

Imp 4
2/00

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1312

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DE
CARAPICUIBA

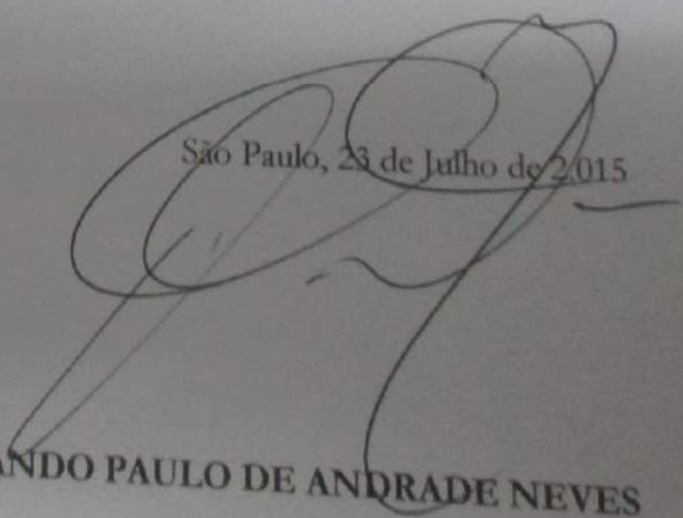
Ref. : Autos n. 0005508-37.2000.8.26.0127

127 FCIV.10.0005508-7 00015 1403 78

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução que **MARIA CAMBAUVA DOS SANTOS** promove contra **ROSE MARY ARCAS MARTINS E OUTROS**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem, mui respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 23 de Julho de 2015


FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

1313

LAUDO

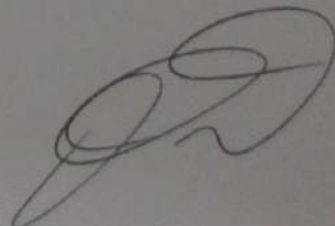
CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Liquidação/Cumprimento/Execução que **MARIA CAMBAUVA DOS SANTOS** promove contra **ROSE MARY ARCAS MARTINS E OUTROS**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação dos imóveis identificados pelas Matrículas n.º 14414, n.º 19523, n.º 48547, n.º 48548, n.º 59455 e n.º 64440, todas do C.R.I. de Barueri.

Nomeado Jurisperito no feito com o fito de avaliar o rol imobiliário, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação da **E. JULGADORA**, conforme segue :



1314

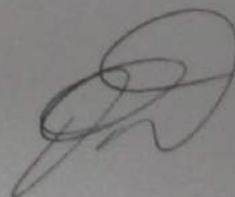
CAPÍTULO II

CONSIDERAÇÕES DO JURISPERITO

Embora tenha sido determinada a avaliação dos imóveis identificados pelas Matrículas n.º 14414, n.º 19523, n.º 48547, n.º 48548, n.º 59455 e n.º 64440, todas do C.R.I. de Barueri, o nobre Patrono da Autora (Espólio) solicitou ao Jurisperito que os imóveis identificados pelas Matrículas n.º 14414 e n.º 64440 não fossem avaliados por se encontrarem em áreas maiores objeto de invasões.

Os imóveis supra identificados foram então substituídos pelos objetivados nas Matrículas n.º 5731 (C.R.I. de Barueri) e n.º 23.701 (C.R.I. de São Sebastião).

Informou então o Jurisperito ao ilustre Patrono do Espólio Autor que efetuará as avaliações, cabendo uma posterior regularização de ordem legal pelos litigantes.



1315
8

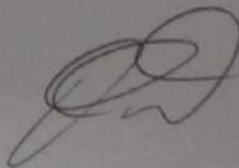
CAPÍTULO III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITO NA AVENIDA RUI BARBOSA, N.º 250/254 – MATRÍCULA N.º 5515 – C.R.I. DE BARUERI

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel em comento, quando então buscou observar o dimensionamento do mesmo, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da lide.

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria, não sendo objeto da prova pericial a aferição do dimensionamento do bem avaliando, haja vista ser serviço terceirizado e de custo significativo.

Todas as áreas consideradas na avaliação serão pinçadas dos documentos existentes nos autos ou, quando inexistentes, colhidas em vistoria.



1316
8

III.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem identificado nos autos como situado na Av. Rui Barbosa, nº 250/254 (Lote 83 – Quadra E), Loteamento Jardim Pignatari, região central do Município de Carapicuíba, tudo conforme configurado na reprodução parcial de foto aérea da região a seguir apresentada :



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, below the aerial photograph.


1317
8

III.2 -

DESCRIÇÃO

O imóvel avaliando vem constituído por um lote de terreno de centro de quadra e aparentemente seco e firme, abrangendo uma área de 241,50 m² e entestando por 10,20 m para via pública.

Encontra-se edificada no terreno uma construção com características comerciais com 65,00 m², sendo que os detalhes de acabamento e conservação melhor poderão ser observados no relatório fotográfico que se segue.



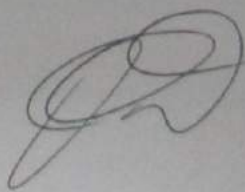
1318
8

III.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 : Eis o imóvel avaliando sito na Av. Rui Barbosa, nº 250/254.

7 

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1319
/

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



FOTO 02 : Vista da via pública.



FOTOS 03/04 : Vistas internas do imóvel vistoriado.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail.

1320
f



FOTOS 05/07 : Vistas internas do imóvel avaliando.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

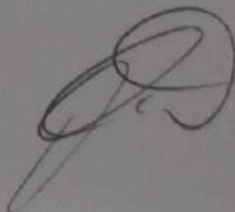
1321
X

III.4 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.4.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel, o Jurisperito se louvará nas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS, bem como na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011 (ANEXO 01).

Já a avaliação das benfeitorias será conduzida em observância aos ditames preconizados no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” (ANEXO 02), aliado aos informes coletados junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário de construção civil local.



1322

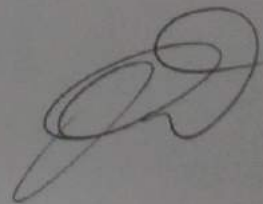
III.4.2 -

O TERRENO

III.4.2.1 -

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região de situação do imóvel em comento, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 23 (vinte e três) elementos em oferta de venda, a saber :



1323



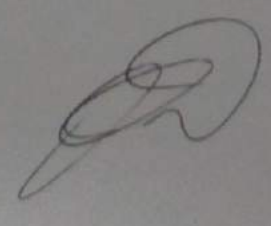
Cadastral	11/07/2014	Tipo	CASA	Zona de Valor	N/F
Estado	SP	Município	CARAPICUBA	UF:	
Endereço	R SAC PAULO, 47	Distrito	Edifício	Tipos de via	
Engenharia	CASA ASSOBRADADA	Quadra			
Bairro	VILA CALDAS	Antigo			
Sector					
Zonamento Atual					
Melhoramento Urbano					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Saídas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos		Natureza	Oferta		
Modalidade		Localização	0,00		
Valor	R\$ 350.000,00				
Estado do Terreno		Fronte	5 m	Prof. Equiv.	25 m
Área	125 m²	Situação		Fração Ideal	N/F
Formato	Regular			Conservação	Regular
Topografia	Terreno plano				
Dados de Construção					
Padrão	PADRÃO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada	20		
Área da Construção	108 m²				
Descrição do Imóvel	CASA ASSOBRADADA COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA; LAVABO E 1 BANHEIRO.				
Fonte de Informação	BR, FABRÍCIO				
Contato	COLLINA IMÓVEIS				
Imobiliária	RUA SILVERIO PIRES, 22				
Endereço	OBIS IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.				
Site	4166-9510 / 7736-7235				

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1324

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ELEMENTO : 1				
Endereço: Rua São Paulo, n.º 47 Cidade: Carapicuíba Bairro: Vila Caldas Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100		Ofertante: Colina Imóveis Informante: Sr. Fabricio Tipo: oferta Telefone: 4189-9510 Data: 11/07/2014		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL		
Área Total (m²):	125,0	Zona de Ocupação:	7ª zona	
Testada Principal (m):	5,0	Uso predominante na região:	urbana	
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta	
Profundidade Equivalente (m):	25,00	Pólo de influência:		
Topografia:	terreno plano	Obs:		
Consistência do terreno:	seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS		
Obs:		Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>	
EDIFICAÇÕES		luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>	
Padrões	Área	Idade	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
casa padrão simples	108,00	40	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação	g		Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	mínimo	2	Benfeitorias Diversas/Culturas:	
lc = 70	%vida:	57		
K = 0,262	R = 0,2			
	Foc:	0,409599996		
Fator de ponderação do padrão:	0,76			
H82N:	1200			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO		
R\$ 40.343,96		R\$ 309.656,04		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO		
R\$ 350.000,00		R\$ 2.800,00 /m²		
	à vista			

13 

1325



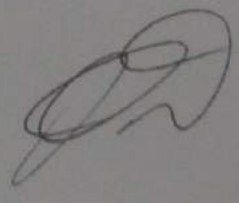
Data: 11/07/2014
 Estado: SP
 Endereço: AV PRESIDENTE VARGAS, 186
 Empreendimento: CASA ASSORRADADA
 Bairro: VILA CALDAS
 Senhor:
 Zonamento Atual: Zona de Valor: CARAPICUIBA
 Melhoramento Urbano: JF
 Melhorias: Tipo de Via: N/F
 Dados Econômicos: Energia Elétrica, Gás e Saneamento Público, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.
 Modalidade: Venda
 Valor: R\$ 320.000,00
 Natureza: Oferta
 Locação: 0,00
 Área: 125 m²
 Frente: 5 m
 Prof. Equiv.: 25 m
 Topografia: Regular
 Situação: Fração Ideal: N/F
 Dados da Construção: Terreno plano
 Padrão: PADRAO SIMPLES *
 Idade Estimada: 30
 Conservação: Reparos Simples
 Área da Construção: SEM ELEVADOR
 Descrição do Imóvel: CASA TERREA COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E 2 BANHEIROS.
 Fonte de Informação: SR. FABRICIO
 Contato: COLLINA IMÓVEIS
 Imobiliária: RUA SILVERIO PIRES, 22
 Endereço: Site:
 Fone: 4188-9510 / 7736-7235
 OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1326
8

LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO : 2			
Endereço: Av. Presidente Vargas, nº 185		Ofertante: Colina Imóveis	
Cidade: Carapicuíba Bairro: Vila Caldas		Informante: Sr. Fabricio Tipo: oferta	
Setor : 100 Quadra : 100 IF : 100		Telefone: 4188-9510 Data: 11/07/2014	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Area Total (m²) :	125,0	Zona de Ocupação:	7ª zona
Testada Principal (m) :	5,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m) :	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m) :	25,00	Pólo de influência:	
Topografia :	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno :	seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Obs:		Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
EDIFICAÇÕES		luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Padrões	Área Idade	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
casa padrão simples	130,00 40	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação	g	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	mínimo 2	Benfeitorias Diversas/Culturas:	
lc = 70	%vida: 57		
K = 0,262	R = 0,2		
	Foc: 0,409599996		
Fator de ponderação do padrão:	0,76		
H82N:	1200		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 48.562,18		R\$ 271.437,82	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 320.000,00		R\$ 2.560,00 /m²	
		à vista	

15 

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1327

R. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



Data: 14/07/2014
Edição: SP
Empreendimento: R HELENA 153
Bairro: CASA TERREA JARDIM DAS BELEZAS
Setor: Zona de Valcr - CARAPICUIBA
Melhoramento Urbano: Estrafico, IF
Melhorias: Tipo de Via: N/F
Dados Econômicos: Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
Modalidade: Venda
Valor: R\$ 500.000,00
Dados do Terreno: Natureza: Oferta
Área: 450 m²
Forma: Irregular
Topografia: Frente: 15 m Prof. Equiv.: 30 m
Dados de Construção: Em active até 10%
Padrão: PADRAO ECONOMICO
Idade Estimada: 30
Conservação: Reparos Simples
Área de Construção: 70 m²
Descrição do Imóvel: CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.
Fonte de Informação: SR. RENATO CORRETOR AUTÔNOMO
Contato: PLACA NO LOCAL
Endereço: Site: Fone: 7745-3271 / 98706-2301
Obs: IMÓVEL DE ESQUINA COM RUA PRESBITERO ADELINO CAVALCANTI SILVA

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1328

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ELEMENTO : 3			
Endereço: Rua Helena, nº 153		Ofertante: Correlor	
Cidade: Carapicuíba	Bairro: im das Belezas	Informante: Sr. Renato	Tipo: oferta
Setor: 100	Quadra: 100 IF: 100	Telefone: 7745-3271	Data: 11/07/2014
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	450,0	Zona de Ocupação:	7ª zona
Testada Principal (m):	15,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	30,00	Pólo de influência:	
Topografia:	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PUBLICOS	
Padrões	Área	Idade	
casa padrão econômico	70,00	40	
Classe de Conservação	g		
Termo	mínimo	2	
lc = 70	%vida:	57	
K = 0,262	R = 0,2		
	Foc: 0,409599996		
Fator de ponderação do padrão:	0,56		
H82N:	1200		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 19.267,58		R\$ 480.732,42	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 500.000,00		R\$ 1.111,11 /m²	
	à vista		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1329
F

AV ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



Data:	14/07/2014	Tipo:	CASA
Endereço:	SP - Município	CARAPICUIBA	
Empreendimento:	AV FERNANDA, 186	Edifício:	Zona de Valor - CARAPICUIBA
Bairro:	CASA TERREA	UF:	SP
Setor:	Distrito: Quadra	Tipo de via:	NIF
Zoneamento:	Artigo		
Melhoramento:	Energia Elétrica, Gás e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Modais:			
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$-800.000,00	Localização:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	400 m²	Frete:	10 m
Forma:	Regular	Prof. Equiv.:	40 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	Fração Ideal
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO ECONOMICO	Idade Estimada:	35
Área da Construção:	180 m²	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Descrição do Imóvel:	CASA TERREA COM 2 RESIDÊNCIAS DE 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. RENATO	Siti:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	7745-3271 / 98706-2301
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
Obs:	IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1320
/

AV. ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: ffernand@terra.com.br

ELEMENTO : 4			
Endereço: <u>Av. Fernanda, nº 185</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Carapicuíbe</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Sr. Renato</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u>100</u>	Quadra: <u>100</u>	Telefone: <u>7745-3271</u>	Data: <u>11/07/2014</u>
IF: <u>100</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	400,0	Zona de Ocupação:	7ª zona
Testada Principal (m):	10,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	40,00	Pólo de influência:	
Topografia:	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno:	seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Obs:		Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
EDIFICAÇÕES		luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Padrões	Área Idade	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
casa padrão simples	150,00 40	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação	9	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	máximo 4	Benfeitorias Diversas/Culturas:	
lc = 70	%vida: 57		
K = 0,262	R = 0,2		
	Foc: 0,409599996		
Fator de ponderação do padrão:	1		
H82N:	1200		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 73.728,00		R\$ 726.272,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 800.000,00		R\$ 2.000,00 /m²	
		à vista	

1332



Data: 14/07/2014
 Estado: SP
 Endereço: AV. TAMARA, 997
 Bairro: CASA TERRELA CENTRO
 Setor: CENTRO
 Zonamento: Alug.
 Melhoramento Urbano: Antigo
 Melhorias: Antigo
 Dados Econômicos: Antigo
 Modalidades: Antigo

Tipo: CASA CARAPICUBA
 Município: CARAPICUBA
 Edifício: CARAPICUBA
 Zona de Valor: CARAPICUBA
 IF: CARAPICUBA
 Tipo de via: NIF

Energia Elétrica, Gás e Sanitárias, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Venda: R\$-480.000,00
 Natureza: Oferta
 Localização: 0,00

Valor: 280 m²
 Área: Irregular
 Frente: 5 m
 Prof. Equiv.: 50 m
 Terreno plano: Situação: Fração Ideal NIF

PADRAO ECONOMICO Idade Estimada: 30 Conservação: Reparos Simples
 100 m²
 CASA TERRELA COM 2 RESIDÊNCIAS DE 1 DORMITÓRIO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.

SR. ABEL
 PREVENT IMÓVEIS
 AVENIDA INOCÊNCIO SERÁRICO, 368
 SÃO PAULO - SP
 Fone: 4183-6131 / 97542-2142

(Handwritten signature)

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1332

RIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ELEMENTO : 5			
Endereço: Av. Tamara, nº 597		Ofertante: Prevent Imóveis	
Cidade: Carapicuíba	Bairro: Centro	Informante: Sr. Abel	Tipo: oferta
Setor: 100	Quadra: 100	IF: 100	Telefone: 4183-6131
		Data: 11/07/2014	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	250,0	Zona de Ocupação:	7ª zona
Testada Principal (m):	5,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	50,00	Pólo de influência:	
Topografia:	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	
casa padrão econômico	100,00	40	
Classe de Conservação	g		
Termo	mínimo		
lc = 70		2	
K = 0,262		%vida: 57	
	R = 0,2		
	Foc: 0,409599996		
Fator de ponderação do padrão:	0,56		
H82N:	1200		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 27.525,12		R\$ 452.474,88	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 480.000,00		R\$ 1.920,00 /m²	
		à vista	

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 72230

1333

V. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br



Data:	14/07/2014	Tipo:	CASA	Zona de Valor:	CARAPICUBA
Estado:	SP	Município:	CARAPICUBA	Edifício:	
Endereço:	AV TAMARA, 563			UF:	
Empreendimento:	CASA TERREA	Distrito:		Tipo de via:	N/F
Bairro:	CENTRO	Quadra:			
Sector:		Antigo:			
Zonamento Atual:					
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Devidos Econômicos:					
Modalidade:	Venda				
Valor:	R\$ 400.000,00				
Devidos do Terreno:	Natureza: Oferta				
Área:	Locação: 0,00				
Formato:	225 m²				
Topografia:	Frente: 10,5 m Prof. Equiv.: 21,428 m				
Dados da Construção:	Regular Situação: Caldo para os fundos de 5% até 10% Fração Ideal: N/F				
Padrão:	PADRÃO ECONÔMICO				
Área da Construção:	Idade Estimada: 30				
Descrição do Imóvel:	Conservação: Reparos Simples/importantes				
Fonte de Informação:	CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
Contato:	SR. ARNALDO				
Imobiliária:	PROPRIETÁRIO				
Empresário:	PLACA NO LOCAL				
OBS:	IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.				
	Site: Fonte: 4706-4556 / 99173-4471				

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1334

AV. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

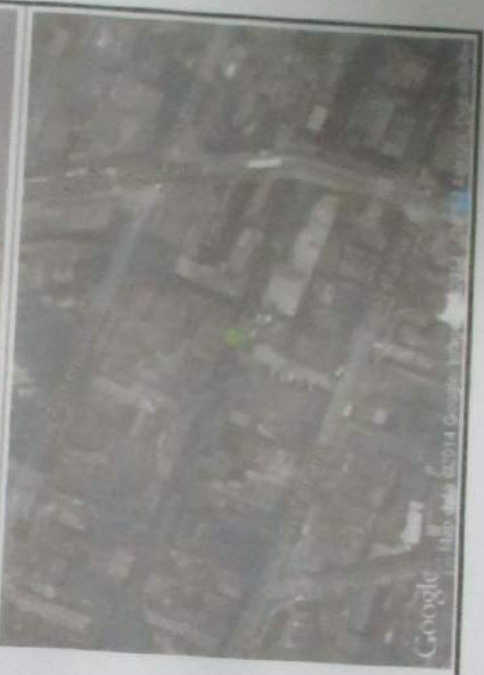
ELEMENTO : 6			
Endereço: <u>Av. Tâmara, n.º 563</u>		Ofertante: <u>Proprietário</u>	
Cidade: <u>Carapicuíba</u>	Bairro: <u>Centro</u>	Informante: <u>Sr. Arnaldo</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u>100</u>	Quadra: <u>100</u> IF: <u>100</u>	Telefone: <u>4706-4558</u>	Data: <u>11/07/2014</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	225,0	Zona de Ocupação:	7ª zona
Testada Principal (m):	10,5	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	21,43	Pólo de influência:	
Topografia:	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno:	seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Obs:		Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
EDIFICAÇÕES		luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Padrões	Área Idade	lum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
casa padrão econômico	80,00 50	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação	h	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	mínimo 2	Benefetorias Diversas/Culturas:	
lc = 70	%vida: 71		
K = 0,097	R = 0,2		
	Foc: 0,277600002		
Fator de ponderação do padrão:	0,56		
	H82N: 1200		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 14.923,78		R\$ 385.076,22	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 400.000,00		R\$ 1.777,78 /m²	
	à vista		



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 72230

1355

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



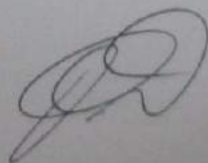
Dados	140772014	140772014	140772014	140772014	140772014
Estado	SP	SP	SP	SP	SP
Endereço	AV TAMARA, 571	AV TAMARA, 571	AV TAMARA, 571	AV TAMARA, 571	AV TAMARA, 571
Empreendimento	CASA TERREA	CASA TERREA	CASA TERREA	CASA TERREA	CASA TERREA
Bairro	CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO	CENTRO
Setor					
Zonamento atual					
Melhoramento Urbano					
Utilização					
Dados Econômicos					
Mobilidade					
Valor					
Dados do Terreno					
Área	225 m²	225 m²	225 m²	225 m²	225 m²
Formato	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
Topografia	Terreno plano	Terreno plano	Terreno plano	Terreno plano	Terreno plano
Dados de Construção					
Padrão	PADRAO ECONOMICO	PADRAO ECONOMICO	PADRAO ECONOMICO	PADRAO ECONOMICO	PADRAO ECONOMICO
Área de Construção	80 m²	80 m²	80 m²	80 m²	80 m²
Descrição do Imóvel	CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.	CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.	CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.	CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.	CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.
Fonte de Informação	SRL RENATO CORRETOR AUTÔNOMO PLACA NO LOCAL	SRL RENATO CORRETOR AUTÔNOMO PLACA NO LOCAL	SRL RENATO CORRETOR AUTÔNOMO PLACA NO LOCAL	SRL RENATO CORRETOR AUTÔNOMO PLACA NO LOCAL	SRL RENATO CORRETOR AUTÔNOMO PLACA NO LOCAL
Cópias					
Imobiliária					
Endereço					
OBS:	IMÓVEL SEM VAGAS DE GARAGEM.	IMÓVEL SEM VAGAS DE GARAGEM.	IMÓVEL SEM VAGAS DE GARAGEM.	IMÓVEL SEM VAGAS DE GARAGEM.	IMÓVEL SEM VAGAS DE GARAGEM.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1326
/

FRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ELEMENTO : 7			
Endereço: Av. Tâmara, nº 571		Ofertante: Correlor	
Cidade: Carapicuíba	Bairro: Centro	Informante: Sr. Renato	Tipo: oferta
Sector: 100	Quadra: 100 IF: 100	Telefone: 7745-3271	Data: 11/07/2014
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	225,0	Zona de Ocupação:	7ª zona
Testada Principal (m):	10,5	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):		Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	21,43	Pólo de influência:	
Topografia:	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno:	seco	MELHORAMENTOS PUBLICOS	
Obs:		Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
EDIFICAÇÕES		água:	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Padrões	Área	Idade	luz domiciliar:
casa padrão econômico	80,00	50	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública:
			<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Termo	mínimo		Telefone:
lc = 70			<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
K = 0,186	R = 0,2	%vida:	Pavimentação:
		71	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	Foc:	0,348800004	Benfeitorias Diversas/Culturas:
Fator de ponderação do padrão:		0,56	
	H82N:	1200	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 18.751,49		R\$ 381.248,51	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 400.000,00		R\$ 1.777,78 /m²	
	à vista		



1337
 X

3 LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br



Data:	11/07/2014	Tipo:	CASA
Estimã:	SP	Município:	CARAPICUBA
Endereço:	R ALBINO DE MORAES, 225	Edifício:	
Empresariados:	CASA TERREA	IF:	
Bairro:	VILA CALDAS	Zona de Valor:	CARAPICUBA
Setor:		Distrito:	
Quadrante:		Quadra:	
Arquivo:		Antigo:	
Tipologia:		Tipologia:	NF
Descrição:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Valor:	R\$ 300.000,00	Localização:	Oferta
Área:	224 m²	Fronte:	8 m
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv.: 28 m
Topografia:	Terreno plano	Frção Ideal:	NF
Exatidão:		Idade Estimada:	30
Padrão:	PADRAO ECONOMICO	Conservação:	Regular
Área de Construção:	80 m²	Descrição do Imóvel:	CASA TERREA COM 1 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIRO.
Fonte de Informação:		Site:	
Comissão:	SR. JOSÉ MARIA	Fone:	4187-8690 / 86638-3426
Endereço:	BONTEMPO IMOVEIS		
DBS:	IMÓVEL COM 4 VAGAS DE GARAGEM.		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1338

ING. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0369 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ELEMENTO : 8			
Endereço: Rua Albino de Moraes, nº 225 Cidade: Carapicuíba Bairro: Vila Caldas Sector: 100 Quadra: 100 IF: 100		Ofertante: Bon tempo imóveis Informante: Sr. José Maria Tipo: oferta Telefone: 4187-8890 Data: 11/07/2014	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Area Total (m²):	224,0	Zona de Ocupação:	7ª zona
Testada Principal (m):	8,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	28,00	Pólo de influência:	
Topografia:	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PUBLICOS	
Padrões	Área	Idade	
casa padrão econômico	60,00	50	
Classe de Conservação		h	
Termo	mínimo	2	
lc = 70		%vida: 71	
K = 0,097	R = 0,2		
	Foc: 0,277800002		
Fator de ponderação do padrão:	0,56		
H82N:	1200		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 11.192,83		R\$ 288.807,17	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 300.000,00		R\$ 1.339,29 /m²	
		à vista	

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 72230

1339

LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadariane@terra.com.br

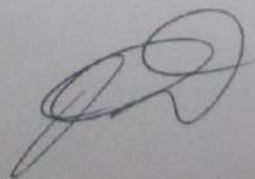


Data:	11/07/2014	Tipo:	CASA	Zona de Valor:	CARAPICUIBA
Município:	SP	Município:	CARAPICUIBA	UF:	
Endereço:	AV MIRIAM, 111	Distrito:		Tipo de Via:	N/F
Complemento:	CASA TERREA	Quadra:			
Bairro:	CENTRO	Alíquo:			
Sala:					
Condomínio:					
Melhoramento Urbano:					
Alcobaças:					
Outras Especificações:	Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Colheita de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Modulados:					
Valor:		Natureza:	Oferta		
Valor do Terreno:	R\$ 1.800.000,00	Localização:	0,00		
Área:	600 m²	Fronte:	16 m	Prof. Equiv.:	40 m
Formado:	Regular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Em anexo até 10%				
Outras da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	SEM ELEVADOR				
Descrição do Imóvel:	300 m²				
Fonte de Informação:	CASA TERREA COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.				
Contato:	SR. JUAREZ			Sítio:	
Endereço:	PROPRIETÁRIO			Fone:	08117-9491
Outros:	PLACA NO LOCAL				
Outros:	IMÓVEL COM 10 VAGAS DE GARAGEM.				

1340

E. ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO : 9			
Endereço: Av. Miriam, nº 111		Ofertante: Proprietário	
Cidade: Cerapicuíba	Bairro: Centro	Informante: Sr. Juárez	Tipo: oferta
Setor: 100	Quadra: 100 IF: 100	Telefone: 98117-9491	Data: 11/07/2014
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	600,0	Zona de Ocupação:	7ª zona
Testada Principal (m):	15,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	40,00	Pólo de influência:	
Topografia:	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno:	seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Obs:		Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>
EDIFICAÇÕES		água:	<input checked="" type="checkbox"/>
Padrões	Área	Idade	luz domiciliar:
casa padrão médio	300,00	40	<input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública:
Termo	9		<input checked="" type="checkbox"/>
lc = 70	minimo	2	Telefone:
K = 0.262	%vida:	57	<input checked="" type="checkbox"/>
	R = 0,2		Pavimentação:
	Foc: 0,409599996		<input checked="" type="checkbox"/>
Fator de ponderação do padrão:	1,01		Benfeitorias Diversas/Culturas:
H82N:	1200		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 148.930,56		R\$ 1.651.069,44	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 1.800.000,00		R\$ 3.000,00 /m²	
	à vista		



ERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1341

TONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



Data:	11/07/2014	Tipo:	CASA	Zona de Valor:	CARAPICUIBA
Estado:	Sp	Município:	CARAPICUIBA	IF:	CARAPICUIBA
Endereço:	R WASHINGTON LUIZ, 60	Edifício:		Tipos de viz:	NF
Empreendimento:	CASA TERREA	Distrito:			
Bairro:	VILA CALDAS	Quadra:			
Sítio:		Antigo:			
Meio Ambiente:	Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gas, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Melhorias:	Venda				
Debitos Econômicos:	R\$ 200.000,00	Natureza:	Oferta		
Miscelânea:		Localização:	0,00		
Valor:		Fronte:	5 m	Prof. Equiv.:	32 m
Debitos do Terreno:	160 m²	Situação:		Fração Ideal:	NF
Área:	Regular				
Formato:	Terreno pleno				
Topografia:					
Debitos de Construção:					
Padrão:	PADRAO ECONOMICO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Reparos Simples
Área de Construção:	80 m²				
Descrição do Imóvel:	CASA TERREA COM 1 DORMITÓRIO, SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
Fonte de Informação:	SRL LIMA				
Contrato:	WAGNER GAMA MÓVEIS				
Imobiliária:	RUA ALZIRA DI PRIETO POLITO, 28				
Endereço:	Sítio: 4184-5467 / 69728-5111				
OBS:	IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.				

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1342

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: ffernand@terra.com.br

ELEMENTO : 10

Endereço: Rua Washington Luiz, nº 60
 Cidade: Carapicuíba Bairro: Vila Caldas
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Weaner Gama Imóveis
 Informante: Sr. Lima Tipo: oferta
 Telefone: 4184-6467 Data: 11/07/2014

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²):
 Testada Principal (m): 160,0
 Testada Secundária (m): 5,0
 Profundidade Equivalente (m):
 Topografia: 32,00
 Consistência do terreno: terreno plano
 Obs: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 7ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade:
 Pólo de influência: direta
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão econômico	60,00	30
Classe de Conservação	g	
Termo	minimo	2
lc = 70	%vida:	43
K = 0,329	R = 0,2	
	Foc:	0,462800002
Fator de ponderação do padrão:	0,56	
H82N:	1200	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.:
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 18.660,10

VALOR DO TERRENO

R\$ 181.339,90

VALOR TOTAL

R\$ 200.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 1.250,00 /m²

1343
 J



Data: 14/07/2014	Estado: SP	Município: CARAPICUBA	Terreno: TERREO COMERCIAL
Bairro: CENTRO	Distrito: CENTRO	Quadrante: Ao lado do nº 647	Caracterização: CARAPICUBA
Zonamento Atual: Centro	Zonamento Urbanístico: Urbano	Antigo:	Índice: N/F
Melhorias:	Rede de Água: Energia Elétrica, Gás e Saneamento	Rede de Esgoto: Rede de Esgoto	Rede de Telefonia: Rede Telefônica
Dados Econômicos:	Natureza: Venda	Oferta: 0,00	Prof. Equiv.: 33 m
Valor: R\$ 1.300.000,00	Localização: Regular	Fronte: 8 m	Situação:
Dados do Terreno:	Área: 264 m²	Idade Estimada: 30	Conservação: Regular
Formato: Regular	Terreno plano	Plano Direito: m	Superior: m²
Dados da Construção:	Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Área Estoque: m²	Idade Real: 0
Psicólogo:	Área da Construção: 180 m²	Vagas Descob.: 0	Vagas Cobertas: 0
Área Escritório: m²	Descrição do Imóvel: CASA TERREO COM 4 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 2 BANHEIROS E 1 SALÃO COMERCIAL COM 1 BANHEIRO.		
Área Venda: m²	Fonte de Informação: SR. PAULO DOUGLAS IMOVEIS	Sitio:	Fone: 4184-6635 / 98731-8857
Subsolo: m²	Contato: AVENIDA INOCENCIO SERAFICO, 254		
Infra-Estrutura:	Imobiliária: GBS IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.		
Características:			

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1314

RUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO : 11

Endereço: Av. Inocência Serafico ao lado do nº 647
 Cidade: Carapicuíba Bairro: Centro
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Douglas Imóveis
 Informante: Sr. Paulo Tipo: oferta
 Telefone: 4184-6535 Data: 11/07/2014

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 284,0
 Testada Principal (m): 8,0
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 33,00
 Topografia: terreno plano
 Consistência do terreno: seco
 Obs:

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 7ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
galpão padrão médio	150,00	30
Classe de Conservação	f	
Termo	máximo	4
lc = 70	%vida:	43
K = 0,463	R = 0,2	
	Foc: 0,570000005	
Fator de ponderação do padrão:	1,4	
H82N:	1200	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 143.640,00

VALOR TOTAL

R\$ 1.300.000,00

à vista

VALOR DO TERRENO

R\$ 1.156.360,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 4.924,24 /m²



1345



Data:	14/07/2014	Tipo:	TERREO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	CARAPICUBA
Bairro:	AV INOCENCIO SERAFICO, 372	Distrito:	
Setor:	CENTRO	Antigo:	
Zona de Valor:		Zona de Valor:	CARAPICUBA
Mercado:		IF:	
Melhorar:		Tipo de via:	NF
Modificação:			
Valor:	RS:800.000,00	Naturza:	Oferta
Localização:		Localização:	0,00
Área:	480 m²	Prof. Equiv.:	49 m
Forma:	Regular		
Topografia:	Terreno plano		
Dados de Construção:			
Padrão:	PADRÃO SIMPLES -	Idade Estimada:	30
Área de Construção:	SEM ELEVADOR	Conservação:	Reparos Simples
Área Escríbio:	160 m²	Pé Direito:	m
Área Vendas:	m²	Térreo:	m²
Subsolo:	m²	Área Esloque:	m²
Infra-Estrutura:		Vagas Descob:	0
Características:		Idade Real:	0
Descrição do Imóvel:		Vagas Cobertas:	0
Fonte de Informação:			
Contato:			
Imobiliária:			
Evidência:			
Obs:	CASA TERREO COM 8 CÔMODOS E 4 BANHEIROS E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO.		
	SR. PAULO	Sítio:	
	DOUGLAS IMÓVEIS	Fone:	4184-6535 / 88731-8857
	AVENIDA INOCENCIO SERAFICO, 254		
	OBIS: IMÓVEL COM 6 VAGAS DE GARAGEM.		

13/6

ELEMENTO : 12

Endereço: Av. Inocência Serafico, nº 372
 Cidade: Carapicuíba Bairro: Centro
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Douglas Imóveis
 Informante: Sr. Paulo Tipo: oferta
 Telefone: 4184-6535 Data: 11/07/2014

DADOS DO ELEMENTO

Area Total (m²): 490,0
 Testada Principal (m): 10,0
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 49,00
 Topografia: terreno plano
 Consistência do terreno: seco
 Obs:

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 7ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Area	Idade
galpão padrão simples	160,00	40
Classe de Conservação	g	
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	57
K = 0,262	R = 0,2	
Foc: 0,409598996		
Fator de ponderação do padrão:	0,6	
H82N:	1200	

MELHORAMENTOS PUBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.:
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:

Benefitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 47.185,92

VALOR DO TERRENO

R\$ 752.814,08

VALOR TOTAL

R\$ 800.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 1.632,65 /m²

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 72230

1347

LUÍZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadane@terra.com.br



Data: 11/07/2014	Estado: SP	Município: CENTRO	Tipo: AV TAMARA, 300	Município: CARAPICUBA	Tipo: TERRELA COMERCIAL	Município: CARAPICUBA
Bairro: CENTRO	Distrito: CENTRO	Quadra: CENTRO	Antigo: CENTRO	Zona de Valor: Zona de Valor	IF: NIF	CARAPICUBA
Métricas: Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Borneios, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,					
Dados Econômicos: Modalidade:	Valor: R\$-880.000,00	Natureza: Venda	Localização: Oferta	Lançamento: 0,00	Fronte: 13 m	Prof. Equiv.: 26.846 m
Área do Terreno: 349 m²	Área: Regular	Situação: Caldo para os fundos de 5% até 10%	Idade Estimada: 20	Conservação: Regular	Pr. Direito: m²	Superior: m²
Formato: Regular	Topografia: SEM PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Dados de Construção: Área de Construção: 179 m²	Terreno: m²	Vagas: 0	Área Esqueleto: m²	Vagas Cobertas: 0
Subsolo: 0	Info-Estrutura: 0	Características: CASA TERRELA COMERCIAL COM 6 SALAS E 3 BANHEIROS.	Formas de Informação: SRA VERONICA	Site: GUARINO IMÓVEIS	Fone: 3682-4444	RUA PROFESSOR JOSÉ AZEVEDO MINHOTO, 385
Código: 385	Endereço: 385	Código: 385	Código: 385	Código: 385	Código: 385	Código: 385

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fernando@terra.com.br

1318

ELEMENTO : 13

Endereço: Av. Tâmará, nº 300
 Cidade: Carapicuíba Bairro: Centro
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Guano Imóveis
 Informante: Sra. Verônica Tipo: oferta
 Telefone: 3682-6444 Data: 11/07/2014

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 349,0
 Testada Principal (m): 13,0
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 26,85
 Topografia: terreno plano
 Consistência do terreno: seco
 Obs:

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 7ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência: direta
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão simples	179,00	40
Classe de Conservação	9	
Termo	minimo	2
lc = 70	%vida:	57
K = 0,262	R = 0,2	
Foc: 0,409599996		
Fator de ponderação do padrão:	0,76	
H82N:	1200	

MELHORAMENTOS PUBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.:
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 66.866,38

VALOR DO TERRENO

R\$ 613.133,62

VALOR TOTAL

R\$ 680.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 1.948,42 /m²

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fernan@terra.com.br

FP



TERRA COMERCIAL
CARAPICUIBA

11/07/2014
SP
R MARIA HELENA, 58
CENTRO

11/07/2014
SP
R MARIA HELENA, 58
CENTRO

Zona de Valor: CARAPICUIBA
IF: NIF
Tipo de Via: NIF

Energia Elétrica, Guias e Serjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede da Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Venda	Oferta
R\$-800.000,00	0,00
400 m²	10 m
Regular	Prof. Equiv.: 40 m
Caído para os fundos de 5% até 10%	
PADRAO SIMPLES *	Conservação: Reparos Simples
SEM ELEVADOR	Superior: m²
200 m²	Idade Real: 0
m²	Vagas Cobertas: 0
m²	
m²	

CASA TERREA COMERCIAL COM 6 SALAS E 3 BANHEIROS, E SUPERIOR COM CASA COMERCIAL INACABADA COM 4 SALAS; 2 BABEIROS E 2 VAGAS DE GARAGEM.

