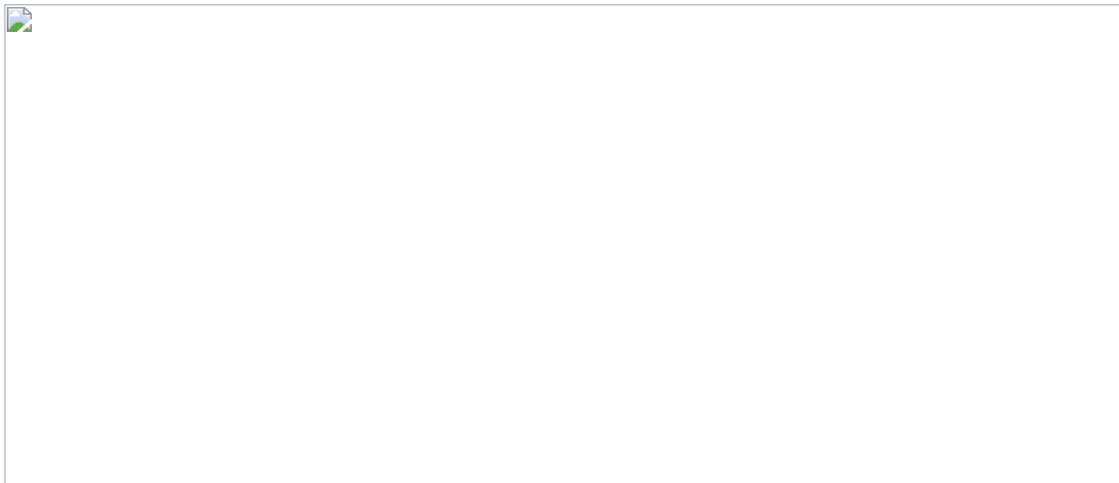


Área total 1500 m²



Entre em contato

(11) 4483 4429 (11) 991998011



Jardim Cinco Lagos de Santa Maria

Saiba mais

(<http://www.gbfirmoveis.com.br/sk500/pers.asp?IDBOT=2953&IDP=55595>)



Condomínio fechado em Mairiporã

O Jardim Cinco Lagos de Santa Maria é um condomínio localizado no município de mairiporã, região metropolitana de São Paulo. Possui ótima localização, segurança, portarias, escola e muito mais.

GBF Imóveis
 Alameda dos Pinheiros, 80 - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, Mairiporã - SP, 07600-000 [Rotas](#) [Salvar](#)
5,0 2 comentários
[Visualizar mapa ampliado](#)

Dados cartogr. Informaç. erro no mapa

Outras sugestões de Terrenos em Condomínio - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCFEFD4.

(/sk500/home/55595/)

🏠 GBF Imóveis



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-

a-

venda/terrenos_em_condominio/1315808/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Terrenos em Condomínio
(/sk500/imoveis/mairipora-
sp/imoveis-a-
venda/terrenos_em_condominio/1315808/55595/bairro=jardim_cinco_lag
 Mairiporã - R\$360.000

Corretor Mairiporã - SP online

Trabalhamos com vários tipos de imóveis.

Em nosso site, você encontrará, [Chácaras em Condomínio em Mairiporã \(/sk500/chacaras_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#), [Terrenos em Mairiporã \(/sk500/terrenos_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#), [Terrenos em Condomínio em Mairiporã \(/sk500/terrenos_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#), [Casas em Mairiporã \(/sk500/casas_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#), [Terrenos Comerciais em Mairiporã \(/sk500/terrenos_comerciais_a_venda_em_mairipora-sp/55595/\)](#), entre vários outros imóveis em Mairiporã (<http://www.gbfirmoveis.com.br>).

Curtir Compartilhar Seja o primeiro de seus amigos

Minha Missão

Nossa missão é lhe atender com honestidade, agilidade e acima de tudo com a qualidade que você merece!

Estamos à sua inteira disposição. Venha falar com a gente!

Mantenha contato comigo...

🏠 GBF Imóveis,

📄 CRECI:112282-F,

☎ Tel: (11) 4483-4429 Cel: (11) 991998011

📍 Alameda dos Pinheiros, 80 (Portaria I) - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, Mairiporã - SP

✉ Fale comigo (/sk500/fale_conosco.asp?idp=55595)

Desenvolvido por



(<http://www.siteparaimobiliarias.com.br/>)

www.wmb.com.br ©2017

Buscar por referência:



Digite aqui a referência do imóvel

Buscar

Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria - R\$168.000

Compartilhe este imóvel no Facebook :)

Curtir Compartilhar Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



Anterior Próxima

Descrição do Imóvel

Ficha do imóvel

Receba mais informações

Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, - R\$168.000 | Referência: 0059 | Código: 1354349

➔ TERRENO COM PROJETO APROVADO EM CONDOMÍNIO

Imóvel para Venda.

