

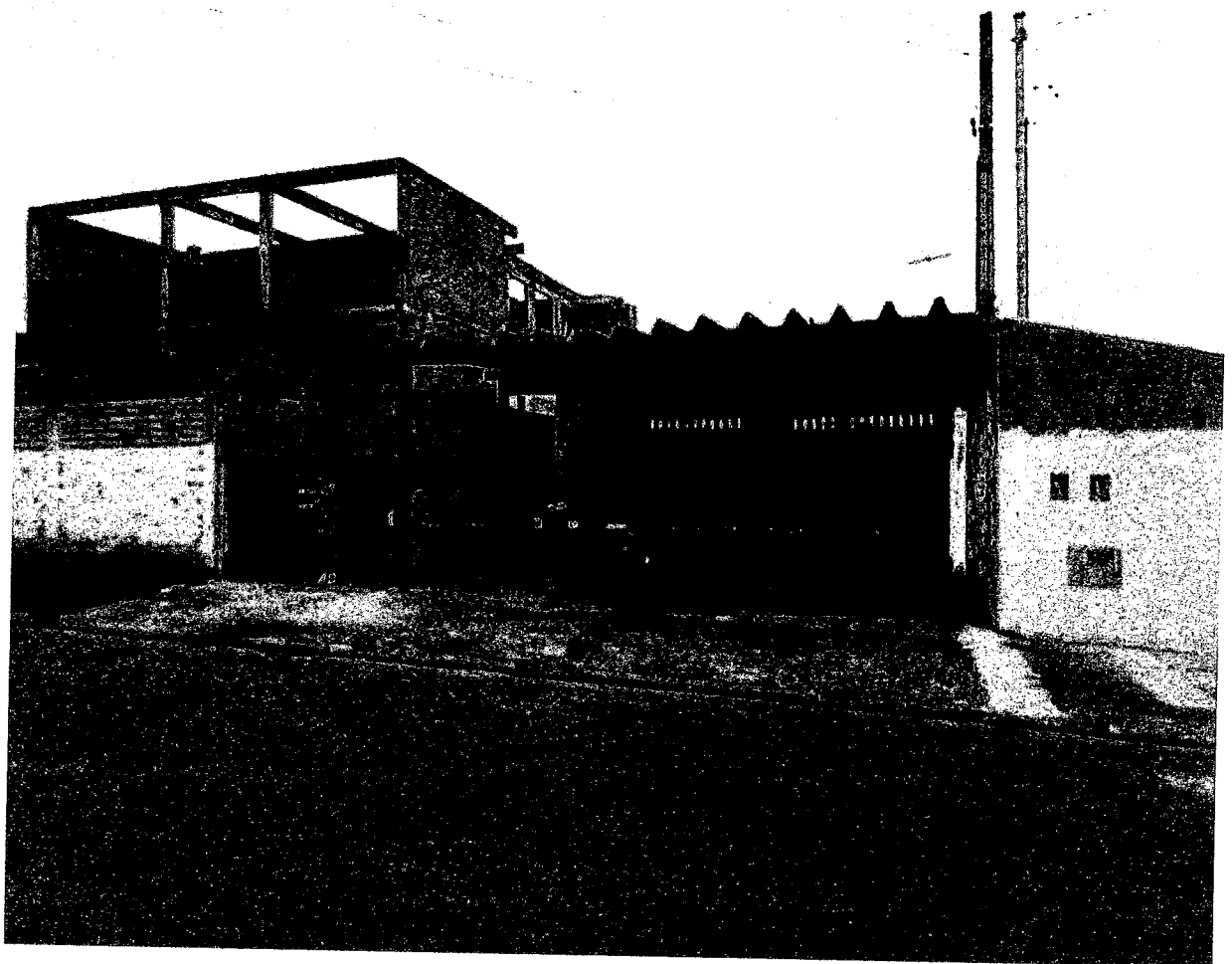
405
46
K

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 292.000,00
(Duzentos e noventa e dois mil reais)

Novembro / 2.015



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Vereda dos Gerânios,
n° 127, Lote n° 36, Quadra n° 07, Loteamento Nagoya Garden, Vargem
Grande Paulista, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 19.745, no
Primeiro CRI de Cotia.

