

EXMO. SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE SUZANO

ROBERTO BIANCHI JR., Arquiteto e Urbanista, Assessor II, perito avaliador, atendendo solicitação da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, SMAJ, relativa à estimativa do valor locativo de um imóvel situado no Bairro Vila Figueira, região central, perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano, correspondente a um terreno e as edificações hospitalares nele construídos, Irmandade Santa Casa de Misericórdia de Suzano, na Avenida Antônio Marques Figueira, nº 1.861, que por exclusão das áreas da Administração e do Hemocentro resulta na área locada de 8.405,45 m² (oito mil, quatrocentos e cinco metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados), vem, respeitosamente, apresentar a V.Exa. o incluso

LAUDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL

em 17 (dezesete) folhas, sendo a primeira datada e assinada digitalmente. Acompanham Anexos e as folhas correspondentes.

Suzano, 12 de dezembro de 2023.



ROBERTO BIANCHI JR.

Arquiteto e Urbanista
Engenheiro de Segurança do Trabalho (Especialização)
Membro Titular do IBAPE-SP nº 1.677
CAU A28834-9

1 - PRELIMINARES

O presente Laudo de Arbitramento de Aluguel foi elaborado para a estimativa do valor locativo do imóvel, com endereço na Avenida Antonio Marques Figueira, nº 1.861, terreno e benfeitorias. O terreno abrange a quadra da Avenida Antonio Marques Figueira, da Rua Roberto David, Rua Kaneji Kodama e Rua Francisco Felisberto Filho.

A área locada, para a avaliação do aluguel mensal se trata de benfeitoria a ser totalmente utilizada para a atividade que o imóvel será locado. Consta na Inscrição Cadastral nº 13.008.001 a área construída de 6.940,42 m² (seis mil, novecentos e quarenta metros quadrados e quarenta e dois decímetros quadrados) que, após medição *"in loco"*, deverá ser atualizada.

Prefeitura Municipal de Suzano					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF. (m²)
002826 11-12-2023 17:13:53					6.940,42			6.940,42
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LÔTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2023	94724	13.008.001			10.843,00	0,0000	100,00	POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
206548 - IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICORDIA DE SUZ						12.128.418,13	5.612.301,23	17.740.719,36
COÓBRIGADO(S)						TERRITORIAL - R\$		0,00
						PREDIAL - R\$		0,00
						TOTAL - R\$		0,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL						PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$
AV - ANTONIO MARQUES FIGUEIRA, 1861						ÚNICA	15-03-2023	0,00
VILA FIGUEIRA SUZANO-SP 08.676-420								
ENDEREÇO ENTREGA						DEMONSTRATIVO DE PARCELAS		
AV ANTONIO MARQUES FIGUEIRA, 1861,								
VILA FIGUEIRA Suzano - SP 08.676-420								

Incluído na locação o prédio do Pronto Socorro da Santa Casa. Consta na Inscrição Cadastral nº 13.008.002 a área útil de 1.329,90 m² (mil trezentos e vinte e nove metros quadrados e noventa decímetros quadrados) que, após medição *"in loco"*, deverá ser atualizada.

Prefeitura Municipal de Suzano					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF. (m²)
002826 11-12-2023 17:13:53					1.329,90			1.329,90
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LÔTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2023	156878	13.008.002			1.650,00	0,0000	30,00	POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
8377 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO						1.410.609,09	1.075.410,34	2.486.019,43
COÓBRIGADO(S)						TERRITORIAL - R\$		0,00
						PREDIAL - R\$		0,00
						TOTAL - R\$		0,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL						PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$
RUA - PROF ROBERTO DAVID,						ÚNICA	15-03-2023	0,00
VILA FIGUEIRA SUZANO-SP 08.676-170								
ENDEREÇO ENTREGA						DEMONSTRATIVO DE PARCELAS		
RUA BARUEL, 501,								
CENTRO SUZANO - SP 08.675-000								

No **levantamento “in loco”** realizado pelo Arquiteto e Urbanista Cristiano Corrêa da Silva, CAU nº A40772-0 constatou-se a área construída total de 9.259,00 m². **As dimensões serão oportunamente atualizadas no cadastro da Municipalidade.**

Da presente avaliação **foram excluídos** os prédios da **ADMINISTRAÇÃO** com área total de **365,15 m²** (trezentos e sessenta e cinco metros quadrados e quinze decímetros quadrados) e do **HEMOCENTRO** com **488,40 m²** (quatrocentos e oitenta e oito metros quadrados e quarenta decímetros quadrados). Totalizando a **exclusão de 853,55 m² (oitocentos e cinquenta e três metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados)** do total locado.

Área construída total avaliada é de 8.405,45 m² (oito mil, quatrocentos e cinco metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados).

Vide o Projeto de Regularização de LTA de Hospital e Maternidade – Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Suzano no Anexo 02 a este laudo.

1.1 - OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- a) Cada oferta de imóvel a ser comparada em uma avaliação apresenta características que são **homogeneizadas** nos laudos de avaliação. É possível exemplificar da seguinte maneira: é perfeitamente normal a existência de um imóvel luxuoso ofertado ao lado de uma construção idêntica, porém que esteja em mau estado de conservação, esta para ser negociada necessite de restauração ou grande reforma. Por esse motivo os valores locatícios entre imóveis, mesmo contíguos, poderão perfeitamente ser muito discrepantes;
- b) Para que os imóveis se tornem compatíveis para a avaliação é necessário que se aplique **fatores homogeneizantes**, o que consiste na aplicação de coeficientes corretivos do valor do imóvel em oferta, para um preço como se o imóvel tenha as mesmas características, se a época da transação ou oferta seja a da data da avaliação e se o imóvel estivesse localizado no sítio da área avalianda;
- c) Os imóveis pesquisados para o cálculo neste laudo avaliatório, no caso foi utilizado o Método da Renda, portanto a pesquisa é somente sobre terra nua, isto é, o terreno, sobre o qual serão avaliadas as construções;
- d) Resumindo, laudos de avaliação de alugueres demonstram o valor locatício médio de um imóvel inteiro, nas circunstâncias em que deverá se encontrar o avaliando, que oferecerá condições adequadas para o trabalho a ser desempenhado após eventuais adaptações acordadas entre locador e locatário;
- e) Em nossa pesquisa procuramos ofertas de imóveis com variações de preços, dimensões e uso o mais próximo o possível do avaliando ofertados no mercado, como recomendam as Normas – todos os elementos comparativos

pesquisados neste laudo se localizam no perímetro urbano do município. Desde os valores mais baixos aos mais altos, assim sendo, de acordo com as Normas vigentes, NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e as Normas do IBAPE/SP, somente os valores que se encontram dentro campo de arbítrio são utilizados na avaliação, sendo descartados, mesmo que demonstrados na pesquisa os que estão 30% (trinta por cento) acima ou abaixo do valor médio;

Foram observadas para a avaliação, as condições atuais do mercado imobiliário.

O valor de mercado de um bem pode ser definido como *“a sua expressão monetária teórica e mais provável, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data. Esta expressão monetária corresponderá teoricamente, em condições rotineiras e normais de mercado, ao preço médio que seria obtido em negociações que atendessem à lei da oferta e da procura por elementos amostrais semelhantes”* (fonte: Saboya e Grandiski).

Segundo a NBR 14653-1 a diferença entre “VALOR” e “PREÇO”:

O “VALOR” é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, de ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação. Pressupõe uma situação de negócio entre duas partes envolvidas e que não haja qualquer pressão externa sobre elas.

O “PREÇO” depende da situação do negócio, dos interesses pessoais e comerciais das pessoas e instituições envolvidas no processo e sofre pressões externas.

Portanto, a distinção entre “valor” e “preço”, pois nem sempre o “preço” do bem efetivamente transacionado no mercado é seu “efetivo” valor de mercado.

Para esses casos devem ser considerados a finalidade da avaliação e o prazo disponível para a venda e/ou locação, de modo a se obter uma noção clara e isenta do que realmente vale o bem e para as diversas situações em que se requerem determinações de valores por parte de alguém que não está diretamente envolvido no negócio.

Para a compreensão e informação do sistema adotado na avaliação do imóvel, apresentamos um resumo sobre as normas que regem as avaliações. Este signatário toma como diretriz as recomendações das seguintes Normas:

a) NORMA TÉCNICA DA ABNT - NBR 14.653-1, AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS.

b) NORMA TÉCNICA DA ABNT - NBR 14.653-2 - 2011, AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS.

c) NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP.

d) NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2011.

e) Estudo - EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – IBAPE-SP.

f) NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública de São Paulo – CAJUFA.

As Normas são válidas para todo o território nacional, daí seu caráter geral e abrangente, não descartando as considerações particulares de cada imóvel e de cada região.

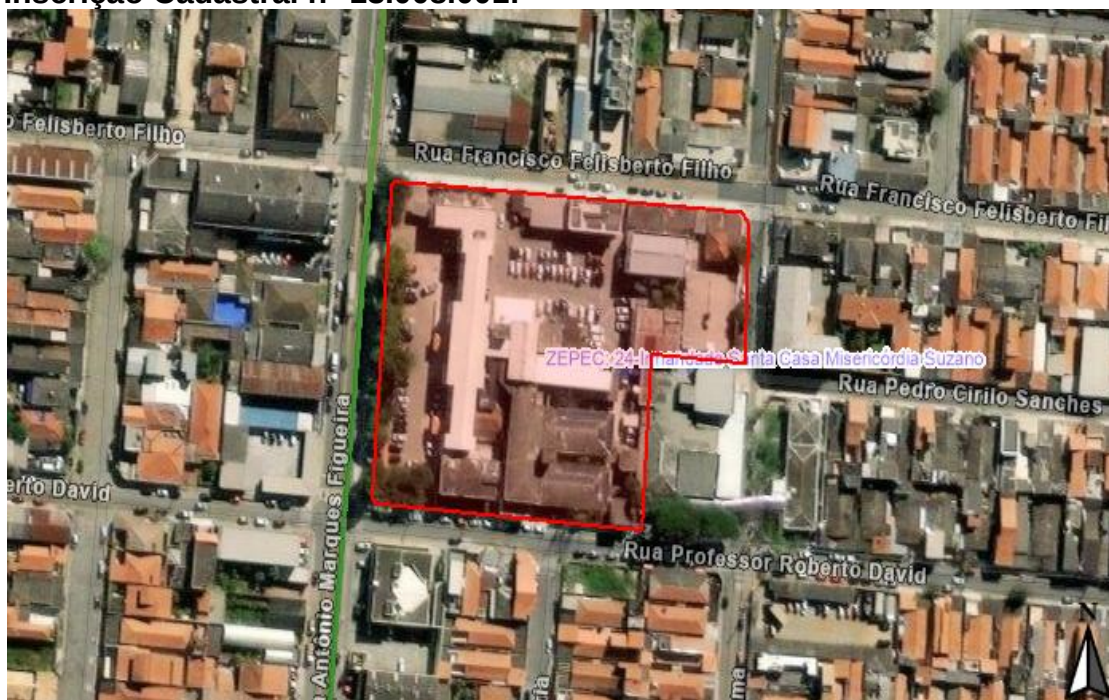
O valor apurado neste laudo refere-se ao aluguel mensal fixado para do mês de **DEZEMBRO/23**.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

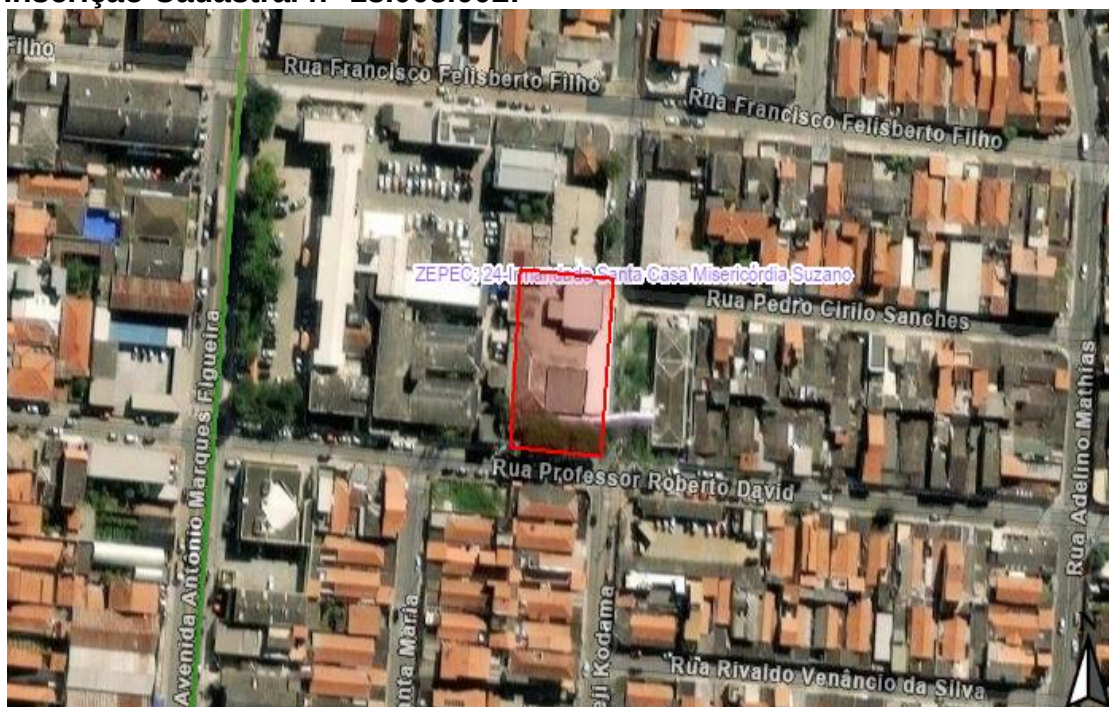
As características principais do imóvel avaliando são as seguintes:

O imóvel avaliando consiste de um terreno e benfeitorias hospitalares, onde se localiza a Santa Casa de Misericórdia de Suzano, situada na Avenida Antônio Marques Figueira, nº 1861 e ocupa a totalidade do quarteirão compreendido pela Rua Prof. Roberto David, Rua Kaneji Kodama, Rua Francisco Felisberto Filho e a própria Avenida Antônio Marques Figueira, na Vila Figueira, em Suzano, SP.

