

PARECER MERCADOLÓGICO - PREÇO DE VENDA

SOLICITANTES

RENATO AUGUSTO FREDERICO
CPF: 073.968.888-08

OLGA BEATRIZ FREDERICO
CPF: 32.634.518-39

OBJETO:

Imóvel comercial sito na
Rua Solimões n.º 37 e 41 – Barra Funda/São Paulo/ SP

IPTU n.º 019.027.0054-6 e 019.027.0055-4
Matrícula n.º 21.713 no 15.º Cart. De Reg. de Imóveis de SP

Setembro
2.022



<u>IMÓVEL</u>	<u>VALOR TOTAL DE VENDA</u>	<u>VALOR DA PARTE IDEAL (25%)</u>
Imóvel situado na Rua Solimões n.º 37 e 41 – 35.º Subdistrito da Barra Funda, São Paulo – SP. Matrícula n.º 21.713 do 15.º CRI-SP	<u>R\$ 1.500.000,00</u> <u>(um milhão e quinhentos mil reais)</u>	<u>R\$ 375.000,00</u> <u>(trezentos e setenta e cinco mil reais)</u>
<u>Setembro 2.022</u>		

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL– VENDA SOLICITANTES

1 - RENATO AUGUSTO FREDERICO
CPF: 073.968.888-08

2 - OLGA BEATRIZ FREDERICO
CPF: 32.634.518-39

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel comercial sito à Rua Solimões n.º 37 e 41 – Barra Funda - São Paulo – SP

Localizado na região da Barra Funda/SP – está na esquina com Av. Rudge, zona oeste da cidade - o imóvel é de uso comercial. A propriedade em avaliação é uma construção em dois pisos com entradas independentes e tem as seguintes medidas:

- Área de terreno: 159,47 m.² (testada com 14,50 metros);
- Área construída térrea mais mezanino: 217,00 m.²;
- Área construída superior: 159,00 m.²;
- Área construída total: 376 m.²;
- Ano da construção: 1.976;
- Contribuintes/IPTU: 019.027.0054-6 e 019.027.0055-4 (veja em anexo).



FINALIDADE DO PARECER:

Apurar valor de venda do imóvel acima.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

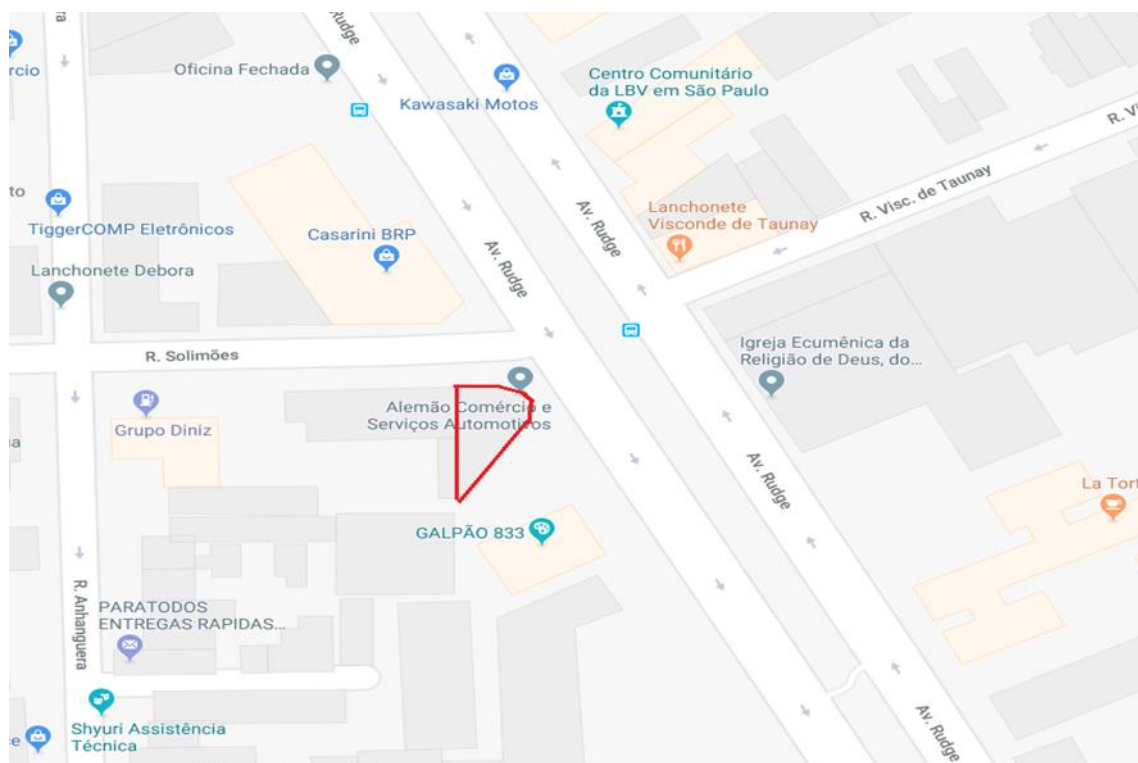


NELSON ZEIN FILHO

CNAI n.º 25.068SP

Luxor Avaliação Imobiliária

Bonanzanet Inf. Aval. de Bens e Public. Ltda. ME





LOCALIZAÇÃO VIA "GOOGLE MAPS"

