

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS
E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CÍVEL CENTRAL - COMARCA DE SÃO
PAULO – SP

AUTOS Nº 1026643-472015.8.26.0100

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO FALÊNCIA, de CPL CONDOMÍNIO SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., requerida por MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. E OUTRO(s), dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Antônio Reis de Oliveira, s/nº, Lote 12, Quadra Única, Chácara São João, Cidade de Vargem Grande do Sul, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 17.048, do Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Grande do Sul.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 02 de setembro de 2019.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
PERITO JUDICIAL

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 4.200.000,00
(quatro milhões e duzentos mil reais)
Setembro / 2019



Vista da fachada do imóvel avaliando, localizado na
Rua Antônio Reis de Oliveira, s/nº, Lote 12, Quadra Única, Chácara São João,
Cidade de Vargem Grande do Sul, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº
17.048, do Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Grande do Sul e de
avaliação nestes Autos.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos Autos da **AÇÃO FALÊNCIA**, de CPL CONDOMÍNIO SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., requerida por MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. E OUTRO(s), em curso na 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CÍVEL CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO – SP, AUTOS Nº 1026643-472015.8.26.0100, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Rua Antônio Reis de Oliveira, s/nº, Lote 12, Quadra Única, Chácara São João, Cidade de Vargem Grande do Sul, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 17.048, do Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Grande do Sul.

“IMÓVEL: UM TERRENO, representado pelo lote n 12 (doze), da quadra ÚNICA, situado no perímetro urbano desta cidade de Vargem Grande do Sul, do tipo residencial-comercial, em aberto e sem benfeitorias, com as seguintes metragens e confrontações: começa no ponto 1-A cravada no vértice formado pela propriedade aqui descrita, com a Rua Antonio Reis de Oliveira, daí segue margeando a Rua Antonio Reis de Oliveira com azimute de 55°30'00" à distância de 1,63 metros até o ponto 1-B. Daí deflete à esquerda e segue com a distância de 20,00 metros até o ponto 2-B, confrontado com o lote 11. Daí deflete à direita com azimute de 55°30'00" a distância de 37,50 metros até o ponto 3-A, confrontando com os lotes 11, 10 e 09. Daí segue com azimute de 55°58'48" à distância de 25,00 metros até o ponto 3-B, confrontando com os lotes 08 e 07. Daí deflete à direita e segue com a Distância de 20,00 metros até o ponto 4-B, confrontando com o lote 07. Daí deflete à esquerda com azimute de 55°58'48" a distância de 13,90 metros até o ponto 5-B, confrontando com a Rua Antonio Reis de Oliveira. Daí deflete à esquerda com a distância de 20,00 metros até o ponto 6-A, confrontando com o lote 06. Daí segue com azimute de 55°58'48" a distância de 43,63 metros até o ponto 6-B, confrontando com os lotes na 06, 05, 04 e 03. Daí segue com azimute de 50°28'48" à distância de 30,27 metros até o*

ponto 4-A, confrontando com os lotes nº 03, 02 e 01. Daí segue com azimute de 317°22'49" à distância de 70,43 metros até o ponto 5, confrontando do ponto 4-A ao ponto 5 com a propriedade de Mauro Candido de Souza e sua esposa Miroel Alves de Souza (Matricula nº 12.564). Daí segue com azimute de 242°29'59" à distância de 125,450 metros até o ponto 6, confrontando do ponto 5 ao ponto 6 com o loteamento Jardim São José - Prefeitura Municipal e propriedade de Palmira Teixeira Fontão Corsi, Gislaíne de Fátima Fontão Corsi e Soraya Fontão Corsi. Daí segue com azimute de 130°52'46" à distância e 21,225 metros até o ponto 2-A, confrontando do ponto 6 ao ponto 2-A com a Gleba E I (matricula nº 14.588). Daí deflete à direita e segue com a distância de 30,30 metros até o ponto 5-B. Daí deflete à esquerda e segue com a distância de 90,75 metros até o ponto 1-A, que foi o referido ponto de partida e fim deste demarcação, confrontando do ponto 2-A ao ponto 1-A com a Gleba E-I, totalizando assim uma área de 12.263,81 metros quadrados, imóvel esse devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal desta cidade, sob o nº 01.02.146.0177.001."

De acordo com o **R-1-17.048**, sobre o terreno anteriormente descrito foi averbada a incorporação do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JOSÉ, composto de **12 (doze) blocos** de edifícios, com **16 (dezesesseis) apartamentos** cada, totalizando **192 (cento e noventa e duas) unidades autônomas**, mais as áreas de uso comum, perfazendo a **área total construída de 9.683,52 m²**.

Posteriormente, conforme **Av-2-17.048**, a incorporação registrada no **R-1** foi alterada, tendo o novo projeto sido aprovado para alterar a **área total construída para 10.198,57 m²**.

A construção do empreendimento foi iniciada, contudo não foi finalizada, encontrando-se em total e completo abandono.

II - VISTORIA

Foi realizada diligência ao imóvel no dia **05 de Julho de 2019**, às **12:30h**. Ao chegar no local, o Perito observou que os tapumes retratados nas fotos de fls. 369/370 haviam sido removidos, assim como o cadeado.

A construção frontal, provisória, referente ao plantão de vendas da falida, estava parcialmente destruída, sendo ocupada por moradores de rua. O terreno, por seu turno, estava precariamente fechado com telas, amarradas com cordas, tão somente para evitar a fuga de animais (cavalos) de terceiros, que habitavam o local.

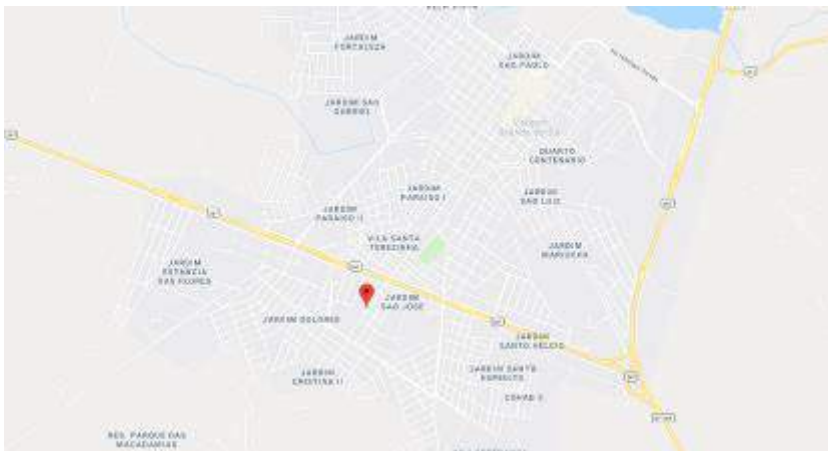
Assim, o Perito não teve dificuldades para acessar livremente o imóvel, bem como as construções existentes no local, conforme se verá na documentação fotográfica destes *Laudos*.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Antônio Reis de Oliveira, s/nº**, cidade de **Vargem Grande do Sul - SP**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Vargem Grande do Sul, do “*Google Maps*” e a foto aérea do “*Google Earth*”, ilustram a localização do imóvel.



Pela imagem a seguir pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando:



IMÓVEL AVALIANDO

2.1.2 - CADASTRAMENTO MUNICIPAL

O imóvel encontra-se registrado na Prefeitura de Vargem Grande do Sul com a **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA nº 01.02.146.0177.001, Código 07940**. Os dados cadastrais do imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal de Vargem Grande do Sul, são mostrados a seguir:

DADOS CADASTRAIS

	PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE DO SUL	Data: 05/07/2019
	CNPJ: 46248837000155	Página: 1/1
	PRAÇA WASHINGTON LUIZ, 643 - CENTRO - VGSUL/SP - CEP: 13.880-000	
	Espeelho de Lançamento de IPTU 2019	

DADOS CADASTRAIS					
Código: 07940	Inscrição: 01.02.146.0177.001	Setor: 01	Unid: 000	Cobrança: NORMAL	
Período:	Lei:	Alteração:		Quadra: 146	
Seção:	Face:			Lote: 177	
Área Terreno: 12.263,81	Vr. M² Terreno: 169,8180	Vr. Venal Ter.: 1.736.520,12			
Área Edificada: 0,00	Vr. M² Edificação: 68,1171	Vr. Venal Edif.: 0,00			
Área Total: 0		Vr. Venal Total: 1.736.520,12			

PROPRIETÁRIO	
CPL CONDOMÍNIO SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBIL	RG/Insc Est:
CPF/CNPJ: 17805272000161	

ENDEREÇO DO IMÓVEL		
Rua ANTONIO REIS DE OLIVEIRA, 378	Bairro: JARDIM SAO JOSE	CEP: 13880-000
Complemento:		

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA		
Rua RIBEIRO DE LIMA, 282	Bairro: BOM RETIRO	CEP: 01122-000
Cidade: São Paulo	UF: SP	

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Zoneamento: Z-8	Profundidade: 0	Testada: 13,9000	L. Esquerdo:	L. Direito:
Fração Ideal: 1	Teve desconto 2009? Não		Aliquota: 2,0000	
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	
Limitação Terreno Muro	Com muro e ou calçada	Uso do Imóvel Proprio?	Sim	
Situação do Lote	Meio de Quadra	Topografia	Plano	
Pedologia	Firme	Ocupação Lote	Não Construído	
Bom Imóvel/Patrimônio	Particular	Utilização Terreno	Terreno sem Uso	

CARACTERÍSTICA DA EDIFICAÇÃO				
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	
Tipo Edif	Telheiro	Forro	Sem Forro	
Alinhamento	Recuada	Revest.da Fachada Principal	Sem Revestimento	
Posicionamento	Isolada	Instalação Sanitaria	Sem Instalação	
Situação da Unidade	Fundos	Instalação Elotrica	Aparente	
Estrutura	Madeira	Piso	Terra Batida	
Cobertura	Palha / Zinco	Conservação da Construção	Mal	
Paredes	Sem Paredes	Pontuação da Construção	17,0000	

LANÇAMENTOS		
Codigo	Descrição	Valor
107	Imposto Predial e Territorial Urbano	R\$8.212,18
	Valor Desconto Conforme lei nº 2951/09	R\$0,00

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.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, dos mais variados padrões construtivos, variando de “proletário” a “médio”, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada, onde verificam-se agências bancárias, escritórios, postos de combustíveis, lanchonetes, prestadores de serviços, oficinas mecânicas, lojas de produtos diversos, dentre outros, localizados nos arredores do imóvel.

2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Grande do Sul, matriculado sob nº 17.048 (fls. 660/667 dos Autos).

2.2.1 - TERRENO

Área: 12.263,81 m²

Frente: 13,90 m:

Topografia: plano;

Condições no Solo e Superfície: firme e seco;

Formato: irregular;

Situação: frente única.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Conforme descrito anteriormente, sobre o terreno anteriormente descrito foi registrada uma incorporação imobiliária, composta por 12 (doze) blocos de edifícios, cada um com 16 (dezesseis) apartamento, totalizando 192 (cento e noventa e duas) unidades autônomas.

De acordo com a Av-2, fls. 662, a área total construída do empreendimento seria de 10.198,57 m².

A obra, contudo, iniciou-se em meados de 2011, porém foi paralisada e encontra-se, atualmente, em estado de total e completo abandono, desde meados de 2014.

Da vistoria realizada no local, apurou-se que a situação dos 12 (doze) blocos e áreas comuns, com relação ao seu estágio de construção, é a seguinte:

- ➔ BLOCO 1: paralisada no 2º Pavimento, sem laje;
- ➔ BLOCO 2: paralisada no 1º Pavimento, com laje;
- ➔ BLOCO 3: paralisada no 1º Pavimento, com laje;
- ➔ BLOCO 4: paralisada no 1º Pavimento, com laje;
- ➔ BLOCO 5: paralisada no 1º Pavimento, com laje;
- ➔ BLOCO 6: paralisada no 1º Pavimento, com laje;
- ➔ BLOCO 7: paralisada no 2º Pavimento, sem laje;
- ➔ BLOCO 8: paralisada no 2º Pavimento, sem laje;
- ➔ BLOCO 9: paralisada no 2º Pavimento, sem laje;
- ➔ BLOCO 10: paralisada no 1º Pavimento, com laje;
- ➔ BLOCO 11: paralisada no 2º Pavimento, sem laje;
- ➔ BLOCO 12: paralisada no 2º Pavimento, sem laje;
- ➔ ÁREA COMUNS: não iniciada.

As construções observadas, conforme descrito acima, referente apenas às alvenarias, sendo que não foram iniciados serviços de instalações elétricas, hidráulica, ou de acabamento.

TODAS os blocos foram iniciados, assim como TODOS apresentam problemas de ordem estrutural, com armaduras corroídas, lajes maciças com vazamento e blocos estruturais de concreto com sua capacidade de suporte prejudicadas, tudo em função da exposição às intempéries.

Portanto, torna-se desnecessária qualquer análise dos projetos de incorporação do empreendimento, aprovados pela municipalidade, posto que as construções iniciadas, não possuem valor comercial,

As características do imóvel, objeto da lide, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01



VISTAS DA RUA ANTÔNIO REIS DE OLIVEIRA, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 02



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 03



VISTA DO ACESSO AO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA CONSTRUÇÃO PROVISÓRIA, ONDE FUNCIONAVA O STAND DE VENDAS DA FALIDA.

FOTO 05



MAPA DO EMPREENDIMENTO, ILUSTRANDO A NUMERAÇÃO DOS BLOCOS QUE COMPORIAM O “RESIDENCIAL SÃO JOSÉ”.

FOTO 06



VISTA DA ENTRADA DE ENERGIA SEM LIGAÇÃO.

FOTO 07



CORREDOR LATERAL.

FOTO 08



ACESSO AO TERRENO.

FOTO 09



CONSTRUÇÃO PROVISÓRIA PARCIALMENTE DESTRUÍDA.

FOTO 10



FECHAMENTO PRECÁRIO DO IMÓVEL, COM TELAS DE AÇO (ARMADURA DE LAJE) AMARRADAS COM CORDAS.

FOTO 11



VISTAS DA ENTRADA DO TERRENO.

FOTO 12



DEPÓSITO DE MATERIAIS E FERRAMENTAS.

FOTO 13



BLOCO 1, PODENDO-SE NOTAR A CONSTRUÇÃO PARALISADA.

FOTO 14



DETALHES DA UMIDADE DOS BLOCOS, BEM COMO AMADURA COM INÍCIO DE CORROSÃO.

FOTO 15



MAIS VISTAS DO BLOCO 1, INACABADO.

FOTO 16



VISTA INTERNA DO BLOCO 1, PODENDO-SE NOTAR INFILTRAÇÕES NA LAJE DO HALL, PREJUDICANDO A RESISTÊNCIA DO CONCRETO, BEM COMO DA ARMADURA.

FOTO 17



VISTAS DOS APARTAMENTOS DO TÉRREO DO BLOCO 1, PODENDO-SE NOTAR SEVERAS INFILTRAÇÕES E AUSÊNCIA DE CONTRAPISO DE CONCRETO.

FOTO 18



ESCADA DO BLOCO 1.

FOTO 19



DETALHES DOS BLOCOS E ARMADURAS EXPOSTOS ÀS INTEMPÉRIES, PODENDO-SE NOTAR O EMPOÇAMENTO DE ÁGUA NA LAJE.

FOTO 20



BLOCO 12 VISTO A PARTIR DO BLOCO 1.

FOTO 21



MAIS DETALHES DO BLOCO 1.

FOTO 22



VISTA DO BLOCO 12, INACABADO.

FOTO 23



VISTAS GERAIS DO TERRENO.

FOTO 24



VISTA DOS FUNDOS DO TERRENO, PODENDO-SE NOTAR AS CONSTRUÇÕES PARALISADAS DOS BLOCOS 2, 5 E 6.

FOTO 25



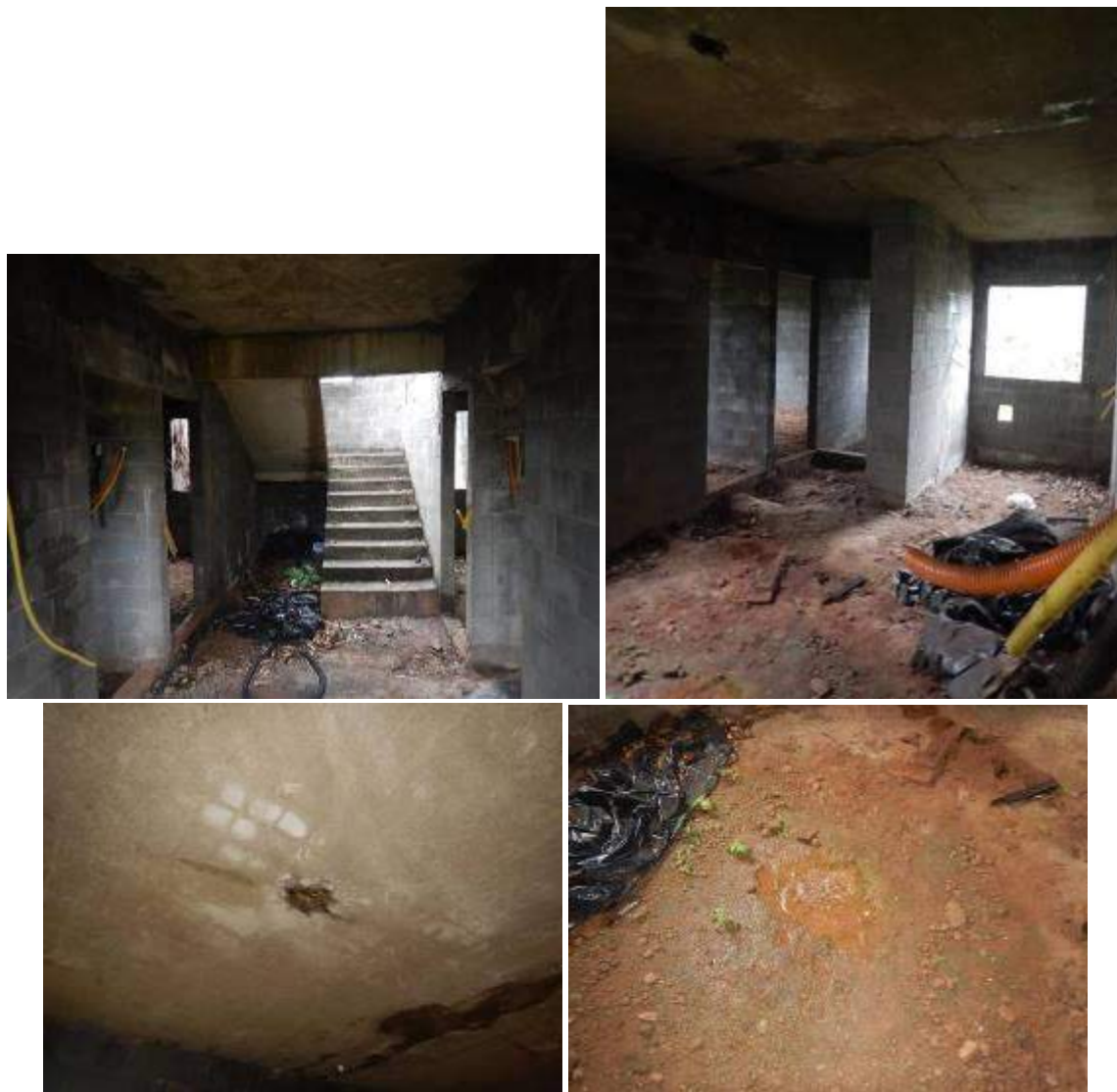
VISTA DO BLOCO 12.

FOTO 26



UMIDADES E DANOS NA ESTRUTURA DO BLOCO 12.

FOTO 27



VISTAS INTERNAS DO BLOCO 12, PODENDO-SE NOTAR SEVERA INFILTRAÇÃO NA LAJE, DANIFICANDO A ESTRUTURA.

FOTO 28



VISTAS DOS APARTAMENTO DO TÉRREO DO BLOCO 12.

FOTO 29



MAIS VISTAS DO BLOCO 12.

FOTO 30



BLOCO 6 VISTO A PARTIR DO BLOCO 1.

FOTO 31



VISTAS GERAIS DO IMÓVEL, PODENDO-SE NOTAR EQUIPAMENTOS ABANDONADOS NA OBRA, BEM COMO O BLOCO 8 INACABADO.

FOTO 32



OUTRA VISTA DO BLOCO 1, INACABADO.

FOTO 33



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO ENTRE OS BLOCOS, SEM PAVIMENTAÇÃO.

FOTO 34



BLOCOS 2 E 5.

FOTO 35



MAIS VISTAS DOS BLOCO 2, 3, 4 E 5, ABANDONADOS APÓS CONCRETAGEM DA PRIMEIRA LAJE.

FOTO 36



DETALHES DAS ESTRUTURAS DANIFICADAS PELAS INTEMPÉRIES.

FOTO 37



DETALHES DA VEGETAÇÃO TOMANDO AS ÁREAS DAS CONSTRUÇÕES.

FOTO 38



VISTA DO BLOCO 7.

FOTO 39



VISTA DO BLOCO 6.

FOTO 40



OUTRA VISTA DO BLOCO 12.

FOTO 41



VISTA DOS FUNDOS DO TERRENO ONDE, DE ACORDO COM O MAPA DO PLANTÃO DE VENDAS, SERIA A ÁREA DE LAZER.

FOTO 42



OUTRA VISTA DO BLOCO 7, PODENDO-SE NOTAR OS EQUIPAMENTOS ABANDONADOS NA OBRA.

FOTO 43



VISTAS GERAIS DO IMÓVEL, PODENDO-SE OBSERVAR AS CONSTRUÇÕES ABANDONADAS.

FOTO 44



VISTAS DOS BLOCOS 9 E 10, PARALISADOS.

FOTO 45



OUTRAS VISTAS DOS BLOCOS 9 E 10.

FOTO 46



VISTA DO BLOCO 8.

FOTO 47



DETALHES DE MATERIAIS ABANDONADOS NA OBRA: TELAS DE ARMADURA PARA LAJES, SEM POSSIBILIDADES DE USO, DADO O AVANÇADO ESTADO DE CORROSÃO.

FOTO 48



MAIS DETALHES DOS MATERIAIS ABANDONADOS NA OBRA.

FOTO 49



VISTAS DO BLOCOS 9.

FOTO 50



MURO DE DIVISA DO EMPREENDIMENTO.

FOTO 51



VISTAS DAS CONSTRUÇÕES ABANDONADAS, EM AVANÇADO ESTADO DE DETERIORAÇÃO.

FOTO 52



DETALHES DE LAJES CONCRETADAS ABANDONADAS NO LOCAL.

FOTO 53



VISTAS DE MAIS LAJES JÁ CONCRETADAS, ABANDONADAS NO LOCAL.

FOTO 54



MURO DE DIVISA DO EMPREENDIMENTO.

FOTO 55



BLOCO 11, PODENDO-SE NOTAR A VEGETAÇÃO NO INTERIOR DA EDIFICAÇÃO ABANDONADA.

FOTO 56



ÁREA DE CIRCULAÇÃO ENTRE OS BLOCOS 10 E 11.

FOTO 57



MAIS VISTAS DO BLOCO 11, PODENDO-SE OBSERVAR MATERIAIS ABANDONADOS NO LOCAL.

FOTO 58



MURO DE DIVISA DO EMPREENDIMENTO.

FOTO 59



MAIS VISTAS DO BLOCO 11.

FOTO 60



VISTA GERAL DO EMPREENDIMENTO.

FOTO 61



VISTA DO BLOCO 10.

FOTO 62



MAIS VISTAS DA CONSTRUÇÃO ABANDONADA DO BLOCO 10.

FOTO 63



DETALHES DO AVANÇADO ESTADO DE DETERIORAÇÃO DA ESTRUTURA DEVIDO ÀS AÇÕES
INTEMPÉRICAS.

FOTO 64



DETALHE DO DESGASTE DA ESTRUTURA.

FOTO 65



VISTA INTERNA DO BLOCO 11.

FOTO 66



VISTA E DETALHE DO SUPORTE DA CAIXA D'ÁGUA PROVISÓRIA, RETIRADA DO LOCAL.

FOTO 67



VISTAS DO BLOCO 12.

FOTO 68



DETALHE DE MAIS LAJES CONCRETADAS ABANDONADAS NO TERRENO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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 super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _z					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _z	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	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 Incorporação s. Padrão Popular	16	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s. Padrão Médio	16	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s. Padrão Alto	16	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _z					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _z	C _a					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	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	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	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

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

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

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 fórmula prevista nas “Normas”.

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

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

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

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

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

obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de “C_e” e “A_{min}” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

Topografia	Depreciação	Fator ^t
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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 H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B. Depreciação pelo obsolescimento 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

Estado	Depreciação (%)
✓ Novo	0,00
✓ Entre novo e regular	0,32
✓ Regular	2,52
✓ Entre regular e reparos simples	8,09
✓ Reparos simples	18,10
✓ Entre reparos simples e importantes	33,20
✓ Reparos importantes	52,60
✓ Entre reparos importantes e sem valor	75,20
✓ 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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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, obedeceu 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 Evolutivo, 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, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, 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.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se 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 resultou em:

$$qmf = R\$ 355,70/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 355,70/m² (trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Rua Antonio Reis de Oliveira 378 Jd. São José VARGEM GRANDE DO SUL **Data:** 02/09/2019
Cliente: Dr. Milton Lopes de O. Nery
Área m²: 12.263,81 **Modalidade:** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 311,48
 Desvio Padrão : 91,01
 - 30% : 218,04
 + 30% : 404,93

Coeficiente de Variação : 29,2200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 355,70
 Desvio Padrão : 60,04
 - 30% : 248,99
 + 30% : 462,41

Coeficiente de Variação : 16,8800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. 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 type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todas as caract dos dados rel aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator a p' o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input checked="" type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 355,70

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 355,70000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 4.362.230,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 319,52

INTERVALO MÁXIMO : 391,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 300,79

INTERVALO MÁXIMO : 410,61

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1026643-47.2015.8.26.0100

DATA : 02/09/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : VERTICAL DE INCORPORAÇÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.500,00	1,00	800,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,10
<input type="checkbox"/> Testada	13,90
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

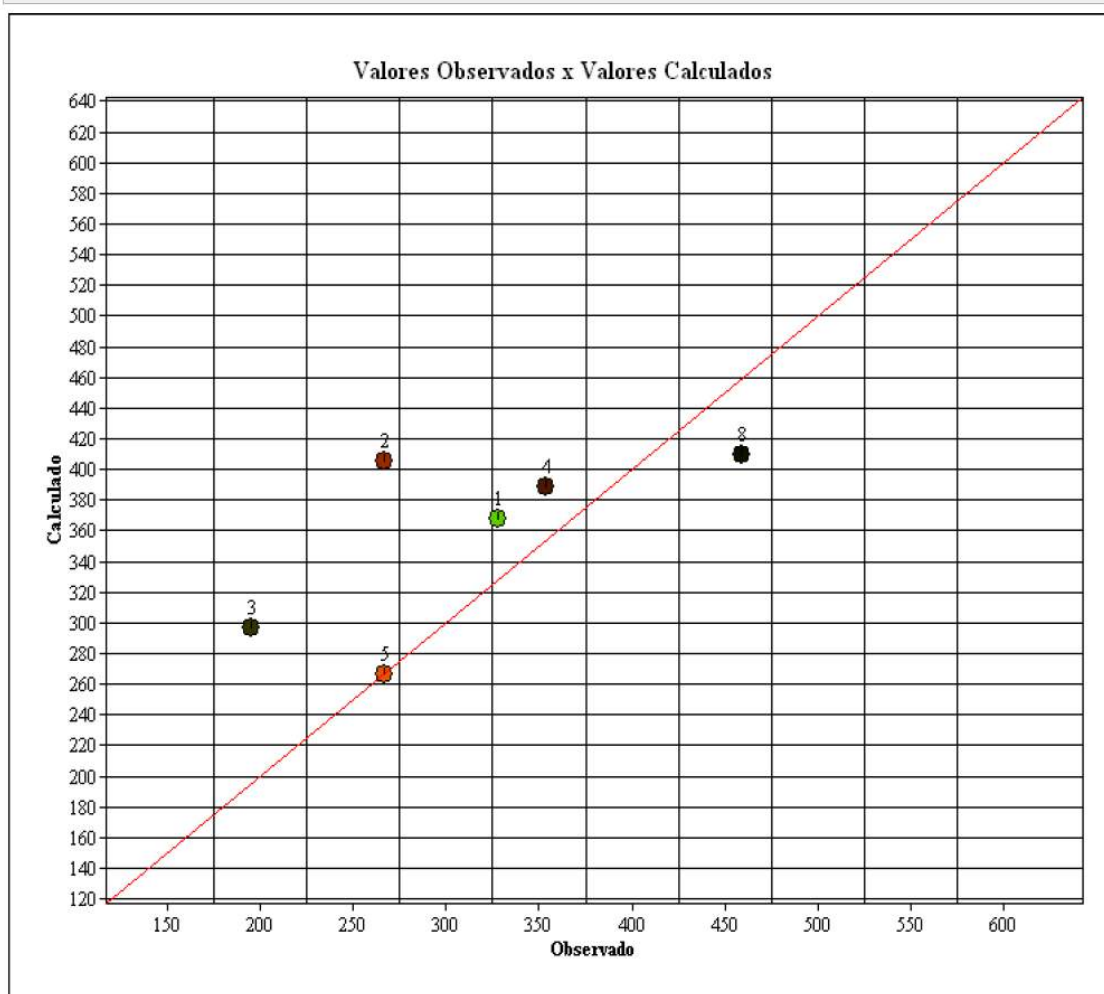
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Artur Bolonha ,20	327,91	367,98	1,1222	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua David Bedin Neto ,275	266,66	405,14	1,5193	1,0019
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua David Bedin Neto ,SN	195,23	296,61	1,5193	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Edvard Gabrioli ,121	353,52	388,87	1,1000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Florianópolis ,340	266,39	266,39	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/> 6	Rua Goiás ,SN	106,79	347,49	3,2540	1,0211
<input type="checkbox"/> 7	Rua João da Silva Ribeiro ,361	944,60	850,14	0,9000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua José Moreira ,SN	459,18	409,20	0,8912	1,0019

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	327,91	367,98
2	266,66	405,14
3	195,23	296,61
4	353,52	388,87
5	266,39	266,39
6	106,79	347,49
7	944,60	850,14
8	459,18	409,20

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,90 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Artur Bolonha NÚMERO : 20
 COMP.: BAIRRO : Jd. Itália CIDADE : VARGEM GRANDE DO SUL - 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: 340,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,91
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,840 CUSTO BASE (R\$): 1.323,63
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 770.511,50 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 VENDA (R\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma
 CONTATO : Raquel TELEFONE : (19)-998501363
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 327,91
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 367,98
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1222
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,10	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
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 : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 02/09/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,75 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua David Bedin Neto NÚMERO : 275
 COMP.: BAIRRO : Jd. Fortaleza CIDADE : VARGEM GRANDE DO SUL - 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: 1.400,00 TESTADA - (cf) m 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 77,78
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 350,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.323,63
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 391.676,68 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 VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Newcore Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-989251160
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 266,66
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 405,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5193
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/09/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,75 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua David Bedin Neto NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Jd. Fortaleza CIDADE : VARGEM GRANDE DO SUL - 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: 1.383,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 55,32
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
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 VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietário
CONTATO : Sr. Robson Otero TELEFONE : (19)-996414818
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 195,23
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 296,61
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5193
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0027
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 02/09/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Edvard Gabrioll NÚMERO : 121
 COMP.: BAIRRO : Jd. São Paulo CIDADE : VARGEM GRANDE DO SUL - 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 600,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.323,63
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 726.482,27 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 VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietária
 CONTATO : Sra. Marina TELEFONE : (11)-961711705
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 353,52
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 388,87
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
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 : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 02/09/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Florianópolis NÚMERO : 340
COMP.: BAIRRO : Vila Santana CIDADE : VARGEM GRANDE DO SUL - 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: 2.196,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 109,80
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
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 VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CBRE Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-21109100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
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 : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 02/09/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,35 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Goiás NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Vila Polar CIDADE : VARGEM GRANDE DO SUL - 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: 7.585,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 252,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : 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 VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : StartUp Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-55945888
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
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 Cd :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 106,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 347,49
		VARIAÇÃO : 3,2540
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0211

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 02/09/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João da Silva Ribeiro NÚMERO : 361
 COMP. : BAIRRO : Jd. Fortaleza CIDADE : VARGEM GRANDE DO SUL - 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: 402,63 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,55
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 270,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.323,63
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 285.676,31 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 VENDA (R\$) : 740.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Marcos Cardeal TELEFONE : (11)-991897199
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 944,60
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 850,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,10	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
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 : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 02/09/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/09/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,20 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Moreira NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : VARGEM GRANDE DO SUL - 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: 3.136,00 TESTADA - (cf) m 66,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 47,52
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
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 VENDA (R\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : StartUp Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-55945888
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,03	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 : 459,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 409,20
		VARIAÇÃO : 0,8912
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0019

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM GRANDE DO SUL - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 02/09/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

4.2- AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 12.263,81 m²

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 355,70/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = R\$ 355,70/m^2 \times 12.263,81 m^2$$

$$VT = R\$ 4.362.237,22$$

(quatro milhões, trezentos e sessenta e dois mil, duzentos e trinta e sete reais e vinte e dois centavos)

Válido para Setembro de 2.019

4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Conforme descrito anteriormente, as construções parcialmente erigidas no terreno avaliando não possuem valor comercial, dado o avanço estado de deterioração da estrutura.

Assim, ao invés de agregar valor ao terreno, de forma a compor o valor do imóvel, as construções, que não podem ser aproveitadas, tornam-se um fator depreciativo, em razão da necessidade de limpeza do terreno, para que possa ser plenamente aproveitado.

Isso posto, temos que o custo necessário para demolição, remoção de entulho e limpeza do terreno monta a quantia de:

CUSTOS PARA LIMPEZA DO TERRENO						
Item	Cód. PINI	Especificação	Unid.	V.U.	Quant.	Valor
1	02.102.000002	Demolições	m ³	R\$ 175,16	600,00	R\$ 105.096,00
2	32.109.000112	Remoção de Entulho	m ³	R\$ 60,34	600,00	R\$ 36.204,00
3	02.103.000013	Limpeza mecanizada do terreno	m ²	R\$ 1,65	12.263,81	R\$ 20.235,29
TOTAL						R\$ 161.535,29

(- VB) = VL = R\$ 161.535,29

(cento e sessenta e um mil, quinhentos e trinta e cinco reais e vinte e nove centavos)

Válido para Setembro de 2.019

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = VT + (-VB)$$

$$VI = VT - VL$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 4.362.237,22 - R\$ 161.535,29$$

$$VT = R\$ 4.200.701,93$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 4.200.000,00$$

(quatro milhões e trezentos mil reais)

Válido para Setembro de 2.019

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Antônio Reis de Oliveira, s/nº, Lote 12, Quadra Única, Chácara São João, Cidade de Vargem Grande do Sul, Estado de São Paulo**, objeto da matrícula nº 17.048, do Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Grande do Sul e de avaliação nos Autos da **AÇÃO FALÊNCIA**, de **CPL CONDOMÍNIO SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, requerida por **MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. E OUTRO(s)**, em curso na **2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CÍVEL CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO – SP, AUTOS Nº 1026643-472015.8.26.0100**, é de:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 4.200.000,00
(quatro milhões e duzentos mil reais)
Fevereiro / 2019



VII - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 122 (cento e vinte e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I – Tabela de Custos de Manutenção e Reformas – TCMR/PINI – Julho/2019 (cópia Parcial)

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 02 de setembro de 2019.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
PERITO JUDICIAL

Anexo I

Tabela de Custos de Manutenção e Reformas
– TCMR/PINI – Julho/2019
(cópia Parcial)

Data Base: Julho / 2019
Encargos Sociais Desonerados
Contingência Mínima = 161,08%
Contingência Máxima = 202,61%

Tabela de Custos de Manutenção e Reformas
Referências de Custos para Serviços de Manutenção, Reformas, Ampliações e Reparos
BDI : 0 %

Praça: São Paulo - SP

CÓDIGOS TCPO14	ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	Material	MDO		MDO		Total Contingência Máxima
				Contingência Mínima	Contingência Máxima	Contingência Mínima	Contingência Máxima	
02.103.000002.SER	Capina e limpeza manual superficial de terreno	m²		6,73	13,01	6,73	13,01	13,01
02.103.000012.SER	Desmatamento e limpeza mecanizada de terreno com árvores Ø até 15 cm utilizando trator sobre esteiras	m²	0,54	0,03	0,03	0,57	0,57	0,57
02.103.000013.SER	Raspagem mecanizada do terreno até 40 cm de profundidade utilizando trator sobre esteiras	m²	1,57	0,08	0,09	1,65	1,66	1,66
02.104	Locação							
02.104.000005.SER	Gabarito perimétrico para locação da obra	m	21,32	46,35	89,99	67,67	111,31	111,31
02.104.000030.SER	Equipe de topografia para obras viárias	dia		1.816,80	3.509,67	1.816,80	3.509,67	3.509,67
02.104.000050.SER	Equipe de topografia para serviços de locação e medição em obras	dia		1.137,88	2.198,14	1.137,88	2.198,14	2.198,14
02.105	Movimento de terra							
02.105.000005.SER	Escavação mecanizada em solo de 1ª categoria em campo aberto	m³	2,34	0,34	0,41	2,68	2,75	2,75
02.105.000010.SER	Escavação mecanizada de vala em solo de 1ª categoria, profundidade até 4 m	m³	4,69	2,26	2,95	5,95	7,64	7,64
02.105.000015.SER	Escavação e carga em solo de 1ª categoria, utilizando trator sobre esteiras e pá-carregadeira sobre pneus	m³	4,97	0,32	0,38	5,29	5,35	5,35
02.105.000020.SER	Escavação e espalhamento em solo de 1ª categoria, utilizando trator sobre esteiras, distância média de 50 m	m³	7,45	0,36	0,42	7,81	7,87	7,87
02.105.000025.SER	Escavação e espalhamento em solo de 1ª categoria, utilizando trator sobre esteiras, distância média de 100 m	m³	1,32	0,05	0,06	1,37	1,38	1,38
02.105.000028.SER	Escarificação, escavação e remoção de terra até 1 km	m³	21,47	2,19	2,65	23,66	24,12	24,12
02.105.000030.SER	Escavação, carga e transporte em solo de 1ª categoria, utilizando motoescrepador de 13 m³, incluindo trator pusher, distância até 100 m	m³	4,53	0,17	0,20	4,70	4,73	4,73
02.105.000031.SER	Escavação, carga e transporte em solo de 1ª categoria, utilizando motoescrepador de 13 m³, incluindo trator pusher, distância até 200 m	m³	5,11	0,20	0,23	5,31	5,34	5,34
02.105.000032.SER	Escavação, carga e transporte em solo de 1ª categoria, utilizando motoescrepador de 13 m³, incluindo trator pusher, distância até 300 m	m³	5,40	0,21	0,25	5,61	5,65	5,65
02.105.000033.SER	Escavação, carga e transporte em solo de 1ª categoria, utilizando motoescrepador de 13 m³, incluindo trator pusher, distância até 400 m	m³	5,96	0,24	0,28	6,22	6,26	6,26
02.105.000034.SER	Escavação, carga e transporte em solo de 1ª categoria, utilizando motoescrepador de 13 m³, incluindo trator pusher, distância até 500 m	m³	6,68	0,26	0,31	6,94	6,99	6,99
02.105.000040.SER	Carga de solo de 1.a. categoria ou material granular seco, utilizando carregadeira sobre pneus	m³	0,58	0,07	0,08	0,65	0,66	0,66
02.105.000045.SER	Espalhamento e regularização de terra em camadas no aterro utilizando trator sobre esteiras	m³	2,47	0,12	0,14	2,59	2,61	2,61
02.105.000050.SER	Aterro mecanizado com reaproveitamento de solo escavado no local	m³	8,25	0,85	1,03	9,10	9,28	9,28
02.105.000052.SER	Compactação de aterro	m³	4,73	1,10	1,36	5,83	6,09	6,09
02.105.000060.SER	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m³		107,76	208,18	107,76	208,18	208,18
02.105.000065.SER	Escoramento descontinuo de vala empregando pranchas e longarinas de peroba	m²	21,63	60,58	117,15	82,21	138,78	138,78
02.105.000066.SER	Escoramento contínuo de vala empregando pranchas e longarinas de peroba	m²	43,25	121,17	234,29	164,42	277,54	277,54
02.105.000070.SER	Regularização de fundo de vala com soquete	m²		40,42	78,09	40,42	78,09	78,09
02.105.000072.SER	Reaterro manual de vala	m³		12,13	23,43	12,13	23,43	23,43
02.105.000073.SER	Reaterro e compactação manual de vala por apilamento com soquete	m³		105,78	204,34	105,78	204,34	204,34
02.105.000074.SER	Carga manual de terra em caminho basculante	m³	12,76	56,22	108,60	68,98	121,36	121,36
02.105.000075.SER	Reaterro mecanizado de vala empregando compactador de placa vibratória em camadas de 20 cm	m³	1,60	16,44	31,76	18,04	33,36	33,36

Data Base: Julho / 2019
Encargos Sociais Desonerados
Contingência Mínima = 161,08%
Contingência Máxima = 202,61%

Tabela de Custos de Manutenção e Reformas
Referências de Custos para Serviços de Manutenção, Reformas, Ampliações e Reparos
BDI : 0 %
Praça: São Paulo - SP

CÓDIGOS TCFO14	ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	Material	MDO		MDO		Total Contingência Máxima
				Contingência Mínima	Máxima	Contingência Mínima	Máxima	
02.102	Demolições							
02.102.000001.SER	Demolição de alvenaria de tijolo comum, com reaproveitamento	m³		181,33	350,29	181,33	350,29	
02.102.000002.SER	Demolição de alvenaria de tijolo comum, sem reaproveitamento	m³		90,87	175,16	90,87	175,16	
02.102.000004.SER	Demolição de cobertura de telha cerâmica - mão de obra	m²		18,13	35,03	18,13	35,03	
02.102.000005.SER	Demolição de cobertura de telha ondulada de fibrocimento - mão de obra	m²		7,56	14,61	7,56	14,61	
02.102.000006.SER	Demolição de concreto com utilização de martelo rompedor pneumático	m³	316,72	279,99	474,68	596,71	791,40	
02.102.000007.SER	Demolição de concreto com ferramentas manuais	m³		392,88	750,96	392,88	750,96	
02.102.000009.SER	Demolição de estrutura de madeira para telhado	m²		254,89	492,39	254,89	492,39	
02.102.000010.SER	Demolição de forro de estuque ou gesso em placas	m²		39,28	75,88	39,28	75,88	
02.102.000011.SER	Demolição de forro de madeira	m²		12,09	23,35	12,09	23,35	
02.102.000012.SER	Demolição de forro de tipas madeira	m²		9,06	17,50	9,06	17,50	
02.102.000014.SER	Demolição de pavimentação asfáltica com utilização de martelo rompedor espessura até 15 cm	m²	5,82	10,41	20,37	16,23	26,19	
02.102.000016.SER	Demolição de pavimentação com paralelepípedos	m²		24,18	46,71	24,18	46,71	
02.102.000017.SER	Demolição de pavimentação com pré-moldado de concreto espessura até 10 cm	m²		21,15	40,85	21,15	40,85	
02.102.000018.SER	Demolição de assoalho de madeira	m²		27,19	52,53	27,19	52,53	
02.102.000019.SER	Demolição de piso de tacos de madeira	m²		36,27	70,06	36,27	70,06	
02.102.000020.SER	Demolição de piso cerâmico	m²		21,15	40,85	21,15	40,85	
02.102.000021.SER	Demolição do piso cerâmico inclusive retrada da camada de regularização sobre lastro de concreto com espessura até 3 cm	m²		42,31	81,74	42,31	81,74	
02.102.000022.SER	Demolição de piso revestido com granilite	m²		42,31	81,74	42,31	81,74	
02.102.000024.SER	Demolição de piso cimentado sobre lastro de concreto	m²		39,28	75,88	39,28	75,88	
02.102.000031.SER	Remoção de esquadria metálica sem reaproveitamento	m²		15,10	29,17	15,10	29,17	
02.102.000032.SER	Remoção de esquadria de madeira, inclusive batente	m²		24,18	46,71	24,18	46,71	
02.102.000033.SER	Remoção de guia pré-fabricada de concreto	m		15,10	29,17	15,10	29,17	
02.102.000035.SER	Remoção de pintura a látex	m²		32,33	62,45	32,33	62,45	
02.102.000036.SER	Remoção de pintura a oil	m²		24,26	46,86	24,26	46,86	
02.102.000037.SER	Remoção de pintura a óleo ou esmalta	m²	18,08	44,22	85,58	62,30	103,66	
02.102.000041.SER	Retirada de portão de mármore ou granito (largura média de 25 cm)	m		10,77	20,81	10,77	20,81	
02.102.000042.SER	Retirada de soleira de mármore ou granito (largura média de 15 cm)	m		14,83	29,64	14,83	29,64	
02.102.000043.SER	Remoção de revestimento de piso de carpete fêvil	m²		3,01	5,82	3,01	5,82	
02.102.000044.SER	Remoção de revestimento de piso vinílico	m²		27,19	52,53	27,19	52,53	
02.102.000045.SER	Demolição de revestimento com argamassa	m²		15,10	29,17	15,10	29,17	
02.102.000046.SER	Demolição de revestimento de azulejo ou lambris	m²		7,56	14,61	7,56	14,61	
02.103	Limpeza terreno							
02.103.000001.SER	Corte de capoeira fina a foice	m²		2,09	4,03	2,09	4,03	

Data Base: Julho / 2019
 Encargos Sociais Desonerados
 Contingência Mínima = 16,08%
 Contingência Máxima = 202,61%

Tabela de Custos de Manutenção e Reformas
Referências de Custos para Serviços de Manutenção, Reformas, Ampliações e Reparos

BDI : 0 %

Praça: São Paulo - SP

CÓDIGOS TCPO14	ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	Material	MDO		Total	
				Contingência Mínima	Contingência Máxima	Contingência Mínima	Contingência Máxima
32.102.000185.SER	Fossa séptica pre-moldada Ø 3,12 m, altura 2 m para 80 contribuintes	un	4429,66	1.400,00	1.740,29	5.829,66	6.169,95
32.102.000190.SER	Tampa de concreto e fundo para sumidouro Ø 2,5 m	un	1021,91	1.537,02	3.007,94	2.568,93	4.028,65
32.102.000195.SER	Tampa de concreto e fundo para sumidouro Ø 3 m	un	1239,18	1.480,76	2.821,06	2.725,94	4.050,24
32.102.000200.SER	Sumidouro em anéis de concreto, poço Ø 2,5 m	m	1317,54	299,57	399,46	1.617,11	1.897,00
32.102.000205.SER	Sumidouro em anéis de concreto, poço Ø 3 m	m	1536,40	462,56	571,48	1.998,96	2.107,88
32.105	Ligações a redes de concessionárias de serviços públicos						
32.105.000100.SER	Ligação de água a rede pública, cavalete de entrada	un	186,43	421,29	816,47	607,72	1.002,60
32.105.000110.SER	Abrigo para cavalete em alvenaria 0,65 x 0,65 x 0,30	un	194,95	377,34	734,30	562,30	919,25
32.105.000120.SER	Cavalete com tubo de aço galvanizado 20 mm - 3/4"	un	174,52	279,76	547,22	454,28	721,74
32.105.000130.SER	Cavalete com tubo de aço galvanizado 25 mm - 1"	un	406,30	239,68	327,64	646,98	733,94
32.108	Serviços complementares						
32.108.000066.SER	Mastro para bandeiras com 10 metros de altura	un	1066,06	348,40	433,09	1.433,46	1.518,16
32.109.000112.SER	Carga manual de entulho em caminhão basculante	m²	7,66	27,27	52,68	34,93	60,34
32.109.000115.SER	Duto em PVC para lvo, pé direito 2,85 m, Ø 40 cm	m	306,59	75,66	93,35	365,25	402,94
32.109.000200.SER	Limpeza geral da edificação - somente mão de obra	m²		18,86	38,44	18,86	38,44
16.003.000066.SER	Condulete em liga de alumínio fundido tipo "C" Ø 2 1/2"	un	33,15	21,43	30,67	54,68	63,82
16.003.000069.SER	Condulete em liga de alumínio fundido tipo "C" Ø 3"	un	36,57	20,75	27,84	59,32	66,41
16.003.000060.SER	Condulete em liga de alumínio fundido tipo "C" Ø 3 1/2"	un	146,13	17,67	21,55	166,80	170,68
16.003.000061.SER	Condulete em liga de alumínio fundido tipo "C" Ø 4"	un	191,02	17,66	21,12	208,58	212,14
16.003.000062.SER	Caixa de ligação de PVC para eletroduto flexível, retangular, dimensões 4 x 2"	un	1,74	7,82	15,10	9,56	16,84
16.003.000063.SER	Caixa de ligação de PVC para eletroduto flexível, quadrada, dimensões 4 x 4"	un	2,81	7,91	15,09	10,62	17,90
16.003.000064.SER	Caixa de ligação de PVC para eletroduto flexível, octogonal com fundo móvel, dimensões 4 x 4"	un	4,45	7,51	14,69	11,96	19,14
16.003.000065.SER	Caixa de ligação de PVC para eletroduto flexível, octogonal com fundo fixo, dimensões 4 x 4"	un	4,45	7,51	14,69	11,96	19,14