Inscrição Cadastral nº 13.008.001:



Inscrição Cadastral nº 13.008.002:



OBSERVAÇÃO 01 – O Pronto Socorro da Santa Casa está situado na esquina da Rua Roberto David com a Rua Kaneji Kodama. Seu prédio encontra-se **incluído** na presente avaliação.

2.2 - DESCRIÇÃO

2.2.1 - TERRENO

Conforme Escritura, lavrada no Tabelionato e Anexos do Distrito e Município de Suzano, Livro nº 19, fls. Vº 69 a 70, de 11 de dezembro de 1.950, tendo como outorgante doadora a Prefeitura Municipal de Suzano e como outorgada donatária a “Santa Casa de Misericórdia de Suzano”, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes com a Matrícula Nº 27.047 - Livro Nº 3-A-Q, em 21 de dezembro de 1950.

2.2.2 – BENFEITORIAS



As benfeitorias avaliandas consistem do complexo do hospital, com adição do prédio do Pronto Socorro **resultando com a exclusão dos prédios da Administração e Hemocentro em 8.405,45 m² (oito mil, quatrocentos e cinco metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados).**

ÁREAS: para a avaliação do aluguel mensal se trata de benfeitoria a ser totalmente utilizada para a atividade à qual o imóvel será locado. assim sendo todas as benfeitorias acessórias serão avaliadas no padrão necessário ao funcionamento do hospital.

Pavimento térreo: 6.433,63 m²

Pavimento Superior: 2.825,94 m²

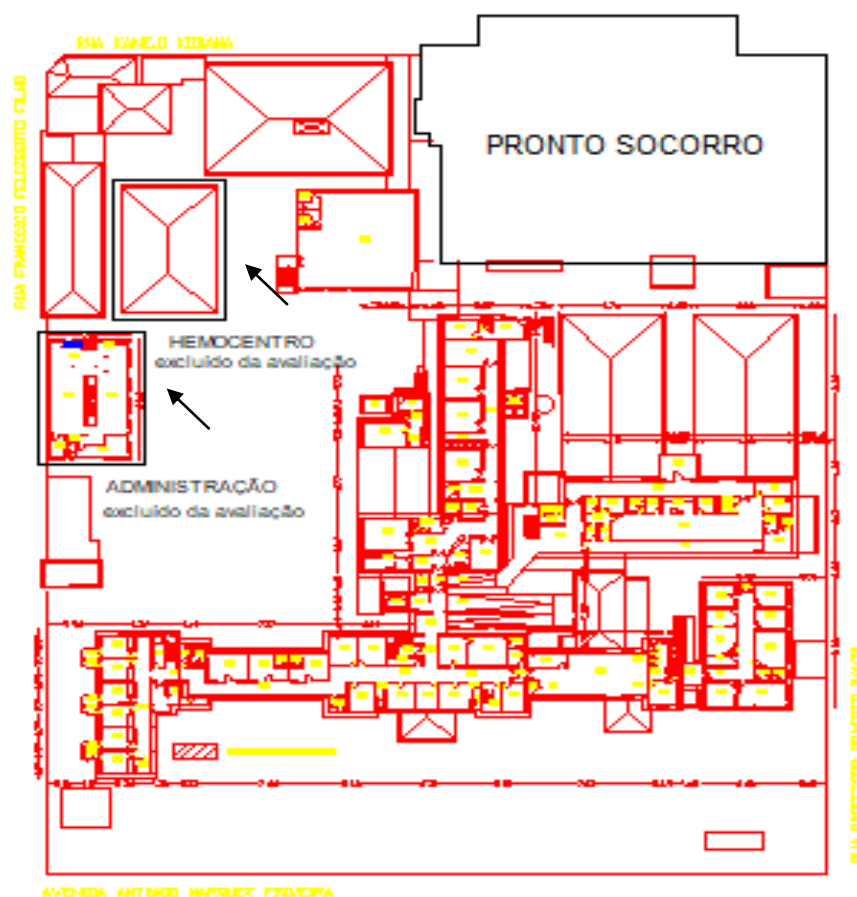
Área Construída 9.259,57 m² – excluindo- se as áreas da Administração e do Hemocentro obtemos:

Área Locada: 8.405,45 m² (oito mil, quatrocentos e cinco metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados).

O prédio foi avaliado com base na idade real de **50 anos**.

Padrão construtivo: Grupo 1.1.2 - "escritório com elevador padrão simples (+)"

Croqui de implantação das benfeitorias avaliandas no terreno (sem escala):



3 - VISTORIA

3.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em tela consiste de um terreno e benfeitorias hospitalares, onde se localiza a Santa Casa de Misericórdia de Suzano, situada na Avenida Antônio Marques Figueira, nº 1861 e ocupa a totalidade do quarteirão compreendido pela Rua Prof. Roberto David, Rua Kaneji Kodama, Rua Francisco Felisberto Filho e a própria Avenida Antônio Marques Figueira, no bairro Vila Figueira, em Suzano, SP.

OBSERVAÇÃO 02 – O **Pronto Socorro da Santa Casa** está situado na esquina da Rua Roberto David com a Rua Kaneji Kodama. Seu prédio encontra-se incluído na presente avaliação.

3.2 - DIMENSIONAMENTO

3.2.1 – TERRENO

Consta, somadas as Inscrições Municipais, que o terreno tem o formato regular, com frente de 100,00 m para a Avenida Antônio Marques Figueira, lateral direita com 125,00 m e esquerda com 122,00, nos fundos 100,00m, encerrando a área total de 12.493,00 m². Excluídos os prédios da Administração e do Hemocentro.

Portanto a área total considerada para esta avaliação do terreno avaliando é de **11.838,41 m² (onze mil, oitocentos e trinta e oito metros quadrados e quarenta e um decímetros quadrados)**.

3.2.2 - BENFEITORIAS

Conforme o item 2.2.2 deste laudo, excluídas as áreas da Administração e do Hemocentro, as benfeitorias avaliandas perfazem o total de 8.405,45 m² de área construída.

4 - VALOR DO IMÓVEL

4.1 - VALOR DO TERRENO

Na avaliação das áreas de terreno foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado.

4.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Para a avaliação do terreno, foi utilizado o Método COMPARATIVO de Dados de Mercado que consiste, basicamente, na determinação do valor de mercado por comparação direta com ofertas de outros imóveis colocados no livre mercado, guardando-se, obviamente, as diferenças entre eles.

É aceito pelos peritos, especialistas avaliadores de imóveis do país, que o Método Comparativo é o mais adequado. Os métodos indiretos são reconhecidos como suplementares e na grande maioria dos casos o Método Comparativo é o mais indicado para a determinação do valor de imóveis como o que está sendo aqui analisado.

Com este método o valor do imóvel é obtido com a comparação de dados de mercado relativos a outros de características compatíveis. O método consiste em fazer a comparação com os preços pagos no mercado, para imóveis do mesmo tipo, ponderando os diferentes atributos, quando existem elementos razoavelmente semelhantes e ocorrem transações com certa frequência. Assim conclui-se que nas avaliações, preferencialmente e quando possível de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos. Os métodos indiretos reservam-se à avaliação de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis, tendo como exemplo a inexistência de imóveis compatíveis no município.

Na “Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, no que se refere à Metodologia Básica Aplicável, assim define:

Método Direto: Aquele que define o valor, de forma imediata, através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

Método Indireto: O que define o valor, através de processos de cálculos, com emprego de submétodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo, o residual e outros.

Dadas as dimensões do avaliando a pesquisa deste laudo abrange o bairro do avaliando e os bairros contíguos de forma a se proceder a uma homogeneização judiciosa.

Nos elementos da avaliação é apresentado o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

4.2.1 – VARIÁVEIS UTILIZADAS/ TRATAMENTO POR FATORES

Uma vez determinada a amostra de referência, procedemos à escolha das variáveis que tem influência no valor do imóvel.

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, com metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”.

Os elementos pesquisados não são absolutamente idênticos na forma, dimensões ou aproveitamento, sendo necessária uma homogeneização para a comparação dos dados coletados.

A homogeneização consiste na aplicação de coeficientes corretivos do preço da área em oferta, para um preço se tivesse as mesmas características, se a época da transação ou oferta fosse a da data da avaliação e se o imóvel estivesse localizado no sítio da área avalianda.

Para determinação do valor unitário de venda do terreno, foram analisados os seguintes fatores para a homogeneização dos elementos: área, oferta, localização (transposição), topografia e superfície:

Fator Oferta: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio para este terreno, pode chegar a 10% (dez por cento).

Situação Paradigma: fator = 0,90

Fator Atualização: O signatário não utilizou a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ou modificações no mercado ocorridas entre a data da pesquisa e a data do laudo.

Fator Área/Homogeneização de Áreas: As áreas dos elementos pesquisados, bem como do avaliando, normalmente são ponderadas atribuindo-se pesos para o terreno, utilizando-se ao final o de melhor representatividade para a homogeneização da amostra. Por essa razão normalmente se utiliza o critério de comparação com elementos, adaptando-se às condições apresentadas pelo avaliando. No presente caso, foram pesquisados elementos do mesmo bairro e bairros contíguos e consideradas as condições comerciais do avaliando em relação aos comparativos. Embora o terreno avaliando tenha área maior ou menor que alguns elementos comparativos, sua localização é privilegiada e ademais ao ser desmembrado torna possível o cotejo.

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/4$. Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa e

A_a = Área do terreno avaliando.

Aplicam-se diferentes fatores para atender as diferenças de área. Valores obtidos no software AVALURB 5.0.

OBS - Fator de Área F_a : É representado pela expressão empírica $F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$ na qual $n = 0,25 \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% e $n = 0,125 \Rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%.

Situação Paradigma: o *Fator de Área* aplicado sobre a dimensão do terreno de 11.646,45 m² (tendo sido excluídas as áreas dos terrenos da Administração e do Hemocentro).

Fator Localização: Foram coletados elementos no perímetro urbano do município de Suzano, em locais com características geoconômicas compatíveis com as do avaliando. Desta forma observam-se as amostras homogêneas de valores das áreas. A transposição de unitários tem como base a Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de Suzano, Lei Complementar nº 309 de 07 de dezembro de 2017 - expressa em Unidades Fiscais do Município de Suzano – UF, apresentando para a Avenida Antônio Marques Figueira, nº 1.861, Vila Figueira, segundo a PGV do município, no Setor 13, o Índice Fiscal de UF 361,45/m², incidindo sobre o valor venal do imóvel. Nos elementos da avaliação o fator localização é demonstrado, obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e de cada comparativo, bem com o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados.

Fator Topografia: Se o terreno for plano, ondulado ou montanhoso, aplicam-se diferentes fatores para atender à topografia.

Situação Paradigma: terreno plano = fator 1,00

Fator Superfície: As superfícies podem ser classificadas como: seca, brejosa ou alagadiça.

Situação Paradigma: terreno seco = fator 1,00

Fator Melhoramentos Públicos: para compensar os diferentes tipos de melhoramentos públicos, foram adotados os fatores estudados no trabalho dos engenheiros *José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires*, publicado no livro "*Avaliações para Garantias*", da editora PINI que são: rede de água potável - 15% a 20%, rede de esgoto sanitário - 10% a 15%, galeria de águas pluviais - 5%, rede de energia elétrica - 15% a 20%, iluminação pública - 5%, guias e sarjetas - 5% a 10%, pavimentação - 10% a 30%, rede telefônica - 5%, transporte coletivo próximo - 10%. Na ausência de alguns melhoramentos assinalados, o valor unitário básico foi reduzido multiplicando-se este valor pela recíproca da unidade somada às porcentagens correspondentes aos melhoramentos não existentes.

Melhoramentos existentes: todos = fator 1,00

4.2.2 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período da pesquisa: setembro/dezembro/2023

Tratamento dos dados: homogeneização de fatores.

Número de dados: 12 (doze) imóveis.

No intuito de elaborar uma avaliação o quanto mais precisa, para evitar a micronumerosidade, isto é, um número baixo de dados efetivamente utilizados, de acordo com a NBR 14.653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

URBANOS – 2011 – IBAPE/SP, sempre utilizamos o número de comparativos, depois de saneada a pesquisa, no mínimo igual a 05 (cinco).

Nesta pesquisa os 12 (doze) elementos comparativos pesquisados foram efetivamente utilizados por estarem dentro do campo de arbítrio, não apresentando elementos comparativos que foram descartados por estarem fora da média de valores.