Atenção! As informações disponíveis estão sujeitas a verificações, podendo sofrer alterações sem aviso prévio.



R\$168.000

Área total
1200 m²

GBF Imóveis
Imobiliária em Mairiporã

Descrição



09:00 - 16:00

* Estuda proposta e aceita automóvel como parte do valor (dependendo do modelo e preço)

Avalie-nos



Jardim Cinco Lagos de Santa Maria

1 / 13



Clique para ver o mapa

Outras sugestões de Terrenos em Condomínio - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-

a-

Terrenos em Condomínio

(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354885/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Mairiporã - R\$130.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1316562/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Terrenos em Condomínio

(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1316562/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Mairiporã - R\$140.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354349/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Terrenos em Condomínio

(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354349/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Mairiporã - R\$168.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1233023/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

(/sk500/home/55595/)

GBF Imóveis

Terrenos em Condomínio

(/sk500/imoveis/mairipora-

sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1233023/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Mairiporã - R\$250.000



Corretor Mairiporã - SP online

Trabalhamos com vários tipos de imóveis.

Em nosso site, você encontrará, Chácaras em Condomínio em Mairiporã (/sk500/chacaras_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/),

Terrenos em Mairiporã (/sk500/terrenos_a_venda_em_mairipora-sp/55595/), Terrenos em Condomínio em Mairiporã

(/sk500/terrenos_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/), Casas em Mairiporã (/sk500/casas_a_venda_em_mairipora-sp/55595/), Terrenos

Comerciais em Mairiporã (/sk500/terrenos_comerciais_a_venda_em_mairipora-sp/55595/), entre vários outros imóveis em Mairiporã

(<http://www.gbfindimoveis.com.br>).

[Curtir](#) [Compartilhar](#) Seja o primeiro de seus amigos

Minha Missão

Nossa missão é lhe atender com honestidade, agilidade e acima de tudo com a qualidade que você merece!

Estamos à sua inteira disposição. Venha falar com a gente!

Mantenha contato comigo...

GBF Imóveis,

CRECI:112282-F,

Tel: (11) 4483-4429 Cel: (11) 991998011

Alameda dos Pinheiros, 80 (Portaria I) - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, Mairiporã - SP

[Fale comigo \(/sk500/fale_conosco.asp?idp=55595\)](mailto:Fale.comigo (/sk500/fale_conosco.asp?idp=55595))

Desenvolvido por



(<http://www.siteparaimobiliarias.cim.br/>)

www.wmb.com.br ©2017

Buscar por referência:



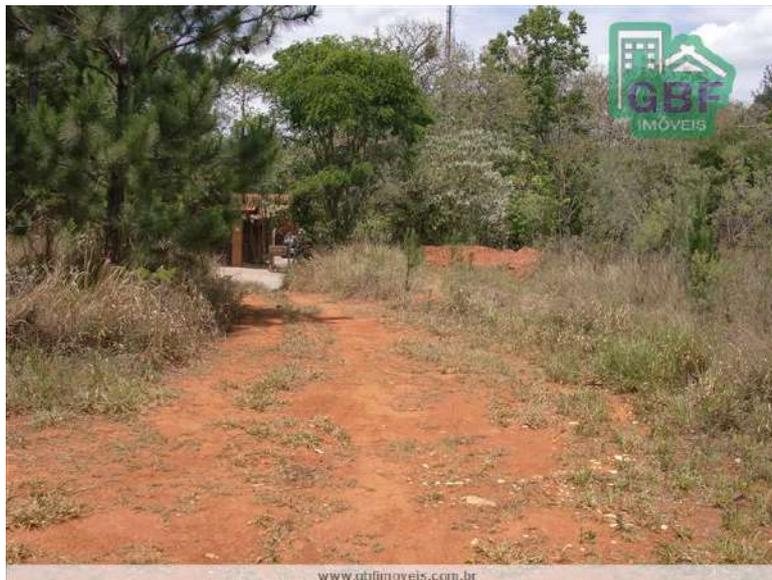
Digite aqui a referência do imóvel

Buscar

➔ Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, , - R\$250.000

 Compartilhe este imóvel no Facebook :)

[Curtir](#) [Compartilhar](#) Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



[Anterior](#) [Próxima](#)

 Descrição do Imóvel

 Ficha do imóvel

 Receba mais informações

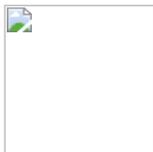
 Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, , - R\$250.000 | **Referência: 0297** | **Código: 1233023**

➔ TERRENO TOTALMENTE PLANO EM CONDOMÍNIO

Imóvel para Venda.

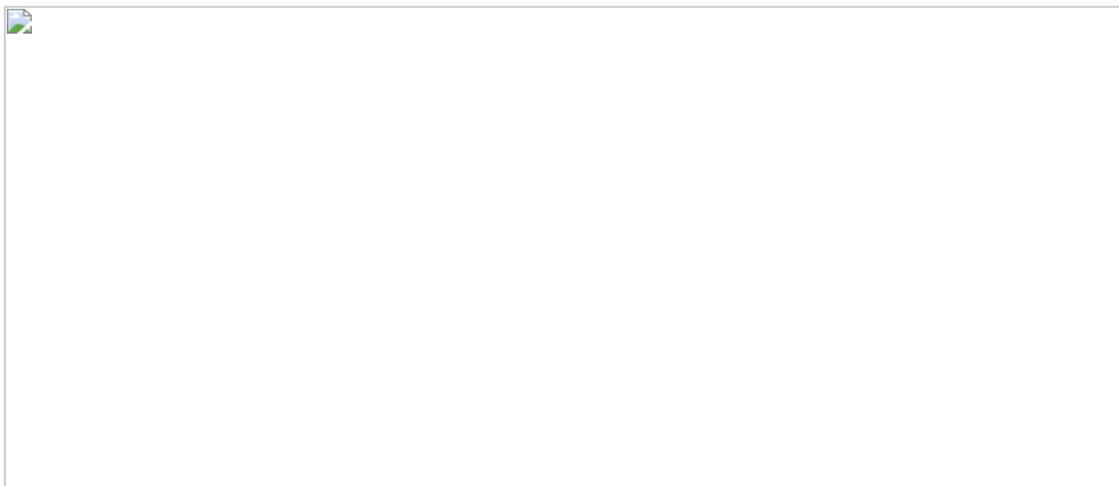
Detalhes do imóvel

- Um dos melhores lotes do condomínio em relação à topografia (totalmente plano)
- Face norte
- Lugar alto
- Rua calçada
- Próximo a portaria



Entre em contato

(11) 4483 4429 (11) 991998011



Jardim Cinco Lagos de Santa Maria

Saiba mais

(<http://www.gbfirmoveis.com.br/sk500/pers.asp?IDBOT=2953&IDP=55595>)



Condomínio fechado em Mairiporã

O Jardim Cinco Lagos de Santa Maria é um condomínio localizado no município de mairiporã, região metropolitana de São Paulo. Possui ótima localização, segurança, portarias, escola e muito mais.

GBF Imóveis
 Alameda dos Pinheiros, 80 - Jardim
 Cinco Lagos de Santa Maria,
 Mairiporã - SP, 07600-000

5,0 2 comentários

[Visualizar mapa ampliado](#)

Google

Dados cartográficos e informações no mapa

Outras sugestões de Terrenos em Condomínio - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCFEFD9.



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354885/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Terrenos em Condomínio
(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354885/55595/bairro=jardim_cinco_lag

Mairiporã - R\$130.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1316562/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Terrenos em Condomínio
(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1316562/55595/bairro=jardim_cinco_lag

Mairiporã - R\$140.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354349/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Terrenos em Condomínio
(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354349/55595/bairro=jardim_cinco_lag

Mairiporã - R\$168.000

(/sk500/home/55595/)

GBF Imóveis



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1233023/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_santa_maria)

Terrenos em Condomínio
(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-venda/terrenos_em_condominio/1233023/55595/bairro=jardim_cinco_lag
 Mairiporã - R\$250.000

Corretor Mairiporã - SP online

Trabalhamos com vários tipos de imóveis.

Em nosso site, você encontrará, *Chácaras em Condomínio em Mairiporã* (/sk500/chacaras_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/), *Terrenos em Mairiporã* (/sk500/terrenos_a_venda_em_mairipora-sp/55595/), *Terrenos em Condomínio em Mairiporã* (/sk500/terrenos_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/), *Casas em Mairiporã* (/sk500/casas_a_venda_em_mairipora-sp/55595/), *Terrenos Comerciais em Mairiporã* (/sk500/terrenos_comerciais_a_venda_em_mairipora-sp/55595/), entre vários outros imóveis em Mairiporã (<http://www.gbfirmoveis.com.br>).

Curtir Compartilhar Seja o primeiro de seus amigos

Minha Missão

Nossa missão é lhe atender com honestidade, agilidade e acima de tudo com a qualidade que você merece!
 Estamos à sua inteira disposição. Venha falar com a gente!

Mantenha contato comigo...

GBF Imóveis,

CRECI:112282-F,

Tel: (11) 4483-4429 Cel: (11) 991998011

Alameda dos Pinheiros, 80 (Portaria I) - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, Mairiporã - SP

Fale comigo (/sk500/fale_conosco.asp?idp=55595)

Desenvolvido por



www.wmb.com.br ©2017



Buscar por referência:



Digite aqui a referência do imóvel

Buscar

➔ Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, , - R\$360.000

f Compartilhe este imóvel no Facebook :)

Curtir Compartilhar Seja o primeiro de seus amigos a curtir isso.



Anterior Próxima

Descrição do Imóvel

Ficha do imóvel

Receba mais informações

Terreno em Condomínio em Mairiporã, Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, , - R\$360.000 | **Referência: 0330** | **Código: 1315808**

➔ LOTES A VENDA EM CONDOMÍNIO FECHADO

Imóvel para Venda.

Detalhes do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:07. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FC6FFDC.

(/sk500/lotes/55595) a topografia

🏠 GbF Imóveis nível da rua



R\$360.000



Área

total 4079 m²

Lote 1 - 1139 m² R\$110.000

Lote 2 - 1455 m² R\$125.000

Lote 3 - 1485 m² R\$125.000

🖥️ Outras sugestões de Terrenos em Condomínio - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1354885/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_sar

Terrenos em Condomínio
(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-venda/terrenos_em_condominio/1354885/55595/bairro=jardim

Mairiporã - R\$130.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-

venda/terrenos_em_condominio/1316562/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_sar

(/sk500/home/55595/)

🏠 GBF Imóveis



Terrenos em Condomínio
 (/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-venda/terrenos_em_condominio/1316562/55595/bairro=jardim_

Mairiporã - R\$140.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-venda/terrenos_em_condominio/1354349/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_sar

Terrenos em Condomínio
 (/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-venda/terrenos_em_condominio/1354349/55595/bairro=jardim_

Mairiporã - R\$168.000



(/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-venda/terrenos_em_condominio/1233023/55595/bairro=jardim_cinco_lagos_de_sar

Terrenos em Condomínio
 (/sk500/imoveis/mairipora-sp/imoveis-a-venda/terrenos_em_condominio/1233023/55595/bairro=jardim_

Mairiporã - R\$250.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:07. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCFEFDC.

Corretor Mairipora - SP online

(/sk500/nome/55595/)

GBF Imóveis

Trabalhamos com vários tipos de imóveis.

Em nosso site, você encontrará, [Chácaras em Condomínio em Mairiporã](#)

([/sk500/chacaras_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/](#)), [Terrenos em Mairiporã](#)

([/sk500/terrenos_a_venda_em_mairipora-sp/55595/](#)), [Terrenos em Condomínio em Mairiporã](#)

([/sk500/terrenos_em_condominio_a_venda_em_mairipora-sp/55595/](#)), [Casas em Mairiporã](#)

([/sk500/casas_a_venda_em_mairipora-sp/55595/](#)), [Terrenos Comerciais em Mairiporã](#)

([/sk500/terrenos_comerciais_a_venda_em_mairipora-sp/55595/](#)), [entre vários outros imóveis em Mairiporã](#)

(<http://www.gbfirmoveis.com.br>).

Curtir Compartilhar Seja o primeiro de seus amigos

2 curtidas

Minha Missão

Nossa missão é lhe atender com honestidade, agilidade e acima de tudo com a qualidade que você merece!

Estamos à sua inteira disposição. Venha falar com a gente!

Mantenha contato comigo...

🏠 GBF Imóveis,

📄 CRECI:112282-F,

☎ Tel: (11) 4483-4429 Cel: (11) 991998011

📍 Alameda dos Pinheiros, 80 (Portaria I) - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, Mairiporã - SP

✉ [Fale comigo \(/sk500/fale_conosco.asp?idp=55595\)](#)

Desenvolvido por



(<http://www.siteparaimobiliarias.cim.br/>)

www.wmb.com.br ©2017

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL CENTRAL DA
COMARCA DE SÃO PAULO, SP

Processo Digital nº: 1037334-91.2013.8.26.0100

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transação

Requerente: Taverneiro Varga Advogados

Requerido: Massa Falida de Gutenberg Maquinas e Materiais Gráficos LTDA. e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RUA PALMARES

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, matrícula 92.389, à fl. 609, sendo uma residência na Rua Palmares, 145, Brooklin Paulista Novo, São Paulo, SP.

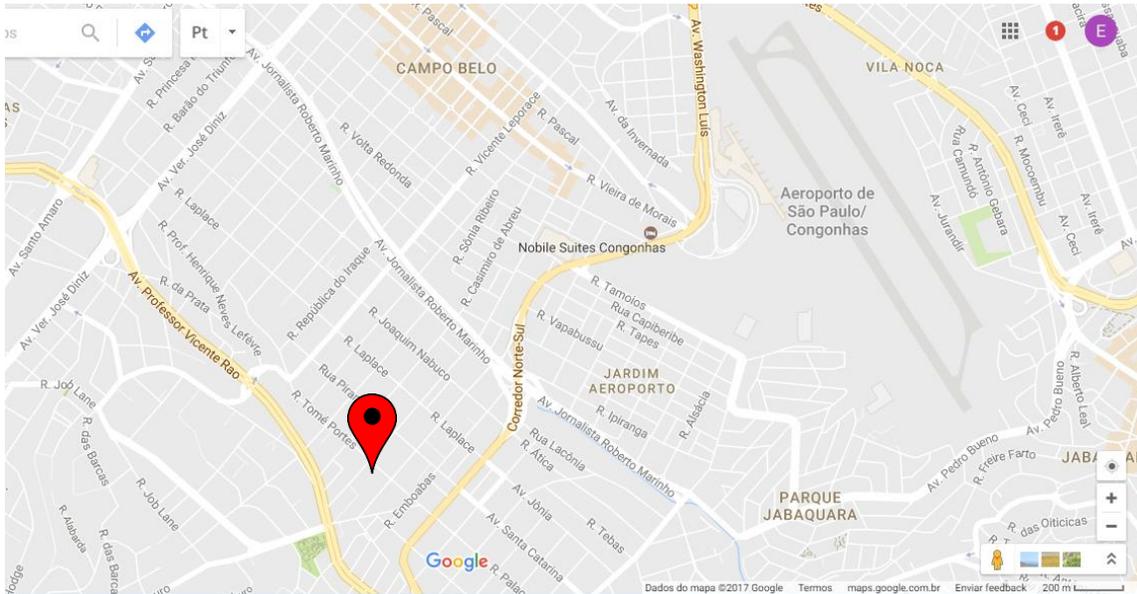
2. METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela **NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil** (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito.

Eduardo Eiji Araki
 Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 14/03/2017. Não compareceu nenhuma das partes no local.



Localização do imóvel, Rua Palmares, 145.



Foto : Rua Palmares, 145.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com



Foto : Rua Palmares, 145.



Foto : Rua Palmares, 145.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

Como não foi possível adentrar o imóvel para medição, realizamos levantamento de Cadastro do IPTU conforme ANEXO 2 – IPTU PALMARES. Podemos verificar no IPTU que se trata de uma casa com 387 m² de área construída. O ano da construção é 1973, portanto a casa possui 44 anos.

Importante notar que no IPTU consta o endereço como Rua Palmares, 1012, já que a Rua Palmares passou por renumeração das residências. Entretanto podemos confirma que se trata do mesmo imóvel ao conferir o Cadastro do Imóvel N^o 086.419.0011-1 tanto na matrícula quanto no IPTU. Podemos atestar também pela existência das duas numerações na frente da residência.



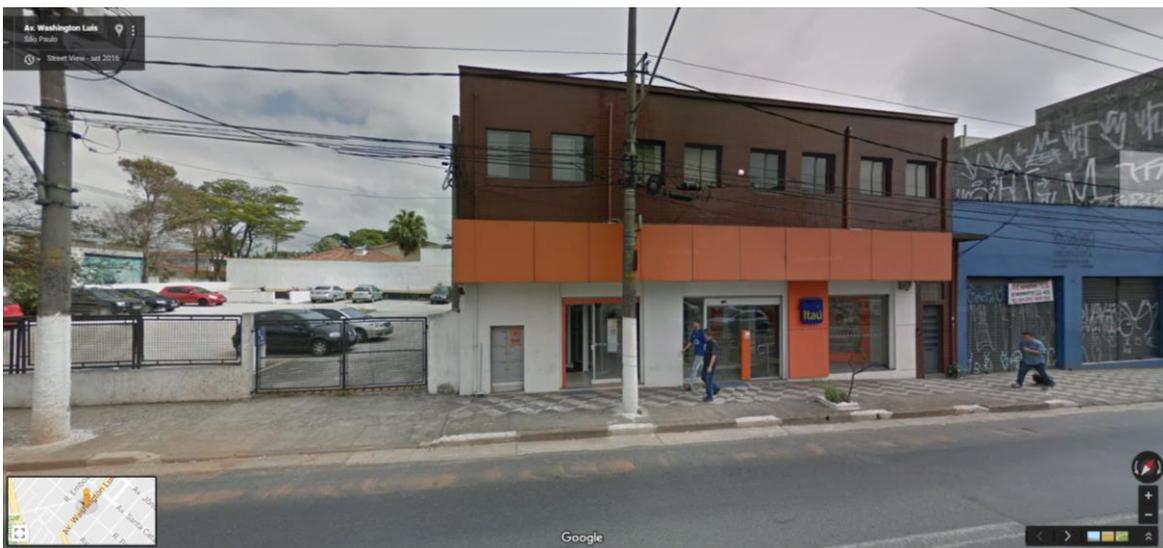
De acordo com informações dos vizinhos a casa está fechada, sem moradores.

O endereço é próximo da confluência de duas avenidas principais: Av. Washington Luis e Av. Prof. Vicente Rao. Conta com infraestrutura urbana: rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, rede de dados, rua asfaltada, iluminação pública, transporte público.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com



Posto de gasolina BR e Ipiranga.



Banco Itaú

No ANEXO 1 vemos a pesquisa de preços de imóveis localizados no mesmo bairro, sendo alguns na mesma rua do imóvel avaliando (Rua Palmares) e outros nas ruas adjacentes ao quarteirão onde está localizado o imóvel avaliando.

Em seguida realizamos a homogeneização dos valores unitários dos imóveis pesquisados. Para isso utilizamos a metodologia de tratamento por fatores, conforme preconizada na NBR 14.653 – Avaliação de imóveis e também utilizamos a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 3 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Conservação
- Fator Área

1) Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

2) Fator Conservação

Também chamado Fator de Obsolescência das Edificações, leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross-Heidecke.

Inicialmente utilizamos a TABELA 1 para determinar o tipo de construção que iremos analisar e sua vida útil.

TABELA 1	CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO		RÚSTICO	5	0	
			SIMPLES	10	0	
	CASA		RÚSTICO	60	20	
			PROLETÁRIO	60	20	
			ECONÔMICO	70	20	
			SIMPLES	70	20	
			MÉDIO	70	20	
			SUPERIOR	70	20	
			FINO	60	20	
			LUXO	60	20	
	APARTAMENTO		ECONÔMICO	60	20	
			SIMPLES	60	20	
			MÉDIO	60	20	
			SUPERIOR	60	20	
			FINO	50	20	
			LUXO	50	20	
	COMERCIAL	ESCRITÓRIO		ECONÔMICO	70	20
				SIMPLES	70	20
				MÉDIO	60	20
				SUPERIOR	60	20
FINO				50	20	
LUXO				50	20	
GALPÕES			RÚSTICO	60	20	
			SIMPLES	60	20	
			MÉDIO	80	20	
			SUPERIOR	80	20	
COBERTURAS			RÚSTICO	20	10	
			SIMPLES	20	10	
			SUPERIOR	30	10	

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

Em seguida classificamos o estado de conservação do imóvel avaliando de acordo com esta tabela 2:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
a	Nova
b	Entre nova e regular
c	Regular
d	Entre regular e necessitando reparos simples
e	Necessitando de reparos simples
f	Necessitando de reparos simples a Importantes
g	Necessitando de reparos importantes
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor
i	Sem valor

TABELA 2

Imóvel Objeto de Avaliação:

Padrão Superior, vida útil de 70 anos, estado da conservação: c

Como o imóvel tem idade de 44 anos (conforme IPTU) calculamos a % da sua Vida Útil:

$$\text{Idade do Imóvel} / \text{Vida Útil} = \% \text{VU}$$

$$44/70 = \underline{\underline{63\% \text{ VU}}}$$

Agora utilizaremos a TABELA 3 em seguida, para calcular o Fator Kd do imóvel avaliando:

Eduardo Eiji Araki
 Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

TABELA 3

Pela Tabela 3, interpolando para 63%, temos Kd=0,474 para o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCF1C9.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

Em seguida fazemos este mesmo procedimento para todos os imóveis da pesquisa, encontrando o Kd de cada um.

O Fator Conservação (Fc) de Homogeneização será:

$$Fc = Kd \text{ avaliando} / Kd \text{ do imóvel comparativo}$$

Vejamos como fica a tabela de cálculo do Fator de Conservação:

Fator Conservação (Fc) pelo Critério de Ross-Heidecke

Imóvel Avaliando:

Casa, Padrão Superior, VU (vida útil) 70 anos, idade 44 anos (1973), % VU = 63%

Estado de conservação do imóvel avaliando: regular: c

Pela Tabela 3, kd avaliando=0,474

0,474

Dado	Descrição do imóvel	Fonte	Idade real/estimada	% VU	Estado de conservação	Coef. Kd comparativo (Tabela 2)	Fator Conservação Fc= Kd avaliando/ Kd comparativo
1	Rua Palmares	LOPES	35	50%	c	0,609	0,778
2	Rua Palmares	R.Santos	25	36%	b	0,753	0,629
3	Rua Palmares	Monte Alegre Imóveis	25	36%	c	0,736	0,644
4	Rua Palmares	Practical Imóveis	20	29%	b	0,810	0,585
5	Av. Prof.Rubens Gomes de Souza	LOPES	15	21%	b	0,870	0,545
6	Rua Emboabas	LOPES	25	36%	f	0,504	0,940
7	Rua Emboabas	LOPES	20	29%	b	0,810	0,585
8	Rua Emboabas	Remax Union	35	50%	c	0,609	0,778
9	Rua Tomé Portes	LOPES	30	43%	e	0,583	0,813
10	Rua Tomé Portes	Kaufmann	25	36%	e	0,619	0,766
11	Rua Tomé Portes	RENT	15	21%	b	0,870	0,545

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

3) Fator Área

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, deve ser calculado pela seguinte equação:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

OU,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Assim a tabela de tratamento dos fatores é a abaixo descrita.

Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Fator Conservação	
1	R\$ 2.200.000,00	427,00	R\$ 5.152,22	1,02489	0,90	0,778	R\$ 3.698,94
2	R\$ 2.300.000,00	286,00	R\$ 8.041,96	0,92718	0,90	0,629	R\$ 4.224,27
3	R\$ 1.352.000,00	260,00	R\$ 5.200,00	0,95150	0,90	0,644	R\$ 2.867,84
4	R\$ 1.450.000,00	223,00	R\$ 6.502,24	0,93341	0,90	0,585	R\$ 3.196,49
5	R\$ 1.420.000,00	204,00	R\$ 6.960,78	0,92308	0,90	0,545	R\$ 3.150,65
6	R\$ 1.600.000,00	450,00	R\$ 3.555,56	1,03843	0,90	0,940	R\$ 3.125,17
7	R\$ 2.500.000,00	300,00	R\$ 8.333,33	0,93832	0,90	0,585	R\$ 4.118,20
8	R\$ 1.700.000,00	356,00	R\$ 4.775,28	0,97934	0,90	0,778	R\$ 3.275,95
9	R\$ 1.500.000,00	222,00	R\$ 6.756,76	0,93289	0,90	0,813	R\$ 4.612,33
10	R\$ 2.300.000,00	363,00	R\$ 6.336,09	0,98412	0,90	0,766	R\$ 4.297,35
11	R\$ 1.100.000,00	155,00	R\$ 7.096,77	0,89192	0,90	0,545	R\$ 3.103,77
Valor Unitário Médio							R\$ 3.606,45

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor final do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio

387m² x R\$ 3.606,45 = R\$ 1.395.696,16

Arredondando = R\$ 1.400.000,00
(Um milhão e quatrocentos mil reais)

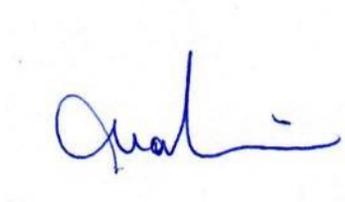
Data base março/17

5. ANEXOS

- 1 – Pesquisa de preços de imóveis comparativos
- 2 – IPTU

Desta maneira damos por encerrado este laudo pericial. Ficamos à disposição para maiores informações e esclarecimentos que V.Exa. queira solicitar.

São Paulo, 04 de abril de 2017.



EDUARDO EIJI ARAKI

ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 5060572201

peritoengenheirocivil@gmail.com - (11) 9 8742 9002

ANEXO 1 – PESQUISA DE IMÓVEIS - PALMARES

1) Rua Palmares, Brooklin. R\$ 2.200.000,00

LOPES IMÓVEIS (11) 5694-2222

Casa Bairro Brooklin, rua Palmares, 427 m², 4 quartos, 2 suítes, 6 vagas de garagem, área terreno 800m².

No Brooklin Velho, em rua tranquila, casa robusta com espaços amplos. Uma enorme sala para vários ambientes. O terreno amplo e plano permite uma linda área externa com jardins e piscina.



2) Rua Palmeares, Brooklin. R\$ 2.300.000,00

R. Santos Imobiliária (11) 4302-7701

Casa, 286 m², 4 quartos, 4 suítes, área terreno 500m².

Sobrado aconchegante, amplas acomodações, 3 salas, 4 suítes, copa/cozinha, quintal com jardim e espaço gourmet; portão automático. Rua tranquila e arborizada, fácil acesso a Av. Washington Luiz, Av. Jornalista Roberto Marinho



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCF1E8.

3) Rua Palmeares, Brooklin. R\$ 1.352.000,00

Monte Alegre Imóveis (11) 5531-0308

260 m² área útil, 290 m² terreno, 4 quartos, 2 suítes, 2 vagas.

Imóvel em excelente local. Próximo a Av. Prof. Vicente Rao na altura do Parque do Cordeiro. Rua larga e arborizada. Sobrado em terreno com 290.00m² (12x24) e 284.00m² de área construída com 4 dormitórios, sendo 2 suítes, sala de estar, sala de jantar, sala de tv, escritório, copa, cozinha, corredor lateral e banheiro social. Nos fundos edícula com lavanderia e dependência de empregada. 2 vagas de garagem. Sala de estar e dormitórios com piso de madeira de excelente qualidade, restante do imóvel em piso frio. Imóvel repleto de armários e com boa iluminação natural.



4) Rua Palmeares, Brooklin. R\$ 1.450.000,00

Practical Imóveis (11) 4302-7943

223 m² área útil, 240 m² terreno, 4 quartos, 1 suíte, 2 vagas de garagem.

Sobrado em excelente localização, área de terreno 240 m², área construída 223 m², living para 3 ambientes com lavabo, 4 dormitórios sendo 1 suíte, cozinha com armários, lavanderia, quintal com churrasqueira, edícula com 1 suíte, 1 vaga de garagem coberta e 1 descoberta.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCF1E8.

5) Avenida Professor Rubens Gomes de Souza, Brooklin. R\$ 1.420.000,00

LOPES (11) 5694-2222

204m² área útil, 285 m² área total, 3 quartos, 3 suítes, 4 vagas.

Sobrado com sala ampla para 3 ambientes com lareira e portas que abrem para um amplo terraço e o jardim. Sala de jantar integrada com a cozinha Americana. Área de serviço com lavanderia, despensa e suíte de empregada. No piso superior tem uma sala de TV e 3 boas suítes, sendo que a master possui closet e banheiro com hidro. Além disso, a casa possui um enorme sótão que pode ser aproveitado de diversas maneiras. 2 vagas cobertas e espaço para mais 2 ou 3 no jardim.



6) Rua Emboabas. Brooklin. R\$ 1.600.00,00

LOPES (11) 2148-2400

450m² área construída, 500m² terreno, 3 quartos, 1 suíte, 4 vagas.

Sobrado com 500 m² de terreno e 450 m² de área construída. Suíte com closet, dois quartos dos quais um bem grande e um banheiro no andar superior. No inferior um escritório, lavabo, sala de visitas com lareira, sala de televisão, copa e cozinha. Lavanderia com quarto e demais dependências de empregada, adega, quintal com frutíferas, churrasqueira acoplada a forno e fogão, pia, bancada de mármore com prateleira, além de um banheiro e três canis. Segurança 24 horas com guarita.



7) Rua Emboabas. Brooklin. R\$ 2.500.000,00

LOPES (11) 5694-2222

300 m² área construída, 500m² terreno, 3 suítes, 6 vagas.

Casa térrea com 500 m² de terreno, ampla com lindo projeto, ótimo acabamento e conservação. Living para 3 ambientes, varanda coberta, sala de jantar, 3 suítes com ótimos armários, Cozinha americana montada. Lindo jardim com piscina e espaço gourmet completo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCF1E8.

8) Rua Emboabas. Brooklin. R\$ 1.700.00,00

Remax Union (11) 2898-2000 (11) 3563-5000

356 m² área construída, 3 quartos, 2 suítes, 4 banheiros, 6 vagas.

Casa térrea com 356m² de área construída. Muito arejada e luz natural em todos os cômodos. Com lareira. Nos fundos uma ótima edícula e área de serviço separada, com dependência de empregada completa. Jardins na frente e lateral. Na garagem 6 vagas.



9) Rua Tomé Portes, Brooklin. R\$ 1.500.000

LOPES, (11) 5694-2222

222 área útil, 638 m² área de terreno, 2 quartos, 1 suíte, 3 vagas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:10 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCF1E8.

10) Rua Tomé Portes, Brooklin. R\$ 2.300.000

Kaufmann, (11) 4302-7563

363 m² área útil, 750m² terreno, 3 quartos, 1 suíte, 6 vagas.

Terreno com várias árvores frutíferas com possibilidade de construir piscina. Living com terraço, sala de jantar, sala de tv, escritório com entrada independente.



11) Rua Tomé Portes, Brooklin. R\$ 1.100.000

RENT Imóveis, (11) 2537-6665

155 m² área útil, 175 área terreno, 3 quartos, 1 suíte, 3 vagas.



ANEXO 2 – CÓPIA DO IPTU, RUA PALMARES, 145



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 086.419.00-11-1	EXERCÍCIO 2017	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2017
--	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R PALMARES, 1012
BROOKLIN CEP 04623-071
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PALMARES, 1012
BROOKLIN CEP 04623-071

Contribuinte(s):
CPF 007.961.828-68 WERNER TIEDEMANN

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 625
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 625
Testada (m): 12,50

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 387
Área ocupada pela construção (m²): 177
Ano da construção corrigido: 1973
Padrão da construção: 1-D
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUIDA 387	CONSTRUÇÃO 2.228,00	OBSOLESC 0,4900	CONSTRUÇÃO 422.496,00	ESPECIAL 1,000000 = (A)
TERRENO INCORP 625	TERRENO 1.921,00	PROFUND 0,8944	TERR INCORPORADO 1.073.839,00	ESPECIAL 1,000000 = (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
1.496.335,00	0,010	2.981,67	17.945,02	1,000000	-6.057,02	11.888,00 = (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00 = (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETARIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
11.888,00	0,00	0,00	11.888,00	09/02/2017

Data de Emissão: 14/03/2017
Número do Documento: 1.2017.000364337-9
Solicitante: EDUARDO EIJI ARAKI (CPF 164.052.248-48)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 12/06/2017, em www.prefeitura.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 25/04/2017 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037334-91.2013.8.26.0100 e código 2FCF1ED.