436 47

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito, fl. 04, e r. Despacho de fl. 39, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em curso na 26ª VARA FEDERAL CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0019504-93.2006.403.6100, requerida pela UNIÃO FEDERAL, em face de BOM DEMAIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. EPP, em curso na 3ª VARA CÍVEL - COMARCA DE COTIA - SP, AUTOS Nº 0004145-12.2015.8.26.0152:

Rua Vereda dos Gerânios, nº 127, Lote nº 36, Quadra nº 07, Loteamento Nagoya Garden, Vargem Grande Paulista, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 19.745, no Primeiro CRI de Cotia.

II - VISTORIA

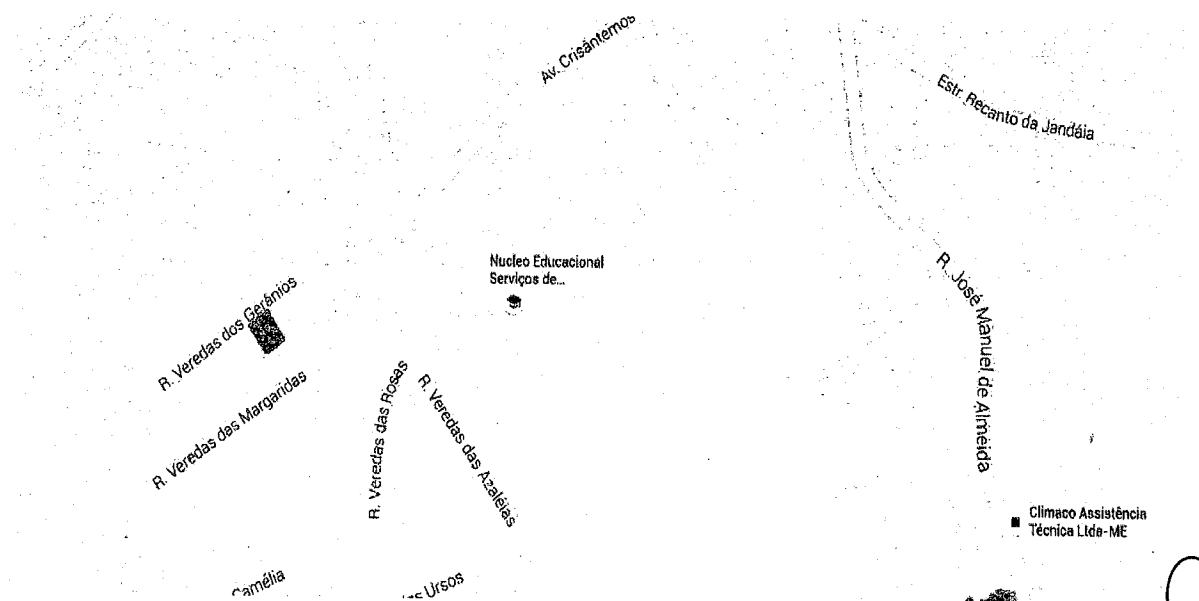
Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Vereda dos Gerânios, nº 127, Lote nº 36, Quadra nº 07, Loteamento Nagoya Garden, Vargem Grande Paulista, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 19.745, no Primeiro CRI de Cotia - SP, o signatário foi recebido pelo Caseiro, Sr. Oester.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Vereda dos Gerânios, nº 127, Lote nº 36, Quadra nº 07, no quarteirão completado pelas vias: Avenida Crisântemos, Rua Veredas das Margaridas e Rua Veredas dos Trevos.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Vargem Grande Paulista, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Residencial Diversificada - ZRD

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13265.54.22.0376.00.000

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

489 50
f

PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE PAULISTA SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA				AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO			
INSCRIÇÃO CADASTRAL 13264.54.22.0376.00.000		AVISO		Nº IMÓVEL 00000008388		DATA DE EMISSÃO 23/01/2015	
ÁREA TERRENO VALOR M2 DO TERRENO 250,00 33,85		ANO BASE 2015		EXERCÍCIO 2015		TRIBUTOS	
ÁREA CONSTRUÍDA PONTUAÇÃO 92,70 297,30		VALOR VENAL DO TERRENO 7.415,73		VALOR VENAL EXCESSO 0,00		IPTU DESC GLEBA 1,000000 74,16	
TESTADA PRINCIPAL 10,00		ALIQ PREDIAL 1,00		VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 43.819,31		IMPOSTO PREDIAL 438,19	
TIPO DA CONSTRUÇÃO CASA		ALIQ CONSTRUÇÃO 472,70		VALOR VENAL TOTAL 51.235,04		VALOR TOTAL SEM DESCONTOS 512,35	
PROPRIETÁRIO OESTER COSTA CARVALHO EIOU COMPROMISSÁRIO							
LOCAL DO IMÓVEL VER GERANIOS/DOS. 00127 NAGOYA GARDEN - 06730-000 LOTE 36							
QUADRA 7 LOTEAMENTO NAGOYA GARDEN							

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes às Ruas dos Encanadores, Castro e Rodovia Raposo Tavares.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona Residencial Diversificada, sendo Zona Predominantemente Residencial, de densidade demográfica média, destinada a residências unifamiliares isolados ou não, habitações de interesse social e pequeno comércio e serviços de âmbito local, ou seja, "ZRD".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 10,00 m;

Fundos: 10,00 m;

Lateral Esquerda: 25,00 m;

Lateral Direita: 25,00 m;

Área: 250,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Grande Paulista, matriculado sob nº 19.745.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 198,00 m².

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO,
NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

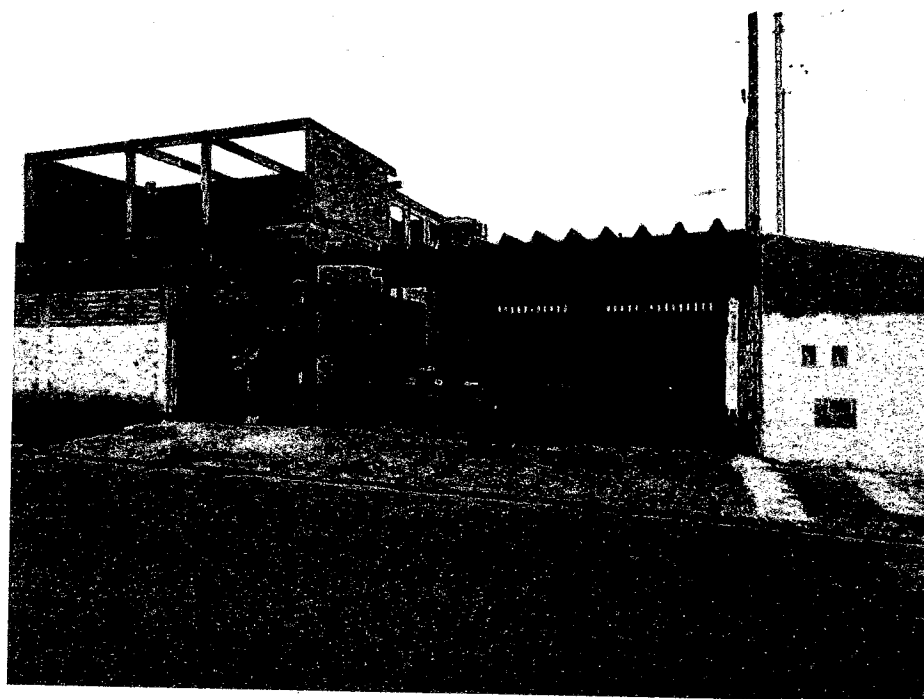
FOTO 02

CASE



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

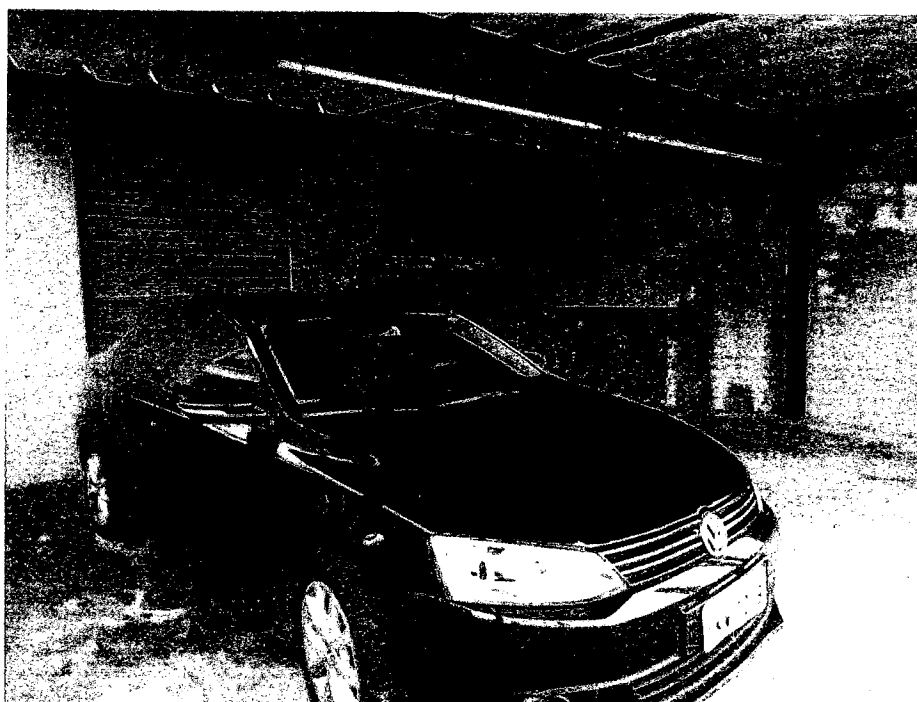
FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

(Handwritten signature)

FOTO 05



VISTA DA GARAGEM.

[Handwritten signature]

0
~~2017~~
5
1
x

FOTO 06

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

Handwritten signature or mark.

FOTO 07



VISTA DO SALÃO DE BELEZA.



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

63
V

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Expoente do Fator Frente "p"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Referências		P _{ma}	P _{mi}	P _{ma}								
	F _r	Prof. Mínima				Prof. Máxima							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal (incorporação)	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000			
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.		
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	(1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200-4.000 (1)*			

[Handwritten signature]
64

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade										Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências		Expoente do Fator Frente "p _f "	Expoente do Fator Profundidade "p _p "	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a	Frente de Referência		Profundidade				
	F _r	P _{mi}					P _{ma}	Prof. Mínima	Prof. Máxima				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

Avaliações e Perícias de Engenharia

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
I-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES		0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO		0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO		0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO		0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES		0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR		1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO		Acima	2,89	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO		2,652	3,066	3,480
1.3.6 - LUXO		Acima	3,49			
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO		2,532	3,066	3,600
	2.1.6 - LUXO		Acima	3,61		
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO		0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - SIMPLES		0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - MÉDIO		0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69	
	3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES		0,060	0,120
3.1.2 - MÉDIO			0,192	0,246	0,300	
3.1.3 - SUPERIOR			0,312	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

3/3
8

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

51

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

50

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 612,30/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 612,30/m² (seiscentos e doze reais e trinta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: VARGEM GRANDE PAULISTA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/11/2015
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda das Azaléias NÚMERO: 97
COMP.: Ref.: CA0082 BAIRRO: Nagoya Garden CIDADE: VARGEM GRANDE PAULISTA - 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: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 169,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.224,85
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 227.534,02 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 399.000,00
IMOBILIÁRIA: Granja Imobiliária
CONTATO: xxx TELEFONE: (11)-47779199
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 526,26
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 592,05
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,1250
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,13	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: VARGEM GRANDE PAULISTA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/11/2015
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Veredas dos Gerânios NÚMERO: 227
COMP.: Ref.: CA0784 BAIRRO: Nagoya Garden CIDADE: VARGEM GRANDE PAULISTA - 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: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.224,85
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 152.496,76 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00
IMOBILIÁRIA: Elio Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-46163944
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	650,01
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	650,01
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		

218
80

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE PAULISTA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/11/2015
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Crisantemos NÚMERO : 555
COMP. : BAIRRO : Nagoya Garden CIDADE : VARGEM GRANDE PAULISTA - 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: 325,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 166,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.224,85
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 140.635,91 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 360.000,00
IMOBILIÁRIA : Granja Imobiliária
CONTATO : Sr. Adão TELEFONE : (11)-41596699
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 564,20
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 564,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00	

519
8
81
4

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE PAULISTA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2015
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Carneia NÚMERO : 205
COMP. : BAIRRO : Nagoya Garden CIDADE : VARGEM GRANDE PAULISTA - 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: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Fe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 1.224,85
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 337.491,25 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 550.000,00
IMOBILIÁRIA : Proprietário
CONTATO : Sr. Edson TELEFONE : (11)-995359273
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 630,03
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 567,03
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	

520
8 82

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE PAULISTA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2015
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Camélia NÚMERO : s/nº
COMP.: Altura do nº 115 BAIRRO : Nagoya Garden CIDADE : VARGEM GRANDE PAULISTA - 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: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 170.000,00
IMOBILIÁRIA : Takemura Imóveis
CONTATO : Sr. Geraldo TELEFONE : (11)-46164700
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	612,00
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	688,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,1250
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,13		

521 83
8 V

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA &

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE PAULISTA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2015
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Carneia NÚMERO : s/nº
COMP.: Ao lado do nº 205 BAIRRO : Nagoya Garden CIDADE : VARGEM GRANDE PAULISTA - 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: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
IOGROGRAFA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 170.000,00
IMOBILIÁRIA : Proprietario
CONTATO : Sr. Edson TELEFONE : (11)-995359273
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	612,00
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	612,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

522 84
8 V

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Vargem Grande PAULISTA - Nagoya Garden

DATA: 12/11/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

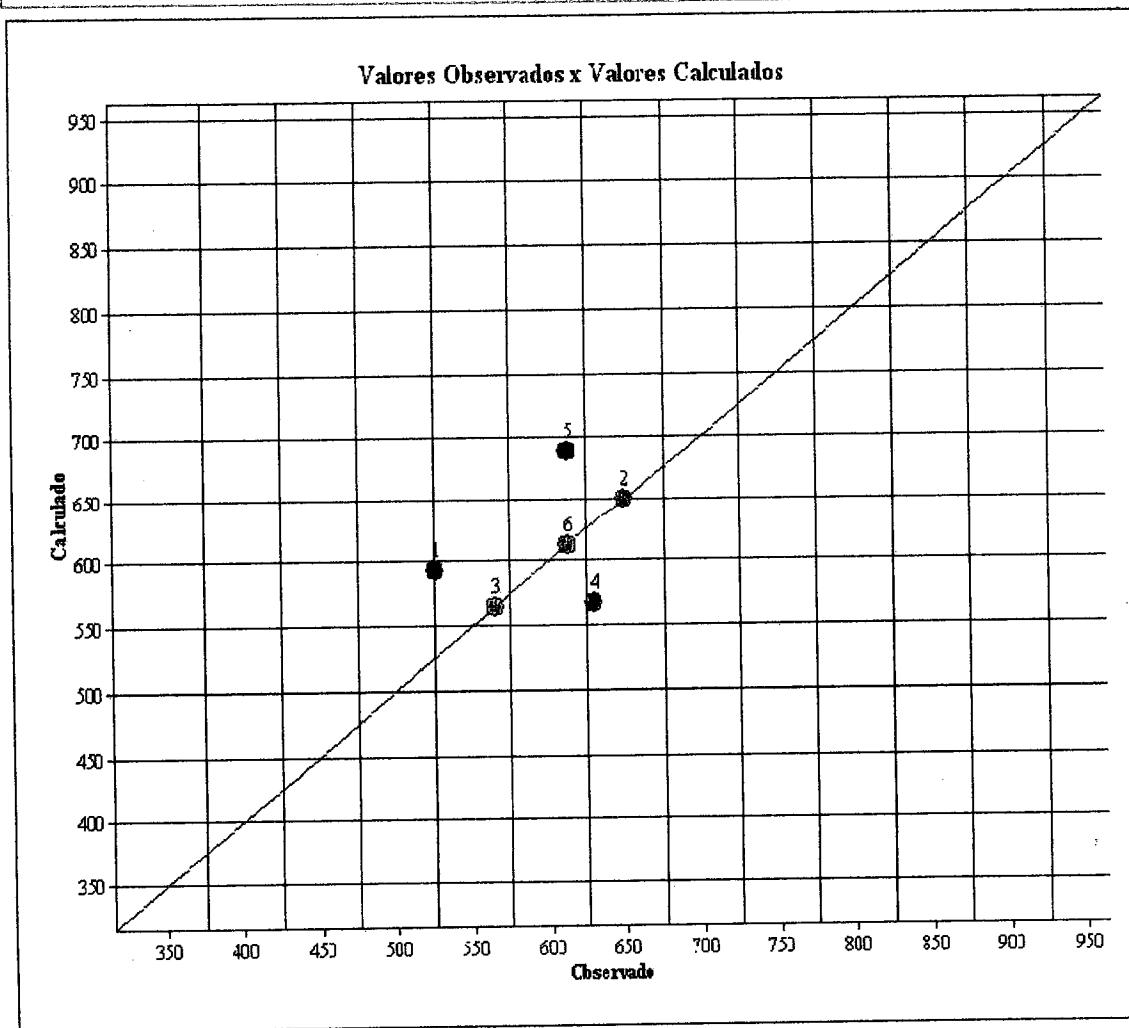
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda das Azaléias ,97	526,26	592,05	1,1250	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Veredas dos Gerânios ,227	650,01	650,01	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Crisântemos ,555	564,20	564,20	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Camélia ,205	630,04	567,03	0,9000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Camélia ,s/nº	612,00	688,50	1,1250	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Camélia ,s/nº	612,00	612,00	1,0000	1,0000

523 85
8

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	526,26	592,05
2	650,01	650,01
3	564,20	564,20
4	630,04	567,03
5	612,00	688,50
6	612,00	612,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



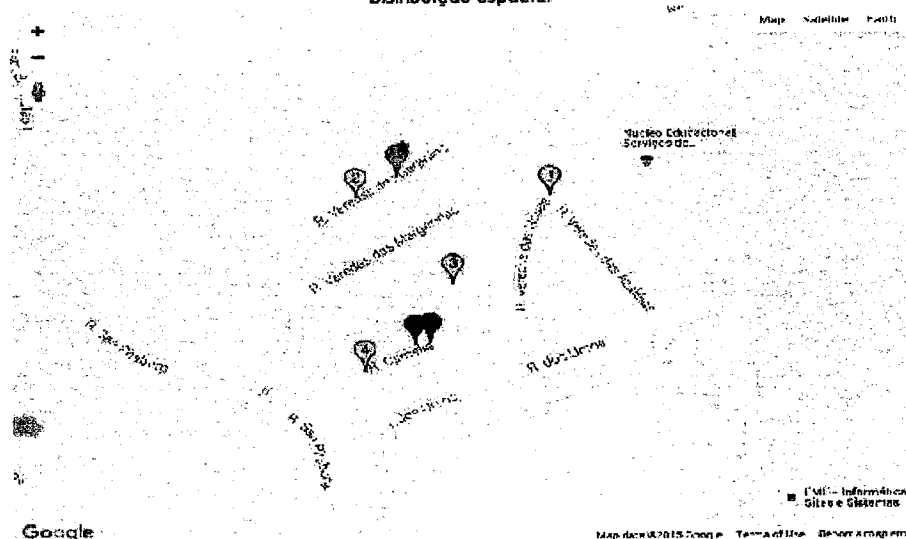
524
86
v

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Vereda dos Gerânios 127 Nagoya Garden VARGEM GRANDE PAULISTA - Data: 12/11/2015
 Cliente: Eng. Walmir Moddoti
 Área m²: 250,00 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 599,08
 Desvio Padrão : 45,62
 - 30% : 419,36
 + 30% : 778,81

Coefficiente de Variação : 7,6100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 612,30
 Desvio Padrão : 48,99
 - 30% : 428,61
 + 30% : 795,99

Coefficiente de Variação : 8,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 612,30

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 582,78

INTERVALO MÍNIMO: 584,84

INTERVALO MÁXIMO: 641,82

INTERVALO MÁXIMO: 639,76

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 250,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 612,30/m²;

Fp = 10,00 m;

Pe = 25,00 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

526 88
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 612,30 / m^2 \times 250,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 153.075,00$$

(Cento e cinquenta e três mil e setenta e cinco reais)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA CASA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,9130 x R8-N;

$$V_u = 0,9130 \times R\$ 1225,07/m^2 = R\$ 1.118,54/m^2;$$

Área Construída: 158,00 m²;

Idade Estimada: 15 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₁ = Valor da benfeitoria;

228 90
8 1

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 158,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1118,54/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 15 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,709.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 158,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.118,54/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,709 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = R\$ 135.587,00}$$

(Cento e trinta e cinco mil, quinhentos e oitenta e sete reais)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA GARAGEM

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Cobertura Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,1234 x R8-N;

$$V_u = 0,1234 \times R\$ 1.225,07/m^2 = R\$ 151,15/m^2;$$

Área Construída: 40,00 m²;

Idade Estimada: 10 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₂ = Valor da benfeitoria;

530 92
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 40,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 151,15/m²;

R = valor residual = 0,10;

X = Idade estimada = 10 anos;

Ie = Vida Referencial = 20 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,495.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 40,00 \text{ m}^2 \times R\$ 151,15/\text{m}^2 \times (0,10 + 0,495 \times (1 - 0,10))$$

$$\underline{VB_2 = R\$ 3.298,19}$$

(Três mil, duzentos e noventa e oito reais e dezenove centavos)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB_1 + VB_2$$

$$VI = R\$ 153.075,00 + R\$ 135.587,00 + 3.298,19$$

$$VI = R\$ 291.960,19$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 292.000,00}$$

(Duzentos e noventa e dois mil reais)

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Vereda dos Gerânios, nº 127, Lote nº 36, Quadra nº 07, Loteamento Nagoya Garden, Vargem Grande Paulista, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 19.745, no Primeiro CRI de Cotia, objeto de avaliação nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em curso na 26ª VARA FEDERAL CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, requerida pela UNIÃO FEDERAL, em face de BOM DEMAIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. EPP, em curso na 3ª VARA CÍVEL - COMARCA DE COTIA - SP, AUTOS Nº 0004145-12.2015.8.26.0152, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 292.000,00
(Duzentos e noventa e dois mil reais)

Novembro / 2.015

533 95
8 X

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 51 (cinquenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Cotia, 16 de Novembro de 2.015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D