

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Proc. nº 1094843-72.2016.8.26.0100

EXECUÇÃO

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, requerida por **BANCO Btg PACTUAL S/A** em face de **JOSÉ EDUARDO MATARAZZO KALIL E OUTROS**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

***** L A U D O *****

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de dois imóveis , um prédio industrial e uma gleba de terras , conforme descrito e localizados abaixo .

Matrícula nº 7.361 do 3º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Contribuinte : 025.044.0031-4

Matrícula nº 25.963 do 3º. Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba.

Contribuinte : 025.044.0031-4

Saneado o processo às fls. 1088, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

O valor total que apuramos no presente laudo é de

VI MAT 7.361 = R\$ 109.700.000,00 / FEV. DE 2017

(CENTO E NOVE MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)

VI MAT 25.963 = R\$ 6.470.000,00 / FEVEREIRO DE 2017

(SEIS MILHÕES, QUATROCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br



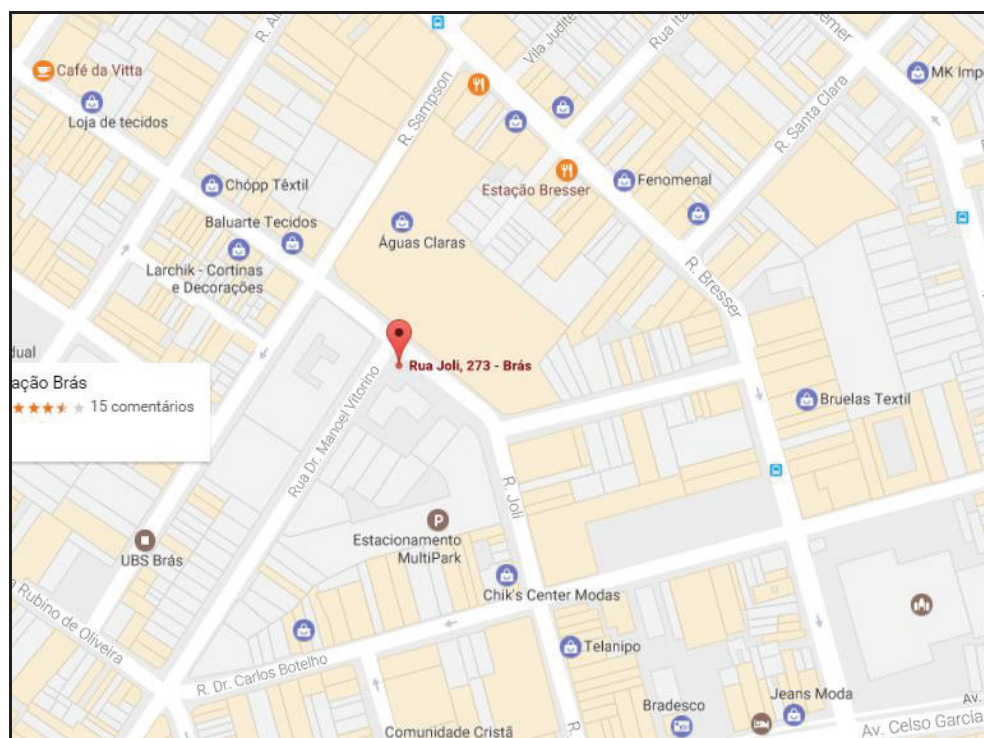
II – VISTORIA

MATRICULA 7.361 – 3º CRI

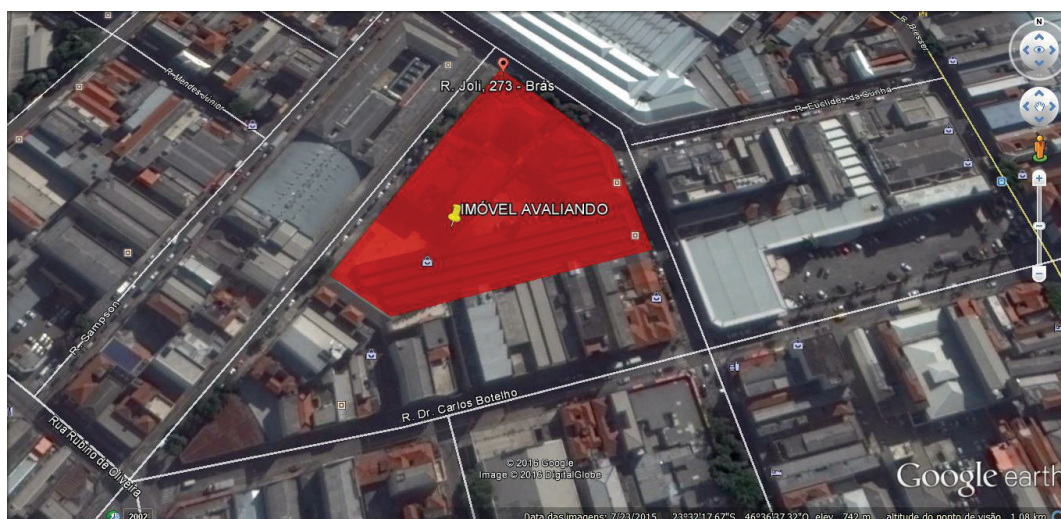
1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, prédio industrial , localizado na Rua Joli, nº 273 , esquina com a Rua Dr. Manoel Vitorino - 6º Subdistrito Brás - São Paulo – Capital .

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 025, quadra 044 sendo que a Rua Joli, possui o índice fiscal de 2.701,00 , para a referida quadra no ano de 2014.



VISTA DO SATÉLITE



Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -
 hoor@uol.com.br

Este documento foi protocolado em 24/02/2017 às 15:32, é cópia do original assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1094843-72.2016.8.26.0100 e código 2CEF30F.

2 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontra-se o imóvel em zona ZDE1, zona de desenvolvimento econômico.



Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -
hoor@uol.com.br

3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

É dotado de todos os melhoramentos convencionais, tais como: água, luz, telefone, asfalto, transporte próximo, supermercados, comércio, escolas, etc.

Drenagem	[X]
Guias	[X]
Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água	[X]
Rede de esgoto	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Iluminação pública	[X]
Ônibus urbanos	[X]
Ônibus Intermunicipal	[X]
Estação de Trem Urbano	[X]
Estação de Metrô	[X]
Coleta de lixo	[X]

4 - TOPOGRAFIA

A topografia é plana e em alinhamento com a rua, sendo o solo seco, firme e próprio para a construção civil.

II – VISTORIA

MATRICULA 25.963 – CRI de INDAIATUBA

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, gleba de terras, designada de gleba 7, destacada do Sítio São João, Rua Balsamo, no Bairro Morro Torto Município e Comarca de Indaiatuba.



5 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1 - MATRICULA 7.361 - 3º CRI

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula - 7.361 -	ficha - 01 -
São Paulo, 15 de fevereiro de 1977.	
<p>IMÓVEL: Um prédio industrial e seu respectivo terreno situado à rua Joli, nº 273, esquina com a rua Dr. Manoel Vitorino, antiga Travessa Joli, no 6º subdistrito-Brás desta Capital, medindo 111,35 metros de frente para a rua Joli, até atingir o canto chanfrado da esquina da rua Dr. Manoel Vitorino, canto esse que tem 3,65 metros; defletindo a esquerda, segue pelo alinhamento da rua Dr. Manoel Vitorino, na extensão de 125,98 metros; daí deflete à esquerda numa extensão de 31,50 metros, dividindo com Reis & Branco, deflete novamente a esquerda e segue numa extensão de 111,79 metros, em linha quebrada de 2 segmentos, medindo o primeiro 46,50 metros e o segundo 65,29 metros, dividindo com José Garcia Terra, até atingir a rua Joli, encerrando a área total de 8.393 metros quadrados.</p> <p>Contribuinte municipal número 025.044.0031/4.</p> <p>PROPRIETÁRIA: S/A TECELAGEM BRASILEIRA DE SEDA, com sede nesta Capital.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Transcrições números 14.204, 13.190, - 19.353, 13.531 e 40.667 deste Cartório.</p> <p>A Escrevente habilitada, <u>Arlete Pessoa</u> (Arlete Pessoa). - O Oficial interino, <u>José Simão</u> (José Simão).</p> <hr/> <p>R.1/7.361 - São Paulo, 15 de fevereiro de 1.977. - Das certidões subscritas em 28 de dezembro de 1.973 e 20 de maio de 1.976, pelo Secretário Geral, extraída da ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizadas respectivamente em 29 de novembro de 1.973 e 30 de março de 1.976, registradas sob nºs 528.988 e 597.503, na mesma Junta, a proprietária - transmitiu a título de INCORPORAÇÃO DE BENS a S/A INDÚSTRIAS</p> <p style="text-align: center;">- <u>continua no verso</u> -</p>	

Este documento foi protocolado em 25/08/2016 às 23:00. É cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e RODOLFO FONTANA BOEIRA DA SILVA. Ir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1094843-72.2016.8.26.0100 e código 248E9D3.

5.2 - BENFEITORIAS

Características das Edificações:

Descrição	Piso	Parede	Teto
Recepção	Madeira	Pintura látex sobre massa fina	Pintura látex sobre laje
Salas	Madeira Carpete	Pintura látex sobre massa fina	Pintura látex sobre laje
WC's	Cerâmico	Revestimento cerâmico até o teto	Pintura látex sobre laje
Copa	Cerâmico	Pintura látex sobre massa fina	Pintura látex sobre laje
Galpão (Estacionamento)	Concreto	Pintura látex	Estrutura de madeira e telhas em fibrocimento

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

5 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.2 - MATRICULA 25.963 – CRI DE INDAIATUBA

<p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matricula: 25.963 ficha: 01</p>	<p style="text-align: center;">CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INDAIATUBA – SP</p> <p style="text-align: center;">Indaiatuba, 10 de abril de 1986.</p>
<p>Imóvel: Uma gleba de terras designada como GLEBA 7, destacada do SÍTIO SÃO JOÃO, no Bairro Morro Torto, neste município e comarca de Indaiatuba, dentro das seguintes medidas e confrontações: Tem como início de descrição o marco I, cravado a margem da Estrada Municipal do Fogueteiro; daí, abandona a margem da estrada e segue com rumo 81º 42' 37" NW numa distância de 254,28 metros, encontrando o marco H, confrontando com a gleba 06; daí, deflete à direita e segue com rumo 05º 54' 33" numa distância de 66,60 metros, encontrando o marco 11; daí, deflete à esquerda e segue com rumo 89º 06' 55" SW numa distância de 134,21 metros, encontrando o marco 12; daí, deflete à direita e segue com rumo 18º 52' 04" NW numa distância de 78,97 metros, encontrando o marco J, confrontando do marco H ao J com o loteamento Recanto Campestre Internacional de Viracopos - Gleba 08 e Jacinto Bitto; daí, deflete à direita e segue com rumo 83º 55' 39" SE numa distância de 9,40 metros, encontrando o marco 30, confrontando com a gleba 09; daí, segue no mesmo rumo numa distância de 441,17 metros encontrando o marco 31, cravado a margem da Estrada Municipal do Fogueteiro e confrontando com o loteamento Recanto Campestre Internacional de Viracopos - Gleba 08; daí, deflete a direita e segue com rumo 13º 07' 48" SW numa distância de 131,33 metros, encontrando o marco I, origem desta descrição, encerrando a área de 41.618,10m² ou 4,16 ha.</p> <p>Proprietários: LEONIDIA MARIA FANGER NEIMSTER, do lar e seu marido JOÃO NEIMSTER, agricultor, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 13 de maio nº1.304 - Cidade Nova, TE 20.006 e 19.928, 211ª Zona e CIC 328.826.888/49, ela filha de João Fanger Filho e Maria Bulgh Fanger e ele filho de Eduardo Neimster e Thereza Tiffat, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77; JOÃO MARTIM FANGER, agricultor e sua mulher MARIA APARECIDA LYRA FANGER, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados neste município no Sítio São João, Bairro Morro Torto, portadores respectivamente do RG 12.549.041-SP e Cart.Prof. 063.183, série 528 e CIC 168.796.788/15, ela filha de Angelo Lyra e Elisa Favarelli; OSWAL-</p>	

Este documento foi protocolado em 24/02/2017 às 15:32, é cópia do original assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1094843-72.2016.8.26.0100 e código 20CEF30F.

HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

matrícula

ficha

25.963

01
verso

DO FANGER, industrialário e sua mulher GENI SORDILLI FANGER, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Remulo Zoppi nº259, portadores respectivamente do RG nº. 9.571.160-SP e TE 14.655, 211ª Zona e CIO nº142733738/15, — ela filha de Domingos Sordilli e Rosa P.Sordilli; CELINA FANGER CAMPONEGHER, do lar e seu marido AGENOR CAMPONEGHER, comerciante, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Ademar de Barros nº605, portadores respectivamente do TE 4.547, 211ªZona e RG 10.950.271-SP e CIO 098.953.968/72, — ela filha de João Fanger Filho e Maria Bulgh Fanger; LOURDES FANGER DA MOTTA, do lar e seu marido ANTONIO FLORENTINO DA MOTTA, comerciante, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Remulo Zoppi nº249, portadores respectivamente do TE 6.368, 211ª Zona e RG 9.295.768-SP e CIO nº... 411.859.788/87, ela filha de João Fanger Filho e Maria Bulgh Fanger; JOSÉ PEDRO FANGER, agricultor e sua mulher APARECIDA DO NASCIMENTO FANGER, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados neste município no Sítio São João, Bairro Morro Torto, portadores respectivamente do RG 8.804.096-SP e TE nº... 8.217, 211ª Zona, inscritos no CPF 733.694.248/04, ela filha de Antonio de Arruda Machado e Albertina Apolonia do Nascimento; CELIA THEPEZINHA DA SILVA, do lar e seu marido CLÉLIO APARECIDO DA SILVA, industrialário, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Campinas, na Rua João Ramalho nº103, Vila Lemmos, portadores respectivamente do TE 650, 211ª Zona e RG nº 11.668.359-SP e CIO 411.265.148/72, ela filha de João Fanger Filho e Maria Bulgh Fanger; GERVASIO AGOSTINHO FANGER, agricultor e sua mulher ANA MARIA BERTACI FANGER, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, posterior a lei 6515/77, residentes e domiciliados neste município no Sítio São João, Bairro Morro Torto, portadores respectivamente dos RG 11.429.356-SP e 12.435.597-SP e inscritos no CPF sob nº712.777.228/20; MARIA DE FATIMA FANGER MISSIAS DE OLIVEIRA, do lar e seu marido ADEMAR MISSIAS DE OLIVEIRA, industrialário, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, posterior a Lei 6515/77, residentes e domici-

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 25/8/2016 19:13:01

documento foi protocolado em 25/08/2016 às 23:00, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e RODOLFO FONTANA BOEIRA DA SILVA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1094843-72.2016.8.26.0100 e código 248E9D7.



Este documento foi protocolado em 24/02/2017 às 15:32, é cópia do original assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1094843-72.2016.8.26.0100 e código 20CEF30F.

HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

fls. 355

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
DE INDAIATUBA - SP

matricula ficha
 25.963 02

Indaiatuba, 10 de abril de 1986.

domiciliados neste município no Sítio São João, Bairro Morro Torto, portadores respectivamente do TE 19.729, 211ª Zona e RG 14.103.274-SP e CIC nº247.779.608/97, ela filha de João Fanger Filho e Maria Bulgh Fanger; VENDELINO FANGER, motorista e sua mulher ALZIRA FANGER, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 13 de Maio nº1.624, portadores respectivamente do RG 6.319.654-SP e TE 19.920, 211ª Zona e CIC 096.740.928/46, ela filha de Domingos Surdilli e Rosa Surdilli; e ANASTACIA FANGER CARDOSO, do lar e seu marido LUIZ RODRIGUES CARDOSO, mecânico ferramenteiro, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Araújo nº155, portadores respectivamente do TE 7.496, 211ª Zona e RG 10.458.457-SP e CIC 208.546.178/68, ela filha de João Fanger Filho e Maria Bulgh Fanger.

Título aquisitivo: R1/6218. INCRA nº624 098 001 414-5. O Esc. Hab. *Natanael Aparecido Lopes Pereira* (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, *Luiz Beriam* (Luiz Beriam).-

AVL/25.963. Indaiatuba, 10 de abril de 1.986. O imóvel descrito nesta matrícula está gravado de USUFRUTO VITALÍCIO em favor de JOÃO FANGER FILHO, que também é conhecido por JOÃO ANTONIO FANGER e sua mulher MARIA BULGH FANGER, conforme R2/6.218. O Esc. Hab. *Natanael Aparecido Lopes Pereira* (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, *Luiz Beriam* (Luiz Beriam).

R2/25.963. Indaiatuba, 10 de abril de 1.986. Por escritura de 05 de fevereiro de 1.986, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca (Livro 114 fls.13) verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula coube a título de divisão amigável aos condôminos CECÍLIA THEREZINHA DA SILVA e seu marido CLELIO APARECIDA DA SILVA, pelo valor de Cz\$15.000,00 O Esc. Hab. *Natanael Aparecido Lopes Pereira* (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, *Luiz Beriam* (Luiz Beriam).

5.2 - BENFEITORIAS

‘Não há benfeitorias .

JL

Este documento foi protocolado em 24/02/2017 às 15:32, é cópia do original assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1094843-72.2016.8.26.0100 e código 20CEF30F.

As fotos a seguir ilustram o imóvel da Matrícula 7.361 – 3º CRI.



FOTO N° 01: Vista da fachada do imóvel avaliando, localizado na Rua Joli, nº.
273 – Brás, São Paulo/SP.



FOTO N° 02: Vista da Rua Joli, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -
hoor@uol.com.br



FOTO N° 03: Vista da Rua Manoel Vitorino, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.



FOTO N° 04: Vista da fachada da edificação principal.

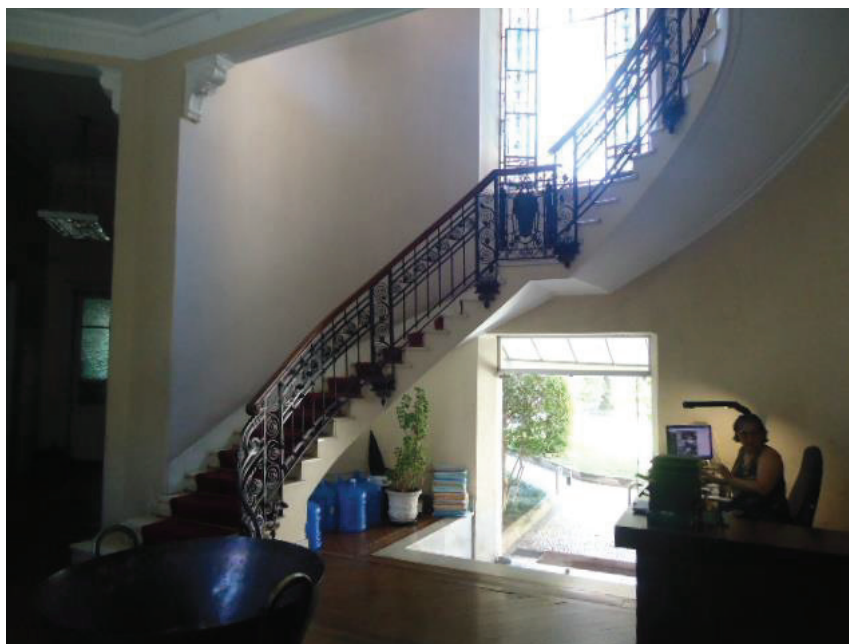


FOTO N° 05: Vista parcial da recepção, do imóvel avaliando.

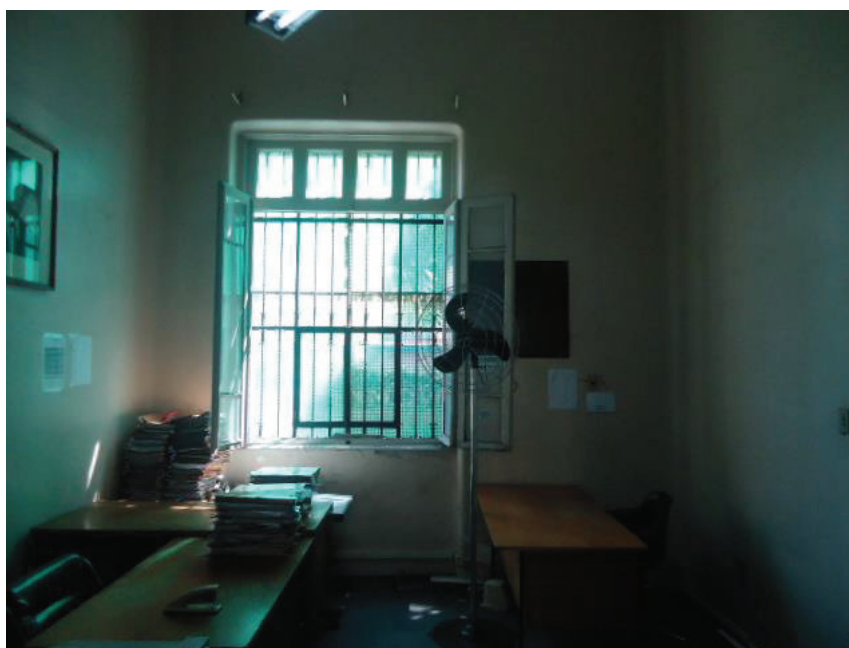


FOTO N° 06: Vista parcial da sala, do imóvel avaliando.



FOTO N° 07: Vista parcial do WC.



FOTO N° 08: Vista parcial da sala, do imóvel avaliando.



FOTO N° 09: Vista parcial da sala, do imóvel avaliando.

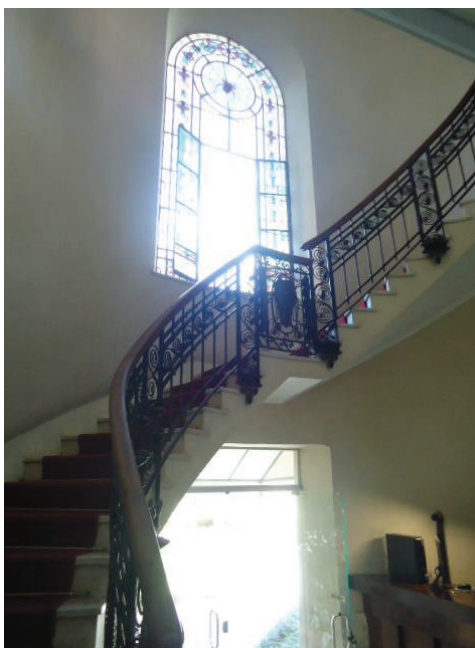


FOTO N° 10: Vista da escada de acesso, ao pavimento superior.



FOTO N° 11: Vista parcial da sala de espera, do imóvel avaliando.



FOTO N° 12: Vista parcial do corredor de acesso.



FOTO N° 13: Vista parcial da sala de reuniões.



FOTO N° 14: Outra vista parcial da sala de reuniões.



FOTO N° 15: Vista parcial da sala, do imóvel avaliando.



FOTO N° 16: Vista geral do WC.



FOTO N° 17: Vista parcial da copa.



FOTO N° 18: Vista parcial da sala, do imóvel avaliando.



FOTO N° 19: Vista geral do jardim e fachada dos fundos da edificação.



FOTO N° 20: Vista da fachada frontal da edificação, entrada do estacionamento pela Rua Joli, nº. 165.



FOTO N° 21: Vista parcial interna do estacionamento.



FOTO N° 22: Outra vista parcial interna, do estacionamento.



FOTO N° 23: Vista lateral da fachada do galpão (Estacionamento).



FOTO N° 24: Vista das fachadas das edificações.



FOTO N° 25: Vista interna da edificação.



FOTO N° 26: Vista interna da edificação.



FOTO N° 27: Vista da fachada da edificação.



FOTO N° 28: Vista da fachada lateral da edificação.



FOTO N° 29: Outra vista do imóvel avaliando.



FOTO N° 30: Vista parcial do jardim e fachada da edificação.

As fotos a seguir ilustram o imóvel da Matrícula 25.963 CRI de Indaiatuba.



FOTO N° 01: Vista da entrada do imóvel avaliando, localizado na Rua Bálamo, Bairro do Morro Torto, Indaiatuba/SP.



FOTO N° 02: Vista do logradouro, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.



FOTO N° 03: Outra vista do logradouro, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.



FOTO N° 04: Vista da esquina da Estrada do Fogueteiro com a Rua Bálsamo.



FOTO N° 05: Vista dos fundos do imóvel avaliando, a esquerda da imagem.



FOTO N° 06: Vista da esquina das ruas Bálsamo e Jenipapo.



FOTO N° 07: Vista parcial interna do imóvel avaliando.



FOTO N° 08: Outra vista parcial do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTO N° 09: Vista geral da área.

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para avaliação do terreno, valemo-nos das normas para avaliações de imóvel nas desapropriações do IBAPE.

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

$$V.T. = S \times qmf$$

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total .

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de oferta no mercado de imóveis, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO

Devido à transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última planta genérica de valores publicada pela prefeitura.

FATOR ATUALIZAÇÃO

A atualização dos elementos comparativos será feito através da variação dos índices de custo de vida publicada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, FIPE , o índice relativo ao mês de Agosto de 2016 é de 945,00 (extrapolado).

FATOR TESTADA

A homogeneização do valor unitário em função da testada de referência para o local (10 m), será através da fórmula :

$$F.T. = (a/r)0,25$$

onde

F.T. = fator testada

a = testada do imóvel avaliado

r = testada de referência

As normas vigentes prevêm a aplicação desta fórmula dentro de certos limites, isto é, quando

$$r/2 \leq a \leq 2*r$$

Fora destes limites, adota-se

para $a > 2*r$ Ft = 1,189

para $a < r/2$ Ft = 0,841

FATOR PROFUNDIDADE

Na homogeneização dos elementos comparativos do imóvel avaliando em relação à situação paradigma, quando correspondem a lotes em profundidades compreendidas entre 25 e 50 metros, será utilizado o fator profundidade igual à 1.

No caso contrário, serão utilizados os critérios previstos nas normas de avaliações, que determinam o seguinte :

para

$$f < Mi/2 \dots\dots\dots Fp = 0,707$$

$$Mi/2 \leq f \leq Mi \dots\dots\dots Fp = (f/Mi)^{0,50}$$

$$Ma \leq f \leq 2 Ma \dots\dots\dots Fp = (Ma/f)^{0,50}$$

$$f > 2 Ma \dots\dots\dots Fp = 0,707$$

sendo

$$f = S/a = \text{profundidade equivalente}$$

S = área do terreno

a = testada do terreno

Mi = profundidade mínima paradigma

Ma = profundidade máxima paradigma



FATOR ESQUINA

Será calculado pela fórmula

$$Fe = \frac{(20 + Z) a_1q_1 + a_2q_2 + a_3q_3 + \dots + a_nq_n}{20 * a_1 * q_1}$$

onde

Fe = fator esquina

Z = índice zona

a1 = testada da via de maior valor ou menor testada para ruas de igual valor.

q1 = índice fiscal correspondente à testada a1

FATOR CONSTRUÇÃO

Quando houver construção antiga no local será considerado apenas um residual que poderá variar de 10% a 30% dependendo da área e seu estado de conservação, geralmente é adotado 20%, atualmente têm-se avaliado as benfeitorias e descontado de sua oferta.

2 - BENFEITORIAS

No que se refere à benfeitorias, utilizaremos o estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeado pelo Provimento nº 01/99 dos M. M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital "Edificações Valores de Venda de 2002", através desses estudos temos para o cálculo a fórmula :

$$VB = A * VU * fob$$

Sendo :

VB = valor das benfeitorias

VU = valor unitário de construção

A = área construída

fob = fator de obsolescência

3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Este valor é resultante simplesmente da soma das parcelas referentes ao terreno e benfeitorias.



IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

MATRICULA 7.361 – 3º CRI

Para avaliação do imóvel procedemos a seguinte pesquisa e homogeneização.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2016	
SETOR : 17	QUADRA : 90	ÍNDICE DO LOCAL : 3,654,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Teodoro		NÚMERO : 1583	
COMP. :	BAIRRO : Brás	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 162,00	TESTADA - (cf) m: 6,00	PROF. EGUM. (Pe):	27,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	762,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K):	0,800 CUSTO BASE (R\$): 1,300,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 3		
VALOR CALCULADO (R\$) :	836.858,88	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\$) : 5.000.000,00		
IMOBILIÁRIA : JACOB IMÓVEIS			
CONTATO : Sr. Yasser	TELEFONE : (11)-26935886		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,19 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO :	22.611,98
TESTADA Cf :	0,14 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	21.378,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO :	0,9455
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		

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hooor@uol.com.br

HT

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 17 QUADRA : 90

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2016
 SETOR : 17 QUADRA : 91 ÍNDICE DO LOCAL : 3.733,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Marcolina NÚMERO : 844
 COMP. : BAIRRO : Brás CIDADE : SAO PAULO - 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: 1.958,00 TESTADA - (cf) m 20,05 PROF. EGUV. (Pe): 97,66
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 2.473,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,438 CUSTO BASE (R\$): 1.300,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.022.299,62 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\$): 36.000.000,00
 IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA COELHO DA FONSECA
 CONTATO : Sra. Carol TELEFONE : (11)-31698000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: -0,21	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 16.025,38
TESTADA Cf: -0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.470,18
PROFUNDIDADE Cp: 0,27	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9030
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fo: 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 : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 17 QUADRA : 91

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2016
 SETOR : 25 QUADRA : 47 ÍNDICE DO LOCAL : 3.097,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bresser NÚMERO : 803
 COMP. : BAIRRO : Brás CIDADE : SAO PAULO - 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: 506,00 TESTADA - (cf) m 7,60 PROF. EQUIV. (Fe) : 66,58
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.406,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 36 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,649 CUSTO BASE (R\$): 1.300,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.252.671,76 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\$) : 15.000.000,00
 MOBILIÁRIA : LELLO MÓVBS
 CONTATO : Gustavo TELEFONE : (11)-27977500
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	-0,05 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 24.204,21
TESTADA Cf :	0,07 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 27.216,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,10 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1245
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	

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hooor@uol.com.br

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 25 QUADRA : 47

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 25 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 3.474,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Casemiro de Abreu NÚMERO : 186

COMP. : BARRIO : Brás CIDADE : SAO PAULO - 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: 155,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EGUM. (Fe) : 31,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESGUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.300,00

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 175.938,05 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 MÓVEL (R\$): 2.500.000,00

MOBILIÁRIA : SINAI MÓVES

CONTATO : Laércio TELEFONE : (11)-33589000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.381,04
TESTADA Cf : 0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.921,47
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0404
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	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 : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 25 QUADRA : 12

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2016
 SETOR : 25 QUADRA : 22 ÍNDICE DO LOCAL : 3.549,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Casemiro de Abreu NÚMERO : 96
 COMP. : BAIRRO : Brás CIDADE : SAO PAULO - 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: 165,00 TESTADA - (cf) m 9,90 PROF. EGUM. (Fe): 16,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 452,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.300,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 264.730,25 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\$) : 4.000.000,00
 MOBILIÁRIA : ROMANO IMÓVEIS
 CONTATO : Alan TELEFONE : (11)-20973030
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 20.213,76
TESTADA cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 18.819,89
PROFUNDIDADE Cp : 0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9310
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	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 : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 25 QUADRA : 22

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2016
 SETOR : 25 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 3.690,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conselheiro Beisário NÚMERO : 423
 COMP. : BAIRRO : Brás CIDADE : SAO PAULO - 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: 160,00 TESTADA - (cf) m 5,10 PROF. EGUM. (Pe) : 31,37
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,409 CUSTO BASE (R\$): 1.300,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 134.754,05 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 MÓVEL (R\$) : 2.500.000,00
 MOBILIÁRIA : corretor autonomo
 CONTATO : Vladimir TELEFONE : (11)-998620568
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.220,29
TESTADA Cf : 0,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.017,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9847
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	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 : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 25 QUADRA : 12

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2016
 SETOR : 25 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 3.559,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conselheiro Belisário NÚMERO : 76
 COMP. : BAIRRO : Brás CIDADE : SAO PAULO - 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: 66,00 TESTADA - (cf) m 4,35 PROF. EQUIV. (Pe): 15,17
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 183,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples c/ elev. (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,620 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.300,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 252.435,69 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\$): 2.000.000,00
 MOBILIÁRIA : proprietária
 CONTATO : Maria TELEFONE : (11)-983640282
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 23.447,94
TESTADA Cf : 0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 27.393,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,15	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1683
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		

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hooor@uol.com.br

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 25 QUADRA : 17

CHAVE GEOGRÁFICA :





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9
 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2016
 SETOR : 25 QUADRA : 2 ÍNDICE DO LOCAL : 4.938,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : Rua Marcolina NÚMERO : 529
 COMP. : BAIRRO : Brás CIDADE : SAO PAULO - 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: 370,00 TESTADA - (cf) m 4,97 PROF. EQUIV. (Pe): 74,45
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 305,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.300,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 189.254,21 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 MÓVEL (R\$) : 8.510.000,00
 MOBILIÁRIA : LELLO MÓVEIS
 CONTATO : Gustavo TELEFONE : (11)-27977500
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,40	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 20.188,50
TESTADA Cf : 0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 18.755,18
PROFUNDIDADE Cp : 0,14	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9290
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		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 25 QUADRA : 2

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2016
 SETOR : 25 QUADRA : 2 ÍNDICE DO LOCAL : 4.794,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Miller NÚMERO : 464
 COMP. : BAIRRO : Brás CIDADE : SAO PAULO - 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: 536,00 TESTADA - (cf) m 10,10 PROF. EGUM. (Fe): 53,07
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.281,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,326 CUSTO BASE (R\$): 1.300,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 394.136,54 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\$) : 12.000.000,00
 MOBILIÁRIA : LOFES CONSULTORIA DE IMÓVEIS
 CONTATO : Cristiane TELEFONE : (11)-30940555
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 19.413,92
TESTADA cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.577,97
PROFUNDIDADE Cp : 0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6479
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	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		

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hooor@uol.com.br

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 06/12/2016

SETOR : 25 QUADRA : 2

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 28 VC PROC 109 4843-72 - RUA JOLI **DATA:** 23/02/2017
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:
 ESQUINA Rua Manuel Vitorino

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.957,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	111,35
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

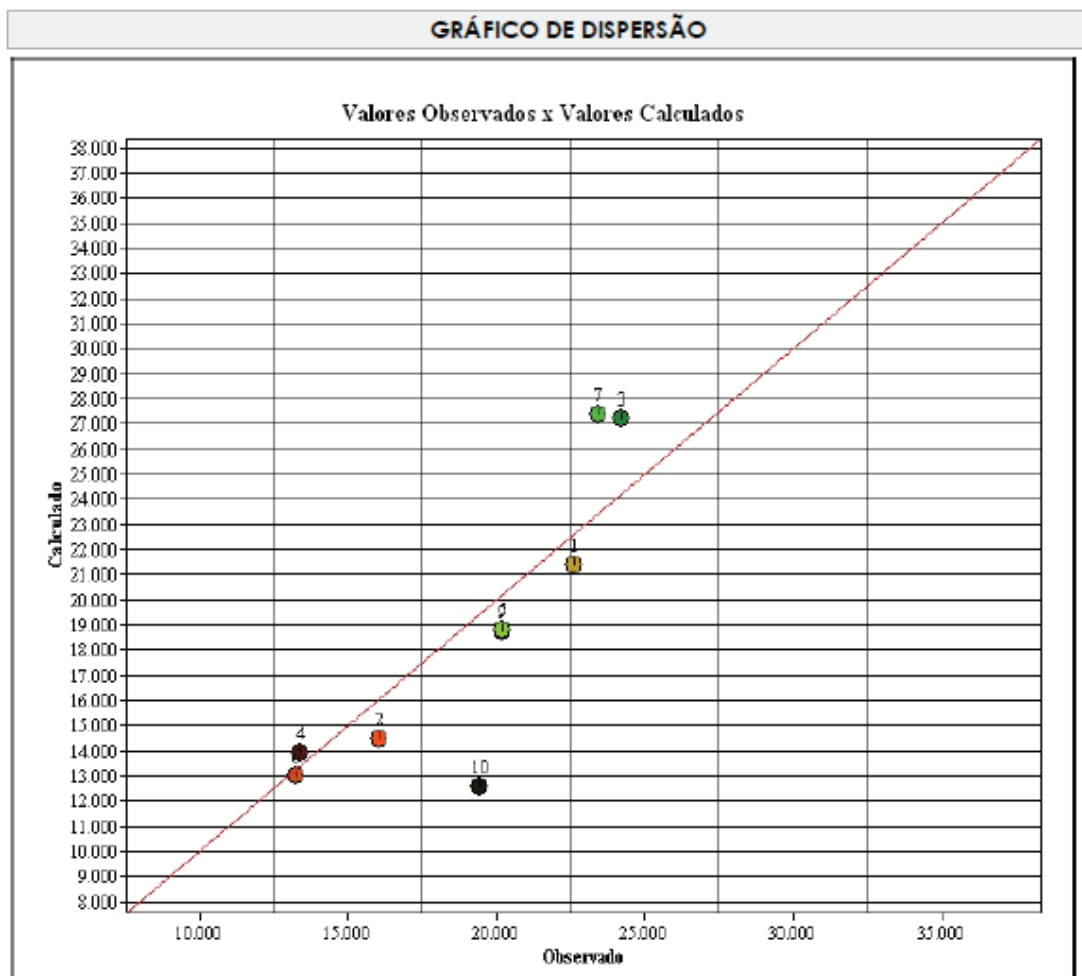
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua João Teodoro ,1583	22.611,98	21.376,94	0,9455	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Maria Marcolina ,844	16.025,38	14.470,18	0,9030	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Bresser ,803	24.204,21	27.216,49	1,1245	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Casemiro de Abreu ,186	13.381,04	13.921,47	1,0404	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Casemiro de Abreu ,96	20.213,76	18.819,89	0,9310	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Conselheiro Belsário ,423	13.220,29	13.017,88	0,9847	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Conselheiro Belsário ,76	23.447,94	27.393,55	1,1683	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Marcolina ,529	20.188,50	18.755,18	0,9290	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Miller ,464	19.413,92	12.577,97	0,6479	0,9999

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -
 hoor@uol.com.br

H.T.F.

**ADERÊNCIA**

Nim.	Observado	Calculado
1	22.611,98	21.378,94
2	16.025,38	14.470,18
3	24.204,21	27.216,49
4	13.381,04	13.921,47
5	20.213,76	18.819,89
6	13.220,29	13.017,88
7	23.447,94	27.393,55
9	20.188,50	18.755,18
10	19.413,92	12.577,97



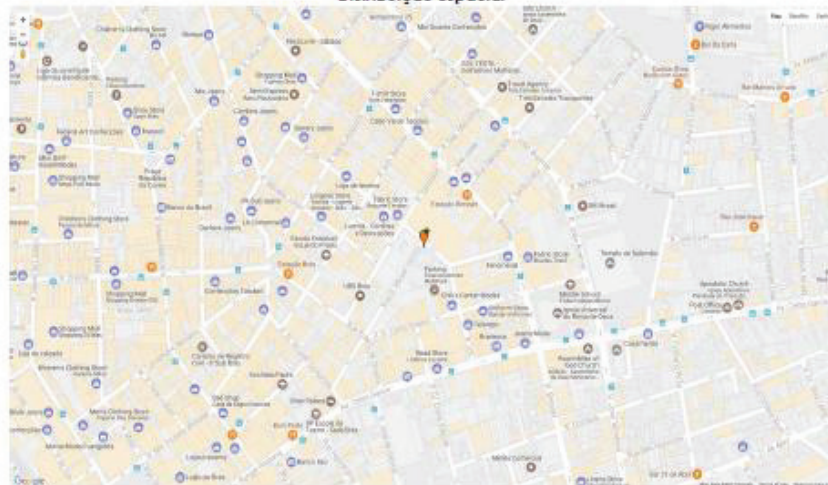


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA JOLY 273 SAO PAULO - SP Data : 23/02/2017
 Cliente : 28 VC 1094843-72.2016
 Área m² : 8.393,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 19.189,67
 Desvio Padrão : 4.130,28
 - 30% : 13.432,77
 + 30% : 24.946,57

Coefficiente de Variação : 21,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 18.616,84
 Desvio Padrão : 5.763,37
 - 30% : 13.031,79
 + 30% : 24.201,89

Coefficiente de Variação : 30,9600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MEDIA SANEADA (R\$): 18.616,84

TESTADA: 0,1600

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 18.908,90000

PROFUNDIDADE -0,1500

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 158.702.429,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 15.933,03

INTERVALO MÁXIMO : 21.300,65

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 16.985,55

INTERVALO MÁXIMO : 20.832,25

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

A - CAPITAL - TERRENO

$$VT = S \times qmf \times Fi \times Ft \times Fp \times Fa$$

onde

$$S = 8.393,00 \text{ m}^2$$

$$qmf = \text{R\$ } 18.616,84 / \text{m}^2$$

$$Ft = 1,189$$

$$Fp = 1,00$$

$$Fi = 1,00$$

$$Fa = (400/8393,00)^{0,125}$$

$$VT = 8.393,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,68 \times 18.616,84$$

VT = R\$ 106.250,00 Fevereiro de 2017



B - CAPITAL - CONSTRUÇÃO

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se no referido "Estudo" conforme relacionado abaixo , teremos :

onde

$$R8N = R\$ 1.295,95 \text{ m}^2 \text{ (extrapolado para Janeiro de 2017)}$$

logo ,

	Classificação	área	índice	Foc	R8N	Valor
		m2			R\$/m2	R\$
1	Galpão Médio – 40 anos	2.500,00	1,326	0,609	1.295,95	R\$ 2.616.309,00
2	Escritório superior-50 anos	900,00	2,046	0.349	1.295,95	R\$ 832.840,00
					TOTAL =	R\$ 3.449.149,00

$$R8N = R\$ 1.295,95 \text{ m}^2 \text{ (extrapolado para Janeiro de 2017)}$$

logo ,

como

FATOR DE DEPRECIACÃO: Correlação de fatores de depreciação calculados em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

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

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br



FOC = R + K x (1-R), onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I _r ” - (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

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir

QUADRO A

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIACÃO (%)	CARACTERÍSTICAS
A	NOVA	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	ENTRE NOVA E REGULAR	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	REGULAR	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO REPAROS SIMPLES	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES A EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	SEM VALOR	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “e, necessitando de reparos simples”.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

65

TABELA 2

I _q /I*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,88	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	0,93	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	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	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,71	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,51	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,1
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,31	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,33	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,028	0,025	0,02	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hooor@uol.com.br



C - VALOR DO IMÓVEL

$$VI = VC + VT$$

$$VI = R\$ 3.449.149,00 + R\$ 106.250,00$$

$$VI = R\$ 109.700,00 - \text{ou em números redondos}$$

VI_{MAT 7.361} = R\$ 109.700.000,00 / FEV. DE 2017

(CENTO E NOVE MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)

MATRICULA 25.963 – CRI INDAIATUBA

Para o imóvel de Indaiatúba , teremos:

AMOSTRA Nº. 01



TIPO DO IMÓVEL	:	Área
ENDEREÇO	:	Rua Bálsamo, S/Nº Bairro do Morro Torto Indaiatuba/SP
ZONEAMENTO	:	
SETOR / QUADRA / IF	:	
ÁREA TOTAL	:	3.600,00m ²
ÁREA HOMOGENEIZADA	:	INEXISTENTE
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	INEXISTENTE
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 900.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Fevereiro/2017
INFORMANTE	:	Proprietário, Sr. André Fone (19) 3834-4239

Observação, em frente ao nosso avaliando.

$$Q1 = \frac{(900.000,00 \times 0,90)}{3600,00} \times (3600,00/41618,10)^{0,125} = 165,70$$

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br

AMOSTRA Nº. 02

VENDE-SE



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Estrada do Fogueteiro, S/Nº B. do Morro Torto – Indaiatuba/SP
ZONEAMENTO	:	
SETOR / QUADRA / IF	:	
ÁREA TOTAL	:	1.000,00 m ²
ÁREA HOMOGENEIZADA	:	INEXISTENTE
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	INEXISTENTE
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 300.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Fevereiro/2017
INFORMANTE	:	Marques Imóveis, Sr. Claudinei Fone (19) 3328-4001

$$Q2 = \frac{(300.000,00 \times 0,90)}{1000,00} \times (1000,00/41618,10)^{0,125} = 169,42$$

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hooor@uol.com.br

AMOSTRA Nº. 03

VENDE-SE



TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Estrada do Fogueteiro, S/Nº B. do Morro Torto – Indaiatuba/SP
ZONEAMENTO	:	
SETOR / QUADRA / IF	:	
ÁREA TOTAL	:	1.000,00 m ²
ÁREA HOMOGENEIZADA	:	INEXISTENTE
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	INEXISTENTE
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 250.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Fevereiro/2017
INFORMANTE	:	W. Sampaio Imóveis, Sr. Wilson Fone (19) 3885-3096

$$Q_3 = \frac{(250.000,00 \times 0,90)}{1000,00} \times (1000,00/41618,10)^{0,125} = 1141,18$$

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hooor@uol.com.br

AMOSTRA Nº. 04**VENDE-SE**

TIPO DO IMÓVEL	:	Terreno
ENDEREÇO	:	Rua Bálsamo, S/Nº B. do Morro Torto – Indaiatuba/SP
ZONEAMENTO	:	
SETOR / QUADRA / IF	:	
ÁREA TOTAL	:	900,00 m²
ÁREA HOMOGENEIZADA	:	INEXISTENTE
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	INEXISTENTE
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 220.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Fevereiro/2017
INFORMANTE	:	W. Sampaio Imóveis, Sr. Wilson Fone (19) 3885-3096

$$Q4 = \frac{(220.000,00 \times 0,90)}{900,00} \times (900,00/41618,10)^{0,125} = 136,24$$

AMOSTRA Nº. 05**VENDE-SE**

TIPO DO IMÓVEL	:	Chácara
ENDEREÇO	:	Rua Três, S/Nº Bairro Indaiatuba/SP.
ZONEAMENTO	:	
SETOR / QUADRA / IF	:	
ÁREA TOTAL	:	1.800,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA	:	650,00 m² - Sendo, Casa Sede + 38 baias
ÁREA HOMOGENEIZADA	:	
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/ IDADE	:	Médio / Regular / 30 anos
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 700.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Fevereiro / 2017
INFORMANTE	:	Proprietário, Sr. Vanderlei Fone (11) 97430-8686

$$Q5 = \frac{((700000-250000) \times 0,90)}{1.800,00} \times (1.800,00/41618,10)^{0,125} = 151,95$$

AMOSTRA Nº. 06**VENDE-SE**

TIPO DO IMÓVEL	:	Área
ENDEREÇO	:	Avenida Windsor Park, S/Nº B. Helvécia Indaiatuba/SP
ZONEAMENTO	:	
SETOR / QUADRA / IF	:	
ÁREA TOTAL	:	24.281,53 m ²
ÁREA HOMOGENEIZADA	:	INEXISTENTE
PADRÃO / CONSERVAÇÃO/IDADE	:	INEXISTENTE
PREÇO DA VENDA	:	R\$ 200,00 por m ²
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Fevereiro/2017
INFORMANTE	:	Ambiel Imóveis, Sr. Felipe Fone (19) 3392-9100

$$Q6 = 200 \times 0,90 \times (24.281,53/41618,10)^{0,125} = 168,28$$

MÉDIA ARITMÉTICA

$$Q_1 = R\$ 165,70 / m^2$$

$$Q_2 = R\$ 169,42 / m^2$$

$$Q_3 = R\$ 141,18 / m^2$$

$$Q_4 = R\$ 136,24 / m^2$$

$$Q_5 = R\$ 151,95 / m^2$$

$$Q_6 = R\$ 168,28 / m^2$$

$$Q_{mf} = R\$ 932,77 / 6 = R\$ 155,46 / m^2$$

$$\text{Limite superior de 30 \%} = R\$ 202,10 / m^2$$

$$\text{Limite inferior de 30 \%} = R\$ 108,82 / m^2$$

MÉDIA SANEADA

$Q_{mf} = R\\$ 155,46 / m^2$
--

$$VT = S \times qmf$$

onde

$$S = 41.618,10 \text{ m}^2 \quad - \quad 4,16 \text{ ha}$$

$$qmf = \text{R\$ } 155,46 / \text{m}^2$$

$$VT = 41.618,10 \times 155,46$$

VT = R\$ 6.470.000,00 Fevereiro de 2017



B - CAPITAL - CONSTRUÇÃO

Como não há benfeitorias .

$$VC = R\$ 0,00$$

C - VALOR DO IMÓVEL

$$VI = VC + VT$$

$$VI = R\$ 0,00 + R\$ 6.470.000,00$$

$$VI = R\$ 6.470.000,00 -$$

VI MAT 25.963 = R\$ 6.470.000,00 / FEVEREIRO DE 2017

(SEIS MILHÕES, QUATROCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 76 (setenta e seis) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 23 de Fevereiro de 2017.



X

Horácio Tanze Filho
Perito Judicial

