

*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

**Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara do Foro  
Distrital de Bertioga**

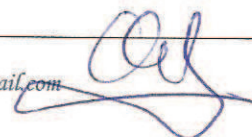
**Processo: 1001419-17.2017.8.26.0075**

*Evelyn Denise Szeles Redorat Arquitecta e Gestora Ambiental, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos Autos da **Ação Executória**, requerida por **Antônio Carlos Barbosa e outro**, em face de **Ana Maria Saraceni**, em curso neste juízo, concluídas as diligências e estudos necessários vem apresentar suas conclusões no seguinte:*

**Laudo de Avaliação**

---

*Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP  
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina\_marquesa@hotmail.com*





Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat  
CAU A4208-0

## RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL:** Imóvel residencial localizado na Rua Vereador Geraldo Hellmeister (antiga Rua D), nº 63, situado segundo o Mapa Oficial da Cidade de Bertioga no setor 92, quadra 01, lote 06, do Loteamento denominado Balneário Mogiano, Praia de Boracéia, com área real total de terreno de 450,00m<sup>2</sup> e área construída total de 25,00 m<sup>2</sup> (não averbada na matrícula) **Contribuinte sob nº 92.001.006.000 e Matrícula nº 19.279**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos - SP.

Valor do Imóvel:

**VI = R\$ 247.200,00**

**(Duzentos e quarenta e sete mil e duzentos reais)**

**Data Base: julho de 2017**

*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

**1.4 – Objetivo**

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor de mercado do Imóvel residencial localizado na Rua Vereador Geraldo Hellmeister (antiga Rua D), nº 63, situado segundo o Mapa Oficial da Cidade de Bertioga no setor 92, quadra 01, lote 06; do Loteamento denominado Balneário Mogiano, perímetro urbano de Bertioga, SP, com área real total de terreno de 450,00 m<sup>2</sup> e área construída total de 25,00 m<sup>2</sup> (não averbada na matrícula) **Contribuinte sob nº 92.001.006.000 e Matrícula nº 19.279**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos - SP.

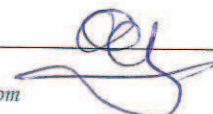
**2. - VISTORIA**

Data da Vistoria do imóvel: 15/08/2017

**2.1 - Características da região**

O imóvel localiza-se no Loteamento denominado Balneário Mogiano, na Praia de Boracéia, Município de Bertioga, e tem como acessos principais a Rodovia Dr. Manoel Hipólito do Rêgo e Rodovia Governador Mário Covas - SP 055, sendo estas vias dotadas de intenso fluxo de veículos e pessoas.

Na região predominam imóveis residenciais, comerciais, serviços de padrão simples a superior; caracterizados na sua maioria, por casas térreas e assobradadas de padrão médio, e os imóveis





Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat  
CAU A4208-0

---

**2.4 – Serviços Comunitários**

O imóvel avaliando, está inserido em bairro urbanizado da cidade de Bertioga, onde se pode encontrar serviços comunitários, tais como: escolas, transporte público, delegacia de policia, posto de saúde, centro comunitário, entre outros.

**2.5 - Topografia**

O imóvel avaliando apresenta-se com topografia plana.

**2.6 – Caracterizações do Imóvel**

**2.6.1 – Terreno**

O terreno possui formato retangular, área de 450,00 m<sup>2</sup>, com perímetro 1-2-3-4, conforme segue:


Frente: linha reta 1-2=10,00 m.

Lado Direito: linha reta 2-3=45,00 m.

Fundos: linha reta 3-4=10,00 m.

Lado Esquerdo: linha reta 4-1=45,00 m.

Descrição e Confrontantes: Do ponto 1 acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Rua Vereador Geraldo Hellmeister com uma distância de 10,00 m, até chegar ao ponto 2; do ponto 2, onde deflete a direita, segue em linha reta acompanhando a linha de divisa, confrontando com o lote 05 numa distância de 45,00 m,



*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

*até chegar ao ponto 3; do ponto 3, onde deflete a direita, segue em linha reta acompanhando a linha de divisa, confrontando com propriedade do Colégio São Luiz, numa distância de 10,00 m, até chegar ao ponto 4; do ponto 4, onde deflete a direita, segue em linha reta acompanhando a linha de divisa, confrontando com o lote 07 numa distância de 45,00 m, até chegar ao ponto inicial, perfazendo a área de 450,00 metros quadrados.*

**2.6.2 – Benfeitorias**

*No fundo do terreno acima descrito existe uma edificação de aproximadamente 25,00 m<sup>2</sup> com características de uso residencial, lançada no IPTU, mas não averbada na matrícula do imóvel.*

**Observação:**

***Na ocasião da vistoria, conforme comunicado nos autos, esta Perita Judicial foi acompanhada pelo exequente, Dr. Antônio Carlos Barbosa.***

***A executada, Sr.<sup>a</sup> Ana Maria Saraceni não compareceu e tampouco enviou representante, por isso a vistoria foi feita pelo lado de fora da propriedade, haja vista que o portão estava trancado com cadeado. Assim sendo, não foi possível fotografar a construção internamente.***



*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

*As fotografias apresentadas a seguir ilustram o imóvel objeto da avaliação:*

*Foto 1 – Vista da fachada frontal do imóvel*



*Foto 2 – Vista do portão com cadeado*



---

*Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP*  
*Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina\_marquesa@hotmail.com*



Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat  
CAU A4208-0

Foto 3 – Medidores e numeração



Foto 4 – Vista da edificação através do muro



Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat  
CAU A4208-0

Foto 3 – Interior do terreno com vista para a edificação aos fundos



Foto 5 – Imóvel com muro branco à direita com vista para o mar aos fundos – aproximadamente 55,00 m de distância



*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

**3. - METODOLOGIA EMPREGADA**

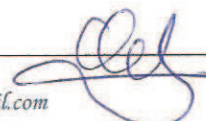
*Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método evolutivo, baseado na conjugação de dois métodos sendo que para a determinação do valor de terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, baseado no processo de homogeneização por fatores, conforme Norma/2013-CAJUFA e para a determinação do valor de reedição da edificação, baseado no Estudo de Edificação Valores de Venda da CAJUFA/2002, levando em consideração o respectivo padrão construtivo e devidamente depreciado em função da idade e estado de conservação.*

**3.1.- Critérios para a determinação do Valor Unitário do terreno do Lote Paradigma**

*Tratando-se de imóvel localizado em zona urbana da cidade de Bertioga com ocupação de uso misto, caracterizada principalmente por comércio/ serviços de baixa densidade e residências, tem-se que a classificação adequada é a 2ª Região (CAJUFA) de que trata o item 5.3.7 da referida Norma/2013, definida pelos parâmetros de terrenos adequados:*

*Testada de referência = 10,00 m*

*Profundidades = entre 25,00 m a 40,00 m*



*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

*O valor unitário de terreno será obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com aplicação de tratamento por fatores.*

*Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados no Anexo I, para que reflitam o comportamento de mercado encontram-se indicados nas normas de avaliações indicada no item 3 deste laudo.*

*Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica da região do imóvel avaliando pesquisou-se junto a diversas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes ao do imóvel paradigma, preferentemente contemporâneos.*

*Assim, da pesquisa efetuada obteve-se elementos comparativos de oferta para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: área, frente, profundidade, localização; que constam da pesquisa de mercado, anexo.*

*Através do processo de tratamento por fatores, os comparativos selecionados, foram homogeneizados levando em conta: elasticidade de preços ofertados, localização, fatores de forma e construtivos.*



*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

*Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se o cálculo estatístico obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.*

**3.2. – Critérios para a determinação do Valor Total do terreno do Imóvel Avaliando**

*Após pesquisa de mercado e devida homogeneização (vide Anexo I) para a determinação do valor unitário ( $V_u$ ) do lote paradigma utilizaremos para a determinação do valor de terreno do imóvel a seguinte expressão:*

$$V_t = A_t * V_u * C_f * C_p * F_d$$

*onde:*

*$V_t$  = Valor de terreno do imóvel*

*$A_t$  = Área de terreno do imóvel*

*$V_u$  = Valor unitário básico de terreno do lote paradigma*

*$C_f$  = Fator Frente*

*$C_p$  = Fator Profundidade*

*$F_d$  = Fator Declividade*

*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

**3.3.- Crêterios para a determina o do Valor das Benfeitorias**

*Para a determina o do valor das benfeitorias, foi utilizado o ESTUDO DE EDIFICA ES VALORES DE VENDA – 2002, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria N 01/99 do Exmo. Sr. Dr. Juiz Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA.*

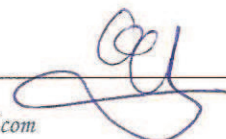
*Com a publica o da NBR-12.721/2006, passou a vigorar o custo unitário básico de padrão construtivo R8N em substitui o ao H82N.*

*Para adequar os preços unitários constantes no ESTUDO DE EDIFICA ES VALORES DE VENDA – 2002 será feito o ajuste de preços tomando-se por base a varia o percentual medida no mês de fevereiro de 2007 para H82N com valor de R\$ 969,77/m<sup>2</sup> com o custo unitário de R8N com valor fixado em R\$ 695,02/m<sup>2</sup> para o mesmo período.*

*Nessas condi es, teremos:*

$$K = H82N / R8N$$

*K = coeficiente de conversão*



*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

*CUB H82N = R\$969,77/m<sup>2</sup> (fevereiro/2007)*

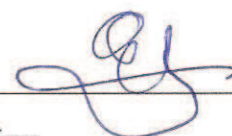
*CUB R8N = R\$695,02/m<sup>2</sup> (fevereiro/2007)*

*K = R\$ 969,77/m<sup>2</sup> ÷ R\$ 695,02/m<sup>2</sup>*

*K = 1,395*

*Assim com a alteração do custo unitário básico para R8N nos preços unitários de construção, irá incidir o coeficiente de correção acima calculado sobre os preços unitários constantes no ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – 2002, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria N°01/99 do Exmo. Sr. Dr. Juiz Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA.*

*Portanto os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos constantes no estudo acima citado vinculados ao valor do R8N do Sinduscon, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela a seguir:*



*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Valores			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-Residencial	1.1 - Barraco	1.1.1- Padrão Rustico	0.070	0.105	0.140	
		1.1.1-Padrão Simples	0.153	0.181	0.209	
	1.2-Casa	1.2.1-Padrão Rustico	0.419	0.488	0.558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0.572	0.670	0.767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0.781	0.914	1.046	
		1.2.4-Padrão Simples	1.060	1.228	1.395	
		1.2.5-Padrão Médio	1.409	1.612	1.814	
		1.2.6-Padrão Superior	1.828	2.065	2.302	
		1.2.7-Padrão Fino	2.316	2.832	3.349	
		1.2.8-Padrão Luxo	Acima de 3.363			
	1.3- Apartamento	1.3.1-Padrão Econômico	0.698	0.907	1.186	
		1.3.2-Padrão Simples	sem elevador	1.200	1.472	1.744
			com elevador	1.465	1.709	1.953
		1.3.3-Padrão Médio	sem elevador	1.758	2.030	2.302
			com elevador	1.967	2.239	2.512
		1.3.4-Padrão Superior	sem elevador	2.316	2.588	2.860
com elevador			2.526	2.798	3.070	
1.3.5-Padrão Fino	3.084	3.565	4.046			
1.3.6-Padrão Luxo	Acima de 4.060					
2-Comercial- Serviço- Industrial	2.1-Escritório	2.1.1-Padrão Econômico	0.698	0.907	1.116	
		2.1.2-Padrão Simples	sem elevador	1.130	1.402	1.674
			com elevador	1.395	1.639	1.884
		2.1.3-Padrão Médio	sem elevador	1.688	1.926	2.163
			com elevador	1.898	2.135	2.372
		2.1.4-Padrão Superior	sem elevador	2.177	2.379	2.581
	com elevador		2.386	2.658	2.930	
	2.1.5-Padrão Fino	2.944	3.565	4.186		
	2.1.6-Padrão Luxo	Acima de 4.200				
	2.2-Galpão	2.2.1-Padrão Econômico	0.279	0.419	0.558	
		2.2.2-Padrão Simples	0.572	0.844	1.116	
2.2.3-Padrão Médio		1.130	1.542	1.953		
2.2.4-Padrão Superior		Acima de 1.967				
3-Especial	3.1-Cobertura	3.1.1-Padrão Simples	0.070	0.140	0.209	
		3.1.2-Padrão Médio	0.223	0.286	0.349	
		3.1.3-Padrão Superior	0.363	0.530	0.698	

Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP  
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina\_marquesa@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSILE A. E. MARQUESA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009859-97.2018.8.26.0305 e código 18965033.





*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

---

Assim teremos:

$$VB = A * Vu * (R + K * (1 - R))$$

### 3.4.- Critérios para a determinação do Valor Total do Imóvel

O valor avaliado total do imóvel será a somatória das parcelas referentes ao terreno + benfeitorias, ou seja:

$$VI = Vt + VB$$

onde:

VI = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

## 4.- DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

### 4.1.- Terreno

Através dos critérios definidos no item 3.1 deste laudo teremos para o cálculo do valor do terreno:

*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

**4.1.1 – Valor Unitário Básico do terreno**

*Através dos critérios definidos no item 3.1 deste laudo, para o cálculo do valor unitário de terreno após a homogeneização do lote paradigma conforme apresentado no Anexo I, obtivemos o seguinte valor:*

*Rua Vereador Geraldo Hellmeister – IL = 134,14 - Frente = 10,00 m – Prof. 25 a 40m é:*

*Vu=R\$ 532,49/m<sup>2</sup> (Quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e nove centavos) valor referência julho 2017*

**4.1.2 – Valor do terreno**

*Através dos critérios definidos neste laudo, nos itens 3.2, o valor total de terreno será determinado através da seguinte expressão:*

$$V_t = A_t * V_u * C_f * C_p * F_d$$

*Onde:*

*V<sub>t</sub> = Valor total de terreno do imóvel avaliando*

*A<sub>t</sub> = Área de terreno do imóvel = 450,00 m<sup>2</sup>*

*V<sub>u</sub> = Valor unitário básico (terreno paradigma) = R\$ 532,49/m<sup>2</sup>*

*C<sub>f</sub> = Fator frente = 1,0000*

*C<sub>p</sub> = Fator profundidade = (40,00/45,00)<sup>0,25</sup> = 0,9710*

*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

$F_d = \text{Fator Declividade} = 1,0000$

Assim:

$$V_t = A_t * V_u * C_f * C_p * F_d$$

$$V_t = 450,00 \text{ m}^2 \times R\$ 532,49/\text{m}^2 \times 1,0000 \times 0,9710 \times 1,0000$$

$V_t = R\$ 232.671,50$  (Duzentos e trinta e dois mil, seiscentos e setenta e um reais e cinquenta centavos)

#### 4.2.- Benfeitorias

Através dos critérios definidos no item 3.3 deste laudo teremos para o cálculo do valor das benfeitorias.

##### 4.2.1. – Edificação:

Classe: Residencial

Padrão Construtivo: Casa/ Econômico

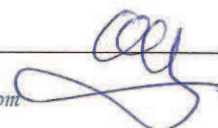
Valor unitário adotado: (limite mínimo)  $0,781 * R8N$

Valor de R8N = R\$ 1.317,48/m<sup>2</sup> (julho/2017)

A = Área construída = 25,00 m<sup>2</sup>

le = Idade estimada = 5 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos importantes



Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat  
CAU A4208-0

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			
EDIFICAÇÃO			
IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)			
TIPO / PADRÃO	Casa-Econômico		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	rep import		
IDADE APARENTE (anos)	5	observar limite de vida referencial	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	25,00		
VALOR DE R8N (R\$)	1317,48	Publicação do Sinduscon	
MÊS DE REFERÊNCIA	jul/17	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO	
FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC			
Foc = R + K * (1-R)	0,5647		
VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)			
VALOR UNITARIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N	0,441	0,516	0,591
EXPRESSO EM (R\$)	581,04	679,99	778,19
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	14.525,97	16.999,66	19.454,75
PARÂMETROS CONSIDERADOS			
VALOR UNITARIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N (tabela - item 4)	0,781	0,914	1,046
VIDA REFERENCIAL (anos) (tabela 1)	70,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	7,14%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1 - i)	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDEC	0,456	coluna :	

**VB = 14.525,97** (Quatorze mil, quinhentos e vinte e cinco reais e noventa e sete centavos)

**4.3.- Determinação do Valor Total do Imóvel**

Através dos critérios definidos no item 3.4 deste laudo teremos para o cálculo do valor do total do imóvel:

$$I = Vt + VB$$

$$I = 232.671,50 + 14.525,97 = 247.197,47$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSILE A. E. SENARÓ OBEDEQUIDADE, ID# 467816920972867123432:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009859-97.2018.8.26.0305 e código 18965033.

*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

Valor do imóvel arredondado:

**I = R\$ 247.200,00**

*(Duzentos e quarenta e sete mil e duzentos reais)*

**Data Base: julho de 2017**

5.- **ENCERRAMENTO**

O presente laudo compõe-se de 22 (vinte e duas) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada pela Perita Judicial.

Integra ainda a este trabalho 01 (um) anexo, que se fez necessário.

6.- **ANEXO**

Anexo I: Pesquisa de mercado e homogeneização do lote.

São Paulo, 08 de setembro de 2017.



**Evelyn Denise Szeles Redorat**  
Arquiteta e Gestora Ambiental  
CAU A4208-0



*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

Anexo

**ELEMENTO nº 1**

<b>ENDEREÇO</b>	Rua José da Costa, 308				
<b>SETOR</b>	92	<b>QUADRA</b>	13	<b>I.L.</b>	117,37
<b>ÁREA TERRENO</b>	450,00 m <sup>2</sup>	<b>FRENTE</b>	10,00 m	<b>PROF.</b>	45,00 m
<b>TOPOGRAFIA</b>	Plano				
<b>ÁREA CONSTRUÇÃO</b>	60,00 m <sup>2</sup>	<b>VALOR</b>	R\$ 280.000,00		
<b>OFERTANTE:</b> Corretor - Tel. (13)3312.1587 - Sr. Marcos					

<b>CONSTRUÇÃO</b>			
<b>PADRÃO</b>	Casa Médio - 1,409	<b>IDADE</b>	20
Necessitando de reparos simples		<b>foc</b>	0,7349
<b>V<sub>c</sub></b>	60,00 x 1.317,48 x 1,409 x 0,7349 = 81.852,98		

<b>TERRENO</b>	
<b>V<sub>ut</sub></b>	= (280.000,00 x 0,9) - 81.852,98 / 450,00 = 378,10

<b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
<b>F<sub>frente</sub></b>	= 1,0000
<b>F<sub>profundidade</sub></b>	= (45/40) <sup>0,25</sup> = 1,0299
<b>F<sub>local</sub></b>	= (134,14/117,37) = 1,14
<b>F<sub>topografia</sub></b>	= 1,0000

<b>VALOR UNITÁRIO DO TERRENO</b>	
<b>V<sub>u1</sub></b> = 378,10 x 1,0000 x 1,0299 x 1,14 x 1,0000	
<b>V<sub>u1</sub> = R\$ 443,92/m<sup>2</sup></b>	



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP  
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina\_marquesa@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSILE A. E. MARQUESA, ID# 4648168, em 09/07/2016 às 12:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009859-97.2016.8.26.0005 e código 18965033.



**Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat**  
CAU A4208-0

Anexo

**ELEMENTO nº 2**

<b>ENDEREÇO</b>	Rua José da Costa, 394				
<b>SETOR</b>	92	<b>QUADRA</b>	13	<b>I.L.</b>	117,37
<b>ÁREA TERRENO</b>	450,00 m <sup>2</sup>	<b>FRENTE</b>	10,00 m	<b>PROF.</b>	45,00 m
<b>TOPOGRAFIA</b>	Plano				
<b>ÁREA CONSTRUÇÃO</b>	166,00 m <sup>2</sup>	<b>VALOR</b>	R\$ 380.000,00		
<b>OFERTANTE :</b> Corretor - Tel. (13) 3312.1448 - Sr. Vander					

**CONSTRUÇÃO**

<b>PADRÃO</b>	Casa simples - 1,060	<b>IDADE</b>	20
Necessitando de reparos simples		<b>foc</b>	0,7349
<b>V<sub>c</sub></b>	166,00 x 1.317,48 x 1,060 x 0,7349 = 170.367,29		

**TERRENO**

<b>V<sub>ut</sub></b>	= [(380.000,00 x 0,9) - 170.367,29] / 450,00 = 381,41
-----------------------	---

**HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>F<sub>frente</sub></b>	= 1,0000
<b>F<sub>profundidade</sub></b>	= (45/40) <sup>0,25</sup> = 1,0299
<b>F<sub>local</sub></b>	= (134,14/117,37) = 1,14
<b>F<sub>topografia</sub></b>	= 1,0000

**VALOR UNITÁRIO DO TERRENO**

$V_{u2} = 381,41 \times 1,0000 \times 1,0299 \times 1,14 \times 1,0000$

**V<sub>u2</sub> = R\$ 447,81/m<sup>2</sup>**



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP  
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina\_marquesa@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANDERLE A. E. V. N. S. Z. S. R. E. D. O. R. A. T. em 09/07/2016 às 12:32:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009859-97.2016.8.26.0005 e código 18965033.

*Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat*  
CAU A4208-0

Anexo

ELEMENTO nº 3					
ENDEREÇO	Rua José da Costa, 289				
SETOR	92	QUADRA	25	I.L.	117,37
ÁREA TERRENO	450,00 m <sup>2</sup>	FRENTE	10,00 m	PROF.	45,00 m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	110,00 m <sup>2</sup>	VALOR	R\$ 450.000,00		
<b>OFERTANTE:</b> Proprietária - Tel. (13) 3312.1613 - Sra. Dulcinéia					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa médio - 1,612	IDADE	15
Necessitando de reparos simples = e		foc	0,7700
V <sub>c</sub>	110,00 x 1.317,48 x 1,612 x 0,7700 = 179.883,97		

TERRENO	
V <sub>ut</sub>	= [(450.000,00 x 0,9) - 179.883,97] / 450,00 = 500,26

HOMOGENEIZAÇÃO	
F <sub>frente</sub>	= 1,0000
F <sub>profundidade</sub>	= (45/40) <sup>0,25</sup> = 1,0299
F <sub>local</sub>	= (134,14/117,37) = 1,14
F <sub>topografia</sub>	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
V <sub>u4</sub>	= 500,26 x 1,0000 x 1,0299 x 1,14 x 1,0000
<b>V<sub>u4</sub> = R\$ 587,35/m<sup>2</sup></b>	



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP  
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina\_marquesa@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ AELSONAR OBEDECALDAE, ID# 46166686, em 22/09/2017 às 12:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009859-97.2018.8.26.0305 e código 18965033.

Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat  
CAU A4208-0

Anexo

ELEMENTO nº 4					
ENDEREÇO	Rua José da Costa, 270				
SETOR	92	QUADRA	13	I.L.	117,37
ÁREA TERRENO	450,00 m <sup>2</sup>	FRENTE	10,00 m	PROF.	45,00 m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	180,00 m <sup>2</sup>	VALOR	R\$ 380.000,00		
<b>OFERTANTE :</b> Corretor - Tel. (13) 9 9765.4610 - Sr. João C. de Matos					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa simples - 1,060	IDADE	25
Necessitando de reparos simples = e		foc	0,6964
V <sub>c</sub>	180,00 x 1.317,48 x 1,060 x 0,6964 = 175.057,67		

TERRENO	
V <sub>ut</sub>	= [(380.000,00 x 0,9) - 175.057,67] / 450,00 = 370,98

HOMOGENEIZAÇÃO	
F <sub>frente</sub>	= 1,0000
F <sub>profundidade</sub>	= (45/40) <sup>0,25</sup> = 1,0299
F <sub>local</sub>	= (134,14/117,37) = 1,14
F <sub>topografia</sub>	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
V <sub>u5</sub> = 370,98 x 1,0000 x 1,0299 x 1,14 x 1,0000	
<b>V<sub>u5</sub> = R\$ 435,56/m<sup>2</sup></b>	



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP  
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina\_marquesa@hotmail.com

Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat  
CAU A4208-0

Anexo

ELEMENTO nº 5					
ENDEREÇO	Rua Vereador Geraldo Hellmeister, 281				
SETOR	92	QUADRA	18	I.L.	83,84
ÁREA TERRENO	450,00 m <sup>2</sup>	FRENTE	10,00 m	PROF.	45,00 m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	500,00 m <sup>2</sup>	VALOR	R\$ 750.000,00		
<b>OFERTANTE:</b> Proprietário - Tel. (11) 9 7978.6760 - Sr. Alfredo					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa Simples - 1,060	IDADE	25
Necessitando de reparos simples = e		foc	0,6964
V <sub>c</sub>	500,00 x 1.317,48 x 1,060 x 0,6964 = 486.271,32		

TERRENO	
V <sub>ut</sub>	= [(750.000,00 x 0,9) - 486.271,32] / 450,00 = 419,40

HOMOGENEIZAÇÃO	
F <sub>frente</sub>	= 1,0000
F <sub>profundidade</sub>	= (45/40) <sup>0,25</sup> = 1,0299
F <sub>local</sub>	= (134,14/83,84) = 1,60
F <sub>topografia</sub>	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
V <sub>u6</sub> = 419,40 x 1,0000 x 1,0299 x 1,60 x 1,0000	
<b>V<sub>u6</sub> = R\$ 691,10/m<sup>2</sup></b>	



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP  
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina\_marquesa@hotmail.com

Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat  
CAU A4208-0

Anexo

**ELEMENTO nº 6**

<b>ENDEREÇO</b>	Rua Vereador Geraldo Hellmeister, 285				
<b>SETOR</b>	92	<b>QUADRA</b>	18	<b>I.L.</b>	83,84
<b>ÁREA TERRENO</b>	450,00 m <sup>2</sup>	<b>FRENTE</b>	10,00 m	<b>PROF.</b>	45,00 m
<b>TOPOGRAFIA</b>	Plano				
<b>ÁREA CONSTRUÇÃO</b>	80,00 m <sup>2</sup>	<b>VALOR</b>	R\$ 270.000,00		
<b>OFERTANTE:</b> Proprietário - Tel. (11) 9 5581.1631 - Sr. Wanderson					

**CONSTRUÇÃO**

<b>PADRÃO</b>	Casa Simples - 1,060	<b>IDADE</b>	20
Necessitando de reparos simples = e		<b>foc</b>	0,7349
<b>V<sub>c</sub></b>	80,00 x 1.317,48 x 1.060 x 0,7349 = 82.104,72		

**TERRENO**

<b>V<sub>ut</sub></b>	= [(270.000,00 x 0,9) - 82.104,72] / 450,00 = 357,55
-----------------------	--

**HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>F<sub>frente</sub></b>	= 1,0000
<b>F<sub>profundidade</sub></b>	= (45/40) <sup>0,25</sup> = 1,0299
<b>F<sub>local</sub></b>	= (134,14/83,84) = 1,60
<b>F<sub>topografia</sub></b>	= 1,0000

**VALOR UNITÁRIO DO TERRENO**

<b>V<sub>u7</sub></b>	= 357,55 x 1,0000 x 1,0299 x 1,60 x 1,0000
<b>V<sub>u7</sub></b>	= R\$ 589,19/m <sup>2</sup>



Rua Paulo Vital dos Santos, 36 - Jd. Guaiúba - Guarujá-SP  
Fone: 3062-0332 Celular: (11)99571-7268 - e-mail: dina\_marquesa@hotmail.com

Arq<sup>a</sup> Evelyn Denise Szeles Redorat  
CAU A4208-0

Anexo

**QUADRO RESUMO**

ELEMENTO	IMÓVEL	Vu HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Rua José da Costa, 308	443,92
2	Rua José da Costa, 394	447,81
3	Rua José da Costa, 289	587,35
4	Rua José da Costa, 270	435,56
5	Rua Ver. Geraldo Hellmeister, 281	691,10
6	Rua Ver. Geraldo Hellmeister, 285	589,19

<b>T O T A L</b>	R\$ 3.194,93
------------------	--------------

Média Aritmética = R\$ 3.194,93 ÷ 6 = R\$ 532,49

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 532,49 x 1,30 = R\$ 692,24

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 532,49 x 0,70 = R\$ 372,74

Não havendo elementos discrepantes, o valor unitário para terreno de topografia plana na:

Rua Vereador Geraldo Hellmeister – IL = 134,14 – Frente = 10,00 m – Prof. 45 metros é:

**Vu = R\$ 532,49/m<sup>2</sup>**