A amostra está explicitada no **Anexo 01 - Homogeneização de Valores – Avaliação do Terreno – Elementos Comparativos**, que caracteriza cada um deles no que se refere ao local, bairro e setor. Mostra também as dimensões, valor ofertado e a fonte de informação, com “prints” dos anúncios.

Na tabela de cálculo da média saneada, tem-se o resumo dos cálculos, obtido através do programa GeoAvaliar Pro, que possibilita o cálculo do valor do imóvel, a partir do tratamento estatístico de dados de mercado, de conformidade com as Normas do IBAPE e ABNT.

Para os cálculos necessários à realização desta avaliação foram levados em conta os seguintes fatores: Elasticidade, Fator de Localização, Topografia, Consistência e Fator de Área.

4.2.3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 1.181,03

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 1.103,45 Máximo: 1.258,61

Testada: 0,00 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 1.183,06 Valor total: 13.778.449,14

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 1.103,40 Máximo: 1.262,72

Grau de precisão: **III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

Grau de Fundamentação II conforme a NBR-14.653-2 da ABNT.

Grau de Precisão III conforme a NBR-14.653-2 da ABNT.

- Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todas as variáveis analisadas;
- Coleta de dados de mercado: Características conferidas pelo autor do laudo;
- Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados: 12;

- Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todos os dados, com foto;
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B: Não admitida;
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores: 0,50 a 2,00.

4.3 - VALOR DO TERRENO

Estabelecidos os limites inferior e superior de 30%, com um Coeficiente Homogeneizado de Variação de 16,70%, obteve-se para média aritmética saneada o valor de R\$ 1.181,03/m² (vide detalhes da avaliação no anexo).

Para o cálculo do valor do terreno foi utilizada a fórmula:

$$V_t = A \times V_{ub} \text{ na qual}$$

V_t = Valor Total do Terreno

A = Área Total

V_{ub} = Valor Unitário Básico

$$V_t = 11.646,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.181,03/\text{m}^2$$

No mês de dezembro de 2023 resultou em R\$ 13.778.449,14 arredondados para:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 13.900.000,00 - \text{DEZEMBRO/2023}}$$

*NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais- item 7.7.1-a) **arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado**; NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011 - item 11.4 - Apresentação do valor final do imóvel: **É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado**. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.*

5.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Foram analisados: o padrão construtivo, a idade, o estado de conservação de forma a se obter valor da benfeitoria segundo seu estado quando da vistoria, no mês de dezembro de 2023, adotando-se **o Método do Custo de Reprodução**, utilizando-se tabelas de publicações especializadas.

O valor unitário obtido para as benfeitorias, baseado nos estudos do IBAPE/SP – UNIDADES PADRONIZADAS 2019 e VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019, já engloba todos os fatores determinados para o valor final, isto é, engloba os custos de construção, os lucros e ganhos obtidos para o imóvel pronto e também sua depreciação, seja pelo estado de conservação ou pela idade aparente. Não admite, por consequência, qualquer acréscimo ou decréscimo, quer a título de “vantagem da coisa feita”, quer a pretexto de “fator de comercialização”, por já estarem estes componentes neles contidos.

Deve ser levada em consideração a utilização dada ao imóvel avaliando, que se trata de um estabelecimento de saúde, um **complexo hospitalar** com leitos, centro cirúrgico, áreas de tratamento, além de estrutura destinada ao atendimento de pacientes/dia, verificando-se que o complexo, ao fim que se destina, faz uso de benfeitorias atípicas àquelas relacionadas em norma.

Dessa forma, foram saneadas todas as informações relativas ao uso do imóvel, a fim de serem determinados os equipamentos civis que foram necessários ao complexo, tais como sistema de oxigênio e elevadores especiais, assim como sua obsolescência, a hipótese de desuso ao fim hospitalar, para determinação de um fator matemático de “*over price*” relativo aos equipamentos civis não contemplados nas Normas de Avaliações (itens 8.5 e 8.6 seguindo também os contemplados - itens 10.4 e 10.5), mas que devem atender com especificidade as determinações do Ministério da Saúde, como pode ser observado pela Portaria nº. 400/MS de 06 de dezembro de 1977, que trata e aprova as normas e padrões sobre construções e instalações de serviços de saúde em complemento a Portaria Ministerial nº. 30, de 11 de fevereiro de 1977 e Decreto 76.973 de 31/12/1975.

5.3.1 - PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

Fator *Padrão Construtivo*: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudos realizados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Valores por m² da benfeitoria nova- sem uso.

As características de construção e de acabamento forma descritas no item 2.2.2 deste laudo, as benfeitorias classificam-se nos grupos:

Estudo ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS/2019 – IBAPE/SP:

Grupo 1.1.2 - “escritório com elevador padrão simples (+)”- cujo valor do metro quadrado é de 3,958 do R₈N = R\$ 7.749,48/m² – referência – DEZ/23;

Os valores unitários do m² das construções foi obtido na tabela de Custos Unitários Básicos de Edificações em São Paulo, publicada mensalmente pela revista CONSTRUÇÃO MERCADO, da PINI Editora e na página do SINDUSCON na Internet, no endereço: <http://www.sindusconsp.com.br> – valor do R₈N – R\$ 1.957,93/m² – mês referência – NOV/2023 e na tabela de preços pesquisados da mesma página. (Vide Anexo)

Fator *Depreciação*: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescência, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo VALORES DE IMOVEIS URBANOS 2019.

Na depreciação de uma benfeitoria, consideram-se fatores de ordem física e funcional. Existem métodos técnicos consagrados para o cálculo da depreciação física, baseados na idade do imóvel e na previsão de vida útil,

considerando que a benfeitoria ao longo de sua vida tenha recebido uso normal com conservação e manutenção.

O método de Ross-Heidecke define classes de estado de conservação e a idade em percentual de vida útil provável.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$F_{ob} = R + K \times (1-R)$, na qual:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

No caso das edificações classificadas no grupo 2.1.3, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

As edificações classificadas no grupo 2.2.3, a vida referencial corresponde a 60 anos com valor residual equivalente a 20%.

5.3.2 - CALCULO

O valor de cada edificação é determinado pela fórmula:

$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{ob}$ na qual:

V_b = valor da benfeitoria

A_c = área construída

V_{uc} = Valor Unitário de Construção

F_{ob} = fator de obsolescência

BENFEITORIAS: F_{ob} = estado "c" regular, idade real 50 anos = 0,485

$V_B = 8.405,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.749,48/\text{m}^2 \times 0,485$

$V_B = \text{R\$ } 31.591.865,30 - \text{DEZ/23}$

Considerando ainda, os equipamentos civis necessários à edificação para efetiva utilização no ramo de atividade hospitalar, sendo seu projeto arquitetônico tendo sido adequado de acordo e como determinado pelo Ministério da Saúde, para atender à Portaria nº. 400/MS de 06 de dezembro de 1977, que trata e aprova as normas e padrões sobre construções e instalações de serviços de saúde em complemento a Portaria Ministerial nº. 30, de 11 de fevereiro de 1977 e Decreto 76.973 de 31/12/1975, adotamos uma sobretaxa "over price" de 5% (cinco por cento) assim teremos:

$V_B = \text{R\$ } 31.591.865,30 \times 1,05 = \text{R\$ } 33.171.458,60$

6 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = V_T + V_B$$

$$V_i = R\$ 13.900.000,00 + R\$ 33.171.458,60$$

Para o mês de dezembro 2023 resultou em R\$ 47.071.458,60 arredondados para:

$$V_i = R\$ 47.000.000,00 - \text{DEZ/23 (QUARENTA E SETE MILHÕES DE REAIS - DEZEMBRO/23)}$$

*NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais- item 7.7.1-a) **arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado**; NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011 - item 11.4 - Apresentação do valor final do imóvel: **É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado**. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.*

7 – CALCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Valor do imóvel da Santa Casa de Suzano a ser locado: R\$ 47.000.000,00 - DEZ/23.

Dimensão das benfeitorias locadas: **8.405,45 m²** - área total construída + 11.645,45 m² área do terreno – **perfazendo assim o valor unitário para venda do imóvel (terreno + benfeitorias) em R\$ 5.591,61/m², incluídas todas as benfeitorias, principais e acessórias.**

MÉTODO DA RENDA - uma propriedade se constitui num “capital Imóvel” que, quando considerado como investimento, deve proporcionar renda. Considera-se na avaliação o terreno e as benfeitorias. Essa renda deve levar em consideração uma **Taxa de Atratividade** que varia em função de sua localização, tipo, padrão construtivo e seu estado de conservação. Deve ser levada em conta também a conjuntura econômica do mercado imobiliário no momento de sua avaliação e, no caso de imóveis ofertados para usos não residenciais, a existência de outros imóveis na área pretendida, cujas características preencham os requisitos necessários à atividade para a qual o imóvel será alugado. “Logo, os dados de mercado necessários para a utilização deste método são os aluguéis esperados, a taxa de desconto e o número de períodos do investimento. Pela NBR 5676/89, a taxa de desconto a ser utilizada deve ser expressamente justificada, mas na grande maioria das avaliações ela vem sendo determinada pela comparação direta com as taxas aplicadas a imóveis similares”. (Fonte: *Uso do Método da Renda para Avaliação de Imóveis por Regiões – Uma Aplicação nas Cidades do Rio de Janeiro e São Paulo*. Macanhan, Vanessa Bawden de Paula, Montevechi, José Arnaldo Barra e Pamplona, Edson de Oliveira. XX ENEGEP, outubro de 2000).

Foram levadas em conta as condições para a atividade exercida no imóvel, do mercado imobiliário na região específica do imóvel, no município de Suzano, na data desta avaliação. Em dezembro de 2023, com base na taxa Selic que está

em 12,25% ao ano, o rendimento da poupança é de 0,5% ao mês + Taxa Referencial. O rendimento no ano alcançou 6,80% e o dos últimos 12 meses está em 8,18%. A TR acumulada nos últimos 12 meses foi de 1,76%. A remuneração da poupança é composta por um valor básico e uma remuneração adicional. A remuneração adicional corresponde a 0,5% mês, enquanto a taxa Selic for superior a 8,5%. Assim sendo o rendimento da poupança para dezembro 2023 é de 0,5290%. (fonte Banco Central - <https://www4.bcb.gov.br/pec/poupanca/poupanca.asp>).

Valor de Locação do imóvel da Santa Casa de Suzano = Valor do imóvel x taxa mensal + meses do ano =>

$$V_l = R\$ 47.000.000,00 \times 0,05290/12$$

$V_l = R\$ 207.191,66/\text{mês} - \text{DEZ}/23$ (duzentos e sete mil, cento e noventa e um Reais e sessenta e seis centavos/mês - dezembro/2023).

$V_l = R\$ 24,65/\text{m}^2/\text{mês} - \text{DEZ}/23$ - (vinte e quatro Reais e sessenta e cinco centavos/metro quadrado/mês - dezembro/2023).

8 - CONCLUSÃO

8.1 VALOR LOCATIVO POR METRO QUADRADO CONSTRUÍDO

$24,65/\text{m}^2/\text{mês} - \text{DEZ}/23$

VINTE E QUATRO REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS/METRO QUADRADO/MÊS - DEZEMBRO/2023

8.2 - VALOR LOCATIVO TOTAL

$$V_l = R\$ 207.191,66/\text{mês}, \text{ arredondados para}$$

$207.000,00/\text{m}^2/\text{mês} - \text{DEZEMBRO}/23$

DUZENTOS E SETE MIL REAIS/mês - DEZEMBRO/2023

NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais- item 7.7.1-a) **arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado**; NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011 - item 11.4 - Apresentação do valor final do imóvel: **É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado**. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

Roberto Bianchi Jr.

Arquiteto e Urbanista
Engenheiro de Segurança do Trabalho (Especialização)
Membro Titular do IBAPE-SP nº 1.677
CAU A28834-9

ANEXO – 01

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AVALIAÇÃO DO TERRENO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTA CASA - DEZEMBRO 2023

DATA : 11/12/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

O Índice de Localização é baseado na PLANTA GENERICA DE VALORES - LEI COMPLEMENTAR Nº 309 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2017 - expressa em Unidades Fiscais do Município de Suzano – UF's.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

☒ Localização	361,45
☐ Testada	100,00
☐ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
-------	--------	------------

☒ ÁREA diferença de área	1,00	Terreno
---	------	---------

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Avenida Manoel Casanova - 17.550,00 m2 ,SN	512,82	1.257,63	2,4524	1,0009
☒	2 Rua Adelino Matias + 3 ruas - 15.000,00 m2 ,SN	900,00	1.369,52	1,5217	1,0006
☒	3 Avenida Jaguari - 13.245,00 m2 ,S/N	407,70	1.055,92	2,5899	1,0039
☒	4 Rodovia Índio Tibiriçá - 13.315,00 m2 ,s/n	378,52	931,17	2,4600	1,0039
☒	5 Av. Ver. João Batista Fittipaldi - 17.000,00 m2 ,s/n	540,00	1.327,83	2,4589	1,0009
☒	6 Estrada dos Fernandes - 24.300,00 m2 ,1884	800,00	1.433,97	1,7925	0,9997
☒	7 Rua Ipês - 5.095,00 m2 ,129	706,58	1.322,64	1,8719	1,0012
☒	8 Rua Ipês esq Rua Ivan Fleury Meirelles-2.380,00 m2 ,s	567,23	1.437,26	2,5338	1,0027
☒	9 Rua Machado de Assis - 4.305,00 m2 ,151	334,49	919,00	2,7474	1,0022
☒	10 Estrada do Ribeirão ,1	307,89	1.104,65	3,5878	1,0052
☒	11 Rodovia Índio Tibiriçá ,1816	379,29	976,76	2,5753	1,0015
☒	12 Rodovia Índio Tibiriçá ,13555	271,01	1.036,64	3,8251	1,0067

ADERÊNCIA

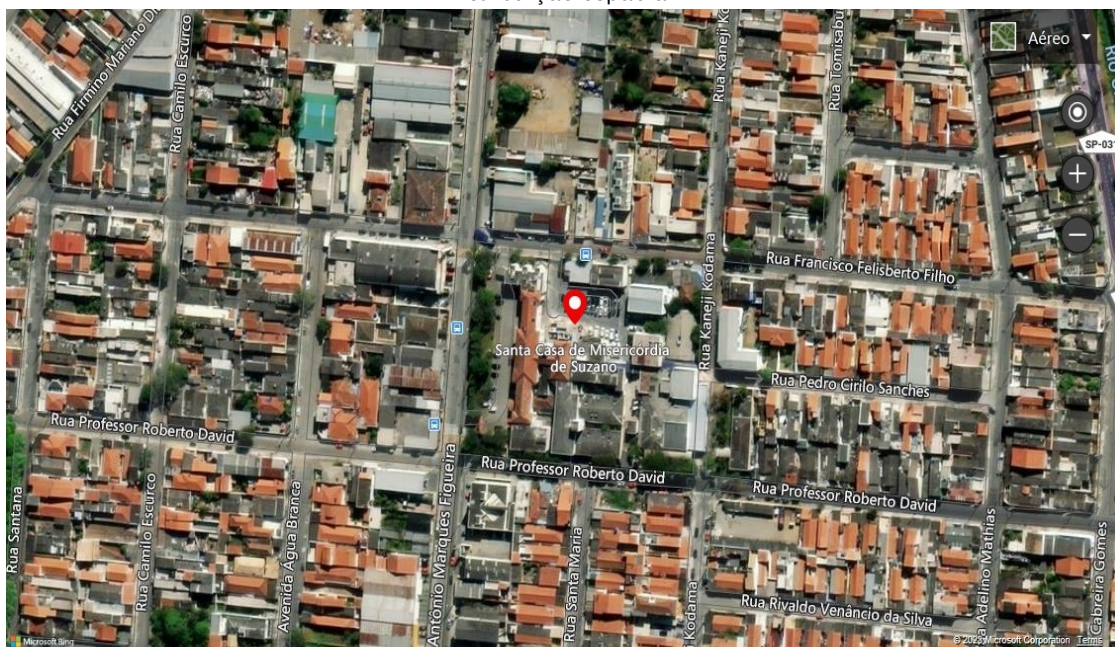
Núm.	Observado	Calculado
1	512,82	1.257,63
2	900,00	1.369,52
3	407,70	1.055,92
4	378,52	931,17
5	540,00	1.327,83
6	800,00	1.433,97
7	706,58	1.322,64
8	567,23	1.437,26
9	334,49	919,00
10	307,89	1.104,65
11	379,29	976,76
12	271,01	1.036,64

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Antônio Marques Figueira 1861 VILA FIGUEIRA SUZANO - SP Data : 11/12/2023
 Cliente : PMS
 Área m² : 11.646,45 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 508,79
 Desvio Padrão : 202,85
 - 30% : 356,16
 + 30% : 661,43

Coefficiente de Variação : 39,8700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.181,03
 Desvio Padrão : 197,18
 - 30% : 826,72
 + 30% : 1.535,33

Coefficiente de Variação : 16,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informação referente a todas as características dos dados analisados	☒	Apresentação de informação referente a todas as características dos dados analisados	☐	Apresentação de informação referente a todos os fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.181,03

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.183,06000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 13.778.414,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.103,45

INTERVALO MÍNIMO : 1.103,40

INTERVALO MÁXIMO : 1.258,61

INTERVALO MÁXIMO : 1.262,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 144,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Manoel Casanova - 17.550,00 m2

NÚMERO : SN

COMP.: 17.550,00 m2 - OFERTA ÁRB. BAIRRO : JARDIM CARLOS COOPER

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 17.550,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 175,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 10.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RED IMÓVEIS - COD. AR0018

CONTATO : Sr. Edgard - CRECI: 4.139-J

TELEFONE : (11)-47414800

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO EM AGO17 => OUT/20 => AGO/21 => FEV/23 => AGO/23 => DEZ/23 - <http://www.redimoveis.com.br/imovel/area-residencial-venda-jardim-carlos-cooper-suzano-sp/AR0018> -

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,50	FT ADICIONAL 01 : -0,05
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 512,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.257,63
		VARIAÇÃO : 2,4524
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

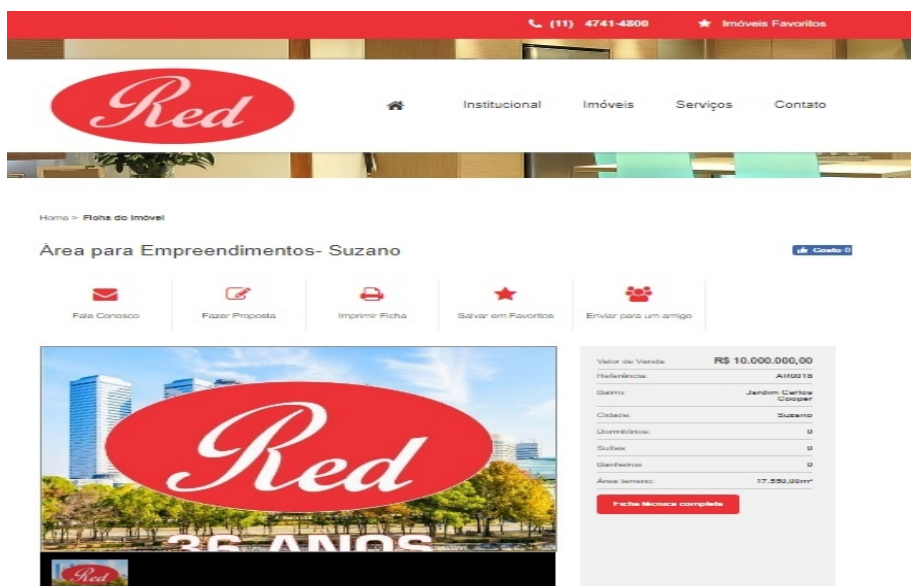


FOTO Nº 1

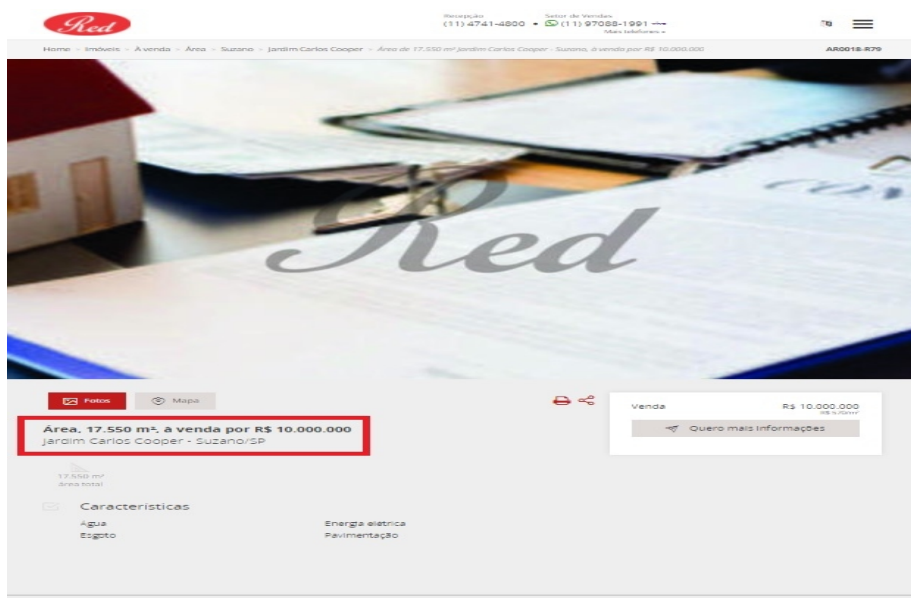


FOTO Nº 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 228,82

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adelino Matias + 3 ruas - 15.000,00 m2

NÚMERO : SN

COMP.: 15.000,00 m2 OFERTA GLEBAIRRO : JARDIM LINCOLN

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 15.000,00 TESTADA - (cf) m 110,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 136,36

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 15.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CONCEPT IMÓVEIS - REF AR0045

CONTATO : Sr. Fernando

TELEFONE : (11)-47481110

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO EM NOV/2018 => AGO/21 => FEV/23 => AGO/23 => DEZ/23 - <http://www.conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/area-a-venda-na-rodovia-indio-tibirica-centro-suzano-AR0045> - AUMENTOU POARA 15 MILHÕES EM FEV/23

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,58	FT ADICIONAL 01 : -0,06
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.369,52
		VARIAÇÃO : 1.5217
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

CONCEPT 20 ANOS
HOME INSTITUCIONAL LANÇAMENTOS IMÓVEIS SERVIÇOS CONTATO (11) 4748-1110

Início / Imóveis / AR0045 < voltar

ÁREA À VENDA E LOCAÇÃO NA RODOVIA ÍNDIO TIBIRIÇÁ, CENTRO, SUZANO

Centro | Suzano

Venda: R\$ 15.000.000,00
Aluguel: R\$ 75.000,00



Sobre

Área de 15.000 m², totalmente plana, Zoneamento Z-2, (taxa ocupação 70% e taxa impermeabilização 90%).

Demais informações:

Documentação totalmente regularizada
Proprietário (i) VENDE ou (ii) faz a construção mediante projeto específico do cliente para LOCAÇÃO, por período mínimo de 10 anos (contrato built to suit)

Localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, importante Rodovia que dá ligação com outras cidades do estado de São Paulo, próxima ao novo acesso do Rododnel Leste.

Ref.: AR0045
15000 m2
Área do Terreno

Compartilhe

[f](#) [t](#) [g+](#)

Fale conosco pelo WhatsApp

Fale Conosco

Nome:

E-mail:

Telefone:

Mensagem:

Enviar

Imóveis Semelhantes

BAIRRO DA PERNAMBUCANA
Área | Venda | R\$ 18.000.000,00

Saber Mais

FOTO Nº 3

CONCEPT 20 ANOS
HOME INSTITUCIONAL IMÓVEIS SERVIÇOS CONTATO (11) 4748-1110

Início / Imóveis / AR0045 < voltar

ÁREA À VENDA NA RODOVIA ÍNDIO TIBIRIÇÁ, CENTRO, SUZANO.

Centro | Suzano

Venda: R\$ 10.500.000,00



Sobre

Área de 15.000m², totalmente plana, Zoneamento Z-2, (taxa ocupação 70% e taxa impermeabilização 90%).

Demais informações:

- Documentação totalmente regularizada
- Proprietário (i) VENDE ou (ii) faz a construção mediante projeto específico do cliente para LOCAÇÃO, por período mínimo de 10 anos (contrato built to suit)

Localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, importante Rodovia que dá ligação com outras cidades do estado de São Paulo, próxima ao novo acesso do Rododnel Leste.

Ref.: AR0045
15000 m2
Área do Terreno

Compartilhe

[f](#) [t](#) [g+](#)

Fale Conosco

Nome:

E-mail:

Telefone:

Mensagem:

Enviar

Imóveis Semelhantes



CHÁCARAS NOVA SUZANO
Área | Venda | R\$ 18.732.400,00

Saber Mais

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Área à venda e locação na Rodovia Índio Tibiriçá, Centro, Suzano

R\$ 75.000/mês

15.000 m²

Home / Imóveis / Para alugar / Área / Suzano / Centro / Área à venda e locação na Rodovia Índio Tibiriçá, Centro, Suzano

ÁREA: 15.000 m²

Sobre o imóvel

15.000 m²
Área total

Área de 15.000 m², totalmente plana, Zonamento Z-2, (taxa ocupação 70% e taxa impermeabilização 90%).

Detalhes informações:

Documentação totalmente regularizada
Proprietário (V) VENDEDOR ou (L) faz a construção mediante projeto específico do cliente para LOCAÇÃO, por período máximo de 10 anos (contrato built to suit)

Alugar **Comprar**

Alugar R\$ 75.000/mês

[Quero mais informações](#)

FOTO Nº 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 138,43

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Jaguari - 13.245,00 m2

NÚMERO : S/N

COMP.: 13.245,00 m2 OFERTA GLEBAIRRO : Cidade Boa Vista

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 13.245,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 441,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,02 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CONCEPT IMOVEIS - COD AR0043

CONTATO : Sr. Francisco

TELEFONE : (11)-47481110

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO EM FEV/2019 - => AGO/21 => FEV/23 => AGO/23 => DEZ/23 - <https://www.conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/area-residencial-a-venda-a-35-metros-de-frente-para-avenida-jaguari-cidade-boavista-suzan-AR0043> - AUMENTOU PARA 6 MILHÕES EM FEV/23 -

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,61	FT ADICIONAL 01 : -0,02
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 407,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.055,92
		VARIAÇÃO : 2,5899
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0039

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

CONCEPT 20 anos
HOME INSTITUCIONAL IMÓVEIS SERVIÇOS CONTATO (11) 4748-1110

Início / Imóveis / AR0043 < voltar

ÁREA À VENDA, CIDADE BOA VISTA, SUZANO, 35 METROS DE FRENTE PARA AVENIDA JAGUARI.

Cidade Boa Vista | Suzano
Venda: R\$ 4.998.000,00



Sobre
Área de 13.245m², totalmente murado, 35 metros de frente para a Avenida Jaguari.
R\$ 903,00 - mensal
Localizada em área residencial, rodeada de condomínios de Casas, Sobrados e Apartamentos, 35 metros de frente para a Avenida Jaguari, 400 metros do Supermercado Docelar, Nágumo e Avenida Francisco Marengo. Próximo a escolas, farmácias e padarias.

Ref.: AR0043
13245 m2
Área do Terreno
Compartilhe

Fale Conosco
Nome:
E-mail:
Telefone:
Mensagem:
Enviar

Imóveis Semelhantes

JARDIM AMÉRICA
Área | Venda | R\$ 3.545.962,00
Saiba Mais

FOTO Nº 1

CONCEPT 20 anos
HOME INSTITUCIONAL LANÇAMENTOS IMÓVEIS SERVIÇOS CONTATO (11) 4748-1110

Início / Imóveis / AR0043 < voltar

ÁREA RESIDENCIAL À VENDA, À 35 METROS DE FRENTE PARA AVENIDA JAGUARI, CIDADE BOA VISTA, SUZANO

Cidade Boa Vista | Suzano
Venda: R\$ 6.000.000,00



Sobre
Área residencial no bairro CIDADE BOA VISTA de 13.245m², totalmente murado, 35 metros de frente para a Avenida Jaguari.
IPTU - R\$ 903,00 - Mensal
Localizada em área residencial, rodeada de condomínios de Casas, Sobrados e Apartamentos, 35 metros de frente para a Avenida Jaguari, 400 metros do Supermercado Docelar, Nágumo e Avenida Francisco Marengo. Próximo a escolas, farmácias e padarias.
Distância para o centro de Suzano: 6,5 km (Via Avenida Francisco Marengo);
Distância para Mogi das Cruzes: 18 km (Via Rodovia Henrique Enroles);
Distância para Pôrto: 10 km (Via Estrada Governador Mário Covas Junior);

Ref.: AR0043
13245 m2
Área do Terreno
Compartilhe

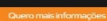
Fale conosco pelo WhatsApp

Fale Conosco
Nome:
E-mail:
Telefone:
Mensagem:
Enviar

Imóveis Semelhantes

JARDIM SÃO JERÔNIMO
Área | Venda | R\$ 7.500.000,00
Saiba Mais

FOTO Nº 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 144,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Indio Tibiriçá - 13.315,00 m2

NÚMERO : s/n

COMP.: 13.315,00 m2 OFERTA GLEBAIRRO : VILA SOL NASCENTE

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 13.315,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 133,15

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Connexão Imóveis - REF AR0055

CONTATO : Sr. Fernando Ovídio

TELEFONE : (11)-42923333

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO JAN/2020 => FEV/2023 => AGO/23 => DEZ/23 - valor menor em agosto 2023 - -

<https://www.connexaoimoveis.com.br/imovel/area-de-13-315-m-vila-sol-nascente-suzano/AR0055-AAAP> - Excelente área em Suzano na

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,50	FT ADICIONAL 01 : -0,04
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 378,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 931,17
		VARIAÇÃO : 2,4600
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0039

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

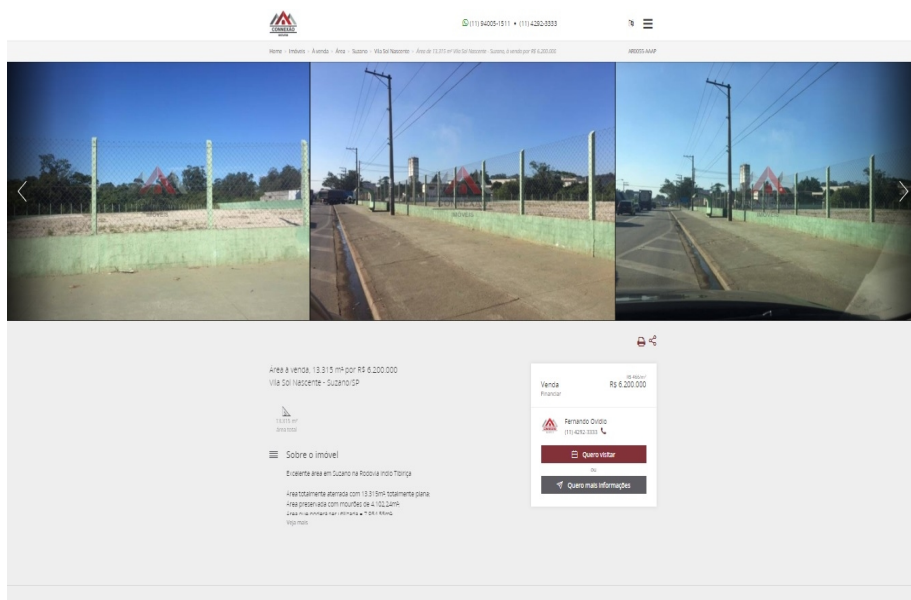
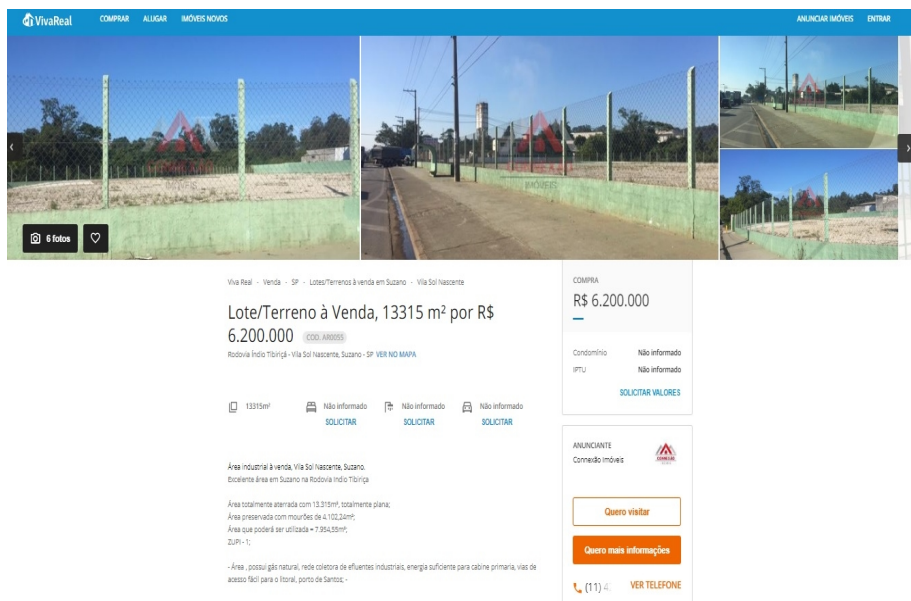


FOTO Nº 2





Área, 13.315 m², à venda por R\$ 5.600.000- Vila Sol Nascente - Suzano/SP

R\$ 5.600.000



13,315 m²

FOTO Nº 3

Home - Imóveis - À venda - Área - Suzano - Vila Sol Nascente - Área de 13,315 m² Vila Sol Nascente - Suzano, à venda por R\$ 5.600.000

ABR025 AAAP



Sobre o imóvel

13,315 m²
Área total

Excelente área em Suzano na Rodovia Indio Tibirica

Área totalmente aterrada com 13,315m², totalmente plana;
Área preservada com equíval de 4.932,24m²;
Área que poderá ser utilizada = 7.954,05m²;
ZUP-1 - I

- Área possui gás natural, rede coletora de efluentes industriais, energia suficiente para cabine primária, vias de acesso fácil para o Brasil, porto de Santos;

Venda

R\$ 5.600.000

R\$ 43.434

Agendar visita

Quero mais informações

Formando Queda:
2012, 2013, 2014
R\$ 1.100.000,00 Queda de 2012 para 2014

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 144,73

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Ver. João Batista Fittipaldi - 17.000,00 m2

NÚMERO : s/n

COMP.: 17.000,00 m2 OFERTA GLEBAIRRO : VILA MALUF

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 17.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 170,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 10.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Concept Imóveis - REF TEO236

CONTATO : Sr. Fernando

TELEFONE : (11)-47481110

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO ABR/2020 => AGO/21 => FEV/23 => MAI/23 => DEZ/23 - <https://www.conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/area-comercial-residencial-a-venda-rua-vereador-joao-batista-fitipaldi-vila-maluf-suzan-TEO236> - Área comercial/residencial no bairro VILA MALUF à 1800

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,50	FT ADICIONAL 01 : -0,04
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 540,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.327,83
		VARIAÇÃO : 2,4589
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

CONCEPT
Imóvel / Imóveis / TE0236

HOME INSTITUCIONAL IMÓVEIS SERVIÇOS CONTATO (11) 4748-1110

ÁREA COMERCIAL/RESIDENCIAL A VENDA, RUA VEREADOR JOÃO BATISTA FITIPALDI, VILA MALUF, SUZANO
Vila Maluf | Suzano
Venda: R\$ 10.200.000,00
Aluguel: R\$ 51.000,00

Fale conosco pelo WhatsApp

Fale Conosco

Nome:
E-mail:
Telefone:
Mensagem:
Enviar

Imóveis Semelhantes

Ref.: TE0236
17000 m2
Área do Terreno
Compartilhe
f t g+

Sobre
Área comercial/residencial no bairro VILA MALUF à 1800 metros da ESTAÇÃO OPTM DE SUZANO, de 17.000 m², composta de 22 lotes, sendo com 140 metros de frente para a Avenida Vereador João Batista Fitipaldi, todos os lotes com documentação ok.
IPTU: R\$ 4.882,60 - Mensal
Localizada em uma avenida comercial com toda infraestrutura, linhas de ônibus, próxima à escolas, postos de saúde, creches, supermercados, farmácias, restaurantes. Ideal para investidor, fácil acesso ao Rodopanel Trecho Leste.

Centro
Terreno | Venda | R\$ 450.000,00
Terreno | Aluguel | R\$ 1.550,00

FOTO Nº 1

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTAR

Vila Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Suzano - Vila Maluf - Avenida Vereador João Batista Fitipaldi

Lote/Terreno à Venda, 17000 m² por R\$ 10.200.000 VER NO MAPA
Avenida Vereador João Batista Fitipaldi - Centro, Suzano - SP

17000m² Não informado Não informado Não informado
SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

ÁREA COMERCIAL/RESIDENCIAL A VENDA, RUA VEREADOR JOÃO BATISTA FITIPALDI, VILA MALUF, SUZANO
Área comercial/residencial no bairro VILA MALUF à 1800 metros da ESTAÇÃO OPTM DE SUZANO, de 17.000 m², composta de 22 lotes, sendo com 140 metros de frente para a Avenida Vereador João Batista Fitipaldi, todos os lotes com documentação ok.
IPTU: R\$ 4.882,60 - Mensal
Localizada em uma avenida comercial com toda infraestrutura, linhas de ônibus, próxima à escolas, postos de saúde, creches, supermercados, farmácias, restaurantes. Ideal para investidor, fácil acesso ao Rodopanel Trecho Leste.
Distância para o centro de Suzano: 1800 metros (Vila Av. Vereador João Batista Fitipaldi).
Distância para Mogi das Cruzes: 22 km (Vila Rodovia Henrique Brotero).
Distância para Itaí: 7 km (Vila Estrada dos Remédios).
Distância para Foz de Iguaçu: 13 km (Vila Avenida Adhemar de Barros).
Distância para Itaquaquecetuba: 14 km (Vila Rodovia Henrique Brotero).
Distância para São Paulo: 55,5 km (Vila Rodovia Ayrton Senna).

COMPRAR R\$ 10.200.000
ALUGUEL R\$ 51.000/mês
Condomínio SOLICITAR
Preço o condomínio R\$ 51.000
IPTU R\$ 4.883

ANUNCIANTE
CONCEPT IMÓVEIS LTDA

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 4748-1110 VER TELEFONE

FOTO Nº 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 192,77

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Fernandes - 24.300,00 m2

NÚMERO : 1884

COMP.: 24.300,00 m2 OFERTA GLEBAIRRO : PARQUE SANTA ROSA

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 24.300,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 243,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,09 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 21.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Connexão Imóveis - REF AR0025

CONTATO : Sr. Fernando Ovídio

TELEFONE : (11)-42923333

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO JAN/2020 era 14.580.00 para => 19.440.000 em AGO/2021 => FEV/23 => AGO/23 => DEZ/23 --

<https://www.connexaoimoveis.com.br/imovel/area-de-24300-m-parque-santa-rosa-suzano-a-venda-por-14580000/AR0025-AAAP> - AUMENTOU

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,88 FT ADICIONAL 01 :	-0,08 VALOR UNITÁRIO : 800,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.433,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,7925
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

(11) 9420-1011 • (11) 4320-3333

[Home](#)
[Imóveis](#)
[Sobre](#)
[Área](#)
[Sobre](#)
[Parque Santa Rosa](#)
[Área de 24.300 m² Parque Santa Rosa](#)
[Sua área de 101 m² \(101 m²\)](#)

W322-644P

Área a venda: 24.300 m² por R\$ 14.580.000
 Parque Santa Rosa - Suzano/SP

24.300 m²
 Área total

101 m²
 Área da área

Características

Pavimentação

Sobre o imóvel

É uma área comercial ou residencial com 101 metros de frente para a Estrada dos Remanescentes, na Avenida Luísa Gomes, no bairro plano.

2/8

Mapa

Venda

R\$ 14.580.000

Fernando O'Drigo
 (11) 9420-3333

Quer saber

Quer mais informações

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2023

SETOR : TERRENOS/QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 204,82

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipês - 5.095,00 m2

NÚMERO : 129

COMP.: 5.095,00 m2 OFERTA TERRA/BAIRRO : VIL URUPÊS

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 5.095,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,95

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CONEXÃO IMÓVEIS - REF: AR0017

CONTATO : Sr. Fernando Ovidio - CRECI: 165.236

TELEFONE : (11)-940051511

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO FEV/23 = MAI/23 => SET/23 - <https://www.connexaoimoveis.com.br/imovel/area-de-5-095-m-vila-urupes-suzano-a-venda-por-r-4-000-000/AR0017-AAAP->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,76	FT ADICIONAL 01 : 0,11	VALOR UNITÁRIO : 706,58
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.322,64
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,8719
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0012
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 13/09/2023

SETOR : TERRENOS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

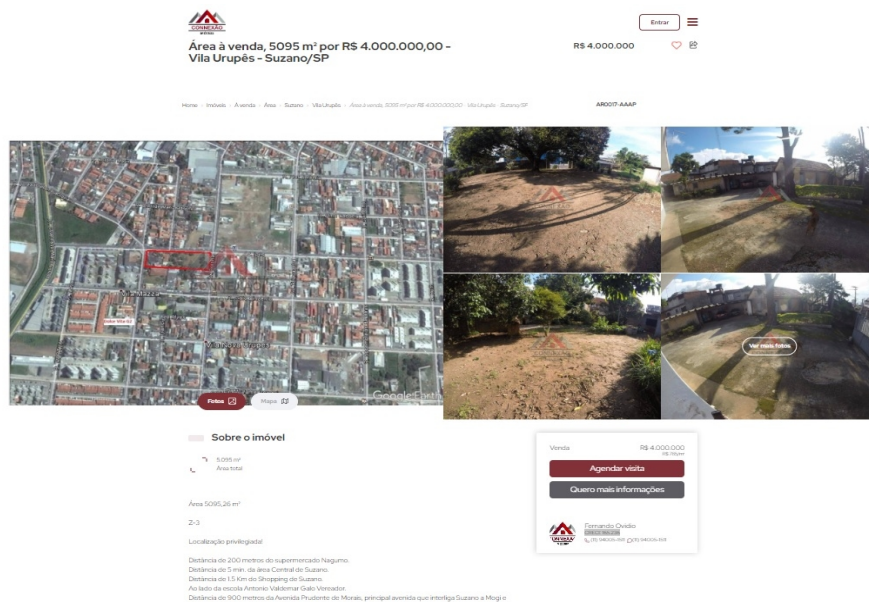


FOTO Nº 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : TERRENOS/QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 156,63

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipês esq Rua Ivan Fleury Meirelles-2.380,00 m2

NÚMERO : s/n

COMP.: 2.380,00 m2 OFERTA TERRA/BAIRRO : VILA URUPÊS

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.380,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 79,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,81 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CATAMARÃ IMÓVEIS - REF: MTTR00088

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-43126194

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO FEV/23 => AGO/23 => DEZ/23 - <https://www.catamaraimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-vila-urupes-suzano/MTTR00088> - Área de terreno: 2.380 m² - Fácil acesso às principais rodovias, avenidas e ao centro de Suzano. Fundos com a Rua

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,31	FT ADICIONAL 01 : 0,23
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,01	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 567,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.437,26
		VARIAÇÃO : 2,5338
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0027

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : TERRENOS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



[Início](#) [Lançamentos](#) [Sobre Nós](#) [Compra e Venda](#) [Conheça os Bairros](#) [UIF](#) [Área do Cliente](#) [Contato](#)



FOTO Nº 1

Catamará Imóveis (MIM Neg.Imobil) > Venda > Terreno Residencial > Suzano - SP > Vila Urupês > Código do Imóvel MTTR00088

Terreno Residencial à venda em Vila Urupês, Suzano

Vila Urupês, Suzano - SP
Venda
R\$ 1.500.000,00



Compartilhar:



Código
MTTR00088

Tipo de Imóvel
Terreno Residencial

Área do Terreno
2380,00 m²

Visualizações
7

[Adicionar aos favoritos](#)[Indique a um Amigo](#)

[Agende uma visita](#)[Ligemos pra você](#)

Entre em contato

(*) Campos Obrigatórios
(**) Pelo menos 1 campo deve ser preenchido.
Para obter mais informações sobre este imóvel, por favor, preencha o formulário abaixo.

(*)

(**)

(**)

Olá, tenho interesse neste imóvel: Terreno Residencial, 0 dormitórios, código MTTR00088. Aguardo o contato. Obrigado.

Desejo receber o contato por:

☐ WhatsApp ☐ Telefone

DESCRIÇÃO

Terreno Residencial à venda em Suzano - SP.
Área de terreno: 2.380 m²

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : TERRENOS/QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 138,43

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Machado de Assis - 4.305,00 m2

NÚMERO : 151

COMP.: 4.305,00 m2 - OFERTA TERBAIRRO : CIDADE BOA VISTA

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 4.305,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 86,10

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,88 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RED IMÓVEIS - REF: TE0289

CONTATO : Corretor - CRECI: 4.139-J

TELEFONE : (11)-47414800

OBSERVAÇÃO:

OBSERVADO EM MAR/23 => AGO/23 => DEZ/23 - <https://www.redimoveis.com.br/imovel/terreno-de-4-305-m-cidade-boavista-suzano-a-venda-por-r-1-600-000/TE0289-R79?from=sale> - ótimo terreno todo murado tendo um casa de 445,45 m² e mais benfeitorias.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,61	FT ADICIONAL 01 : 0,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 334,49
		HOMOGENEIZAÇÃO : 919,00
		VARIAÇÃO : 2,7474
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0022

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : TERRENOS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

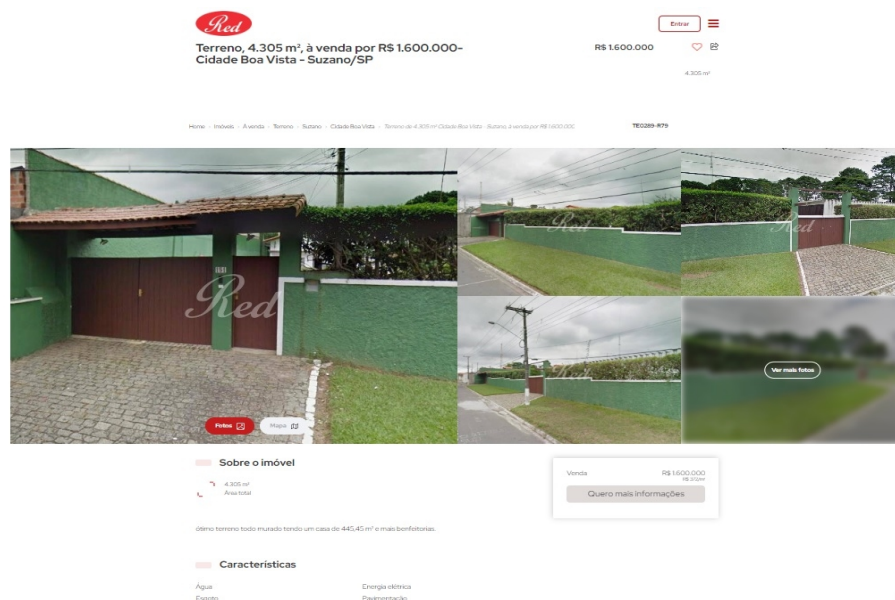


FOTO Nº 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 102,57

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Ribeirão

NÚMERO : 1

COMP. : 7.600,00 m2 OFERTA ÁREA/BAIRRO : CIDADE BOA VISTA

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 7.600,00 TESTADA - (cf) m 87,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 87,36

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,94 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES IMÓVEIS - REF: REO326389

CONTATO : Sr. Marcos Takeshi Sato - CRECI 150143-F

TELEFONE : (11)-30670500

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO AGO/23 => DEZ/23 - [https://www.lopes.com.br/imovel/REO326389/venda-terreno-7600-m2-suzano-cidade-boa-vista?](https://www.lopes.com.br/imovel/REO326389/venda-terreno-7600-m2-suzano-cidade-boa-vista?listFrom=busca&listPosition=2)
listFrom=busca&listPosition=2 - Excelente terreno de 7.600 m² em Suzano, com frente para estrada de 87 metros, um lado da frente aos fundos

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,52	FT ADICIONAL 01 : 0,06
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 307,89
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.104,65
		VARIAÇÃO : 3,5878
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0052

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

Lopes

Leilões

Prontos

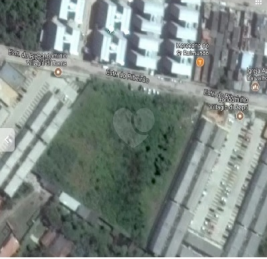
Aluguel

Anuncie seu imóvel

Deje Prontuário

Calculadora de Compra

Fale conosco



Fale conosco

Mapa

Rua

Terreno à venda em Cidade Boa Vista - SP

Entrada Da Ribeiro - Cidade Boa Vista - Suzano/SP

R\$ 2.600.000

R\$ 342 preço do m²

Parcelas a partir de **R\$ 19.244,52**

Área

7000m²

Sobre o imóvel

Excelente terreno de 7.000 m² em Suzano, com frente para estrada de 87 metros, um lado da frente aos fundos com 322,75 metros e do outro lado com 94,60 metros! Ótimo valor de metro quadrado! Possui Caridado de Uso e Ocupação do Solo e Levantamento Hidrográfico e Plano e Altimétrico! Cercado por três condomínios, plano, ótimo para construção de empreendimentos residenciais, hipermercados, entre outros! Avaliação proposta dependendo da forma de pagamento! Agende uma visita com um de nossos corretores!

Ver detalhes

Fale com um corretor

Preenchendo os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

Digite seu nome

E-mail:

Cellular:

Digite seu e-mail

(XX) XXXXX-XXXX

Enviar dados

Este é um ambiente seguro!

Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais

Código do imóvel: R0320389

FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 144,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Índio Tibiriçá

NÚMERO : 1816

COMP.: 7.000,00 m2 OFERTA ÁREA/BAIRRO : VILA SOL NASCENTE

CIDADE : SUZANO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 7.000,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 140,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,93 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CONCEPT IMÓVEIS - REF: AR0065

CONTATO : Sr. Francisco - CRECI 16.505-J

TELEFONE : (11)-47481110

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO AGO/23 => DEZ/23 - <https://www.conceptimoveis.com.br/immovel/area-de-7-000-m-vila-sol-nascente-suzano/AR0065-AHU> - Área industrial no bairro VILA SOL NASCENTE na RODOVIA ÍNDIO TIBIRIÇÁ ao lado da Compass Minerals de 50 x 140 = 7.000m² com galpão

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,50	FT ADICIONAL 01 : 0,08
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 379,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 976,76
		VARIAÇÃO : 2,5753
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0015

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

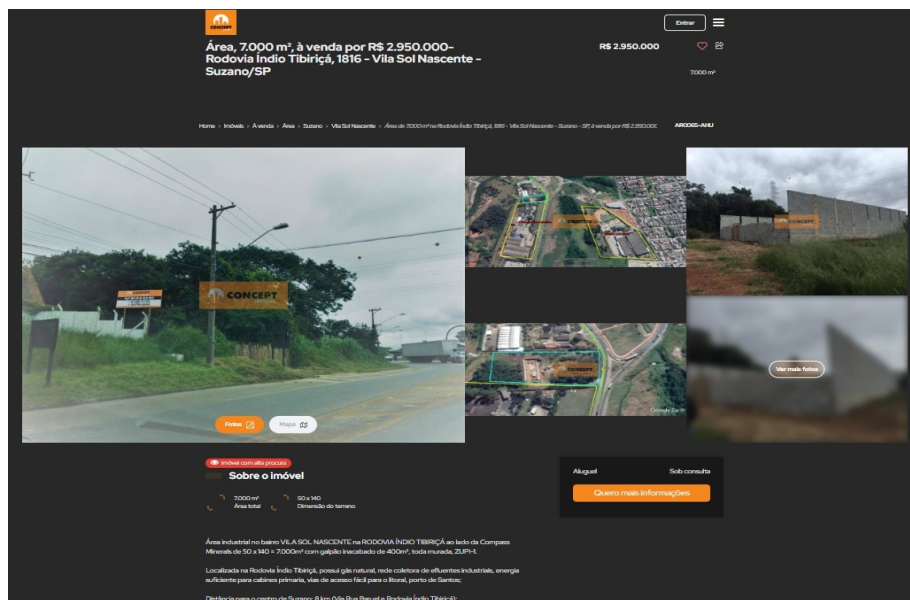
NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 96,39

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Índio Tibiriçá

NÚMERO : 13555

COMP.: 7.140,00 m2 OFERTA ÁREA/BAIRRO : PALMEIRAS DE SÃO PAULO

CIDADE : SUZANO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 7.140,00 TESTADA - (cf) m 42,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 170,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,93 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.150.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CONCEPT IMÓVEIS - REF: AR0085

CONTATO : Sr. Francisco - CRECI 16.505-J

TELEFONE : (11)-47481110

OBSERVAÇÃO :

OBSERVADO FEV/23 => ABR/23 => DEZ/23 - <https://conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/area-comercial-para-venda-e-locacao-palmeiras-de-sao-paulo-suzano-s-AR0085> - Área Comercial/Industrial de 42 x 170 = 7.140 m², 42 metros de frente para a Rodovia Índio Tibiriçá, plana,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,75	FT ADICIONAL 01 : 0,08
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 271,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.036,64
		VARIAÇÃO : 3,8251
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0067

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 11/12/2023

SETOR : GLEBAS QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

CONCEPT IMÓVEIS

HOME INSTITUCIONAL LANÇAMENTOS IMÓVEIS SERVIÇOS CONTATO (11) 4748-1110

Imóvel / Imóveis / AR0085

ÁREA COMERCIAL PARA VENDA E LOCAÇÃO, PALMEIRAS DE SÃO PAULO - SUZANO/SP

Palmeiras de São Paulo | Suzano

Venda: R\$ 2.150.000,00
Aluguel: R\$ 20.000,00



Fale conosco pelo WhatsApp

Fale Conosco

Nome:

E-mail:

Telefone:

Mensagem:

Enviar

Imóveis Semelhantes

SOCORRO
Área | Venda | R\$ 18.000.000,00

Sobre

Área Comercial/Industrial de 42 x 170 = 7.140 m², 42 metros de frente para a Rodovia Índio Tibiriçá, plana, murada, frente a nova rotatória da rodovia, fácil acesso Suzano x Ribeirão Preto.

Bairro formado com toda infra estrutura, diversas linha de ônibus, principal Rodovia de acesso a Suzano e região; 200 metros da Indústria Multipaper do Brasil, 600 metros do centro de Palmeiras, 11 km do Centro de Suzano.

Distância para o centro de Suzano: 11 km (Via Rodovia Índio Tibiriçá);
Distância para Mogi das Cruzes: 24 km (Via Rodovia Henrique Eroles e Rodovia Índio Tibiriçá);
Distância para São Paulo: 18,5 km (Via Rodovia Índio Tibiriçá).

Ref.: AR0085

7140 m2
Área do Terreno

Compartilhe

f t g

FOTO Nº 1

Área, 7140 m², à venda por R\$ 2.150.000 ou aluguel por R\$ 20.000/mês - Rodovia Índio Tibiriçá, 13535 - Palmeiras de São Paulo - Suzano/SP

R\$ 20.000/mês

7140 m²

AR0085-AR01

Home / Imóveis / Para alugar / Área / Suzano / Palmeiras de São Paulo / ...






Sobre o imóvel

7140 m²
Área total

42 x 170
Dimensão do terreno

Área Comercial/Industrial de 42 x 170 = 7140 m², 42 metros de frente para a Rodovia Índio Tibiriçá, plana, murada, frente a nova rotatória da rodovia, fácil acesso Suzano x Ribeirão Preto.

Bairro formado com toda infra estrutura, diversas linha de ônibus, principal Rodovia de acesso a Suzano e região; 200 metros da Indústria Multipaper do Brasil, 600 metros do centro de Palmeiras, 11 km do Centro de Suzano.

Distância para o centro de Suzano: 11 km (Via Rodovia Índio Tibiriçá);

Alugar **Comprar**

Alugar R\$ 20.000/mês

Quero mais informações

FOTO Nº 2

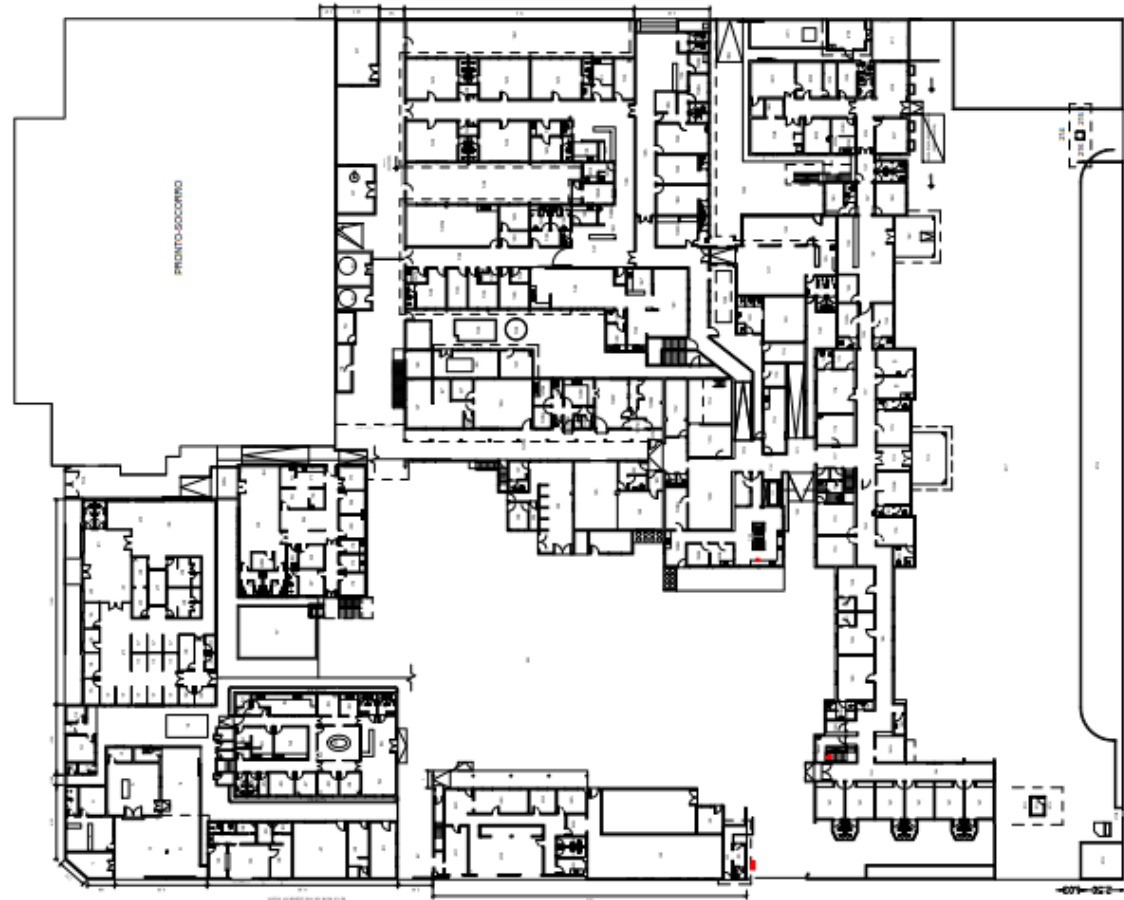
Roberto Bianchi Jr.

Arquiteto e Urbanista
Engenheiro de Segurança do Trabalho (Especialização)
Membro Titular do IBAPE-SP nº 1.677
CAU A28834-9

A N E X O - 02

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DE LTA DE HOSPITAL E
MATERNIDADE IRMANDADE DA SANTA CASA DE
MISERICÓRDIA DE SUZANO

FOLHAS 01 a 04



ALA AMBULATÓRIA - PAVIMENTO TÉRREO

FUNERÁRIA

- 1 - EXPOSIÇÃO
- 2 - RECEPÇÃO / VISITAS
- 3 - WC
- 4 - ADMINISTRAÇÃO
- 5 - VEÍCULO
- 6 - APÓDIO
- 7 - COFRES
- 8 - ESTACIONAMENTO COBERTO
- 9 - ÁREA LIVRE

LUXEIRA

- 10 - WC
- 11 - VESTIÁRIO
- 12 - LUGO COMUM
- 13 - LUGO TÓXICO
- 14 - JARDIM

FISIOTERAPIA

- 15 - NEURO INFANTIL
- 16 - FISIOTERAPIA ADULTO
- 17 - CELAS
- 18 - CINESE
- 19 - SUTURA
- 20 - ADMINIST / RECEPÇÃO
- 21 - COFRES
- 22 - WC
- 23 - CINESE INFANTIL
- 24 - MECANOTERAPIA
- 25 - TUBELHAIO 2
- 26 - TUBELHAIO 1
- 27 - POSTO DE LUMINACAO
- 28 - VESTIÁRIO MASCULINO
- 29 - VESTIÁRIO FEMININO
- 30 - DEPOSITO
- 31 - WC
- 32 - COFRA
- 33 - LAVANDERIA

SAVELAB (COLETA)

- 34 - RECEPÇÃO
- 35 - ALMOXARFADIA/ADMINIST.
- 36 - WC FUNC.
- 37 - WC FUNC.
- 38 - WC PAC.
- 39 - COFRES
- 40 - LAVABO

MANUTENÇÃO (STA CASA)

- 41 - ELTRONICO
- 42 - VESTIÁRIO MASCULINO
- 43 - MANUTENÇÃO GERAL

LAVANDERIA / LOUPARIA

- 50 - DEPOSITO (VOLUNTARIOS)
- 51 - RECEPÇÃO LAVANDERIA
- 52 - LAVANDERIA
- 53 - CENTRIFUGACAO E SECAGEM
- 54 - VESTIÁRIO DE ROUPA
- 55 - VESTIÁRIO
- 56 - DISTRIBUICAO

ANEXOS

- 78 - COMPRESSOR DE AR INATIVO
- 79 - OXIGENIO MEDICINAL
- 81 - GERADORES

PORTARIA SERVIÇOS

- 82 - DEPOSITO
- 83 - PARAMETROS
- 84 - ACESSO FUNCIONARIOS
- 85 - WC
- 86 - QUARTA
- 87 - COFRES
- 88 - ESTACIONAMENTO PRIVATIVO

MATERIDADE

- 121 - QUANTO
- 122 - GUARDA EQUIP. BANCARIO
- 123 - CONF. MEDICO BANCARIO
- 124 - ENFERMARIA
- 125 - GUARDA MAT. MATERIN
- 126 - QUANTO (ISOLAMENTO)
- 127 - AC (ISOLAMENTO)
- 128 - TRACACAO
- 129 - AMBULACAO
- 130 - POSTO DE SERVIÇOS
- 131 - GUARDA DE ENFERMAGEM
- 132 - COFRES
- 133 - UTILIDADES
- 134 - DML
- 135 - LACTARIO
- 136 - POL. MATERIA LACTARIO
- 137 - LACTARIO (LAVAGEM)
- 138 - RECEPÇÃO
- 139 - ESPERA
- 140 - JARDIM

COZINHA / FARMÁCIA / SERV

- 103A - DESPENSA
- 103B - HIGIENIZACAO
- 104 - COZINHA
- 105 - ELEVADOR
- 106 - ESTOQUE (MAT. DIVERSOS)
- 107 - FARMÁCIA
- 108 - DESPENSA FARMACIA
- 109 - COFRES
- 110 - LACTARIO
- 111 - GLP
- 112 - COFRA
- 113 - COFRA
- 114 - VESTIÁRIO FEMININO
- 115 - VESTIÁRIO MASCULINO
- 116 - ACESSO AO CC E UTI
- 117 - ACESSO DE FUNCIONARIOS

BANCO DE SANGUE

- 44 - WC FUNC.
- 45 - RECEPÇÃO
- 46 - CONSULT. INTERFERNIC
- 47 - SALA ADMINISTRATIVA
- 48 - TRACEM
- 49 - ESPERA
- 50 - HEMATOLOGIA
- 51 - DML
- 52 - REAGENTE / LAV. / ESTER.
- 53 - ESTOQUE / DISTRIB.
- 54 - COLETA
- 55 - RECEPÇÃO ANQUIVO
- 56 - CAMARA
- 57 - PRE ESTOQUE
- 58 - FRACTIONAMENTO
- 59 - CENTRIFUGACAO
- 60 - REPOUSO
- 61 - LAVANDERIA
- 62 - WC PAC
- 63 - ACESSO CAMA / DESC.

CME

- 105A - ADMINISTRAÇÃO
- 105B - WC
- 105C - DML
- 105D - ACESSO MAT. SUDO
- 105E - VESTIÁRIO DE LAVANDERIA
- 105F - VESTIÁRIO DE LAVANDERIA
- 105G - ÁREA LIMP
- 105H - ÁREA ESTERILIZADA
- 105I - DISTRIBUICAO

PORTARIA SERVIÇOS

- 107A - PAREL. ELTRONICO
- 107B - CONECTOR COBERTO

ESPECIALIDADES

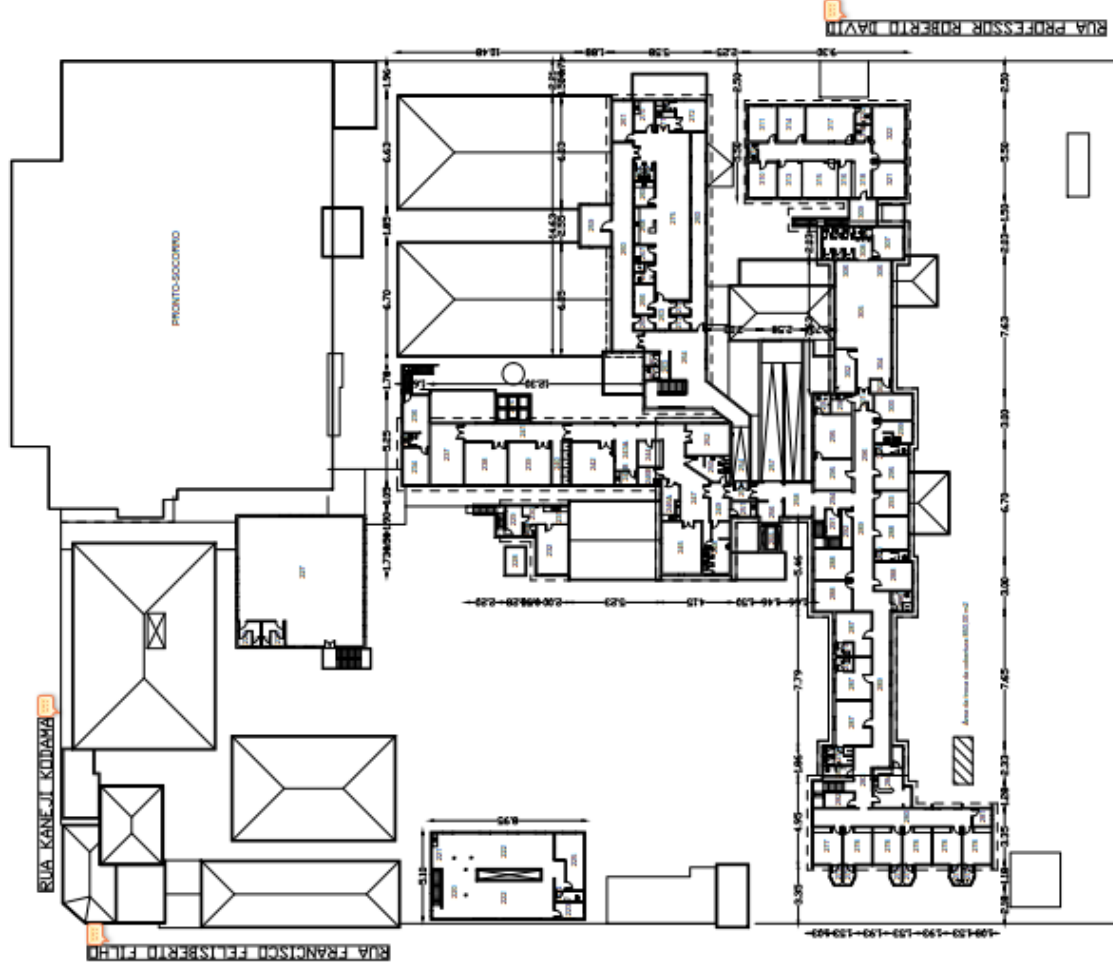
- 104 - RECEPÇÃO
- 105 - ESPERA
- 106 - DEPOSITO
- 107 - FARMACIA
- 108 - COFRA
- 109 - ACESSO (CAMA / DESC)
- 110 - CONSULTORIOS

BERÇÁRIO

- 143 - UTILIDADES
- 144 - UTI NEONATAL
- 145 - PRESENCIA MEDICA 'A'
- 146 - POSTO DE ENF. E SERV.
- 147 - ISOLAMENTO
- 148 - AC ISOLAMENTO
- 149 - PRESENCIA MEDICA 'B'
- 150 - PRESENCIA INTERMEDIÁRIOS
- 151 - SAUDES
- 152 - DEPOSITO

ALA CLÍNICA MÉDICA

- 181 - QUANTO
- 182 - RECEPÇÃO MEDICA
- 183 - WC
- 184 - CIRCULAÇÃO
- 185 - GUARDA DE EQUIP.
- 186 - COFRES
- 187 - DML
- 188 - POSTO DE ENFERMAGEM
- 189 - POSTO DE ENF. E SERV.
- 190 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 191 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 192 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 193 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 194 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 195 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 196 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 197 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 198 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 199 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 200 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 201 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 202 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 203 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 204 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 205 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 206 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 207 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 208 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 209 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 210 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 211 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 212 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 213 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 214 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 215 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 216 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 217 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 218 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 219 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 220 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 221 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 222 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 223 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 224 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 225 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 226 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 227 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 228 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 229 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 230 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 231 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 232 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 233 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 234 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 235 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 236 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 237 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 238 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 239 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 240 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 241 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 242 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 243 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 244 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 245 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 246 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 247 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 248 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 249 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 250 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 251 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 252 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 253 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 254 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 255 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 256 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 257 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 258 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 259 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 260 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 261 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 262 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 263 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 264 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 265 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 266 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 267 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 268 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 269 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 270 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 271 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 272 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 273 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 274 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 275 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 276 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 277 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 278 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 279 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 280 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 281 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 282 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 283 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 284 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 285 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 286 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 287 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 288 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 289 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 290 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 291 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 292 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 293 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 294 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 295 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 296 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 297 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 298 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 299 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 300 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 301 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 302 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 303 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 304 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 305 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 306 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 307 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 308 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 309 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 310 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 311 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 312 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 313 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 314 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 315 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 316 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 317 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 318 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 319 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 320 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 321 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 322 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 323 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 324 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 325 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 326 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 327 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 328 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 329 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 330 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 331 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 332 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 333 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 334 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 335 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 336 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 337 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 338 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 339 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 340 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 341 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 342 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 343 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 344 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 345 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 346 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 347 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 348 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 349 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 350 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 351 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 352 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 353 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 354 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 355 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 356 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 357 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 358 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 359 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 360 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 361 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 362 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 363 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 364 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 365 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 366 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 367 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 368 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 369 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 370 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 371 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 372 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 373 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 374 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 375 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 376 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 377 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 378 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 379 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 380 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 381 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 382 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 383 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 384 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 385 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 386 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 387 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 388 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 389 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 390 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 391 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 392 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 393 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 394 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 395 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 396 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 397 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 398 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 399 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 400 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 401 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 402 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 403 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 404 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 405 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 406 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 407 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 408 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 409 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 410 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 411 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 412 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 413 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 414 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 415 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 416 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 417 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 418 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 419 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 420 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 421 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 422 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 423 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 424 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 425 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 426 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 427 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 428 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 429 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 430 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 431 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 432 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 433 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 434 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 435 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 436 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 437 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 438 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 439 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 440 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 441 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 442 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 443 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 444 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 445 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 446 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 447 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 448 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 449 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 450 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 451 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 452 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 453 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 454 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 455 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 456 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 457 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 458 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 459 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 460 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 461 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 462 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 463 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 464 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 465 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 466 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 467 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 468 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 469 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 470 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 471 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 472 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 473 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 474 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 475 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 476 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 477 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 478 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 479 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 480 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 481 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 482 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 483 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 484 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 485 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 486 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 487 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 488 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 489 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 490 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 491 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 492 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 493 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 494 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 495 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 496 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 497 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 498 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 499 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 500 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 501 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 502 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 503 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 504 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 505 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 506 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 507 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 508 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 509 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 510 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 511 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 512 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 513 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 514 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 515 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 516 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 517 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 518 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 519 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 520 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 521 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 522 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 523 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 524 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 525 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 526 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 527 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 528 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 529 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 530 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 531 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 532 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 533 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 534 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 535 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 536 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 537 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 538 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 539 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 540 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 541 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 542 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 543 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 544 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 545 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 546 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 547 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 548 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 549 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 550 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 551 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 552 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 553 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 554 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 555 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 556 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 557 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 558 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 559 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 560 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 561 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 562 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 563 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 564 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 565 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 566 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 567 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 568 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 569 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 570 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 571 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 572 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 573 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 574 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 575 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 576 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 577 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 578 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 579 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 580 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 581 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 582 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 583 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 584 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 585 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 586 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 587 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 588 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 589 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 590 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 591 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 592 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 593 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 594 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 595 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 596 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 597 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 598 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 599 - QUANTO (JAL. FEMININA)
- 600 - QUANTO (JAL. MASCULINA)
- 601 - QUANTO (JAL



SAME

- 220 - RECEPCÃO (SAME)
- 221 - COBA
- 222 - ARQUIVO DEP. PESSOAL
- 223 - ARQUIVO DEP. PESSOAL
- 224 - WC
- 225 - ARQUIVO CONTABILIDADE

ALMOXARIFADO

- 226 - WC
- 227 - ALMOXARIFADO

COSTURA

- 234 - DEPOSITO
- 235 - WC
- 236 - SALA DE COSTURA

SAVELAB (LABORATÓRIO)

- 238 - CL. DÁGUA CAP. = 2 X 1000 L
- 239 - SALA DE REAGENTES
- 240 - SALA DE REAGENTES
- 241 - UTILIDADES
- 242 - ÁREA TÉCNICA
- 243 - WC

UTI

- 255 - MANUTENÇÃO
- 256 - CIRCULAÇÃO
- 257 - CONFORTEO ENFERMAGEM
- 258 - WC
- 259 - AC
- 260 - ESPERA
- 261 - VESTIÁRIO MÉDICO
- 262 - VESTIÁRIO DE ENF. E SERV.
- 263 - QUARTO DE ENFERMAGEM
- 264 - QUARTO DE ENFERMAGEM
- 265 - SALA DE ENF. E SERV.
- 266 - DML
- 267 - AC
- 268 - ISOLAMENTO
- 269 - ENTREVISTA
- 270 - VESTIÁRIO VISITANTES
- 271 - UTI

ALA CLÍNICA CIRÚRGICA

- 272 - CONFORTEO MÉDICO
- 273 - QUARTO
- 274 - WC
- 275 - CIRCULAÇÃO
- 276 - GUARDA DE EQUIP.
- 277 - SALA DE ENFERMAGEM
- 278 - WC FUNC.
- 279 - POSTO DE ENF. E SERV.
- 280 - QUARTO FEMININO
- 281 - QUARTO FEMININO
- 282 - QUARTO FEMININO
- 283 - WC MASC.
- 284 - WC MASC.
- 285 - SUPERV. DA ENFERMAGEM
- 286 - MANUTENÇÃO
- 287 - HALL

ALA PRÉ PARTO

- 295 - QUARTO PRÉ PARTO
- 296 - SALA CLÍNICA PRÉ PARTO
- 297 - WC
- 298 - SALA DE SERVIÇOS
- 299 - UTILIDADES
- 300 - CONFORTEO MÉDICO
- 301 - RECEPCÃO PATIENTE
- 302 - VESTIÁRIO
- 303 - VESTIÁRIO
- 304 - POSTO DE ENFERMAGEM
- 305 - GUARDA DE EQUIP.
- 306 - GUARDA DE MÁSCAS
- 307 - CONFORTEO MÉDICO
- 308 - SALA DE HIGIEN. DA PART.

PROVEDORIA

- 309 - HALL PROVIDORIA
- 310 - CONTRATOS
- 311 - WC FEM
- 312 - WC FEM
- 313 - SERVIÇOS (GRJ)
- 314 - SERVIÇOS (GRJ)
- 315 - ADMINISTRAÇÃO
- 316 - SECRETARIA
- 317 - TESOURARIA
- 318 - RECEPCÃO
- 319 - WC M
- 320 - WC
- 321 - INTERVENTOR
- 322 - SALA DE REUNIÕES

RESERVATÓRIO

- 275 - CL. DÁGUA CAP. 6 X 1000 L

QUADRO DE ÁREAS (m²)
PAVIMENTO TERRENO: 6433,63M²
PAVIMENTO SUPERIOR: 2525,94M²
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA: 8959,57M²
TOTAL TERRENO: 12.500,00M²

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO	
PROPOSTA: PROJETO DE L.T.A.	DATA: 02/13
OBJETIVO: AVALIAR O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA OBRA	
LOCAL: AVENIDA ANTONIO MARQUES FIGUEIRA, Nº 1.001, JARDIM SÃO CARLOS, JARDIM SÃO CARLOS, SÃO PAULO, SP	
PROFESSOR: AVENIDA ANTONIO MARQUES FIGUEIRA, Nº 1.001, JARDIM SÃO CARLOS, JARDIM SÃO CARLOS, SÃO PAULO, SP	
PROFESSOR: AVENIDA ANTONIO MARQUES FIGUEIRA, Nº 1.001, JARDIM SÃO CARLOS, JARDIM SÃO CARLOS, SÃO PAULO, SP	
PROFESSOR: AVENIDA ANTONIO MARQUES FIGUEIRA, Nº 1.001, JARDIM SÃO CARLOS, JARDIM SÃO CARLOS, SÃO PAULO, SP	
PROFESSOR: AVENIDA ANTONIO MARQUES FIGUEIRA, Nº 1.001, JARDIM SÃO CARLOS, JARDIM SÃO CARLOS, SÃO PAULO, SP	

FOIA b 7 - D