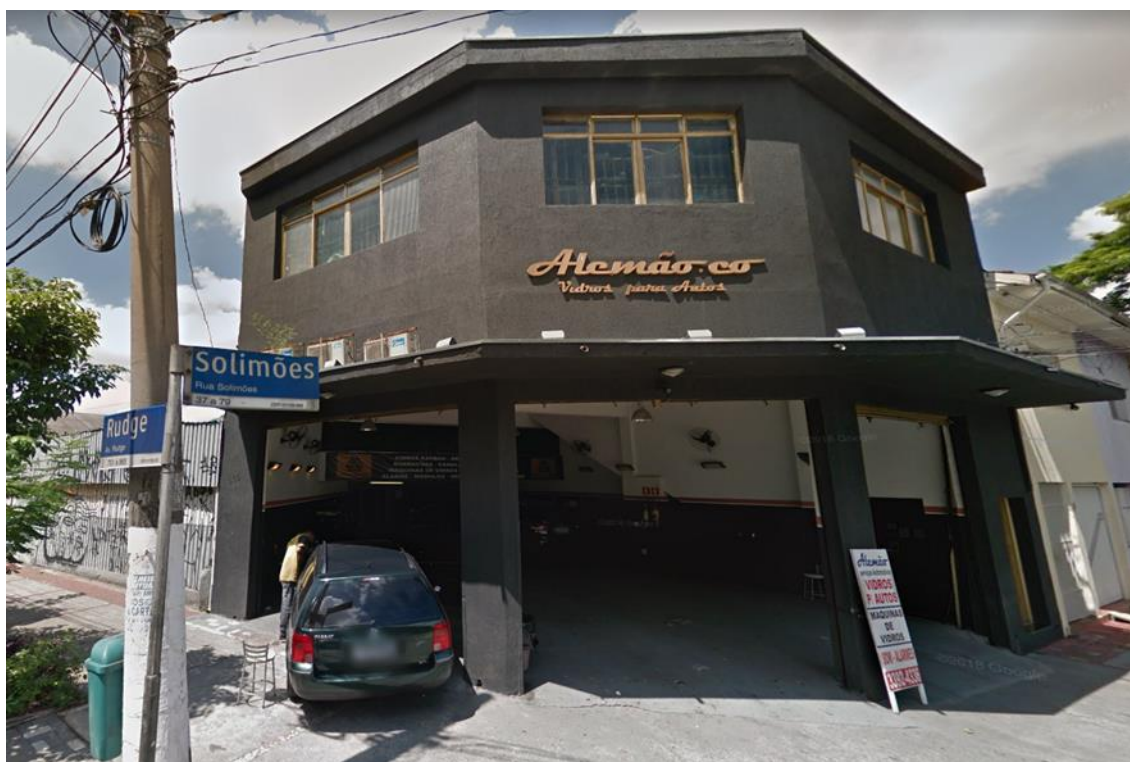


FOTO DA FACHADA DO IMÓVEL



METODOLOGIA:

Emprego de procedimentos de pesquisa previstos pelas normas de avaliação criadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Método comparativo.

ÁREA AVALIADA:

O sobrado comercial em avaliação tem uma área de terreno medindo 159,47m.² segundo a matrícula n.º 21.713 do 15º Cart. De Reg. De Imóveis de SP e área construída de 376 m.² (sendo 217,00m.² no térreo/mezanino e 159,00m.² no andar superior); a testada é de 14,50 metros. Diante de solicitação, informaremos alguns valores em separado. Em termos gerais o estado de conservação é bom, sendo que a construção pode ser considerada como de padrão normal = CSL-8 (Comercial, salas e lojas) referente a agosto de 2.022 do SindusCon-SP (em anexo).

Obs.: ressaltamos que não faz parte do escopo de nossos serviços verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. (veja quadra fiscal em anexo).

ESCLARECIMENTO TÉCNICO: diante de solicitação de não adentrarmos na área interna do imóvel para realizar a vistoria (por causa da pandemia) - como orienta normalmente as diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – recorremos à mesma ABNT em sua “NBR-14.653-1” que abre exceção a esse procedimento desde que haja impedimento de vistoria, leia a seguir: . **Cláusula 7.3.5.2 - Impossibilidade de vistoria:** “Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como: a) descrição interna; b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração; c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa. As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação”. Assim, foi como nós prosseguimos nesta avaliação, pela impossibilidade de visita!



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Trata-se de uma região mista formada por casas térreas, sobrados comerciais e residenciais, prédios comerciais, edifício residenciais, lojas, galpões etc.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

A região, onde se localiza o imóvel, é dotada de energia elétrica, iluminação pública, água encanada, saneamento básico, asfalto, guias, sarjetas (infraestrutura completa), comércio diversificado, escolas, universidades, grande movimentação de transportes públicos e privados, estação de metrô, etc. O imóvel está localizado no quarteirão das ruas Anhanguera, James Holand, Av. Rudge e a própria rua Solimões.

PROCEDIMENTOS DE PESQUISA

Consultamos anúncios de vendas de imóveis comerciais na região da Barra Funda -SP. Selecionamos corretores e/ou imobiliárias os quais nos informaram da existência de imóveis comerciais à venda nas proximidades do imóvel, o qual estamos avaliando: na própria Rua Solimões. Por intermédio de ligações telefônicas, obtivemos informações dos seguintes imóveis à venda

1 – Imobiliária Castro Imóveis– fone -11-3826-7908
R. Barra Funda, 95/97 –terreno 491 m.² e construção 890 m.²
Valor de venda: R\$ 7.000.000,00

2- SKS Imóveis – fone - 11- 99262-7887(vendendo há mais de 5 anos)
R. Solimões, 335 - terreno 200 m.², e construção 330 m.²
Valor de venda: R\$ 1.100.000,00

3- Lopes Prime Moema – fone - 11- 3894-1000
R. Solimões, 185- terreno 600 m.², e construção 508 m.²
Valor de venda: R\$ 3.240.000,00



CÁLCULOS DO VALOR DE VENDA

Diante de análises que fizemos a respeito das áreas do imóvel em avaliação e também dos três comparativos (acima descritos), entendemos que, neste relatório, devemos calcular, à parte, o valor da construção e a do terreno. Em relação ao terreno, retiramos do preço total de cada comparativo, o valor da construção. Como fizemos isso? Resp.: após análise dos padrões da tabela divulgada pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo) decidimos retirar de cada comparativo o valor de R\$ 1.077,00 do m.² referente à construção, assim obtendo o valor do terreno (Boletim do SindusCon/SP de Agosto/22, sublinhado em anexo). Segundo esse boletim, o valor do novo é de R\$ 1.795,93 o m.². Analisando a qualidade de construção de cada comparativo e entendendo que tem certa similaridade, descontamos 40% desta cifra, ou seja R\$ 718,37, para resultar em R\$ 1.077,00 o m.², ou seja, valor médio que valer as construções dos comparativos (CSL-8= 1.795,93 do boletim em anexo sublinhado em azul). Sendo assim, aplicando esses descontos de cada comparativo, são demonstrados a seguir:

- Comparativo 1: Valor de venda R\$ 7.000.000,00

Valor somente da construção: R\$ 1.077,00 x 890 m.² (área da construção)= R\$ 958.530,00(valor da construção).

Valor de venda: R\$ 7.000.000,00 - R\$ 958.530,00(valor da construção) = **R\$ 6.041.470,00(valor sómente do terreno)**

Valor somente do m.² do terreno: R\$ 6.041.470,00, que dividido por 491m.² (área do terreno), resultou em **R\$ 12.304, 00 o m.² do terreno**

- Comparativo 2 : Valor de venda R\$ 1.100.000,00

Valor sómente da construção:R\$ 1.077,00 x 330 m.²(área da construção)= R\$ 355.410,00(valor da construção)

Valor de venda: R\$ 1.100.000,00 - R\$ 355.410,00(valor da construção) = **R\$ 744.590,00 (valor somente do terreno)**

Valor somente do m.² de terreno: R\$ 744.590,00 dividido por 200 m.²(área do terreno)= resultou em **R\$ 3.722,00 o m.² do terreno**



Comparativo 3: Valor de venda R\$ 3.240.000,00

Valor somente da construção: R\$ 1.077,00 x 508 m.² (área da construção) = R\$ 547.116,00 (valor da construção)

Valor de venda: R\$ 3.240.000,00 - R\$ 547.116,00 (valor da construção) = **R\$ 2.692.884,00 (valor somente do terreno)**

Valor somente do m.² de terreno: R\$ 2.692.884,00 que dividido por 600m.² (área do terreno) resultou em **R\$ 4.488,00 o m.² do terreno**

Continuação dos cálculos:

Soma dos 3 valores acima, dividido por 3, para se obter a média do valor do metro quadrado de terreno:

R\$ 12.304,00 + R\$ 3.722,00 + R\$ 4.488,00 = R\$ 20.514,00 / 3 = R\$ 6.838,00

Valor do terreno em avaliação: basta multiplicar a média pela área do terreno

R\$ 6.838,00 x 159,47 m.² = **R\$ 1.090.455,00**

Valor da construção do imóvel em avaliação: utilizando das mesmas definições acima descritas sobre a construção, basta multiplicar o valor de seu m.² pela metragem da área construída

R\$ 1.077,00 /m.² x 376 m.² = **R\$ 404.952,00**

Preço final do imóvel: basta somar o valor do terreno com a da construção

R\$ 1.090.455,00 + R\$ 404.952,00 = **R\$ 1.495.407,00, que é o valor do imóvel em avaliação.**

Arredondado para: R\$ 1.500.000,00



CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações para a formação da convicção do valor aqui expresso, estando o imóvel em avaliação livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, concluímos pelo seguinte:

Imóvel: Rua Solimões n.º 37 e 41 – Barra Funda – SP;

Valor de venda: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o qual se baseia em informações obtidas junto ao mercado imobiliário e considerando que o imóvel destacado para o estudo tem características, localização e posição socioeconômico semelhante aos imóveis estudados como comparação, entendemos, mesmo assim, que se tenha que prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos para mais ou para menos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 28 de setembro de 2.022.



NELSON ZEIN FILHO

CNAI n.º 25.068

Luxor Avaliação Imobiliária

Bonanzanet Inf. Aval. de Bens e Public. Ltda ME

Anexos: Cópia da Matrícula, Cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, Cópia do IPTU 2.022, Cópia do Valor Venal de referência 2022, Cópia da Quadra Fiscal, Cópia da Tabela do SindusCon de agosto de 2.022.



CURRÍCULO PESSOA JURÍDICA

Razão Social: BONANZANET IFORMÁTICA, AVALIAÇÃO DE BENS E PUBLICIDADE LTDA.

Nome de Fantasia: LUXOR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Endereço: Rua Lício de Miranda, 520

Bairro: Vila Carioca

Cidade: São Paulo

Fones: (011) 4171-9999 e (011)99391-0000

CNPJ: 08.095.624/0001-41

Insc. Estadual: 149.326.132.110

Insc. Municipal: 3.536.710-5

Data da formação: 2.006

Titular: Nelson Zein Filho

Segmento de atuação: Avaliação imobiliária -Valor de venda e Locação

BREVE HISTÓRICO

A Bonanzanet foi criada em 2.006, entretanto, seu fundador, atua no ramo imobiliário há 36 anos. Sua vida profissional foi sempre dedicada à compreensão da questão habitacional brasileira. Nesse interesse prestou vestibular e cursou Ciências Sociais na Universidade Federal da Bahia. Custeou todas as suas despesas e vida sempre trabalhando como corretor de imóveis credenciado. Após formado foi contratado como técnico habitacional pela Habitação Melhoramentos S.A. em Salvador - BA, onde conheceu a realidade das populações de baixa renda, depois transferiu-se para São Paulo - sua terra natal - quando foi contratado pela Secretaria de Habitação do Estado e em seguida pela Secretaria da Criança, já como sociólogo, sempre atuando na área habitacional: vistoriando, inspecionando e supervisionando projetos. Concomitantemente, nunca se separou do mercado imobiliário autônomo, se dedicando sempre à venda, administração e avaliação de imóveis comerciais e residenciais. A abertura da empresa foi inevitável diante da quantidade de avaliações imobiliárias solicitadas, que foram se avolumando com o tempo. O titular - Nelson Zein Filho - agora só se dedicando à sua empresa, é o único responsável por todas as análises técnicas, pesquisas, conteúdo e conclusões contidas nos laudos.

CRECISP: 33.877-2

CNAI: 25.068



A sócia Clélia Gomes da Silva possuidora do Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis nº 06.191, atua no ramo imobiliário por 19 anos, tendo passado por empresas como: Camargo Dias Imóveis, Maber, Lopes e Local Imóveis, formou-se em secretariado bilíngue no Instituto Mackenzie, é a responsável pela redação, montagem, formatação e finalização dos laudos.

CRECISP: 63.264

CNAI: 06.191

Algumas das empresas atendidas por ordem alfabética:

- 18.º Cartório de Registro de Imóveis
- 1.001 Ind. Art. de Borracha Ltda.
- Alfa e Beta Adm. de Bens Ltda.
- Asilo Itapecerica
- Assoc. Bras. da Igreja de Jesus Cristo dos Santos dos Últimos Dias
- Assoc. dos Hospitais de São Paulo
- Balaska Equipamentos
- Bolado's Sucos
- Calçados Alegria
- Câmara Brasileira do Livro
- CEAGESP
- Cetesb
- Ciplan- Cimento Planalto S/A
- Contracs-Cut - Confed. Nac. dos Trab. no Com. e Serv.
- Cookson Eletronics Brasil Ltda.
- Coop Créd. Mútuo Func. Poder Judiciário da Capital do Est. S. Paulo
- Copel/Classe A Comercial de Colchões
- Credigy- Soluções Financeiras Ltda.
- Edifício e Galeria Califórnia
- Espólio do Arquiteto Júlio Artigas
- Fazenda Serra Azul
- Fazenda São Gonçalo – Paraty - RJ
- Fundação Fundetec
- Galeria Mauá
- Hortifruti União
- Hotel Fazenda Boa Vista
- Incase



- Instituição Paulista Adventista de Educação e Assistência Social
- Inst. Previdência dos Func. Públicos do Mun. de Paulínia-SP
- ISMD-Inst. Superior de Medicina e Dermatologia
- Jazigo do Cemitério do Morumbi
- Luminae Ind. Com. Serviços
- Mitra Diocesana de Santo André-SP
- O Estado de São Paulo
- Pazetto Prod. Filmes e Eventos Ltda.
- Planova - Planejamento e Construções S/A
- Restaurante Villa Távola
- Restaurante Ristorantino
- Ricoh Brasil S/A
- Sanrisil S/A
- Sebrae - Serv. de Apoio às Micros e Pequenas Empresas-São Paulo
- SCRAP- Soc. Coml. de Resíduos e Aparas Ltda
- Shopping da Construção - Alphaville
- Sicoob-Blucredi - Coop. Créd. de Livre Admissão dos Vales do Itajaí e Itapocu e do Litoral Norte de Santa Catarina.
- Sorrident's
- Supermercados Ballesteros
- Tiara Bolsas Ltda.
- Transpen-Transp. Col. Encom. Ltda.
- Toyo Ink Brasil Ltda.
- TRW Automotive

Imóveis de particulares:

Apartamentos em vários bairros

Casas em Alphaville, Tamboré, Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros

Clínicas de Idosos, Colégios, Drogarias, Escritórios Comerciais

Espólio de Famílias

Imóveis particulares para incorporação

Lojas na Av. Faria Lima, Alameda Gabriel Monteiro da Silva, Oscar Freire, 24 de maio, Maria Cândida; em Moema e outros bairros

Terrenos no Morumbi, Santana de Parnaíba, São Lourenço da Serra e Cajamar, por exemplo.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 25068**

Nelson Zein Filho

inscrito em 24/05/1988 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 33.877 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por PROECI/SP

Brasília (DF), 31 de julho de 2018.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDENAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 02b5f7f1cf50025ef2046b8a3148ec3983a1f46

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

NELSON ZEIN FILHO
(CRECISP nº 033877-F)

por ter concluído o curso presencial de Perito Judicial, ministrado em 4 aulas de 2 horas cada, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado satisfatoriamente os exercícios e cumprido o programa do curso que aborda perícia e responsabilidades do perito, elementos do processo jurídico, princípios processuais, corretor de imóveis como perito judicial, PTAM como prova pericial, prazos a respeitar, legislação (Lei nº 13.105/2015) e petições para diversas situações na perícia.

São Paulo, 01/06/2018

Augusto Vinícius
Presidente



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatricula
21.713ficha
01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 19 de agosto de 1977

IMÓVEL: - Um terreno situado à rua Solimões, nº 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 8,25 metros de frente para a Rua Solimões, do lado direito de quem da rua Solimões. olha para o terreno mede 23,40 metros, confinando com o prédio de nº 43 da referida rua Solimões, do lado esquerdo em linha ligeiramente curva, confinando com a outra parte do terreno de Maria Paulina Bragaglia objeto de desapropriação e atualmente alinhamento da Avenida Rudge por uma linha quebrada sendo o 1º segmento mede 5,20 metros e o 2º 3,50 metros nos fundos mede 18,40 metros confinando com propriedade de Maria Paulina Bragaglia. Que esse terreno, de forma irregular encerra a área de 159,47 metros quadrados. Contribuinte nº

PROPRIETÁRIO: - MARIA PAULINA BRAGAGLIA, brasileira, viúva, - proprietária, RG. nº 943.544 e do CIC nº 002.732.368, residente e domiciliada nesta Capital, à Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 937, apto. 63

TÍTULO AQUISITIVO: - Transcrito sob nºs 46.351 e 46.352 neste Registro. O Escrevente habilitado, *Rosvaldo Cassaro* (Rosvaldo Cassaro). O Oficial, *F. de A. L.*
Av. 1 - 21.713 - São Paulo, 19 de agosto de 1977.

O imóvel objeto da presente matrícula está comprometido à - JOSEF MEHREBECKI, casado, por Escritura de 19 de novembro de 1.970 de notas do 2º Tabelião desta Capital, Livro 1.142, fls. 52, devidamente inscrito sob nº 18.287 neste Registro, pelo valor de R\$ 68.000,00. O Escrevente habilitado, *Rosvaldo Cassaro* (Rosvaldo Cassaro). O Oficial, *F. de A. L.*

Av. 2 - 21.713 - São Paulo, 19 de agosto de 1977.

TRANSMITENTE: - MARIA PAULINA BRAGAGLIA, já qualificada como proprietária.

- continua no verso -

matricula
21.713ficha
01

verso

ADQUIRENTE:- JOSEF NEHREBECKI, polones, RG. Modelo 19 nº . . 859.129, chaveiro, CPF. nº 124.433.108, casado pelo regime - da comunhão de bens com LUZIA NEHREBECKI, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Tavares Bastos, nº 233.

TITULO:- Compra e Venda.

FORMA DO TITULO:- Escritura de 15 de julho de 1976, de notas do 1º Tabelião desta Capital, Livro 1.540, fls. 12, retificada e ratificada por escritura de 02 de fevereiro de 1.977, - das mesmas notas, livro 1.540, fls. 254.

VALOR:- R\$ 60.000,00 (sessenta mil cruzeiros). A presente venda cumpre o compromisso de Compra e Venda constante da averbação nº 1 da matrícula. O Escrevente habilitado,
(Rosvaldo Cassaro). O Oficial,

Av. 3 - 21.713 - São Paulo, 19 de agosto de 1977.

Da escritura de 15 de julho de 1976, de notas do 1º Tabelião desta Capital, livro 1.540, fls. 12, retificada e ratificada por escritura de 02 de fevereiro de 1.977, das mesmas notas - Livro 1.540, fls. 254, verifica-se que foi edificado no terreno objeto da presente matrícula, um prédio com 3 pavimentos para loja, escritório e depósito da loja, que recebeu os nºs 37 e 41 da rua Solimões, conforme prova Auto de Vistoria nº 067/76, expedida em 07 de abril de 1976 pela Prefeitura - do Município de São Paulo. O Escrevente habilitado,
(Rosvaldo Cassaro). O Oficial,

Av.04 - 21.713 - São Paulo, 13 de janeiro de 2013.
(prenotação nº 668.398 - 18/01/2013)

Continua na ficha 002

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 24/09/2022 15:58:42

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São PauloMATRÍCULA
21.713FICHA
002

São Paulo, 22 de Janeiro de 2013

Do Ofício passado em 15 de janeiro de 2013, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito, Drº Fabrício Stendard, da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, Comarca de Cotia, deste Estado, extraída dos autos da ação de cumprimento de sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução - processo nº 0006022-12.2000.88.26.0152, foi determinado a presente averbação para que se anote o impedimento à transferência da propriedade do imóvel desta matrícula, conforme decisão datada de 10 de janeiro de 2013. A Escrevente autorizada, Patricia Batista Nascimento e Souza (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Av.05 - 21.713 - São Paulo, 19 de setembro de 2013.
(prenotação nº 686.875 - 13/09/2013)

Por Ofício passado em 31 de julho de 2013, assinado digitalmente por Fabrício Stendard, da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, deste Estado extraído dos autos de ação Cumprimento de Sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução - processo nº 0006022-12.2000.8.26.0152, verifica-se que foi determinado através do ofício datado de 15 de janeiro de 2013, o levantamento do Impedimento à transferência de propriedade do imóvel desta matrícula, averbado sob nº 04, ficando em consequência cancelada a referida averbação. A Escrevente autorizada, Patricia Batista Nascimento e Souza (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Av.06 - 21.713 - São Paulo, 19 de setembro de 2013.
(prenotação nº 686.878 - 13/09/2013)

Continua no Verso

MATRÍCULA
21.713FICHA
002
VERSÃO

Do formal de partilha passado em 02 de maio de 2013, assinado digitalmente pelo MMº Juiz de Direito, Doutor Marco Duque Gadelho Júnior, da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central desta Capital, extraído dos respectivos autos de Arrolamento, processo nº 07421027-44.1990.8.26.0100, verifica-se que o imóvel da matrícula foi cadastrado pelos nºs 019.027.0054-6 e 019.027.0055-4, conforme prova as Certidões de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitidas em 19 de setembro de 2013, via internet, pela Prefeitura do Município de São Paulo. A Escrevente autorizada, (Patricia Batista Nascimento e Souza), O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.07 - 21.713 - São Paulo, 19 de setembro de 2013.
(prenotação nº 686.878 - 13/09/2013)

TRANSMITENTE: O espólio de LUZIA NEHREBECKI (RG nº 2.347.423-SP, CPF nº 153.631.338-65), falecida em 29 de julho 1990, no estado civil de casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com JOSEF NEHREBECKI ou JOZEF NEHREBECKI

ADQUIRENTES: JOSEF NEHREBECKI ou JOZEF NEHREBECKI, brasileiro naturalizado, viúvo, comerciante, RG nº 859.129, CPF nº 124.433.108-25, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Solimões nºs 37/41, bairro Barra Funda; ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO, brasileira, do lar, RG nº 4.262.307, CIC nº 035.401.898-15, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com EDSON FABIO MACHADO, brasileiro, comerciante, RG nº 3.680.132, CPF nº 035.401.898-15,

Continua na ficha 003



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onir.org.br) - Visualizado em: 24/09/2022 15:59:42

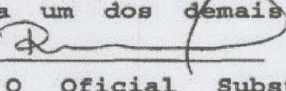
**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL****15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**MATRÍCULA
21.713FICHA
003

São Paulo, 19 de Agosto de 2013

residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Solimões nº 37, bairro Barra Funda; e MARCO ANTONIO NEHREBECKI, comerciante, brasileiro, RG nº 4.829.630, CPF nº 922.616.718-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI, brasileira, do lar, RG nº 5.455.163, CPF nº 922.616.718-49, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Solimões nº 37, bairro Barra Funda.

TÍTULO: PARTILHA - homologada por sentença de 25 de julho de 1991.

FORMA DO TÍTULO: Formal de partilha passado em 02 de maio de 2013, assinado digitalmente pelo MMº Juiz de Direito, Doutor Marco Duque Gadelho Júnior, da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central desta Capital, extraído dos respectivos autos de Arrolamento, processo nº 07421027-44.1990.8.26.0100.

VALOR: Cr\$ 788.906,00 (setecentos e oitenta e oito mil, novecentos e seis cruzeiros). A aquisição é feita na proporção de metade ideal do imóvel da matrícula para o viúvo, JOSEF NEHREBECKI ou JOZEF NEHREBECKI, e 1/4 parte ideal ou 25% para cada um dos demais adquirentes. A Escrevente autorizada,  (Patrícia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.08 - 21.713 - São Paulo, 19 de setembro de 2013.
(prenotação nº 686.877 - 13/09/2013)

RÉU: MARCO ANTONIO NEHREBECKI, CPF nº 922.616.718-49, RG nº 4.829.630.

AUTORES: RENATO AUGUSTO FREDERICO e OLGA BEATRIZ

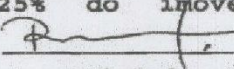
Continua no Verso

MATRÍCULA
21.713FICHA
003
VERSO

FREDERICO, ambos residentes na Rua Coronel Irlandino Sandoval n.º 179, Jd Paulistano, nesta Capital.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão passada em 15 de agosto de 2013, assinada digitalmente por Marilene Herrera Rodrigues da Silva, Escrivã Judicial II do Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia, deste Estado, extraída dos autos da ação de Cuprimento de sentença - liquidação/cumprimento/ execução - processo n.º 0006022-12.2000.8.26.0152, que os autores move contra o réu, sendo nomeado depositário, Marco Antonio Nehrebecki.

VALOR: R\$ 198.261,04 (cento e noventa e oito mil, duzentos e sessenta e um reais e quatro centavos). A penhora recai sobre 25% do imóvel da matrícula. A Escrevente autorizada,  (Patrícia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.9 - 21.713 - São Paulo, 11 de março de 2015.
(prenotação n.º. 730.356 - 04/03/2015).

RÉUS: ELIZABETH NEHREBECKI MACHADO, CPF n.º 035.401.898-15; e, MARCO ANTONIO NEHREBECKI, CPF n.º 922.616.718-49.

AUTORES: OLGA BEATRIZ FREDERICO, CPF n.º 032.634.518-39; e RENATO AUGUSTO FREDERICO, CPF n.º 073.968.888-08.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão eletrônica PH000058213 passada em 04 de abril de 2014 (15:51:17) emitida por Maria da Graça Sales Padilha, do 21º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil - processo n.º 1033556-70.2000 que os autores movem

Continua na ficha 004

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 24/09/2022 15:59:42

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL**MATRÍCULA
21.713FICHA
004**15.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias n.º 11.125-2

São Paulo, 11 de Março de 2015

contra os réus, sendo nomeado depositário Marco Antonio Nehrebecki.

VALOR: R\$ 258.398,03 (duzentos e cinquenta e oito mil, trezentos e noventa e oito reais e três centavos). A penhora recai sobre 50% do imóvel da matrícula, e também por outro imóvel de outra Circunscrição; e é praticada a teor do Parecer n.º 312/2012-E exarado no Provimento CG n.º 22/2012. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

#MD5:15DOA1075E42953305EOA0453E810AAF#

R.10 - 21.713 - São Paulo, 7 de fevereiro de 2017.

(prenotação n.º. 791.321 - 27/01/2017).

TRANSMITENTE: O espólio de MARCO ANTONIO NEHREBECKI, CPF n.º 922.616.718-49, falecido em 30 de janeiro de 2014, no estado civil de casado com Edenise Venturelli Nehrebecki.

ADQUIRENTES: OLGA BEATRIZ FREDERICO, brasileira, solteira, RG n.º 7610845, CPF n.º 032.634.518-39 e RENATO AUGUSTO FREDERICO, brasileiro, solteiro, RG n.º 6602254, CPF n.º 073.968.888-08, residentes na Avenida Áustria, n.º 1.213, Jardim Santa Paula, Cotia, neste Estado.

TÍTULO: ADJUDICAÇÃO - homologada por sentença de 02 de setembro de 2016.

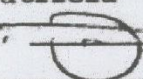
FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação passada em 17 de janeiro de 2017, assinada digitalmente pelo MM.º Juiz de Direito, Dr Carlos Alexandre Aiba Aguiari, e Daniela Chiavenato Marzagao, da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, deste Estado, extraída dos respectivos auto de Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento /

Continua no Verso

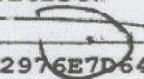
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.cnr.org.br) - Visualizado em: 24/09/2022 15:58:42

MATRICULA
21.713FICHA
004
VERSO

Execução, (Processo nº 0006022-12.2000.8.26.0152/01).

VALOR: R\$ 198.261,04 (cento e noventa e oito mil, duzentos e sessenta e um reais e quatro centavos). O registro refere-se a proporção de 25% do imóvel. A Escrevente autorizada, Patrícia Batista Nascimento e Souza. O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.11 - 21.713 - São Paulo, 7 de fevereiro de 2017.
(prenotação nº. 791.321 - 27/01/2017).

Da Carta de Adjudicação passada em 17 de janeiro de 2017, assinada digitalmente pelo MMº Juiz de Direito, Dr Carlos Alexandre Aiba Agueimi, e Daniela Chiavenato Marzagao, da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, deste Estado, extraída dos respectivos auto de Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução, (Processo nº 0006022-12.2000.8.26.0152/01), consta que em virtude de 25% do imóvel da matrícula ter sido adjudicado, conforme R.10, fica em consequência cancelada a penhora averbada sob nº 08 da presente matrícula. A Escrevente autorizada, Patrícia Batista Nascimento e Souza. O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

#MD5:FC7B3E82976E7D642E68A1465A60F07E#

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 24/09/2022 15:59:42

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERALMATRÍCULA
21.713FICHA
00515º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2
São Paulo, 24 de Maio de 2022

autos de ação Cumprimento de Sentença - processo nº 1033556-70.2000.8.26.0100, que RENATO AUGUSTO FREDERICO e outro move contra Espólio de EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI e outros, verifica-se que foi determinado que seja retificada a penhora objeto da Av.09 desta matrícula, para constar que a presente execução é movida não somente contra Elizabeth Nehrebecki, CPF nº 266.497.108-57 e Marco Antonio Nehrebecki CPF nº 922.616.718-49, mas, também contra o Espólio de EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI, CPF nº 000.033.838-90; Espólio de JOSEF NEHREBECKI, CPF nº 124.433.108-25 e COMERCIAL CARBECKI VIDROS LTDA, CNPJ nº 48.734.040.0001-93, de modo que também alcançados estes, proprietários do imóvel, pela penhora deferida. A Escrevente autorizada, Renata Tizua Mikami Miranda, O Oficial Substituto,

(Paulo Ademir Monteiro).

(SELO DIGITAL 1112523310000001070229222)

#MD5:1CODEA18B065D4874A70DF1BF53B0AE9#





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 019.027.0054-6

Local do Imóvel:

R SOLIMÕES, 37 - LJ JIRAU

CEP 01138-020

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SOLIMÕES, 37 - LJ JIRAU

CEP 01138-020

Contribuinte(s):

CPF 124.433.108-25

JOSEF NEHREBECKI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	170	Testada (m):	14,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,5000
Área total (m²):	170		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	217	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	164	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.542,00
- da construção:	2.316,00

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

- da área incorporada:	307.657,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	231.184,00
Base de cálculo do IPTU:	538.841,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/12/2022, em

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

Data de Emissão: 23/09/2022

Número do Documento: 2.2022.009566309-4

Solicitante:

MYRIAM APARECIDA NASSAR DA SILVA (CPF 153.553.688-83)





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 019.027.0055-4

Local do Imóvel:

R SOLIMÕES, 41

CEP 01138-020

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SOLIMÕES, 41

CEP 01138-020

Contribuinte(s):

CPF 124.433.108-25

JOSEF NEHREBECKI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

170

Testada (m):

14,50

Área não incorporada (m²):

0

Fração ideal:

0,5000

Área total (m²):

170

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

159

Padrão da construção:

4-B

Área ocupada pela construção (m²):

164

Uso: comercial

Ano da construção corrigido:

1976

Valores de m² (R\$):

- de terreno:

2.542,00

- da construção:

2.316,00

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

- da área incorporada:

307.657,00

- da área não incorporada:

0,00

- da construção:

169.393,00

Base de cálculo do IPTU:

477.050,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/12/2022, em

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

Data de Emissão: 23/09/2022

Número do Documento: 2.2022.009566320-5

Solicitante:

MYRIAM APARECIDA NASSAR DA SILVA (CPF 153.553.688-83)



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
019.027.0054-6	2022	01	01/01/2022

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R SOLIMÕES, 37 - LJ JIRAU
CEP 01138-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SOLIMÕES, 37 - LJ JIRAU
CEP 01138-020

Contribuinte(s):
CPF 124.433.108-25 JOSEF NEHREBECKI

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 170
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 170
Testada (m): 14,50

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 217
Área ocupada pela construção (m²): 164
Ano da construção corrigido: 1976
Padrão da construção: 4-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 217	2.316,00	OBSOLESC 0,4600	231.184,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 170	2.542,00	PROFUND 0,7416	TERR INCORPORADO 307.657,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		PROFUND 0,7416	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
538.841,00	0,015	-900,01	7.182,61	1,000000	-2.156,11	5.026,50

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
5.026,50	0,00	0,00	5.026,50	09/02/2022

Data de Emissão: 26/09/2022
Número do Documento: 1.2022.009612146-1
Solicitante: NELSON ZEIN FILHO (CPF 677.485.118-53)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 25/12/2022, em www.prefeitura.sp.gov.br



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
019.027.0055-4	2022	01	01/01/2022

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R SOLIMOES, 41

CEP 01138-020

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SOLIMOES, 41

CEP 01138-020

Contribuinte(s):

CPF 124.433.108-25

JOSEF NEHREBECKI

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 170
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 170
Testada (m): 14,50

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 159
Área ocupada pela construção (m²): 164
Ano da construção corrigido: 1976
Padrão da construção: 4-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 159	X 2.316,00	X OBSOLESC 0,4600	= CONSTRUÇÃO 169.393,00	X ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 170	X 2.542,00	X PROFUND 0,7416 X TIPO TERR 1,2000 X CONDOMIN 1,6000 X FRAÇÃO IDEAL 0,5000	= TERR INCORPORADO 307.657,00	X ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	X PROFUND X TIPO TERR X CONDOMIN X FRAÇÃO IDEAL	= TERR NÃO INCORPORADO	X 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	
477.050,00	X 0,015	+ -900,00	= 6.255,75	X 1,000000	+ -2.056,95	= 4.198,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
4.198,80	0,00	0,00	4.198,80	09/02/2022

Data de Emissão:

26/09/2022

Número do Documento:

1.2022.009612191-5

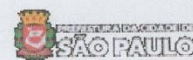
Solicitante:

NELSON ZEIN FILHO (CPF 677.485.118-53)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 25/12/2022, em www.prefeitura.sp.gov.br



Secretaria Municipal da Fazenda (SF)



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	019	027	0054	6	*	?	Data	26/09/2022
--	-----	-----	------	---	---	---	------	------------

SQL	Valor	Endereço
019.027.0054.6	692.788,00	R SOLIMÕES, 00037 LJ JIRAU 01138-020

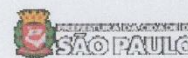
Pesquisar

Limpar

Voltar



Secretaria Municipal da Fazenda (SF)



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do Imóvel
(Número do IPTU)

019 027 0055 4 *

Data 26/09/2022

SQL	Valor	Endereço
019.027.0055.4	613.335,00	R SOLIMOES, 00041 01138-020

Pesquisar

Limpar

Voltar

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Agosto de 2022(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo				
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/21	158,36	0,57	13,15	18,22	150,48	0,00	5,93	6,39	169,39	1,26	23,39	36,73	146,64	0,00	5,01	5,01
set/21	159,55	0,75	14,00	17,08	150,48	0,00	5,93	6,15	172,20	1,66	25,43	33,54	146,64	0,00	5,01	5,01
out/21	159,55	0,00	14,00	15,68	150,48	0,00	5,93	5,93	172,19	0,00	25,43	29,98	146,64	0,00	5,01	5,01
nov/21	159,95	0,25	14,28	14,87	150,75	0,17	6,12	6,12	172,78	0,34	25,86	27,45	146,79	0,11	5,12	5,12
dez/21	160,32	0,23	14,55	14,55	151,06	0,21	6,34	6,34	173,25	0,27	26,20	26,20	146,79	0,00	5,12	5,12
jan/22	160,92	0,38	0,38	13,70	151,06	0,00	0,00	6,34	174,68	0,82	0,82	23,89	146,79	0,00	0,00	5,12
fev/22	161,22	0,19	0,56	12,32	151,06	0,00	0,00	6,26	175,39	0,41	1,23	20,45	146,79	0,00	0,00	5,12
mar/22	161,65	0,27	0,83	10,77	151,06	0,00	0,00	6,26	176,41	0,58	1,82	16,63	146,79	0,00	0,00	5,12
abr/22	162,88	0,76	1,60	9,95	151,46	0,26	0,26	6,42	178,78	1,35	3,19	14,41	146,79	0,00	0,00	5,12
mai/22	169,38	3,99	5,65	11,87	160,03	5,66	5,93	9,88	182,81	2,14	5,40	14,50	153,51	4,58	4,58	7,49
jun/22	173,06	2,17	7,94	11,03	164,02	2,49	8,57	8,99	185,66	1,67	7,16	13,56	160,27	4,40	9,18	9,29
jul/22	174,27	0,70	8,70	10,67	165,60	0,96	9,62	10,04	186,43	0,41	7,80	11,45	161,00	0,46	9,68	9,80
ago/22	174,23	-0,02	8,68	10,02	165,75	0,09	9,72	10,14	186,15	-0,15	7,45	9,90	161,10	0,06	9,74	9,86

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	924,73	51,86
Material	806,12	45,21
Despesas Administrativas	52,26	2,93
Total	1.783,11	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,33%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.754,13	0,15	R-1	2.124,67	0,09	R-1	2.612,54	0,14
PP-4	1.643,54	0,06	PP-4	2.029,52	0,00	R-8	2.123,11	0,01
R-8	1.575,23	0,01	R-8	1.783,11	-0,02	R-16	2.277,11	-0,04
PIS	1.202,89	0,08	R-16	1.730,13	-0,01			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2022 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.073,82	-0,03	CAL-8	2.196,28	-0,01
CSL-8	1.795,93	-0,07	CSL-8	1.935,48	-0,03
CSL-16	2.393,77	-0,08	CSL-16	2.576,19	-0,05
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.866,96	0,03			
GI	1.028,11	-0,10			

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

