

444
R

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

445
R

1- INTRODUÇÃO

1.1- Solicitante e finalidade do laudo

Este signatário foi nomeado para proceder à perícia judicial de avaliação de bens dos autos:

PROCESSO nº 0019707-51.2010.8.26.0309

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: BANCO INDUSVAL S.A.

REQUERIDOS: YDF IND. DE EMBALAGENS FLEXÍVEIS LTDA.,
FÁBIO MIMURA E YUTAKA MIMURA

1.2- Objetivo do avaliação

A avaliação teve por objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis, isto é, a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 - IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas relacionadas, editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

- a) **Imóvel 1** - Matrícula nº 356.999 junto ao 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo;
- b) **Imóvel 2** - Matrícula nº 356.998 junto ao 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo;
- c) **Imóvel 3** - Matrícula nº 21.727 junto ao 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo;
- d) **Imóvel IV** - Matrícula nº 27.983 junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra.

2- AVALIAÇÃO

446
M

2.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1

I- Dados cadastrais

Matrícula 356.999 - 11º RI São Paulo

Inscrição imobiliária 181.028.0117-3

Endereço

Estrada de Itapecerica, 8625
Lote 26 da Quadra A - Loteamento Parque Rondon
Jardim Dom José, São Paulo, SP

Observação

Imóvel contíguo ao imóvel 2, com confrontação de fundos entre eles.

II- Documentação analisada

a) Dos autos

- Matrícula

b) Obtida e anexa

- Certidão de Dados Cadastrais
- Dívida Ativa

III- Situação fiscal

Dívidas extrajudiciais e judiciais em 11/05/2016
Total R\$ 11.555,01

IV- Restrições legais e mercadológicas

Não foram identificadas restrições.

V- Localização

44P
NO



Figura 1 - Mapa de localização do imóvel



Figura 2 - Imagem de satélite de identificação do imóvel

448
RL

VI- Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos das vistorias estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

Data 24/08/2015

Presença Sr. Adriano (locatária Casas André Luiz)

VII- Região

a) Aspectos gerais

Corredor comercial e de serviços de padrão popular, além de empreendimentos verticais de padrão popular. Entorno com bairros de predominância residencial de padrão popular a médio.

b) Aspectos físicos

Relevo ondulado.

c) Acessibilidade

Plena pela própria via asfaltada confrontante.

d) Uso e ocupação do solo

ZC-ZEIS - Zona Centralidade lindeira à ZEIS. Porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

- Coeficiente Aproveitamento 0,5/1,0/2,0
- Taxa Ocupação 0,85
- Permeabilidade 20%
- Gabarito/altura máxima NA
- Permeabilidade 30%
- Altura máxima 10,50 m

449
R

e) Infraestrutura

O local é servido da maioria dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás:	Sim
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Não	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

f) Atividades e equipamentos comunitários

Nas proximidades encontram-se diversas atividades de comércio e serviços, bem como equipamentos comunitários.

VIII- Características do imóvel

a) Tipo: Prédio comercial

b) Terreno

b.1) Dimensões

Forma: retangular

Área: 173,00 m²

Frente/Fundos: 7,10 m / 7,00 m

Laterais: 25,30 m (D) / 24,15 m (E)

b.2) Topografia: plano

b.3) Consistência do solo: seca

c) Edificações e benfeitorias

Edificação comercial com planta no pavimento térreo composta de salão comercial, mais banheiro, hall de entrada de fundos, escada de acesso ao pavimento superior.

Planta do pavimento superior composta de hall, sala frontal, dois banheiros, sala central e copa cozinha aos fundos.

Abaixo estão apresentadas as características construtivas da edificação principal.

450
10

Local	Parede	Piso	Forro	Portas	Esquadria	Instalação Elétrica	Instalação Hidráulica
Salão térreo	Pintura sobre emboço	Pedra ardósia	Pintura sobre emboço	Madeira envernizada	Ferro esmaltado	Simples	-
Banheiros	Azulejos até 2 m e pintura sobre emboço	Cerâmica	Pintura sobre emboço	Madeira envernizada	Ferro esmaltado	Simples	Simples
Salas superior	Pintura sobre emboço	Cimentado pintado	Pintura sobre emboço	Madeira envernizada	Ferro esmaltado	Simples	-
Copa Cozinha	Barra de azulejos na pia e pintura sobre emboço	Cerâmica	Pintura sobre emboço	Madeira envernizada	Ferro esmaltado	Simples	Simples

O estado de conservação pode ser classificado como regular.

As edificações foram classificadas de acordo com as principais características observadas, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP":

2.1.1- Escritório Padrão Econômico

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do topo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.

Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns."



Coefficientes do padrão construtivo R_n para obtenção do Valor Unitário da Edificação

2- Comercial-Serviços/Industrial - 2.1- Escritório - 2.1.1- Padrão Econômico

Mínimo	Médio	Máximo
0,600	0,780	0,960

IX- Avaliação

a) Metodologia

A escolha da metodologia recaiu sobre o Método Evolutivo, com a composição do valor do imóvel pelo valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias.

Desse modo, para a avaliação do valor do terreno foi utilizado Método Comparativo com o critério residual, tendo sido levantados imóveis com benfeitorias e, nesses casos, o valor do terreno foi assumido como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b$$

Onde:

V_t = valor do terreno

V_o = valor da oferta do imóvel

F_f = fator de fonte ou oferta (0,90 para ofertas e 1 para transações)

V_b = valor da benfeitoria

Os valores das benfeitorias foram determinados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP".

b) Diagnóstico de mercado

4500
10

A pesquisa de mercado apurou que existe pequena quantidade de terrenos nus semelhantes ao do avaliando à venda na região do imóvel avaliando.

Baixa a mediana quantidade de imóveis à venda na região. Preços de imóveis estabilizados, com tendência de baixa.

c) Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado está apresentada em anexo, foi realizada em novembro de 2015 e março de 2016 e enfocou a busca por elementos com as mesmas características de localidade e dimensões.

d) Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

e) Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

f) Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

453
R

2.2- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2

I- Dados cadastrais

Matrícula 356.998 - 11º RI São Paulo

Inscrição imobiliária 181.028.0101-7

Endereço

Rua Juliano Aguirre, s/n
Lote 09 da Quadra A - Loteamento Parque Rondon
Jardim Dom José, São Paulo, SP

Observação

Imóvel contíguo ao imóvel 1, com confrontação de fundos entre eles.

II- Documentação analisada

a) Dos autos

- Matrícula

b) Obtida e anexa

- Dívida Ativa

III- Situação fiscal

Dívidas extrajudiciais em 11/05/2016
Total R\$ 625,16

IV- Restrições legais e mercadológicas

Não foram identificadas restrições.

154
R

V- Localização

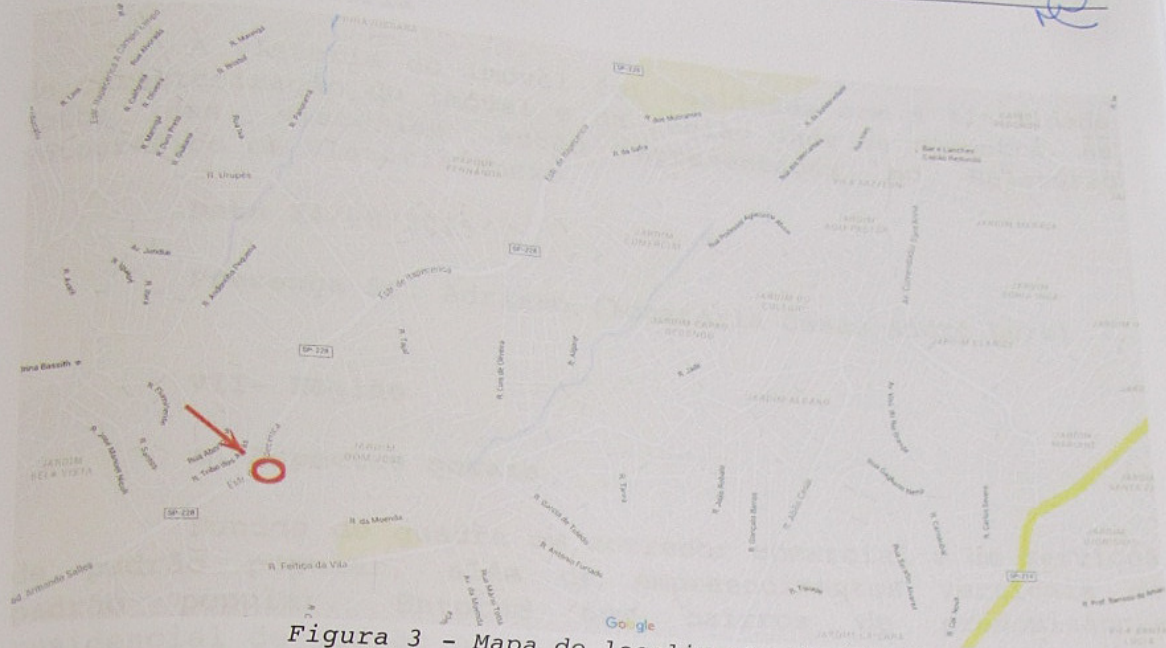


Figura 3 - Mapa de localização do imóvel



Figura 4 - Imagem de satélite de identificação do imóvel

455
R

VI- Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos das vistorias estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

Data 24/08/2015

Presença Sr. Adriano (locatária Casas André Luiz)

VII- Região

a) Aspectos gerais

Fundos de quadra em corredor comercial e de serviços de padrão popular, além de empreendimentos verticais de padrão popular. Entorno com bairros de predominância residencial de padrão popular a médio.

b) Aspectos físicos

Relevo ondulado.

c) Acessibilidade

Plena pela própria via asfaltada confrontante.

d) Uso e ocupação do solo

Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

ZEIS-1 - Porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

- Coeficiente Aproveitamento 0,5/1,0/2,5
- Taxa Ocupação 0,85
- Permeabilidade 20%

456
R

Gabarito/altura máxima NA

e) Infraestrutura

O local é servido da maioria dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás:	Sim
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Não	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

f) Atividades e equipamentos comunitários

Nas proximidades encontram-se diversas atividades de comércio e serviços, bem como equipamentos comunitários.

VIII- Características do imóvel

a) **Tipo:** Terreno nú

b) **Terreno**

b.1) **Dimensões**

Forma: retangular

Área: 175,00 m²

Frente/Fundos: 7,00 m / 7,00 m

Laterais: 25,00 m (D) / 25,00 m (E)

b.2) **Topografia:** plano

b.3) **Consistência do solo:** seca

c) **Edificações e benfeitorias**

Terreno sem benfeitorias.

IX- Avaliação

a) **Metodologia**

A escolha da metodologia recaiu sobre o Método Evolutivo, com a composição do valor do imóvel pelo valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias.

Desse modo, para a avaliação do valor do terreno foi utilizado Método Comparativo com o critério residual, tendo sido levantados imóveis com benfeitorias e, nesses casos, o valor do terreno foi assumido como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$Vt = (Vo \times Ff) - Vb$$

Onde:

Vt = valor do terreno

Vo = valor da oferta do imóvel

Ff = fator de fonte ou oferta (0,90 para ofertas e 1 para transações)

Vb = valor da benfeitoria

Os valores das benfeitorias foram determinados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP".

b) Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado apurou que existe pequena quantidade de terrenos nus semelhantes ao do avaliando à venda na região do imóvel avaliando.

Baixa a mediana quantidade de imóveis à venda na região. Preços de imóveis estabilizados, com tendência de baixa.

c) Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado está apresentada em anexo, foi realizada em novembro de 2015 e março de 2016 e enfocou a busca por elementos com as mesmas características de localidade e dimensões.

d) Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

e) Grau de precisão da avaliação

458
R

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

f) Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

Endereço

Rua Serra do Espinhaço, nº 1000, 1º andar, Jd. Primavera, São José dos Campos, SP

II- Documentação analisada

a) Despesas

- Negativa

b) Dívidas e anexos

- Certidão de Dívidas Despesas - não encontrada

- Cancelada

- Dívidas ativas - negativa

III- Situação fiscal

Não apontadas dívidas (Cadastr.) canceladas

IV- Restrições legais e orçamentárias

Conforme apontado acima, o redator do laudo de avaliação de imóveis aponta situação regular.

Além disso, sobre o lote em questão, não há qualquer restrição legal, violação ambiental e possibilidade de embargo ou embargo construtivo de natureza de natureza ambiental, bem como possibilidade de desapropriação de imóvel para fins de interesse público ou de utilidade pública.

Desse modo, não é possível a partir dos dados disponíveis no lote objeto da avaliação, apontar restrições legais.

459
10

2.3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 3

I- Dados cadastrais

Matrícula 21.727 - 11º RI São Paulo

Inscrição imobiliária 184.028.0019-9

Endereço

Rua Serra do Espinhaço, 52 (parte)
Lote 19 da Quadra 4 - Loteamento Jardim Amália
Jardim Amália, São Paulo, SP

II- Documentação analisada

a) Dos autos

- Matrícula

b) Obtida e anexa

- Certidão de Dados Cadastrais - não encontrado /cancelado
- Dívida Ativa - negativa

III- Situação fiscal

Não apontadas dívidas (cadastro cancelado).

IV- Restrições legais e mercadológicas

Conforme apontado acima, o cadastro do imóvel na Secretaria de Finanças aponta situação cancelado.

Além disso, sobre o lote está construído um galpão que ocupa ainda lote vizinho contíguo e possivelmente parte de outro, conforme se observa no Croquis de Situação anexo. Não se observa possibilidade de segmentação da edificação, seja pela planta, seja pela situação da implantação.

Dessa forma, não é possível a posse individual e exclusiva do lote objeto da avaliação, com matrícula 21.727.

V- Localização

460
NR

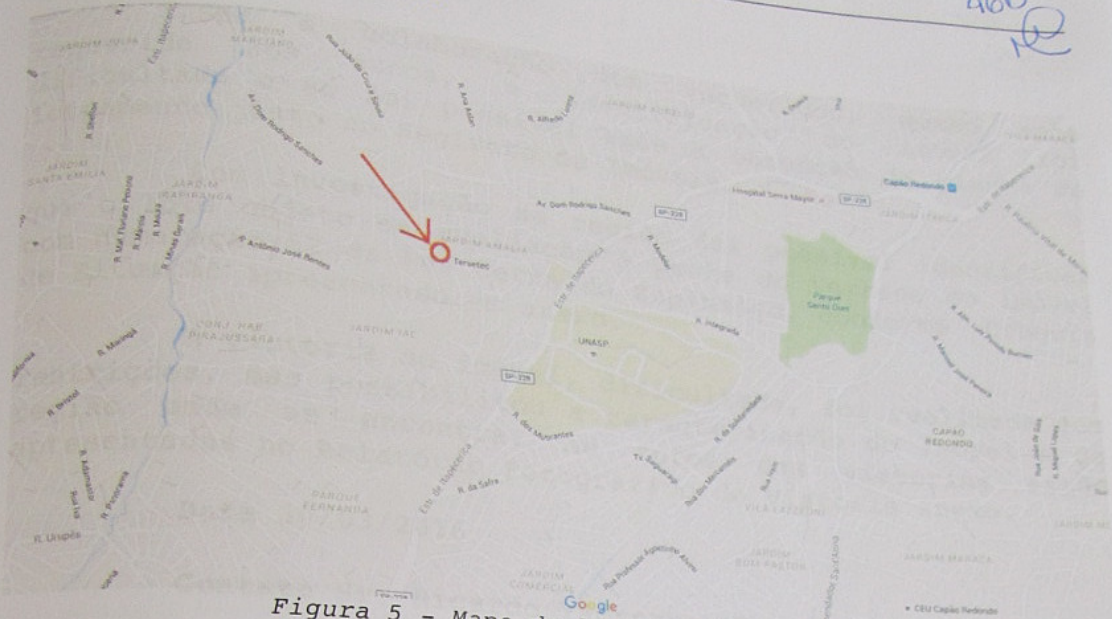


Figura 5 - Mapa de localização do imóvel



Figura 6 - Imagem de satélite de identificação do imóvel

VI- Vistoria

Sem a colaboração dos requeridos, mesmo após a requisição nos autos, a identificação do imóvel foi dificultada e só foi possível após a obtenção da planta do loteamento junto ao Registro de Imóveis.

Com investigação na região foi possível identificar que o lote objeto da avaliação é parte do terreno do imóvel com numeração 52 da Rua Serra do Espinhaço, conforme Croquis de Situação apresentado em anexo.

A vistoria do imóvel, dificultada, foi realizada com restrições, mas possibilitou a caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos das vistorias estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

Data 30/03/2016

Contato Sr. Ricardo Yamanaka (Tersetec)

VII- Região

a) Aspectos gerais

Região predominantemente residencial de casas de padrão popular a médio, poucos empreendimentos verticais residenciais, alguns imóveis comerciais e de serviços, e poucos industriais de pequeno porte. Proximidade a corredor comercial e de serviços de padrão popular, além de empreendimentos verticais de padrão popular.

b) Aspectos físicos

Relevo ondulado.

c) Acessibilidade

Plena pela própria via asfaltada confrontante.

d) Uso e ocupação do solo

Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

ZEIS-1 - Porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa

renda por ambiental precários e Habitacões Popular - infraestruturas, situadas na zona urbana. intermédio de melhorias urbanísticas, regularização fundiária de assentamentos irregulares, bem como à provisao de novas Habitacões de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, áreas verdes e comércios e serviços locais,

- Coeficiente Aproveitamento 0,5/1,0/2,5
- Taxa Ocupação 0,85
- Permeabilidade 20%
- Gabarito/altura máxima NA

e) Infraestrutura

O local é servidos da maioria dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás	Sim
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Não	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

f) Atividades e equipamentos comunitários

Nas proximidades encontram-se diversas atividades de comércio e serviços, bem como equipamentos comunitários.

VIII- Características do imóvel

a) **Tipo:** Galpão industrial pequeno porte

b) **Terreno**

b.1) **Dimensões**

Atenção: informações relativas apenas ao lote penhorado.

Forma: trapezoidal

Área: 655,00 m²

Frente/Fundos: 10,40 m / 7,00 m

Laterais: 75,00 m (D) / 74,50 m (E)

b.2) **Topografia:** acima do nível natural da rua

b.3) Consistência do solo: seca

c) **Edificações e benfeitorias**

Edificação do tipo galpão, com área térrea principal e mezanino.

Estrutura em elementos pré-fabricados de concreto, fechamento em blocos de concreto aparentes e telhas metálicas trapezoidais. Ventilação em paredes com elementos vazados de concreto. Pisos em concreto. Esquadrias e portões em perfis e chapas metálicas.

O estado de conservação pode ser classificado como regular.

As edificações foram classificadas de acordo com as principais características observadas, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP":

"2.2.3- Galpão Padrão Médio

Com um pavimento ou mais, projetado para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

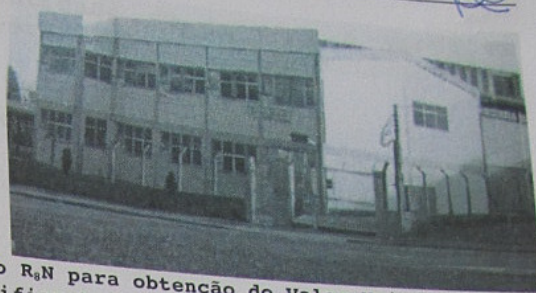
Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros na demais dependências.

Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.

Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns.

Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio."



AGA, Q

Coefficientes do padrão construtivo R_0N para obtenção do Valor Unitário da Edificação

2- Comercial-Serviços/Industrial - 2.2- Galpão - 2.2.3- Padrão Médio

Mínimo	Médio	Máximo
0,972	1,326	1,680

IX- Avaliação

a) Metodologia

A escolha da metodologia recaiu sobre o Método Evolutivo, com a composição do valor do imóvel pelo valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias.

Desse modo, para a avaliação do valor do terreno foi utilizado Método Comparativo com o critério residual, tendo sido levantados imóveis com benfeitorias e, nesses casos, o valor do terreno foi assumido como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b$$

Onde:

V_t = valor do terreno

V_o = valor da oferta do imóvel

F_f = fator de fonte ou oferta (0,90 para ofertas e 1 para transações)

V_b = valor da benfeitoria

Os valores das benfeitorias foram determinados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP".

b) Diagnóstico de mercado

A pesquisa de mercado apurou que existe pequena quantidade de terrenos nus semelhantes ao do avaliando à venda na região do imóvel avaliando.

465
MP

Baixa a mediana quantidade de imóveis à venda na região. Preços de imóveis estabilizados, com tendência de baixa.

c) Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado está apresentada em anexo, foi realizada em novembro de 2015 e março de 2016 e enfocou a busca por elementos com as mesmas características de localidade e dimensões.

d) Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

e) Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

f) Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

2.4- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 4

I- Dados cadastrais

Matrícula 27.983 RI Itapecerica da Serra

Inscrição imobiliária 10829

Endereço

Estrada do Jaceguava (EG-25) - Gleba A-3
Lagoa Grande, Itapecerica da Serra, SP

II- Documentação analisada

a) Dos autos

• Matrícula

466
10

III- Localização

Não houve o comparecimento do requerido ou preposto no dia agendado para vistoria, a fim de indicar a localização dos imóveis objeto da perícia, conforme requerimento nos autos, tendo o Sr. Yutaka enviado Atestado Médico a este signatário por intermédio de seu patrono Dr. Felipe Alberto Verza Ferreira.

Enviou também capas de IPTU de 2015 supostamente relativos ao imóvel avaliando, mas sem nenhuma informação que possibilitasse a localização do imóvel.

A matrícula do imóvel data de 1981 e não contém informações que possibilitem a localização ou identificação do imóvel.

Em 24/08/2015, data agendada para a vistoria este signatário empreendeu diligência ao município de Mogi Guaçu diversas imobiliárias e percorreu minucioso e longo percurso pela Estrada do Jaceguava e vizinhança, mas sem lograr êxito em localizar o imóvel.

Por essa razão, não foi possível a conclusão da avaliação desse imóvel.



Figura 7 - Trajeto percorrido em Mogi Guaçu em 24/08/2015 entre 13:15 e 18:00h.

1603
PO

3- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, o valor de mercado estimado dos imóveis é:

a) Imóvel 1 - Matrícula nº 356.999 11º RI São Paulo:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do terreno	
Área (m2)	173,00
Valor unitário (m2) homogeneizado	R\$ 1.299,16
Valor total terreno (VTn)	R\$ 224.754,68
Estrada de Itapecerica, 8625 Jd. Dom José - São Paulo	
Valor do imóvel	
Terreno (VTn)	R\$ 224.754,68
Benfeitorias (B)	R\$ 147.177,60
Total	R\$ 371.932,28
(trezentos e setenta e um mil, novecentos e trinta e dois reais e vinte e sete centavos)	
(mai/2016)	

b) Imóvel 2 - Matrícula nº 356.998 11º RI São Paulo:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do terreno	
Área (m2)	175,00
Valor unitário (m2) homogeneizado	R\$ 1.132,35
Valor total terreno (VTn)	R\$ 198.161,25
Rua Juliano Aguirre, s/n - Lote 09 - Quadra A - Loteamento Pq. Rondon Jd. Dom José - São Paulo	
Valor do imóvel	
Terreno (VTn)	R\$ 198.161,25
Benfeitorias (B)	R\$ 0,00
Total	R\$ 198.161,25
(cento e noventa e oito mil, cento e sessenta e um reais e vinte e cinco centavos)	
(mai/2016)	

468
c) Imóvel 3 - Matrícula nº 21.727 11º RI São Paulo:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Serra do Espinheiro, parte do 52 (Lote 19 - Quadra 4)
Jd. Amália - São Paulo

Valor do terreno	
Área (m ²)	655,00
Valor unitário (m ²) homogeneizado	R\$ 1.297,19
Valor total terreno (VTn)	R\$ 849.659,45
(oitocentos e quarenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e quarenta e cinco centavos)	
(mai/2016)	

Benfeitorias (B)	R\$ 1.186.887,21
(um milhão, cento e oitenta e seis mil, oitocentos e oitenta e sete reais e vinte centavos)	

Observa-se que as benfeitorias ocupam conjuntamente o terreno penhorado e outros dois terrenos contíguos.

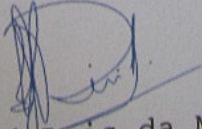
4- ENCERRAMENTO

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação de Vossa Excelência, constituído de 25 laudas e mais anexos relacionados abaixo, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

Anexos:

- I. Relatório Fotográfico de Vistoria - Imóvel 1
- II. Análise Estatística e Avaliação - Imóvel 1
- III. Relatório Fotográfico de Vistoria - Imóvel 2
- IV. Análise Estatística e Avaliação - Imóvel 2
- V. Relatório Fotográfico de Vistoria - Imóvel 3
- VI. Análise Estatística e Avaliação - Imóvel 3
- VII. Pesquisa de Mercado 1 - Imóveis 1 e 2
- VIII. Pesquisa de Mercado 2 - Imóvel 3
- IX. Croquis de Situação - Imóvel 3
- X. Documentação obtida

S.J.Campos, 20 de maio de 2016.


José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil - CREA 0601952091

469
31

LAUDO PERICIAL
ANEXO I

470
HO

Relatório Fotográfico de Vistoria

Estrada de Itapecerica, 8625 - Jardim Dom José

São Paulo/SP - Matrícula 356.999

24/08/2015

Fotos 001 a 014



001 - DSCF3722.JPG
Fachada do imóvel.



002 - DSCF3724.JPG
Fachada do imóvel.

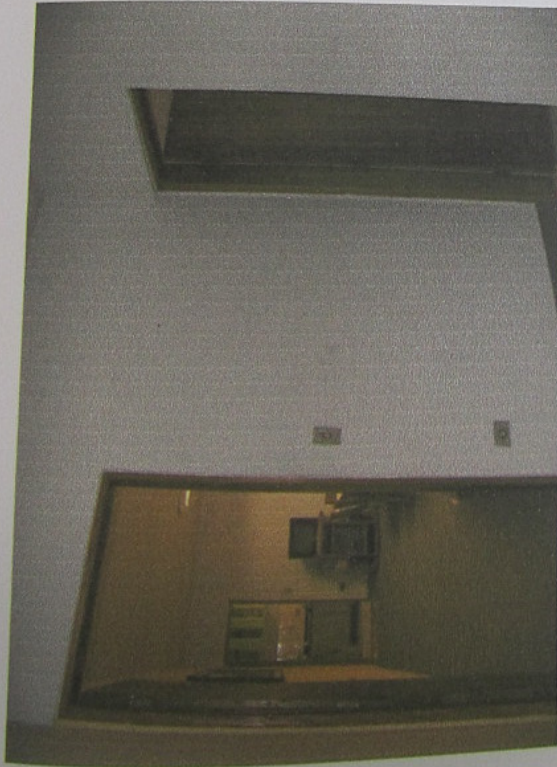


003 - DSCF3725.JPG
Fachada, com detalhe do recuo na lateral direita do imóvel que dá acesso aos fundos.



004 - DSCF3731.JPG
Escada de acesso ao pavimento superior do imóvel.

44
10



005 - DSCF3732.JPG

Porta de acesso a sala e banheiro, vistas do final da escada.



006 - DSCF3733.JPG

Sala central do imóvel.



007 - DSCF3734.JPG

Cozinha.



008 - DSCF3737.JPG

Banheiros no pavimento superior.

503
at



009 - DSCF3738.JPG
Sala frontal.



010 - DSCF3740.JPG
Entrada de fundos no térreo.



011 - DSCF3744.JPG
Banheiro do pavimento térreo.



012 - DSCF3741.JPG
Salão do pavimento térreo.

443
20

14
20



014 - DSCF3747.JPG
Fundos do imóvel.



013 - DSCF3745.JPG
Detalhe do piso do salão do pavimento térreo.

LAUDO PERICIAL
ANEXO II

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação / Endereço	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Sector	Índice Fiscal	Área Terreno At (m2)	Área Construída Ac (m2)	Frete Fp (m)	Prof. Equiv. Pe (m)	Frete Múltipla
Avaliando	Estrada de Itapeceira, 8625	Jd. Dom José	São Paulo	ZC_ZEIS	7a Zona Comercial Padrão Popular	181/028	220,00	173,00	180,00	7,10	24,37	Frete única
1	Estrada de Itapeceira, 8550	Jd. Dom José	São Paulo	ZC_ZEIS	7a Zona Comercial Padrão Popular	181/028	220,00	250,00	358,00	10,00	25,00	Frete única
2	R. Ministro Moacyr do Amaral Santos, 125	Jd. Dom José	São Paulo	ZEIS1	2a Zona Residencial Padrão Médio	181/071	232,00	300,00	100,00	15,00	20,00	Frete única
3	R. Andorinha Coleira, 103	Jd. Dom José	São Paulo	ZMa	1a Zona Residencial Padrão Popular	181/069	224,00	200,00	120,00	5,00	40,00	Frete única
4	R. Andorinha Coleira, 61	Jd. Dom José	São Paulo	ZMa	1a Zona Residencial Padrão Popular	181/069	224,00	300,00	150,00	10,00	30,00	Frete única
5	Estrada de Itapeceira, 8561	Jd. Dom José	São Paulo	ZC_ZEIS	7a Zona Comercial Padrão Popular	181/028	220,00	253,00	180,00	10,00	25,30	Frete única
6	Estrada de Itapeceira, 4974	Jd. Aurélio	São Paulo	ZC	4a Zona Incorporação Padrão Popular	184/037	231,00	720,00		12,00	60,00	Frete única
7	R. Anum Dourado, 125	Jd. Dom José	São Paulo	ZMa	2a Zona Residencial Padrão Médio	181/073	242,00	300,00		10,00	30,00	Frete única
8	Rua João Batista Marcondes, 131	Parque Fernanda	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	167/019	259,00	98,00	70,00	5,00	19,60	Frete única
9	Rua Açucena-Branca, 4	Jd. Dom José	São Paulo	ZMa	1a Zona Residencial Padrão Popular	181/071	231,00	128,00	128,00	5,00	25,60	Frete única
10	Rua Carlos do Nascimento Oliveira, 43	Vila Fazzeoni	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	167/091	186,00	116,00	140,00	5,00	23,20	Frete única
11	Rua João de Góis, 268	Jd. Lídia	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	166/098	315,00	139,00	125,00	5,00	27,80	Frete única
12	Rua Otusco, 370	Jardim Ipê	São Paulo	ZEUP	1a Zona Residencial Padrão Popular	183/052	275,00	100,00	80,00	5,00	20,00	Frete única

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação / Endereço	Topografia	Consistência Terreno	Valor Total	Fator Oferta Ff	Valor Com Ff
Avaliando	Estrada de Itapecerica, 8625	Plano	1-Seco			
1	Estrada de Itapecerica, 8550	Plano	1-Seco	R\$ 1.500.000,00	0,9	R\$ 1.350.000,00
2	R. Ministro Moacyr do Amaral Santos, 125	Plano	1-Seco	R\$ 550.000,00	0,9	R\$ 495.000,00
3	R. Andorinha Coleira, 103	Plano	1-Seco	R\$ 350.000,00	0,9	R\$ 315.000,00
4	R. Andorinha Coleira, 61	Plano	1-Seco	R\$ 550.000,00	0,9	R\$ 495.000,00
5	Estrada de Itapecerica, 8561	Plano	1-Seco	R\$ 600.000,00	0,9	R\$ 540.000,00
6	Estrada de Itapecerica, 4974	Plano	1-Seco	R\$ 1.800.000,00	0,9	R\$ 1.620.000,00
7	R. Anum Dourado, 125	Plano	1-Seco	R\$ 890.000,00	0,9	R\$ 801.000,00
8	Rua João Batista Marcondes, 131	Plano	1-Seco	R\$ 400.000,00	0,9	R\$ 360.000,00
9	Rua Açucena-Branca, 4	Plano	1-Seco	R\$ 300.000,00	0,9	R\$ 270.000,00
10	Rua Carlos do Nascimento Oliveira, 43	Plano	1-Seco	R\$ 400.000,00	0,9	R\$ 360.000,00
11	Rua João de Góis, 268	Plano	1-Seco	R\$ 540.000,00	0,9	R\$ 486.000,00
12	Rua Otusco, 370	Plano	1-Seco	R\$ 340.000,00	0,9	R\$ 306.000,00

444
B

VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS

82507009-2010-0015707-51_valor_#03565699_045_valor_terreno

Elem.	Identificação / Endereço	Valor Com Ff	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade Ie	Valor RBN	Valor Unitário Construção Nova
1	Estrada de Itapeceira, 8550	R\$ 1.350.000,00	358,00	2.1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	Médio	e- Necessitando de reparos simples	30	0,780	R\$ 962,82
2	R. Ministro Moacyr do Amaral Santos, 125	R\$ 495.000,00	100,00	2.2- Galpão	2.2- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	30	0,726	R\$ 886,16
3	R. Andorinha Coleira, 103	R\$ 315.000,00	120,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	25	1,056	R\$ 1.303,51
4	R. Andorinha Coleira, 61	R\$ 495.000,00	150,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	25	1,386	R\$ 1.710,85
5	Estrada de Itapeceira, 8561	R\$ 540.000,00	180,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	30	1,056	R\$ 1.303,51
6	Estrada de Itapeceira, 4974	R\$ 1.620.000,00	0,00						#NDISP	#NDISP
7	R. Anum Dourado, 125	R\$ 801.000,00	0,00						#NDISP	#NDISP
8	Rua João Batista Marcondes, 131	R\$ 360.000,00	70,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	10	1,386	R\$ 1.710,85
9	Rua Açucena-Branca, 4	R\$ 270.000,00	128,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	15	1,056	R\$ 1.303,51
10	Rua Carlos do Nascimento Oliveira, 43	R\$ 360.000,00	140,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	15	1,386	R\$ 1.710,85
11	Rua João de Góis, 268	R\$ 486.000,00	125,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	15	1,386	R\$ 1.710,85
12	Rua Otusco, 370	R\$ 306.000,00	80,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	15	1,056	R\$ 1.303,51

38

Eng. José Luis da Matta Rivitti

VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS

Elem.	Valor Benefeitoria Nova	Ir	R	le/ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benefeitoria aplicado FOC	Valor do Terreno
1	R\$ 344.688,27	70	20%	44%	18,10%	0,683	0,559	0,64720	R\$ 623,13	R\$ 223.082,25	R\$ 1.126.917,75
2	R\$ 89.615,99	60	20%	50%	8,09%	0,625	0,574	0,65920	R\$ 590,75	R\$ 59.074,86	R\$ 435.925,14
3	R\$ 156.420,63	70	20%	36%	2,52%	0,755	0,736	0,78880	R\$ 1.028,20	R\$ 123.384,60	R\$ 191.615,40
4	R\$ 256.627,60	70	20%	36%	2,52%	0,755	0,736	0,78880	R\$ 1.349,52	R\$ 202.427,85	R\$ 292.572,15
5	R\$ 234.630,95	70	20%	44%	8,09%	0,683	0,628	0,70240	R\$ 915,58	R\$ 164.804,78	R\$ 375.195,22
6	#N/DISP ###	###	###	###	###	###	###	#N/DISP	#N/DISP	R\$ 0,00	R\$ 1.620.000,00
7	#N/DISP ###	###	###	###	###	###	###	#N/DISP	#N/DISP	R\$ 0,00	R\$ 801.000,00
8	R\$ 119.759,55	70	20%	16%	0,32%	0,907	0,904	0,92320	R\$ 1.579,46	R\$ 110.562,01	R\$ 249.437,99
9	R\$ 166.848,68	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.140,83	R\$ 146.025,96	R\$ 123.974,04
10	R\$ 239.519,10	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.497,34	R\$ 209.627,11	R\$ 150.372,89
11	R\$ 213.856,34	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.497,34	R\$ 187.167,06	R\$ 298.832,94
12	R\$ 104.280,42	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.140,83	R\$ 91.266,23	R\$ 214.733,77

Legenda

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação
 R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N
 K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator le/ir

FOC = $R + K * (1 - R)$
 le = Idade da Edificação
 Ir = Vida Referencial

3465

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Cp (R\$/m2)		Desvio	Frente Fp (m)	Fator Testada Cf	Valor Unit. Terreno Com Cf (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Ca (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Saneado
	Valor Unit. Terreno Com Cp	Saneado				Valor Unit. Terreno Com Cf	Saneado		Valor Unit. Terreno Com Ca	Saneado		
Avaliando				7,10	0,932							1,000
1				10,00	0,871	3.924,16	109,14%	1.339,90	17,72%	4.507,67	134,30%	1.000
2	1.624,60		33,42%	15,00	0,922	1.339,90	-28,59%	958,08	-15,82%	1.453,08	-24,47%	1.453,08
3	958,08		-21,32%	5,00	1,000	958,08	-48,94%	975,24	-14,32%	1.052,51	-45,29%	1.052,51
4	975,24		-19,91%	10,00	1,000	975,24	-48,02%	1.291,01	-31,19%	1.161,86	-39,61%	1.161,86
5	1.482,99		21,79%	10,00	0,871	1.291,01	19,92%	1.291,01	13,43%	1.482,99	-22,92%	1.482,99
6				12,00	1,000	2.250,00	42,30%			1.834,18	-4,66%	
7				10,00	1,000	2.670,00	35,65%			2.670,00	38,78%	
8				5,00	1,000	2.545,29	-48,38%	968,55	-14,90%	2.424,37	26,02%	
9	968,55		-20,46%	5,00	1,000	968,55	-30,91%	1.296,32	13,89%	973,15	-49,42%	973,15
10	1.296,32		6,46%	5,00	1,000	1.296,32	14,58%	1.296,32	14,15%	1.277,09	-33,62%	1.277,09
11				5,00	1,000	2.149,88	14,44%			2.196,01	6,74%	
12				5,00	1,000	2.147,34				2.053,61		
Média	1.217,63					1.138,18		1.138,18		1.923,88		1.233,45
Desvio Padrão	293,39					188,05		188,05		984,44		208,82
Coefficiente Variação CV	24,095%					16,522%		16,522%		51,170%		16,930%
Limite -30%	852,34					796,73		796,73		1.346,71		863,41
Limite +30%	1.582,92					1.479,64		1.479,64		2.501,04		1.603,48
Limite fator >0,5												
Limite fator <2,0												

481
E

Eng. José Luis da Matta Rivitti

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

6265939-2010-0013707-51_Veloz_17052699A_3465_Saneamento

Elemento	Fator Múltiplas frentes ou esquina Ce	Valor Unit. Terreno Com Ce (R\$/m2)		Desvio	Fator Topografia Ft	Valor Unit. Terreno Com Ft (R\$/m2)		Desvio	Fator Consist. Terreno Fc	Valor Unit. Terreno Com Fc (R\$/m2)		Desvio
		Inicial	Saneado			Inicial	Saneado			Inicial	Saneado	
Avaliando	1,000											
		1,000	4.507,67	131,12%	1,000	4.507,67	131,12%	1,000	1,000	4.507,67	131,12%	
1	1,000	1.453,08	1.453,08	-25,50%	1,000	1.453,08	-25,50%	1.453,08	1,000	1.453,08	-25,50%	
2	1,000	958,08	958,08	-50,88%	1,000	958,08	-50,88%	958,08	1,000	958,08	-50,88%	
3	1,000	975,24	975,24	-50,00%	1,000	975,24	-50,00%	975,24	1,000	975,24	-50,00%	
4	1,000	1.482,99	1.482,99	-23,96%	1,000	1.482,99	-23,96%	1.482,99	1,000	1.482,99	-23,96%	
5	1,000	2.250,00	2.250,00	15,36%	1,000	2.250,00	15,36%	2.250,00	1,000	2.250,00	15,36%	
6	1,000	2.670,00	2.670,00	36,90%	1,000	2.670,00	36,90%	2.670,00	1,000	2.670,00	36,90%	
7	1,000	2.545,29	2.545,29	30,50%	1,000	2.545,29	30,50%	2.545,29	1,000	2.545,29	30,50%	
8	1,000	968,55	968,55	-50,34%	1,000	968,55	-50,34%	968,55	1,000	968,55	-50,34%	
9	1,000	1.296,32	1.296,32	-33,53%	1,000	1.296,32	-33,53%	1.296,32	1,000	1.296,32	-33,53%	
10	1,000	2.149,88	2.149,88	10,23%	1,000	2.149,88	10,23%	2.149,88	1,000	2.149,88	10,23%	
11	1,000	2.147,34	2.147,34	10,10%	1,000	2.147,34	10,10%	2.147,34	1,000	2.147,34	10,10%	
12	1,000	1.950,37	1.189,04		1,000	1.950,37		1.189,04	1,000	1.950,37		
Média		1.016,81	251,12			1.016,81		251,12		1.016,81		
Desvio Padrão		52,134%	21,119%			52,134%		21,119%		52,134%		
Coefficiente Variação CV		Limite -30%	Limite +30%			Limite -30%		Limite +30%		Limite -30%		
Limite -30%		1.365,26	832,33			1.365,26		832,33		1.365,26		
Limite +30%		2.535,48	1.545,75			2.535,48		1.545,75		2.535,48		
Limite fator >0,5												
Limite fator <2,0												
S = Elemento utiliz.												

482

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

8265009-2010-00019101-51_Nova_possefina_sac_Saneamento

Elemento	Fator Total sem Cp		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Fator Total sem Ca		Desvio
	0,93	1,00	Inicial	Saneado		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado	
Avaliando	0,93	1,00								0,93	
1	0,87	1,00	3.924,16	4.507,67	130,07%	151,26%	3.924,16	151,26%	0,87	3.924,16	124,69%
2	0,87	1,07	1.264,74	1.549,44	-25,85%	-13,63%	1.436,25	-17,76%	0,99	1.436,25	-17,76%
3	1,08	1,08	1.035,40	1.035,40	-39,30%	-42,29%	940,97	-46,12%	0,98	940,97	-46,12%
4	1,17	1,17	1.144,45	1.144,45	-32,90%	-36,21%	957,83	-45,16%	0,98	957,83	-45,16%
5	0,87	1,00	1.291,01	1.482,99	-24,31%	-17,34%	1.291,01	-26,08%	0,87	1.291,01	-26,08%
6	0,77	0,77	1.727,04	1.727,04	1,25%	-3,73%	2.142,86	22,70%	0,95	2.142,86	22,70%
7	0,91	0,91	2.427,27	2.427,27	42,31%	35,30%	2.427,27	38,98%	0,91	2.427,27	38,98%
8	0,80	0,80	2.041,11	2.041,11	19,67%	13,77%	2.162,02	23,79%	0,85	2.162,02	23,79%
9	0,96	0,96	927,03	927,03	-45,65%	-48,33%	922,43	-47,18%	0,95	922,43	-47,18%
10	1,17	1,17	1.514,05	1.514,05	-11,23%	-15,61%	1.533,28	-12,21%	1,18	1.533,28	-12,21%
11	0,72	0,72	1.547,64	1.547,64	-9,27%	-13,73%	1.501,50	-14,03%	0,70	1.501,50	-14,03%
12	0,76	0,76	1.624,14	1.624,14	-4,78%	-9,47%	1.717,87	-1,64%	0,80	1.717,87	-1,64%
Média			1.705,67	1.794,02			1.746,45			1.746,45	
Desvio Padrão			818,01	948,88			847,21			847,21	
Coefficiente			47,958%	52,891%			48,510%			48,510%	
Variacão CV			1.193,97	1.255,81			1.222,52			1.222,52	
Limite -30%			2.217,37	2.332,22			2.270,39			2.270,39	
Limite +30%											
Limite fator >0,5											
Limite fator <2,0											
S = Elemento utiliz.											

584

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

9260309-2010-0018107-51_valor_saneamento
 9260309-2010-0018107-51_valor_saneamento

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²)		Desvio	Fator Total sem Ce		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²)		Desvio	Fator Total sem Ft		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²)		Desvio
	Saneado	Inicial		Saneado	Inicial	Saneado	Inicial		Saneado	Inicial			
Avaliando	0,93			0,93			0,93			0,93			
1		3.924,16	128,15%	0,87		3.924,16	128,15%	0,87		3.924,16	128,15%		
2	1.436,25	1.436,25	-16,50%	0,99		1.436,25	-16,50%	0,99		1.436,25	-16,50%	1.436,25	
3	940,97	1.035,40	-39,80%	1,08		1.035,40	-39,80%	1,08		1.035,40	-39,80%	1.035,40	
4	957,83	1.144,45	-33,46%	1,17		1.144,45	-33,46%	1,17		1.144,45	-33,46%	1.144,45	
5	1.291,01	1.291,01	-24,94%	0,87		1.291,01	-24,94%	0,87		1.291,01	-24,94%	1.291,01	
6		1.727,04	0,41%	0,77		1.727,04	0,41%	0,77		1.727,04	0,41%		
7		2.427,27	41,12%	0,91		2.427,27	41,12%	0,91		2.427,27	41,12%		
8		2.041,11	18,67%	0,80		2.041,11	18,67%	0,80		2.041,11	18,67%		
9	922,43	927,03	-46,10%	0,96		927,03	-46,10%	0,96		927,03	-46,10%	927,03	
10	1.533,28	1.514,05	-11,97%	1,17		1.514,05	-11,97%	1,17		1.514,05	-11,97%	1.514,05	
11		1.547,64	-10,02%	0,72		1.547,64	-10,02%	0,72		1.547,64	-10,02%		
12		1.624,14	-5,57%	0,76		1.624,14	-5,57%	0,76		1.624,14	-5,57%		
Média	1.719,96			1.719,96		1.719,96			1.719,96		1.719,96		
Desvio Padrão	229,68			229,68		229,68			229,68		229,68		
Coefficiente	811,08			811,08		811,08			811,08		811,08		
Variação CV	47,157%		Fator	47,157%		47,157%		Fator	47,157%		47,157%		
Limite -30%	1.203,97		Neutro	1.203,97		1.203,97		Neutro	1.203,97		1.203,97		
Limite +30%	2.235,95		Neutro	2.235,95		2.235,95		Neutro	2.235,95		2.235,95		
Limite fator >0,5													
Limite fator <2,0													

S = Elemento utiliz

185

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

2560576-2010-0015101-51_Nivel_110566269_146_Saneamento

Elemento	Fl	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fator Final	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor nos Limites	Valor Unitário Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Valor Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Variação
									Saneado	Saneado					
Avaliando	0,00	0,00	-0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,93					1.299,16	224.754,68	
1	0,00	0,00	-0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,87	1.511,41	24,79%	SIM	1.164,43	349.328,97	-19,86%	
2	0,00	0,00	-0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92	1.052,51	-13,10%	SIM	1.102,51	220.501,70	15,08%	
3	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	1,10	1.161,86	-4,07%	SIM	1.016,63	304.989,54	4,24%	
4	0,00	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	1,19	1.291,01	6,59%	SIM	1.391,27	351.991,73	-6,18%	
5	0,00	0,00	0,00	-0,13	0,00	0,00	0,00	0,87							
6	0,00	0,00	0,00	-0,18	0,00	0,00	0,00	0,82							
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00							
8	0,00	0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00	0,00	0,95	973,15	-19,65%	SIM	1.205,44	154.296,45	24,46%	
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.277,09	5,44%	SIM	1.229,41	142.611,43	-5,16%	
10	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,99							
11	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	1,02							
12	0,00	0,00	0,00	-0,04	0,00	0,00	0,00	0,96							
Média									1.211,17						
Desvio Padrão									192,42						
Coefficiente									15,887%						
Variação CV									847,82	Mínimo	-19,65%				
Limite -30%									1.574,52	Máximo	24,79%				
Limite +30%															
Limite fator >0,5															
Limite fator <2,0															

S = Elemento utiliz.

2048

ANÁLISE ESTATÍSTICA

Valor Médio da Amostra: $\bar{x} = \sum x / n$
 Desvio Padrão da Amostra: $Sx = \sqrt{[(x - \bar{x})^2 / (n - 1)]}$
 Coeficiente de variação: $CV = Sx / \bar{x}$
 $P = 20\%$ (bicaudal)
 Intervalo de Confiança: $\bar{x} - t_x (Sx/n) < \bar{x} < \bar{x} + t_x (Sx/n)$

Quantidade final de elementos homogeneizados: n	6
Graus de liberdade: n-1	5
Coeficiente de confiança NBR 14653	80,00%
t (n-1), 0,20	1,4759
(Sx/n)	78,55
t _x (Sx/n)	115,94

Intervalo de confiança

Valor médio = \bar{x}	R\$/m2	1.211,17
Limite inferior = $\bar{x} - t_x (Sx/n)$	R\$/m2	1.095,23
Limite superior = $\bar{x} + t_x (Sx/n)$	R\$/m2	1.327,11
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		19,15%

Grau de precisão

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	Grau
		III

Intervalo do campo de arbítrio

Limite inferior	-15,00%	R\$/m2	1.029,50
Limite superior	15,00%	R\$/m2	1.392,85

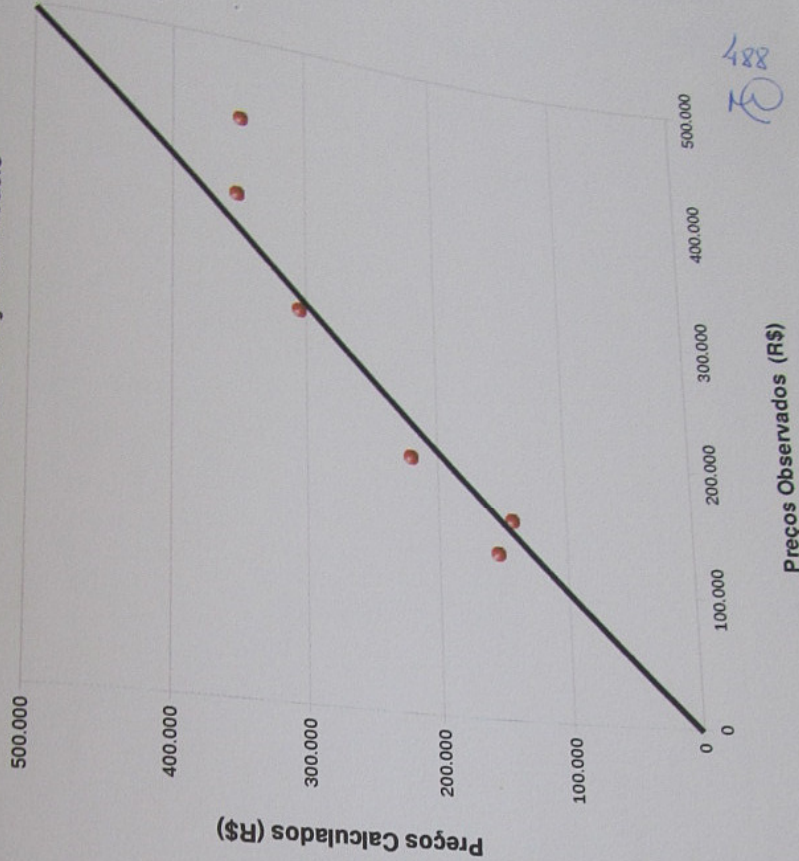
Valores do modelo

Observados	Calculados
R\$ 123.974,04	R\$ 142.611,43
R\$ 435.925,14	R\$ 351.991,73
Mínimo	
Máximo	

Poder de predição do modelo

O gráfico possui a quase totalidade dos pontos próximos da bissetriz, demonstrando boa aderência entre os valores observados e estimados, e portanto, boa capacidade de predição do modelo.

Gráfico de Predição do Modelo



CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

1256309-2010-0031031-5, Valor - 00555555-345
Benfeitorias

Item	Benfeitoria	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	le/lr	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário Construção com FOC	Valor Benfeitoria com FOC
1	Prédio comercial	R\$ 177.750,72	70	20%	30%	2,52%	0,805	0,785	0,82800	R\$ 981,18	R\$ 147.177,60
Total											R\$ 147.177,60

Legenda

$FOC = R + K * (1 - R)$

FOC = Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator le/lr

le = Idade da Edificação

lr = Vida Referencial

490
B

Eng. José Luís da Matta Rivitti

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do terreno	
Área (m2)	173,00
Valor unitário (m2) homogeneizado	R\$ 1.299,16
Valor total terreno (VTn)	R\$ 224.754,68

Estrada de Itapecerica, 8625

Jd. Dom José - São Paulo

Valor do imóvel	
Terreno (VTn)	R\$ 224.754,68
Benfeitorias (B)	R\$ 147.177,60
Total	R\$ 371.932,28

(trezentos e setenta e um mil, novecentos e trinta e dois reais e vinte e sete centavos)

(mai/2016)

491
R

8260308-2000-00018101-53_Valor_Valor_Vale

CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Eng. José Luis da Matta Rivitti

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do terreno	
Área (m ²)	173,00
Valor unitário (m ²) homogeneizado	R\$ 1.299,16
Valor total terreno (VTn)	R\$ 224.754,68

Estrada de Itapecerica, 8625

Jd. Dom José - São Paulo

Valor do imóvel	
Terreno (VTn)	R\$ 224.754,68
Benfeitorias (B)	R\$ 147.177,60
Total	R\$ 371.932,28

(trezentos e setenta e um mil, novecentos e trinta e dois reais e vinte e sete centavos)

(mai/2016)

Grau de fundamentação com utilização de tratamento por fatores para estimativa do valor do terreno

Item	Descrição	Resultado	III	Completar quanto a todos os fatores analisados	Grau II	I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	12	Completar quanto aos fatores utilizados no tratamento	5	3	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características observadas pelo autor do laudo			2
3	Identificação dos dados de mercado	II		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas			2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	a	2,50
	Pontos Mínimos	III	10		6	4	10
	Itens obrigatórios	II		Itens 2 e 4 no Grau III, demais no mínimo no Grau II. Laudo modalidade completa. Identificação completa dos endereços e fontes. Valor final coincidente com estimativa pontual de tendência central.			
	Grau de fundamentação	II					Todos, no mínimo no Grau I

Grau de fundamentação com utilização do método de quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Resultado	III	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Grau II	I	Pontos
1	Estimativa do custo direto	II					2
2	BDI	II		Calculado	Justificado		2
3	Depreciação física	II		Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos/ projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
	Pontos Mínimos	II	7		5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II					Todos, no mínimo no Grau I
	Grau de fundamentação	II		1, com os demais no mínimo no Grau II			

Grau de fundamentação com utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Resultado	III	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II	I	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	II					2
2	Estimativa dos custos de reedição	II		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Justificado		2
3	Fator de comercialização	II		Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo			2
	Pontos Mínimos	II	8	Inferido em mercado semelhante	5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II		1 e 2, com os 3 no mínimo no Grau II			Todos, no mínimo no Grau I
	Grau de fundamentação	II					

492
10

TABELA DE COEFICIENTES (base R_{8N}) e VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

0260309-2010-0013701-51_Voto_positivo_2010
NASCIONA

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			Vida Referencial	Valor Residual	Referência	R\$ 1.234,38	mai/2016
			Mínimo	Médio	Máximo					
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	R\$ 74,06	R\$ 111,09	R\$ 148,13
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	R\$ 162,94	R\$ 192,56	R\$ 222,19
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	60	20%	R\$ 444,38	R\$ 518,44	R\$ 592,50
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	60	20%	R\$ 607,31	R\$ 711,00	R\$ 814,69
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	70	20%	R\$ 829,50	R\$ 970,22	R\$ 1.110,94
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	70	20%	R\$ 1.125,75	R\$ 1.303,51	R\$ 1.481,26
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	70	20%	R\$ 1.496,07	R\$ 1.710,85	R\$ 1.925,63
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	70	20%	R\$ 1.940,45	R\$ 2.192,26	R\$ 2.444,07
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	60	20%	R\$ 2.458,88	R\$ 3.006,95	R\$ 3.555,01
1- Residencial	1.2- Casa	1.2.8- Padrão Luxo	2,890	3,468	3,468	60	20%	R\$ 0,00	R\$ 3.567,36	R\$ 4.280,83
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	R\$ 740,63	R\$ 999,85	R\$ 1.259,07
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.2s- Padrão Simples - Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%	R\$ 1.273,88	R\$ 1.562,73	R\$ 1.851,57
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%	R\$ 1.555,32	R\$ 1.814,54	R\$ 2.073,76
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.3s- Padrão Médio - Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%	R\$ 1.866,38	R\$ 2.155,23	R\$ 2.444,07
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%	R\$ 2.088,57	R\$ 2.377,42	R\$ 2.666,26
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.4s- Padrão Superior - Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%	R\$ 2.458,88	R\$ 2.747,73	R\$ 3.036,57
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.4c- Padrão Superior - Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%	R\$ 2.681,07	R\$ 2.969,92	R\$ 3.258,76
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%	R\$ 3.273,58	R\$ 3.784,61	R\$ 4.295,64
1- Residencial	1.3- Apartamento	1.3.6- Padrão Luxo	3,490	4,188	4,188	50	20%	R\$ 0,00	R\$ 4.307,99	R\$ 5.169,58
1- Residencial	2.1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	R\$ 740,63	R\$ 962,82	R\$ 1.185,00
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.2s- Padrão Simples - Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%	R\$ 1.199,82	R\$ 1.488,66	R\$ 1.777,51
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%	R\$ 1.481,26	R\$ 1.740,48	R\$ 1.999,70
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.3s- Padrão Médio - Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%	R\$ 1.792,32	R\$ 2.044,13	R\$ 2.295,95
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%	R\$ 2.014,51	R\$ 2.266,32	R\$ 2.518,14
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.4s- Padrão Superior - Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%	R\$ 2.310,76	R\$ 2.525,54	R\$ 2.740,32
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.4c- Padrão Superior - Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%	R\$ 2.532,95	R\$ 2.821,79	R\$ 3.110,64
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	50	20%	R\$ 3.125,45	R\$ 3.784,61	R\$ 4.443,77
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.6- Padrão Luxo	3,610	4,332	4,332	50	20%	R\$ 0,00	R\$ 4.456,11	R\$ 5.347,33
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	60	20%	R\$ 296,25	R\$ 444,38	R\$ 592,50
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	60	20%	R\$ 607,31	R\$ 896,16	R\$ 1.185,00
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	80	20%	R\$ 1.199,82	R\$ 1.636,79	R\$ 2.073,76
2- Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.4- Padrão Superior	1,690	2,028	2,360	80	20%	R\$ 0,00	R\$ 2.086,10	R\$ 2.503,32
2- Comercial - Serviço - Industrial	3.1- Cobertura	3.1.1- Padrão Simples	0,600	0,120	0,180	20	10%	R\$ 740,63	R\$ 148,13	R\$ 222,19
2- Comercial - Serviço - Industrial	3.1- Cobertura	3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	20	10%	R\$ 237,00	R\$ 303,66	R\$ 370,31
3- Especial	3.1- Cobertura	3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	30	10%	R\$ 385,13	R\$ 562,88	R\$ 740,63

493
20

QUADRO DE ESTADOS DA EDIFICAÇÃO

2625568-2010-000101-53_Veloz_Procedimento_3465_Representação

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação	Características
a	a- Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	b- Entre nova e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	c- Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	d- Entre regular e necessitando reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	e- Necessitando de reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	g- Necessitando de reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	h- Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	i- Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

494
20

OBSOLESCÊNCIA PELA IDADE RELATIVA AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação Situação a (nova)
0%	1,000
2%	0,990
4%	0,979
6%	0,968
8%	0,957
10%	0,945
12%	0,933
14%	0,920
16%	0,907
18%	0,894
20%	0,880
22%	0,866
24%	0,851
26%	0,836
28%	0,821
30%	0,805
32%	0,789
34%	0,772
36%	0,755
38%	0,738
40%	0,720
42%	0,702
44%	0,683
46%	0,664
48%	0,645
50%	0,625
52%	0,605
54%	0,584
56%	0,563
58%	0,542
60%	0,520
62%	0,498
64%	0,475
66%	0,452
68%	0,429
70%	0,405
72%	0,381
74%	0,356
76%	0,331
78%	0,306
80%	0,280
82%	0,254
84%	0,227
86%	0,200
88%	0,173
90%	0,145
92%	0,117
94%	0,088
96%	0,059
98%	0,030
100%	0,000

495
②

2665506-2010-0013101-51_Mat_1105555555_3MS_Vaddeik

FATORES DE TERRENOS

Topografia	Depreciação	Fator
Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Região ondulada	5%	1,05
Consistência	Depreciação	Fator
1-Seco	0%	1,00
2-Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
3-Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
4-Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

198
NO

LAUDO PERICIAL
ANEXO III

GOVERNOS DE FORÇA PARA TERREMOS

499
D

Relatório Fotográfico de Vistoria

Rua Juliano Aguirre, s/n - L.09 Quadra A - Loteamento Pq.Rondon

São Paulo/SP - Matrícula 356.998

24/08/2015

Fotos 001 a 004



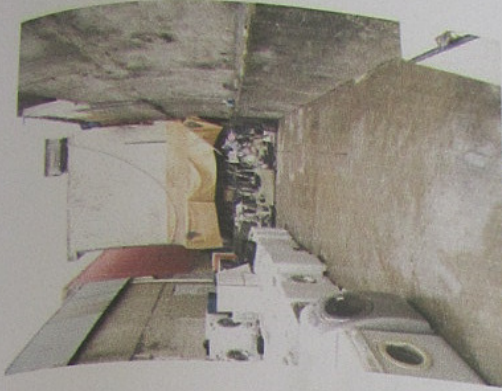
001 - DSCF3750.JPG

Portão frontal da frente do terreno.



003 - DSCF3739.JPG

Área do terreno, utilizada como depósito, vista dos fundos na divisa aberta com imóvel contíguo.



002 - DSCF3749.JPG

Área do terreno, utilizada como depósito, vista do portão.



004 - DSCF3747.JPG

Fundos do terreno sob matrícula n° 356.998, com vista para os fundos do imóvel sob matrícula n° 356.999, possibilitando visualizar a unificação dos terrenos.

500

LAUDO PERICIAL
ANEXO IV

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

92855598-2013-00018101-55_Neitor_COSPARFERRAS_SAO_Paulista

Elemento	Identificação / Endereço	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Sector	Índice Fiscal	Área Terreno At (m2)	Área Construída Ac (m2)	Frente Fp (m)	Prof. Equiv. Pe (m)	Frente Multipla
Avaliando	Rua Juliano Aguirre, s/n - Lote 09 - Quadra A - Loteamento Pq. Rondon	Jd. Dom José	São Paulo	ZEIS1	1a Zona Residencial Padrão Popular	181/028	103,00	175,00	7,10	24,65		Frente única
1	Estrada de Itapeceira, 8550	Jd. Dom José	São Paulo	ZC_ZEIS	7a Zona Comercial Padrão Popular	181/028	220,00	250,00	358,00	10,00	25,00	Frente única
2	R. Ministro Moacyr do Amaral Santos, 125	Jd. Dom José	São Paulo	ZEIS1	2a Zona Residencial Padrão Médio	181/071	232,00	300,00	100,00	15,00	20,00	Frente única
3	R. Andorinha Coleira, 103	Jd. Dom José	São Paulo	ZMa	1a Zona Residencial Padrão Popular	181/069	224,00	200,00	120,00	5,00	40,00	Frente única
4	R. Andorinha Coleira, 61	Jd. Dom José	São Paulo	ZMa	1a Zona Residencial Padrão Popular	181/069	224,00	300,00	150,00	10,00	30,00	Frente única
5	Estrada de Itapeceira, 8561	Jd. Dom José	São Paulo	ZC_ZEIS	7a Zona Comercial Padrão Popular	181/028	220,00	253,00	180,00	10,00	25,30	Frente única
6	Estrada de Itapeceira, 4974	Jd. Aurélio	São Paulo	ZC	4a Zona Incorporação Padrão Popular	184/037	231,00	720,00	12,00	60,00		Frente única
7	R. Anum Dourado, 125	Jd. Dom José	São Paulo	ZMa	2a Zona Residencial Padrão Médio	181/073	242,00	300,00	10,00	30,00		Frente única
8	Rua João Batista Marcondes, 131	Parque Fernanda	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	167/019	259,00	98,00	70,00	5,00	19,60	Frente única
9	Rua Açucena-Branca, 4	Jd. Dom José	São Paulo	ZMa	1a Zona Residencial Padrão Popular	181/071	231,00	128,00	128,00	5,00	25,60	Frente única
10	Rua Carlos do Nascimento Oliveira, 43	Vila Fazeoni	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	167/091	186,00	116,00	140,00	5,00	23,20	Frente única
11	Rua João de Góis, 268	Jd. Lídia	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	166/098	315,00	139,00	125,00	5,00	27,80	Frente única
12	Rua Otusco, 370	Jardim Ipê	São Paulo	ZEUP	1a Zona Residencial Padrão Popular	183/052	275,00	100,00	80,00	5,00	20,00	Frente única

502
3

Eng. José Luis da Matta Rivitti

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação / Endereço	Topografia	Consistência Terreno	Valor Total	Fator Oferta Ff	Valor Com Ff
Avaliando	Rua Juliano Aguirre, s/n - Lote 09 - Quadra A - Loteamento Pq. Rondon	Plano	1-Seco			
1	Estrada de Itapeceira, 8550	Plano	1-Seco	R\$ 1.500.000,00	0,9	R\$ 1.350.000,00
2	R. Ministro Moacyr do Amaral Santos, 125	Plano	1-Seco	R\$ 550.000,00	0,9	R\$ 495.000,00
3	R. Andorinha Coleira, 103	Plano	1-Seco	R\$ 350.000,00	0,9	R\$ 315.000,00
4	R. Andorinha Coleira, 61	Plano	1-Seco	R\$ 550.000,00	0,9	R\$ 495.000,00
5	Estrada de Itapeceira, 8561	Plano	1-Seco	R\$ 600.000,00	0,9	R\$ 540.000,00
6	Estrada de Itapeceira, 4974	Plano	1-Seco	R\$ 1.800.000,00	0,9	R\$ 1.620.000,00
7	R. Anum Dourado, 125	Plano	1-Seco	R\$ 890.000,00	0,9	R\$ 801.000,00
8	Rua João Batista Marcondes, 131	Plano	1-Seco	R\$ 400.000,00	0,9	R\$ 360.000,00
9	Rua Açucena-Branca, 4	Plano	1-Seco	R\$ 300.000,00	0,9	R\$ 270.000,00
10	Rua Carlos do Nascimento Oliveira, 43	Plano	1-Seco	R\$ 400.000,00	0,9	R\$ 360.000,00
11	Rua João de Góis, 268	Plano	1-Seco	R\$ 540.000,00	0,9	R\$ 486.000,00
12	Rua Otusco, 370	Plano	1-Seco	R\$ 340.000,00	0,9	R\$ 306.000,00

50
20

VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS

9250309-2010-0033707-51 - Valor_ Construção Nova
Valor_Terreno

Elem.	Identificação / Endereço	Valor Com Ff	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade Ie	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova
1	Estrada de Itapeperica, 8550	R\$ 1.350.000,00	358,00	2.1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	Médio	e- Necessitando de reparos simples	30	0,780	R\$ 962,82
2	R. Ministro Moacyr do Amaral Santos, 125	R\$ 495.000,00	100,00	2.2- Galpão	2.2.2- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	30	0,726	R\$ 896,16
3	R. Andorinha Coleira, 103	R\$ 315.000,00	120,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	25	1,056	R\$ 1.303,51
4	R. Andorinha Coleira, 61	R\$ 495.000,00	150,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	25	1,386	R\$ 1.710,85
5	Estrada de Itapeperica, 8561	R\$ 540.000,00	180,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	30	1,056	R\$ 1.303,51
6	Estrada de Itapeperica, 4974	R\$ 1.620.000,00								
7	R. Anum Dourado, 125	R\$ 801.000,00			1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	10	1,386	R\$ 1.710,85
8	Rua João Batista Marcondes, 131	R\$ 360.000,00	70,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	15	1,056	R\$ 1.303,51
9	Rua Açucena-Branca, 4	R\$ 270.000,00	128,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	15	1,386	R\$ 1.710,85
10	Rua Carlos do Nascimento Oliveira, 43	R\$ 360.000,00	140,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	15	1,386	R\$ 1.710,85
11	Rua João de Góis, 268	R\$ 486.000,00	125,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	15	1,056	R\$ 1.303,51
12	Rua Otusco, 370	R\$ 306.000,00	80,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	15	1,056	R\$ 1.303,51

51
30

VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS

Elem.	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	Ie/Ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benfeitoria aplicado FOC	Valor do Terreno
1	R\$ 344.688,27	70	20%	44%	18,10%	0,683	0,559	0,64720	R\$ 623,13	R\$ 223.082,25	R\$ 1.126.917,75
2	R\$ 89.615,99	60	20%	50%	8,09%	0,625	0,574	0,65920	R\$ 590,75	R\$ 59.074,86	R\$ 435.925,14
3	R\$ 156.420,63	70	20%	36%	2,52%	0,755	0,736	0,78880	R\$ 1.028,20	R\$ 123.384,60	R\$ 191.615,40
4	R\$ 256.627,60	70	20%	36%	2,52%	0,755	0,736	0,78880	R\$ 1.349,52	R\$ 202.427,85	R\$ 292.572,15
5	R\$ 234.630,95	70	20%	44%	8,09%	0,683	0,628	0,70240	R\$ 915,58	R\$ 164.804,78	R\$ 375.195,22
6									R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.620.000,00
7									R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 801.000,00
8	R\$ 119.759,55	70	20%	16%	0,32%	0,907	0,904	0,92320	R\$ 1.579,46	R\$ 110.562,01	R\$ 249.437,99
9	R\$ 166.848,68	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.140,83	R\$ 146.025,96	R\$ 123.974,04
10	R\$ 239.519,10	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.497,34	R\$ 209.627,11	R\$ 150.372,89
11	R\$ 213.856,34	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.497,34	R\$ 187.167,06	R\$ 298.832,94
12	R\$ 104.280,42	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.140,83	R\$ 91.266,23	R\$ 214.733,77

Legenda

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator Ie/ir

$$FOC = R + K * (1 - R)$$

Ie = Idade da Edificação

Ir = Vida Referencial

505
20

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

9286209-2010-00010101-55_Nov_31092006_345_Saneamento

Elemento	Valor Terreno Observado	Área Terreno (m2)	Valor Unit. Terreno (R\$/m2)	Desvio S	Índice Local	Fator Local FI	Valor Unit. Terreno Com FI (R\$/m2)		Desvio Saneado	Profund. Equiv. Pe (m)	Fator Profund. Cp	Valor Unit. Terreno Com Cp (R\$/m2)	
							Inicial	Final				Inicial	Final
Avaliando		175,00			103,00	1,000				24,65	1,000		
1	R\$ 1.126.917,75	250,00	4.507,67	131,12%	0	220,00	0,468	2.110,41	149,56%	25,00	1,000	4.507,67	129,44%
2	R\$ 435.925,14	300,00	1.453,08	-25,50%	1	232,00	0,444	645,12	-23,71%	20,00	1,118	1.624,60	-17,31%
3	R\$ 191.615,40	200,00	958,08	-50,88%	1	224,00	0,460	440,54	-47,90%	40,00	1,000	958,08	-51,23%
4	R\$ 292.572,15	300,00	975,24	-50,00%	1	224,00	0,460	448,44	-46,97%	30,00	1,000	975,24	-50,36%
5	R\$ 375.195,22	253,00	1.482,99	-23,96%	1	220,00	0,468	694,31	-17,90%	25,30	1,000	1.482,99	-24,52%
6	R\$ 1.620.000,00	720,00	2.250,00	15,36%	0	231,00	0,446	1.003,25	18,64%	60,00	1,000	2.250,00	14,52%
7	R\$ 801.000,00	300,00	2.670,00	36,90%	0	242,00	0,426	1.136,40	34,38%	30,00	1,000	2.670,00	35,90%
8	R\$ 249.437,99	98,00	2.545,29	30,50%	0	259,00	0,398	1.012,22	19,70%	19,60	1,000	2.545,29	29,55%
9	R\$ 123.974,04	128,00	968,55	-50,34%	1	231,00	0,446	431,86	-48,93%	25,60	1,000	968,55	-50,70%
10	R\$ 150.372,89	116,00	1.296,32	-33,53%	1	186,00	0,554	717,85	-15,11%	23,20	1,000	1.296,32	-34,02%
11	R\$ 298.832,94	139,00	2.149,88	10,23%	0	315,00	0,327	702,98	-16,87%	27,80	1,000	2.149,88	9,43%
12	R\$ 214.733,77	100,00	2.147,34	10,10%	0	275,00	0,375	804,28	-4,89%	20,00	1,000	2.147,34	9,30%
Média			1.950,37					563,02				1.964,66	
Desvio Padrão			1.016,81					136,59				51,427%	
Coefficiente Variação CV			52,134%					24,260%				1,375,26	
Limite -30%			1.365,26					394,11				2.554,06	
Limite +30%			2.535,48					731,93					
Limite fator >0,5													
Limite fator <2,0													

S = Elemento utilizado após saneamento =1; Não utilizado =0

306

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Cp (R\$/m ²)		Desvio	Frente Fp (m)	Fator Testada Cf	Valor Unit. Terreno Com Cf (R\$/m ²)		Desvio	Fator Área Ca	Valor Unit. Terreno Com Ca (R\$/m ²)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Ca (R\$/m ²)	Desvio
	Saneado	Inicial				Saneado	Inicial			Saneado	Inicial			
Avaliando				7,10	1,000				1,070					
1				10,00	0,871	3.924,16	109,14%		1,000	4.507,67	134,30%		1.453,08	17,81%
2	1.624,60		33,42%	15,00	0,922	1.339,90	-28,59%	1.339,90	1,000	1.453,08	-24,47%		1.052,51	-14,67%
3	958,08		-21,32%	5,00	1,000	958,08	-48,94%	958,08	1,099	1.052,51	-45,29%		1.161,86	-5,80%
4	975,24		-19,91%	10,00	1,000	975,24	-48,02%	975,24	1,191	1.161,86	-39,61%		1.161,86	20,23%
5	1.482,99		21,79%	10,00	0,871	1.291,01	-31,19%	1.291,01	1,000	1.482,99	-22,92%		1.482,99	
6				12,00	1,000	2.250,00	19,92%		0,815	1.834,18	-4,66%			
7				10,00	1,000	2.670,00	42,30%		1,000	2.670,00	38,78%			
8				5,00	1,000	2.545,29	35,65%		0,952	2.424,37	26,02%			
9	968,55		-20,46%	5,00	1,000	968,55	-48,38%	968,55	1,005	973,15	-49,42%		973,15	-21,10%
10	1.296,32		6,46%	5,00	1,000	1.296,32	-30,91%	1.296,32	0,985	1.277,09	-33,62%		1.277,09	3,54%
11				5,00	1,000	2.149,88	14,58%		1,021	2.196,01	14,15%			
12				5,00	1,000	2.147,34	14,44%		0,956	2.053,61	6,74%			
Média						1.876,31		1.138,18		1.923,88			1.233,45	
Desvio Padrão	1.217,63					904,78		188,05		984,44			208,82	
Coefficiente	293,39					48,221%		16,522%		51,170%			16,930%	
Variacão CV	24,095%					Fator Homog.		Fator Homog.		Fator Homog.			863,41	
Limite -30%	852,34					1.313,42		796,73		1.346,71			1.603,48	
Limite +30%	1.582,92					2.439,21		1.479,64		2.501,04				
Limite fator >0,5														
Limite fator <2,0														

S = Elemento utiliz

30/10

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Fator Múltiplas frentes ou esquina Ce	Valor Unit. Terreno Com Ce (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Ce Saneado		Desvio	Fator Topografia Ft	Valor Unit. Terreno Com Ft (R\$/m2)		Desvio	Fator Consist. Terreno Fc	Valor Unit. Terreno Com Fc (R\$/m2)		Desvio	
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado			Inicial	Saneado			Inicial	Saneado		
Avaliando	1,000							1,000								1,000
1	1,000	4.507,67	131,12%		4.507,67	131,12%		1,000	4.507,67	131,12%		1,000	4.507,67	131,12%		1,000
2	1,000	1.453,08	-25,50%		1.453,08	-25,50%		1,000	1.453,08	-25,50%		1,000	1.453,08	-25,50%		1,000
3	1,000	958,08	-50,88%		958,08	-50,88%		1,000	958,08	-50,88%		1,000	958,08	-50,88%		1,000
4	1,000	975,24	-50,00%		975,24	-50,00%		1,000	975,24	-50,00%		1,000	975,24	-50,00%		1,000
5	1,000	1.482,99	-23,96%		1.482,99	-23,96%		1,000	1.482,99	-23,96%		1,000	1.482,99	-23,96%		1,000
6	1,000	2.250,00	15,36%		2.250,00	15,36%		1,000	2.250,00	15,36%		1,000	2.250,00	15,36%		1,000
7	1,000	2.670,00	36,90%		2.670,00	36,90%		1,000	2.670,00	36,90%		1,000	2.670,00	36,90%		1,000
8	1,000	2.545,29	30,50%		2.545,29	30,50%		1,000	2.545,29	30,50%		1,000	2.545,29	30,50%		1,000
9	1,000	968,55	-50,34%		968,55	-50,34%		1,000	968,55	-50,34%		1,000	968,55	-50,34%		1,000
10	1,000	1.296,32	-33,53%		1.296,32	-33,53%		1,000	1.296,32	-33,53%		1,000	1.296,32	-33,53%		1,000
11	1,000	2.149,88	10,23%		2.149,88	10,23%		1,000	2.149,88	10,23%		1,000	2.149,88	10,23%		1,000
12	1,000	2.147,34	10,10%		2.147,34	10,10%		1,000	2.147,34	10,10%		1,000	2.147,34	10,10%		1,000
Média		1.950,37			1.189,04				1.950,37				1.189,04			1.950,37
		1.016,81			251,12				1.016,81				251,12			1.016,81
Desvio Padrão		52,134%			21,119%				52,134%				21,119%			52,134%
Coefficiente		1.365,26			832,33				1.365,26				832,33			1.365,26
Variação CV		2.535,48			1.545,75				2.535,48				1.545,75			2.535,48
Limite -30%																
Limite +30%																
Limite fator >0,5																
Limite fator <2,0																
S = Elemento utiliz																

502
3

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Fc (R\$/m2)		Desvio	Fator Total		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Fator Total sem FI		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2) Saneado	
	Saneado	Inicial		Inicial	Saneado	Inicial	Saneado		Inicial	Saneado	Inicial	Saneado			
Avaliando															
1				0,34	1.526,89	101,07%			0,87	3.924,16	110,51%				
2	1.453,08	22,21%		0,48	703,45	-7,37%	703,45	20,22%	1,04	1.511,41	-18,92%	1.511,41	-18,92%	1.511,41	24,79%
3	958,08	-19,42%		0,56	534,97	-29,55%	534,97	-8,58%	1,10	1.052,51	-43,54%	1.052,51	-43,54%	1.052,51	-13,10%
4	975,24	-17,98%		0,65	635,06	-16,37%	635,06	8,53%	1,19	1.161,86	-37,67%	1.161,86	-37,67%	1.161,86	-4,07%
5	1.482,99	24,72%		0,34	502,34	-33,85%	502,34	-14,15%	0,87	1.291,01	-30,74%	1.291,01	-30,74%	1.291,01	6,59%
6				0,26	587,43	-22,64%			0,82	1.834,18	-1,61%				
7				0,43	1.136,40	49,65%			1,00	2.670,00	43,23%				
8				0,35	891,31	17,37%			0,95	2.424,37	30,06%				
9	968,55	-18,54%		0,45	436,47	-42,52%	436,47	-25,41%	1,00	973,15	-47,80%	973,15	-47,80%	973,15	-19,65%
10	1.296,32	9,02%		0,54	698,62	-8,00%	698,62	19,39%	0,99	1.277,09	-31,49%	1.277,09	-31,49%	1.277,09	5,44%
11				0,35	749,11	-1,35%			1,02	2.196,01	17,80%				
12				0,33	710,55	-6,43%			0,96	2.053,61	10,17%				
										1.864,11				1.211,17	
										857,97				192,42	
Média	1.189,04				759,38		585,15			46,025%	Manter fator			15,887%	Excluir fator
Desvio Padrão	251,12				305,06		110,31			46,025%	Manter fator			847,82	
Coefficiente Variação CV	21,119%				40,172%		18,852%			1,304,88				1.574,52	
Limite -30%	832,33				531,57		409,61			2.423,35					
Limite +30%	1.545,75				987,20		760,70								
Limite fator >0,5				0,261											
Limite fator <2,0															

S = Elemento utiliz.

539

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

9280909-2010-0003707-5A_valor_incidencia_snc_saneamento

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2) Saneado		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2) Inicial		Desvio	
	Fator Total sem Cp	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Fator Total sem Cf	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Fator Total sem Ca	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		
Avaliando	1,07								1,00	
1	0,34	1.526,89	104,93%	2.110,41	153,22%	0,47	816,63	28,40%	1.526,89	94,29%
2	0,37	531,94	-28,61%	816,63	-2,02%	0,56	534,97	-15,89%	703,45	-10,49%
3	0,56	534,97	-28,20%	534,97	-35,81%	0,56	635,06	-0,15%	440,54	-43,94%
4	0,65	635,06	-14,77%	635,06	-23,80%	0,65	694,31	9,17%	448,44	-42,94%
5	0,34	502,34	-32,58%	502,34	-16,69%	0,47	694,31	9,17%	502,34	-36,08%
6	0,26	587,43	-21,16%	587,43	-29,52%	0,26	1.136,40	36,35%	1.003,25	27,66%
7	0,43	1.136,40	52,52%	891,31	6,94%	0,43	436,47	-31,37%	1.136,40	44,60%
8	0,35	891,31	19,62%	436,47	-47,63%	0,35	698,62	9,84%	1.012,22	28,80%
9	0,45	436,47	-41,42%	698,62	-16,18%	0,45	749,11	-10,12%	431,86	-45,05%
10	0,54	698,62	-6,24%	749,11	10,12%	0,54	804,28	2,34%	717,85	-8,66%
11	0,35	749,11	0,54%	710,55	-14,74%	0,35	636,01		702,98	-10,55%
12	0,33	710,55	-4,64%	833,44		0,33	134,14		804,28	2,34%
Média		745,09		833,44			636,01		785,87	
Desvio Padrão		311,86		440,29			134,14		334,11	
Coefficiente Variação CV		41,855%	Manter fator	52,828%	Manter fator		21,091%	Manter fator	42,515%	Manter fator
Limite -30%		521,56		583,41			445,21		550,11	
Limite +30%		968,62		1.083,47			826,81		1.021,64	
Limite fator >0,5	0,261					0,261				
Limite fator <2,0										

510
300

S = Elemento utiliz.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²)		Desvio	Fator Total sem Ce		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²)		Desvio	Fator Total sem Ft		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²)		Desvio	Fator Total		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²)		Desvio
	Saneado	Inicial		Saneado	Inicial	Saneado	Inicial		Saneado	Inicial	Saneado	Inicial		Saneado	Inicial			
Avaliando	1,07			1,07			1,07			1,07			1,07			1,07		
1	703,45	1.526,89	101,07%	0,34	0,34	703,45	1.526,89	101,07%	0,34	0,34	703,45	1.526,89	101,07%	0,34	0,34	703,45	1.526,89	101,07%
2	440,54	703,45	-7,37%	0,48	0,48	534,97	703,45	-29,55%	0,56	0,48	534,97	703,45	-29,55%	0,56	0,48	534,97	703,45	-7,37%
3	448,44	534,97	-18,53%	0,65	0,56	635,06	534,97	-16,37%	0,65	0,56	635,06	534,97	-16,37%	0,65	0,56	635,06	534,97	-8,58%
4	502,34	635,06	-17,07%	0,34	0,65	502,34	635,06	-33,85%	0,34	0,65	502,34	635,06	-33,85%	0,34	0,65	502,34	635,06	-16,37%
5	587,43	502,34	-7,10%	0,26	0,34	587,43	502,34	-22,64%	0,26	0,34	587,43	502,34	-22,64%	0,26	0,34	587,43	502,34	-33,85%
6	891,31	587,43	-49,65%	0,43	0,26	891,31	587,43	-17,37%	0,43	0,26	891,31	587,43	-17,37%	0,43	0,26	891,31	587,43	-22,64%
7	436,47	1.136,40	-61,65%	0,35	0,43	436,47	1.136,40	-61,65%	0,35	0,43	436,47	1.136,40	-61,65%	0,35	0,43	436,47	1.136,40	-61,65%
8	431,86	891,31	-50,84%	0,45	0,35	436,47	891,31	-50,84%	0,45	0,35	436,47	891,31	-50,84%	0,45	0,35	436,47	891,31	-50,84%
9	717,85	436,47	-63,54%	0,54	0,45	698,62	436,47	-36,24%	0,54	0,45	698,62	436,47	-36,24%	0,54	0,45	698,62	436,47	-42,52%
10	540,75	698,62	-22,45%	0,35	0,54	540,75	698,62	-22,45%	0,35	0,54	540,75	698,62	-22,45%	0,35	0,54	540,75	698,62	-8,00%
11	702,97	749,11	-6,81%	0,33	0,35	710,55	749,11	-5,81%	0,33	0,35	710,55	749,11	-5,81%	0,33	0,35	710,55	749,11	-1,35%
12	585,15	710,55	-17,65%	0,33	0,33	585,15	710,55	-17,65%	0,33	0,33	585,15	710,55	-17,65%	0,33	0,33	585,15	710,55	-6,43%
Média	540,75	759,38	-27,75%	0,33	0,33	585,15	759,38	-23,35%	0,33	0,33	585,15	759,38	-23,35%	0,33	0,33	585,15	759,38	-6,43%
Desvio Padrão	133,96	305,06	-55,29%			110,31	305,06	-63,84%			110,31	305,06	-63,84%			110,31	305,06	-63,84%
Coefficiente	24,774%	40,172%	-38,75%			18,852%	40,172%	-52,37%			18,852%	40,172%	-52,37%			18,852%	40,172%	-52,37%
Variação CV	378,52	531,57	-29,37%			409,61	531,57	-23,33%			409,61	531,57	-23,33%			409,61	531,57	-23,33%
Limite -30%	702,97	987,20	-28,98%			760,70	987,20	-22,84%			760,70	987,20	-22,84%			760,70	987,20	-22,84%
Limite +30%																		
Limite fator >0,5																		
Limite fator <2,0																		
S = Elemento utiliz																		

511
30

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

1266309-2010-0001701-53_Novo_Possessão, SA, Saneamento

Elemento	Fator Total sem Fc	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Fc	Ft	Ce	Ca	Cf	Cp	Fl	Fator Final	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor nos Limites
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado													
Avaliando	1,07							0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.924,16	110,51%	NÃO
1	0,34	1.526,89	101,07%	703,45	703,45	20,22%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.511,41	-18,92%	SIM
2	0,48	703,45	-7,37%	534,97	534,97	-8,58%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.052,51	-43,54%	NÃO
3	0,56	534,97	-29,55%	635,06	635,06	8,53%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.161,86	-37,67%	NÃO
4	0,65	635,06	-16,37%	502,34	502,34	-33,85%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.291,01	-30,74%	NÃO
5	0,34	502,34	-33,85%	587,43	587,43	-22,64%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.834,18	-1,61%	SIM
6	0,26	587,43	-22,64%	1.136,40	1.136,40	49,65%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.670,00	43,23%	NÃO
7	0,43	1.136,40	49,65%	891,31	891,31	17,37%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.424,37	30,06%	NÃO
8	0,35	891,31	17,37%	436,47	436,47	-42,52%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	973,15	-47,80%	NÃO
9	0,45	436,47	-42,52%	698,62	698,62	-8,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.277,09	-31,49%	NÃO
10	0,54	698,62	-8,00%	749,11	749,11	-1,35%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.196,01	17,80%	SIM
11	0,35	749,11	-1,35%	710,55	710,55	-6,43%	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.053,61	10,17%	SIM
12	0,33	710,55	-6,43%	585,15	585,15		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.864,11		
Média		759,38		110,31	110,31												857,97		
Desvio Padrão		305,06		18,852%	18,852%												46,025%		
Coefficiente Variação CV		40,172%		Fator Neutro	Fator Neutro												1.304,88		-47,80%
Limite -30%		531,57		409,61	409,61												2.423,35		110,51%
Limite +30%		987,20		760,70	760,70														
Limite fator >0,5	0,261																		
Limite fator <2,0	-																		

1133

S = Elemento utiliz.

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	F1	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fator Final	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor nos Limites	Valor Unitário Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Valor Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Variação
									Saneado	Saneado					
Avallando	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	1,07				1.132,35	198.161,25		
1	0,00	0,00	-0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,87	1.511,41	24,79%	SIM	1.164,43	349.328,97	-19,86%	
2	0,00	0,00	-0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92	1.052,51	-13,10%	SIM	1.102,51	220.501,70	15,08%	
3	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	1,10	1.161,86	-4,07%	SIM	1.016,63	304.989,54	4,24%	
4	0,00	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	1,19	1.291,01	6,59%	SIM	1.391,27	351.991,73	-6,18%	
5	0,00	0,00	-0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82							
6	0,00	0,00	0,00	-0,18	0,00	0,00	0,00	1,00							
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,95							
8	0,00	0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00	0,00	1,00	973,15	-19,65%	SIM	1.205,44	154.296,45	24,46%	
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,99	1.277,09	5,44%	SIM	1.229,41	142.611,43	-5,16%	
10	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,00	1,02							
11	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,96							
12	0,00	0,00	0,00	-0,04	0,00	0,00	0,00								

Média 1.211,17
 192,42
 Fator Homog. 15,887%
 Desvio Padrão 847,82
 Coeficiente de Variação CV 1.574,52
 Limite -30% Mínimo -19,65%
 Limite +30% Máximo 24,79%
 Limite fator >0,5
 Limite fator <2,0

S = Elemento utiliz

ST
 70

ANÁLISE ESTATÍSTICA

Valor Médio da Amostra: $\bar{x} = \sum x / n$

Desvio Padrão da Amostra: $Sx = \sqrt{[(x - \bar{x})^2 / (n - 1)]}$

Coefficiente de variação: $CV = Sx / \bar{x}$

P = 20% (bicaudal)

Intervalo de Confiança: $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n}) < \bar{x} < \bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$

Quantidade final de elementos homogeneizados: n	6
Graus de liberdade: n-1	5
Coefficiente de confiança NBR 14653	80,00%
t (n-1), 0,20	1,4759
(Sx/√n) =	78,55
t _x (Sx/√n)	115,94

Intervalo de confiança

Valor médio = \bar{x}	R\$/m2	1.211,17
Limite inferior = $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	1.095,23
Limite superior = $\bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	1.327,11
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		19,15%

Grau de precisão

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	Grau III
--	-------	----------

Intervalo do campo de arbítrio

Limite inferior	-15,00%	R\$/m2	1.029,50
Limite superior	15,00%	R\$/m2	1.392,85

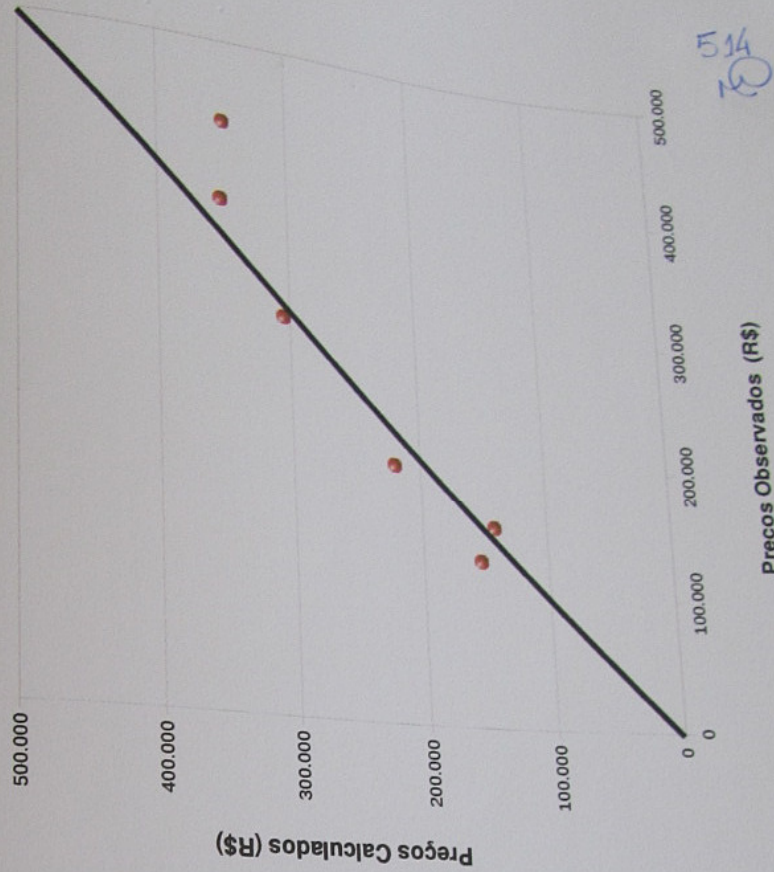
Valores do modelo

Observados	Calculados
R\$ 123.974,04	R\$ 142.611,43
R\$ 435.925,14	R\$ 351.991,73
Mínimo	
Máximo	

Poder de predição do modelo

O gráfico possui a quase totalidade dos pontos próximos da bisetriz, demonstrando boa aderência entre os valores observados e estimados, e portanto, boa capacidade de predição do modelo.

Gráfico de Predição do Modelo



Eng. José Luis da Matta Rivitti

Grau de fundamentação com utilização de tratamento por fatores para estimativa do valor do terreno

9256599-2010-00000101-51_Nova_Instalação de Fundamentação

Item	Descrição	Resultado	III	II	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todos os fatores analisados	1	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6	12	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	5	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	0,80	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
	Pontos Mínimos	III	1,25	0,50	0,40
	Itens obrigatórios	II	10	2,00	2,50
	Grau de fundamentação	II	Itens 2 e 4 no Grau III, demais no mínimo no Grau II. Laudo modalidade completa. Identificação completa dos endereços e fontes. Valor final coincidente com estimativa pontual de tendência central.	6	4
			Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I		10
				Todos, no mínimo no Grau I	

516
B

QUADRO DE ESTADOS DA EDIFICAÇÃO

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação	Características
a	a- Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	b- Entre nova e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	c- Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	d- Entre regular e necessitando reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	e- Necessitando de reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	g- Necessitando de reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de painos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	h- Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	i- Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

518
70

FATORES DE TERRENOS

Topografia	Depreciação	Fator
Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Região ondulada	5%	1,05
Consistência	Depreciação	Fator
1-Seco	0%	1,00
2-Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
3-Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
4-Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

520
70

RESERVA ZONA-PROTEGIDA DA...
PRAIA...
PRAIA...

Eng. José Luis da Matta Rivitti

FATORES DE FORMA PARA TERRENOS

Grupo	Zona	Frente Referência Fr (m)	Prof. Mínima Pmi (m)	Prof. Máxima Pma (m)	Expoente Fator Frente f	Expoente Fator Profundidade p	Múltiplas frentes ou esquina Ce	Coefficiente de área Ca	Área referência lote (m ²)	Área mínima (m ²)	Área máxima (m ²)
I - Uso residencial horizontal	1a Zona Residencial Padrão Popular	5	15	30	-	-	-	0,20	125	100	400
I - Uso residencial horizontal	2a Zona Residencial Padrão Médio	10	25	40	0,20	0,50	-	0,20	250	200	500
I - Uso residencial horizontal	3a Zona Residencial Padrão Alto	15	30	60	0,15	0,50	-	0,20	600	400	1.000
II - Ocupação vertical (incorporação)	4a Zona Incorporação Padrão Popular	16	-	-	-	-	0,91	0,20	2.000	800	-
II - Ocupação vertical (incorporação)	5a Zona Incorporação Padrão Médio	16	-	-	-	-	0,91	0,20	1.500	800	2.500
II - Ocupação vertical (incorporação)	6a Zona Incorporação Padrão Alto	16	-	-	-	-	0,95	0,20	2.500	1.200	4.000
III - Uso comercial ou de serviços	7a Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	0,91	0,20	100	80	300
III - Uso comercial ou de serviços	8a Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	0,91	0,20	200	200	500
III - Uso comercial ou de serviços	9a Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	0,95	0,20	600	250	1.000
IV - Industriais ou galpões	10a Zona Industrial	-	-	-	-	-	-	0,20	5.000	2.000	20.000
IV - Industriais ou galpões	11a Zona Galpões	-	-	-	-	-	-	0,20	500	250	3.000
	NID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

521
20

522
10

LAUDO PERICIAL
ANEXO V

GOVERNADOR DE LORAINA LORAIN TERNHEIMOS

523
10

Relatório Fotográfico de Vistoria

Rua Serra do Espinhaço, parte do 52 (Lote 19 - Quadra 4)

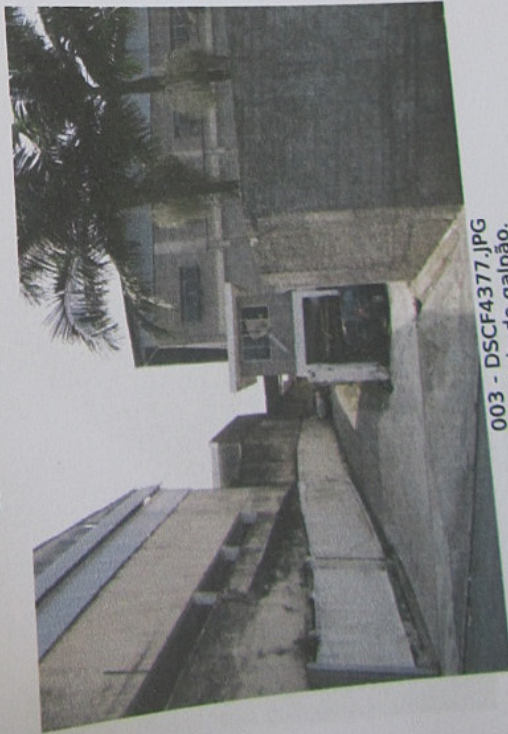
Jd. Amália - São Paulo/SP - Matrícula 21.727

30/03/2016

Fotos 001 a 010



001 - DSCF4368.JPG
Fachada do imóvel. Nota-se que a construção do galpão ocupa grande parte do terreno. Porém a área do lote avaliando corresponde a apenas à porção direita com 10 m de frente no terreno.



003 - DSCF4377.JPG
Entrada do galpão.



002 - DSCF4380.JPG
Vista da rua à esquerda do imóvel.



004 - DSCF4378.JPG
Fachada do imóvel. Nota-se que a construção do galpão ocupa grande parte do terreno. Porém a área do lote avaliando corresponde a apenas à porção direita com 10 m de frente no terreno.

524
7024



005 - DSCF4379.JPG

Vista da rua à direita do imóvel .



006 - DSCF4374.JPG

Área frontal utilizada para estacionamento.



007 - DSCF4373.JPG

Vista lateral do galpão.



008 - IMG_9320.JPG

Portão de entrada para a área de produção do galpão.

525
E



009 - IMG_9321.JPG
Lateral e fundos do galpão.



010 - IMG_9322.JPG
Lateral e portão do imóvel, vistos de dentro.

526
E

LAUDO PERICIAL
ANEXO VI

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

8286558-2010-00031011-53 - Nota Técnica 340 - Propriedade

Elemento	Identificação / Endereço	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Setor	Índice Fiscal	Área Terreno At (m2)	Área Construída Ac (m2)	Frente Fp (m)	Prof. Equiv. Pe (m)	Frente Multipla
Avaliando	Rua Serra do Espinhaço, parte do 52 (Lote 19 - Quadra 4)	Jd. Amália	São Paulo	ZEIS-1	2a Zona Residencial Padrão Médio	184/028	231,00	655,00	10,40	62,98		Frente única
1	Rua Sebastião Meira de Barros, 1039	Capão Redondo	São Paulo	ZMa	1a Zona Residencial Padrão Popular	167/027	228,00	125,00	5,00	25,00		Frente única
2	Rua Sílvia de Faria Marcondes, 301	Parque Fernandá	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	167/018	272,00	125,00	160,00	5,00	25,00	Frente única
3	Rua Ipuaçú, 21	Jardim Amália	São Paulo	ZM	2a Zona Residencial Padrão Médio	184/067	265,00	250,00	250,00	10,00	25,00	Frente única
4	Rua Serra de Canastra, lado 115	Jardim Amália	São Paulo	ZM	2a Zona Residencial Padrão Médio	184/028	253,00	470,00	10,00	47,00		Frente única
5	Estrada de Itapeceira, 4974	Jd. Aurélio	São Paulo	ZC	4a Zona Incorporação Padrão Popular	184/037	231,00	720,00	12,00	60,00		Frente única
6	Estrada de Itapeceira, 5082	Jd. Aurélio	São Paulo	ZC	4a Zona Incorporação Padrão Popular	184/037	231,00	1.200,00	20,00	60,00		Frente única
7	Rua João Batista Marcondes, 131	Parque Fernandá	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	167/019	259,00	98,00	70,00	5,00	19,60	Frente única
8	Rua Carlos do Nascimento Oliveira, 43	Vila Fazeoni	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	167/091	186,00	116,00	140,00	5,00	23,20	Frente única
9	Rua João de Góis, 268	Jd. Lídia	São Paulo	ZM	1a Zona Residencial Padrão Popular	166/098	315,00	139,00	125,00	5,00	27,80	Frente única
10	Rua Otusco, 370	Jardim Ipé	São Paulo	ZEUP	1a Zona Residencial Padrão Popular	183/052	275,00	100,00	80,00	5,00	20,00	Frente única

528
70

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação / Endereço	Topografia	Consistência Terreno	Valor Total	Fator Oferta Ff	Valor Com Ff
Avaliando	Rua Serra do Espiridão, parte do 52 (lote 19 - Quadra 4)	Acima do nível da rua até 2,00m	1-Seco			
1	Rua Sebastião Meira de Barros, 1039	Em aclive até 20%	1-Seco	R\$ 120.000,00	0,9	R\$ 108.000,00
2	Rua Sílvia de Faria Marcondes, 301	Plano	1-Seco	R\$ 410.000,00	0,9	R\$ 369.000,00
3	Rua Ipaçuã, 21	Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	1-Seco	R\$ 550.000,00	0,9	R\$ 495.000,00
4	Rua Serra de Canastra, lado 115	Declive de 10% até 20%	1-Seco	R\$ 320.000,00	0,9	R\$ 288.000,00
5	Estrada de Itapevêrica, 4974	Plano	1-Seco	R\$ 1.800.000,00	0,9	R\$ 1.620.000,00
6	Estrada de Itapevêrica, 5082	Plano	1-Seco	R\$ 2.400.000,00	0,9	R\$ 2.160.000,00
7	Rua João Batista Marcondes, 131	Plano	1-Seco	R\$ 400.000,00	0,9	R\$ 360.000,00
8	Rua Carlos do Nascimento Oliveira, 43	Plano	1-Seco	R\$ 400.000,00	0,9	R\$ 360.000,00
9	Rua João de Góis, 268	Plano	1-Seco	R\$ 540.000,00	0,9	R\$ 486.000,00
10	Rua Otusco, 370	Plano	1-Seco	R\$ 340.000,00	0,9	R\$ 306.000,00

529
70

VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS

Elem.	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	Ie/Ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benfeitoria aplicado FOC	Valor do Terreno
1										R\$ 0,00	R\$ 108.000,00
2	R\$ 273.736,11	70	20%	16%	0,32%	0,907	0,904	0,92320	R\$ 1.579,46	R\$ 252.713,18	R\$ 116.286,82
3	R\$ 427.712,67	70	20%	44%	33,20%	0,683	0,456	0,56480	R\$ 966,29	R\$ 241.572,12	R\$ 253.427,88
4										R\$ 0,00	R\$ 288.000,00
5										R\$ 0,00	R\$ 1.620.000,00
6										R\$ 0,00	R\$ 2.160.000,00
7	R\$ 119.759,55	70	20%	16%	0,32%	0,907	0,904	0,92320	R\$ 1.579,46	R\$ 110.562,01	R\$ 249.437,99
8	R\$ 239.519,10	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.497,34	R\$ 209.627,11	R\$ 150.372,89
9	R\$ 213.856,34	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.497,34	R\$ 187.167,06	R\$ 298.832,94
10	R\$ 104.280,42	70	20%	22%	2,52%	0,866	0,844	0,87520	R\$ 1.140,83	R\$ 91.266,23	R\$ 214.733,77

Legenda

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação
 R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N
 K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator Ie/Ir

$FOC = R + K * (1 - R)$
 Ie = Idade da Edificação
 Ir = Vida Referencial

531
 30

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Terreno Observado	Área Terreno (m2)	Valor Unit. Terreno (R\$/m2)	Desvio S	Índice Local	Fator Local FI	Valor Unit. Terreno Com FI (R\$/m2)		Desvio Saneado	Profund. Equiv. Pe (m)	Fator Profund. Cp	Valor Unit. Terreno Com Cp (R\$/m2)	
							Com FI	Inicial				Com Cp	Inicial
Avaliando		655,00		231,00	1,000					62,98	1,080		
1	R\$ 108.000,00	125,00	864,00	-44,65%	0	1,013	875,37	-39,29%		25,00	1,000	864,00	-44,67%
2	R\$ 116.286,82	125,00	930,29	-40,40%	0	0,849	790,07	-45,21%		25,00	1,000	930,29	-40,43%
3	R\$ 253.427,88	250,00	1.013,71	-35,06%	0	0,872	883,65	-38,72%		25,00	1,000	1.013,71	-35,09%
4	R\$ 288.000,00	470,00	612,77	-60,74%	0	0,913	559,48	-61,20%		47,00	1,012	619,92	-60,30%
5	R\$ 1.620.000,00	720,00	2.250,00	44,14%	1	1,000	2.250,00	56,04%		60,00	1,000	2.250,00	44,08%
6	R\$ 2.160.000,00	1.200,00	1.800,00	15,31%	1	1,000	1.800,00	24,84%		60,00	1,000	1.800,00	15,26%
7	R\$ 249.437,99	98,00	2.545,29	63,06%	0	0,892	2.270,12	57,44%		19,60	1,000	2.545,29	62,98%
8	R\$ 150.372,89	116,00	1.296,32	-16,95%	1	1,242	1.609,94	11,65%		23,20	1,000	1.296,32	-16,99%
9	R\$ 298.832,94	139,00	2.149,88	37,73%	1	0,733	1.576,58	9,34%		27,80	1,000	2.149,88	37,66%
10	R\$ 214.733,77	100,00	2.147,34	37,57%	1	0,840	1.803,76	25,10%		20,00	1,000	2.147,34	37,50%
Média			1.560,96				1.441,90					1.808,06	
Desvio Padrão			694,71				621,89					268,43	
Coefficiente Variação CV			44,505%				43,130%					14,847%	
Limite -30%			1.092,67				1.009,33					1.265,64	
Limite +30%			2.029,25				1.874,47					2.350,47	
Limite fator >0,5													
Limite fator <2,0													
S = Elemento utilizado após saneamento =1; Não utilizado =0													

532
E

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Cp (R\$/m ²)		Desvio	Frente Fp (m)	Fator Testada Cf	Valor Unit. Terreno Com Cf (R\$/m ²)		Desvio	Fator Área Ca	Valor Unit. Terreno Com Ca (R\$/m ²)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Saneado
	Saneado	Inicial				Saneado	Inicial			Saneado	Inicial		
Avaliando				10,40	0,992				1,212				
1	2.250,00	864,00	-44,65%	5,00	1,000	2.250,00	864,00	-41,74%	1,000	1.834,18	864,00	-41,74%	1.834,18
2	1.800,00	930,29	-40,40%	5,00	1,000	1.800,00	930,29	-37,27%	1,000	1.625,18	930,29	-37,27%	1.625,18
3	2.250,00	1.013,71	-35,06%	10,00	1,000	2.250,00	1.013,71	-31,65%	1,000	1.834,18	1.013,71	-31,65%	1.834,18
4	1.800,00	612,77	-60,74%	10,00	1,000	1.800,00	612,77	-58,68%	1,000	1.625,18	612,77	-58,68%	1.625,18
5	2.250,00	2.250,00	44,14%	12,00	1,000	2.250,00	2.250,00	16,66%	0,815	2.424,37	2.250,00	16,66%	2.424,37
6	1.800,00	1.800,00	15,31%	20,00	1,000	1.800,00	1.800,00	-6,67%	0,903	1.277,09	1.800,00	-6,67%	1.277,09
7	1.296,32	2.545,29	63,06%	5,00	1,000	1.296,32	2.545,29	63,06%	0,952	2.196,01	1.296,32	-32,79%	2.196,01
8	2.149,88	1.296,32	-16,95%	5,00	1,000	2.149,88	1.296,32	-13,89%	0,985	2.053,61	2.149,88	11,47%	2.053,61
9	2.147,34	2.149,88	37,73%	5,00	1,000	2.147,34	2.149,88	11,47%	1,021	1.797,22	2.147,34	37,73%	1.797,22
10	1.928,71	2.147,34	37,57%	5,00	1,000	1.928,71	2.147,34	11,34%	0,956	362,72	1.928,71	392,56	362,72
Média	1.928,71	1.560,96	694,71			392,56				42,479%			20,182%
Desvio Padrão	392,56					20,354%				1.038,19			1.258,05
Coefficiente Variação CV	20,354%		Fator Homog.			Fator Homog.				1.928,06			2.336,38
Limite -30%	1.350,09					1.092,67							
Limite +30%	2.507,32					2.029,25							
Limite fator >0,5													
Limite fator <2,0													

S = Elemento utiliz

533
20

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Fator Múltiplas frentes ou esquina Ce	Valor Unit. Terreno Com Ce (R\$/m ²)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Ce Saneado		Fator Topografia Ft	Valor Unit. Terreno Com Ft (R\$/m ²)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Ft Saneado		Fator Consist. Terreno Fc	Valor Unit. Terreno Com Fc (R\$/m ²)		Desvio
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado				
Avaliando	1,000						1,000						1,000			
1	1,000	864,00	-44,65%		959,04	-39,94%	1,110	930,29	-41,74%		1,000	1.013,71	-35,06%	864,00	-44,65%	
2	1,000	930,29	-40,40%		930,29	-41,74%	1,110	1.125,22	-29,54%		1,000	612,77	-60,74%	930,29	-40,40%	
3	1,000	1.013,71	-35,06%		765,96	-52,04%	1,250	2.250,00	40,90%		1,000	2.250,00	16,66%	1.013,71	-35,06%	
4	1,000	612,77	-60,74%		2.250,00	16,66%	1,000	1.800,00	12,72%		1,000	1.800,00	-6,67%	612,77	-60,74%	
5	1,000	2.250,00	44,14%		1.800,00	-6,67%	1,000	2.545,29	59,39%		1,000	1.296,32	-32,79%	2.250,00	44,14%	
6	1,000	1.800,00	15,31%		1.296,32	-18,82%	1,000	2.149,88	34,63%		1,000	2.149,88	11,47%	1.800,00	15,31%	
7	1,000	2.545,29	63,06%		2.149,88	11,47%	1,000	2.147,34	11,34%		1,000	2.147,34	11,34%	2.545,29	63,06%	
8	1,000	1.296,32	-16,95%		2.147,34	11,34%	1,000	1.596,93	652,39			1.928,71	49,28%	1.296,32	-16,95%	
9	1,000	2.149,88	37,73%		392,56	20,354%		40,853%	Homog.			20,354%	Homog.	2.149,88	37,73%	
10	1,000	2.147,34	37,57%		1.117,85	2.076,01		2.076,01				2.507,32	17,31%	2.147,34	37,57%	
Média		1.560,96			1.928,71			392,56				392,56		694,71		
Desvio Padrão		694,71			392,56			20,354%				20,354%		44,505%		
Coefficiente Variação CV		44,505%			20,354%			1,350,09				1,350,09		1,092,67		
Limite -30%		1.092,67			2.507,32			2.507,32				2.507,32		2.029,25		
Limite +30%		2.029,25														
Limite fator >0,5																
Limite fator <2,0																

S = Elemento utiliz.

532
10

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Fc (R\$/m2)		Desvio	Fator Total		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Fator Total sem FI		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio
	Saneado	Inicial		Saneado	Inicial		Saneado	Inicial		Saneado	Inicial				
Avaliando		1,28			1,28						1,28				
1		1,12	-30,72%	970,41	970,41	-30,72%	1,11	959,04	959,04	-36,90%	1,11	930,29	930,29	-38,79%	1,11
2		0,85	-43,60%	790,07	790,07	-43,60%	0,98	995,16	995,16	-28,96%	1,11	1.125,22	1.125,22	-25,96%	1,26
3		1,17	-48,61%	719,83	719,83	-48,61%	0,82	1.834,18	1.834,18	9,40%	0,82	1.834,18	1.834,18	20,68%	1.834,18
4		2.250,00	16,66%	1.834,18	1.834,18	30,94%	0,90	1.625,18	1.625,18	16,02%	0,90	1.625,18	1.625,18	6,93%	1.625,18
5		1.800,00	-6,67%	2.149,21	2.149,21	53,43%	0,84	1.590,71	1.590,71	13,56%	0,99	1.277,09	1.277,09	-15,97%	1.277,09
6		1.296,32	-32,79%	1.590,71	1.590,71	13,56%	1,23	1.622,71	1.622,71	15,85%	1,02	2.196,01	2.196,01	44,49%	2.196,01
7		2.149,88	11,47%	1.710,04	1.710,04	22,08%	0,75	1.710,04	1.710,04	2,00%	0,96	2.053,61	2.053,61	35,12%	2.053,61
8		2.147,34	11,34%	1.400,75	1.400,75	58,72	0,80	587,32	587,32	20,182%	0,96	1.797,22	1.797,22	362,72	362,72
9		1.928,71	490,55	98,58	98,58	20,182%	1,28	38.644%	38.644%	20,182%	1,28	1.258,05	1.258,05	1.258,05	1.258,05
10		392,56	Fator Homog.	5,880%	5,880%	Fator Homog.	1,063,87	1,063,87	1,063,87	1,063,87	1,063,87	1,063,87	1,063,87	1,063,87	1,063,87
Desvio Padrão		20,354%	Fator Homog.	1.173,60	1.173,60	1,173,60	1.173,60	1.173,60	1.173,60	1.173,60	1.173,60	1.173,60	1.173,60	1.173,60	1.173,60
Coefficiente		1.350,09	980,53	2.179,54	2.179,54	2.179,54	2.179,54	2.179,54	2.179,54	2.179,54	2.179,54	2.179,54	2.179,54	2.179,54	2.179,54
Variacão CV		2.507,32	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98	1.820,98
Limite -30%															
Limite +30%															
Limite fator >0,5															
Limite fator <2,0															

S = Elemento utiliz.

535
E

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Fator Total sem Cp		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Fator Total sem Ca		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)	Desvio
	Total sem Cp	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2) Inicial	Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2) Saneado		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2) Inicial		Desvio	Fator Total sem Ca		
Avaliando	1,20								1,07			
1	1,12	970,41	-30,69%	1,834,18	31,01%	1,834,18	9,40%	1,834,18	1,00	970,41	-34,37%	
2	0,85	790,07	-43,57%	1,625,18	16,08%	1,625,18	-3,06%	1,625,18	1,00	790,07	-46,57%	
3	0,98	995,16	-28,92%	2,149,21	53,51%	2,149,21	53,43%	2,149,21	0,89	995,16	-32,70%	
4	1,16	712,67	-49,10%	1,834,18	31,01%	1,834,18	9,40%	1,834,18	1,00	712,67	-49,10%	
5	0,82	1,834,18	31,01%	1,625,18	16,08%	1,625,18	-3,06%	1,625,18	1,00	1,834,18	9,40%	
6	0,90	1,625,18	16,08%	1,625,18	16,08%	1,625,18	-3,06%	1,625,18	1,00	1,625,18	-3,06%	
7	0,84	2,149,21	53,51%	1,590,71	13,62%	1,590,71	-5,12%	1,590,71	1,24	2,149,21	53,51%	
8	1,23	1,590,71	13,62%	1,622,71	15,91%	1,622,71	-3,21%	1,622,71	0,73	1,590,71	-5,12%	
9	0,75	1,622,71	15,91%	1,710,04	22,14%	1,710,04	2,00%	1,710,04	0,84	1,622,71	-3,21%	
10	0,80	1,710,04	22,14%	1,676,57	1,40%	1,676,57	-1,44%	1,676,57	0,84	1,710,04	2,00%	
Média		1,400,03		1,676,57		1,676,57		1,676,57		1,478,59		
Desvio Padrão		491,65		98,58		98,58		98,58		39,042%		
Coefficiente		35,117%		5,880%		5,880%		5,880%		1,035,01		
Variacão CV		980,02		1,173,60		1,173,60		1,173,60		1,922,16		
Limite -30%		1,820,05		2,179,54		2,179,54		2,179,54				
Limite +30%												
Limite fator >0,5												
Limite fator <2,0												

S = Elemento utilizi

536
70

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

9250596-2010-0019101-53_Veloz_0202171_342_Saneamento

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²) Saneado		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²) Inicial		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²) Saneado		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²) Saneado	
	Fator Total sem Ce	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²) Inicial		Fator Total sem Ft	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²) Inicial		Fator Total sem Ft	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m ²) Saneado			
Avaliando	1,28										
1	1,12	970,41	-30,72%	1,01	875,37	-35,86%	0,85	790,07	-42,11%	0,85	790,07
2	0,85	790,07	-43,60%	0,98	995,16	-28,96%	0,85	790,07	-42,11%	0,85	790,07
3	0,98	995,16	-28,96%	1,17	719,83	-48,61%	0,87	883,65	-35,25%	0,87	883,65
4	1,17	719,83	-48,61%	0,82	1.834,18	30,94%	0,92	566,63	-58,48%	0,92	566,63
5	2.250,00	24,44%		0,82	1.834,18	30,94%	0,82	1.834,18	34,39%	0,82	1.834,18
6	1.800,00	-0,45%		0,90	1.625,18	16,02%	0,90	1.625,18	19,08%	0,90	1.625,18
7	0,84	2.149,21	53,43%	0,84	2.149,21	57,48%	0,84	2.149,21	57,48%	0,84	2.149,21
8	1.609,94	-10,96%		1,23	1.590,71	13,56%	1,23	1.590,71	16,55%	1,23	1.590,71
9	1.576,58	-12,80%		0,75	1.622,71	15,85%	0,75	1.622,71	18,90%	0,75	1.622,71
10	1.803,76	-0,24%		0,80	1.710,04	22,08%	0,80	1.710,04	25,30%	0,80	1.710,04
Média	1.808,06			1.400,75			1.676,57			1.364,78	
Desvio Padrão	268,43			490,55			98,58			535,27	
Coefficiente Variação CV	14,847%	Manter fator		35,020%	Fator Neutro		5,880%	Fator Neutro		39,220%	Manter fator
Limite -30%	1.265,64			980,53			1.173,60			955,34	
Limite +30%	2.350,47			1.820,98			2.179,54			1.774,21	
Limite fator >0,5											
Limite fator <2,0											
S = Elemento utilizi											

51
2020

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

W880059-2000-0000101-05_Vila_Pedreira_3622_Saneamento

Elemento	Fator Total sem Fc		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Fator Final		Valor nos Limites
	Inicial	Final	Inicial	Saneado		Inicial	Final		Inicial	Final	
Avaliando	1,28										
1	1,12		970,41	-30,72%	0,01	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	970,41 -30,72% NÃO
2	0,85		790,07	-43,60%	-0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	790,07 -43,60% NÃO
3	0,98		995,16	-28,96%	-0,13	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	995,16 -28,96% SIM
4	1,17		719,83	-48,61%	-0,09	0,01	0,00	0,00	0,25	0,00	719,83 -48,61% NÃO
5	0,82		1.834,18	30,94%	0,00	0,00	0,00	-0,18	0,00	0,00	1.834,18 30,94% NÃO
6	0,90		1.625,18	16,02%	0,00	0,00	0,00	-0,10	0,00	0,00	1.625,18 16,02% SIM
7	0,84		2.149,21	53,43%	-0,11	0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00	2.149,21 53,43% NÃO
8	1,23		1.590,71	13,56%	0,24	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	1.590,71 13,56% SIM
9	0,75		1.622,71	15,85%	-0,27	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	1.622,71 15,85% SIM
10	0,80		1.710,04	22,08%	-0,16	0,00	0,00	-0,04	0,00	0,00	1.710,04 22,08% SIM
Média			1.400,75								1.400,75
Desvio Padrão			490,55								490,55
Coefficiente Variação CV			35,020%								35,020%
Limite -30%			980,53								980,53 -48,61%
Limite +30%			1.820,98								1.820,98 53,43%

Limite fator >0,5
 Limite fator <2,0
 S = Elemento utiliz.

538
 79

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	FI	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fator Final	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor nos Limites	Valor Unitário Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Valor Terreno Calculado Média Saneada e Fator	Variação
									Saneado	Saneado					
Avaliando	0,00	0,00	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00	1,21				1.297,19	849.659,45		
1	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,01							
2	-0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,85							
3	-0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,87							
4	-0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,91							
5	0,00	0,00	0,00	-0,18	0,00	0,00	0,00	0,82	1.834,18	9,40%	SIM	2.056,65	1.480.787,60	-8,59%	
6	0,00	0,00	0,00	-0,10	0,00	0,00	0,00	0,90	1.625,18	-3,06%	SIM	1.856,91	2.228.290,30	3,16%	
7	-0,11	0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00	0,00	0,84							
8	0,24	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,00	1,23	1.590,71	-5,12%	SIM	1.366,28	158.488,64	5,40%	
9	-0,27	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,75	1.622,71	-3,21%	SIM	2.221,23	308.750,78	3,32%	
10	-0,16	0,00	0,00	-0,04	0,00	0,00	0,00	0,80	1.710,04	2,00%	SIM	2.105,31	210.530,70	-1,96%	

1.676,57

Média

98,58

Desvio Padrão

Fator

Coefficiente

Homog.

Variação CV

Mínimo

Limite -30%

Máximo

Limite +30%

Limite fator >0,5

Limite fator <2,0

S = Elemento utiliz.

539
70

ANÁLISE ESTATÍSTICA

Valor Médio da Amostra: $\bar{x} = \sum x / n$
 Desvio Padrão da Amostra: $Sx = \sqrt{[(x - \bar{x})^2 / (n - 1)]}$
 Coeficiente de variação: $CV = Sx / \bar{x}$
 $P = 20\%$ (bicaudal)
 Intervalo de Confiança: $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n}) < \bar{x} < \bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$

Quantidade final de elementos homogeneizados: n	5
Graus de liberdade: n-1	4
Coefficiente de confiança NBR 14653	80,00%
t (n-1), 0,20	1,5332
(Sx/√n) =	44,09
t _x (Sx/√n)	67,60

Intervalo de confiança

Valor médio = \bar{x}	R\$/m ²	1.676,57
Limite inferior = $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m ²	1.608,97
Limite superior = $\bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m ²	1.744,16
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		8,06%

Grau de precisão

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	Grau III
--	-------	----------

Intervalo do campo de arbítrio

Limite inferior	-15,00%	R\$/m ²	1.425,08
Limite superior	15,00%	R\$/m ²	1.928,05

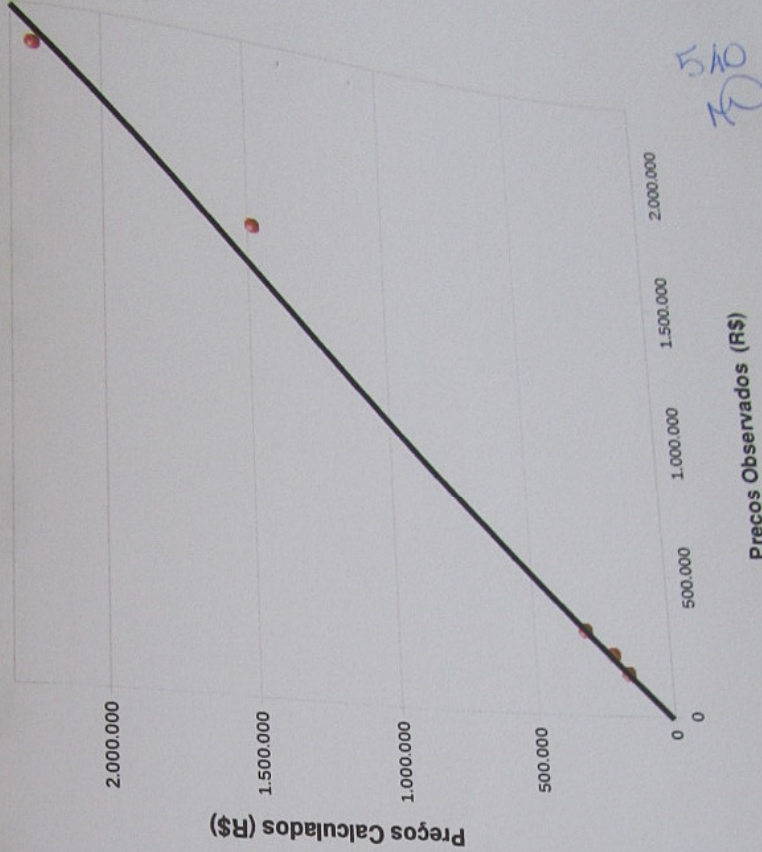
Valores do modelo

Observados	Calculados
R\$ 150.372,89	R\$ 158.488,64
R\$ 2.160.000,00	R\$ 2.228.290,30
Mínimo	
Máximo	

Poder de predição do modelo

O gráfico possui a quase totalidade dos pontos próximos da bissetriz, demonstrando boa aderência entre os valores observados e estimados, e portanto, boa capacidade de predição do modelo.

Gráfico de Predição do Modelo



CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

82500309-2010-0038101-51_valor_benfeitorias

Item	Benfeitoria	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova
1	Galpão	823,20	2.2- Galpão	2.2.3- Padrão Médio	Médio	c- Regular	20	1,326	R\$ 1.636,79
2	Edícula	50,00	2.2- Galpão	2.2.2- Padrão Simples	Médio	c- Regular	20	0,726	R\$ 896,16
3	Guarita	8,26	2.2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	Médio	c- Regular	20	0,360	R\$ 444,38
Total		873,20							

541
R

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Item	Benfeitoria	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	le/lr	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário Construção com FOC	Valor Benfeitoria com FOC
1	Galpão	R\$ 1.347.403,78	80	20%	26%	2,52%	0,836	0,815	0,85200	R\$ 1.394,54	R\$ 1.147.988,02
2	Edícula	R\$ 44.807,99	60	20%	34%	2,52%	0,772	0,753	0,80240	R\$ 719,08	R\$ 35.953,93
3	Guarita	R\$ 3.670,55	60	20%	34%	2,52%	0,772	0,753	0,80240	R\$ 356,57	R\$ 2.945,25
Total											R\$ 1.186.887,21

542
R

6265506-2010-00000001-53_Valec_1103270_342
Benfeitorias

Eng. José Luis da Matta Rivitti

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Serra do Espinhaço, parte do 52 (Lote 19 - Quadra 4)

Jd. Amália - São Paulo

Valor do terreno

Área (m ²)	655,00
Valor unitário (m ²) homogeneizado	R\$ 1.297,19
Valor total terreno (VTn)	R\$ 849.659,45

(oitocentos e quarenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e quarenta e cinco centavos)

(mai/2016)

Benfeitorias (B)

R\$ 1.186.887,21
(um milhão, cento e oitenta e seis mil, oitocentos e oitenta e sete reais e vinte centavos)

Observa-se que as benfeitorias ocupam conjuntamente o terreno penhorado e outros dois terrenos contíguos.

543
R

Grau de fundamentação com utilização de tratamento por fatores para estimativa do valor do terreno

Item	Descrição	Resultado	III	II	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	II	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
	Pontos Mínimos	II	10	6	4
	Itens obrigatórios	II	Itens 2 e 4 no Grau III, demais no mínimo no Grau II. Laudo modalidade completa. Identificação completa dos endereços e fontes. Valor final coincidente com estimativa pontual de tendência central.	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
	Grau de fundamentação	II			9

Grau de fundamentação com utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Resultado	III	II	I	Pontos
1	Estimativa do custo direto	II	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	II	Calculado	Justificado	Arbitrado	
3	Depreciação física	II	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos/ projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	
	Pontos Mínimos	II	7	5	3	
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com os demais no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	II				

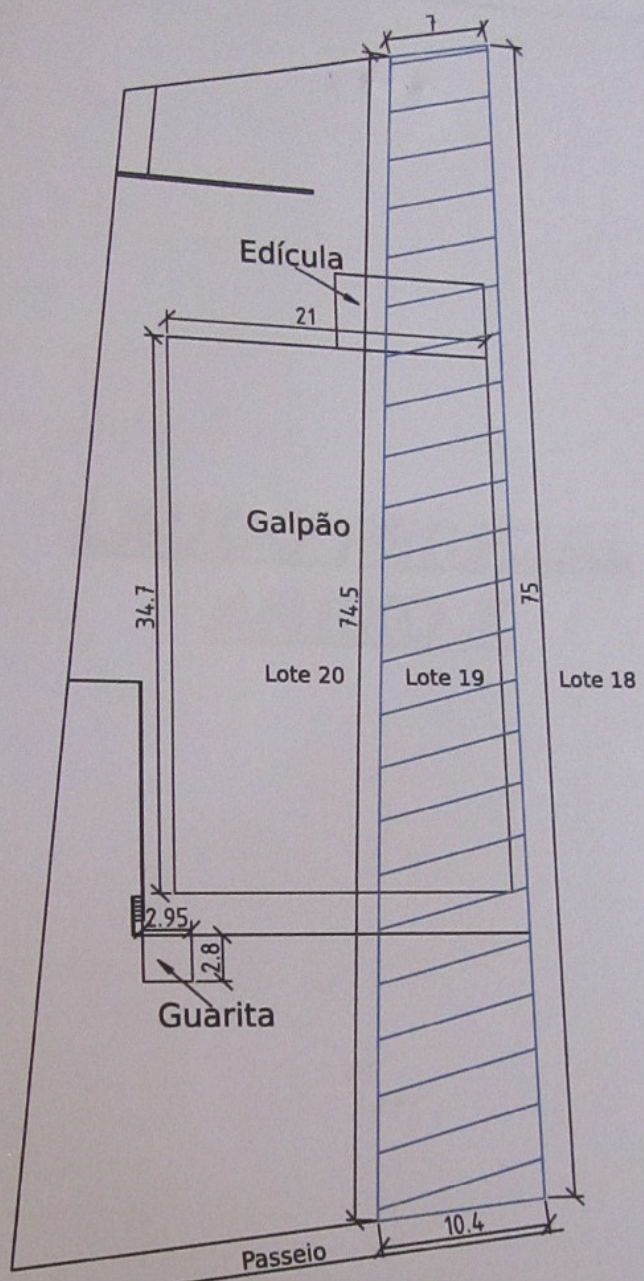
Grau de fundamentação com utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Resultado	III	II	I	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	II	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedificação	II	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	II	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	
	Pontos Mínimos	II	8	5	3	
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1 e 2, com os 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	II				


574
~~574~~
R

LAUDO PERICIAL
ANEXO IX

EGEWEI.D 30



LEGENDA

 Lote 19 - Avaliando

QUADRO DE ÁREAS (m²)

Lote 19	655,00
Galpão	728,70
Edícula	50,00
Guarita	8,26

CROQUIS DE SITUAÇÃO

FOLHA 1/1

Yutaka Mimura - L.19 Q.4 - Matr. 21.727 - 11o CRI SP
 Local: R. Serra do Espinhaço, 52 - Jd. Amália - Capão Redondo/SP
 PROCESSO 0019707-51.8.26.0309 - 3ª VARA CÍVEL JUNDIAÍ

Jose Luis da Matta Rivitti Engenheiro Civil - CREA 0601952091 jl@rivitti.eng.br

8260309-2010-0019707-51_croquis.dwg

Escala: 1:400

Abril/2016

Revisão: R0

576
616
2

LAUDO PERICIAL
ANEXO X

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 181.028.0117-3

574
MO

Local do Imóvel:
ES DE ITAPECERICA, 8625
PRQ RONDON LT 26 QD A CEP 05858-003
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
ES DE ITAPECERICA, 8625
PRQ RONDON LT 26 QD A CEP 05858-003

Contribuinte(s):
CNPJ 49.322.845/0001-92 SAICA SOCIEDADE ANONIMA INDUSTRIAL COMRCIAL AG

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	173	Testada (m):	7,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	173		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	96	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	48	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):

de terreno:	240,00
da construção:	799,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

da área incorporada:	41.520,00
da área não incorporada:	0,00
da construção:	62.898,00
Base de cálculo do IPTU:	104.418,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/08/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 12/05/2016
Número do Documento: 2.2016.000789677-4
Solicitante: