



**PLANCON**  
ENGENHARIA

## LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: CHÁCARA

ENDEREÇO: RUA ELIZABETE LOBO GARCIA – LT. 15  
MATRÍCULA Nº 5.716  
BAIRRO DOS ALVAREGAS  
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP



## LAUDO AVALIAÇÃO

### FICHA DE RESUMO

**SOLICITANTE:** UTC PARTICIPAÇÕES S.A

**IMÓVEL:** CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

**ENDEREÇO:** RUA ELISABETE LOBO GARCIA – LT. 15  
BAIRRO DOS ALVARENGAS  
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

#### **QUADRO DE ÁREAS:**

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m <sup>2</sup> )
Matrícula 5.716	9.409,00

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

**METODOLOGIA:** MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;  
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

**TRATAMENTO DOS DADOS:** TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE  
FATORES.

#### **RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)
Matrícula 5.716	790.000,00

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

**ESPECIFICAÇÕES:** GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II  
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias  
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### **1. SOLICITANTE**

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

### **2. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**Endereço:** Rua Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, Bairro dos Alvarengas  
São Bernardo do Campo/SP.

- 2.1. Tipo do Bem:** Chácara.
- 2.2. Ocupante do Imóvel:** Parcialmente ocupado.
- 2.3. Tipo de Ocupação:** Ocupação irregular.

### **3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

### **4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

#### **4.1. VISTORIA**

A vistoria, realizada na data de 25 de setembro de 2.017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

#### **4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e dados obtidos em várias fontes cadastrais.

#### **4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

##### **4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

O município está localizado a sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, faz parte da região do Grande ABC e faz divisa com São Vicente, Cubatão, Santo André, São Caetano do Sul, Diadema e São Paulo.

É composto por uma área territorial de 408,45 km<sup>2</sup>, sendo 118,21 km<sup>2</sup> em zona urbana, 214,42 km<sup>2</sup> em zona rural, além de ter 75,82 km<sup>2</sup> pertencentes à represa Billings, consoante informações obtidas no site oficial da prefeitura municipal.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.016, o município era ocupado por cerca de 822.242 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 2024,33 habitantes/kilometros<sup>2</sup>.

#### **IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI**



*Fonte: Encyclopédia Colaborativa Digital Wikipédia*

#### 4.3.2. DO LOCAL

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- Iluminação pública;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Transporte coletivo, com linhas regulares de ônibus próximas.

A ocupação circunvizinha ao imóvel caracteriza-se principalmente por algumas chácaras e residências populares.

#### MAPA RODOVIÁRIO



Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

#### 4.3.3. ROTEIRO PARA O LOCAL

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia dos Imigrantes, seguindo as indicações para saída B. Demarchi/B. Batistini, onde nesta rotatória, toma-se a 3ª saída para a Estrada da Cama Patente em direção a Bairro dos Alvarengas, pela Estrada dos Alvarengas, seguindo até a Estrada do Poney Club até a altura do número 2308, no sistema de localização online, Google Maps, virando à esquerda para Rua Elisabete Lobo Garcia, conforme indicado no mapa de localização a seguir.

### ROTEIRO DE ACESSO AO LOCAL

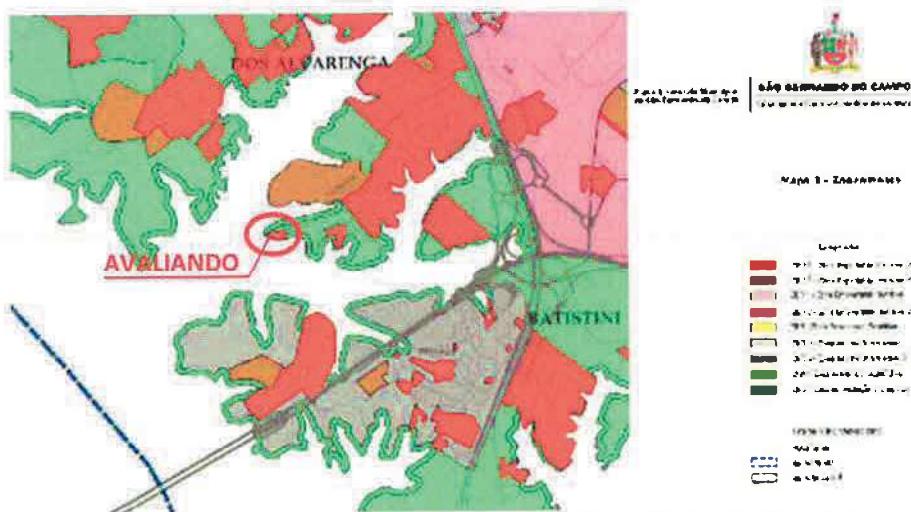


Fonte: Site de pesquisas geográfica Google Mapas

#### 4.3.4. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei Nº 6184, de 21 de Dezembro de 2011, que dispõe sobre a Aprovação Do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá Outras Providências, consoante Mapa 2, do Plano Diretor do Município, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Zona especial de Interesse Social – ZEIS 1.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: Mapa 2 - Zoneamento, do Plano Diretor do Município de São Bernardo

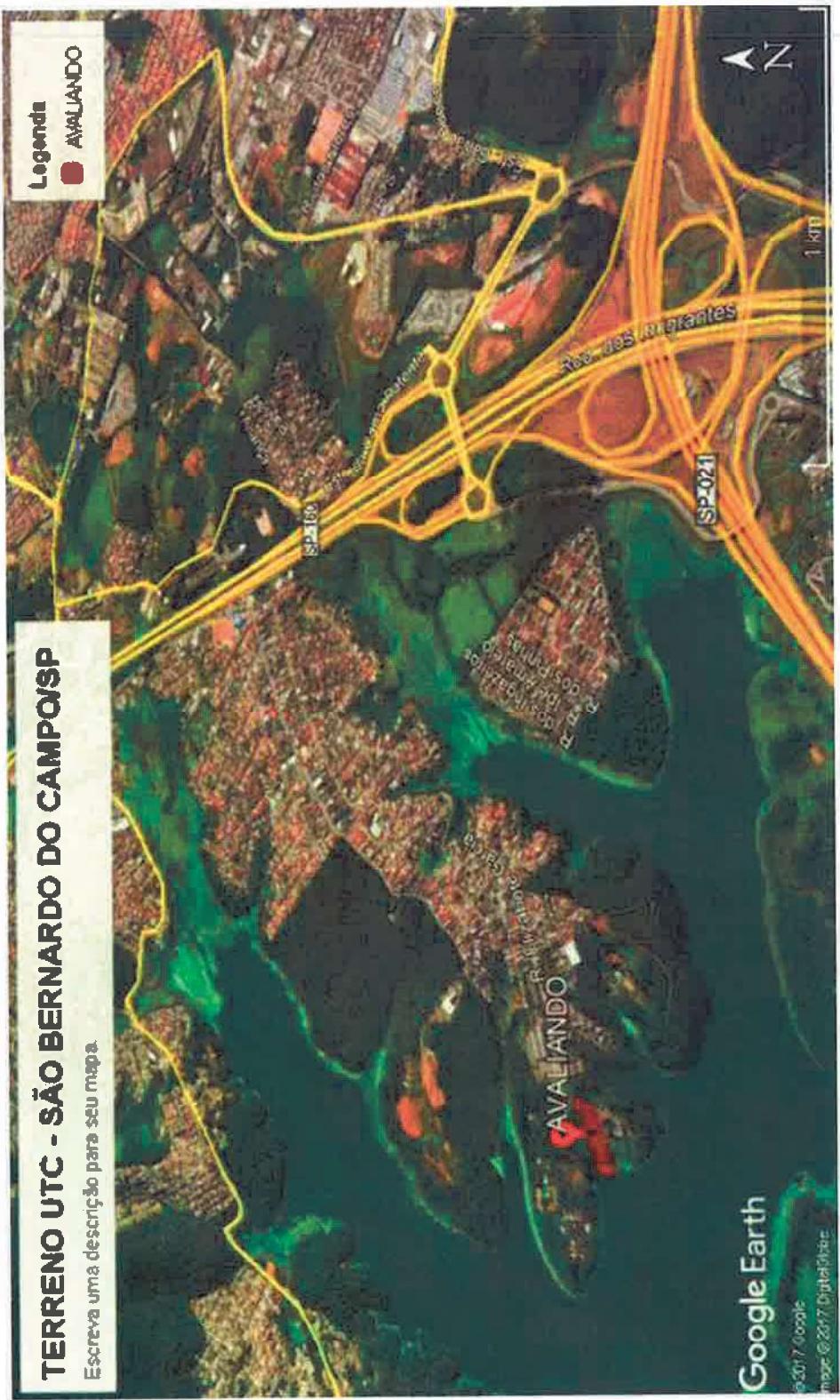
#### 4.3.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Este terreno apresenta formato irregular (aproximadamente retangular), topografia plana, sem edificações e consoante a Matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possui área total de 5.000,00m<sup>2</sup>, conforme descrito abaixo:

<b>IMÓVEL</b>	<p>- Uma gleba de terras, com a área de 5.000,00 metros quadrados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta coloca de junto à Estrada Municipal, que dá acesso a propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucarvi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde tiveram começo essas divisas. - Inscri. Munic. 533.301.007."</p>
---------------	--

Fonte: Matrícula 9.228 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo

IMAGEM DE SATELITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário apresenta, um baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliado, no Município de São Bernardo do Campo.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e consequentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, podendo se concluir, que o imóvel avaliado possui liquidez moderada.

### CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 06 À 18 MESES;
e) PÚBLICO ALVO PARA ABSORÇÃO DE BEM:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTES;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

### 6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimativa por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);



- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:
- \* Quando a diferença for inferior a 30%  
 $F_a = (\text{área do elemento pesquisado}/\text{área do elemento avaliado})^{1/4}$ ;
- \* Quando a diferença for superior a 30%  
 $F_a = (\text{área do elemento pesquisado}/\text{área do elemento avaliado})^{1/8}$ ;
- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliado, adotando-se para o avaliado o índice igual a 70,00.
- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que especifica o seguinte:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11



## 6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$Vt = S \times q$$

Sendo,

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m<sup>2</sup>;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

**(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)**

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 9.409,00 m<sup>2</sup>;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 83,93**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

VT = 9.409,00x R\$ 83,93;

VT = R\$ R\$ 789.717,60

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 5.716	9.409,00	<b>790.000,00</b> <b>(Setecentos e noventa mil reais)</b>

*"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."*

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

## 7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

**Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
<b>Total da pontuação atingida</b>		<b>10</b>			

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	<b>II</b>		

**Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística**

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



## **8. ENCERRAMENTO**

---

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Rua Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, Bairro dos Alvarengas, São Bernardo do Campo/SP, matrícula 5.716, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campos.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 0600851606  
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias  
CNPJ: 55.235.253/0001-36



## **9. ANEXOS**

---

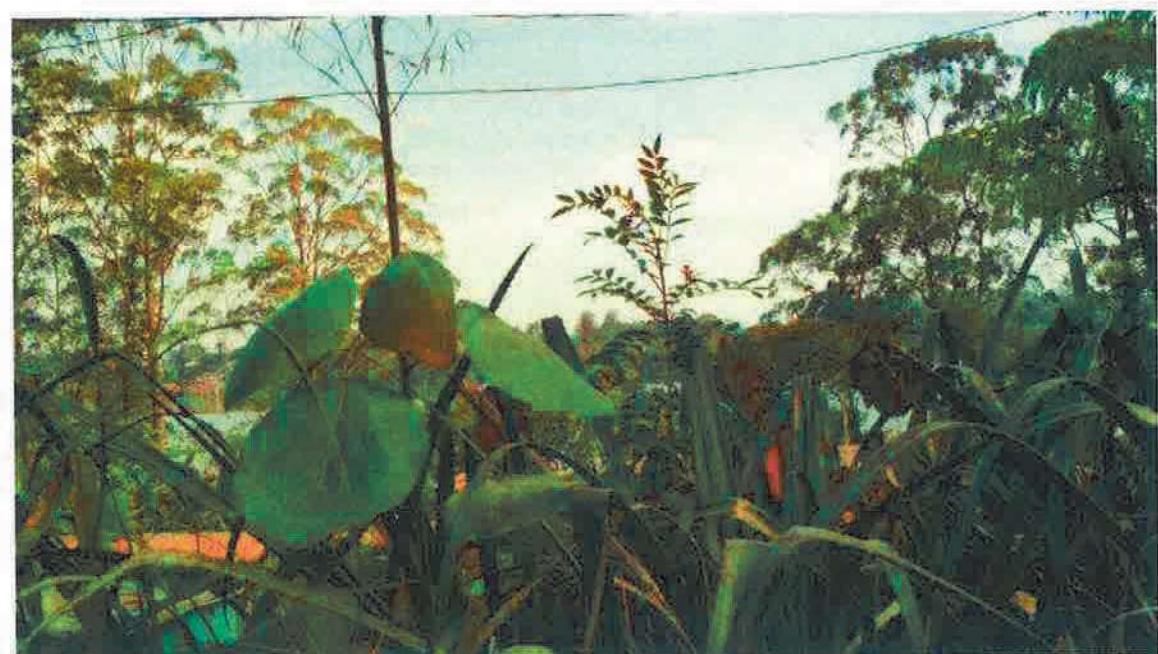
- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliado;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliado



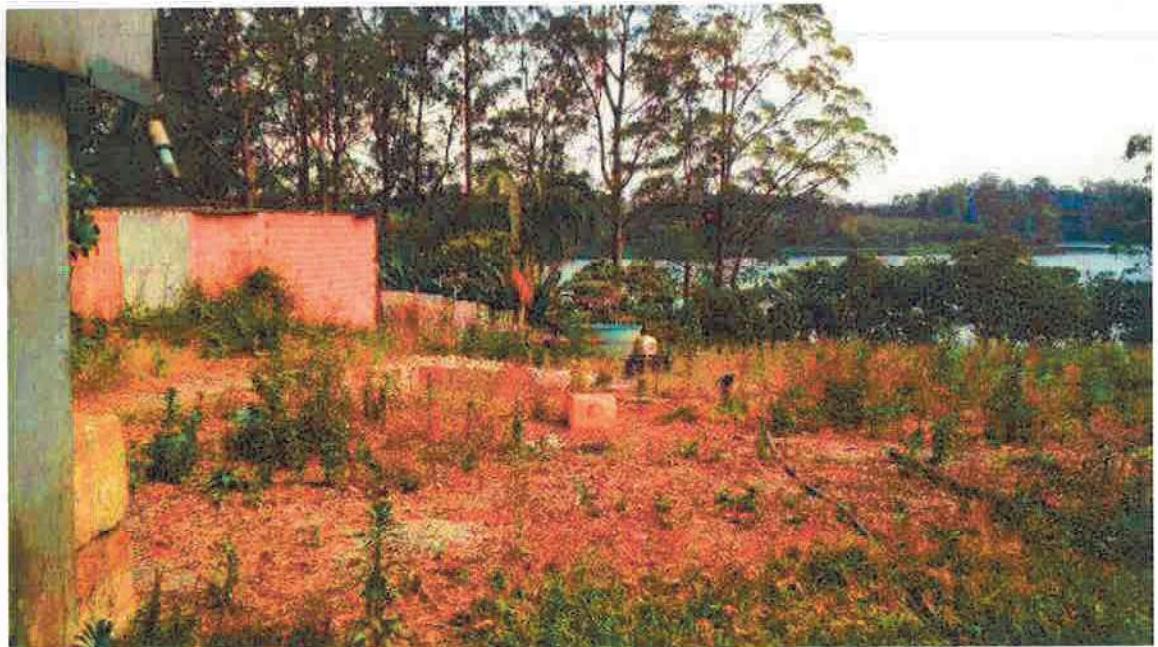
## **A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



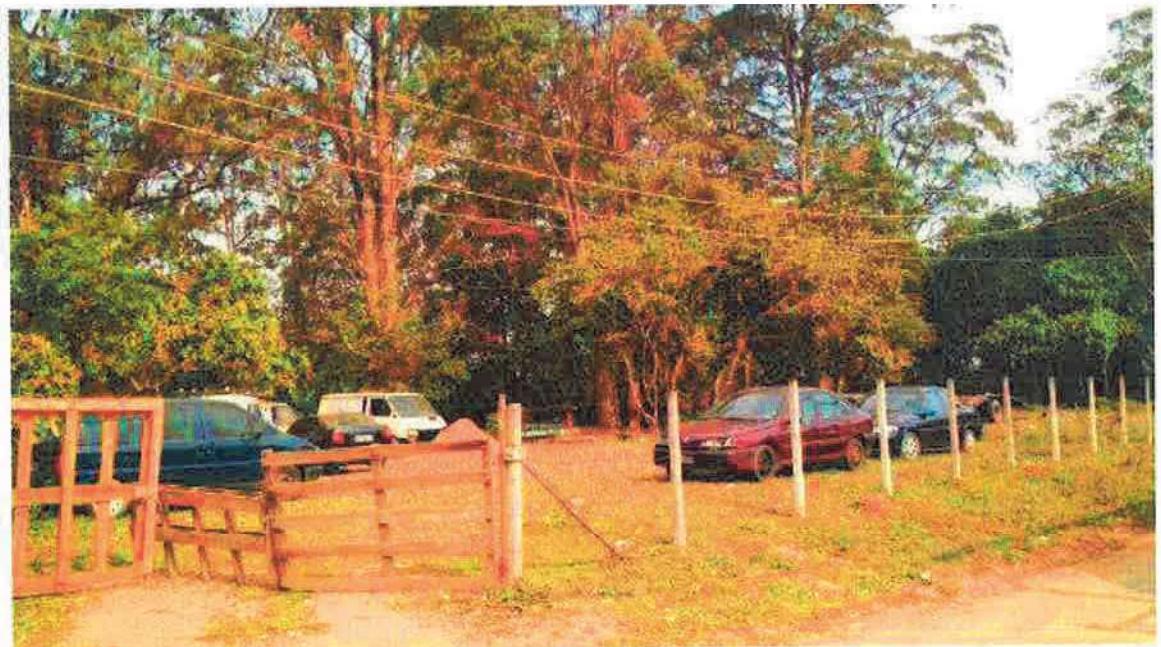
VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



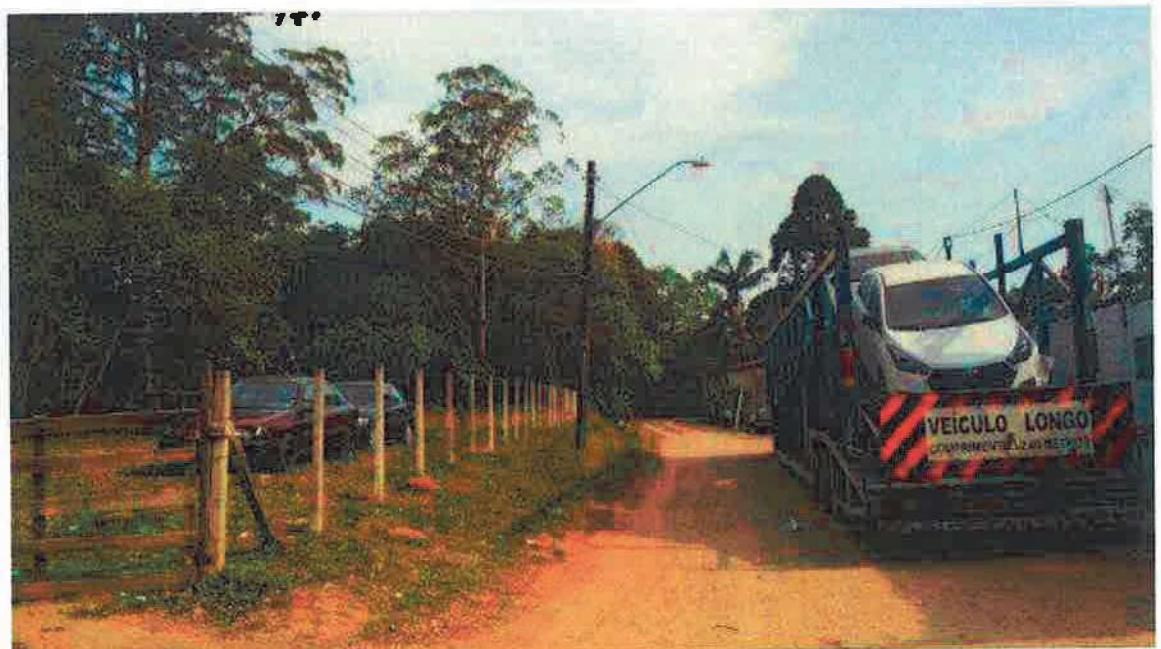
VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



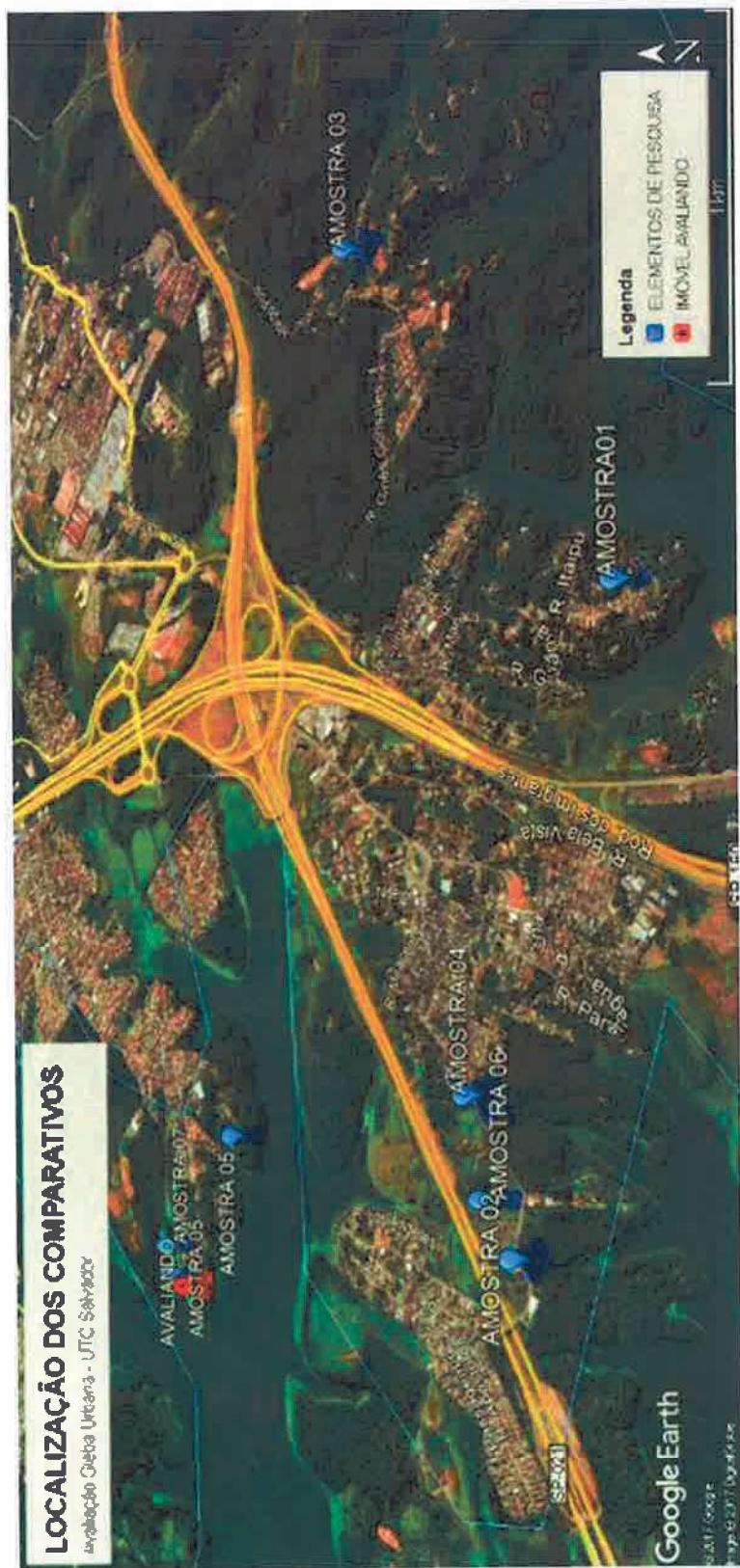
VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



**B – PESQUISAS DE ELEMENTOS:**





Elemento	1	Data:	15/10/17
Tipo de Imóvel	Terreno		
Localização	 Endereço: Rua Mato Grosso, 210 - Batistini - São Bernardo do Campo/SP Setor: Quadra Zona: I.I. 1 Coef. Aproveitamento Max. Tx. Ocupação Max. Tx. Permeabilidade Min.		
Terreno	Frente	Topografia	1,00   Plano
	Área	Consistência	1,00   Seco
	Prof. Equivalente		
Construções	Grupo Pav. Térreo Área Construída Testada Padrão Vida Referencial Padrão Construtivo		
	m²	Idade	anos
	m²	Mezanino	
	m	Pavimentos	
		Profundidade	m
Dados Econômicos	Valor de Venda Valor Construção Valor Terreno Modalidade Natureza		
	R\$ 500.000,00	Fonte	Dí Castro Imóveis
	R\$ 0,00	Contato	Corretor Sr. Edson
	R\$ 500.000,00	Fone	(11) 4122-0066
	Venda		
	Oferta	Fator Of.	1,00
Informações Complementares			
VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	215,33	m²	



Elemento

2

Data: 15/10/17



Tipo de Imóvel

Terreno

**Localização**

Endereço:

Estrada Galvão Bueno Alt. N° 9432 - Jd. Represa - São Bernardo do Campo/SP

Setor

Quadra

Fator Frente Múltipla

1,00

Zona

I.L 1

1,4000

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente

m

Topografia

0,80

Decl. 10% a 20%

Área

8.100,00 m<sup>2</sup>

Consistência

1,00

Seco

Prof. Equivalente

m

**Construções**

Grupo

Idade  anos

Pav. Térreo

m<sup>2</sup>

Mezanino

Área Construída

m<sup>2</sup>

Pavimentos

Testada

m

Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial

anos k = Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo

Estado 

FOC

**Dados Econômicos****Fontes de Informação**

Valor de Venda

R\$  1.500.000,00

Open Negócios Imobiliário

Valor Construção

R\$  0,00

Corretora Sra. Tereza

Valor Terreno

R\$  1.500.000,00

(11) 4492-0707

Modalidade

Venda

Natureza

Oferta Fator Of.  0,90

Fonte

Contato

Fone

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	185,19	m <sup>2</sup>



Elemento

3

Data: 15/10/17



Tipo de Imóvel

Terreno

**Localização**

Endereço:

Rua Cirilo Pelosini Alt. 520 - Batistiné - São Bernardo do Campo/SP

Setor

Quadra

Fator Frente Múltipla

1,000

Zona

I.L. 1

1,2000

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente

m

Topografia

0,95

Decl. 5% a 10%

Área

6.560,00 m<sup>2</sup>

Consistência

1,00

Seco

Prof. Equivalente

m

**Construções**

Grupo

Idade \_\_\_\_\_ anos

Pav. Térreo

Mezanino \_\_\_\_\_

Área Construída

Pavimentos \_\_\_\_\_

Testada

Profundidade \_\_\_\_\_ m

Padrão

Vida Referencial

Valor Residual \_\_\_\_\_ RN8 \_\_\_\_\_

Padrão Construtivo

Estado \_\_\_\_\_

FOC \_\_\_\_\_

**Dados Econômicos****Fontes de Informação**

Valor de Venda

R\$ 960.000,00

Gomes Consult. Imobiliária

Valor Construção

R\$ 0,00

Corretora Sra. Maria

Valor Terreno

R\$ 960.000,00

(11) 4122-0355

Modalidade

Venda

Natureza

Oferta Fator Of. 0,90

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	146,34	m <sup>2</sup>

Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:	<input type="text" value="Estrada Galvão Bueno, Alt 9412 - Batistina - São Bernardo do Campo"/>		
Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	<input type="text" value="Fator Frente Multipla"/>	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text" value="I.L 1"/>		<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>

Terreno

Frente	<input type="text" value=""/>	m	Topografia	<input type="text" value="0,95"/>	Declive até 5%
Área	<input type="text" value="12.900,00"/>	<input type="text" value="m²"/>	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	Seco
Prof. Equivalente	<input type="text" value=""/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text" value=""/>	Idade	<input type="text" value=""/>	anos
Pav. Térreo	<input type="text" value=""/>	m²	<input type="text" value=""/>	Mezanino
Área Construída	<input type="text" value=""/>	m²	<input type="text" value=""/>	Pavimentos
Testada	<input type="text" value=""/>	m	<input type="text" value=""/>	Profundidade
Padrão	<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>	
Vida Referencial	<input type="text" value=""/>	anos	<input type="text" value=""/>	RN8
Padrão Construtivo	<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>	FOC
Estado	<input type="text" value=""/>			

Dados Econômicos

Valor de Venda	<input type="text" value="R\$ 2.580.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="Gomes Consult. Imobiliária"/>
Valor Construção	<input type="text" value="R\$ 0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Corretora Sra. Maria"/>
Valor Terreno	<input type="text" value="R\$ 2.580.000,00"/>	Fone	<input type="text" value=""/>
Modalidade	<input type="text" value="Venda"/>		<input type="text" value=""/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of.	<input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="200,00"/>	<input type="text" value="m²"/>
	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>

Elemento

 5Data:  19/10/17

Tipo de Imóvel

 Terreno

Localização

Endereço:

 Estrada do Poney Club, 09 - Las Palmas - São Bernardo do Campo/SP

Setor

 Quadra

Fator Frente Multipla

 1,000

Zona

I.L. 1

 1,2000

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente

 m

Topografia

 1,00 Plano

Área

 1.419,00 m<sup>2</sup>

Consistência

 1,00 Seco

Prof. Equivalente

 m**Construções**

Grupo

Idade  anos

Pav. Térreo

 m<sup>2</sup>Mezanino 

Área Construída

 m<sup>2</sup>Pavimentos 

Testada

 mProfundidade  m

Padrão

Vida Referêncial

 anos k = Valor Residual  RN8 

Padrão Construtivo

Estado FOC **Dados Econômicos****Fontes de Informação**

Valor de Venda

 R\$  300.000,00Fonte 

Placa no local - PHD imov.

Valor Construção

 R\$  0,00Contato 

Corretor Sr. Osvaldo

Valor Terreno

 R\$  300.000,00Fone 

(11)4332-2222

Modalidade

 V  Venda

Natureza

 Oferta  Fator Of.  0,90**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =

 211,42 m<sup>2</sup>



Elemento	6	Data:	17/10/17	
Tipo de Imóvel	Terreno			
Localização				
Endereço:	Estrada Galvão Bueno, 8100 - Batistini - São Bernardo do Campo/SP			
Setor	Quadra	Fator Frente Multipla	1,000	
Zona	I.L. 1		1,4000	
Coef. Aproveitamento Max.				
Tx. Ocupação Max.				
Tx. Permeabilidade Min.				
<b>Terreno</b>				
Frente	m	Topografia	0,90	Decl. 5% a 10%
Área	4.489,00 m <sup>2</sup>	Consistência		
Prof. Equivalente	m			
<b>Construções</b>				
Grupo		Idade	anos	
Pav. Térreo	m <sup>2</sup>	Mezanino		
Área Construída	m <sup>2</sup>	Pavimentos		
Testada	m	Profundidade	m	
Padrão				
Vida Referencial	anos	k =		Valor Residual RN8
Padrão Construtivo		Estado		FOC
<b>Dados Econômicos</b>		<b>Fontes de Informação</b>		
Valor de Venda	R\$	1.200.000,00	Fonte	Gonçalves Imóveis E Cond.
Valor Construção	R\$	0,00	Contato	Corretor Sr. Marcos
Valor Terreno	R\$	1.200.000,00	Fone	(11)4125-2000
Modalidade	V	Venda		
Natureza	Oferta	Fator Of.	0,90	
<b>Informações Complementares</b>				
VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	267,32		m <sup>2</sup>	



Elemento

7

Data: 19/10/17

Tipo de Imóvel

Terreno



## Localização

Endereço:

Estrada do Poney Club, 12 - Las Palmas - São Bernardo do Campo/SP

Setor

Quadra

Fator Frente Multipla

1,000

Zona

I.L. 1

1,2000

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

## Terreno

Frente

m

Topografia

0,90

Ded. 5% a 10%

Área

3.000,00 m<sup>2</sup>

Consistência

1,00

Seco

Prof. Equivalente

m

## Construções

Grupo

Idade

anos

Pav. Térreo

m<sup>2</sup>

Mezanino

Área Construída

m<sup>2</sup>

Pavimentos

Testada

m

Profundidade

m

Padrão

Vida Referencial

anos k =

Valor Residual

RN8

Padrão Construtivo

Estado

FOC

## Dados Econômicos

## Fontes de Informação

Valor de Venda

R\$

600.000,00

Placa no Local

Valor Construção

R\$

0,00

Proprietário Sr. Salvador

Valor Terreno

R\$

600.000,00

(11)3406-8766

Modalidade

V

Venda

(11)5192-2002

Natureza

Oferta

Fator Of. 0,90

## Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =

200,00 m<sup>2</sup>



## **C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

### VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO

ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	500.000,00	1,00	2.322,00	215,33
2	1.500.000,00	0,90	8.100,00	166,67
3	960.000,00	0,90	6.560,00	131,71
4	2.580.000,00	0,90	12.900,00	180,00
5	300.000,00	0,90	1.419,00	190,27
6	1.200.000,00	0,90	4.489,00	240,59
7	600.000,00	0,90	3.000,00	180,00
Média				186,37
Desvio Padrão				34,76
Coef. Var.				18,65%

### VALOR UNITÁRIO COM FATOR ÁREA ( A )

ÁREA AVALIANDO			FATOR ÁREA DO AVALIANDO			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR ÁREA	DIFERENÇA (R\$) ÁREA	VALOR UNITÁRIO COM FA (R\$)
1	2.322,00	-7.087,00	0,8395	-0,1605	-34,55	180,78
2	8.100,00	-1.309,00	0,9632	-0,0368	-6,13	160,54
3	6.560,00	-2.849,00	0,9559	-0,0441	-5,81	125,90
4	12.900,00	-3.491,00	1,0402	0,0402	7,24	187,24
5	1.419,00	-7.990,00	0,7994	-0,2106	-40,07	150,21
6	4.489,00	-4.920,00	0,9116	-0,0884	-21,26	219,33
7	3.000,00	-6.409,00	0,8669	-0,1331	-23,97	156,03
Média						147,50
Desvio Padrão						65,81
Coef. Var.						44,62%

### VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO ( L )

ÍNDICE FISCAL PARADIGMA 0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	0,58	-89,72	125,61
2	1,40	0,50	-83,33	83,93
3	1,20	0,58	-54,88	76,83
4	1,40	0,50	-90,00	90,00
5	1,20	0,58	-79,28	110,96
6	1,40	0,50	-120,29	120,29
7	1,20	0,58	-75,00	105,00
Média				101,72
Desvio Padrão				18,74
Coef. Var.				18,42%

### VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA ( T )

FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA 0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIAÇÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APPLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	0,70	-64,60	150,73
2	0,80	0,68	-20,83	145,83
3	0,95	0,74	-34,66	97,05
4	0,95	0,74	-47,37	132,63
5	1,00	0,70	-57,08	133,19
6	0,90	0,78	-53,46	187,12
7	0,80	0,68	-22,50	157,50
Média				143,44
Desvio Padrão				27,50
Coef. Var.				19,18%

### VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	A+L+T
1	215,33	180,78	125,61	150,73	91,06	116,18	61,01	26,46
2	166,67	160,54	83,33	145,83	77,21	139,71	62,50	56,37
3	131,71	125,90	76,83	97,05	71,02	91,24	42,17	36,36
4	180,00	187,24	90,00	132,63	97,24	139,87	42,63	49,87
5	190,27	150,21	110,99	133,19	70,92	93,12	53,91	13,84
6	240,59	219,33	120,29	187,12	99,04	165,87	66,83	45,57
7	180,00	156,03	105,00	157,50	81,03	133,53	82,50	58,53
Média	186,37	168,58	101,72	143,44	83,93	125,69	58,79	41,00
Desvio Padrão	34,76	30,15	18,74	27,50	11,87	27,11	14,18	16,40
Coef. Var.	19,69%	17,88%	18,42%	19,18%	14,14%	21,58%	24,12%	40,00%

### VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	91,06
2	77,21
3	71,02
4	97,24
5	70,92
6	99,04
7	81,03
Média	83,93
LIM. INF. ( -30% )	58,75
LIM. SUP. ( +30% )	109,11

Media Saneada	83,93
LIM. INF. ( -30% )	58,75
LIM. SUP. ( +30% )	109,11
DESVIO PADRÃO	11,87

AMPLITUDE (80%) = 16,37%

GRAU III



## **D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO**

2º

## Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
CEP: 09774-290

TELEFONE: (11) 4330-2311



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00256466 Pag.: 001/004

LIVRO N° 2 - REGISTRO  
GERAL  
matrícula **-5.716-** N.º da folha **-1-**

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 10 de novembro de 1977

DESCRIÇÃO

1- Uma aloba de terras, com a área de 9.409,00 metros quadrados, com as seguintes medidas, características e confrontações: Começam no ponto de partida inicial, configurado em planta, situada na divisa com os terrenos da propriedade da São Paulo Light S.A. - Serviços de Elétricidade, na cota 747, e a Estrada Particular que dá acesso à propriedade, deste ponto segue inicialmente no rumo 212 30' NE, numa distância de 27,00 metros, até o marco M-1; deste ponto desflete à esquerda e segue no rumo 68º 30' NW, numa distância de 4,00 metros até o marco M-2; deste ponto desflete à direita e segue no rumo 212 30' NE, numa distância de 50,00 metros; deste marco desflete à direita e segue no rumo de 29º 30' NE, numa distância de 52,02 metros, até o marco M-4, todas estas divisas confrontando com a Estrada Particular que dá acesso à propriedade; deste marco desflete à direita e segue no rumo 42º 52', numa distância de 86,65 metros, até o marco M-5, configurado em planta, sobre a cota 747, confrontando com o leste 19, desflete à direita, deste ponto segue acompanhando a linha de cota 747, na distância de 153,64 metros, até o marco M-6, onde teve início esta descrição, confrontando com os terrenos da São Paulo Light S.A. - Serviços de Elétricidade.-

PROPRIETÁRIO

:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. 329.418, domicílio de na Capital.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Transcrição nº 19.347, de 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-

R.1/5.716

:- Em 10 de novembro de 1.977.-

TÍTULO

:- VENDA E COMPRA.-

TRANSMITENTE

:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG, solteiro, acima qualificado.-

ADQUIRENTE

:- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A.O.PEREIRA, brasileiro (vide verso).-

*rubor*

matrícula

-5.716-

ficha

-I-

verso

sileire, advogado, RG. 1.692.472, CIC. 093.017.368, casado com WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina -- WILMA A. DE O. PEREIRA, domiciliado na Capital.-

FORMA DO TÍTULO

:-- Escritura de 30 de dezembro de 1.975, do 5º Cartório de Notas da Capital, L.º 1.577, Fls. 104.-

VALOR

:-- R\$421,76--  
R\$136.097,60--(V. Venal).--

CONDICOES

:-- O imóvel retro descrito em -- área maior (133.852,00 metros quadrados), foi objeto de escritura de compromisso de venda e compra, devidamente inscrita sob nº 2.588, no 1º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, celebrada entre o -- transmitente, e adquirente e os intervenientes: - SEBASTIÃO MONTEIRO DE BARROS, e s/mr. IDALINA DE OLIVEIRA MONTEIRO DE BARROS, CIC. censum nº 010.493.998; e ELIAS MASSIF KERDI, e s/mr. MARIA MALAUK KERDI, CIC. censum 000.788.678, pelo preço de R\$421,76, importância essa que foi recebida -- das adquirentes e intervenientes, e que se refere somente ao imóvel objeto desta matrícula. Os intervenientes nada -- tem a opér. a presente escritura, que foi devidamente averbada à margem da inscrição acima referida. Os intervenientes ELIAS MASSIF KERDI e s/mr., continuam titulares de direitos de área confinante com a descrita na presente matrícula em conjunto com os adquirentes, assegurando, nessa qualida de se mesmo, servidão de passagem pelo lado confinante mencionado até encontrar a Estrada Municipal estande ai projetada uma rua, que servirá também à outras glebas, comprometendo-se também apresentarem à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, respectivo projeto de arruamento, obedecer às posturas municipais exigíveis e dearem futuramente, a área correspondente à Rua, à dita Municipalidade, e, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR


José de Lima - Escr. Aut.

R.2/5.716

:-- Em 05 de julho de 1.978.-

TÍTULO

:-- VENDA E COMPRA.-

TRANSMITENTES

:-- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA que também assina A.O. PEREIRA, Fº - (Vide ficha nº 02).--



2ºRI 00266466 Pag.: 003/004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

-5.716-

Nota

-2-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 10 de novembro de 1977.

tre qualificado, e s/mr. WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina WILMA A. DE O. PEREIRA, brasileira, professora, RG. 2.825.425, CIC. comum 003.017.368-04, domiciliada na Capital.-

ADQUIRENTE

:- CONSTRAN S/A. - CONSTRUÇÕES E -  
COMÉRCIO, com sede na Capital,-

CGC. 61.156.568/001-90.-

FORMA DO TÍTULO

:- Escritura de 03 de Janeiro de -  
1.978, do 6º Cartório de Notas-  
da Capital, Lº 1.715, Fls. 78.-

VALOR

:- R\$1.500.000,00.-

CONDIÇÕES

:- Não constam.-

REGISTRADO POR

:- *(Assinatura)*  
(Ary José de Lima - Escr. Aut.)

Av.3/5.716

:- Em 29 de dezembro de 2004.-

:- Por Ofício nº. 3033/SAS/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 29 de outubro de 2.004, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, com fundamento nos Artigos 37, 127 e 129 da Constituição Federal, e nas Leis 7.347/85 e 8.625/93, nos artigos 91, 111 e 115, parágrafo 1º da Constituição Estadual, na Lei Complementar Estadual 734/93 e Lei 8.429/92, a proprietária CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, foi atingida pela "INDISPONIBILIDADE DE BENS", conforme Ação Civil Pública (Improbidade Administrativa), Processo nº. 1706/053.04.028613-7, devidamente registrado sob nº. 1.108, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

AVERTIDO POR

:- *(Assinatura)*  
Laerte de Carvalho - Escrivão Autorizado.-

Av.4/5.716

:- Em 09 de junho de 2005.-

:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da Av.3 desta matrícula, "FICA CANCELADA" à vista do Ofício Circular nº. 532/SATSL/DEGE 2.2, expedido em 04 de abril de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça.-

(Vide Verso).-

A 455992

Ao Oficial.: R\$ 19,61 Certidão expedida no dia 15/06/2010  
Ao Estado.: R\$ 5,57 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.  
Ao IPESE.: R\$ 4,13  
Ao Pro. Civil: R\$ 1,03  
Ao Trib. Just: R\$ 1,03  
Total: R\$ 31,97 Pedido N° 256466  
**SILOS E CONTRIBUICOES RECOLHIDOS POR VERBA**

Código de controle de certidão:



O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de Julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2º RI 00256466 Pag.: 004/004

matrícula  
- 5.716 -

ficha  
-2-  
verso

**VERBADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrivente Autorizada.

Av.5/5.716

- Em 25 de novembro de 2005.-

- Por Ofício n°. 2522/EC/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 19 de setembro de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça PROT. CG. 44.729/2004, FICA RESTABELECIDA A INDISPONIBILIDADE DE BENS objeto da Av.3 desta matrícula, conforme Processo n°. 1708/053.04.028813-7 do Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, conforme v.acórdão proferidos nos autos de Agravo de Instrumento n°s. 397.103-5/0-00 e 401.827-5/6-00.-

**VERBADO POR**

Bel. Fernando Oliveira Fernandes - Oficial Substituto.

Av.5/5.716

- Em 06 de outubro de 2008

- A Indisponibilidade de Bens, objeto da averbação nº. 03 desta matrícula, "FICA CANCELADA" à vista do Ofício datado de 29 de setembro de 2.008, expedido pela 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Processo N° 053.04.028813-7, Improbidade Administrativa, nº de Controle 1708/2004, assinado digitalmente por Luis Paulo Aliende Ribeiro.-

**VERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto.

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B.CAMPO**  
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia regrafia é autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRÉSENTE CERTIDÃO, havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.  
980 Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INICADAS.

Bel. Nelson Castellani Junior - Escrivente Autorizado