

**DEXTER**  
Engenharia S/C Ltda

**LAUDO DE AVALIAÇÃO 2017**  
Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade

Nº DE IDENTIFICAÇÃO **17-03-066\_1**

AMOSTRA **-**

NOME DO SOLICITANTE

**LOUREIRO FILHO**

NOME DO PROPONENTE

**LOUREIRO FILHO**

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: **Terreno** CEP: **06708-415** Nº: **1453** Complemento: **Lote 03**  
Endereço: **Rua José Felix de Oliveira** Distrito:  
Bairro: **Vila Santo Antônio** Cidade: **Cotia** UF: **SP** Zona: **SEM VALOR** Zoneamento: **\*\***



**Fachada do Imóvel**

**Via de Acesso**

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado	<b>VF =</b>	<b>R\$ 1.070.000,00</b>	
Área do Terreno	<b>3.000,00</b>	Valor do Terreno	<b>R\$ 356,67</b>
Área Construída	<b>0</b>	Valor da Construção	<b>R\$ 0,00</b>

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- \* Avaliação válida para o terreno situado na Rua José Felix de Oliveira, nº 1453 Lote 03, Vila Santo Antonio, Cotia/SP.
- \* Dados extraídos da matrícula nº 1656 do Registro de Imóveis de Cotia: Testada de 37,50m e Área de terreno de 3000,00m<sup>2</sup>.
- \* Dados extraídos do IPTU (Inscrição cadastral: 23234-44-59-0108-00-000): área de terreno de 3000,00m<sup>2</sup> e testada de 37,50m<sup>2</sup>.
- \* Terrenos sem identificação, porém foi confirmado no local pelos acompanhantes.
- \* Valor do imóvel com liquidez forçada: R\$ 748.000,00
- \* Avaliação realizada pelo método Evolutivo.
- \* Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

*Ricardo Pederoda*

DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA.

São Paulo, 10 de Outubro de 2017

Eng. Ricardo Pederoda CREA 5060518495



FOTOS



Via de acesso



Via de Acesso



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 2.400.000,00	0,90	45,00	143,58	6.461,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.840,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 2.160.000,00	334,31	
2	R\$ 550.000,00	0,90	15,00	66,67	1.000,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.840,58	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 495.000,00	495,00	
3	R\$ 5.000.000,00	0,90	50,00	200,00	10.000,00	932,00	30	3	70	0,732800	R\$ 1.840,58	0,99	1,00	R\$ 1.248.260,77	R\$ 3.251.739,23	325,17	1.339,34
4	R\$ 1.900.000,00	0,90	20,00	139,85	2.797,00	550,00	35	5	70	0,609600	R\$ 1.840,58	1,13	1,00	R\$ 695.482,59	R\$ 1.014.517,41	362,72	1.264,51
5	R\$ 990.000,00	0,90	15,00	53,33	800,00	220,00	30	3	70	0,732800	R\$ 1.840,58	1,27	1,00	R\$ 377.738,49	R\$ 513.261,51	<b>641,58</b>	1.716,99
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		terreno	construção
		R\$ 431,76	R\$ 1.440,28
pré-saneamento	+30%	R\$ 561,28	
	-30%	R\$ 302,23	

**CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES**

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável Área		Variável Área		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)		
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)	Fator Área	Difer. (R\$)			
1	334,31	0,990	-3,35	1,030	10,15	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,030	10,03	351,14		
2	495,00	0,961	-19,28	1,050	24,53	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,660	-168,30	331,95		
3	325,17	0,994	-2,10	1,020	6,38	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,090	29,27	358,71		
4	362,72	0,977	-8,39	1,070	25,44	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,930	-25,39	354,37		
5	641,58	0,951	-31,23	1,022	13,90	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,630	-237,38	386,86		
6																
Coeficientes de variação =		31,427		29,473	ok	30,784	ok	31,427	ok	31,42720	ok	31,427	ok	8,529	ok	Média Homogeneizada
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		<b>R\$ 356,61</b>

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média :  
 R\$249,62 < Média < R\$463,59

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-At	3.000,00	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	37,50	fator frente	1,0248
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	0,9756
Valor unitário homogeneizado = R\$	356,6060		/ m²

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

**Valor de Mercado do Terreno = R\$ 1.069.570,00**

Avaliação válida para o terreno, situada na Rua José Felix de Oliveira, 1453/98GJ Lote 03 - Cotia, SP.

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
	Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	15,00	53,33	800,00	3	0,00	0,00
Limite Superior	50,00	200,00	10.000,00	5	35,00	2.343,06
Avaliando	37,50	80,00	3.000,00	3	0,00	0,00
- 50% do Limite Inferior	7,50	26,67	400,00	1	0,00	0,00
+ 50% do Limite Superior	75,00	300,00	15.000,00	8	52,50	3.514,59
Status	OK	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> I							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 1,50							
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Área	Área	Total
1	0,99	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	<b>1,05</b>
2	0,96	1,05	1,00	1,00	1,00	0,66	<b>0,67</b>
3	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	1,09	<b>1,10</b>
4	0,98	1,07	1,00	1,00	1,00	0,93	<b>0,98</b>
5	0,95	1,02	1,00	1,00	1,00	0,63	<b>0,60</b>
6							

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO**

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	343,05
Limite Superior:	370,16
Amplitude do IC (80%)	7,60%
<b>Grau de Precisão:</b>	<b>III</b>

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			X

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benefitorias: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimação do custo direto		X	
2	B.D.I.		X	
3	Depreciação Física		X	

Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno			X
2	Estimativa dos Custos de Reedificação		X	
3	Fator de Comercialização		X	
<b>Grau de Fundamentação:</b>		<b>I</b>		

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

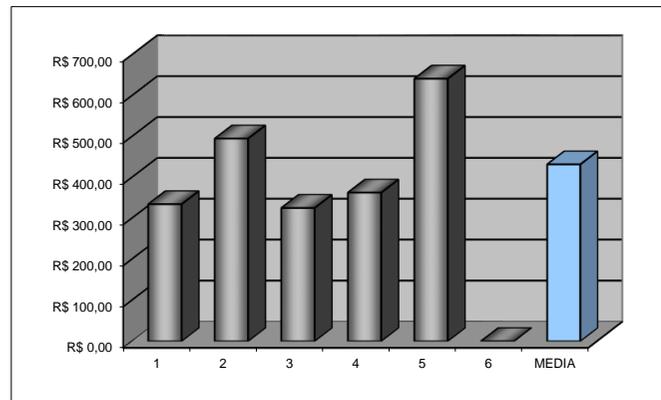
Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 431,76	Média	R\$ 356,61
Desvio Pad.	135,69	Desvio Pad.	19,76
Coef. Var.	<b>31,43</b>	Coef. Var.	<b>5,54</b>

GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

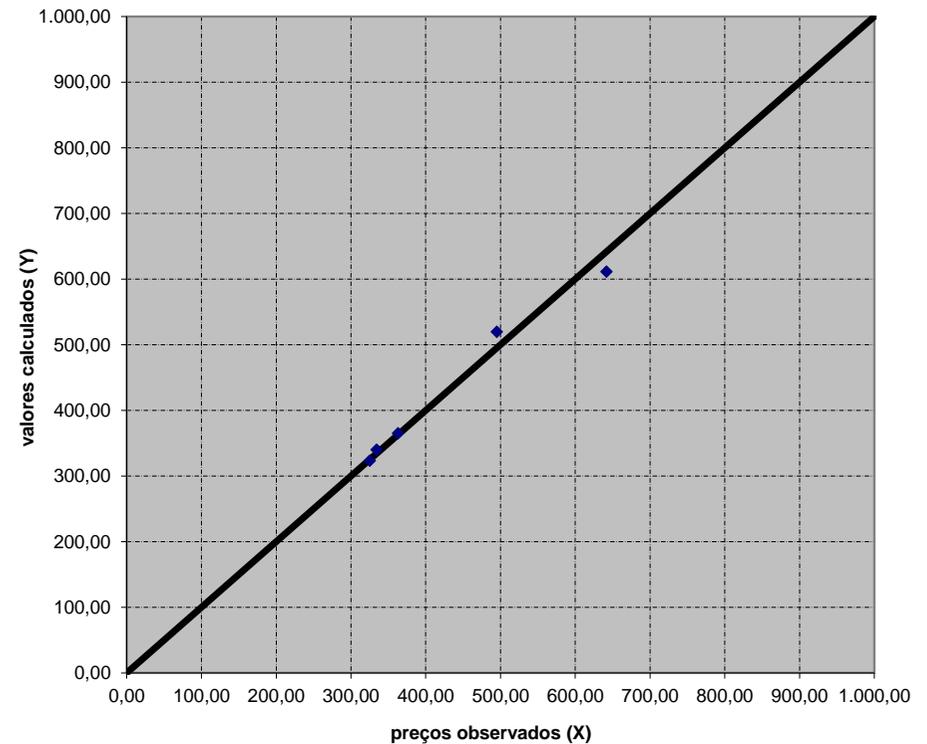
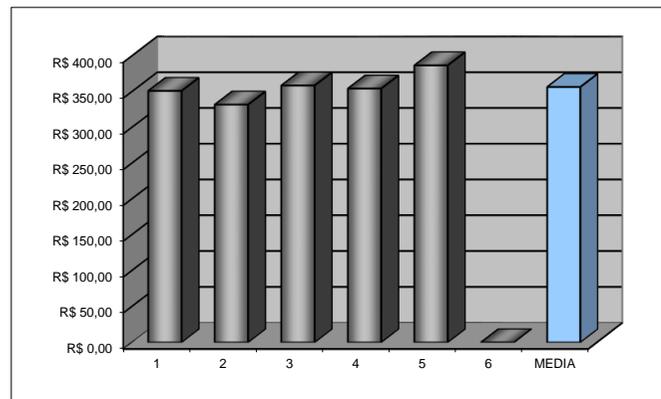
Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	334,31	339,78
2	495,00	519,66
3	325,17	323,07
4	362,72	364,95
5	641,58	611,33
6		

Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
2.900,00	2.900,00

Antes



Depois



## AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Casa residencial
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	vazio
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,000
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.840,580
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	1,0000
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

<b>VALOR DA BENFEITORIA*:</b>	<b>R\$ 0,00</b>
-------------------------------	-----------------

\*valor sem liquidez.

## QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

<b>VALOR DO(S) TERRENO(S)</b>	<b>R\$ 1.069.570,00</b>
<b>CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)</b>	<b>R\$ 0,00</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 1.069.570,00</b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO</b>	<b>R\$ 1.070.000,00</b>
<b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL*</b>	<b>R\$ 748.000,00</b>

\* Para índice (i) de 1 e período (n) de 36 meses.

Avaliação válida para o terreno, situada na Rua José Felix de Oliveira, 1453/98GJ Lote 03 - Cotia, SP.

Elementos Amostrais:



Dexter Engenharia

	<b>Elemento Amostral :</b> nº 01		Data :	03.10.2017	Cidade:	São Paulo	
	Endereço: Rua Roma - nº ** - 0						
	Fonte / Telefone: Monteiro (11) 99915-9884				Bairro:	Cotia	
	Padrão construtivo: vazio				Zona :	**	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 6461 m <sup>2</sup>		Testada: 45 metros		
	Área equivalente: 0 m <sup>2</sup>		Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1840,58		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular		
	, , Status: Ofertado						
	<b>Preço: R\$ 2.400.000,00</b>		(R\$/m <sup>2</sup> )->		Área constr.:	0,00	Área terreno: 371,46
	Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.:	1	Área: 1,03
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: <b>351,14</b>		

	<b>Elemento Amostral :</b> nº 02		Data :	03.10.2017	Cidade:	São Paulo	
	Endereço: Alameda das Laranjeiras - nº ** - 0						
	Fonte / Telefone: William (11) 2898-9900				Bairro:	Cotia	
	Padrão construtivo: vazio				Zona :	**	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 1000 m <sup>2</sup>		Testada: 15 metros		
	Área equivalente: 0 m <sup>2</sup>		Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1840,58		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular		
	, , Status: Ofertado						
	<b>Preço: R\$ 550.000,00</b>		(R\$/m <sup>2</sup> )->		Área constr.:	0,00	Área terreno: 550,00
	Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.:	1	Área: 0,66
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: <b>331,95</b>		

	<b>Elemento Amostral :</b> nº 03		Data :	03.10.2017	Cidade:	São Paulo	
	Endereço: Estrada Tupi Paulista - nº ** - 0						
	Fonte / Telefone: Estilo (11) 99692 3969				Bairro:	Cotia	
	Padrão construtivo: Casa Médio				Zona :	**	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 10000 m <sup>2</sup>		Testada: 50 metros		
	Área equivalente: 932 m <sup>2</sup>		Coef.ajuste padrão: 0,993		Construção: 932		
	Custo Unitário: R\$ 1840,58		Idade aparente: 30 anos		Est.Cons: regular		
	3 Dormit. (3 Suíte), 30 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	<b>Preço: R\$ 5.000.000,00</b>		(R\$/m <sup>2</sup> )->		Área constr.:	5364,81	Área terreno: 500,00
	Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.:	1	Área: 1,09
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: <b>358,71</b>		

	<b>Elemento Amostral :</b> nº 04		Data :	03.10.2017	Cidade:	São Paulo	
	Endereço: Estrada Tupi Paulista - nº 0 - 0						
	Fonte / Telefone: Lorian (11) 3682-5363				Bairro:	Cotia	
	Padrão construtivo: Casa Superior				Zona :	**	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 2797 m <sup>2</sup>		Testada: 20 metros		
	Área equivalente: 550 m <sup>2</sup>		Coef.ajuste padrão: 1,127		Construção: 550		
	Custo Unitário: R\$ 1840,58		Idade aparente: 35 anos		Est.Cons: reparos simples		
	4 Dormit. (2 Suíte), 8 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado						
	<b>Preço: R\$ 1.900.000,00</b>		(R\$/m <sup>2</sup> )->		Área constr.:	3454,55	Área terreno: 679,30
	Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.:	1	Área: 0,93
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1	R\$ Homog.: <b>354,37</b>		

Elementos Amostrais:



	<b>Elemento Amostral :</b> nº 05		<b>Data :</b> 03.10.2017		<b>Cidade:</b> São Paulo	
	<b>Endereço:</b> Rua Pauliceia - nº 0 - 0					
	<b>Fonte / Telefone:</b> Marcelo (11) 96380-1117				<b>Bairro:</b> Cotia	
	<b>Padrão construtivo:</b> Casa Superior				<b>Zona :</b> **	
	<b>Formato:</b> Regular		<b>Área de Terreno:</b> 800 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b> 15 metros	
	<b>Área equivalente:</b> 220 m <sup>2</sup>		<b>Coef.ajuste padrão:</b> 1,273		<b>Construção:</b> 220	
	<b>Custo Unitário:</b> R\$		<b>Idade aparente:</b> 30 anos		<b>Est.Cons:</b> regular	
	, , Status: Ofertado					
	<b>Preço:</b> R\$ 990.000,00		<b>(R\$/m<sup>2</sup>)-&gt;</b>		<b>Área constr.:</b> 4500,00	
					<b>Área terreno:</b> 1.237,50	
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b> 1	<b>Área:</b> 1		<b>Topog.:</b> 1	
	<b>B.D.I.:</b> 1		<b>Oferta:</b> 0,9		<b>Comercialização:</b> 1	
				<b>R\$ Homog.:</b> 386,86		

<p>FOTO NÃO DISPONÍVEL</p>	<b>Elemento Amostral :</b> nº 06		<b>Data :</b>		<b>Cidade:</b> São Paulo	
	<b>Endereço:</b> - nº -					
	<b>Fonte / Telefone:</b>				<b>Bairro:</b>	
	<b>Padrão construtivo:</b>				<b>Zona :</b>	
	<b>Formato:</b> Irregular		<b>Área de Terreno:</b> m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b> metros	
	<b>Área equivalente:</b> 0 m <sup>2</sup>		<b>Coef.ajuste padrão:</b>		<b>Construção:</b>	
	<b>Custo Unitário:</b> R\$		<b>Idade aparente:</b> anos		<b>Est.Cons:</b> rep.importantes e sem valor	
	<b>Preço:</b> R\$ 0,00		<b>(R\$/m<sup>2</sup>)-&gt;</b>		<b>Área constr.:</b> 0,00	
					<b>Área terreno:</b> 0,00	
	<b>Fatores</b>	<b>Localiz.:</b>	<b>Área:</b>		<b>Topog.:</b>	
	<b>B.D.I.:</b>		<b>Oferta:</b>		<b>Comercialização:</b> 1	
				<b>R\$ Homog.:</b>		

## CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas.

Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.