SR. PAULO
DOUGLAS IMOVEIS
AVENIDA INOCENCIO SERAFICO, 254
CARAPICUIBA
SP
Site: 4184-6535 / 96731-8857
Fone: 4184-6535 / 96731-8857

Data:
Endereço:
Bairro:
Sector:
Zonamento: Aluar.
Metragem: Urbano
Melhorias:
Dados Econômicos:
Modalidade:

Valor:
Dados do Terreno:
Área:
Fornelto:
Topografia:
Dados da Construção:
Padrão:
Área da Construção:
Área Escritório:
Área Venda:
Subsolo:
Infra-Estrutura:
Características:

Descrição do Imóvel:
Fonte de Informação:
Contato:
Imobiliária:
Endereço:
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.

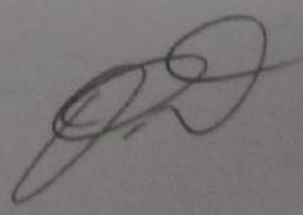
[Handwritten Signature]

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1350

RO LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1429 - EMAIL: fernan@terra.com.br

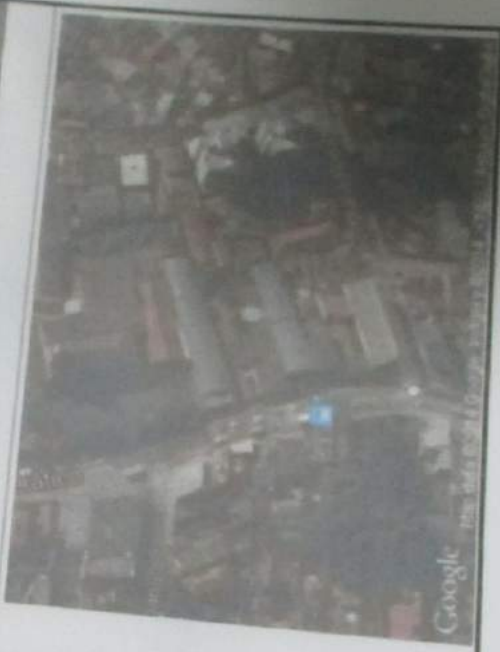
ELEMENTO : 14			
Endereço: Rua Maria Helena, nº 58		Ofertante: Douglas Moraes	
Cidade: Carapicuíba	Bairro: Centro	Informante: Sr. Paulo	Tipo: oferta
Setor: 100	Quadra: 100 IF: 100	Telefone: 4184-8535	Data: 11/07/2014
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	400,0	Zona de Ocupação:	7ª zona
Testada Principal (m):	10,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	urbana
Profundidade Equivalente (m):	-	Pólo de influência:	direta
Topografia:	40,00	Obs:	
Consistência do terreno:	terreno plano		
Obs:	seco		
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
sem construção	0,00		
Classe de Conservação			
Termo	mínimo		
ic =	%vida:	0	2
K = 0,000	R = nd		
	Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
	H82N:	1200	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 800.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 800.000,00		R\$ 2.000,00 /m²	
		à vista	



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fndani@terra.com.br

135



Data:	14/07/2014	Edifício:	ED. PARTICULAR
Endereço:	SP - AV. INOCENCIO SERAFICO, 671	UF:	CARAPICUBA
Bairro:	CENTRO	Tipos de Uso:	NIF
Solo:		Distrito:	
Zonamento:		Quilômetros Quadrados:	
Urbanização:		Antigo:	
Instalações:		Natureza:	
Instalações:		Localização:	
Valor:	R\$ 2.300.000,00	Fronte:	10 m
Área do Terreno:		Situação:	33.3 m
Área:	333 m²	Idade Estimada:	30
Forma:	Irregular	Plano Direto:	m
Topografia:		Térreo:	m²
Dados de Construção:		Área Estoque:	m²
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Vagas Descob.	0
Área da Construção:	780 m²	Idade Real:	0
Área Escritório:		Vagas Cobertas:	0
Área Vendas:		Conservação:	Regular
Subsolo:		Superior:	m²
Infra-Estrutura:		Idade Real:	0
Características:		Vagas Cobertas:	0
Descrição do Imóvel:	PRÉDIO COMERCIAL COM 3 PAVIMENTOS; 4 SALÕES NO TERREO E SALAS COMERCIAIS NOS PAVIMENTOS SUPERIORES.		
Fonte de Informação:	SR. PAULO DOUGLAS IMÓVEIS		
Contato:	AVENIDA INOCENCIO SERAFICO, 254		
Imobiliária:	GIBS - IMÓVEL DE ESQUILINA COM A AVENIDA MARIA ROSA.		
Endereço:	Site: Fone: 4184-5535 / 98731-8657		

VOL.

1357

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

RODRIGUES LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES. 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fpa2ans@terra.com.br

ELEMENTO : 15

Endereço: Av. Inocência Serafico, nº 671
 Cidade: Carapicuíba Bairro: Centro
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Douglas Imóveis
 Informante: Sr. Paulo Tipo: oferta
 Telefone: 4184-6535 Data: 11/07/2014

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 333,0
 Testada Principal (m): 10,0
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 33,30
 Topografia: terreno plano
 Consistência do terreno: seco
 Obs:

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 7ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência: direta
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (s/e)	780,00	30
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	
lc = 60	%	
K = 0,512	50	
R = 0,2		
Foc:	0,609600019	
Fator de ponderação do padrão:	1,65	
H82N:	1200	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.:
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Beneficóreas Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 941.466,27

VALOR DO TERRENO

R\$ 1.358.533,73

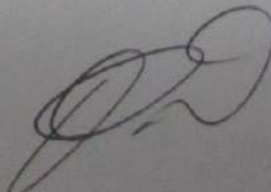
VALOR TOTAL

R\$ 2.300.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 6.906,91 /m²



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1353

G LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br



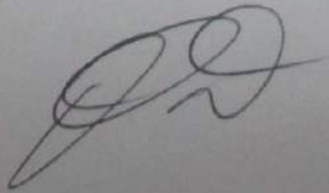
Data: Endereço: Empreendimento: Bairro: Zonamento Urban: Melhorias: Dados Econômicos: Modalidade:	11-072014 SP AV INOCÊNCIO SERÁFICO, 281 PRÉDIO COMERCIAL CENTRO	Tipo: Município: Edifício: JF: Tipo de Vila:	ED. PARTICULAR CARAPICUIBA CARAPICUIBA NIF
Energia Elétrica, Gás e Saneamento Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,	Natureza: Locação: Frente: Situação:	Oferta 0,00 8 m Prof Equiv: 25 m Fração Ideal: NIF	Conservação: Reparos Simples Superior Idade Real: 0 Vagas Cobertas: 0
Valor: Frente do Terreno: Área: Formato: Topografia: Dados da Construção: Padrão:	Natureza: Locação: Frente: Situação:	Oferta 0,00 8 m Prof Equiv: 25 m Fração Ideal: NIF	Conservação: Reparos Simples Superior Idade Real: 0 Vagas Cobertas: 0
Área de Construção: Área Escríbio: Área Vanda: Subsolo: Infra-Estrutura: Características:	Natureza: Locação: Frente: Situação:	Oferta 0,00 8 m Prof Equiv: 25 m Fração Ideal: NIF	Conservação: Reparos Simples Superior Idade Real: 0 Vagas Cobertas: 0
Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato: Imobiliária: Endereço:	Natureza: Locação: Frente: Situação:	Oferta 0,00 8 m Prof Equiv: 25 m Fração Ideal: NIF	Conservação: Reparos Simples Superior Idade Real: 0 Vagas Cobertas: 0
OBS: IMÓVEL SEM VAGAS DE GARAGEM	Natureza: Locação: Frente: Situação:	Oferta 0,00 8 m Prof Equiv: 25 m Fração Ideal: NIF	Conservação: Reparos Simples Superior Idade Real: 0 Vagas Cobertas: 0
Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato: Imobiliária: Endereço:	Natureza: Locação: Frente: Situação:	Oferta 0,00 8 m Prof Equiv: 25 m Fração Ideal: NIF	Conservação: Reparos Simples Superior Idade Real: 0 Vagas Cobertas: 0
Descrição do Imóvel: Fonte de Informação: Contato: Imobiliária: Endereço:	Natureza: Locação: Frente: Situação:	Oferta 0,00 8 m Prof Equiv: 25 m Fração Ideal: NIF	Conservação: Reparos Simples Superior Idade Real: 0 Vagas Cobertas: 0

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1351

G LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ELEMENTO : 16		
Endereço: Av. Inocêncio Serafico, nº 291 Cidade: Carapicuíba Bairro: Centro Sector: 100 Quadra: 100 IF: 100		Ofertante: Douglas Imóveis Informante: Sr. Paulo Tipo: oferta Telefone: 4184-6535 Data: 11/07/2014
DADOS DO ELEMENTO		
Área Total (m²):	200,0	
Testada Principal (m):	8,0	
Testada Secundária (m):	-	
Profundidade Equivalente (m):	25,00	
Topografia:	terreno plano	
Consistência do terreno:	seco	
Obs:		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	430,00	40
Classe de Conservação	g	
Termo	mínimo	
lc = 70	%vida: 57	
K = 0,262	R = 0,2	
Foc: 0,409589996		
Fator de ponderação do padrão: 1,01		
H82N: 1200		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 213.467,13		
VALOR TOTAL		
R\$ 800.000,00		
à vista		
DADOS DO LOCAL		
Zona de Ocupação:	7ª zona	
Uso predominante na região:	urbana	
Accessibilidade:	direta	
Pólo de influência:		
Obs:		
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água: <input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto: <input type="checkbox"/>
lum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp. <input type="checkbox"/>
Telefone:	<input type="checkbox"/>	Gás: <input type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo: <input type="checkbox"/>
Benfeitorias Diversas/Culturas:		
VALOR DO TERRENO		
R\$ 586.532,87		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 4.000,00 /m²		



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 72230

155/1

LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br



Data: 11/07/2014
 Edifício: SP
 Endereço: AV MIRIAM, 88
 Bairro: PRÉDIO COMERCIAL CENTRO
 Zona: Centro
 Menoramento Urbano: Centro
 Melhorias: Energia Elétrica, Gás e Sanjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
 Detalhes Econômicos: Venda
 Valor: R\$ 3.200.000,00
 Dados do Terreno: Natureza: Oferta
 Área: 520 m²
 Forma: Regular
 Topografia: Terreno plano
 Dados da Construção: Frente: 10 m
 Prof. Equiv.: 52 m
 Padrão: PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR
 Área da Construção: 1062 m²
 Área Escritório: m²
 Área Vendas: m²
 Subsolo: m²
 Infra-Estrutura: m²
 Características: Idênt. Estimado: 10
 Conservação: Regular
 Fonte de Informação: Pé Direito: m
 Superf.: m²
 Área Estoque: m²
 Vagas Descob.: 0
 Idênt. Real: 0
 Vagas Cobertas: 0
 Fração Ideal: N/F
 Descrição do Imóvel: PRÉDIO COMERCIAL DE 3 PAVIMENTOS COM ELEVADOR.
 Contato: SR. TIAGO
 Imobiliária: VILLAGE IMÓVEIS
 Endereço: PLACA NO LOCAL
 Site: Fone: 3832-1990
 OBS: IMÓVEL COM 14 VAGAS DE GARAGEM.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1356
8

3 LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ELEMENTO : 17

Endereço: Av. Miriam, nº 56
 Cidade: Carapicuíba Bairro: Centro
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Village Imóveis
 Informante: Sr. Tiago Tipo: oferta
 Telefone: 3832-1990 Data: 11/07/2014

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²):
 Testada Principal (m): 520,0
 Testada Secundária (m): 10,0
 Profundidade Equivalente (m): -
 Topografia: 52,00
 Consistência do terreno: terreno plano
 Obs: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 7ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade:
 Pólo de influência: direta
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (s/e)	1.062,00	10
Classe de Conservação	d	
Termo	máximo	
lc = 60	%vida: 4	
K = 0,827	R = 0,2	17
Foc: 0,861999989		
Fator de ponderação do padrão: 1,65		
H82N: 1200		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.:
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benefícios Diversos/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 1.812.579,10

VALOR DO TERRENO

R\$ 1.387.420,90

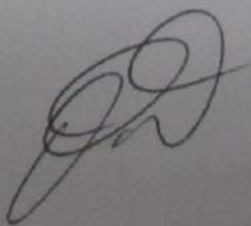
VALOR TOTAL

R\$ 3.200.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 6.153,85 /m²



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1357

3 LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0369 - 3104-1829 - EMAIL: radani@terra.com.br



Data: 11/07/2014 Estado: SP Município: CENTRO Endereço: AV MIRIAM 359 Bairro: CENTRO	Tipo: ED. PARTICULAR Município: CARAPICUBA Distrito: CARAPICUBA Quadra: CARAPICUBA Alíquot.: CARAPICUBA	Zona de Valor: CARAPICUBA IF: CARAPICUBA Tipo de via: NIF
Descrição: Energia Elétrica, Gás e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,	Natureza: Oferta Locação: 57.500,00	
Valor: R\$: 7.700.000,00	Frente: 44 m Situação: Terreno plano	Prof. Equiv.: 33,477 m Fração Ideal: NIF
Área de Construção: 1473 m² Área Escrito: 2400 m² Área Vinda: m² Subsolo: m² Infra-Estrutura: m²	Idade Estimada: 20 Fô Direito: m Área Estoque: m² Vagas Descob.: 0	Conservação: Regular Superior: m² Idade Real: 0 Vagas Cobertas: 0
Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	PRÉDIO COMERCIAL: SUB-SOLO; TERREO E 1 SUPERIOR.	
Características: SR. ANTONIO TRENTINO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS Descrição do Imóvel: PLACA NO LOCAL Fonte de Informação:	Site: 5505-5511 / 99991-4209 Fone:	
Contato: OBS: IMÓVEL COM 20 VAGAS DE GARAGEM		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1358
7

RIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1826 - EMAIL: ferdani@terra.com.br

ELEMENTO : 18

Endereço: Av. Miriam, nº 399
 Cidade: Carapicuíba Bairro: Centro
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Trento Negócios Imobiliários
 Informante: Sr. Antonio Tipo: oferta
 Telefone: 5505-5511 Data: 11/07/2014

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 1.473,0
 Testada Principal (m): 44,0
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): -
 Topografia: 33,48
 Consistência do terreno: terreno plano
 Obs: seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 7ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência: direta
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
galpão padrão médio	2.400,00	10
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	
Ic = 80	%vida: 4	
K = 0,903	R = 0,2	13
Foc: 0,922399998		
Fator de ponderação do padrão: 1,4		
H82N: 1200		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 3.719.116,79

VALOR TOTAL

R\$ 7.700.000,00

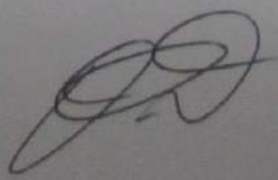
à vista

VALOR DO TERRENO

R\$ 3.980.883,21

VALOR UNITÁRIO

R\$ 5.227,43 /m²



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fpa@fpa.com.br

1353



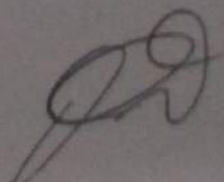
Data:	11/07/2014	Tipo Municipal:	SOBRADO
Endereço:	AV CELESTE, 287	Distrito:	CARAPICUIBA
Selo:	CENTRO	Quadra:	
Zoneamento:		Aluguel:	
Urbanização:		Zoneamento:	UF
Meios:		Tipo de via:	NF
Condições Econômicas:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Localidade:		Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 320.000,00	Localização:	0,00
Área do Terreno:	80 m²	Frente:	5 m
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv. 18 m
Topografia:	Terreno plano		
Condições de Construção:	PADRAO SIMPLES - Idade Estimada: 10 Conservação: Regular		
Padrão:	SEM ELEVADOR		
Área da Construção:	83 m²		
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação:	SR. ROBERTO		
Corretor:	RAFA IMOVEIS		
Endereço:	AVENIDA INOCÊNCIO SERÁFICO, 33		
Selo:	CORB IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM		
Site:	Site: 4104-2511 / 7863-3342		
Fone:	Fone: 4104-2511 / 7863-3342		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

134

ELEMENTO : 19		
Endereço: Av. Celeste, nº 287		Oferente: <u>Eda Imóveis</u>
Cidade: Carapicuíba	Bairro: Centro	Informante: Sr. Roberto
Setor: 100	Quadra: 100 IF: 100	Telefone: 4104-2911
		Tipo: oferta
		Data: 11/07/2014
DADOS DO ELEMENTO		
Área Total (m²):	90,0	
Testada Principal (m):	5,0	
Testada Secundária (m):	-	
Profundidade Equivalente (m):	18,00	
Topografia:	terreno plano	
Consistência do terreno:	seco	
Obs:		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
casa padrão simples	93,00	20
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	3
lc = 70	%vida:	29
K = 0,665	R = 0,2	
Foc: 0,732399988		
Fator de ponderação do padrão: 0,88		
H82N: 1200		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 71.927,54		
DADOS DO LOCAL		
Zona de Ocupação:	7ª zona	
Uso predominante na região:	urbana	
Acessibilidade:	direta	
Pólo de influência:		
Obs:		
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	Água: <input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	Itx: <input checked="" type="checkbox"/>
Benefícios Diversos/Culturais:		
VALOR DO TERRENO		
R\$ 248.072,46		
VALOR TOTAL		à vista
R\$ 320.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 3.555,56 /m²		



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

LUÍZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

1366



Código	118772614	Nome	CASA CARAPUCUBA
Cidade	SP	Município	CAPAÇUÇUBA
Endereço	R. SÃO PAULO, 79	Edifício	
Complemento	BOBRADO	Zona de Valor	IF
Bairro	VILA GALDAS	Tipo de Vit.	NF
Sala			
Zonamento	Residencial Urbano		
Destinação	Edifício		
Condição	Novo		
Valor	R\$ 399.000,00	Oferta	0,00
Área	125 m²		
Formato	Regular	Prof. Equiv.	25 m
Localização	Em alcega até 10%	Fração Ideal	NF
Parcela			
Área de Construção			
Descrição do Imóvel	PAISIO SIMPLES - MADE ESTERADA 20 Conservação Regular SEM ELEVADOR SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA; CHURRASQUEIRA; LAVABO E 1 BANHEIRO.		
Forma de Pagamento			
Corretor	SIL AMELTON GALVAO & MENDES IMOVEIS	Sigla	
Endereço	RUA PEDRO PIRETTI, 156	Fone	3654-0822 / 94751-8348
Observações	PAIS MOVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1562
/

FLUZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fluzantoni@terra.com.br

ELEMENTO : 20

Endereço: Rua São Paulo, nº 79
 Cidade: Carapicuíba Bairro: Vila Caidas
 Setor : 100 Quadra : 100 IF : 100

Ofertante: Galvão & Mendes Imóveis
 Informante: Sr. Hamilton Tipo: oferta
 Telefone: 3854-0822 Data: 11/07/2014

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) : 125,0
 Testada Principal (m) : 5,0
 Testada Secundária (m) : -
 Profundidade Equivalente (m) : 25,00
 Topografia : terreno plano
 Consistência do terreno : seco
 Obs:

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 7ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão simples	150,00	50
Classe de Conservação	9	
Termo	mínimo	
lc = 70	%vida: 71	
K = 0,186	R = 0,2	
Foc: 0,348800004		
Fator de ponderação do padrão: 0,76		
H82N: 1200		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.:
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 47.715,84

VALOR DO TERRENO

R\$ 252.284,16

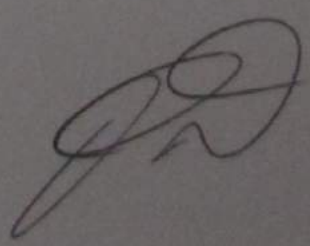
VALOR TOTAL

R\$ 300.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 2.400,00 /m²



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 72230

LUIZ ANTONIO N° 54 - 10° ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadane@terra.com.br

1363
 7



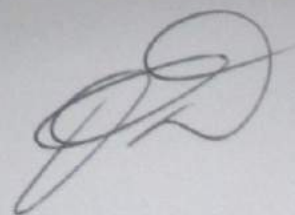
Data: 14/07/2014	Estado: SP	Município: AV INOCENCIO SERAFICO, 269	Tipo: SOBRADO COMERCIAL
Endereço: CENTRO	Bairro: CENTRO	Distrito: CENTRO	CARAPICUBA
Setor: CENTRO	Zonamento Atual: CENTRO	Quadrante: CENTRO	Zona de Valor: CARAPICUBA
Melhoramento Urbano: CENTRO	Arterialidade: CENTRO	Arterialidade: CENTRO	Tipo de via: NP
Energia Elétrica, Gás e Sanitários, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,	Venda: R\$ 450.000,00	Natureza: Oferta	0,00
Valor: R\$ 450.000,00	120 m²	Regular	5 m
Dados do Terreno: Terreno plano	170 m²	SEM ELEVADOR	24 m
Área de Construção: 170 m²	m²	Idade Estimada: 25	Conservação: Regular
Área Escrivão: m²	m²	Pé Direito: m	Superior
Área Venda: m²	m²	Terreno: m²	m²
Subsolo: m²	m²	Área Escovae: m²	Idade Real: 0
Infra-Estrutura: m²	m²	Vagas Descob.: 0	Vagas Cobertas: 0
Características: PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	SOBRADO COMERCIAL / RESIDENCIAL COM 1 SALÃO COMERCIAL COM 1 BANHEIRO E 2 RESIDÊNCIAS DE 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Destinação do imóvel: SR. PAULO DOUGLAS IMÓVEIS	Fonte de Informação: SR. PAULO DOUGLAS IMÓVEIS	Site: SR. PAULO DOUGLAS IMÓVEIS	Fone: 4184-6535 / 99731-8857
Contato: SR. PAULO DOUGLAS IMÓVEIS	Imobiliária: SR. PAULO DOUGLAS IMÓVEIS	Endereço: AVENIDA INOCENCIO SERAFICO, 264	OBS: IMÓVEL S/ VAGA DE GARAGEM.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1367

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ELEMENTO : 21		
Endereço: <u>Av. Inocêncio Serafico, n.º 289</u>		Ofertante: <u>Douglas Imóveis</u>
Cidade: <u>Carapicuíba</u> Bairro: <u>Centro</u>	Setor: <u>100</u> Quadra: <u>100</u> IF: <u>100</u>	Informante: <u>Sr. Paulo</u> Tipo: <u>oferta</u>
		Telefone: <u>4184-6535</u> Data: <u>11/07/2014</u>
DADOS DO ELEMENTO		
Área Total (m²):	120,0	
Testada Principal (m):	5,0	
Testada Secundária (m):		
Profundidade Equivalente (m):		
Topografia:	24,00	
Consistência do terreno:	terreno plano	
Obs:	seco	
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	170,00	35
Classe de Conservação	f	
Termo	médio	
Ic = 70	%vida: 50	
K = 0,418	R = 0,2	
Foc: 0,53440001		
Fator de ponderação do padrão:	1,156	
H82N:	1200	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 126.024,35		
VALOR TOTAL		
R\$ 450.000,00		
à vista		
DADOS DO LOCAL		
Zona de Ocupação:	7ª zona	
Uso predominante na região:	urbana	
Acessibilidade:	urbana	
Pólo de influência:	direta	
Obs:		
MELHORAMENTOS PÚBLICOS		
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água: <input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Benfeitorias Diversas/Culturas:		
VALOR DO TERRENO		
R\$ 323.975,65		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 3.750,00 /m²		



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1365
/

BRIG LUIZ ANTONIO N° 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fernando@terra.com.br



11/07/2014
SP
R ALBINO DE MORAES, 207
VILA CALDAS

SOBRADO COMERCIAL
CARAPICUBA

Município
Distrito
Quadra
Antigo

Zona de Valor
IF
 Tipo de Via
NIF

CARAPICUBA

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Venda
R\$ 1.000.000,00
Natureza
Locação
Oferta
0,00

448 m²
Regular
Terreno plano

16 m
Prof. Equiv.
28 m

PADRÃO MEDIO - SEM ELEVADOR
Idade Estimada: 20
Pé Direito: m
Térreo: m²
Área Estoque: m²
Vagas Descob: 0

Conservação: Regular
Superior: m²
Idade Real: 0
Vagas Cobertas: 0

SOBRADO COMERCIAL COM 2 SALÕES E 1 BANHEIRO NO TÉRREO E SUPERIOR COM 6 SALAS E 3 BANHEIROS.

SR. JOSÉ MARIA BONTEMPO IMÓVEIS
AVENIDA INOCÊNCIO SERÁFICO, 2485

Sítio:
Fone: 4187-8890 / 89536-3426

OBS: IMÓVEL SEM VAGAS DE GARAGEM.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fardani@terra.com.br

1366

ELEMENTO : 22

Endereço: Rua Albino de Moraes, nº 207
 Cidade: Carapicuíba Bairro: Vila Celdas
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Bomtempo Imóveis
 Informante: Sr. José Maria Tipo: oferta
 Telefone: 4187-8890 Data: 11/07/2014

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 448,0
 Testada Principal (m): 16,0
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 28,00
 Topografia: terreno plano
 Consistência do terreno: seco
 Obs:

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 7ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência: direta
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
casa padrão médio	550,00	35
Classe de Conservação	g	
Termo	mínimo	
lc = 70	%vida:	50
K = 0,296	R = 0,2	
Foc: 0,436800003		
Fator de ponderação do padrão:	1,01	
H82N:	1200	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 291.170,88

VALOR DO TERRENO

R\$ 708.829,12

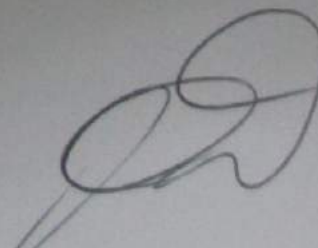
VALOR TOTAL

R\$ 1.000.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 2.232,14 /m²



1307

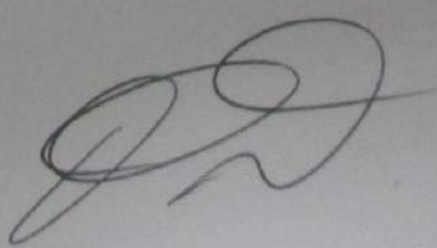


Data: 11/07/2014	Tipo: SOBADO COMERCIAL
Estado: SP	Município: CARAPICUBA
Endereço: AV RUI BARBOSA, 1055	Zona de Valor: CARAPICUBA
Bairro: CENTRO	IF:
Señor:	 Tipo de via: N/F
Zonamento Atual:	 Energia Elétrica, Guias e Saídas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
Melhoramento Urbano:	
Melhorias:	
Dados Econômicos:	
Modalidade:	
Valor:	 Natureza: Oferta
Dados do Terreno:	 Locação: 0,00
Área: 250 m²	 Frente: 10 m
Formato: Irregular	 Situação: Prof. Equiv.: 25 m
Topografia: Terreno plano	
Dados da Construção:	
Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	
Área da Construção: 500 m²	 Idade Estimada: 30
Área Escritório: m²	 Conservação: Superior: m²
Área Venda: m²	 Superfície: m²
Subsolo: m²	 Idade Real: 0
Infra-Estrutura:	 Vagas Cobertas: 0
Características:	
Descrição do Imóvel:	
Fonte de Informação:	
Contato:	 Sit:
Imobiliária:	 Fone: 3629-1633 / 7818-4630
Endereço:	
OBS: IMÓVEL DE ESQUINA COM RUA ANGELA PERIOTO TOLAINE.	

1368
7

Nº BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fardani@terra.com.br

ELEMENTO : 23			
Endereço: Av. Rui Barbosa, nº 1.050		Ofertante: Vida Imóveis	
Cidade: Carapicuíba	Bairro: Centro	Informante: Sr. Sérgio	Tipo: oferta
Setor: 100	Quadra: 100	Telefone: 3629-7818	Data: 11/07/2014
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 250,0 Testada Principal (m): 10,0 Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 25,00 Topografia: terreno plano Consistência do terreno: seco Obs:		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 7ª zona Uso predominante na região: urbana Acessibilidade: direta Pólo de influência: Obs:	
EDIFICAÇÕES			
Padrões	Área	Idade	
casa padrão médio	500,00	20	
Classe de Conservação	e		
Termo	máximo	4	
lc = 70	%vida:	29	
K = 0,665	R = 0,2		
Foc: 0,732399988			
Fator de ponderação do padrão: 1,3			
H82N: 1200			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 571.271,99		R\$ 728.728,01	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 1.300.000,00		R\$ 5.200,00 /m²	
		à vista	



1369
 /

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica vigente, com o fito de se apurar :

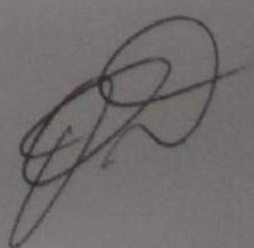
• **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso) :

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	350.000,00	oferta	0,90	-35.000,00	-0,10	2.197,25
2,00	320.000,00	oferta	0,90	-32.000,00	-0,10	1.915,50
3,00	500.000,00	oferta	0,90	-50.000,00	-0,10	957,18
4,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	1.615,68
5,00	480.000,00	oferta	0,90	-48.000,00	-0,10	1.617,90
6,00	400.000,00	oferta	0,90	-40.000,00	-0,10	1.533,67
7,00	400.000,00	oferta	0,90	-40.000,00	-0,10	1.516,66
8,00	300.000,00	oferta	0,90	-30.000,00	-0,10	1.155,39
9,00	1.800.000,00	oferta	0,90	-180.000,00	-0,10	2.451,78
10,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	1.008,37
11,00	1.300.000,00	oferta	0,90	-130.000,00	-0,10	3.887,73
12,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	1.373,09
13,00	680.000,00	oferta	0,90	-68.000,00	-0,10	1.561,99
14,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	1.800,00
15,00	2.300.000,00	oferta	0,90	-230.000,00	-0,10	3.388,99
16,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	2.532,66
17,00	3.200.000,00	oferta	0,90	-320.000,00	-0,10	2.052,73
18,00	7.700.000,00	oferta	0,90	-770.000,00	-0,10	2.179,83
19,00	320.000,00	oferta	0,90	-32.000,00	-0,10	2.400,81
20,00	300.000,00	oferta	0,90	-30.000,00	-0,10	1.778,27
21,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	2.324,80
22,00	1.000.000,00	oferta	0,90	-100.000,00	-0,10	1.358,99
23,00	1.300.000,00	oferta	0,90	-130.000,00	-0,10	2.394,91

1370

• **PROFUNDIDADE** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 10,00 m e 30,00 m;

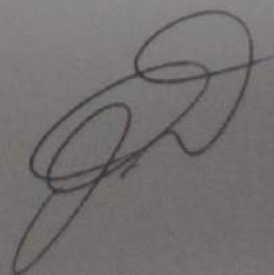
Expoente $F_p = 0,5$				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
25,00	1,00	0,00	0,00	2.197,25
25,00	1,00	0,00	0,00	1.915,50
30,00	1,00	0,00	0,00	957,18
40,00	0,97	54,12	0,03	1.669,80
50,00	0,91	145,87	0,09	1.763,77
21,43	1,00	0,00	0,00	1.533,67
21,43	1,00	0,00	0,00	1.516,66
28,00	1,00	0,00	0,00	1.155,39
40,00	0,97	82,12	0,03	2.533,90
32,00	1,00	2,00	0,00	1.010,38
33,00	1,00	16,45	0,00	3.904,17
49,00	0,92	115,82	0,08	1.488,91
26,85	1,00	0,00	0,00	1.561,99
40,00	0,97	60,29	0,03	1.860,29
33,30	0,99	17,08	0,01	3.406,07
25,00	1,00	0,00	0,00	2.532,66
52,00	0,90	208,82	0,10	2.261,55
33,48	0,99	12,08	0,01	2.191,91
18,00	1,00	0,00	0,00	2.400,81
25,00	1,00	0,00	0,00	1.778,27
24,00	1,00	0,00	0,00	2.324,80
28,00	1,00	0,00	0,00	1.358,99
25,00	1,00	0,00	0,00	2.394,91



1374
 /

• **TESTADA** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 5,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 2,50 m e um máximo de 10,00 m, a saber :

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
5,00	1,00	0,00	0,00	2.197,25
5,00	1,00	0,00	0,00	1.915,50
15,00	1,15	-142,33	-0,15	814,85
10,00	1,15	-240,25	-0,15	1.375,43
5,00	1,00	0,00	0,00	1.617,90
10,50	1,15	-228,05	-0,15	1.305,62
10,50	1,15	-225,52	-0,15	1.291,14
8,00	1,10	-113,88	-0,10	1.041,51
15,00	1,15	-364,58	-0,15	2.087,21
5,00	1,00	0,00	0,00	1.008,37
8,00	1,10	-383,18	-0,10	3.504,55
10,00	1,15	-204,18	-0,15	1.168,91
13,00	1,15	-232,26	-0,15	1.329,72
10,00	1,15	-267,66	-0,15	1.532,34
10,00	1,15	-503,94	-0,15	2.885,05
8,00	1,10	-249,62	-0,10	2.283,04
10,00	1,15	-305,24	-0,15	1.747,49
44,00	1,15	-324,14	-0,15	1.855,69
5,00	1,00	0,00	0,00	2.400,81
5,00	1,00	0,00	0,00	1.778,27
5,00	1,00	0,00	0,00	2.324,80
16,00	1,15	-202,08	-0,15	1.156,91
10,00	1,15	-356,12	-0,15	2.038,79



137

• **LOCAL** : A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade não foi adotada pelo Jurisperito, haja vista que o rol imobiliário, embora não contenha nenhum elemento nas mesmas vias públicas para as quais entesta o avaliando, foi coletado na mesma região geoeconômica, a saber :

Índice Avaliando = 100				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
100,00	1,00	0,00	0,00	2.197,25
100,00	1,00	0,00	0,00	1.915,50
100,00	1,00	0,00	0,00	957,18
100,00	1,00	0,00	0,00	1.615,68
100,00	1,00	0,00	0,00	1.617,90
100,00	1,00	0,00	0,00	1.533,67
100,00	1,00	0,00	0,00	1.516,66
100,00	1,00	0,00	0,00	1.155,39
100,00	1,00	0,00	0,00	2.451,78
100,00	1,00	0,00	0,00	1.008,37
100,00	1,00	0,00	0,00	3.887,73
100,00	1,00	0,00	0,00	1.373,09
100,00	1,00	0,00	0,00	1.561,99
100,00	1,00	0,00	0,00	1.800,00
100,00	1,00	0,00	0,00	3.388,99
100,00	1,00	0,00	0,00	2.532,66
100,00	1,00	0,00	0,00	2.052,73
100,00	1,00	0,00	0,00	2.179,83
100,00	1,00	0,00	0,00	2.400,81
100,00	1,00	0,00	0,00	1.778,27
100,00	1,00	0,00	0,00	2.324,80
100,00	1,00	0,00	0,00	1.358,99
100,00	1,00	0,00	0,00	2.394,91

1373

• **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para o mês de Julho/2015;

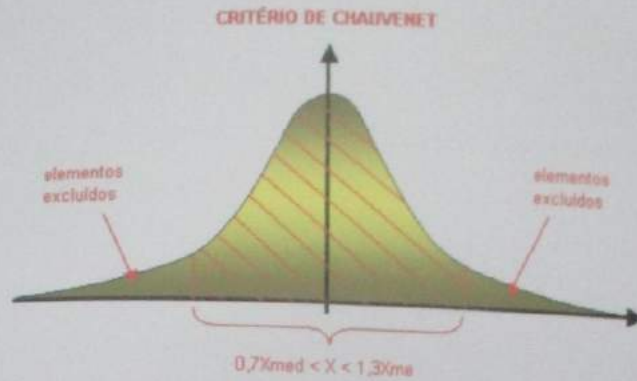
• **CONSTRUÇÕES** : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas :

Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Floc		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Floc	
Comb 6	Fo	Fp	Floc	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir :

137



s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1,00	2.197,25	2.197,25	2.197,25	2.197,25	2.197,25	2.197,25	2.197,25	2.197,25
s	2,00	1.915,50	1.915,50	1.915,50	1.915,50	1.915,50	1.915,50	1.915,50	1.915,50
n	3,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	4,00	1.615,68	1.375,43	1.669,80	1.615,68	1.429,55	1.375,43	1.669,80	1.429,55
s	5,00	1.617,90	1.617,90	1.763,77	1.617,90	1.763,77	1.617,90	1.763,77	1.763,77
s	6,00	1.533,67	1.305,62	1.533,67	1.533,67	1.305,62	1.305,62	1.533,67	1.305,62
s	7,00	1.516,66	1.291,14	1.516,66	1.516,66	1.291,14	1.291,14	1.516,66	1.291,14
n	8,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	9,00	2.451,78	2.087,21	2.533,90	2.451,78	2.169,33	2.087,21	2.533,90	2.169,33
n	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	11,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	12,00	1.373,09	1.168,91	1.488,91	1.373,09	1.284,74	1.168,91	1.488,91	1.284,74
s	13,00	1.561,99	1.329,72	1.561,99	1.561,99	1.329,72	1.329,72	1.561,99	1.329,72
s	14,00	1.800,00	1.532,34	1.860,29	1.800,00	1.592,63	1.532,34	1.860,29	1.592,63
n	15,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	16,00	2.532,66	2.283,04	2.532,66	2.532,66	2.283,04	2.283,04	2.532,66	2.283,04
s	17,00	2.052,73	1.747,49	2.261,55	2.052,73	1.956,31	1.747,49	2.261,55	1.956,31
s	18,00	2.179,83	1.855,69	2.191,91	2.179,83	1.857,77	1.855,69	2.191,91	1.867,77
s	19,00	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81
s	20,00	1.778,27	1.778,27	1.778,27	1.778,27	1.778,27	1.778,27	1.778,27	1.778,27
s	21,00	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80
n	22,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	23,00	2.394,91	2.038,79	2.394,91	2.394,91	2.038,79	2.038,79	2.394,91	2.038,79
média		1.955,74	1.779,41	1.995,69	1.955,74	1.819,35	1.779,41	1.995,69	1.819,35
desvio		385,41	402,13	377,45	385,41	389,63	402,13	377,45	389,63
CV		20%	23%	19%	20%	21%	23%	19%	21%
Linferior		1.369,02	1.245,58	1.396,98	1.369,02	1.273,55	1.245,58	1.396,98	1.273,55
Lsuperior		2.542,46	2.313,23	2.594,39	2.542,46	2.365,16	2.313,23	2.594,39	2.365,16

1375

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 6, qual seja :

$$\text{COMBINAÇÃO N}^{\circ} 6 = F_o + F_p + F_{loc}$$

Onde :

F_o = fator oferta;

F_p = fator profundidade;

F_{loc} = fator local.

Tal combinação fornece um valor unitário básico de R\$ 1.995,69/m² (HUM MIL NOVECIENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO).



1376

GRAU DE PRECISÃO

III.4.2.1.1 -

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação :

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada :

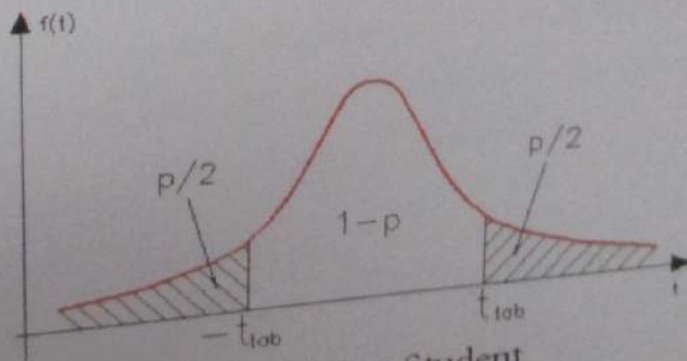


Fig.- Distribuição t-Student.

1327
/

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa),
obtem-se a tabela a seguir :

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	1.995,69
Desvio-Padrão	377,45
Erro-Padrão	126,14
IC(significância=20%)	1869,545 < VUmed < 2121,825
Amplitude do IC	13%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO (a maior precisão possível).

III.4.2.1.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

A seguir tem-se a tabela do GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO alcançado pelos fatores individuais :



1378
/

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

O fator Fo atingiu grau III
O fator Fp atingiu grau II
O fator Floc atingiu grau III
O conjunto de fatores atingiu grau II

Ref.	Vu	Comb 6	FG
1	2.197,25	2.197,25	1,00
2	1.915,50	1.915,50	1,00
3	-	-	-
4	1.615,68	1.669,80	1,03
5	1.617,90	1.763,77	1,09
6	1.533,67	1.533,67	1,00
7	1.516,66	1.516,66	1,00
8	-	-	-
9	2.451,78	2.533,90	1,03
10	-	-	-
11	-	-	-
12	1.373,09	1.488,91	1,08
13	1.561,99	1.561,99	1,00
14	1.800,00	1.860,29	1,03
15	-	-	-
16	2.532,66	2.532,66	1,00
17	2.052,73	2.261,55	1,10
18	2.179,83	2.191,91	1,01
19	2.400,81	2.400,81	1,00
20	1.778,27	1.778,27	1,00
21	2.324,80	2.324,80	1,00
22	-	-	-
23	2.394,91	2.394,91	1,00

1339

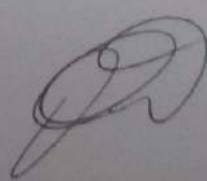
Onde :

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 6 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global.

De todo o exposto, apresenta o signatário a seguir o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente :

$$V_u = R\$ 1.995,69/m^2$$

HUM MIL NOVECIENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E
SESSENTA E NOVE CENTAVOS POR METRO
QUADRADO



III.4.2.1.3 – CAMPO DE ARBITRIO

Segundo dispõe a NBR 14653-2, o campo de arbitrio é o *“intervalo de variação em torno da estimativa pontual adotada na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem desde que justificado pela ausência de características próprias não contempladas no modelo”*.

O campo de arbitrio possui semi-amplitudes diferenciadas em função do tipo de tratamento adotado, sendo que a NBR 14653-2 estabelece 15% para modelos de regressão e 10% para tratamento por fatores.

Já a norma IBAPE/2011 (ANEXO 01), adotada pelo signatário estabelece uma semi-amplitude única de 15%.

Seguindo então a norma IBAPE, o Jurisperito adotará uma semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual, para a definição do campo de arbitrio.

O conceito de campo de arbitrio pode ser utilizado quando o imóvel avaliando possui alguma característica particular não contemplada nos elementos da amostra.

No caso em tela, a área expropriada apresenta a seguinte característica pertinente à aplicação do campo de arbitrio :

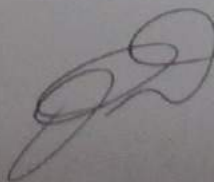
13/11

01 - Situa-se em zona de comércio intenso, característica não observada na amostra imobiliária eleita, embora vir a mesma composta por elementos coletados em vias públicas situadas na mesma região econômica do avaliando.

Isto posto, elege o Jurisperito como aplicável ao presente caso, o limite máximo do campo de arbítrio, fixando-se o valor unitário da área erradicada conforme segue :

$$q = R\$ 2.295,00/m^2$$

**DOIS MIL DUZENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS POR METRO
QUADRADO**



1382
 1408

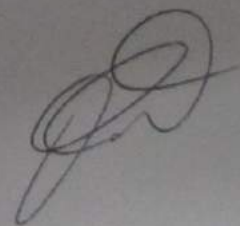
III.4.2.2-

VALOR DO TERRENO

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		241,50
VU Homogeneizado		2295
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10,2	1,153256825	305,8523747
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
23,67647059	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
7ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		2.600,58
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		628.040,00

VT = RS 628.040,00

SEISCENTOS E VINTE E OITO MIL E QUARENTA REAIS



III.4.3 -

VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" (ANEXO 02), caracterizando a construção como "ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES (sem elevador)", termo médio, com idade aparente estimada em 20 (vinte) anos e necessitando reparos de simples a importantes.

Tem-se então a seguinte expressão apuradora :

$$VB = SC \times 1,206 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde :

VB = Valor das benfeitorias = ?

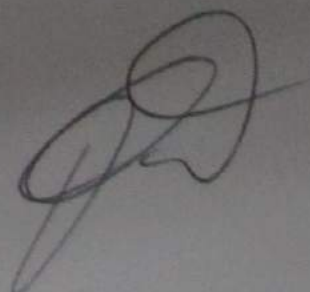
Sc = Área edificada = 65,00 m²;

R8N = Valor unitário de edificações - SINDUSCON - publicado pela revista "A Construção São Paulo", estimado para Julho/2015 = R\$ 1.200,00/m²;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo dotado = 0,20;

K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 02 do estudo adotado = 0,593.

Logo :



1408

1383

$$VB = 65,00 \text{ m}^2 \times 1,206 \times \text{R\$ } 1.200,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,593 \times (1 - 0,20)]$$

$$VB = \text{R\$ } 63.439,00$$

SESSENTA E TRÊS MIL QUATROCENTOS E TRINTA E
NOVE REAIS

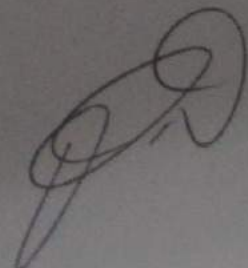
III.4.4 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias nele erigidas, a saber :

$$VI = \text{R\$ } 628.040,00 + \text{R\$ } 63.439,00$$

$$VI = \text{R\$ } 691.479,00$$

SEISCENTOS E NOVENTA E HUM MIL
QUATROCENTOS E SETENTA E NOVE REAIS



1384

140

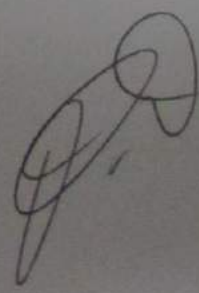
CAPÍTULO IV

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITO NA AVENIDA RUI
BARBOSA, Nº 2.711/2.713 – MATRÍCULAS Nº 48547/48548 –
C.R.I. DE BARUERI

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel em comento, quando então buscou observar o dimensionamento do mesmo, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da lide.

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria, não sendo objeto da prova pericial a aferição do dimensionamento do bem avaliando, haja vista ser serviço terceirizado e de custo significativo.

Todas as áreas consideradas na avaliação serão pinçadas dos documentos existentes nos autos ou, quando inexistentes, colhidas em vistoria.



1385

140

IV.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem identificado nos autos como situado na Av. Rui Barbosa, nº 2.711/2.713 (Lotes 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12 – Quadra 3 0- Bloco B), Vila Terezinha, região central do Município de Carapicuíba, tudo conforme configurado na reprodução parcial de foto aérea da região a seguir apresentada :



13886

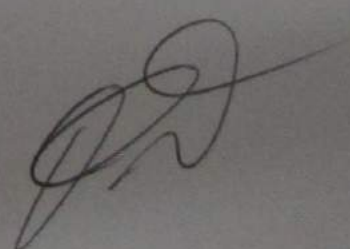
140

IV.2 -

DESCRIÇÃO

O imóvel avaliando vem constituído por um lote de terreno de centro de quadra e aparentemente seco e firme, abrangendo uma área de 266,00 m² e entestando por 14,00 m para via pública.

Encontra-se edificada no terreno uma construção com características comerciais/residenciais com 591,30 m², sendo que os detalhes de acabamento e conservação melhor poderão ser observados no relatório fotográfico em tópico seguinte.



1387

140

IV.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 : Eis o imóvel avaliando sito na Av. Rui Barbosa, nº 2.711/2.713.

1388

140



FOTOS 02/03 : Vistas do imóvel vistoriado.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "F. P. D. A. N.", located at the bottom right of the page.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

408

1389

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



FOTOS 04/06 : Vistas do imóvel vistoriado.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

1336
1408

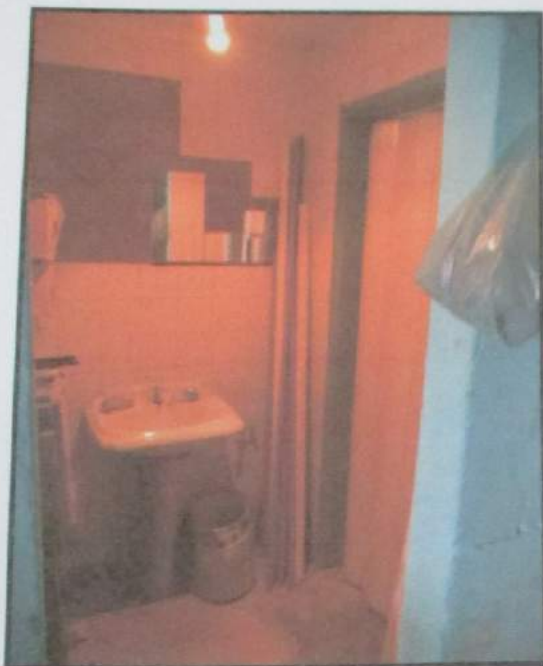


FOTOS 07/08 : Vistas do imóvel vistoriado.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1396

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



FOTOS 09/12 : Vistas do imóvel vistoriado.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://ajud.jus.br/wajp>, informe o processo

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1392

08

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



FOTOS 13/16 : Vistas do imóvel vistoriado.

para jus.br/brasil, informe o processo

1393

108



FOTOS 17/19 : Vistas do imóvel vistoriado.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

15/7

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL fadani@terra.com.br



FOTOS 20/21 : Vistas da via pública e do imóvel vistoriado.

1395

IV.4 -

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.4.1 -

METODOLOGIA

Vide tópico III.4.1 do presente Laudo Pericial.

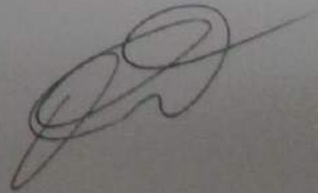
IV.4.2 -

O TERRENO

IV.4.2.1 -

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Vide tópico III.4.2.1.3 do presente Laudo Pericial.



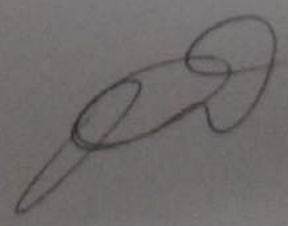
1396

IV.4.2.2- VALOR DO TERRENO

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		266
VU Homogeneizado		2295
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
14	1,228659679	456,332733
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
19	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
7ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		2.751,33
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		731.854,00

VT = R\$ 732.000,00

SETECENTOS E TRINTA E DOIS MIL REAIS



IV.4.3 -

VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" (ANEXO 02), caracterizando a construção como "ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES (sem elevador)", termo médio, com idade aparente estimada em 45 (quarenta e cinco) anos e necessitando reparos de simples a importantes.

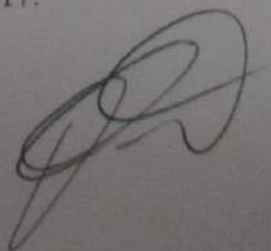
Tem-se então a seguinte expressão apuradora :

$$VB = SC \times 1,206 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde :

- VB = Valor das benfeitorias = ?
Sc = Área edificada = 591,30 m²;
R8N = Valor unitário de edificações - SINDUSCON - publicado pela revista "A Construção São Paulo", estimado para Julho/2015 = R\$ 1.200,00/m²;
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo dotado = 0,20;
K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 02 do estudo adotado = 0,317.

Logo :



DA SILVA BASTOS. Para acessar os arquivos...

1398
OF

$$VB = 591,30 \text{ m}^2 \times 1,206 \times \text{R\$ } 1.200,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,317 \times (1 - 0,20)]$$

$$VB = \text{R\$ } 388.159,00$$

TREZENTOS E OITENTA E OITO MIL CENTO E CINQUENTA E NOVE REAIS

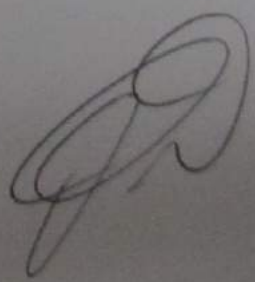
IV.4.4 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias nele erigidas, a saber :

$$VI = \text{R\$ } 732.000,00 + \text{R\$ } 388.159,00$$

$$VI = \text{R\$ } 1.120.159,00$$

HUM MILHÃO CENTO E VINTE MIL CENTO E CINQUENTA E NOVE REAIS



... VA BASTOS. Para acessar os atos processuais, acesse o site <http://trf4.jus.br>, informe o processo

1339

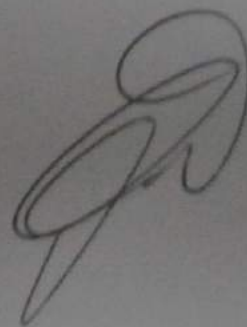
IV.4.4 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias nele erigidas, a saber :

$$VI = R\$ 732.000,00 + R\$ 388.159,00$$

$$VI = R\$ 1.120.159,00$$

HUM MILHÃO CENTO E VINTE MIL CENTO E CINQUENTA E NOVE REAIS



1400
/

IV.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem identificado nos autos como situado na Rua Nilo Peçanha, n.º 30 (Lote 194A – Quadra O), Vila Caldas, região central do Município de Carapicuíba, tudo conforme configurado na reprodução parcial de foto aérea da região a seguir apresentada :



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, below the page number.

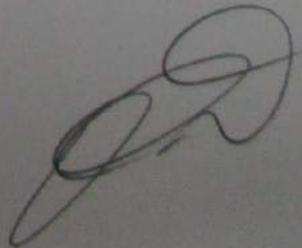
1406
/

V.2 -

DESCRIÇÃO

O imóvel avaliando vem constituído por um lote de terreno de centro de quadra e aparentemente seco e firme, abrangendo uma área de 158,25 m² e entestando por 10,00 m para via pública.

Encontra-se edificada no terreno uma construção com características residenciais com 146,00 m², sendo que os detalhes de acabamento e conservação melhor poderão ser observados no relatório fotográfico em tópico seguinte.



1402

V.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 : Eis o imóvel avaliando sito na Rua Nilo Peçanha, n.º 30.

1403



FOTO 02 : Outra vista do imóvel avaliando sito na Rua Nilo Peçanha, n.º 30.

V.4 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

V.4.1 - METODOLOGIA

Vide tópico III.4.1 do presente Laudo Pericial.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes.

1404

Considerando que quando da vistoria o imóvel encontrava-se fechado, a avaliação será feita com base no tópico 8.4 da **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2011 (ANEXO 01)**, a saber :

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias alípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

V.4.2 -

O TERRENO

V.4.2.1 -

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Vide tópico III.4.2.1 do presente Laudo Pericial.

178
 1905

V.4.2.2-

VALOR DO TERRENO

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		158,25
VU Homogeneizado		2295
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10	1,148698355	296,7551035
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
15,825	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
7ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		2.591,75
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		410.144,00

VT = R\$ 410.144,00

QUATROCENTOS E DEZ MIL CENTO E QUARENTA E

QUATRO REAIS

38
11

1406

V.4.3 -

VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" (ANEXO 02), caracterizando a construção como "CASA PADRÃO MÉDIO", termo médio, com idade aparente estimada em 35 (trinta e cinco) anos e necessitando de reparos simples.

Tem-se então a seguinte expressão apuradora :

$$VB = SC \times 1,386 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde :

- VB = Valor das benfeitorias = ?
- Sc = Área edificada = 146,00 m²;
- R8N = Valor unitário de edificações - SINDUSCON - publicado pela revista "A Construção São Paulo", estimado para Julho/2015 = R\$ 1.200,00/m²;
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo adotado = 0,20;
- K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 02 do estudo adotado = 0,512.

Logo :

Para acessar os autos processuais, acesse o site ajca.jus.br ou ajca.jus.br/ajca, informe o processo nº 1406/11

$$VB = 146,00 \text{ m}^2 \times 1,386 \times \text{R\$ } 1.200,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20)]$$

$$VB = \text{R\$ } 148.027,00$$

CENTO E QUARENTA E OITO MIL E VINTE E SETE
REAIS

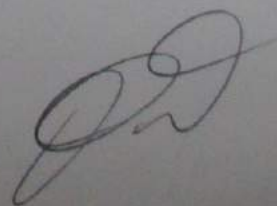
V.4.4 - **VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias nele erigidas, a saber :

$$VI = \text{R\$ } 410.144,00 + \text{R\$ } 148.027,00$$

$$VI = \text{R\$ } 558.171,00$$

QUINHENTOS E CINQUENTA E OITO MIL CENTO
E SETENTA E HUM REAIS



1411

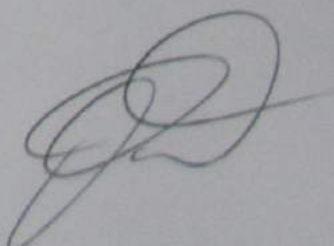
CAPÍTULO VI

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITO NA RODOVIA PRESTES
MAIA, N.º 2.684 – CONDOMÍNIO MORADA DAS
GAROUPAS – ALAMEDA PITANGUEIRAS, S/N.º - SÃO
SEBASTIÃO/SP - MATRÍCULA N.º 23.701 – C.R.I. DE SÃO
SEBASTIÃO

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel em comento, quando então buscou observar o dimensionamento do mesmo, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da lide.

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria, não sendo objeto da prova pericial a aferição do dimensionamento do bem avaliando, haja vista ser serviço terceirizado e de custo significativo.

Todas as áreas consideradas na avaliação serão pinçadas dos documentos existentes nos autos ou, quando inexistentes, colhidas em vistoria.

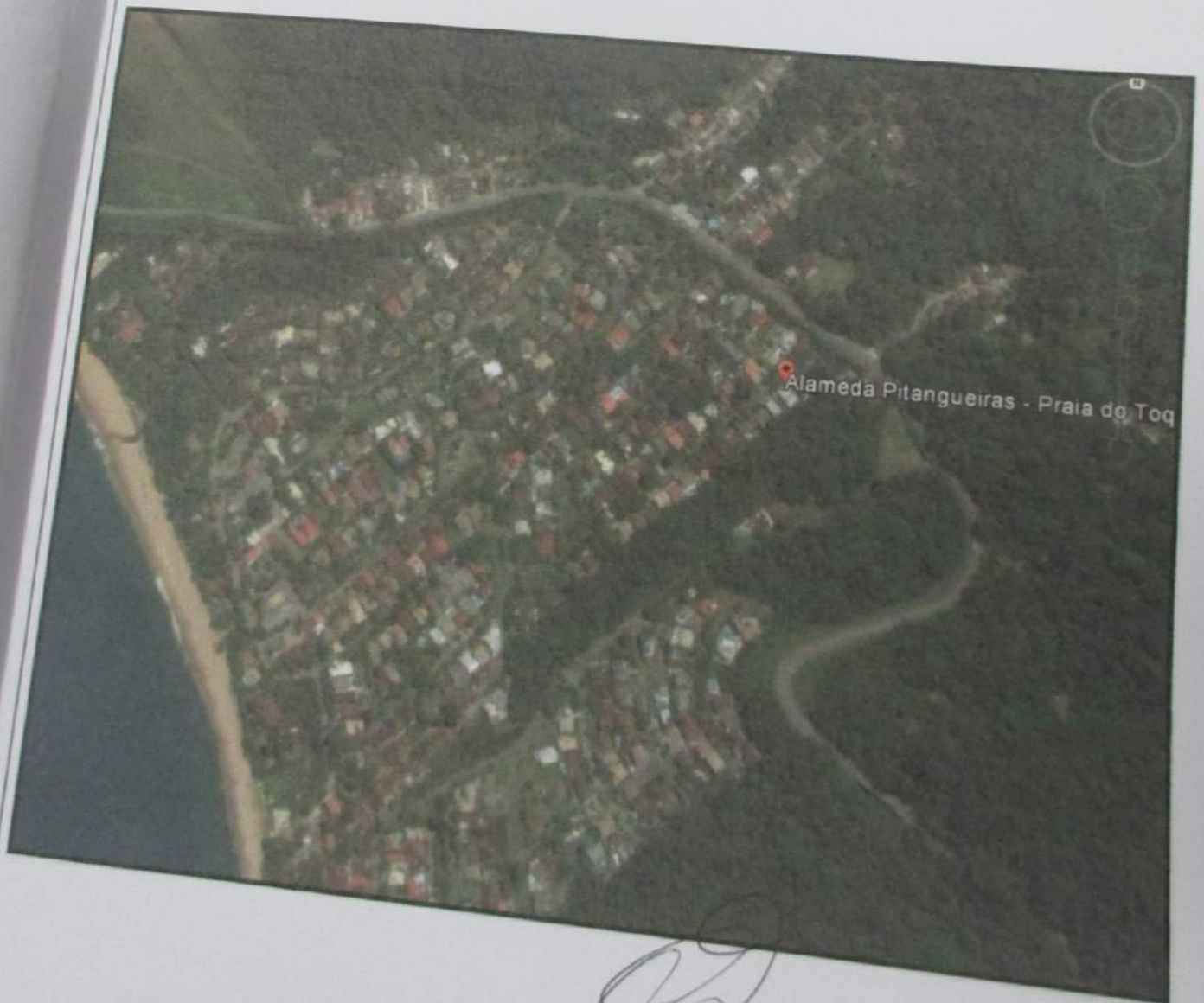


1412

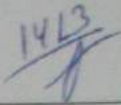
VI.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Alameda Pitangueiras, s/nº, Condomínio Morada das Garoupas, Rodovia Prestes Maia, nº 2.684, Município de São Sebastião, tudo conforme configurado na reprodução parcial de foto aérea a seguir apresentada :



A handwritten signature in black ink, located at the bottom of the page.

1413


VI.2 -

DESCRIÇÃO

O imóvel vem constituído por um lote de terreno sem benfeitorias, de centro de quadra e aparentemente seco e firme, abrangendo uma área de 400,00 m² e entestando por 16,00 m para a via pública.



1424

VI.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 : Eis o Condomínio Morada das Garoupas que abriga o lote avaliando.

1415
f



FOTO 02 : Placa de identificação do Condomínio Morada das Garoupas.



FOTO 03 : Eis o lote avaliando.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

14/6



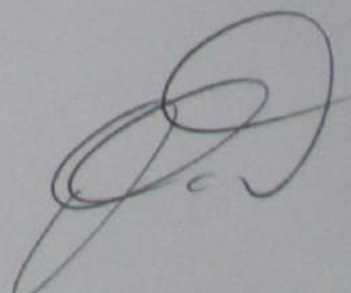
FOTOS 04/05 : Outra vista do lote avaliando.

1417

VI.4 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

VI.4.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel, o Jurisperito se louvará nas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS, bem como na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2011 (ANEXO 01).



VI.4.2 -

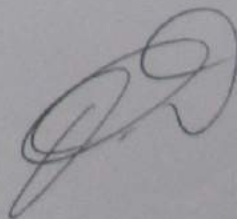
O TERRENO

VI.4.2.1 -

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região de situação do imóvel em comento, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 05 (cinco) elementos em oferta de venda (**ANEXO 01**).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica vigente, com o fito de se apurar :



1919

• **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso) :

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	380.000,00	oferta	0,90	-38.000,00	-0,10	855,00
2,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	1.012,50
3,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	1.012,50
4,00	400.000,00	oferta	0,90	-40.000,00	-0,10	837,21
5,00	400.000,00	oferta	0,90	-40.000,00	-0,10	900,00

• **PROFUNDIDADE** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 10,00 m e 30,00 m;

Expoente Fp = 0,5				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
25,00	1,00	0,00	0,00	855,00
25,00	1,00	0,00	0,00	1.012,50
25,00	1,00	0,00	0,00	1.012,50
26,88	1,00	0,00	0,00	837,21
25,00	1,00	0,00	0,00	900,00

14/10

- **TESTADA** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 5,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 2,50 m e um máximo de 10,00 m, a saber :

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
16,00	1,10	-84,27	-0,10	770,73
16,00	1,10	-99,79	-0,10	912,71
16,00	1,10	-99,79	-0,10	912,71
16,00	1,10	-82,52	-0,10	754,69
16,00	1,10	-88,70	-0,10	811,30

- **LOCAL** : A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade não foi adotada pelo Jurisperito, haja vista que o rol imobiliário, embora não contenha nenhum elemento nas mesmas vias públicas para as quais entesta o avaliando, foi coletado na mesma região geoeconômica, a saber :

Índice Avaliando = 100				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
100,00	1,00	0,00	0,00	855,00
100,00	1,00	0,00	0,00	1.012,50
100,00	1,00	0,00	0,00	1.012,50
100,00	1,00	0,00	0,00	837,21
100,00	1,00	0,00	0,00	900,00

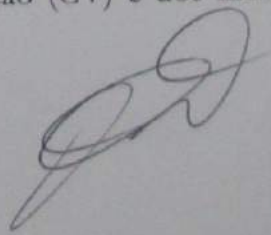
• **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para o mês de Julho/2.015;

• **CONSTRUÇÕES** : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;

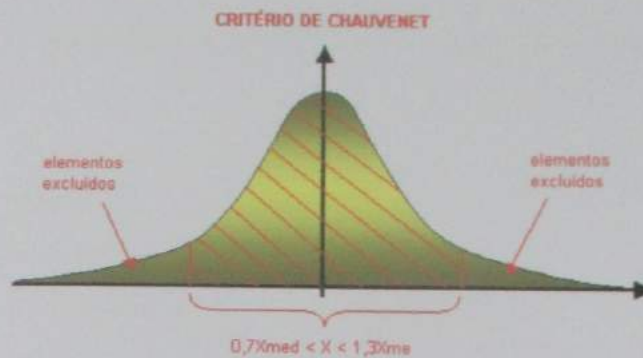
O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas :

Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Floc		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Floc	
Comb 6	Fo	Ep	Floc	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir :



1422



s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1	855,00	770,73	855,00	855,00	770,73	770,73	855,00	770,73
s	2	1.012,50	912,71	1.012,50	1.012,50	912,71	912,71	1.012,50	912,71
s	3	1.012,50	912,71	1.012,50	1.012,50	912,71	912,71	1.012,50	912,71
s	4	837,21	754,69	837,21	837,21	754,69	754,69	837,21	754,69
s	5	900,00	811,30	900,00	900,00	811,30	811,30	900,00	811,30
	média	923,44	832,43	923,44	923,44	832,43	832,43	923,44	832,43
	desvio	84,46	76,13	84,46	84,46	76,13	76,13	84,46	76,13
	CV	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
	Linferior	646,41	582,70	646,41	646,41	582,70	582,70	646,41	582,70
	Lsuperior	1.200,47	1.082,16	1.200,47	1.200,47	1.082,16	1.082,16	1.200,47	1.082,16

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 7, qual seja :

COMBINAÇÃO N° 7 = $F_o + F_f + F_p + F_{loc}$

Onde :

F_o = fator oferta;

F_p = fator profundidade;

F_p = Fator profundidade;

F_{loc} = fator local.

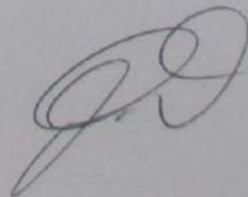
Tal combinação fornece um valor unitário básico de
R\$ 832,43/m² (OITOCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E
QUARENTA E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO).

VI.4.2.1.1 –

GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação :



14/11

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada :

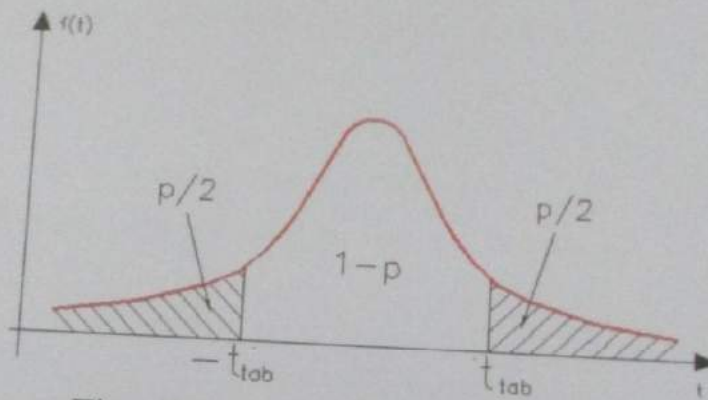


Fig.- Distribuição t-Student.

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir :

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	832,43
Desvio-Padrão	76,13
Erro-Padrão	58,36
IC(significância=20%)	774,0626 < VUmed < 890,7913
Amplitude do IC	14%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

14/05

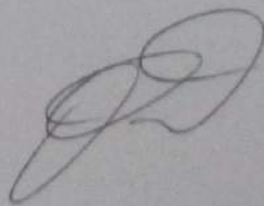
VI.4.2.1.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

A seguir tem-se a tabela do **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** alcançado pelos fatores individuais :

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653	
	O fator F_o atingiu grau III
	O fator F_f atingiu grau III
	O fator F_p atingiu grau III
	O fator F_{loc} atingiu grau III
	O conjunto de fatores atingiu grau III

Ref.	Vu	Comb 7	FG
1	855,00	770,73	0,90
2	1.012,50	912,71	0,90
3	1.012,50	912,71	0,90
4	837,21	754,69	0,90
5	900,00	811,30	0,90



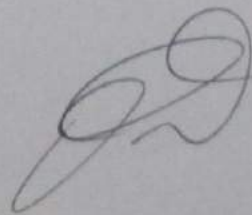
Onde :

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 7 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global.

De todo o exposto, apresenta o signatário a seguir o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente :

$$V_u = R\$ 832,43/m^2$$

OITOCENTOS E TRINTA DOIS REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO



1427

VI.4.2.2- VALOR DO TERRENO

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		400
VU Homogeneizado		832,4269409
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
16	1,098560543	82,04445156
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
25	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		914,47
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		365.788,56

VT = R\$ 365.789,00

TREZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL SETECENTOS E OITENTA E NOVE REAIS

1427

VI.4.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS

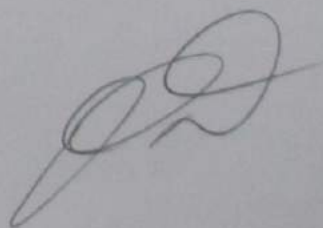
Não existem benfeitorias erigidas no lote.

VI.4.4 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado tão somente pelo valor do terreno, a saber :

VT = R\$ 365.789,00

TREZENTOS E SESENTA E CINCO MIL
SETECENTOS E OITENTA E NOVE REAIS



1428

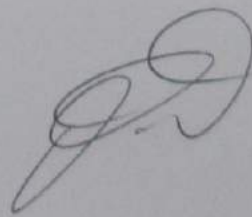
CAPÍTULO VII

AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 207 DO EDIFÍCIO
BOURBON (FLAT) – CONDOMÍNIO SOL ALPHAVILLE –
RUA CAUAXI, Nº 223, BARUERI/SP – MATRÍCULA Nº 5.731
DO C.R.I. DE BARUERI

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel em comento, quando então buscou observar o dimensionamento do mesmo, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da lide.

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria, não sendo objeto da prova pericial a aferição do dimensionamento do bem avaliando, haja vista ser serviço terceirizado e de custo significativo.

Todas as áreas consideradas na avaliação serão pinçadas dos documentos existentes nos autos ou, quando inexistentes, colhidas em vistoria.



1429

VII.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem representado pelo apartamento n.º 207 do Edifício Bourbon (flat), parte do Condomínio Edifício Sol Alphaville, sito na Avenida Cauaxi, n.º 223, Barueri/SP, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea a seguir apresentada :



1430

VII.2 - DESCRIÇÃO

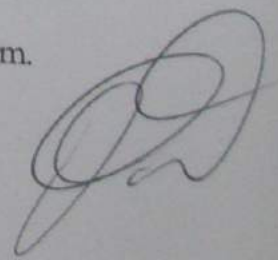
VII.2.1 - O EDIFÍCIO

O Edifício Bourbon (flat) que abriga a unidade avalianda, conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" vem identificado como de padrão "MÉDIO", apresentando uma idade aparente de 15 (quinze) anos e possuindo todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie.

VII.2.2 - A UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda apresenta dormitório e banheiro, abrangendo uma área de 38,82 m².

A unidade avalianda possui 01 vaga em garagem.



1431

VII.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Eis o edifício que abriga a unidade avalianda.

1432



FOTO 02 : Vista da via pública e da entrada do Edifício Bourbon.



FOTOS 03/04 : Identificação do empreendimento.

1433



FOTOS 05/06 : Vistas internas da unidade avalianda.

1434

Z ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



FOTOS 07/08 : Vistas internas da unidade avalianda.

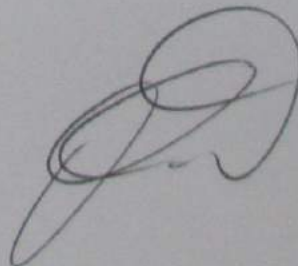
1435

VII.4- APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel avaliando, o Jurisperito se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, onde foram analisados dados de 14 (quatorze) elementos (**ANEXO 04**).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar:

- **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):
- **VALOR M2** : Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;



1435

VII.4-

APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel avaliando, o Jurisperito se fundamentará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 14 (quatorze) elementos (ANEXO 04).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar:

• FATOR FONTE : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

• VALOR M2 : Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;



1936

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para Julho/2015;
- COMPARATIVO CONCLUSO: Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Tem-se então como valor unitário básico de unidades autônomas na região enfocada, a saber:

$$q = R\$ 7.873,00/m^2$$

SETE MIL OITOCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS POR METRO QUADRADO



1437

VII.5 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

O valor da unidade avalianda (com 01 vaga em garagem) será obtido de acordo com a seguinte expressão :

$$Vu = Su \times q$$

Onde :

Vu = Valor da unidade = ?

Su = Área privativa da unidade = 38,82 m²;

q = Valor unitário básico = R\$ 7.873,00/m²;

Logo :

$$Vu = 38,82 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.873,00/\text{m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 305.630,00$$

**TREZENTOS E CINCO MIL SEISCENTOS E TRINTA
REAIS**

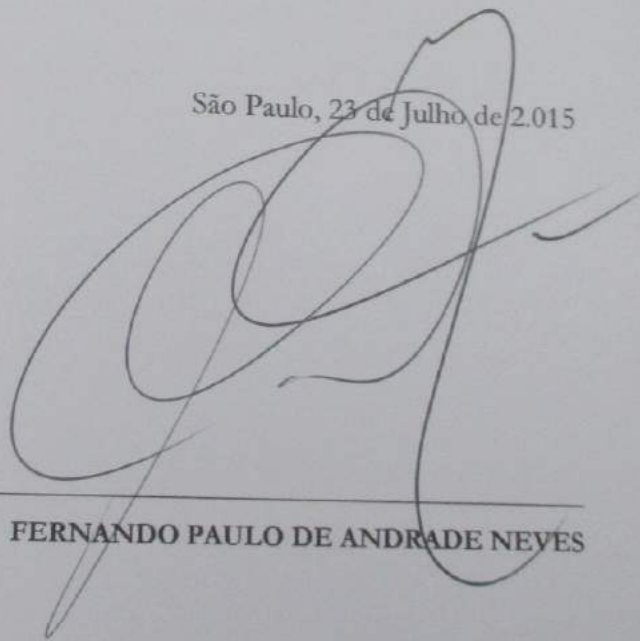


1438

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 126 (cento e vinte e seis) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **04 ANEXOS**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 23 de Julho de 2015



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

1498
F

ANEXO 03

PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA
APURAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DE
TERRENO SITUADO NO
CONDOMÍNIO MORADA DAS
GAROUPAS – ALAMEDA
PITANGUEIRAS, S/Nº - SÃO
SEBASTIÃO/SP - MATRÍCULA Nº
23.701 – C.R.I. DE SÃO SEBASTIÃO

ELEMENTO : 1

1493

Alameda Pitangueiras, s/n°
 Idade: de Sebastião Bairro: Toque Pequeno
 Lote: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Sr. reinaldo No local
 Informante: Sr. reinaldo Tipo: oferta
 Telefone: 012-38049336 Data: 20/07/2015

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 400,0
 Área Principal (m²): 16,0
 Área Secundária (m²): -
 Unidade Equivalente (m): 25,00
 Topografia: terreno plano
 Situação do terreno: seco

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	medio	3
lc =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
H82N:		

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade: urbana
 Pólo de influência: direta
 Obs:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:
 Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR DO TERRENO

R\$ 380.000,00

VALOR TOTAL

R\$ 380.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 950,00 /m²

ELEMENTO : 2

Alameda Suburba, s/nº
 Bairro: Toque Pequeno
 Quadra : 100 IF : 100
 Endereço: do Sebastião
 Cidade: 100
 Subur :

Oferente: No local
 Informante: Sr. rainaldo Tipo: oferta
 Telefone: 912-38649336 Data: 20/07/2015

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²)	400,0
Área Principal (m)	16,0
Área Secundária (m)	-
Área Equivalente (m)	25,00
Topografia	terreno plano
Umidade do terreno	seco

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação	médio	3
Termo	%vida:	0
ic =	R = nd	
K = 0,000	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		0
H82N:		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00

VALOR DO TERRENO
 R\$ 450.000,00

VALOR TOTAL à vista
 R\$ 450.000,00

VALOR UNITÁRIO
 R\$ 1.125,00 /m²

ELEMENTO : 3

Alameda, Guanabara, AMC
 Bairro: Toque Pequeno
 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante:
 Informante: Sr. Ronaldo Tipo: oferta
 Telefone: 012-39549336 Data: 20/07/2015

DADOS DO ELEMENTO

Área (m²): 400,0
 Principal (m): 16,0
 Secundária (m):
 Idade Equivalente (m): 25,00
 Situação do terreno: terreno plano
 Umidade do terreno: seco

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
IC =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
	Foc:	0
Índice de ponderação do padrão:		0
H82N:		

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR TOTAL

R\$ 450.000,00

à vista

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 2ª zona
 Uso predominante na região: urbana
 Acessibilidade:
 Pólo de influência: direta

Obs:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lizo:	<input checked="" type="checkbox"/>

Benefícios Diversos/Culturais:

VALOR DO TERRENO

R\$ 450.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 1.125,00 /m²

1504

ELEMENTO : 4

1502
7

Endereço: Alameda Pitarqueiras, 307	Ofertante:
Distrito: São Sebastião	Informante: Sr. Ronaldo
Bairro: Toque Pequeno	Telefone: 012-38649336
Quadra: 100	IF: 100
	Data: 22/07/2015

DADOS DO ELEMENTO	
Área total (m²)	430,0
Área útil (m²)	18,0
Área principal (m)	-
Área secundária (m)	26,58
Área equivalente (m)	terreno plano
Topografia	seco
Condição do terreno	

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	
Obs:	

EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação	médio	3
Termo	%vida	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
H82N:		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp: <input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Benefícios Diversos/Culturas:	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00

VALOR DO TERRENO
R\$ 400.000,00

VALOR TOTAL à vista
R\$ 400.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 930,23 /m²

ELEMENTO : 5

Alameda Pitandueiras, 502
 Endereço: Baixo: Toque Pequeno
 Cidade: 190 Quadra : 100 IF : 100
 Bairro:

Ofertante: Fm local
 Informante: Sr. reinaldo Tipo: oferta
 Telefone: 012-38549336 Data: 20/07/2016

DADOS DO ELEMENTO		
Área Total (m²)		400,0
Área Principal (m²)		16,0
Área Secundária (m²)		-
Área Equivalente (m²)	terreno plano	25,00
Topografia		seco
Condicionante do terreno		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
%vida:		0
ic =	R = nd	
K = 0,000	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		0
H82N:		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
VALOR TOTAL		
R\$ 400.000,00		

DADOS DO LOCAL	
Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	
Obs:	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Benefícios Diversos/Culturais:	
VALOR DO TERRENO	
R\$ 400.000,00	
VALOR UNITÁRIO	
R\$ 1.000,00 /m²	

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1504
RUA LUZANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fndarid@terra.com.br

ANEXO 04

PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA
APURAÇÃO DE UNIDADES
AUTÔNOMAS SITUADAS NO
EDIFÍCIO BOURBON (FLAT) -
CONDOMÍNIO SOL ALPHAVILLE -
RUA CAUAXI, N.º 223, BARUERI/SP -
MATRÍCULA N.º 5.731 DO C.R.I. DE
BARUERI

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1505
LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 01

LOCAL : Alameda Cauaxi, n.º 223 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 01º andar
ÁREA : 38,82 m²
VALOR : R\$ 336.000,00
INFORMANTE : Sra. Julia – Tel. 96798-9009

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = \frac{\text{R\$ } 336.000,00 \times 0,90}{38,82 \text{ m}^2}$$

$$q1 = \text{R\$ } 7.790,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 02

LOCAL : Alameda Cauaxi, n.º 223 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 04º andar
ÁREA : 38,82 m²
VALOR : R\$ 348.400,00
INFORMANTE : Sra. Julia – Tel. 96798-9009

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = \frac{\text{R\$ } 348.400,00 \times 0,90}{38,82 \text{ m}^2}$$

$$q2 = \text{R\$ } 8.077,00/\text{m}^2$$

1506

ELEMENTO 03

LOCAL : Alameda Cauaxi, n.º 223 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 17.º andar
ÁREA : 38,82 m²
VALOR : R\$ 360.000,00
INFORMANTE : Sra. Lilian - Tel. 3885-0846

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q3 = \frac{\text{R\$ } 360.000,00 \times 0,90}{38,82 \text{ m}^2}$$

$$q3 = \text{R\$ } 8.346,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 04

LOCAL : Alameda Cauaxi, n.º 223 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 18.º andar
ÁREA : 38,82 m²
VALOR : R\$ 346.400,00
INFORMANTE : Sra. Julia - Tel. 96798-9009

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q4 = \frac{\text{R\$ } 346.400,00 \times 0,90}{38,82 \text{ m}^2}$$

$$q4 = \text{R\$ } 8.031,00/\text{m}^2$$

ISO 7

ELEMENTO 05

LOCAL : Alameda Cauaxi, nº 223 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 07º andar
ÁREA : 38,82 m²
VALOR : R\$ 285.000,00
INFORMANTE : Sra. Leila - Tel. 96366-7430

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q5 = \frac{R\$ 285.000,00 \times 0,90}{38,82 \text{ m}^2}$$

$$q5 = R\$ 6.607,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 06

LOCAL : Alameda Cauaxi, nº 223 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 08º andar
ÁREA : 38,82 m²
VALOR : R\$ 310.000,00
INFORMANTE : Sra. Leila - Tel. 96366-7430

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q6 = \frac{R\$ 310.000,00 \times 0,90}{38,82 \text{ m}^2}$$

$$q6 = R\$ 7.187,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

RUZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@serra.com.br

ISO 9001

ELEMENTO 07

LOCAL : Alameda Cauaxi, n.º 223 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 12.º andar
ÁREA : 38,82 m²
VALOR : R\$ 300.000,00
INFORMANTE : Sra. Leila - Tel. 96366-7430

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q7 = \frac{\text{R\$ } 300.000,00 \times 0,90}{38,82 \text{ m}^2}$$

$$q7 = \text{R\$ } 6.955,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 08

LOCAL : Alameda Cauaxi, n.º 223 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 14.º andar
ÁREA : 38,82 m²
VALOR : R\$ 340.000,00
INFORMANTE : Sra. Edna - Tel. 2359-4578

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q8 = \frac{\text{R\$ } 340.000,00 \times 0,90}{38,82 \text{ m}^2}$$

$$q8 = \text{R\$ } 7.883,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1509

RUA LUÍZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

ELEMENTO 09

LOCAL : Alameda Cauaxi, n.º 223 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 16º andar
ÁREA : 38,82 m²
VALOR : R\$ 340.400,00
INFORMANTE : Sra. Edna - Tel. 2359-4578

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q^9 = \frac{\text{R\$ } 340.400,00 \times 0,90}{38,82 \text{ m}^2}$$

$$q^9 = \text{R\$ } 7.892,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 10

LOCAL : Alameda Itapeçuru, n.º 584 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 07º andar
ÁREA : 34,00 m²
VALOR : R\$ 297.000,00
INFORMANTE : Sr. Cristiano - Tel. 5051-0774

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q^{10} = \frac{\text{R\$ } 297.000,00 \times 0,90}{34,00 \text{ m}^2}$$

$$q^{10} = \text{R\$ } 7.862,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

LUÍZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

1510

ELEMENTO 11

LOCAL : Alameda Itapeçuru, n.º 584 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 10º andar
ÁREA : 34,00 m²
VALOR : R\$ 297.400,00
INFORMANTE : Sr. Cristiano – Tel. 5051-0774

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q11 = \frac{R\$ 297.400,00 \times 0,90}{34,00 \text{ m}^2}$$

$$q11 = R\$ 7.872,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 12

LOCAL : Alameda Mamoré, n.º 333 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 10º andar
ÁREA : 35,00 m²
VALOR : R\$ 320.000,00
INFORMANTE : Sra. Lilian – Tel. 3885-0846

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q12 = \frac{R\$ 320.000,00 \times 0,90}{35,00 \text{ m}^2}$$

$$q12 = R\$ 8.229,00/\text{m}^2$$

1530

ELEMENTO 13

LOCAL : Alameda Mamoré, n.º 333 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 17º andar
ÁREA : 35,00 m²
VALOR : R\$ 320.400,00
INFORMANTE : Sra. Lilian – Tel. 3885-0846

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{13} = \frac{\text{R\$ } 320.400,00 \times 0,90}{35,00 \text{ m}^2}$$

$$q_{13} = \text{R\$ } 8.239,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 14

LOCAL : Alameda Mamoré, n.º 809 (Flat)
OFERTA : Apartamento no 10º andar
ÁREA : 35,00 m²
VALOR : R\$ 360.000,00
INFORMANTE : Sra. Marli – Tel. 5082-4419

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{14} = \frac{\text{R\$ } 360.000,00 \times 0,90}{35,00 \text{ m}^2}$$

$$q_{14} = \text{R\$ } 9.257,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1521
J

UIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: ffladani@terra.com.br

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto :

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m²)</u>
01	7.790,00
02	8.077,00
03	8.346,00
04	8.031,00
05	6.607,00
06	7.187,00
07	6.955,00
08	7.883,00
09	7.892,00
10	7.862,00
11	7.872,00
12	8.229,00
13	8.239,00
14	9.257,00
TOTAL.....	110.227,00

O signatário calcula :

A) MÉDIA GERAL : R\$ 110.227,00/14 = R\$ 7.873,00/m²;

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

15/11/17

LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

B) **FAIXA DE VALOR** : Variação de 30% da média geral.

mínimo : R\$ 7.873,00 x 0,70 = R\$ 5.511,00/m²

máximo : R\$ 7.873,00 x 1,30 = R\$ 10.235,00/m²

C) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por se afastarem da faixa supra

Não há.

D) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO**

$$q = \text{R\$ } 7.873,00/\text{m}^2$$

SETE MIL OITOCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS POR METRO QUADRADO

1330
7

PROCESSO Nº. 0005508-37.2000.8.26.0127

SANDRA LUCIA DO NASCIMENTO PAULO, já qualificada nos autos em epígrafe
move ESPÓLIO DE MARIA CAMBAÚVA DOS SANTOS, representado na pessoa de AURORA DOS
SANTOS DI GRAZIA, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência IMPUGNAR a avaliação do Sr.
quanto ao imóvel descrito às fls. 1315/1330, diante das razões a seguir.

IMÓVEL PERICIADO.



127 FOLIA 15.00071.026-3 241015 1343 154

Dr. Fernando Kendi Tateno
OAB-SP 285.145

1683
J

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DE
CARAPICUIBA/SP

Ref. : Autos n. 0005508-37.2000.8.26.0217

137 FCSV.16.0000140.2 215514 1337 004

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES,
Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D, Perito
Judicial louvado nos autos da Ação de Cumprimento De Sentença requerida por
MARIA CAMBAUVA DOS SANTOS contra ROSE MARY ARCAS
MARTINS E OUTROS, em atenção ao R. Comando de fls. 1.673, vem, mui
respeitosamente, apresentar à V. Exa. os seguintes

ESCLARECIMENTOS

São Paulo, 30 de Maio de 2016

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

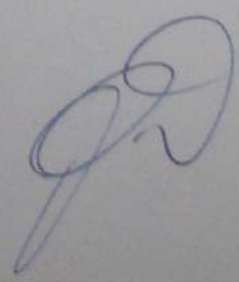
1684


ESCLARECIMENTOS

I- PRELIMINARES

O Jurisperito ofereceu o Laudo Pericial de fls. 1.312/1.522, sendo que a Requerida **SANDRA LUCIA DO NASCIMENTO PAULO** manifesta-se de forma divergente conforme o petítório de fls. 1.555/1.580 e documentos que o acompanham às fls. 1.581/1.645.

Pelo R. Comando de fls. 1.673 a **E. JULGADORA** determina que o Jurisperito preste esclarecimentos.



II -

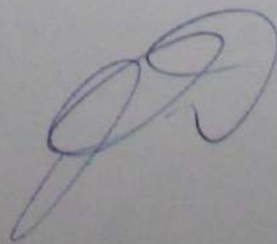
A ALEGAÇÃO DA REQUERIDA

Aponta a Requerida que o Laudo Pericial da lavra do Jurisperito objetivou a avaliação de diversos imóveis, sendo que o valor atribuído para o sítio na Av. Rui Barbosa, nº 250 estaria equivocado.

Afirma corretamente a Requerida que para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que refletisse a realidade imobiliária da região de situação do imóvel em comento, o signatário elegeu os ditames preconizados pelo MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde analisou dados de 23 (vinte e três) elementos em oferta de venda.

No entanto, aponta a Requerida que dos 23 (vinte e três) elementos adotados pelo Jurisperito na avaliação, somente os de nº 9, nº 11, nº 12, nº 15, nº 16, nº 17, nº 18, nº 19, nº 21 e nº 23 seriam válidos, isto por guardarem semelhança (região, localização, etc.) com o avaliando.

Entende então que a avaliação deveria considerar nos cálculos tão somente tais elementos comparativos.



1686
J

III -

ESCLARECE O JURISPERITO

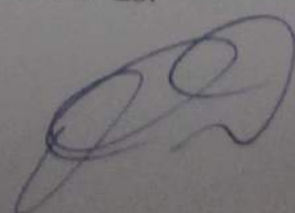
Razão não assiste à Requerida, pois sua afirmação carece de fundamentação de ordem técnica, como restará comprovado pelo signatário.

Em primeiro lugar esclarece o Jurisperito que a pesquisa imobiliária guerreada pela Requerida foi utilizada para a avaliação dos seguintes imóveis:

- Av. Rui Barbosa, n.º 250/254;
- Av. Rui Barbosa, n.º 2.711/2.713;
- Rua Nilo Peçanha, n.º 30.

Ora, bastante cômodo o entendimento "técnico" da Requerida, pois se discorda da avaliação do imóvel sito Av. Rui Barbosa, n.º 250/254 ao alegar que foram utilizados elementos comparativos equivocados, deveria, por coerência, manter tal entendimento divergente para que fosse igualmente corrigida a apuração do valor dos imóveis situados na Av. Rui Barbosa, n.º 2.711/2.713 e Rua Nilo Peçanha, n.º 30.

O signatário apresentará a seguir uma nova apuração do valor do imóvel sito na Av. Rui Barbosa, n.º 250/254, acatando a "sugestão" da Requerida para que sejam adotados tão somente os elementos comparativos de n.º 9, n.º 11, n.º 12, n.º 15, n.º 16, n.º 17, n.º 18, n.º 19, n.º 21 e n.º 23.



1687
/

**APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL SITO NA AVENIDA
RUI BARBOSA, Nº 250/254 CONSIDERANDO NOS
CÁLCULOS TÃO SOMENTE OS ELEMENTOS
COMPARATIVOS ENTENDIDOS PELA REQUERIDA
COMO CORRETOS**

Para a fixação do valor unitário de terreno, foram analisados tão somente os elementos comparativos entendidos como corretos pela Requerida, e por ela identificados como nº 9, nº 11, nº 12, nº 15, nº 16, nº 17, nº 18, nº 19, nº 21 e nº 23, todos pinçados do rol com 23 (vinte e três) amostras utilizadas pelo Jurisperito no Laudo Pericial.

O "novo" rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica vigente, e adotados no Laudo Pericial, com o fito de se apurar :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1688

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

• **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso) :

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	350.000,00	oferta	0,90	-35.000,00	-0,10	2.197,25
2,00	320.000,00	oferta	0,90	-32.000,00	-0,10	1.915,50
3,00	500.000,00	oferta	0,90	-50.000,00	-0,10	957,18
4,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	1.615,68
5,00	480.000,00	oferta	0,90	-48.000,00	-0,10	1.617,90
6,00	400.000,00	oferta	0,90	-40.000,00	-0,10	1.533,67
7,00	400.000,00	oferta	0,90	-40.000,00	-0,10	1.516,66
8,00	300.000,00	oferta	0,90	-30.000,00	-0,10	1.155,39
9,00	1.800.000,00	oferta	0,90	-180.000,00	-0,10	2.451,78
10,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	1.008,37
11,00	1.300.000,00	oferta	0,90	-130.000,00	-0,10	3.887,73
12,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	1.373,09
13,00	680.000,00	oferta	0,90	-68.000,00	-0,10	1.561,99
14,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	1.800,00
15,00	2.300.000,00	oferta	0,90	-230.000,00	-0,10	3.388,99
16,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	2.532,66
17,00	3.200.000,00	oferta	0,90	-320.000,00	-0,10	2.052,73
18,00	7.700.000,00	oferta	0,90	-770.000,00	-0,10	2.179,83
19,00	320.000,00	oferta	0,90	-32.000,00	-0,10	2.400,81
20,00	300.000,00	oferta	0,90	-30.000,00	-0,10	1.778,27
21,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	2.324,80
22,00	1.000.000,00	oferta	0,90	-100.000,00	-0,10	1.358,99
23,00	1.300.000,00	oferta	0,90	-130.000,00	-0,10	2.394,91

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1683/8

LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

• **PROFUNDIDADE** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 10,00 m e 30,00 m;

Expoente $F_p = 0,5$				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
25,00	1,00	0,00	0,00	2.197,25
25,00	1,00	0,00	0,00	1.915,50
30,00	1,00	0,00	0,00	957,18
40,00	0,97	54,12	0,03	1.669,80
50,00	0,91	145,87	0,09	1.763,77
21,43	1,00	0,00	0,00	1.533,67
21,43	1,00	0,00	0,00	1.516,66
28,00	1,00	0,00	0,00	1.155,39
40,00	0,97	82,12	0,03	2.533,90
32,00	1,00	2,00	0,00	1.010,38
33,00	1,00	16,45	0,00	3.904,17
49,00	0,92	115,82	0,08	1.488,91
26,85	1,00	0,00	0,00	1.561,99
40,00	0,97	60,29	0,03	1.860,29
33,30	0,99	17,08	0,01	3.406,07
25,00	1,00	0,00	0,00	2.532,66
52,00	0,90	208,82	0,10	2.261,55
33,48	0,99	12,08	0,01	2.191,91
18,00	1,00	0,00	0,00	2.400,81
25,00	1,00	0,00	0,00	1.778,27
24,00	1,00	0,00	0,00	2.324,80
28,00	1,00	0,00	0,00	1.358,99
25,00	1,00	0,00	0,00	2.394,91

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 72230

1630

LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

• **TESTADA** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 5,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 2,50 m e um máximo de 10,00 m, a saber :

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
5,00	1,00	0,00	0,00	2.197,25
5,00	1,00	0,00	0,00	1.915,50
15,00	1,15	-142,33	-0,15	814,85
10,00	1,15	-240,25	-0,15	1.375,43
5,00	1,00	0,00	0,00	1.617,90
10,50	1,15	-228,05	-0,15	1.305,62
10,50	1,15	-225,52	-0,15	1.291,14
8,00	1,10	-113,88	-0,10	1.041,51
15,00	1,15	-364,58	-0,15	2.087,21
5,00	1,00	0,00	0,00	1.008,37
8,00	1,10	-383,18	-0,10	3.504,55
10,00	1,15	-204,18	-0,15	1.168,91
13,00	1,15	-232,26	-0,15	1.329,72
10,00	1,15	-267,66	-0,15	1.532,34
10,00	1,15	-503,94	-0,15	2.885,05
8,00	1,10	-249,62	-0,10	2.283,04
10,00	1,15	-305,24	-0,15	1.747,49
44,00	1,15	-324,14	-0,15	1.855,69
5,00	1,00	0,00	0,00	2.400,81
5,00	1,00	0,00	0,00	1.778,27
5,00	1,00	0,00	0,00	2.324,80
16,00	1,15	-202,08	-0,15	1.156,91
10,00	1,15	-356,12	-0,15	2.038,79

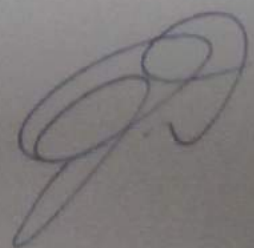
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72239

1631

8 LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

• **LOCAL** : A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade não foi adotada pelo Jurisperito, haja vista que o rol imobiliário, embora não contenha nenhum elemento nas mesmas vias públicas para as quais entesta o avaliando, foi coletado na mesma região geoeconômica, a saber :

Índice Avaliando = 100				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
100,00	1,00	0,00	0,00	2.197,25
100,00	1,00	0,00	0,00	1.915,50
100,00	1,00	0,00	0,00	957,18
100,00	1,00	0,00	0,00	1.615,68
100,00	1,00	0,00	0,00	1.617,90
100,00	1,00	0,00	0,00	1.533,67
100,00	1,00	0,00	0,00	1.516,66
100,00	1,00	0,00	0,00	1.155,39
100,00	1,00	0,00	0,00	2.451,78
100,00	1,00	0,00	0,00	1.008,37
100,00	1,00	0,00	0,00	3.887,73
100,00	1,00	0,00	0,00	1.373,09
100,00	1,00	0,00	0,00	1.561,99
100,00	1,00	0,00	0,00	1.800,00
100,00	1,00	0,00	0,00	3.388,99
100,00	1,00	0,00	0,00	2.532,66
100,00	1,00	0,00	0,00	2.052,73
100,00	1,00	0,00	0,00	2.179,83
100,00	1,00	0,00	0,00	2.400,81
100,00	1,00	0,00	0,00	1.778,27
100,00	1,00	0,00	0,00	2.324,80
100,00	1,00	0,00	0,00	1.358,99
100,00	1,00	0,00	0,00	2.394,91



1692

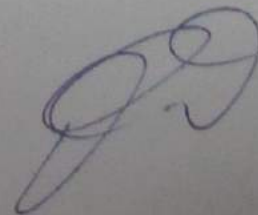
• **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para o mês de Julho/2.015;

• **CONSTRUÇÕES** : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;

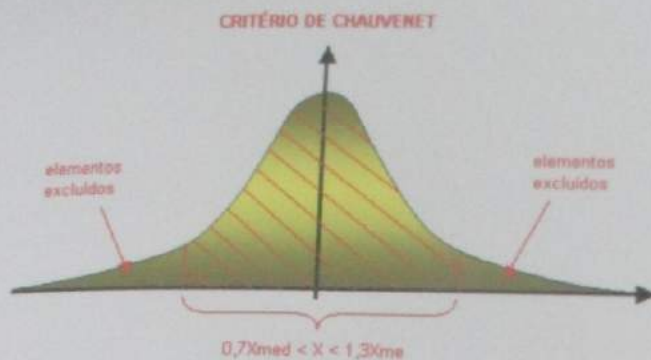
O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas :

Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Floc		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Floc	
Comb 6	Fo	Fp	Floc	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir :



1693



s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
n	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	3,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	4,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	5,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	6,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	7,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	8,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	9,00	2.451,78	2.087,21	2.533,90	2.451,78	2.169,33	2.087,21	2.533,90	2.169,33
n	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	11,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	13,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	14,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	15,00	3.388,99	2.885,05	3.406,07	3.388,99	2.902,13	2.885,05	3.406,07	2.902,13
s	16,00	2.532,66	2.283,04	2.532,66	2.532,66	2.283,04	2.283,04	2.532,66	2.283,04
s	17,00	2.052,73	1.747,49	2.261,55	2.052,73	1.956,31	1.747,49	2.261,55	1.956,31
s	18,00	2.179,83	1.855,69	2.191,91	2.179,83	1.867,77	1.855,69	2.191,91	1.867,77
s	19,00	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81	2.400,81
n	20,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	21,00	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80	2.324,80
n	22,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	23,00	2.394,91	2.038,79	2.394,91	2.394,91	2.038,79	2.038,79	2.394,91	2.038,79
média	2.465,81	2.202,86	2.505,83	2.465,81	2.242,87	2.202,86	2.505,83	2.242,87	2.202,86
desvio	403,29	357,38	382,89	403,29	324,65	357,38	382,89	324,65	357,38
CV	16%	16%	15%	16%	14%	16%	15%	14%	16%
Linferior	1.726,07	1.542,00	1.754,08	1.726,07	1.570,01	1.542,00	1.754,08	1.570,01	1.726,07
Lsuperior	3.205,56	2.863,72	3.257,57	3.205,56	2.915,73	2.863,72	3.257,57	2.915,73	3.205,56

1634

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 7, qual seja :

$$\text{COMBINAÇÃO N}^{\circ} 7 = F_o + F_f + F_p + F_{loc}$$

Onde :

F_o = fator oferta;

F_f = fator fonte;

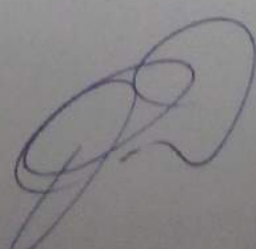
F_p = fator profundidade;

F_{loc} = fator local.

Tal combinação fornece um valor unitário básico de R\$ 2.242,87/m² (DOIS MIL DUZENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO).

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação :



1695

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada :

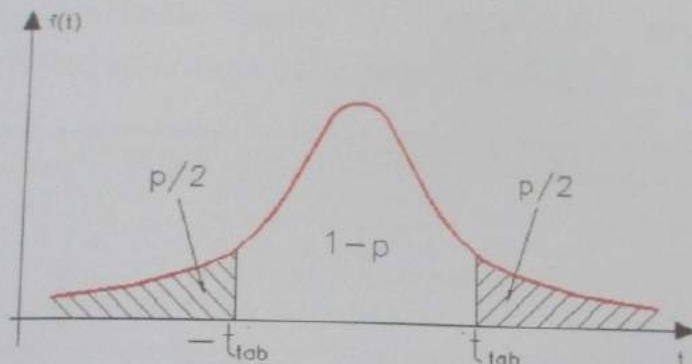


Fig.- Distribuição t-Student.

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir :

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	2.242,87
Desvio-Padrão	324,65
Erro-Padrão	173,62
IC(significância=20%)	2069,254 < VUmed < 2416,489
Amplitude do IC	15%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

1696

ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

A seguir tem-se a tabela do **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** alcançado pelos fatores individuais :

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653	
	O fator Fo atingiu grau III
	O fator Ff atingiu grau II
	O fator Fp atingiu grau II
	O fator Floc atingiu grau III
	O conjunto de fatores atingiu grau II

Ref.	Vu	Comb 7	FG
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	-
5	-	-	-
6	-	-	-
7	-	-	-
8	-	-	-
9	2.451,78	2.169,33	0,88
10	-	-	-
11	-	-	-
12	-	-	-
13	-	-	-
14	-	-	-
15	3.388,99	2.902,13	0,86
16	2.532,66	2.283,04	0,90
17	2.052,73	1.956,31	0,95
18	2.179,83	1.867,77	0,86
19	2.400,81	2.400,81	1,00
20	-	-	-
21	2.324,80	2.324,80	1,00
22	-	-	-
23	2.394,91	2.038,79	0,85

1697

Onde :

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 7 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global.

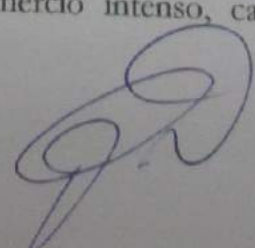
De todo o exposto, apresenta o signatário a seguir o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente :

$$q = R\$ 2.242,87/m^2$$

DOIS MIL DUZENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO

Considerando que para o cálculo do unitário supra foram adotados tão somente aqueles elementos que, no entender da Requerida, guardam semelhança com o avaliando quanto à região geoeconômica de situação, por coerência, não será adotado o conceito de campo de arbítrio utilizado no Laudo Pericial.

O "campo de arbítrio" foi adotado no Laudo Pericial pelo fato do imóvel avaliando possuir uma característica particular não contemplada na pesquisa, ou seja, situa-se em zona de comércio intenso, característica não observada na amostra imobiliária eleita.



1638

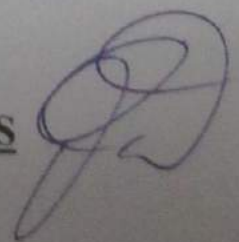
Ao eleger nos novos cálculos tão somente elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando, como proposto pela Requerida, perde o sentido técnico a aplicação do conceito de majoração "campo de arbúrio".

Pode-se então agora calcular o novo valor do terreno, a saber :

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		241,50
VU Homogeneizado		2242,871826
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10,2	1,153256825	343,7354152
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
23,67647059	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
7ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frontes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		2.586,61
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		624.665,65

VT = R\$ 625.000,00

SEISCENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS



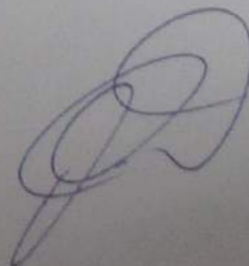
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

16/99
LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fadani@terra.com.br

Isto posto, tem-se os seguintes valores de terreno :

- **R\$ 625.000,00 (SEISCENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)** decorrente da análise dos 10 (dez) elementos comparativos selecionados pela Requerida, dentre os 23 (vinte e três) coletados pelo Jurisperito;
- **R\$ 628.040,00 (SEISCENTOS E VINTE E OITO MIL E QUARENTA REAIS)** decorrente da análise dos 23 (vinte e três) elementos comparativos coletados pelo Jurisperito, corrigidos posteriormente com a adoção do conceito "campo de arbitrio".

Dos cálculos retro apresentados, resta comprovado tecnicamente que não procedem os reclamos da Requerida, ficando mantido o valor concluso no Laudo Pericial para todos os imóveis, em especial aquele sito na Avenida Rui Barbosa, nº 250 e objeto dos presentes Esclarecimentos.



Eletrônico

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

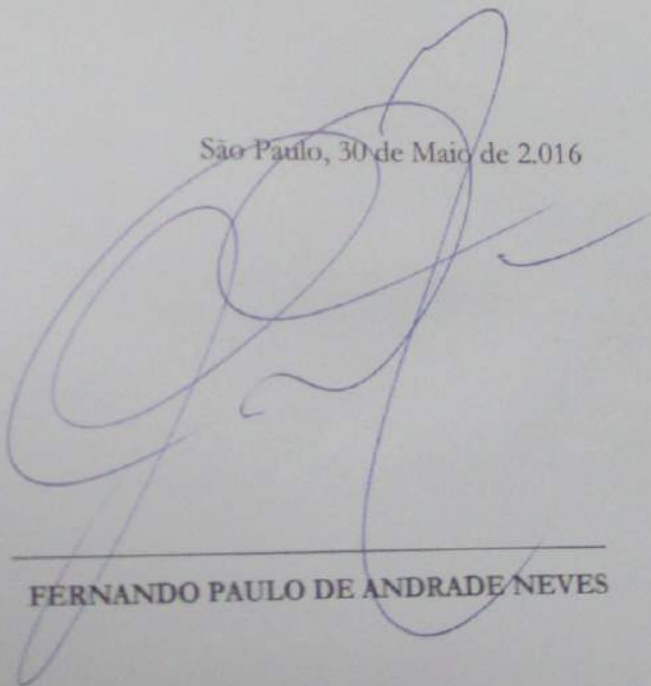
1700
[Handwritten signature]

LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento os Esclarecimentos em 18 (dezoito) folhas impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 30 de Maio de 2016



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES