

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : N° 1039800-53.2016.8.26.0100
CARTÓRIO : 21º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
(COMPRA E VENDA)
REQUERENTE : CHICAGO PNEUMATIC BRASIL LTDA.
REQUERIDO : ENGEBRAS COMPRESSORES LTDA E OUTROS.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Conforme determinação de fls. 381 na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de julho de 2.017, dos seguintes bens:

- 1)** Apartamento 01, situado à Avenida Capitão Casa, nº 252, no Jardim Jerusalém do Município de São Bernardo do Campo;

- 2)** Apartamento 02, situado à Avenida Capitão Casa, nº 252, no Jardim Jerusalém do Município de São Bernardo do Campo;

- 3)** Casa localizada na Quadra “Z”, unidade nº 465, pertencente ao Condomínio Swiss Park, com entrada pela Avenida Omar Daibert, nº 01, no Município de São Bernardo do Campo.

Vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis e do veículo automotor, posteriormente, os laudos de avaliação.

RESUMO DE VALORES DOS IMÓVEIS

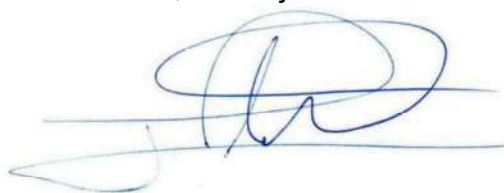
	ENDEREÇO	R\$
01	Apartamento 01, situado à Avenida Capitão Casa, nº 252, no Jardim Jerusalém do Município de São Bernardo do Campo;	432.000,00
02	Apartamento 02, situado à Avenida Capitão Casa, nº 252, no Jardim Jerusalém do Município de São Bernardo do Campo;	416.000,00
03	Casa localizada na Quadra "Z", unidade nº 465, pertencente ao Condomínio Swiss Park, com entrada pela Avenida Omar Daibert, nº 01, no Município de São Bernardo do Campo;	2.233.000,00
	TOTAIS	3.081.000,00

(três milhões e oitenta e um mil reais)

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 28 de julho de 2.017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 03 (três) imóveis situados no Município de São Bernardo do Campo, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (COMPRA E VENDA)**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

IMÓVEIS
CJ -1 e CJ -2
AV. CAPITÃO CASA, Nº 252

CAPÍTULO III – VISTORIA

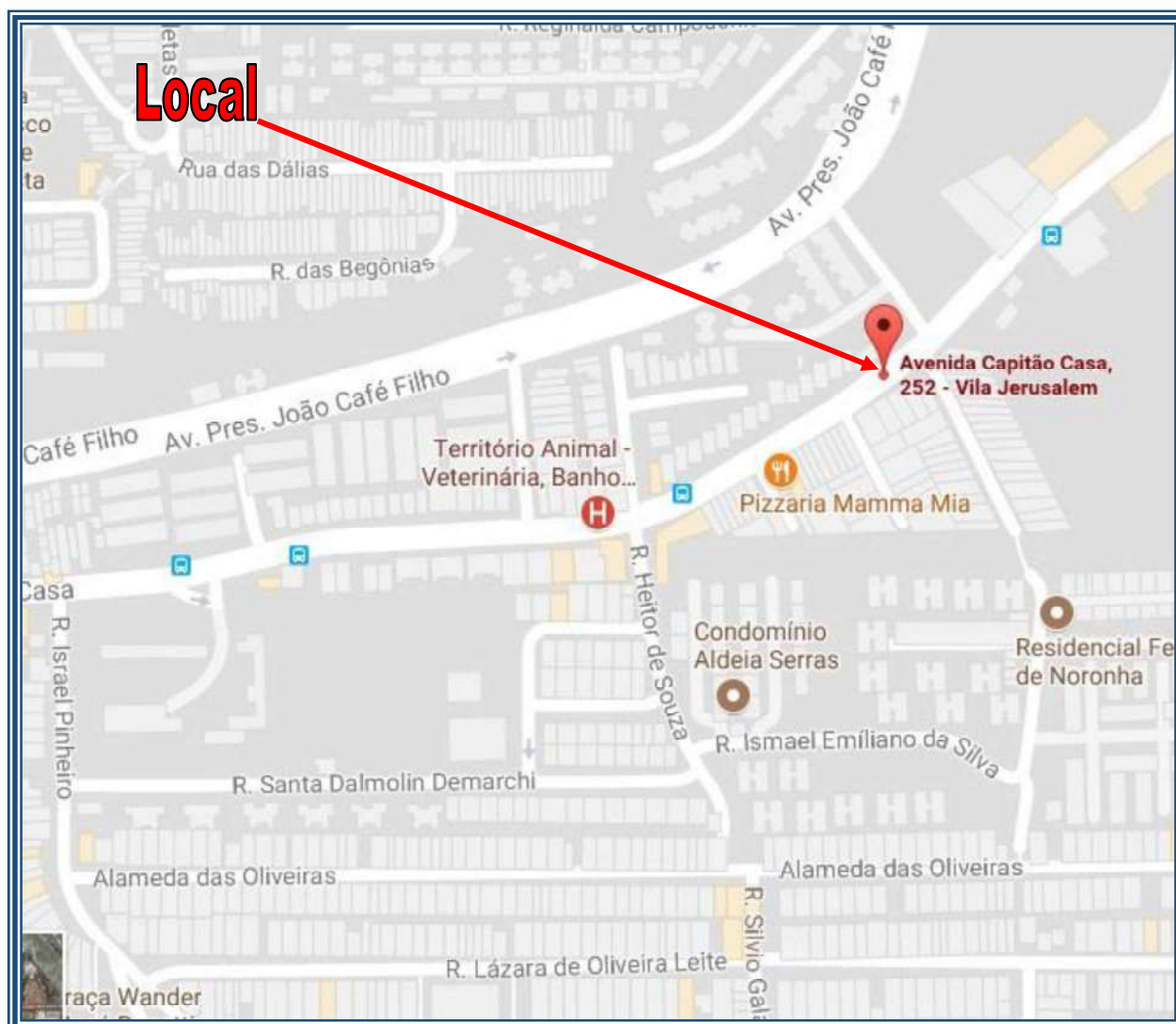
3.1. Localização

Os imóveis localizam-se à Av. Capitão Casa, nº 252, 1º pavimento, no Jardim Jerusalém, do Município de São Bernardo do Campo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Por se encontrarem os comparativos na mesma região geoeconômica e na mesma avenida dos avaliandos, o índice fiscal IF=1,00

3.3. Planta Localização



3.4. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Avenida Capitão Casa, que lhe dá acesso.

3.5. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.7. Dimensões (Conjunto – 01)

O imóvel, conforme matrícula 67.360 (fls. 303) possui a seguinte descrição:

“IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA, consiste do apartamento 01, situado no pavimento superior, do CENTRO COMERCIAL INDAIÁ II, localizado na Avenida Capitão Casa, nº 252, no Bairro Jurubatuba, confrontando de quem de frente da Avenida Capitão Casa olha o imóvel, pela frente com o espaço aéreo do alinhamento da Avenida Capitão Casa, pelo lado direito com o hall de escadas e com o apartamento de nº 2, pelo lado esquerdo com o espaço aéreo do imóvel nº 270 e pelos fundos com o espaço aéreo do recuo da construção no andar térreo, área privativa de 104,000 metros quadrados, a área de uso comum 55,545 metros quadrados, área real total de 159,545 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 24,7116% do terreno e demais coisas comuns do condomínio. O empreendimento se assenta em um terreno designado como sendo parte do antigo lote nº 12, do antigo núcleo Colonial de São Bernardo do Campo, Bairro Jurubatuba – que assim se descreve e caracteriza: metragem começa no ponto em que a área confronta com o antigo lote nº 11, ou seja, ponto 47, daí segue 6,69 metros em curva até o ponto 48, deste ponto seguindo pelo alinhamento da Av. Capitão casa, onde faz frente na extensão de 33,10 metros a seguir deflete a direita e mede 22,25 metros confrontando com o prédio de nº 270, na citada avenida, a seguir deflete a direita e mede 27,66 metros, confrontando com o citado lote de nº 11, ou seja ponto 47 que é ponto de início da descrição fechando o perímetro encerrando a área de 386,96 metros quadrados de forma triangular”.

3.7.1 Dimensões (Conjunto – 02)

O imóvel, conforme matrícula 67.361 (fls. 305) possui a seguinte descrição:

“IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA, consiste do apartamento 02, situado no pavimento superior, do CENTRO COMERCIAL INDAIÁ II, localizado na Avenida Capitão Casa, nº 252, no Bairro Jurubatuba, confrontando de quem de frente da Avenida Capitão Casa olha o imóvel, com o espaço aéreo do alinhamento da Avenida Capitão Casa, pelo lado direito com o espaço aéreo do lote nº 11, pelo lado esquerdo do hall das escadas e com o apartamento de nº 1, e pelos fundos com o espaço aéreo do recuo da construção no andar térreo, possui a área privativa de 100,400 metros quadrados, a área comum 53,386 metros quadrados, perfazendo a área total de 153,786 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 23,8165% do terreno e demais coisas comuns de condomínio. O empreendimento se assenta em um terreno designado como sendo parte do antigo lote nº 12, do antigo núcleo Colonial de São Bernardo do Campo, Bairro Jurubatuba – que assim se descreve e caracteriza: metragem começa no ponto em que a área confronta com o antigo lote nº 11, ou seja, ponto 47, daí segue 6,69 metros em curva até o ponto 48, deste ponto seguindo pelo alinhamento da Av. Capitão Casa, onde faz frente na extensão de 33,10 metros a seguir deflete a direita e mede 22,25 metros confrontando com o prédio de nº 270, na citada avenida, a seguir deflete a direita e mede 27,66 metros, confrontando com o citado lote de nº 11, ou seja ponto 47 que é ponto de início da descrição fechando o perímetro encerrando a área de 386,96 metros quadrados de forma triangular”.

3.8. Área do terreno

A área do terreno de 386,96m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 67.360 e nº 67.361. (fls. 303 e 305).

3.9. Acessibilidade

O acesso aos imóveis é fácil e direto pela Avenida Capitão Casa.

3.10. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Comercial / Escritório / Simples sem elevador
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Cerâmico.
Pavimentos:	02 (dois) pavimentos superiores: térreo mais 01 (um) andar.
Subsolos	Sem subsolos.
Elevadores	Sem elevadores.
Escritórios / andar:	02 (dois) por andar.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e).
Dispositivos de segurança:	Interfone.

3.11 Características do conjunto 01.

Piso:	Carpete / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex e azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Vidro.
Forro / Tipo Janelas:	Laje e gesso / Correr e vidro.
Compartimentos	Salão único em quatro ambientes separados por divisórias, copa/cozinha e 02 (dois) banheiros.
Idade Estimada:	15 (quinze) anos
Estado da Edificação:	Entre Regular e necessitando de reparos simples (d)
Área total:	159,545m ²

Observações: 1. Área total do conjunto 01 é resultado de consulta à matrícula 67.360 (fls. 303)

3.12 Características do conjunto 02.

Piso:	Carpete / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Cerâmico.
Portas / Janelas:	Madeira / Vidro.
Forro / Tipo Janelas:	Laje e gesso / Correr.
Compartimentos	Salão único em dois ambientes, sendo sala da diretoria e banheiro privativo e sala comercial, sala de vendas, área de serviço e banheiro.
Idade Estimada:	15 (quinze) anos
Estado da Edificação:	Entre Regular e necessitando de reparos simples (d)
Área total:	153,786m ²

Observações: 1. Área total do conjunto 02 é resultado de consulta à matrícula 67.361 (fls. 305)

3.13. Ilustração fotográfica interna (Conjunto 01).

Vista da escada de acesso ao 1º pavimento e hall de entrada.



Vista da sala e banheiro da diretoria.



Vista da sala comercial e sala de vendas.

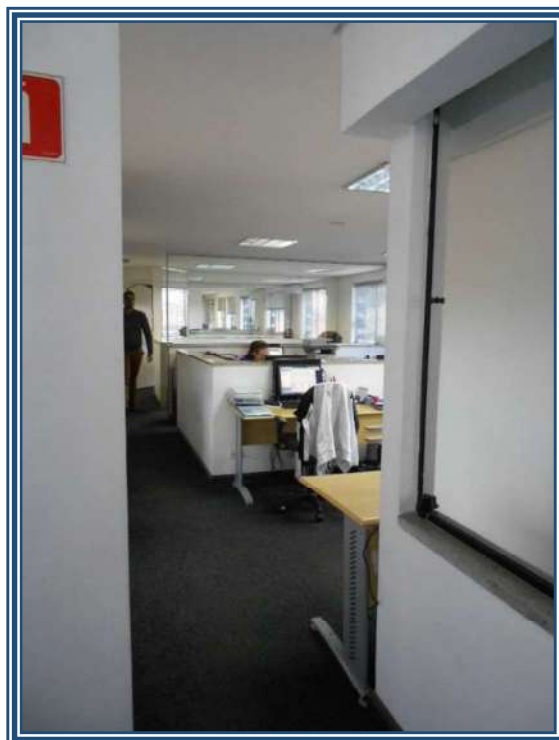
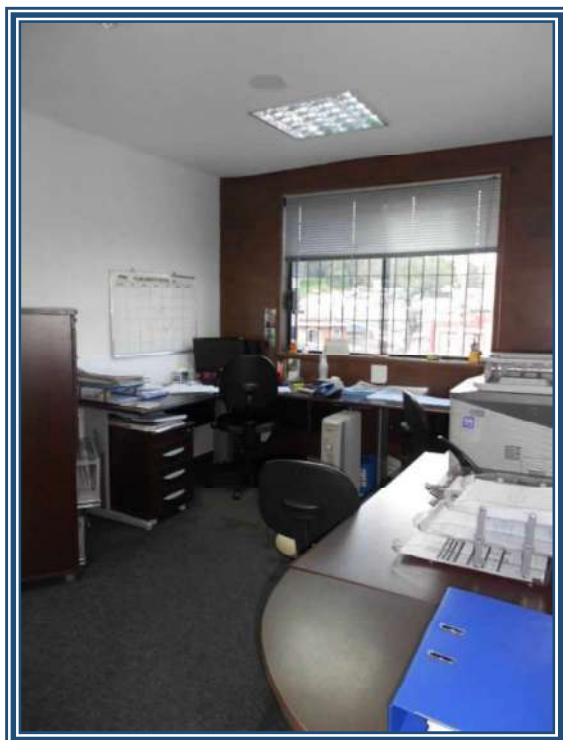


Banheiro.

3.14 Ilustração fotográfica interna (Conjunto 02).



Vista de dois ambientes de trabalho.



Outra vista dos ambientes de trabalho.



Vista da copa/cozinha e banheiro I.



Banheiro II.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 386,96 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 2.289,30 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.289,30 \text{ m}^2$$

$$Fp = 10,00 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 38,69 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 10,00)^{0,20};$$

$$Cf = 1,0000$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Cp estando dentro do intervalo entre Pmi e Pma, adotamos;

$$Cp = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VTcj1 = R\$ 2.289,30/m^2 / \{1+[(1,0000 - 1) + (1,000 - 1)]\} \times 95,62 \text{ m}^2$$

Onde, 95,62m² corresponde à fração ideal de 24,7116% (Matricula 67.360)

$$VTcj2 = R\$ 2.289,30/m^2 / \{1+[(1,0000 - 1) + (1,000 - 1)]\} \times 92,16 \text{ m}^2$$

Onde, 92,16m² corresponde à fração ideal de 23,8165% (Matricula 67.361)

$$VTcj1 = 218.902,87$$

$$VTcj2 = 210.981,89$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 2.289,30 (dois mil e duzentos e oitenta e nove reais e trinta centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS (Conjunto 01)

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de junho de 2.017 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Simplex
Custo de reprodução:	R\$ 1.588,35m ² (R _g N x 1,206)
l _e	15 anos
l _r	70 anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F _{oc}	0,840
Área Construída:	159,54m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_{bcj01} = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_{bcj01} = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{bcj01} = 1.588,35 \times 0,840 \times 159,54$$

$$V_{bcj01} = \mathbf{R\$ 212.860,51}$$

4.2.1- Valor Total do Imóvel (V_{cj01}) (Conjunto 01)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_{cj01} = V_t + V_b, \quad \text{onde } V_t = \text{fração ideal do terreno}$$

$$V_{cj01} = 218.902,87 + 212.860,51$$

$$V_{cj01} = \text{R\$ } 431.763,38$$

Ou em números redondos,

$$V_{cj01} = \text{R\$ } 432.000,00$$

(quatrocentos e trinta e dois mil reais)

4.3 – VALOR DAS BENFEITORIAS (Conjunto 02)

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de junho de 2.017 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Simple
Custo de reprodução:	R\$ 1.588,35m ² (R _g N x 1,206)
l _e	15 anos
l _r	70 anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F _{oc}	0,820
Área Construída:	153,78m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_{cj02} = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_{cj02} = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{cj02} = 1.588,35 \times 0,840 \times 153,78$$

$$V_{bcj02} = \mathbf{R\$ 205.175,42}$$

4.3.1- Valor Total do Imóvel (V_{cj02}) (Apartamento 02)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_{cj02} = V_t + V_b \quad \text{onde } V_t = \text{fração ideal do terreno}$$

$$V_{cj02} = 210.981,89 + 205.175,42$$

$$V_{cj02} = \text{R\$ } 416.157,31$$

Ou em números redondos,

$$V_{cj02} = \text{R\$ } 416.000,00$$

(quatrocentos e dezesseis mil reais)

IMÓVEIL
CASA Nº 465 – SETOR Z
CONDOMÍNIO SWISS PARK

CAPÍTULO III – VISTORIA

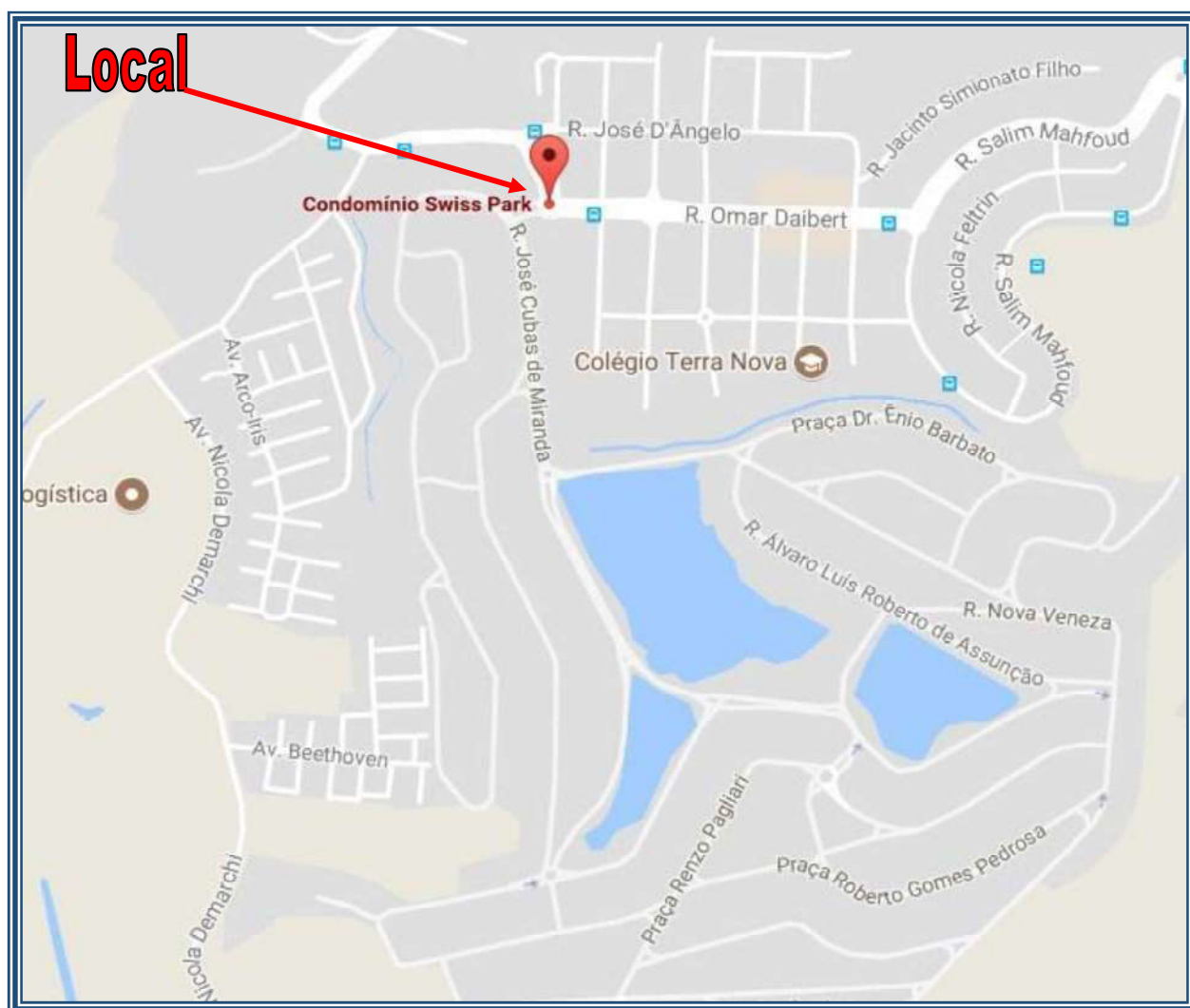
3.1. Localização

O imóvel localiza-se dentro do Condomínio Swiss Park com entrada pela Avenida Omar Daibert, nº 1, identificada sob nº 465 da Quadra “Z” do Município de São Bernardo do Campo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Por se encontrarem os comparativos na mesma região geoeconômica e dentro do mesmo condomínio fechado, o índice fiscal adotado será IF = 1,00

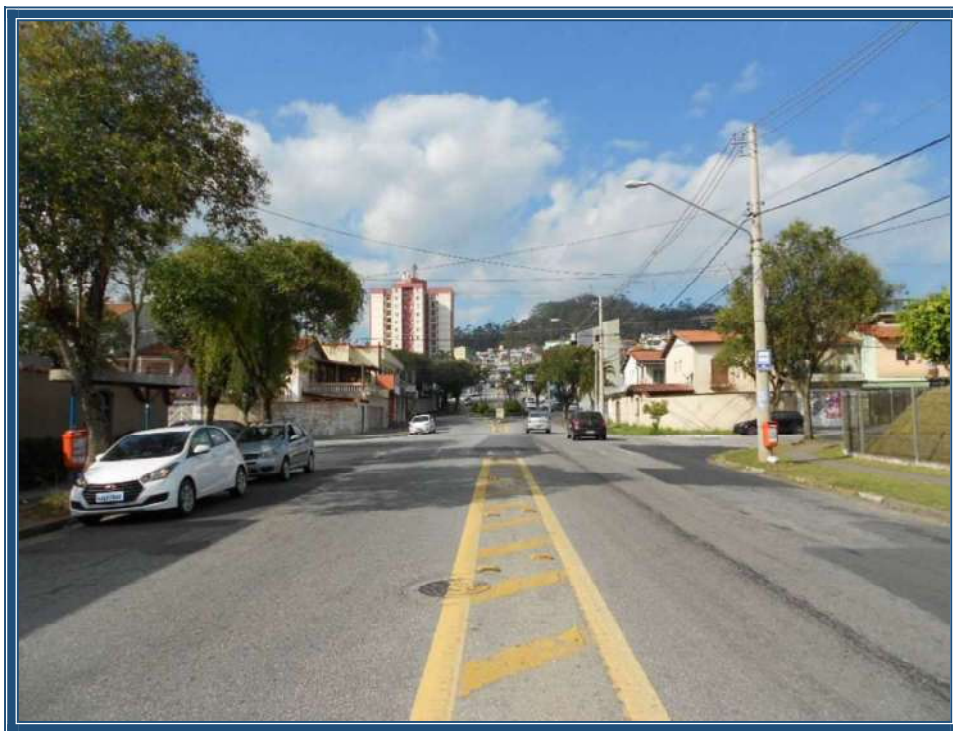
3.3. Planta Localização



3.4. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Avenida Omar Daibert, que lhe dá acesso.

3.5. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.7. Dimensões

O terreno, conforme matrícula 43.861 (fls. 298) possui a seguinte descrição:

“IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA 465 localizado no SETOR Z, integrante do CONDOMÍNIO SWISS PARK, situado na Avenida Omar Daibert, nº 1, no Bairro Demarchi, que assim se descreve, caracteriza e confronta: mede 12,00 metros, de frente para a Via de Circulação 13, interna do condomínio; e quem da via olha para o imóvel mede 37,12 metros na lateral direita, onde confronta com Unidade Autônoma 466; e na lateral esquerda mede 37,68 metros, onde confronta com Unidade Autônoma 464; e finalmente mede 12,00 metros, na linha dos fundos, onde confronta com Unidade Autônoma 451, encerrando uma área de 448,80 metros quadrados, que corresponde a 0,062% do terreno do empreendimento, correspondendo-lhe nas partes de uso comum a fração ideal de 0,047% que equivale a 343,10 metros quadrados no terreno empreendimento, totalizando 0,109% do condomínio, o que equivale em área a 791,90 metros quadrados no terreno do empreendimento. O CONDOMÍNIO SWISS PARK acha-se localizado em terreno com área de 732.226,59 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 41.135. Insc. Munic. 521.400.022.000 (em área maior)”.

3.8. Área do terreno

A área do terreno de 448,80m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 43.861. (fls. 298).

3.9. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Av. Omar Daibert e rua interna nº 13.

3.10. Benfeitorias

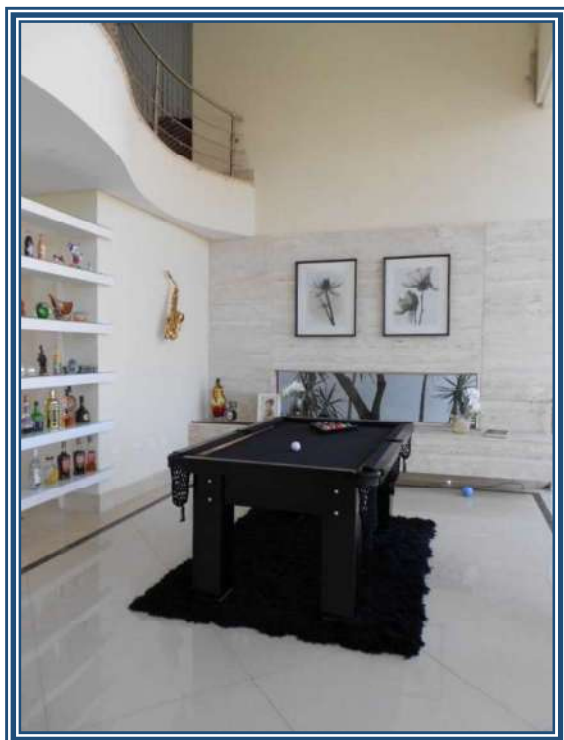
Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Fino (+)
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje / Gesso.
Piso:	Mármore / Porcelanato / Carpete / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Papel de parede /Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira / Vidro.
Janelas:	Vidro com esquadrias em alumínio.
Tipo das janelas	Correr / Persianas / Basculante.
Cobertura:	Laje.
Compartimentos:	Hall, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e copa conjugada, área de serviço, mezanino com sala de TV, 03 (três) suítes, sendo uma máster, quarto, banheiro de empregada e banheiro da piscina.
Idade estimada:	07 (sete) anos
Estado da Edificação:	Regula (c)
Área Construída:	439,46,00m ²

Obs: 1. A área construída é resultado de consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo (ANEXO-.VI)

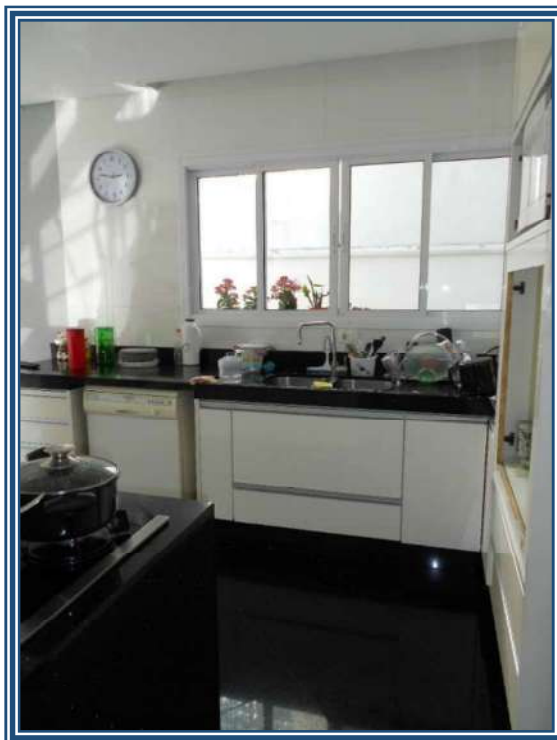
3.11. Ilustração fotográfica interna.



Vista da Sala de estar.



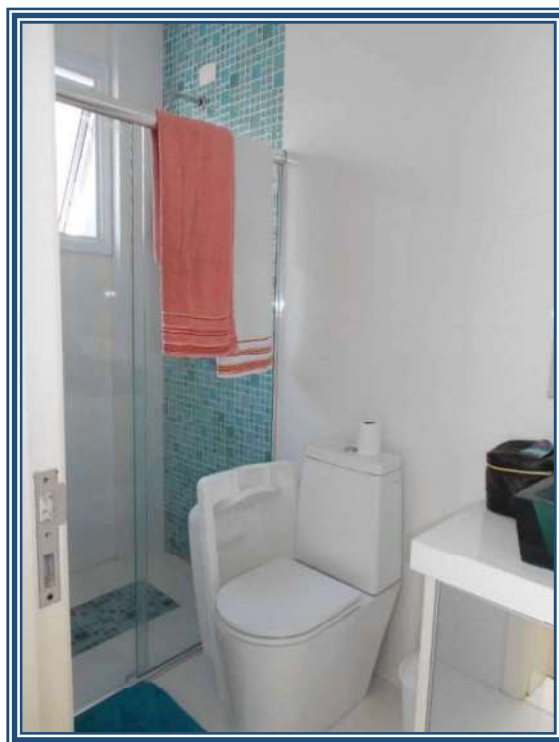
Mais uma vista da sala de estar e lavabo.



Sala de jantar e cozinha.



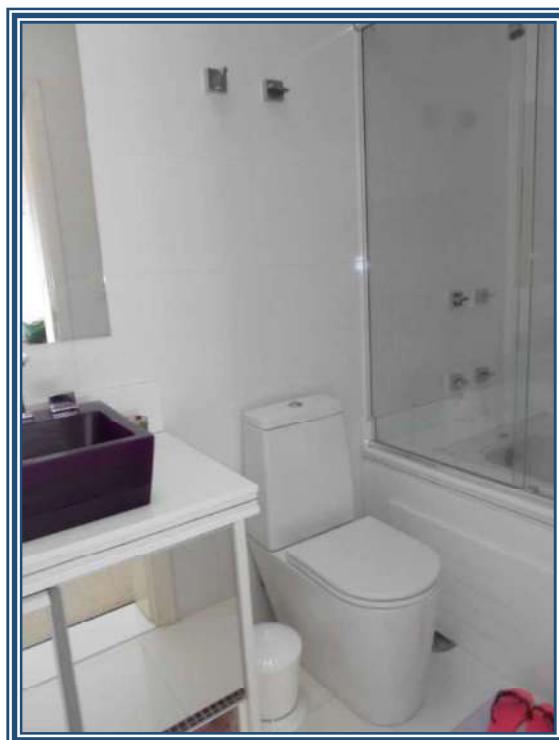
Copa e área de serviço.



Quarto e banheiro da Suíte I.



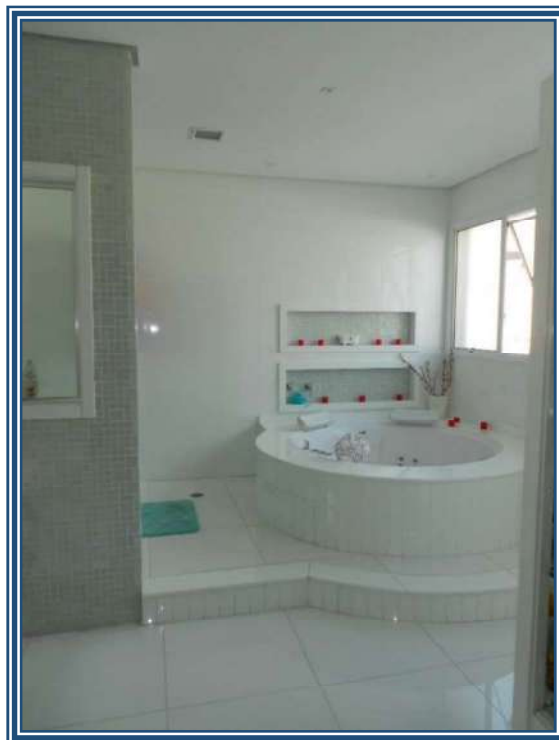
Sala de TV no mezanino.



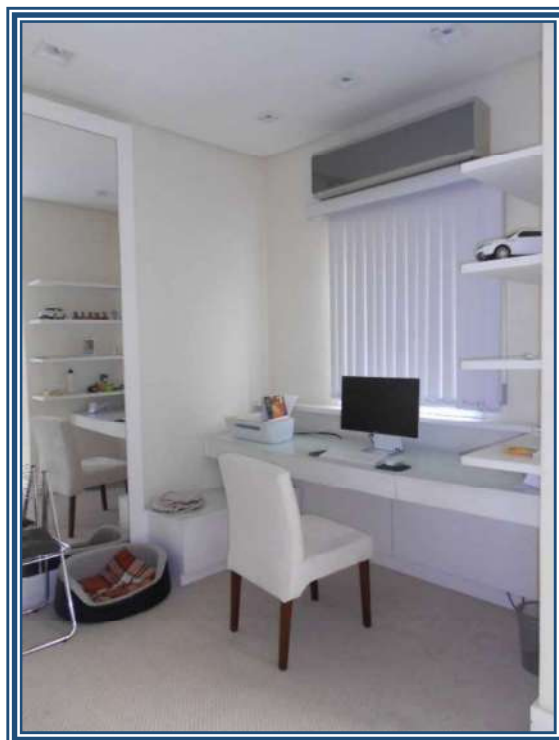
Quarto e banheiro da Suíte II.



Vista do terraço das suítes I e II.



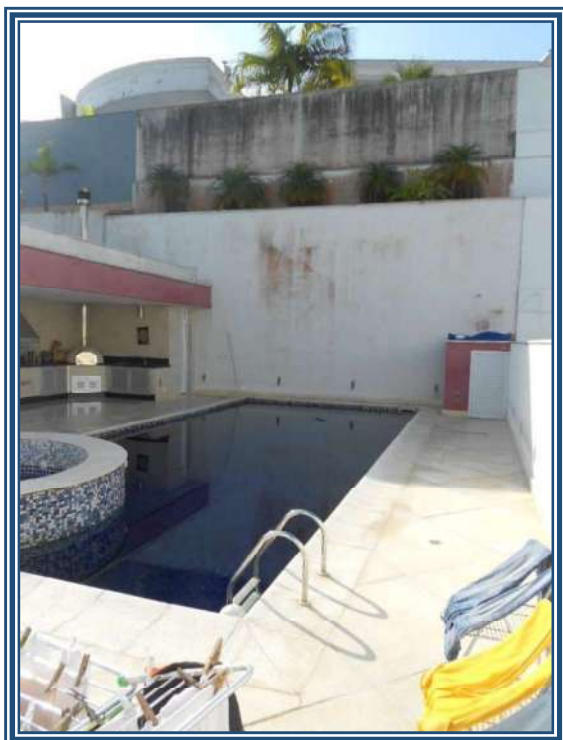
Quarto e banheiro da suíte máster.



Closet e escritório da suíte máster.



Quarto e banheiro de empregada.



Vista da piscina e churrasqueira.



Banheiro da piscina.



Vista da garagem.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 448,80 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 1.442,06 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.495,61 \text{ m}^2$$

$$Fp = 12,00$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 37,40 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

$$C_f = (10,00 / 12,00)^{0,20};$$

$$C_f = 0,9641$$

Cálculo do Fator Profundidade:

C_p = Por se encontra dentro do intervalo entre P_{mi} e P_{ma} ;

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.442,06/m^2 / \{1+[(0,9641 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 448,80 \text{ m}^2$$

$$VT = 671.229,77$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 1.442,06 (um mil e quatrocentos e quarenta e dois reais e seis centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de junho de 2.017 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Fino (+)
Custo de reprodução:	R\$ 3.793,07m ² (R _g N x 2,880)
l _e	7 anos
l _r	60 anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc}	0,655
Área Construída:	439,46m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 3.793,07 \times 0,937 \times 439,46$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 1.561.889,70}$$

4.3 - Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 671.229,77 + 1.561.889,70$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.233.119,40$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 2.233.000,00$$

(dois milhões e duzentos e trinta e três mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS**5. QUESITOS – REQUERENTE (fls.408-411)**

QUESITO 01) Queira o Sr. Perito apresentar as certidões atualizadas do Cartório de Registro de Imóveis das matrículas nº 43.861, 67.360 e 67.361 do 2º Oficial de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP?

R. Favor reportar-se ao ANEXO – IX.

QUESITO 02) Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente, os móveis sob matrículas nº 43.861, 67.360 e 67.361 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de São Bernardo do Campo / SP, objeto da presente ação, indicando suas características geométricas e localizações e ocupação atual?

R. Todas informações estão presentes no corpo do Laudo Pericial no item Vistoria do Capítulo III.

Quanto a atual utilização, os imóveis localizados na Av. Capitão Casa estão destinados à atividade comercial como escritórios e o imóvel pertencente ao Condomínio Swiss Park é utilizado como residência familiar, sendo possível observar através do relatório fotográfico dos respectivos imóveis.

QUESITO 03) Queira o Sr. Perito informar se os imóveis objetos das avaliações correspondem às matrículas juntadas nos autos?

R. Sim, correspondem.

QUESITO 04) Queira o Sr. Perito informar se os imóveis citados pertencem de fato ao proprietário descrito na certidão do cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo?

R. Os proprietários estão descritos nas matrículas respectivas matrículas (ANEXO – IX).

QUESITO 05) Queira o Sr. Perito localizar em croqui ou mapa os imóveis sob matrícula nº 43.861, 67360 e 67.361 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo / SP?

R. Favor reportar-se aos ANEXOS VII E VIII.

QUESITO 06) Queira o Sr. Perito descrever as características geoeconômicas das regiões em que cada imóvel se encontra inserido?

R. Localizados em região de uso misto, comercial e residencial, estando os imóveis da Avenida Capitão Casa próximos à Rodovia Anchieta, no Município de São Bernardo do Campo, sendo este Município dotado de toda infraestrutura urbana tendo como vocação a indústria e o comércio, em especial a indústria automotiva e suas ramificações.

Já o imóvel localizado à Avenida Omar Daibert, está inserido em condomínio fechado de uso exclusivamente residencial com imóveis de padrão elevado contando também com toda infraestrutura urbana.

QUESITO 07) Queira o Sr. Perito apresentar as classificações construtivas dos imóveis retro mencionados, segundo as normas técnicas oficiais de avaliação de imóveis (ABNT/IBAPE, etc)?

R. Favor reporta-se ao Capítulo IV - AVALIAÇÃO, item 4.2 das respectivas avaliações.

QUESITO 08) Queira o Sr. Perito informar detalhadamente a metodologia empregada para a avaliação dos imóveis acima mencionados? Favor apresentar memorial de cálculo completo das avaliações.

R. A metodologia empregada foi através do Método Evolutivo, onde inicialmente se obtém o valor de terreno através da homogeneização dos elementos comparativos e posteriormente somado o valor das benfeitorias existentes resultando o valor total do imóvel.

QUESITO 09) Queira o Sr. Perito apresentar pesquisa de valor detalhada, conforme preconização das normas oficiais de avaliação de imóveis, contendo os elementos utilizados, com características similares às dos imóveis avaliandos, colhidos nas mesmas regiões geoeconômicas daquele objetos das avaliações?

R. Todas as informações pertinentes aos comparativos estão contidas nos ANEXO – I e ANEXO IV - Elementos Comparativos.

QUESITO 10) Queira o Sr. Perito localizar em croqui ou mapa os elementos comparativos utilizados nas pesquisa de valor?

R. Favor reportar-se nos ANEXOS VII e VII.

QUESITO 11) Queira o Sr. Perito informar se foi considerada nas avaliações a atual conjuntura econômica, com os consequentes reflexos

na redução de velocidade de venda dos imóveis e suas consequências no valor destes imóveis?

R. As avaliações foram realizadas através do método evolutivo e para tanto se utilizou da pesquisa de mercado imobiliário para realização da homogeneização e consequente obtenção da média saneada obtendo-se assim o valor do metro quadrado de terreno que somado às benfeitorias resultaram nos respectivos valores dos avaliandos, desta forma, a pesquisa imobiliária reflete por si só as condições mercadológicas além das condições e influencias geoconômicas daqueles locais e naquele momento.

QUESITO 12) Queira o Sr. Perito apresentar o valor de mercado, individualizando de cada imóvel, considerando o atual cenário recessivo verificado no mercado imobiliário?

R. Os respectivos valores estão descritos no Capítulo – I, Resumo de Valores.

QUESITO 13) Eventuais inscrições, averbações, ônus, etc contidas nas certidões do registro de imóveis, foram consideradas nas avaliações efetuadas.

R. Foram consideradas todas informações pertinentes à Engenharia Civil contidas nas respectivas certidões do registro de imóveis.

5.1 QUESITOS – REQUERIDO (fls.415-418) (MATRICULA 43.861)

QUESITO 1) Sendo o imóvel localizado em condomínio e alto padrão, pede-se que as amostras de imóveis disponíveis à venda sejam as que esteja, localizados dentro do mesmo condomínio, utilizando-se também de Índice Fiscal para melhor compatibilização com o terreno do imóvel avaliando.

R. Todos os elementos comparativos pertencem ao mesmo condomínio, sendo todos terrenos, desta forma a homogeneização realizada se utilizou de 06 (seis) elementos comparativos resultando a média saneada com Grau de Precisão III.

QUESITO 2) Havendo dificuldade na obtenção de terrenos disponíveis à venda dentro do condomínio e sendo imóveis com benfeitorias, pede-se que seja utilizado o Método Involutivo, empregando tanto na apuração do valor do terreno quanto no da construção, os fatores que incidam, a fim de se obter a mais próxima compatibilização com o imóvel avaliando

R. Todos comparativos foram terrenos.

QUESITO 3) Com referência à avaliação da benfeitoria, tendo em vista que o imóvel, além de seu alto padrão construtivo, possui moveis planejados em nos ambientes, automação, controles biométrico, sistema de aspiração de pó embutido, cortinas automáticas, elevador de carga, piscina e espaço gourmet, pede-se ao ilustre expert informar o padrão construtivo, o coeficiente base R8N empregados.

R. O padrão construtivo adotado no Laudo Pericial foi FINO (+) com coeficiente 2,880 e R8N de junho/2017 no valor de R\$ 1.317,04.

QUESITO 4) Pede-se também que seja informado o grau de precisão alcançado na elaboração do respectivo laudo oficial.

R. Foi obtido o Grau Precisão III.

5.1.1 QUESITOS – REQUERIDO (fls.415-418) (MATRICULAS 67.360 e 67.361)

QUESITO 1) Na avaliação do terreno em separado para a obtenção dos valores das frações ideais da construção, pede-se que o ilustre perito informe qual o método utilizado para o cálculo do valor unitário em função dos valores apurados dos imóveis à venda no mercado.

R. O método utilizado foi o METODO EVOLUTIVO para a obtenção do valor do metro quadrado de terreno através da homogeneização dos elementos comparativos resultando a média saneada. Tendo obtido o valor do metro quadrado, este foi multiplicado pela fração ideal, em metros quadrados, respectivamente de cada avaliando e posteriormente somados às suas benfeitorias.

QUESITO 2) Se houver amostras que contenham benfeitorias, demandando a necessidade de empregar o Método Involutivo, pede-se que seja demonstrado os fundamentos, bem como os fatores depreciativos utilizados na apuração do valor dessas benfeitorias, inclusive o índice fiscal para melhor equiparação com o imóvel avaliando.

R. Como já dito anteriormente, o método utilizado foi o MÉTODO EVOLUTIVO tendo sido aplicados todos os fatores pertinentes à este método descritos nas respectivas avaliações contidos no corpo do laudo pericial.

QUESITO 3) Tendo em vista que as duas matrículas culminam com um só imóvel, dada a sua peculiaridade construtiva, isto é, após reformas, pergunta-se:

3.1. Qual a área útil, área comum e fração ideal ocupada hoje em função do terreno?

R. Matrícula nº 67.360 (fls.303)

Área Útil = 104,00 m² Área comum = 55,545m² Área Total = 159,545m²

Fração ideal do terreno = 24,7116% = 95,62m²

Matrícula nº 67.361 (fls.305)

Área Útil = 100,40 m² Área comum = 53,386m² Área Total = 153,786m²

Fração ideal do terreno = 23,8165% = 92,16m²

3.2. Que padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação foram considerados para o efetivo cálculo do valor da construção?

R. Foi adotado o padrão construtivo “Escritório Simples”, idade aparente de 15 (quinze) anos e estado de conservação “d”, entre regular e necessitando de reparos simples.

QUESITO 4) Pede-se também que seja informado o grau de precisão alcançado na elaboração do respectivo laudo oficial.

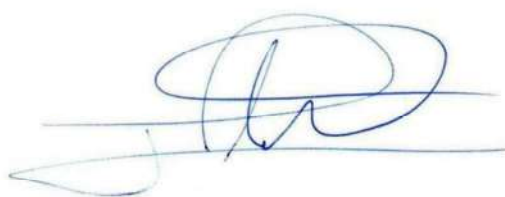
R. Foi obtido o Grau de Precisão III.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 46 (quarenta e seis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 28 de julho de 2.017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011**”.

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **“Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **“GEOAVALIAR”**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbitrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos**”, do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - 2011**.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do “ V_u ” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) – A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor)**, publicados pela “**Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP**”;

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) – Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

2 .- BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “**ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP)**.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “**ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011**”.

2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “**Ross / Heidecke**”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o **fator de adequação ao obsolescimento “Foc”**, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “le” e a vida referencial “lr”.

Onde:

$$ROSS: \quad \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
Avenida Capitão Casa.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA CAPITÃO CASA NÚMERO: 395
 COMP.: BAIRRO: JARDIM JERUSALEM CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 115,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 130,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.308,93
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 117.696,89 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: ANSELLMO IMÓVEIS
 CONTATO: SR. NATAN TELEFONE: (11)-43301100
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.341,77
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.341,77
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA CAPITÃO CASA NÚMERO: 523
 COMP.: REFWEB:SO0688 BAIRRO: JARDIM JERUSALEM CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.308,93
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 99.589,68 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: SOLUÇÃO IMÓVEIS
 CONTATO: SR. JUVENAL TELEFONE: (11)-43527990
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.227,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.227,28
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 07/07/2017
SETOR: 1 **QUADRA:** 1 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA CAPITÃO CASA **NÚMERO:** 551
COMP.: REFWEB:SO0679 **BAIRRO:** JARDIM JERUSALEM **CIDADE:** SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1,68,00 **TESTADA - (ct) m** 6,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 28,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUIDA:** 129,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL:** 30 anos **COEF.DE DEPRECIACÃO (k):** 0,655 **CUSTO BASE (RS):** 1.308,93
VAGAS: 0 **PAVIMENTOS:** 0
VALOR CALCULADO (RS): 116.791,53 **VALOR ARBITRADO (RS):** 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (RS):** 520.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: SOLUÇÃO IMÓVEIS
CONTATO: SR. JUVENAL **TELEFONE:** (11)-43527990
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	FT ADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO :
0,00	0,00	2.090,53
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
0,00	0,00	2.090,53
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL03 :	VARIAÇÃO :
0,00	0,00	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
0,00	0,00	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL05 :	
0,00	0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL06 :	
0,00	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		
0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA CAPITÃO CASA NÚMERO: 571
 COMP.: REFWEB:SO0116 BAIRRO: JARDIM JERUSALEM CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 156,00 TESTADA - (ct) m 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 183,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.308,93
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 165.681,01 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: SOLUÇÃO IMÓVEIS
 CONTATO: SR. JUVENAL TELEFONE: (11)-43527990
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL01:	VALOR UNITÁRIO : 1.534,10
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL02:	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.534,10
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL03:	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL04:	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA CAPITÃO CASA NÚMERO: 590
 COMP.: REFWEB:127334 BAIRRO: JARDIM JERUSALEM CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 192,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 239,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO: a-novo
 COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 1 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (RS): 1.308,93
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 615.695,38 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 1.378.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: GONÇALVES IMÓVEIS
 CONTATO: SR. XAVIER TELEFONE: (11)-41252000
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.252,63
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.252,63
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA CAPITÃO CASA NÚMERO: 582
 COMP.: REFWEB:5378 BAIRRO: JARDIM JERUSALEM CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,534 CUSTO BASE (RS): 1.308,93
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 147.622,17 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: VITÓRIA IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. LENITA TELEFONE: (11)-43468830
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL01:	VALOR UNITÁRIO : 2.289,51
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL02:	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.289,51
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL03:	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL04:	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
Avenida Capitão Casa.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO: CHICAGO PNEUMATIC BR X ENGEBRAS COMPRESSORES

DATA: 07/07/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:
ZONA DE AVALIAÇÃO
Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES
FATOR **ÍNDICE**

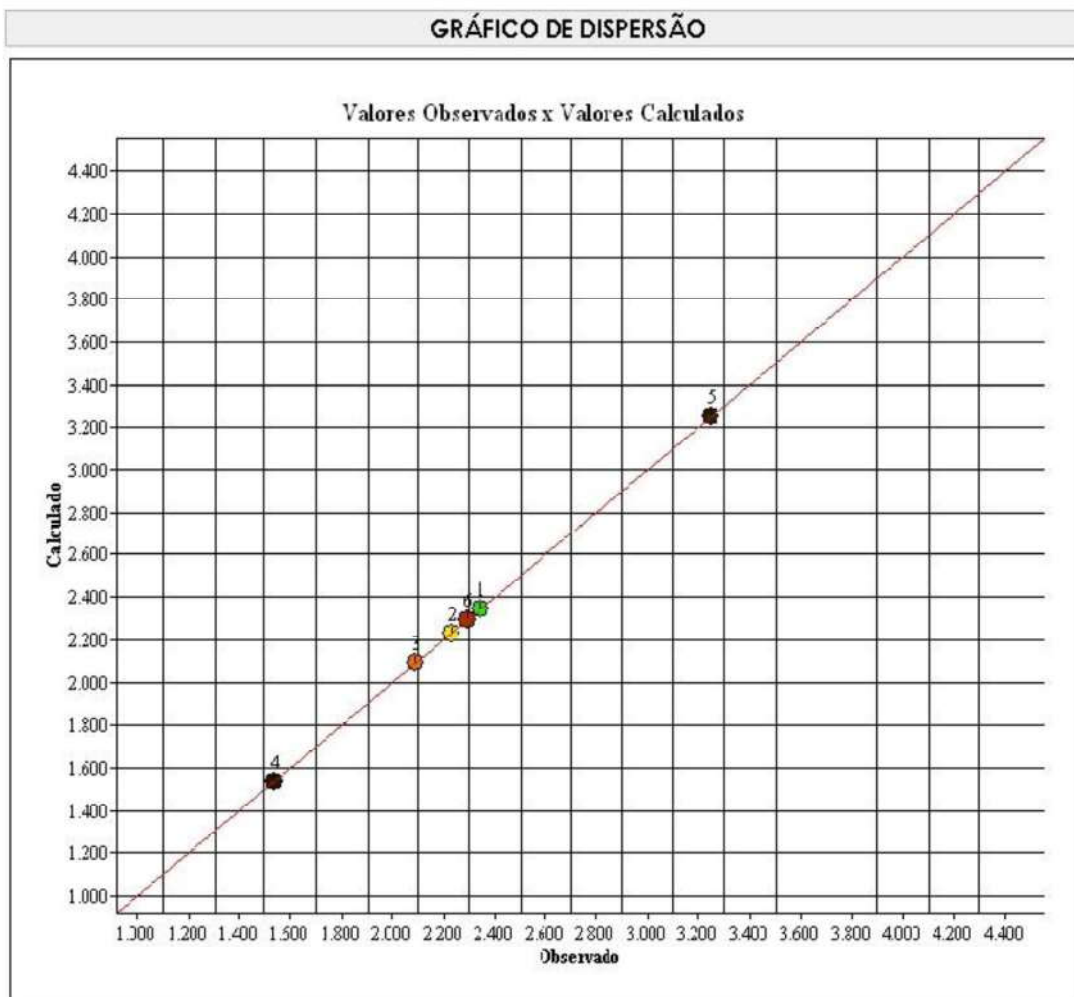
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA CAPITÃO CASA ,395	2.341,77	2.341,77	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA CAPITÃO CASA ,523	2.227,28	2.227,28	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA CAPITÃO CASA ,551	2.090,53	2.090,53	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA CAPITÃO CASA ,571	1.534,10	1.534,10	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA CAPITÃO CASA ,590	3.252,63	3.252,63	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AVENIDA CAPITÃO CASA ,582	2.289,51	2.289,51	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.341,77	2.341,77
2	2.227,28	2.227,28
3	2.090,53	2.090,53
4	1.534,10	1.534,10
5	3.252,63	3.252,63
6	2.289,51	2.289,51



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** AV CAPITÃO CASA 252 AP-01 e 02 SAO PAULO - SP **Data:** 07/07/2017
Cliente: CHICAGO PNEUMATIC BR X ENGEBRAS COMPRESSORES
Área m²: 1,00 **Modalidade:** Venda

Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 2.289,30/m²
 (dois mil e duzentos e oitenta e nove reais e trinta centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.289,30
Desvio Padrão: 555,78
 - 30%: 1.602,51
 + 30%: 2.976,09

Coefficiente de Variação: 24,2800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.289,30
Desvio Padrão: 555,78
 - 30%: 1.602,51
 + 30%: 2.976,09

Coefficiente de Variação: 24,2800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	6 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referenciadas as caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referenciadas as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform. referenciadas as caract. dos dados refer. a fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.289,30

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.289,30000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 2.289,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.954,40

INTERVALO MÁXIMO: 2.624,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.954,40

INTERVALO MÁXIMO: 2.624,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUBNER LUBEK, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039800-53.2016.8.26.0100 e código 354B2EB.

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS
Casa 465- Swiss Park.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: QUADRA - A NÚMERO: 10
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 449,10 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,08
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: CORRETORA
 CONTATO: SRA. LILIAN TELEFONE: (11)-995170707
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,07	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.242,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.161,62
		VARIAÇÃO : 0,9349
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: QUADRA - A NÚMERO: 11
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 420,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: CORRETORA
 CONTATO: SRA. LILIAN TELEFONE: (11)-995170707
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,07	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.328,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.242,11
		VARIAÇÃO : 0,9349
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: QUADRA - A NÚMERO: 12
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 420,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: CORRETORA
 CONTATO: SRA. LILIAN TELEFONE: (11)-995170707
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.392,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.302,21
		VARIAÇÃO : 0,9349
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: QUADRA - J NÚMERO: 407
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 420,00 TESTADA - (ct) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: CORRETORA
 CONTATO: SRA. LILIAN TELEFONE: (11)-995170707
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,07	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.821,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.702,89
		VARIAÇÃO : 0,9349
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: QUADRA - S		NÚMERO: 593	
COMP.:	BAIRRO:	CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	420,00	TESTADA - (cf) m	14,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	CORRETORA				
CONTATO:	SRA. LILIAN				TELEFONE: (11)-995170707
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.821,43
TESTADA Cf:	-0,07	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.702,89
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9349
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: QUADRA - T NÚMERO: 615
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 420,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: CORRETORA
 CONTATO: SRA. LILIAN TELEFONE: (11)-995170707
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,07	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.035,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.903,23
		VARIAÇÃO: 0,9349
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/07/2017	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: QUADRA - Z		NÚMERO: 469	
COMP.:	BAIRRO:	CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	850,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	85,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	CORRETORA		
CONTATO:	SRA. LILIAN		TELEFONE: (11)-995170707
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,20	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.079,45
		VARIAÇÃO :	1.199,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0003

ANEXO V – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
Casa 465 – Swiss Park.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO: CHICAGO PNEUMATIC BR X ENGEBRAS COMPRESSOSES

DATA: 10/07/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:
ZONA DE AVALIAÇÃO
Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES
FATOR **ÍNDICE**

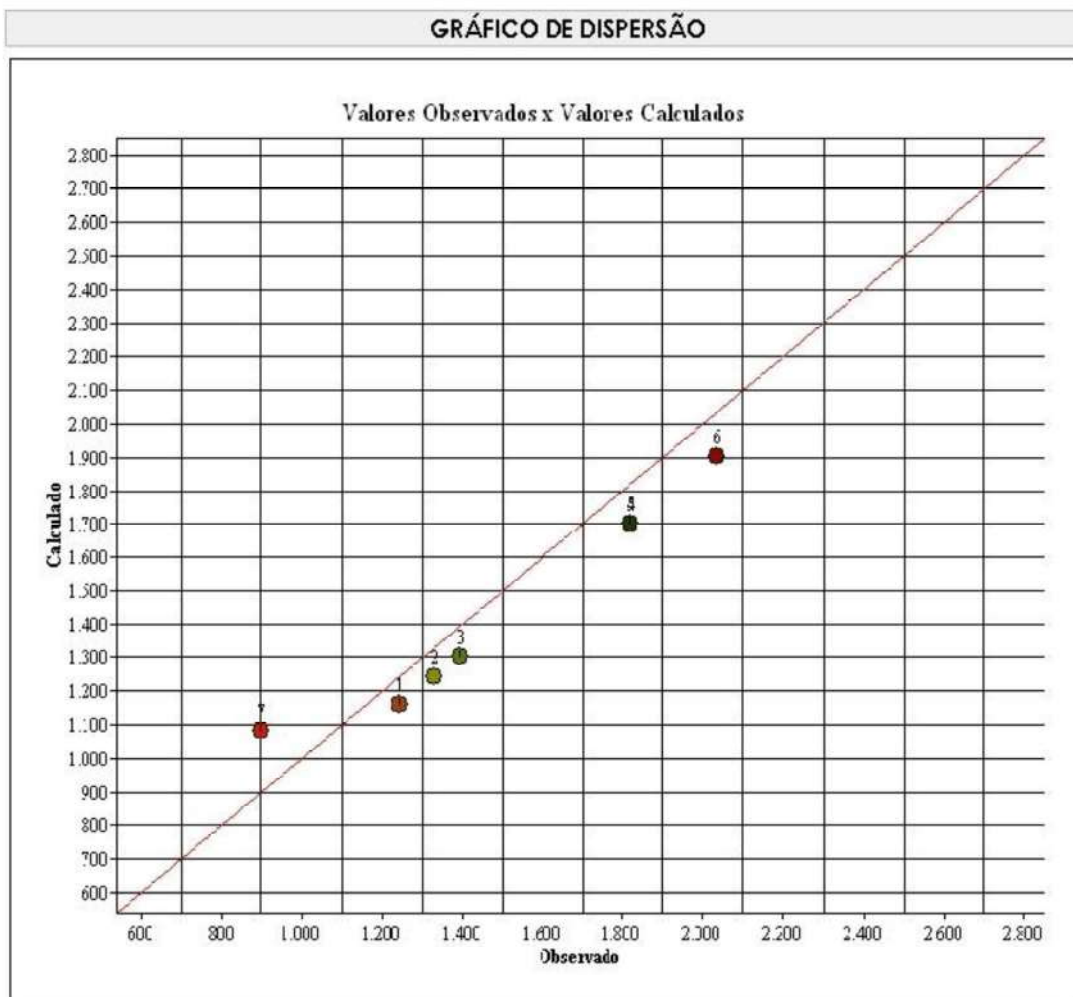
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 QUADRA - A ,10	1.242,48	1.161,62	0,9349	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 QUADRA - A ,11	1.328,57	1.242,11	0,9349	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 QUADRA - A ,12	1.392,86	1.302,21	0,9349	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 QUADRA - J ,407	1.821,43	1.702,89	0,9349	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 QUADRA - S ,593	1.821,43	1.702,89	0,9349	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 QUADRA - T ,615	2.035,71	1.903,23	0,9349	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 QUADRA - Z ,469	900,00	1.079,45	1,1994	1,0003

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.242,48	1.161,62
2	1.328,57	1.242,11
3	1.392,86	1.302,21
4	1.821,43	1.702,89
5	1.821,43	1.702,89
6	2.035,71	1.903,23
7	900,00	1.079,45



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** QUADRA Z 465 - SAO PAULO - SP **Data:** 10/07/2017
Cliente: CHICAGO PNEUMATIC BR X ENGBRAS COMPRESSOSES
Área m²: 448,80 **Modalidade:** Venda

Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 1.442,06/m²
 (um mil e quatrocentos e quarenta e dois reais e seis centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.506,07
Desvio Padrão: 400,11
 - 30%: 1.054,25
 + 30%: 1.957,89

Coefficiente de Variação: 26,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.442,06
Desvio Padrão: 321,04
 - 30%: 1.009,44
 + 30%: 1.874,67

Coefficiente de Variação: 22,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	6 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referenciadas as caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referenciadas as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform. referenciadas as caract. dos dados refer. a fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.442,06

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.495,61000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 671.230,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.267,33

INTERVALO MÁXIMO: 1.616,79

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.277,88

INTERVALO MÁXIMO: 1.713,34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUBNER LUBEK, liberado nos autos em 02/08/2017 às 12:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039800-53.2016.8.26.0100 e código 354B2EB.

ANEXO VI – DADOS CADASTRAIS PMSBC
Casa 465 – Swiss Park.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 1N6J34150M9K

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 521.400.033.464
CONTRIBUINTE: JANIO QUINTINO GOMES
LOCAL DO IMÓVEL: AVEN. OMAR DAIBERT
NÚMERO: 0
CEP: 09820680
QUADRA: Z
LOTE: 465
ARRUAMENTO: COND. SWISS PARK
COMPLEMENTO: S/N
ÁREA DE TERRENO: 726644,59 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 791,90 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 439,46 m²

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 08/07/2017 ÀS 16:53:40

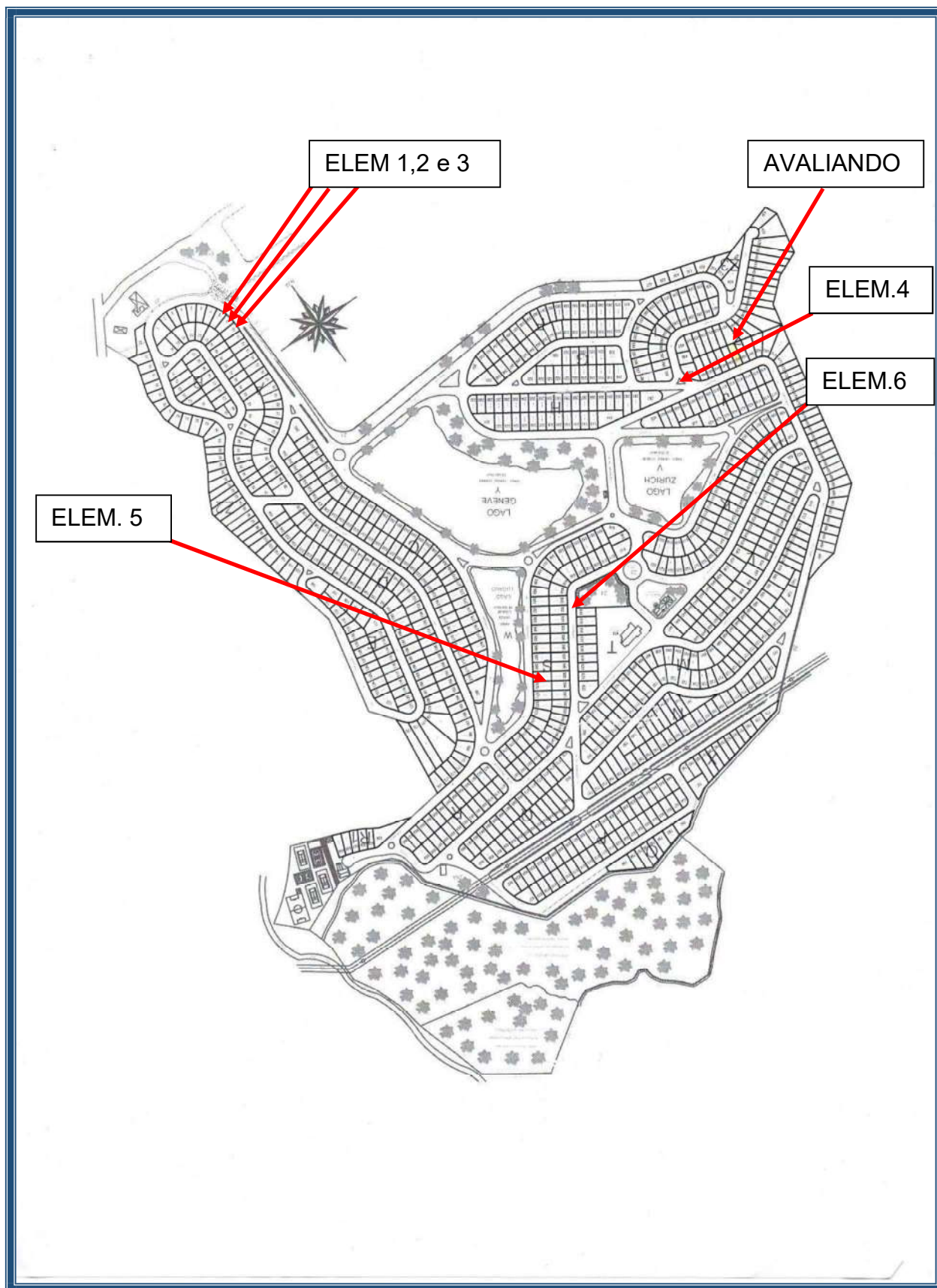
Chave de Segurança: ETYSBQMNR

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

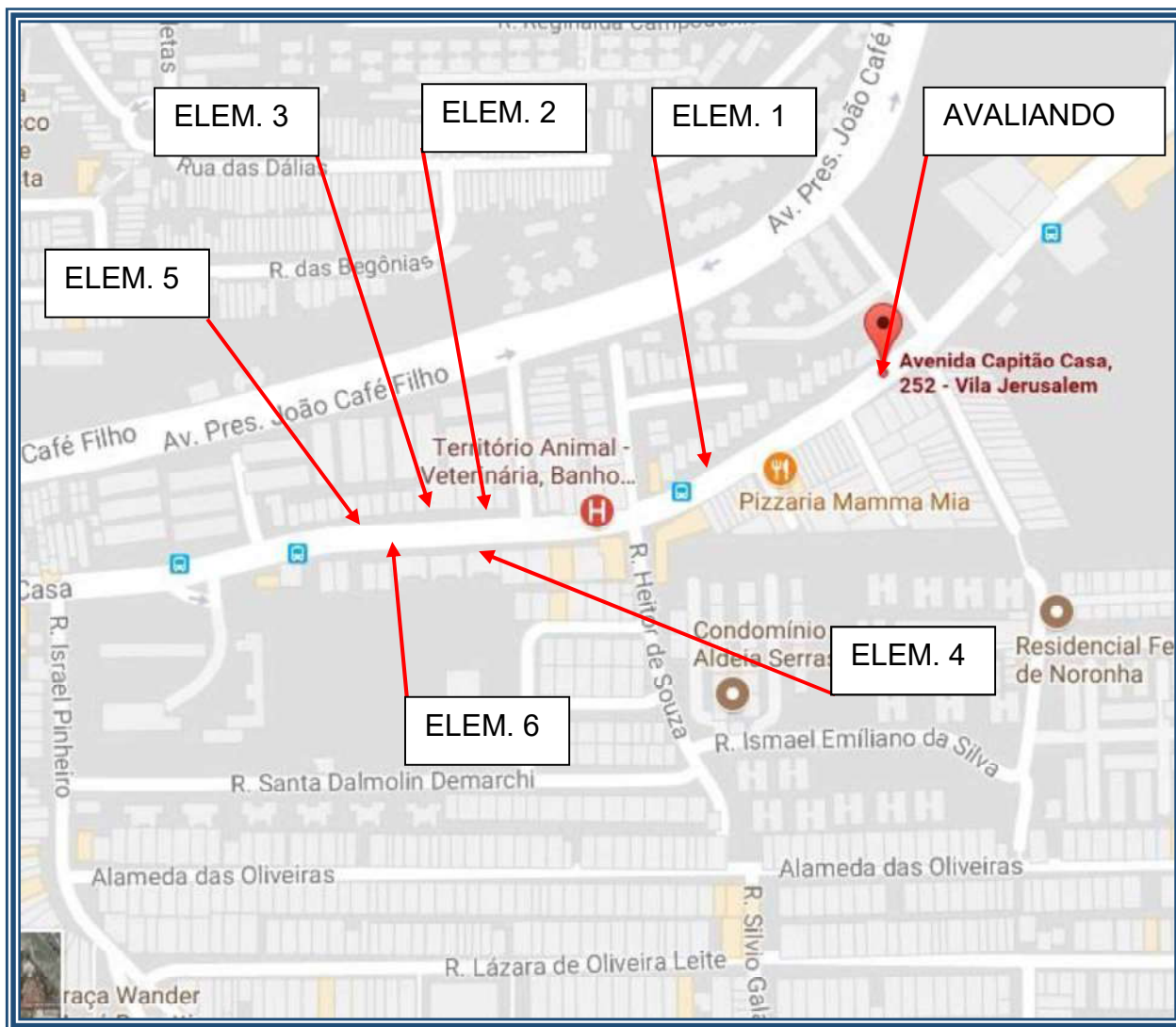
<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

ANEXO VII – COMPARATIVOS
Swiss Park.



ANEXO VIII – COMPARATIVOS
Avenida Capitão Casa.



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 1039800-53.2016.8.26.0100
CARTÓRIO : 21º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
(COMPRA E VENDA)
REQUERENTE : CHICAGO PNEUMATIC BRASIL LTDA.
REQUERIDO : ENGEBRAS COMPRESSORES LTDA E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar, conforme o despacho de V. Exa. de fls. 760, os esclarecimentos solicitados.

ESCLARECIMENTOS

A) Críticas do Requerente (fls. 719/745)**1. Quanto ao estado de conservação “d” – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples adotado para o conjunto 1.**

O nobre patrono do requerente apresenta parecer divergente vindo a não concordar com o estado de conservação “d” adotado para o conjunto nº 1 no Laudo de Avaliação, apresentando para tanto 09 (nove) fotos (fls.730).

Esclarece este Perito que tais reparos apontados, eventualmente a serem realizados, estão contemplados dentro do parâmetro “d” - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples, querer reduzir esta classificação não retrataria o todo do avaliando que em sua maior parte se enquadra dentro do parâmetro “d” e não “e” como quer o requerente.

2. Quanto a área utilizada na avaliação dos conjuntos nº 1 e nº 2.

O Ilustre Patrono, através do parecer apresentado pelo Assistente Técnico, não concorda com as áreas adotadas no Laudo Pericial, argumentando que as áreas comuns devem ser avaliadas em 50% do valor e aponta o terraço como sendo a principal área comum da edificação.

Esclarece este perito que no imóvel onde encontram-se inseridos os conjuntos nº 1 e nº 2, ou apartamentos nº 1 e nº 2, originalmente idealizados para uso residencial.

Por ocasião da vistoria, foi possível constatar que hoje os avaliando estão destinados ao uso comercial por monousuário, e nesta condição utilizam

todos os espaços de forma particular sem respeitar o que de fato originalmente foi projetado, ou seja, utilização por unidades independentes e autônomas, assim sendo, não pode prosperar como quer o requerente em atribuir todo o terraço como área comum. As chamadas áreas comuns são de difícil identificação e tipificação por se encontrarem totalmente descaracterizadas pela atual utilização, por consequência, não há como concluir que tais áreas comuns sejam avaliadas descontando-se 50% no seu valor, haja vista o padrão construtivo já adotado no Laudo Pericial.

Diante das características peculiares salientadas e evitando causar prejuízos às partes, entende este Perito que a área adotada na avaliação das benfeitorias, assim como os valores resultantes, encontram-se em consonância com o mercado imobiliário para aquele local e naquele momento.

3. Quanto aos parâmetros de 30% acima ou abaixo da média de valores na homogeneização dos elementos comparativos.

O requerente aponta variação fora dos parâmetros de 30% da média dos valores homogeneizados.

Passando despercebido este fato, procedo mais a frente as devidas reparações.

4. Divergência entre a idade apontada com a calculada.

O ilustre Assistente Técnico aponta divergência entre a idade apontada de 07 (sete) anos com a calculada como tendo 06 (seis) anos.

Com razão o requerente em apontar essa divergência.

Assim sendo, reparo os pontos destacados que acabaram por gerar uma diferença à maior em 2,24% dos bens penhorados.

AJUSTES IMÓVEIS
CJ -1 e CJ -2
AV. CAPITÃO CASA, Nº 252

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 386,96 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 2.237,27 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.237,27 \text{ m}^2$$

$$Fp = 10,00 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 38,69 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

$$C_f = (10,00 / 10,00)^{0,20};$$

$$C_f = 1,0000$$

Cálculo do Fator Profundidade:

C_p estando dentro do intervalo entre P_{mi} e P_{ma} , adotamos;

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT_{cj1} = R\$ 2.237,27/m^2 / \{1+[(1,0000 - 1) + (1,000 - 1)]\} \times 95,62 \text{ m}^2$$

Onde, 95,62m² corresponde à fração ideal de 24,7116% (Matricula 67.360)

$$VT_{cj2} = R\$ 2.237,27/m^2 / \{1+[(1,0000 - 1) + (1,000 - 1)]\} \times 92,16 \text{ m}^2$$

Onde, 92,16m² corresponde à fração ideal de 23,8165% (Matricula 67.361)

$$VT_{cj1} = 213.927,75$$

$$VT_{cj2} = 206.186,80$$

4.1.1- Valor Total dos Imóveis, V_{cj01} e V_{cj02}

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_{cj} = V_t + V_b,$$

$$V_{cj01} = 213.927,75 + 212.860,51$$

$$V_{cj02} = 206.186,80 + 205.175,42$$

$$V_{cj01} = \text{R\$ } 426.788,26$$

$$V_{cj02} = \text{R\$ } 411.362,22$$

Ou em números redondos,

$$V_{cj01} = \text{R\$ } 427.000,00$$

(quatrocentos e vinte e sete mil reais)

$$V_{cj02} = \text{R\$ } 411.000,00$$

(quatrocentos e onze mil reais)

AJUSTES IMÓVEL
CASA Nº 465 – SETOR Z
CONDOMÍNIO SWISS PARK

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 448,80 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 1.365,19 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.365,19 \text{ m}^2$$

$$Fp = 12,00$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 37,40 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

$$C_f = (10,00 / 12,00)^{0,20};$$

$$C_f = 0,9641$$

Cálculo do Fator Profundidade:

C_p = Por se encontra dentro do intervalo entre P_{mi} e P_{ma} ;

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.365,19/m^2 / \{1+[(0,9641 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 448,80 \text{ m}^2$$

$$VT = 612.697,27$$

4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de junho de 2.017 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Fino (+)
Custo de reprodução:	R\$ 3.793,07m ² (RgN x 2,880)
I _e	7 anos
I _r	60 anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc}	0,929
Área Construída:	439,46m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 3.793,07 \times 0,929 \times 439,46$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 1.548.552,40}$$

4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 612.697,27 + 1.548.552,40$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.161.249,60$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 2.161.000,00$$

(dois milhões e cento e sessenta e um mil reais)

B) Críticas do Requerido (fls. 747/752)**1. O ilustre Patrono do requerido apresenta Parecer Parcialmente Divergente.**

O ilustre Assistente Técnico destaca alguns cálculos e tece algumas observações.

Esclarece este perito, que segundo pode-se deduzir das observações feitas pelo requerente, estas não refletem o que de fato foi adotado no Laudo Pericial.

RESUMO DE VALORES DOS IMÓVEIS

	ENDEREÇO	R\$
01	Apartamento 01, situado à Avenida Capitão Casa, nº 252, no Jardim Jerusalém do Município de São Bernardo do Campo;	427.000,00
02	Apartamento 02, situado à Avenida Capitão Casa, nº 252, no Jardim Jerusalém do Município de São Bernardo do Campo;	411.000,00
03	Casa localizada na Quadra "Z", unidade nº 465, pertencente ao Condomínio Swiss Park, com entrada pela Avenida Omar Daibert, nº 01, no Município de São Bernardo do Campo;	2.161.000,00
	TOTAIS	2.999.000,00

(dois milhões e novecentos e noventa e nove mil reais)

Assim sendo, este perito, retifica o valor dos imóveis localizados à Rua Capitão Casa, conjuntos nº 1 e nº 2, assim como o valor do imóvel localizado na Quadra “Z”, unidade nº 465, pertencente ao Condomínio Swiss Park conforme resumo de valores descritos acima, e ratifica as suas considerações e conclusões técnicas apresentadas em seu Laudo Pericial e acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas que por ventura venham a surgir.

Nestes termos,
P. Deferimento

São Paulo, 01 de dezembro de 2.017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL