

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 04 - Endereço do imóvel

Informante:	Grupo General Imóveis	Nome:	Antônio
DDD:	15	Telefone:	3229-4500

Endereço:	Avenida Ursula Wiegand, s/nº		
Bairro:	Capuavinha	Uf:	SP
Cidade:	Iperó		

Dimensões e características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	Plana		
Área total:	28.841,69	Testada:	Prof. equivalente:		
Superfície:	Seca	Índice:	90,00	Fator extra:	100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Imóvel não possui benfeitorias.

Preço de venda

Tipo da venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	5.191.504,20
----------------	------------------	------------	---------------------

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 05 - Endereço do imóvel

Informante: DS Imóveis Nome: Paulo
 DDD: 11 Telefone: 4023-2322

Endereço: Rua Maria Conceição, 101
 Bairro: Distrito Industrial Uf: SP
 Cidade: Iperó

Dimensões e características: TERRENO

Situação: 01 frente Topografia: Plana
 Área total: 6.800,00 Testada: Prof. equivalente:
 Superfície: Seca Índice: 95,00 Fator extra: 100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Classe: Industrial Tipo: Galpão Padrão: Médio médio
 Idade: 25 Idade referencial: 60
 Conservação: Reparos simples
 K: 0,58 Ie/Ir: 0,42 R: 0,20 Foc: 0,66 Fac: 1,00
 Área edificada: 3.600,00 Padrão: 1,33 Valor CUB: 1.329,24 VI.Construção R\$: 4.181.526,38

Preço de venda

Tipo da venda: Valor Solicitado Valor R\$: **6.000.000,00**

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nr.	Valor 1 (R\$)	Ff	VI.Construção	Valor 2 (R\$)	Área (m²)	R\$/m²	Cf	Cp	Ce	Ftr	Ft	Fa	Fc	Fextra	Limit	Hom.R\$/m²
Nº 01	Avenida Paulo Antunes Moreira, 2200					Informante: M. César Imóveis										Hom. Saneada: 198,65
	4.900.000,00	0,90	3.127.935,66	1.282.064,34	6.325,00	202,70	1,000	1,000	1,10	1,00	1,00	0,88	1,00	1,000	0,98	198,65
Nº 02	Rua Ursula Wiegand, s/nº					Informante: Corretor										Hom. Saneada: 217,71
	2.500.000,00	0,90	378.480,21	1.871.519,79	9.800,00	190,97	1,000	1,000	1,10	1,11	1,00	0,93	1,00	1,000	1,14	217,71
Nº 03	Avenida Paulo Antunes Moreira, s/nº					Informante: Metha Imóveis										Hom. Saneada: 143,28
	670.000,00	0,90	0,00	603.000,00	3.914,00	154,06	1,000	1,000	1,10	1,00	1,00	0,83	1,00	1,000	0,93	143,28
Nº 04	Avenida Ursula Wiegand, s/nº					Informante: Grupo General Imóveis										Hom. Saneada: 207,36
	5.191.504,20	0,90	0,00	4.672.353,78	28.841,69	162,00	1,000	1,000	1,10	1,11	1,00	1,07	1,00	1,000	1,28	207,36
Nº 05	Rua Maria Conceição, 101					Informante: DS Imóveis										Hom. Saneada: 186,36
	6.000.000,00	0,90	4.181.526,38	1.218.473,62	6.800,00	179,19	1,000	1,000	1,10	1,05	1,00	0,89	1,00	1,000	1,04	186,36

Grau de Precisão da estimativa de valor para tratamentos por fatores.

Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

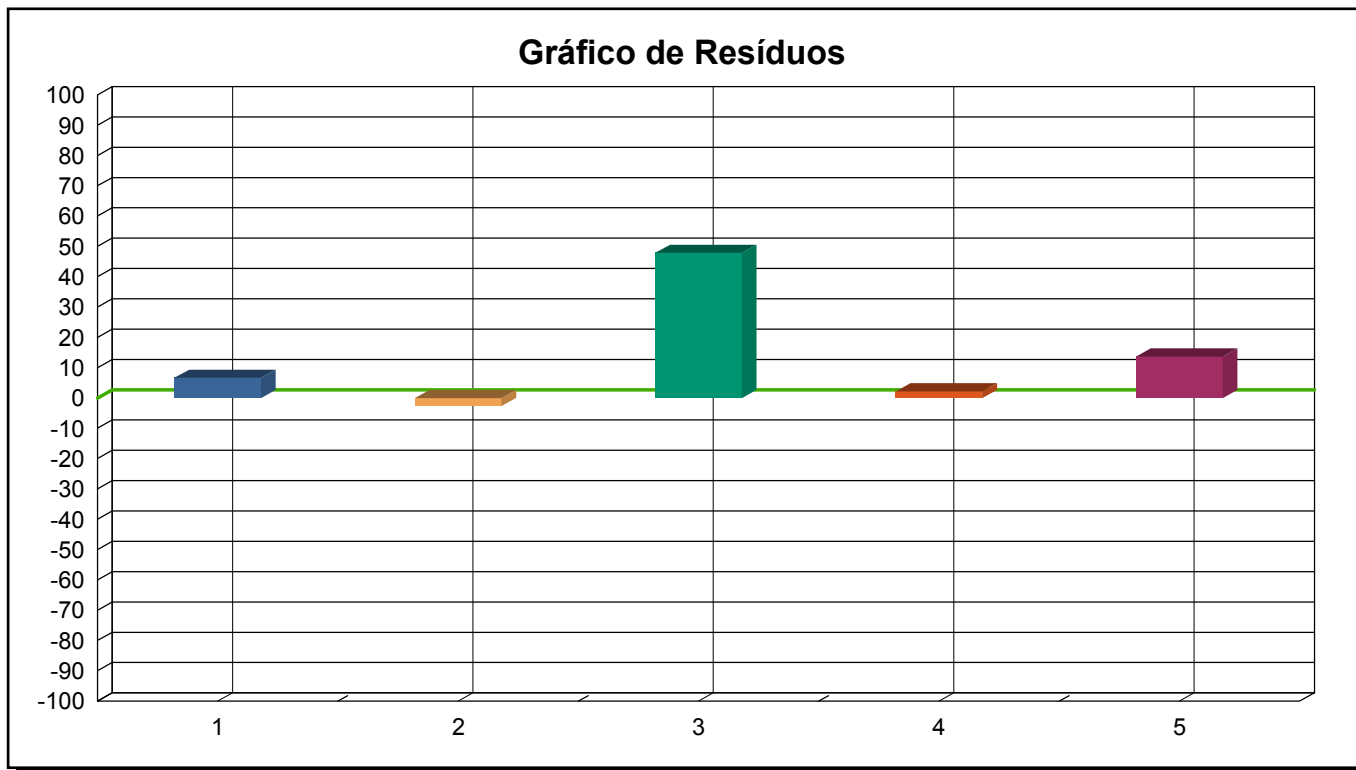
III	II	I
£30%	30% - 50%	> 50%

Intervalo de confiabilidade 20,00 %

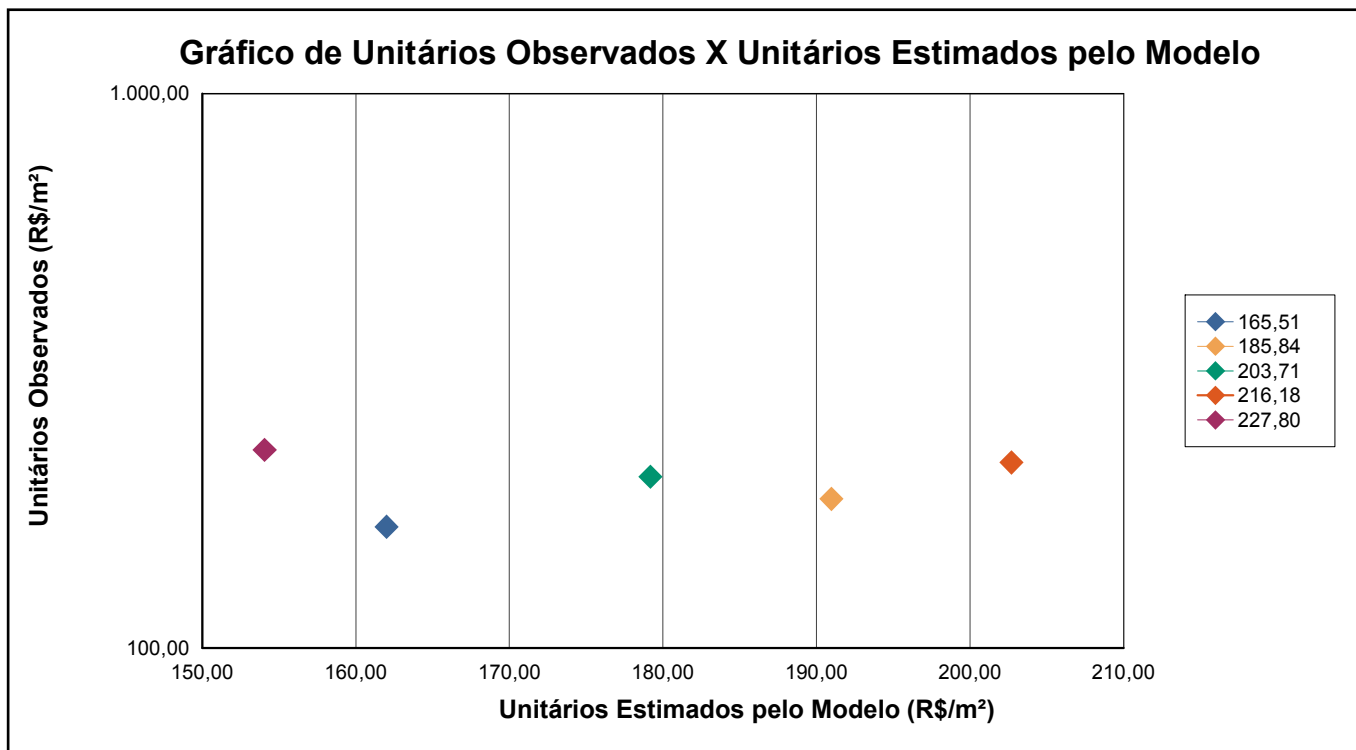
Grau de precisão III

Grau de fundamentação Grau I

Média aritmética	R\$	190,67
Limite superior	R\$	247,87
Limite inferior	R\$	133,47
Média saneada	R\$	190,67
Desvio padrão		28,89
Coefficiente de variação		15,15%
Total de elementos saneados		5
Total de elementos		5
t de Student		1,530
Intervalo de confiança		
Inferior	R\$	170,86 -0,10%
Superior	R\$	210,48 0,10%
VU Adotado	R\$	190,67
Terreno (17.364,69 x R\$ 190,67)	R\$	3.310.925,44
Valor das construções	R\$	2.766.926,65
Valor das benfeitorias	R\$	380.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	6.457.852,09
Valor de Mercado	R\$	6.457.900,00



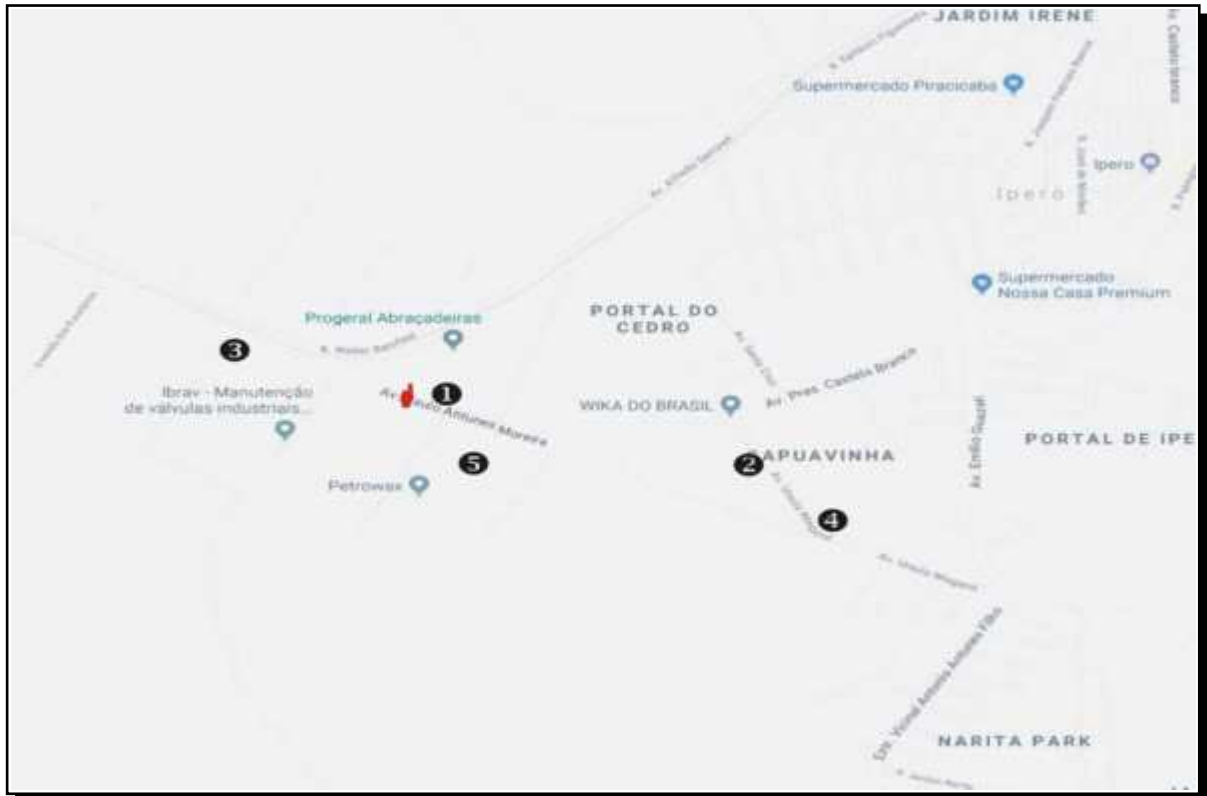
Nota: O gráfico acima representa o melhor resultado para os comparativos mais próximos do ponto 0.



Nota: O gráfico acima representa o melhor resultado para os comparativos agrupados por proximidade.

Anexos

Documentação fotográfica e croqui dos comparativos



Croqui de localização do imóvel



Documentação fotográfica do imóvel

FACHADA - IMÓVEL



FACHADA - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 4



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 4



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 2



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 2



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 2



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 2



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 2



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 7



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 7



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 7



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 7



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 7



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 3



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 3



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 3



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 3



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 6



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 6



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 6



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



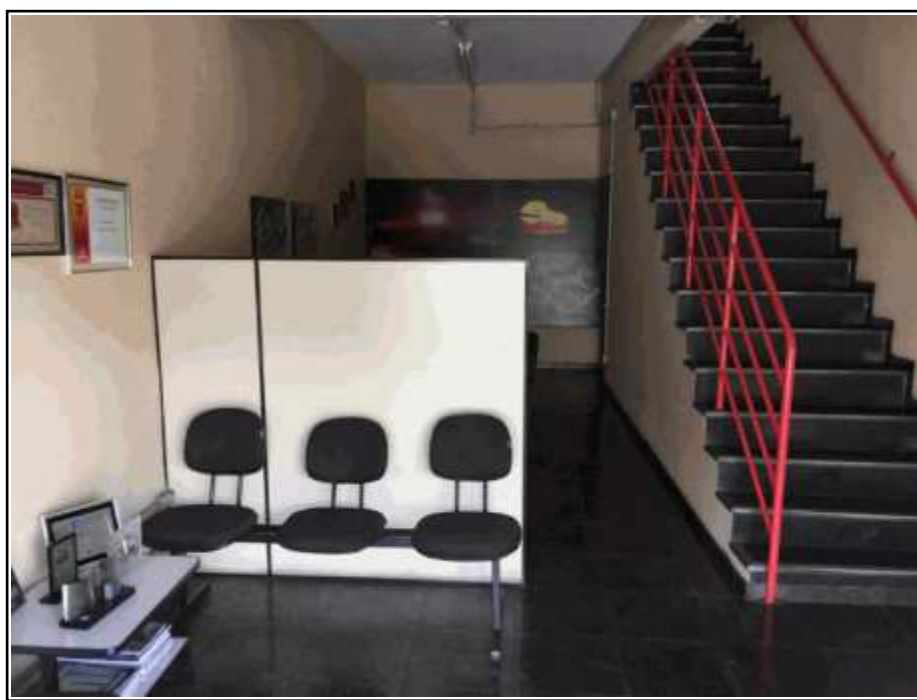
ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 1



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 10



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 8



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PRÉDIO 9



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 9



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 9



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 9



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 9



ASPECTO INTERNO - PRÉDIO 9



ASPECTO INTERNO - PAVIMENTAÇÃO



ASPECTO INTERNO - PAVIMENTAÇÃO



ASPECTO INTERNO - PAVIMENTAÇÃO



ASPECTO EXTERNO - IMÓVEL



ASPECTO PARCIAL - AV. PAULO A. MOREIRA - IMÓVEL À ESQUERDA




ASPECTO PARCIAL - RUA VALTER BARIFALDI - IMÓVEL À DIREITA



ASPECTO PARCIAL - AV. PAULO A. MOREIRA - IMÓVEL À DIREITA



Documentação



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº 4.832	MATRICULA Nº 4.832	15 de dezembro de 2011 Oficial <i>[assinatura]</i>	Fls. 01
-----------------------	---------------------------	---	------------

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO Nº 17, do Loteamento denominado "Industrial 1", situado na cidade de Iperó-SP, desta Comarca, com frente para a Avenida Paulo Antunes Moreira, lado par, com a área de 11.914,60m² (onze mil, novecentos e quatorze metros e sessenta decímetros quadrados), localizado à 151,60m (cento e cinquenta e um metros e sessenta centímetros) da esquina da Avenida Paulo Antunes Moreira com a Avenida 21 de Março, com as seguintes medidas e confrontações: mede 119,17m (cento e dezenove metros e dezessete centímetros) com rumo de 52°00'SE de frente para a Avenida Paulo Antunes Moreira, lado par; mede 105,30m (cento e cinco metros e trinta centímetros) do lado direito de quem da Avenida Paulo Antunes Moreira olha para o terreno, confrontando com o lote 16; do lado esquerdo de quem da Avenida Paulo Antunes Moreira olha para o terreno mede 93,78m (noventa e três metros e setenta e oito centímetros) confrontando com o lote 18, e 18,52m (dezoito metros e cinquenta e dois centímetros) com o rumo de 88°35'NE, confrontando com a Avenida Walter Barufaldi, lado par, distante 175,97m (cento e setenta e cinco metros e noventa e sete centímetros) da esquina da Avenida Walter Barufaldi e Avenida Paulo Antunes Moreira; mede 95,91m (noventa e cinco metros e noventa e um centímetros) nos fundos, confrontando com o lote 57. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 03.0046.0179.00.-

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 03 da Matrícula nº 3.127, datado de 15 de dezembro de 2011 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.-

PROPRIETÁRIO:- **MUNICÍPIO DE IPERÓ**, com sede à Avenida Santa Cruz nº 355, Centro, Iperó-SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 46.634.085/0001-60.-

Av.1.M. 4.832 - CONDIÇÃO
 Proceder-se a presente para constar que conforme artigo 2º da Lei Municipal nº 175 de 17 de março de 1998, por ocasião da doação, a área verde deverá corresponder a 10% (dez por cento) do imóvel.- Boituva, 15 de dezembro de 2011. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

[assinatura]

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Certifico e dou tã, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Certifico ainda, que os imóveis desta comarca, que abrange o município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição de Porto Feliz. - Boituva, data e hora abaixo indicadas.


[assinatura]

ANIETE CAMARGO ALVES FERNANDES - ESCRIVENTE SUBSTITUTA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E
 IPERÓ DE BOITUVA - SP
 Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello
 Oficial Registrador
 Aniete Camargo Alves Fernandes
 ESCRIVENTE SUBSTITUTA

Pag.: 001/002
 Certidão na última página

Rua Guilherme Primo, nº 165 - Centro - Boituva/SP - Tel.: (15) 3363-3033

 PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTOS IPTU 2017					DATAS DE VENCIMENTO			
					ÚNICA	VALORES		
INSCRIÇÃO CADASTRAL 03.0046.0179.00		REGISTRO 2622	ANO BASE 2017	EXERCÍCIO 2017	AVISO 2475	11/04/2017	28.265,43	
TESTADA PRINCIPAL 110,00	VALOR VENAL DO TERRENO 41.796,22	IMPOSTO TERRITORIAL 0,00	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA 169,54			11/04/2017	✓ 4.250,44	
ÁREA TERRENO 11.914,00	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 2.299.646,98	IMPOSTO PREDIAL 23.414,44	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO 5.985,00			11/05/2017	✓ 4.250,44	
ÁREA TERRITORIAL TRIBUTÁVEL (M2) 0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL 2.341.443,20	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA 0,00	TAXA DE EXPEDIENTE 15,61			12/06/2017	✓ 4.250,44	
ÁREA EDIFICADA 5.605,00	TX. DE CONSERVAÇÃO DE VIAS - R\$ 168,49	CIP - R\$ 0,00	VALOR TOTAL DO LANÇAMENTO ✓ 29.753,08			11/07/2017	✓ 4.250,44	
PROPRIETÁRIO IPERFOR INDUSTRIAL LTDA							11/08/2017	✓ 4.250,44
COMPROMISSÁRIO							11/09/2017	✓ 4.250,44
LOCAL DO IMÓVEL AV. PAULO ANTUNES MOREIRA - 02300, INDUSTRIAL ICEP: 18560-000 IPERÓ SP							11/10/2017	✓ 4.250,44
LOTE: SEM INFORMAÇÃO QUADRA:							8º	
LOCAL DE ENTREGA AV. PAULO ANTUNES MOREIRA nº, 02300 ZONA INDUSTRIAL IPERÓ-SP 18560-000								

LEI Nº 24/94

"AUTORIZA A DOAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL A FIRMA IPERFOR INDUSTRIAL LTDA".

MARCOS ANTONIO TADEU ANDRADE, Prefeito Municipal de Iperó no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga e sanciona a seguinte Lei:

ARTIGO 1º - Fica a Prefeitura Municipal de Iperó, autorizada a doar o imóvel abaixo caracterizado situado na Zona Industrial desta cidade, pertencente a municipalidade, para a "IPERFOR - Industrial Ltda", CGC nº 00.009.636/0001 Paulo Antunes Moreira, nº 2300 - Iperó - SP.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PARA A FIRMA "IPERFOR-INDUSTRIAL"

Uma área medindo **8.207,50 m²** de propriedade da Prefeitura Municipal, localizada na Zona Industrial desta cidade de Iperó, Estado de São Paulo, a qual tem a seguinte descrição: esta área localizada na Av. Paulo Antunes Moreira, nº 2300, tendo de frente para a mesma fazendo divisa a esquerda com a Vimadel Ind. Com. e Condições Ltda, medindo 90 m e com a Plásticos do Campo Ind. e Com. Ltda, medindo 105 m nos fundos com a Praderal Ind. de Artefatos Plásticos Ltda, medindo 105 m e com a Rua Valter Barilaid medindo 21,20m.

Art. 1º - A Doação será feita na Escritura Pública de Imóveis.

seis meses para início das operações industriais, mantendo um volume mínimo de 50 (cinquenta) empregados por turno, por um período de (5) cinco anos, sob pena de o Imóvel doado reverter ao Patrimônio Municipal, com as benfeitorias nele introduzidas, sem direito a retenção ou qualquer indenização.


139 - Incumbe o Executivo por seus Órgãos Competentes, a fiscalização dos cumprimentos dos encargos, bem como exigir comprovações da manutenção de número médio de empregados estabelecidos no art. 29.

140 - A Donatária só poderá alienar o imóvel desde que o adquirente se comprometa a cumprir as condições estabelecidas nesta Lei pelo período remanescente, além de se obrigar a manter o estabelecimento na atividade Industrial.

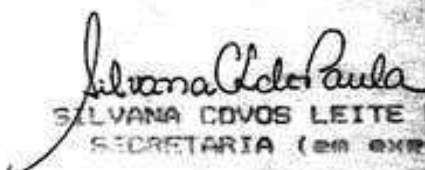
150 - As despesas decorrentes desta Lei, correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente.


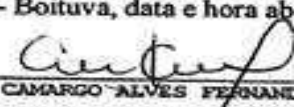
160 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ, 03 DE AGOSTO DE 1.994.


MARCOS ANTONIO TADEU ANDRADE
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada nesta Secretaria em 03 de agosto de 1.994.


SILVANA CDVOS LEITE DE PAULA
SECRETARIA (em exercício)

MATRICULA Nº 4.833	Comarca de Boituva Estado de São Paulo	REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP Livro 02 - Registro Geral	15 de dezembro de 2011 Oficial
		MATRICULA Nº 4.833	Fis. 01
IMÓVEL		LOTE DE TERRENO Nº 18, do Loteamento denominado "Industrial I", situado na cidade de Iperó-SP, desta Comarca, com frente para a Avenida Paulo Antunes Moreira, lado par, com a área de 5.450,09m ² (cinco mil, quatrocentos e cinquenta metros e nove decímetros quadrados), localizado na esquina da Avenida Paulo Antunes Moreira com a Avenida Walter Barufaldi, com as seguintes medidas e confrontações: mede 138,49m (cento e trinta e oito metros e quarenta e nove centímetros) entre os pontos 8A e 9A, com rumo de 50°21'NW de frente para a Avenida Paulo Antunes Moreira, lado par; mede 1,49m (um metro e quarenta e nove centímetros) entre os pontos 8A e 8B, com rumo de 24°29'NW na esquina das Avenidas Paulo Antunes Moreira e Walter Barufaldi; mede 93,78m (noventa e três metros e setenta e oito centímetros) entre os pontos 9A e 8D do lado direito de quem da Avenida Paulo Antunes Moreira olha para o terreno, confrontando com o lote 17; mede 75,79m (setenta e cinco metros e setenta e nove centímetros), entre os pontos 8B e 8C, com rumo de 72°52'SE e 100,18m (cem metros e dezoito centímetros) entre os pontos 8C e 8D, com rumo de 89°39'SE, de frente da Avenida Walter Barufaldi, lado par. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 03.0046.0001.00.-	
Livro 02 - Registro Geral		<p>TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 03 da Matrícula nº 3.127, datado de 15 de dezembro de 2011 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.-</p> <p>PROPRIETÁRIO:- MUNICÍPIO DE IPERÓ, com sede à Avenida Santa Cruz nº 355, Centro, Iperó-SP, inscrito no CNPJ/MF, sob nº 46.834.085/0001-60.-</p> <p>AV.1.M. 4.833:- CONDIÇÃO Procede-se a presente para constar que conforme artigo 2º da Lei Municipal nº 175 de 17 de março de 1998, por ocasião da doação, a área verde deverá corresponder a 10% (dez por cento) do Imóvel.- Boituva, 15 de dezembro de 2011. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-</p>	
			
		CERTIDÃO DE MATRÍCULA	
		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Certifico ainda, que os imóveis desta comarca, que abrange o município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição de Porto Feliz. - Boituva, data e hora abaixo indicadas.	
			
		ANIETE CAMARGO ALVES FERNANDES - ESCRIVENTE SUBSTITUTA	
		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BOITUVA - SP Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello OFICIAL REGISTRADOR Aniete Camargo Alves Fernandes ESCRIVENTE SUBSTITUTA	
		Pag.: 001/002 Certidão na última página	
Rua Guilherme Primo, nº 165 - Centro - Boituva/SP - Tel.: (15) 3363-3033			

Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116
 CNPJ 46.634.085/0001-00
 Avenida Santa Cruz, 355 - Fone: (15) 3266-1321
 CEP 18560-000 - IPERÓ - SP - e-mail: pmipero@terv.br



LEI N.º 492, DE 08 DE NOVEMBRO DE 2004.

"Autoriza doação de imóvel municipal à empresa que especifica"

MARCOS ANTONIO TADEU ANDRADE,
 Prefeito Municipal de Iperó, Estado de São Paulo,
 no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER QUE
 A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE
 SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

ARTIGO 1º - Fica a Prefeitura Municipal de Iperó autorizada a doar o imóvel abaixo caracterizado na Zona Industrial deste Município, pertencente a Municipalidade para a Empresa **IPERFOR INDUSTRIAL LTDA**, CNPJ 00.009.638/0001-93, Inscrição Estadual nº 358.004.623.113, com sede à Rua Av. Paulo Antunes Moreira, 2300, Distrito Industrial - Iperó/SP, com seu ramo industrial e comercial.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um terreno com área de 7.673,00 m², de propriedade Municipal, localizada com frente para a pista, nesta cidade e município de Iperó, comarca de Porto Feliz, a qual tem seguinte descrição:

Inicia-se na pista da Estrada Vicinal Iperó Tatui na altura do Km 4, medindo 79,00 m, deflete a esquerda 100,00m, com área remanescente, daí deflete a esquerda acompanhando a linha de Tráfego Ferroviário 203,00m, fazendo divisa com a Rua Projetada até o ponto de início desta descrição.

ARTIGO 2º - A Prefeitura Municipal de Iperó se obriga na escritura pública de doação de imóvel, além da apresentação da documentação de praxe exigida, e as operações industriais deverão ter início imediato, a contar da publicação desta Lei, ficando a empresa compromissada de ampliar seu quadro de funcionários.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica a Prefeitura Municipal de Iperó, autorizada a transferir desde já a posse da área constante do artigo 1º a **IPERFOR INDUSTRIAL LTDA**.

ARTIGO 3º - Incumbe ao executivo, por seus Órgãos competentes a fiscalização.



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, Km 116

CNPJ 46.634.085/0001-60

Avenida Santa Cruz, 355 - Fone PABX (0xx15) 3266-1321

CEP 18560-000 - IPERÓ - Estado de São Paulo

e-mail: pmipero@terra.com.br



ARTIGO 4º - A Donataria poderá alienar o imóvel sem autorização da Prefeitura.

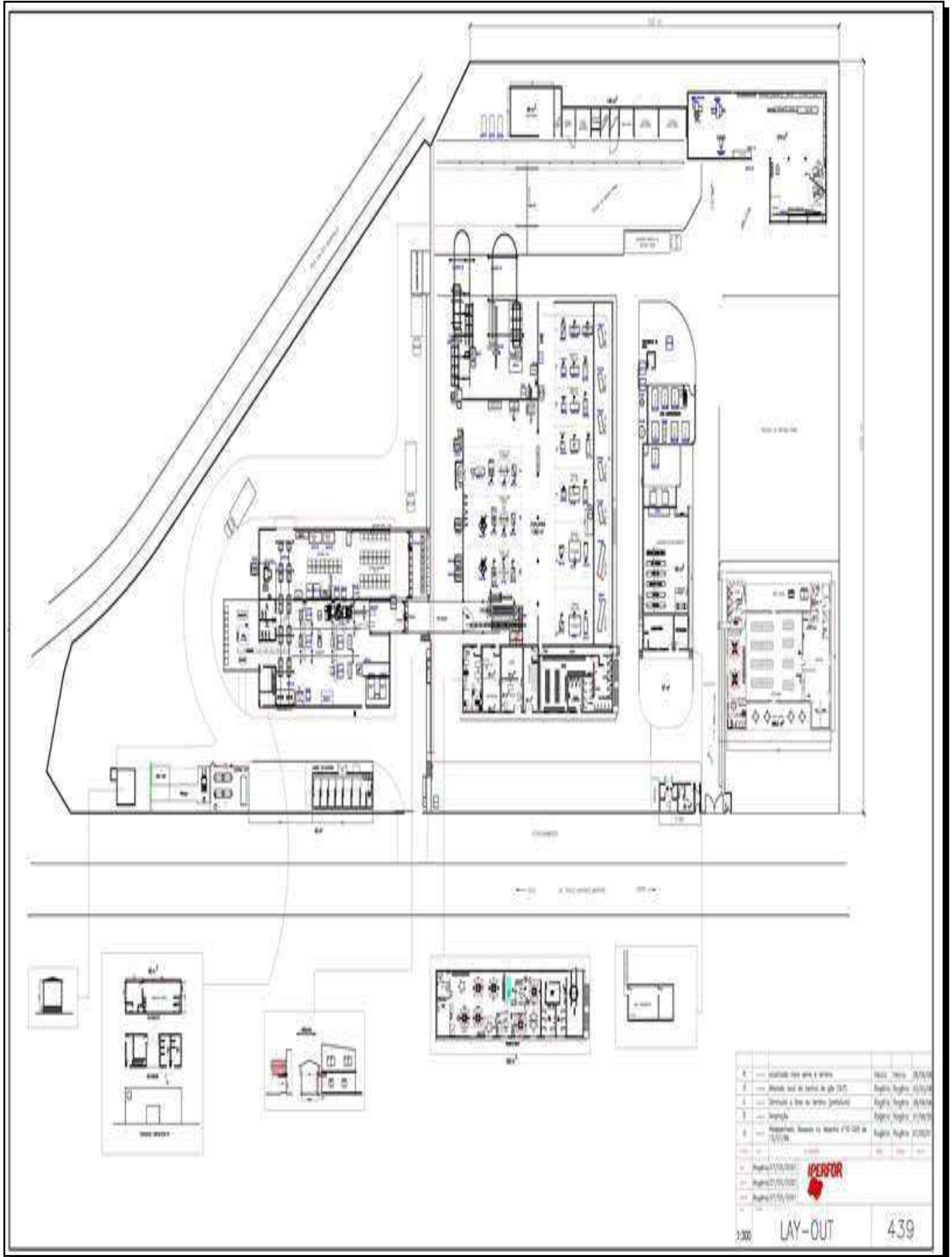
ARTIGO 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ, EM 08 DE NOVEMBRO DE 2004.

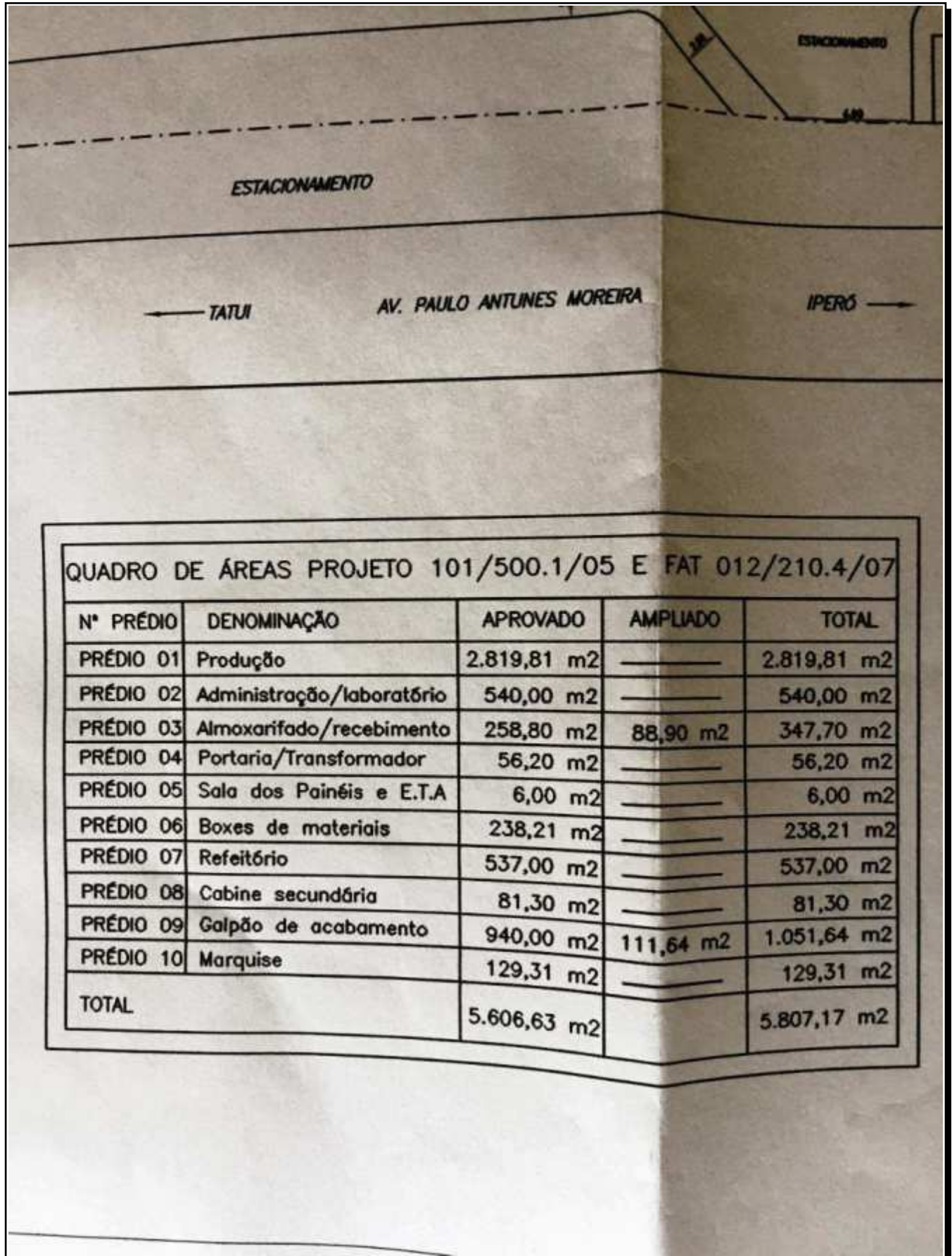

MARCOS ANTONIO TADEU ANDRADE
 Prefeito Municipal

Publicado nesta Secretaria em 08 de novembro de 2004.


LUCIANE CRISTINA NUNES CARDOSO
 Secretária



1	--- Estrutura em aço e concreto	10/01/04	10/01/04
2	--- Modelo 3D de fachada de vidro	10/01/04	10/01/04
3	--- Estrutura e laje de concreto armado	10/01/04	10/01/04
4	--- Instalação	10/01/04	10/01/04
5	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
6	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
7	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
8	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
9	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
10	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
11	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
12	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
13	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
14	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
15	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
16	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
17	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
18	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
19	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
20	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
21	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
22	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
23	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
24	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
25	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
26	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
27	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
28	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
29	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
30	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
31	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
32	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
33	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
34	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
35	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
36	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
37	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
38	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
39	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
40	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
41	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
42	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
43	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
44	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
45	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
46	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
47	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
48	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
49	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
50	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
51	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
52	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
53	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
54	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
55	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
56	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
57	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
58	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
59	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
60	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
61	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
62	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
63	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
64	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
65	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
66	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
67	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
68	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
69	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
70	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
71	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
72	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
73	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
74	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
75	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
76	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
77	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
78	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
79	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
80	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
81	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
82	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
83	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
84	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
85	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
86	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
87	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
88	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
89	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
90	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
91	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
92	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
93	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
94	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
95	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
96	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
97	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
98	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
99	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04
100	--- Instalação de sistemas P&M em 10/01/04	10/01/04	10/01/04



FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: MERCADO

Código: 21954	Data da Vistoria: 26/01/2018
Endereço: Avenida Paulo Antunes Moreira, 2100 - esquina com Rua 21 de Março	
Bairro: Distrito Industrial	
Município: Iperó	UF: SP

Valor de Mercado: R\$ 3.203.100,00 (três milhões e duzentos e três mil e cem reais)

GRAU =>

Fundamentação: I

Precisão: GRAU III

Foto da fachada



Croqui de localização



Zoneamento: Estritamente Industrial

Resumo das áreas (m²): Terreno: 11.396,87 Construção: 1.399,68

Diagnóstico de mercado:

Trata-se de imóvel localizado em região de médio padrão, com perfil de ocupação industrial, com comércio regional, com densidade demográfica média, com boa localização, reduzido fluxo de pedestres e médio fluxo de veículos, com fácil acesso e servido pelos meios normais de transportes.

Diante do acima exposto, considerando-se as características do imóvel, a média disponibilidade de imóveis similares, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel com comercialização a médio-longo prazo.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. METODOLOGIA APLICÁVEL

3. HISTÓRIA

4. DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

5. VALOR DO IMÓVEL

6. ENCERRAMENTO

7. ANEXOS

1 INTRODUÇÃO

Por solicitação de IPERFOR INDUSTRIAL LTDA, objetiva o presente trabalho a determinação do valor de mercado para o imóvel situado na Avenida Paulo Antunes Moreira, 2100 esquina com Rua 21 de Março - Distrito Industrial - Município de Iperó - SP.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, ações ou desapropriações que venham a influenciar os seus valores, pois tais verificações não foram realizadas por não serem de responsabilidade do avaliador.

2 METODOLOGIA APLICÁVEL

De acordo com o item 8.1.1 da norma NBR 14.653 - parte 1, a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Os procedimentos avaliatórios usuais, em conformidade com os itens 8.2, 8.3 e 8.4 da citada norma, estão descritos a seguir :

2.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados de mercado em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou negociados recentemente.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir a discrepância, dos elementos comparativos, através de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

O resultado comparativo de dados de mercado produz o melhor resultado devido ao cotejamento direto com o mercado, evitando processos indiretos ou involutivos.

2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Método analítico que consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção com custos diretos e indiretos e acrescentados ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o EVOLUTIVO é particularmente aplicável quando a propriedade avaliada compreende benfeitorias relativamente excepcionais ou especializadas, para as quais não há propriedades similares no mercado.

Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser calculado através do método comparativo direto de dados de mercado, o valor da benfeitoria por meio do Método da Quantificação do Custo e aplicando-se sobre este, o fator de comercialização.

2.3 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos, podendo também ser apropriado pelo custo unitário básico de construção.

2.4 MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

2.5 MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Neste critério o valor locativo é determinado pela aplicação de uma taxa sobre o valor do imóvel. É aplicado nos casos de imóveis isolados e atípicos para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

2.6 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.

O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

2.7 CRITÉRIO ADOTADO

No presente trabalho, dado às características do imóvel e em função da disponibilidade de dados confiáveis, optamos pela utilização do Método Evolutivo.

3 VISTORIA

De acordo com elementos obtidos na vistoria e em várias fontes, as características principais do objeto de avaliação são as seguintes:

3.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOGRADOURO

O trecho em estudo possui as seguintes características:

Logradouro Avenida Paulo Antunes Moreira: de pavimentação asfáltica, com mão dupla de direção, traçado retilíneo e aproximadamente 20m de largura.

Logradouro Rua 21 de Março: de pavimentação asfáltica, com mão dupla de direção, traçado retilíneo e aproximadamente 15m de largura.

3.1.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região caracteriza-se por ocupação industrial.

3.1.2 SERVIÇOS PÚBLICOS

A região possui os serviços públicos disponíveis, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de águas pluviais, iluminação pública, rede de telefone, pavimentação, guias e sarjetas, limpeza urbana, transporte coletivo, passeio público.

3.1.3 ZONEAMENTO

O local de implantação do imóvel é classificado como Zona Estritamente Industrial.

3.2 IMÓVEL

Trata-se de imóvel localizado na Avenida Paulo Antunes Moreira, 2100 esquina com Rua 21 de Março - Distrito Industrial - Município de Iperó - SP, com as seguintes características:

3.2.1 TERRENO

O imóvel possui topografia plana, superfície seca, com 02 frentes, cujas descrições dos limites e confrontações constam na documentação apresentada (anexa).

3.2.2 CONSTRUÇÕES

Denominação - Edificação

Divisão interna:

térreo: portaria com sanitário, 02 sanitários, 02 salas, 02 vestiários, copa, sala do servidor, metrologia e área de produção / mezanino: sala de treinamento.

Acabamentos:

Pisos: cerâmico, cimentado, concreto de alta resistência e plurigoma.

Paredes: bloco aparente, massa, massa corrida com pintura à óleo, massa desempenada com pintura à látex, pintura e revestimento cerâmico .

Tetos: laje com pintura, telha fibrocimento e telha metálica.

Esquadrias: ferro e madeira.

Classe: industrial

Tipo de imóvel: galpão

Padrão construtivo: simples médio

Idade: 30 anos

Idade Referencial: 60 anos

Conservação: reparos simples

3.2.3 BENFEITORIAS

- pavimentação de pátio e áreas de circulação;
- galerias de águas pluviais;
- sistema de combate à incêndio;
- fechamento perimetral.

4 DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

4.1 TERRENO

De acordo com Matrícula nº 4.830 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Boituva - SP, temos:

Área Total	=	11.396,67 m ²
------------	---	--------------------------

De acordo com IPTU / 2017, temos:

Área Total	=	11.396,00 m ²
------------	---	--------------------------

4.2 CONSTRUÇÕES

De acordo com IPTU / 2017, temos:

Área Total	=	1.388,30 m ²
------------	---	-------------------------

De acordo com Projeto Arquitetônico, temos:

Área Total	=	1.399,68 m ²
------------	---	-------------------------

5 VALOR DO IMÓVEL

5.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Foi determinado para o terreno o valor unitário:

Vu = R\$ 198,49 / m², sendo seu valor total dado por:

VT = S x Vu, onde:

S = área total do terreno = 11.396,87 m²

Vu = valor unitário = R\$ 198,49 / m²

Temos então:

VT = 11.396,87 m² x R\$ 198,49 / m²

VT = R\$ 2.262.164,73

5.2 CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

. Índice CUB - São Paulo / = R\$ 1.329,24/m²

O valor das construções será calculado por:

VC = S x Vu x F. Pd. x Foc x FAC, onde:

S = área total construída
 Vu = valor unitário
 F. Pd. = fator de ajuste de padrão
 Foc = fator de obsolescimento
 FAC = fator de ajuste comercial

O valor da construção, encontra-se na tabela abaixo:

Edificação	Tipo de imóvel	Área	VU (R\$ / m ²)	F.Pd	Foc	FAC	Valor (R\$)
Edificação							
industrial	galpão	1.399,68	1.329,24	0,730	0,610	1,000	815.906,96
Total:		1.399,68					815.906,96

5.3 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Será adotada uma verba de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).

5.4 VALOR DO IMÓVEL

VALOR DE MERCADO

Valor do Terreno	Valor das Construções	Valor das Benfeitorias
2.262.164,73	815.906,96	125.000,00

+

+

Valor de Mercado:	3.203.071,69	(três milhões e duzentos e três mil e setenta e um reais e sessenta e nove centavos)
Valor Arredondado:	3.203.100,00	(três milhões e duzentos e três mil e cem reais)

5.5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de imóvel localizado em região de médio padrão, com perfil de ocupação industrial, com comércio regional, com densidade demográfica média, com boa localização, reduzido fluxo de pedestres e médio fluxo de veículos, com fácil acesso e servido pelos meios normais de transportes.

Diante do acima exposto, considerando-se as características do imóvel, a média disponibilidade de imóveis similares, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel com comercialização a médio-longo prazo.

6 ENCERRAMENTO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

São Paulo, 30 de Janeiro de 2018



LVN Engenharia e Avaliações Ltda.
CREA - 1009841

NOTA: O presente Laudo de Avaliação é composto de 15 páginas, todas devidamente rubricadas, sendo esta última página assinada e anexos.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Para que os valores pesquisados sejam comparáveis ao imóvel avaliando, fez-se necessário aplicar-se um processo de homogeneização, segundo critérios técnicos específicos para cada caso. Os fatores mais influentes em geral são:

Ff = FATOR FONTE

Utilizado para descontar a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios).

Cf = COEFICIENTE FRENTE

Utilizado para considerar a influência da frente equivalente do terreno no valor unitário, dado pela relação entre esta e as dos comparativos.

Cp = COEFICIENTE PROFUNDIDADE

Utilizado para considerar a influência da profundidade equivalente do terreno no valor unitário, dado pela relação entre esta e as dos comparativos.

Ce = COEFICIENTE DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS

Utilizado para considerar a influência da esquina ou múltiplas frentes no valor unitário.

Ftr = FATOR TRANSPOSIÇÃO

Utilizado para considerar a influência da localização dos imóveis no valor unitário.

Ft = FATOR TOPOGRAFIA

Utilizado para considerar a influência da topografia no valor unitário, dado pela relação entre os respectivos fatores do avaliando e dos comparativos.

Fa = FATOR ÁREA

Utilizado para corrigir distorções entre as áreas de maior e menor dimensão e sua influência no valor unitário.

$$Ca = (Ac / Aa)^n$$

se diferença entre as áreas maior que 30% > n = 0,125

se diferença entre as áreas menor que 30% > n = 0,25

Fc = FATOR DE CONSISTÊNCIA DE TERRENO

Utilizado para considerar a influência da consistência do terreno no valor unitário, dado pela relação entre os respectivos fatores do avaliando e dos comparativos.

SITUAÇÃO PARADIGMA

Informações Básicas

Endereço:	Avenida Paulo Antunes Moreira, 2100 - esquina com Rua 21 de Março		Situação:	02 frentes
Bairro:	Distrito Industrial	Município:	Iperó	UF: SP
Classe:	Terreno	Tipo:	Sem benfeitorias	Índice: 100,000

Dimensões e Características

Área total:	11.396,870	Testada:		
Profundidades:	Mínima:	Máxima:	Equivalente: 0	Item específico: 100,00
Topografia:	Plana			Índice: 1,000
Superfície:	Seca			Índice: 1,000

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 01 - Endereço do imóvel

Informante:	M. César Imóveis	Nome:	César
DDD:	11	Telefone:	991597510

Endereço:	Avenida Paulo Antunes Moreira, 2200		
Bairro:	Distrito Industrial	Uf:	SP
Cidade:	Iperó		

Dimensões e características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	Plana		
Área total:	6.325,00	Testada:	Prof. equivalente:		
Superfície:	Seca	Índice:	100,00	Fator extra:	100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Classe:	Industrial	Tipo:	Galpão	Padrão:	Simplex máximo				
Idade:	30	Idade referencial:	60						
Conservação:	Reparos simples								
K:	0,51	Ie/Ir:	0,50	R:	0,20	Foc:	0,61	Fac:	1,00
Área edificada:	4.025,00	Padrão:	0,96	Valor CUB:	1.329,24	VI.Construção R\$:	3.127.935,66		

Preço de venda

Tipo da venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	4.900.000,00
----------------	------------------	------------	---------------------

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 03 - Endereço do imóvel

Informante:	Metha Imóveis	Nome:	Hector
DDD:	15	Telefone:	3263-2147

Endereço:	Avenida Paulo Antunes Moreira, s/n		
Bairro:	Distrito Industrial	Uf:	SP
Cidade:	Iperó		

Dimensões e características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	Plana		
Área total:	3.914,00	Testada:	Prof. equivalente:		
Superfície:	Seca	Índice:	100,00	Fator extra:	100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Imóvel não possui benfeitorias.

Preço de venda

Tipo da venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	670.000,00
----------------	------------------	------------	-------------------

Observação:
construção sem valor comercial.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nr.	Valor 1 (R\$)	Ff	VI.Construção	Valor 2 (R\$)	Área (m²)	R\$/m²	Cf	Cp	Ce	Ftr	Ft	Fa	Fc	Fextra	Limit	Hom.R\$/m²
Nº 01	Avenida Paulo Antunes Moreira, 2200					Informante: M. César Imóveis										Hom. Saneada: 208,78
	4.900.000,00	0,90	3.127.935,66	1.282.064,34	6.325,00	202,70	1,000	1,000	1,10	1,00	1,00	0,93	1,00	1,000	1,03	208,78
Nº 02	Rua Ursula Wiegand, s/nº					Informante: Corretor										Hom. Saneada: 223,43
	2.500.000,00	0,90	378.480,21	1.871.519,79	9.800,00	190,97	1,000	1,000	1,10	1,11	1,00	0,96	1,00	1,000	1,17	223,43
Nº 03	Avenida Paulo Antunes Moreira, s/n					Informante: Metha Imóveis										Hom. Saneada: 149,44
	670.000,00	0,90	0,00	603.000,00	3.914,00	154,06	1,000	1,000	1,10	1,00	1,00	0,87	1,00	1,000	0,97	149,44
Nº 04	Avenida Ursula Wiegand, s/nº					Informante: Grupo General Imóveis										Hom. Saneada: 215,46
	5.191.504,20	0,90	0,00	4.672.353,78	28.841,69	162,00	1,000	1,000	1,10	1,11	1,00	1,12	1,00	1,000	1,33	215,46
Nº 05	Rua Maria Conceição, 101					Informante: DS Imóveis										Hom. Saneada: 195,32
	6.000.000,00	0,90	4.181.526,38	1.218.473,62	6.800,00	179,19	1,000	1,000	1,10	1,05	1,00	0,94	1,00	1,000	1,09	195,32

Grau de Precisão da estimativa de valor para tratamentos por fatores.

Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

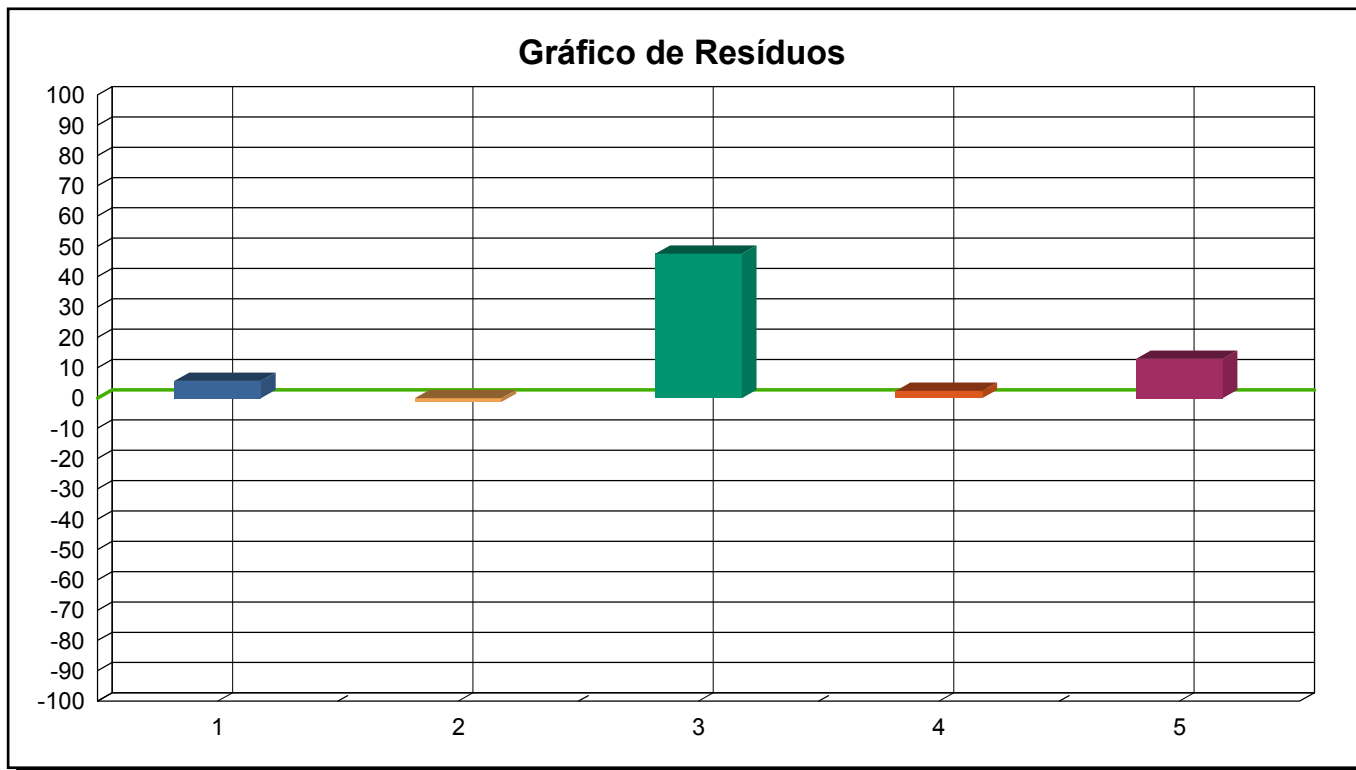
III	II	I
£30%	30% - 50%	> 50%

Intervalo de confiabilidade 20,00 %

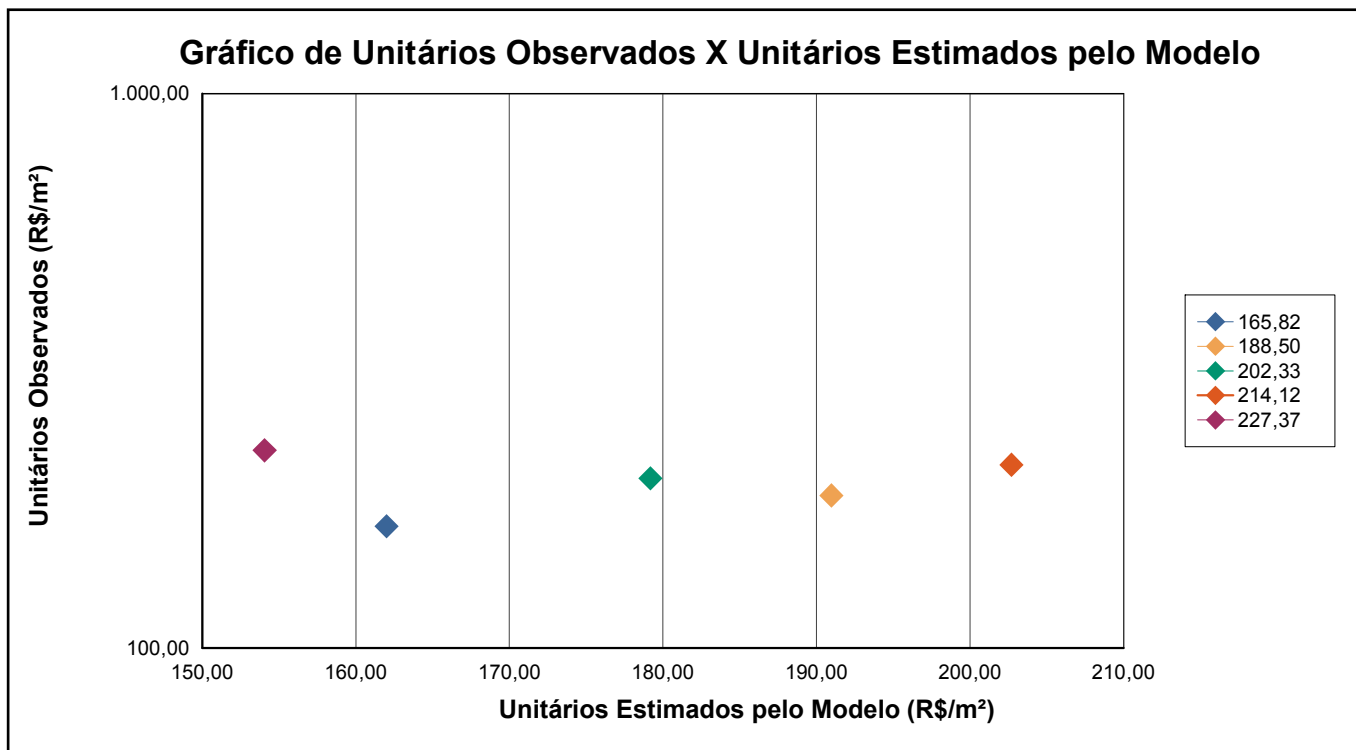
Grau de precisão III

Grau de fundamentação Grau I

Média aritmética	R\$	198,49
Limite superior	R\$	258,04
Limite inferior	R\$	138,94
Média saneada	R\$	198,49
Desvio padrão		29,29
Coefficiente de variação		14,76%
Total de elementos saneados		5
Total de elementos		5
t de Student		1,530
Intervalo de confiança		
Inferior	R\$	178,41
Superior	R\$	218,57
VU Adotado	R\$	198,49
Terreno (11.396,87 x R\$ 198,49)	R\$	2.262.164,73
Valor das construções	R\$	815.906,96
Valor das benfeitorias	R\$	125.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	3.203.071,69
Valor de Mercado	R\$	3.203.100,00



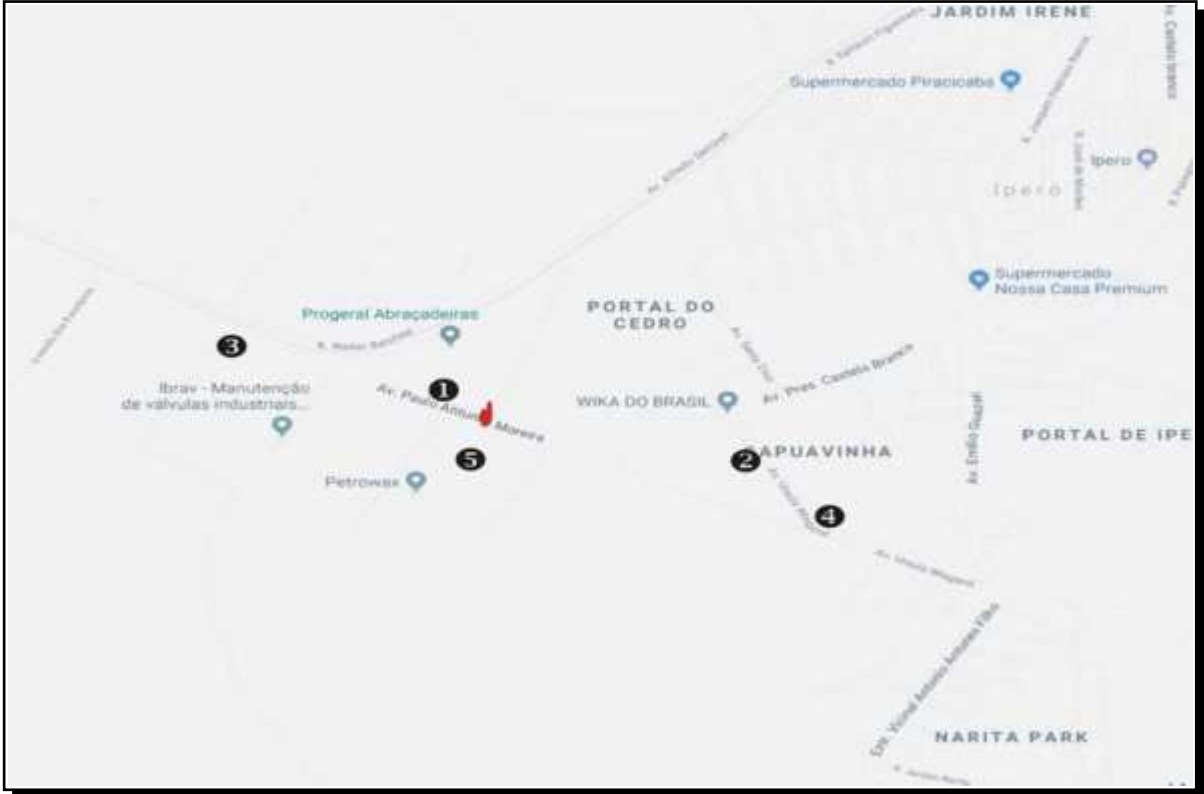
Nota: O gráfico acima representa o melhor resultado para os comparativos mais próximos do ponto 0.



Nota: O gráfico acima representa o melhor resultado para os comparativos agrupados por proximidade.

Anexos

Documentação fotográfica e croqui dos comparativos



Croqui de localização do imóvel



Documentação fotográfica do imóvel

FACHADA - IMÓVEL



FACHADA - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - FACHADA - PORTARIA



ASPECTO INTERNO - FACHADA - GALPÃO



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO INTERNO - IMÓVEL



ASPECTO EXTERNO - IMÓVEL



ASPECTO EXTERNO - IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO



ASPECTO EXTERNO - IDENTIFICAÇÃO LOGRADOURO




ASPECTO PARCIAL - AV. PAULO A. MOREIRA - IMÓVEL À DIREITA



ASPECTO PARCIAL - RUA 21 DE MARÇO - IMÓVEL À ESQUERDA



Documentação



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">MATERICULANº 4.830</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Comarca de Boituva Estado de São Paulo</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Livro 02 - Registro Geral</p>	<p>MATRÍCULA Nº 4.830</p>	<p>15 de dezembro de 2011</p> <p>Oficial <i>[assinatura]</i></p>	<p>Fis. 01</p>
--	----------------------------------	--	----------------

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO Nº 15, do Loteamento denominado "Industrial I", situado na cidade de Iperó-SP, desta Comarca, com frente para a Avenida Paulo Antunes Moreira, lado par, com a área de 11.396,67m² (onze mil, trezentos e noventa e seis metros e sessenta e sete décimos quadrados), localizado na esquina da Avenida Paulo Antunes Moreira com a Avenida 21 de Março, com as seguintes medidas e confrontações: mede 96,30m (noventa e seis metros e trinta centímetros) com rumo de 52°00'SE de frente para a Avenida Paulo Antunes Moreira, lado par; mede 117,53m (cento e dezessete metros e cinquenta e três centímetros) de frente para a Avenida 21 de Março, lado ímpar; mede 118,86m (cento e dezoito metros e oitenta e seis centímetros) do lado esquerdo de quem da Avenida Paulo Antunes Moreira, olha para o terreno, confrontando com os lotes 16 na medida de 105,47m (cento e cinco metros e quarenta e sete centímetros) e 57 na medida de 13,39m (treze metros e trinta e nove centímetros); mede 96,48m (noventa e seis metros e quarenta e oito centímetros) nos fundos, confrontando com o lote 49B. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 03.0046.0344.00.-

TÍTULO ANTERIOR:- Registro, nº 03 da Matrícula nº 3.127, datado de 15 de dezembro de 2011 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.-

PROPRIETÁRIO:- **MUNICÍPIO DE IPERÓ**, com sede à Avenida Santa Cruz nº 355, Centro, Iperó-SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 46.634.085/0001-60.-

Av.1.M. 4.830:- **CONDICÃO**
Procede-se a presente para constar que conforme artigo 2º da Lei Municipal nº 175 de 17 de março de 1998, por ocasião da doação, a área verde deverá corresponder a 10% (dez por cento) do imóvel. Boituva, 15 de dezembro de 2011. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

[assinatura]

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Certifico ainda, que os imóveis desta comarca, que abrange o município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição de Porto Feliz. - Boituva, data e hora abaixo indicadas.

[assinatura]

ANIETE CAMARGO ALVES FERNANDES - ESCRIVENTE SUBSTITUTA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BOITUVA - SP
Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello
OFICIAL REGISTRADOR
Aniete Camargo Alves Fernandes
ESCRIVENTE SUBSTITUTA

Pag.: 001/002
Certidão na última página

Rua Guilherme Primo, nº 165 - Centro - Boituva/SP - Tel.:(15) 3363-3033



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, km 116

CNPJ 46.634.085/0001-60

Avenida Santa Cruz, 355 – Fone PABX 3266-1321

CEP 18560-000 – IPERÓ – Estado de São Paulo

LEI N.º 496, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2004.

**"Autoriza doação de imóvel municipal à
empresa que especifica"**

MARCOS ANTONIO TADEU ANDRADE,
Prefeito Municipal de Iperó, Estado de São Paulo,
no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER QUE
A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE
SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

ARTIGO 1º - Fica a Prefeitura Municipal de Iperó autorizada a doar o imóvel abaixo caracterizado na Zona Industrial deste Município, pertencente a Municipalidade para a Empresa **IPERFOR INDUSTRIAL LTDA**, CNPJ 00.009.638/0001-93, Inscrição Estadual nº 358.004.623.113, com sede à Rua Av. Paulo Antunes Moreira, 2300, Distrito Industrial - Iperó/SP, com seu ramo industrial e comercial.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um terreno com área de 12.500,00 m², de propriedade Municipal, localizada com frente para a Avenida Paulo Antunes Moreira, nesta cidade e município de Iperó, comarca de Porto Feliz, a qual tem a seguinte descrição:

Inicia-se na Avenida Paulo Antunes Moreira e segue em linha reta medindo 96,75m, do lado direito de quem da rua olha medindo 129,20m, fazendo divisa com a Rua Projetada, nos fundos medindo 96,75m fazendo divisa com a Firma "Necto" e de outro lado esquerdo de quem da rua olha medindo 129,20m, fazendo divisa com a Rua Projetada até o ponto de início desta descrição, que é a Avenida Paulo Antunes Moreira.

ARTIGO 2º - A Empresa se obriga na escritura pública de doação de imóvel, além da apresentação da documentação de praxe exigida, a dar início as operações industriais imediatamente após a publicação desta Lei, ficando a mesma compromissada de ampliar seu quadro de funcionários.

PARÁGRAFO ÚNICO – Fica a Prefeitura Municipal de Iperó, autorizada a transferir desde já a posse da área constante do artigo 1º a **IPERFOR INDUSTRIAL LTDA**.

ARTIGO 3º - Incumbe ao executivo, por seus Órgãos competentes a fiscalização.



Prefeitura Municipal de Iperó

Acesso Rodovia Castelo Branco, km 116

CNPJ 46.634.085/0001-60

Avenida Santa Cruz, 355 – Fone PABX 3266-1321

CEP 18560-000 – IPERÓ – Estado de São Paulo

ARTIGO 4º - A Donatária não poderá alienar o imóvel sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.


ARTIGO 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

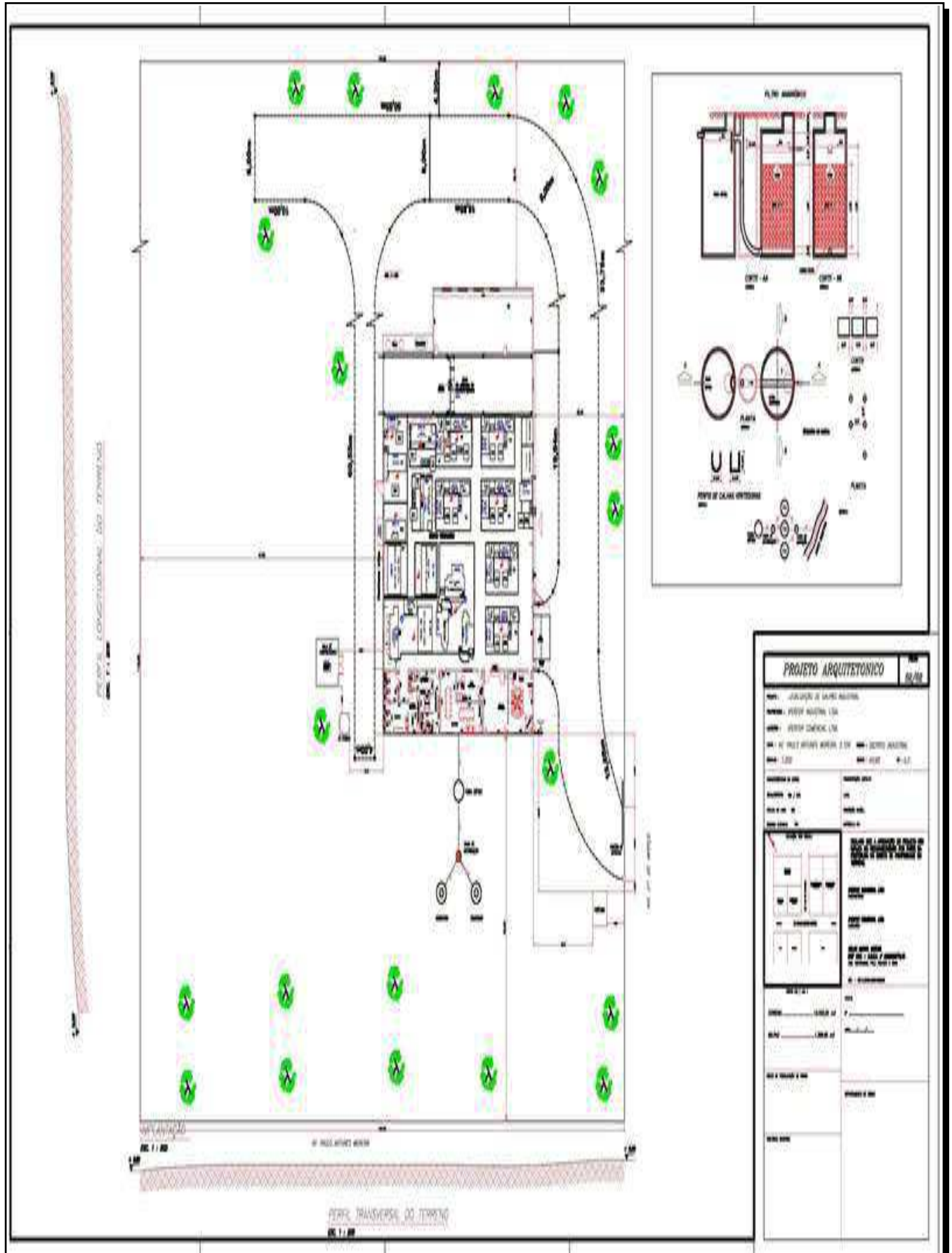
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ, EM 28 DE DEZEMBRO DE 2004.

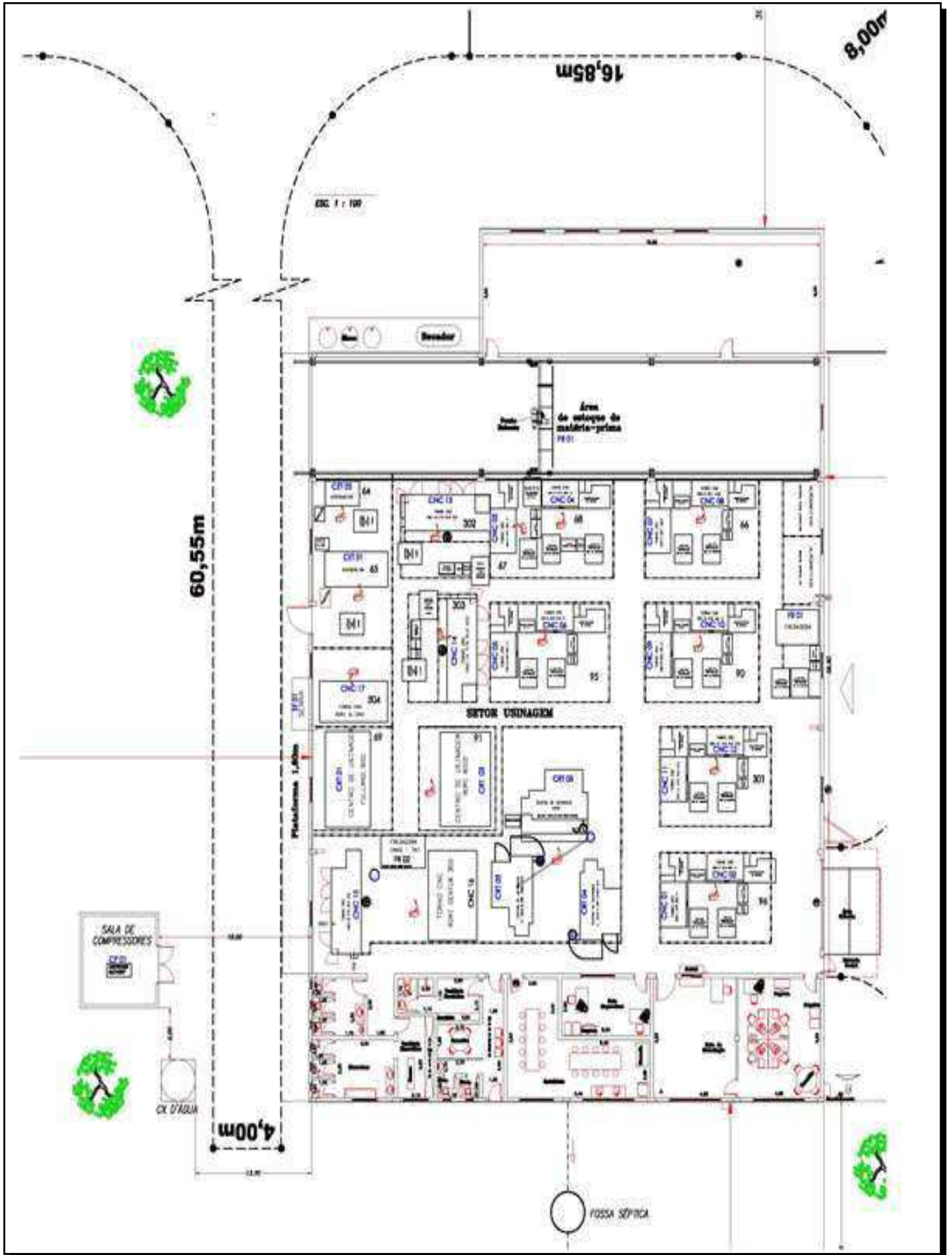

MARCOS ANTONIO TADEU ANDRADE
Prefeito Municipal

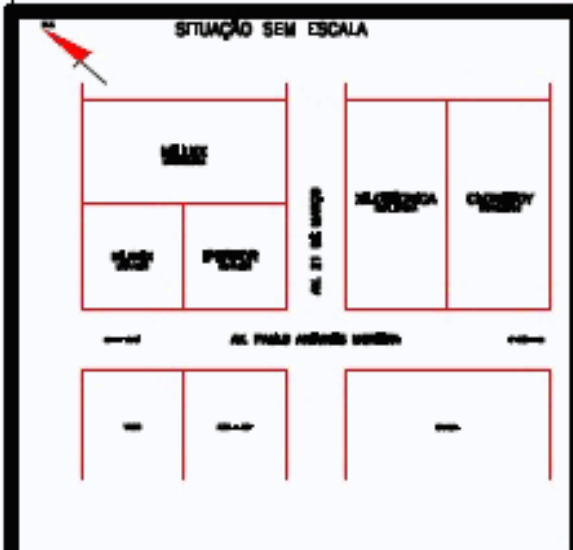
Publicado nesta Secretaria em 28 de dezembro de 2004.



LUCIANE CRISTINA NUNES CARDOSO
Secretária

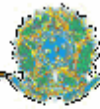
 PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTOS IPTU 2017						DATAS DE VENCIMENTO	
						ÚNICA	VALORES
INSCRIÇÃO CADASTRAL 03.0046.0344.00	REGISTRO 2624	ANO BASE 2017	EXERCÍCIO 2017	AVISO 2477 ^{1º}		11/04/2017	7.074,78
TESTADA PRINCIPAL 97,00	VALOR VENAL DO TERRENO 45.975,84	IMPOSTO TERRITORIAL 0,00	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA 149,52			11/04/2017	✓ 1.063,89
ÁREA TERRENO 11.396,00	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 519.127,80	IMPOSTO PREDIAL 5.651,03	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO 1.482,46			11/05/2017	✓ 1.063,89
ÁREA TERRITORIAL TRIBUTÁVEL (M2) 0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL 565.103,64	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA 0,00	TAXA DE EXPEDIENTE 15,61			12/06/2017	✓ 1.063,89
ÁREA EDIFICADA 1.388,30	TX DE CONSERVAÇÃO DE VIAS - R\$ 148,61	CIP - R\$ 0,00	VALOR TOTAL DO LANÇAMENTO ✓ 7.447,23			11/07/2017	✓ 1.063,89
PROPRIETÁRIO							
IPERFOR INDUSTRIAL LTDA						11/08/2017	✓ 1.063,89
COMPROSSÁRIO							
						11/09/2017	✓ 1.063,89
LOCAL DO IMÓVEL AV. PAULO ANTUNES MOREIRA - 02100, INDUSTRIAL ICEP: 18560-000 IPERÓ SP						11/10/2017	✓ 1.063,89
LOTE: SEM INFORMAÇÃO QUADRA:							
LOCAL DE ENTREGA AV. PAULO ANTUNES MOREIRA n°, 02100 ZONA INDUSTRIAL IPERÓ-SP 18560-000							





<h1>PROJETO ARQUITETONICO</h1>		FOLHA: 02/02
PROJETO : <i>LEGALIZAÇÃO DE GALPÃO INDUSTRIAL</i> PROPRIETÁRIO : <i>IPERFOR INDUSTRIAL LTDA.</i> LOCATÁRIO : <i>IPERFOR COMERCIAL LTDA.</i> LOCAL : <i>AV. PAULO ANTUNES MOREIRA, 2.100</i> BARRIO : <i>DISTRITO INDUSTRIAL</i> ESCALAS : <i>1:200</i> CIDADE : <i>IPERÓ</i> UF. : <i>S.P.</i>		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL ÁGUA/ESGOTO: <i>SIM / NÃO</i> COLETA DE LIXO: <i>SIM</i> ENERGIA ELÉTRICA: <i>SIM</i>	PAVIMENTAÇÃO: <i>ASFALTO</i> LOTE: INSCRIÇÃO MUNIC.: MATRÍCULA Nº:	
<div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">SITUAÇÃO SEM ESCALA</p>  </div>	<p>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p> <p><i>IPERFOR INDUSTRIAL LTDA</i> PROPRIETÁRIO</p> <p><i>IPERFOR COMERCIAL LTDA</i> LOCATÁRIO</p> <p>HELON AMARAL MORAES ENGº CIVIL - C.R.E.A. nº 0800920774/D ENG. RESPONSÁVEL PELO PROJETO E OBRA</p> <p>ART. - 8210.2005.0505458906</p>	
<p style="text-align: center;">ÁREAS EM (m²)</p> <p><i>TERRENO.....12.500,00 m²</i></p> <p><i>GALPAO1.399,68 m²</i></p>	I.N.S.S. Nº _____ DATA ____/____/____	
SETOR DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS	DEPARTAMENTO DE OBRAS	

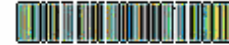
<h1>PROJETO ARQUITETONICO</h1>		FOLHA: 02/02
PROJETO : <i>LEGALIZAÇÃO DE GALPÃO INDUSTRIAL</i> PROPRIETÁRIO : <i>IPERFOR INDUSTRIAL LTDA.</i> LOCATÁRIO : <i>IPERFOR COMERCIAL LTDA.</i> LOCAL : <i>AV. PAULO ANTUNES MOREIRA, 2.100</i> BARRIO : <i>DISTRITO INDUSTRIAL</i> ESCALAS : <i>1:200</i> CIDADE : <i>IPERÓ</i> UF. : <i>S.P.</i>		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL ÁGUA/ESGOTO: <i>SIM / NÃO</i> COLETA DE LIXO: <i>SIM</i> ENERGIA ELÉTRICA: <i>SIM</i>	PAVIMENTAÇÃO: <i>ASFALTO</i> LOTE: INSCRIÇÃO MUNIC.: MATRÍCULA Nº:	
<div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">SITUAÇÃO SEM ESCALA</p>  </div>	<p>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p> <p><i>IPERFOR INDUSTRIAL LTDA</i> PROPRIETÁRIO</p> <p><i>IPERFOR COMERCIAL LTDA</i> LOCATÁRIO</p> <p>HELON AMARAL MORAES ENGº CIVIL - C.R.E.A. nº 0800920774/D ENG. RESPONSÁVEL PELO PROJETO E OBRA</p> <p>ART. - 8210.2005.0505458906</p>	
<p style="text-align: center;">ÁREAS EM (m²)</p> <p><i>TERRENO.....12.500,00 m²</i></p> <p><i>GALPAO1.399,68 m²</i></p>	I.N.S.S. Nº _____ DATA ____/____/____	
SETOR DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS	DEPARTAMENTO DE OBRAS	



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 000000597915
INDIVIDUAL



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: **ANA REGINA NOGUEIRA ARENAS**
Registro Nacional: **ARR1175** Titulação Profissional: **Engenheira Urbanista**

2. DADOS DO CONTRATO

Empresa: **IFERFOR IND LTDA**
CNPJ: **000005979003-92** Valor Contratado: **R\$ 1.000,00**
CNPJ: **10361100-2/024**
Tipo de Contrato: **Pessoa jurídica do direito privado**
Contrato em: **15/01/2018** Data de início: **24/01/2018** Prazo de término: **01/12/2018**

Declaro, sob as penas da Lei, que não atribuído (e registrado) neste RRT não se cede a observância das regras de responsabilidade previstas nos artigos 103 a 107 da Lei nº 5.767, de 14 de Setembro de 1971, na redação dada pelo Decreto nº 9.293, de 24 de Setembro de 2003.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

RUA LUIZ GOMES - LAGO PARK Nº 508
Complemento: **C/ÁREA - C/AL. 03** Bairro: **COND. OLGA**
UF: **SP** CEP: **01219000** Cidade: **SÃO PAULO**
Escaradas Geográficas: Latidão: **0** Longitude: **0**

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: **L.O. - AMPLIAÇÃO**
Quantidade: **1.000,00** Unidade: **m²**

! Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

6. VALOR

Valor do RRT: **R\$ 01,00** Paga em: **20/01/2018**
Valor pago: **R\$ 01,00**

7. ASSINATURAS

Declaro sob as condições de informações acima.

SÃO PAULO 30 de JANEIRO de 2018
Local Dia Mês Ano

IFERFOR IND LTDA
CNPJ: 000005979003-92

ANA REGINA NOGUEIRA ARENAS
CPF: 292.262.272-03

A responsabilidade deste RRT pertence ao Técnico responsável. O responsável técnico deverá ser devidamente registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agrimensura (CREA).