

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO
4ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL

256

Manifestem-se
as partes

ELUZ TNC L. 17/13
S. Paulo, 28/06/13

Processo nº 583.00.2005.207 679-7

ROBERTO ROLFSEN, Engº Civil, Crea sob nº 55.153/D,
perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação **MONITÓRIA**
em que são partes:

LAERTE MARTINS
REQUERENTE

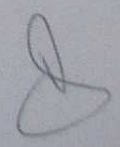
E

SANDRO SACCHETTI
REQUERIDO

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal
cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente,
apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

LAUDO

Rua Nova Cidade 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfse@hotmail.com



OFÍCIO CÍVEL-209/JUV/2013 14118-025475-22

237

1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação dos imóveis abaixo relacionados:

- (1) Imóvel (Terreno) lote nº 07, Recanto Inpla, sito à Rua Honduras esquina com a Avenida das Américas em Carapicuíba, nesta capital, objeto da Matrícula 5340, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.
- (2) Imóvel lote nº 30, "Chacarã Santo Antonio" sito à Rua Luiz Belisari nº 37 em Carapicuíba, nesta capital, objeto da Matrícula 4833, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

A nomeação do signatário deu-se no r. despacho de fls.206.



259

O imóvel é constituído de terreno nu, com o formato irregular, declividade acentuada e com as dimensões:

frente para a Rua Honduras.....22,60 m
chanfro da esquina.....16,00 m
frente para a Avenida das Américas.....29,70 m
área total.....1.227,00 m²

Para a determinação do valor do imóvel – terreno - efetuamos pesquisa de ofertas de imóveis integrantes do loteamento, homogeneizando os valores de acordo com o a topografia dos lotes, fator oferta, características da região e áreas dos elementos obtidos.

O local é classificado como residencial horizontal alto, com lotes de grandes dimensões, voltados para residências de lazer.

Face ao exposto e cálculos apresentados no anexo II, o valor do terreno, para junho de 2013, é de:



260

R\$ 451.462,57.
(quatrocentos e cinquenta e um mil)

Posto isso, o valor do imóvel resulta:

V. lote 07, matrícula 5340 = R\$ 451.000,00
(quatrocentos e cinquenta e um mil Reais)

2.2 – Imóvel lote nº 30 e construção residencial, no local denominado “Chacara Santo Antonio” sito à Rua Luiz Belisari nº 37, em Carapicuíba, objeto da Matrícula 4833.

A vistoria foi realizada no mês de junho de 2013, quando fomos recebidos pelo Sr. Stalislaw, que se identificou com prestador de serviços para os proprietários.

O imóvel avaliando se encontra situado na Rua Luiz Belisari nº 37, Carapicuíba, local reproduzido parcialmente a seguir:



262

frente 20,00 m

profundidades 38,00 m e 42,00 m

área total..... 800,00 m²

A edificação existente é do tipo residencial, com a área construída de 391,07 m², cujo estado pode ser classificado como necessitando de reparos simples, com idade aparente de 20 anos.

A edificação é do tipo sobrado, composta de salas com vários ambientes; quatro dormitórios, dos quais três são do tipo suite; cozinha; piscina aos fundos com churrasqueira, abrigo para autos.

As características construtivas permitem classificar a edificação no tipo casa de padrão médio, com o piso em ardósia, cerâmica ou carpete; paredes acabadas em látex ou azulejos até o teto, forro de madeira e esquadria de madeira.

263
X

AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será obtido tomando-se como base o método comparativo, através da comparação direta com residências em ofertas na mesma região geo econômica.

A pesquisa com os cálculos de homogeneização dos elementos é apresentada no anexo III desenvolvida com a boa técnica onde consideramos os padrões construtivos dos imóveis, suas idades aparentes, áreas, estado de conservação e fator oferta.

De acordo com os cálculos efetuados, o valor do imóvel resulta em:

Vimóvel = R\$ 686.288,00

ou, em números redondos:

Vimóvel = R\$ 686.000,00
(seiscentos e oitenta e seis mil Reais)

264
8

3 - CONCLUSÃO

Tendo em vista o anteriormente exposto, apresentamos em conclusão a V. Exa. os valores dos imóveis avaliados, para a data de junho/2013, a saber:

3.1- Imóvel lote nº 07 "Recanto Inpla" sito à Rua Honduras

V. lote 07, matrícula 5340 = R\$ 451.000,00

(quatrocentos e cinquenta e um mil Reais)

3.2 - Imóvel lote nº 30 e construção, "Chacarã Santo Antonio" à Rua Luiz Belisari nº 37

Vimóvel = R\$ 686.000,00

(seiscentos e oitenta e seis mil Reais)

8

265
D

4 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 10 *fls.*, todas datilografadas e rubricadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanham os seguintes anexos:

- Anexo I - fotografias dos imóveis.
- Anexo II - pesquisa de valores de terrenos.
- Anexo III - pesquisa de valores de residências.

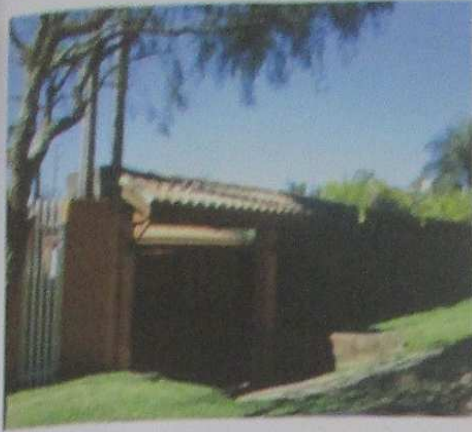
São Paulo, 28 de junho de 2.013


ENG^o ROBERTO ROLFSEN

266

ANEXO I

Fotografias dos imóveis



Rua Belisari - frente do imóvel

267

Rua Belisari



Frente da residência - garagens

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
robertoroffsek@hotmail.com

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

268



Sala



Sala



Dormitório

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
robertorolfse@hotmail.com

8



Banheiro

269
2



Sala



Sala

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
robertorolfsen@hotmail.com

2

270
X



Cozinha



Piscina

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
robertorolfser@hotmail.com

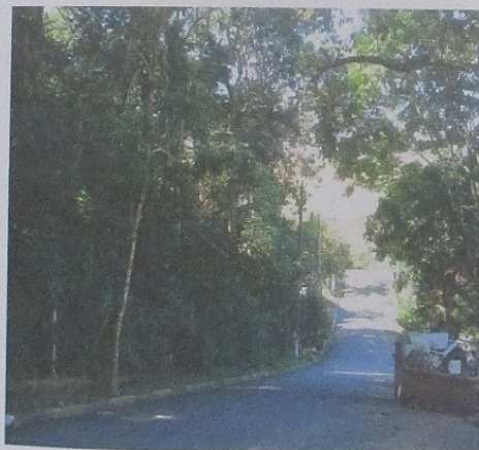
8



Condomínio Recanto Impla

271
L

Esquina da Avenida das Américas e Rua Honduras –
avaliando



Rua Honduras imóvel avaliando à esquerda da
foto.

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
robertorolfsen@hotmail.com

L

272

ANEXO II

Pesquisa de valores de terreno

P

273

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2013
 SETOR: 10 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 200,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida das Américas - Condomínio Impla Recanto NÚMERO: s/n
 COMP.: BAIRRO: Carapicuíba CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00
 MOBILIÁRIA: G 3 imóveis
 CONTATO: Corretor Rabello TELEFONE: (11)4613-1300
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 495,00
TESTADA Cf: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 424,59
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8578
FRONTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,10		

274

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2013

SETOR : 10 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 200,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estados Unidos - Condomínio Impla Recanto

NÚMERO : s/n

COMP. : BAIRRO : Carapicuíba

CIDADE : CARAPICUIBA - 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: 950,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 47,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 330.000,00

MOBILIÁRIA : Forma Nova Vende

CONTATO : Sr. Ricardo

TELEFONE : (11)4612-5155

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 312,63
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 268,16
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	

8

275
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2013

SETOR: 10 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 200,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua das Honduras - Condomínio Impla Recanto

NÚMERO: s/n

COMP.: BAIRRO: Carapicuíba

CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 1.222,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 48,88
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00

MOBILIÁRIA: Peca no local

CONTATO: Sra. Fátima

TELEFONE: (11)8905-1096

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 552,37
TESTADA Cf: -0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 482,56
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8736
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

8

276
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2013

SETOR : 10

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 200,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2013

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua México - Condomínio Impla Recanto

COMP.:

BAIRRO : Carapicuíba

NÚMERO : s/n

CEP :

UF : SP

CIDADE : CARAPICUIBA - 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 : 1.000,00

TESTADA - (cf) m

25,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

40,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 350.000,00

MOBILIÁRIA : Zelador do Condomínio

CONTATO : Cardoso

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)4169-8955

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 315,00
TESTADA Cf : -0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 260,27
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8262
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : -0,10		

8

277
L

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2013

SETOR: 10

QUADRA: 100

ÍNDICE DO LOCAL: 200,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Paraguai - Condomínio Impia Recanto

NÚMERO: s/n

COMP.:

BAIRRO: Carapicuíba

CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 1.000,00 TESTADA - (cl) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 440.000,00

MOBILIÁRIA: 3º Milênio Vende

CONTATO: Sra. Maria do Carmo

TELEFONE: (11)9671-2560

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	396,00
TESTADA CI:	-0,04 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	339,68
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	0,8578
PRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10		

L

278
X

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2013

SETOR : 10 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 200,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paraguai - Condomínio Impla Recanto

NÚMERO : s/n

COMP. : BAIRRO : Carapicuíba

CIDADE : CARAPICUIBA - 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: 950,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 47,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 440.000,00

MOBILIÁRIA : 3º Milênio Vende

CONTATO : Sra. Maria do Carmo

TELEFONE : (11)9671-2560

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	416,84
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	357,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,8578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Cd :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	-0,10		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

279

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013
 SETOR: 10 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 200,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Recanto - Condomínio Impla Recanto NÚMERO: s/n
 COMP.: BAIRRO: Carapicuíba CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00
 MOBILIÁRIA: Zelador do Condomínio
 CONTATO: Cardoso TELEFONE: (11)4169-8955
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 350,00
TESTADA Cf: -0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 289,18
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8262
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,10		

S

280
J

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Carapicuíba

DATA: 27/06/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATOR

ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	22,60
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input type="checkbox"/> Consistência	

281
✓

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida das Américas - Condomínio Impla Recanto	495,00	424,59	0,8578	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Estados Unidos - Condomínio Impla Recanto	312,63	268,16	0,8578	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua das Honduras - Condomínio Impla Recanto ,s	552,37	482,56	0,8736	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua México - Condomínio Impla Recanto ,s/n	315,00	260,27	0,8262	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Paraguai - Condomínio Impla Recanto ,s/n	396,00	339,68	0,8578	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Paraguai - Condomínio Impla Recanto ,s/n	416,84	357,55	0,8578	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Recanto - Condomínio Impla Recanto ,s/n	350,00	289,18	0,8262	0,9997

8

282

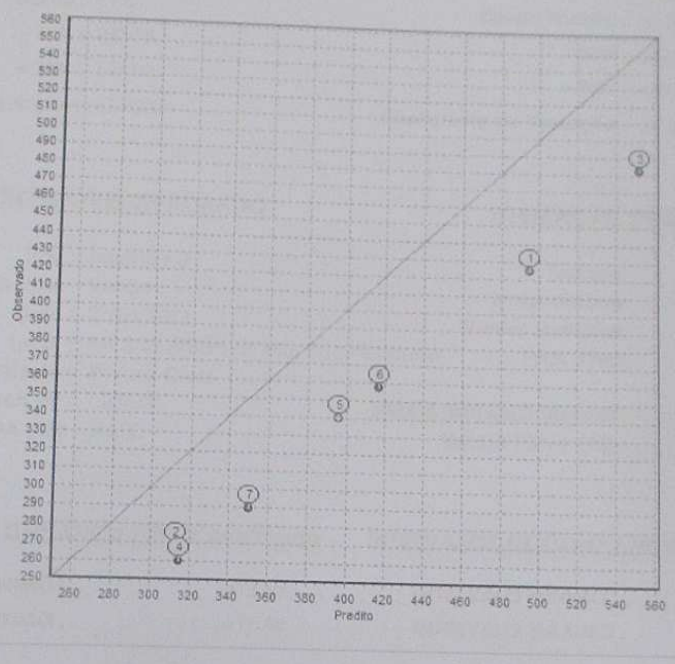
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	495,00	424,59
2	312,63	268,16
3	552,37	482,56
4	315,00	260,27
5	396,00	339,68
6	416,84	357,55
7	350,00	289,18

o

283
K

GRÁFICO DE DISPERSÃO



P

284

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 405,41
 Desvio Padrão : 91,01
 - 30% : 283,78
 + 30% : 527,03
 Coeficiente de Variação : 22,4500

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 346,00
 Desvio Padrão : 83,30
 - 30% : 242,20
 + 30% : 449,80
 Coeficiente de Variação : 24,0800

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 27/06/2013
 Local : Av. Das Américas esq. Rua Honduras
 Cliente : 4ª Vara Cível
 Área m² : 1.227,00
 MÉDIA SANEADA (R\$) : 346,00

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : 0,0596
 Profundidade : 0,0000
 Frentes Múltiplas : 0,0000
 Fator Área : 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 367,94015
 VALOR TOTAL (R\$) : 451.462,57

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 318,40
 INTERVALO MÁXIMO : 417,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 300,66
 INTERVALO MÁXIMO : 391,34

GRAU DE PRECISÃO

III

8

285

ANEXO III

Pesquisa de valores de residências

B

286

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2013
 SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Odair Martins NÚMERO: 210
 COMP.: BAIRRO: Carapicuíba CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 2.500,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 166,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 580,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 1.350.000,00
 IMOBILIÁRIA: MPM Vende
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)8193-8800
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.094,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -272,95	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.319,12
PADRÃO Fp: -502,76	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6297
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

287
✓

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2013
 SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ouro Preto NÚMERO: 42
 COMP.: BAIRRO: Carapicuíba CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 560,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 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: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 300,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,934 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 750.000,00
 MOBILIÁRIA: G3i Imóveis
 CONTATO: Sr. Laércio - 99349-2639 TELEFONE: (11)4613-1300
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -383,51	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.653,51
PADRÃO Fp: -212,98	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7349
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

8

288

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013
 SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Porto Rico alt. nº 15
 COMP.: BAIRRO: Carapicuíba NÚMERO: s/n
 CEP: UF: SP CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 500,00 TESTADA - (ct) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,46
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 190,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DE PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 0 anos COEF. DE DEP. (k): 1,000 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 650.000,00
 MOBILIÁRIA: Granja Imob. Vende
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)4702-5585
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.078,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -652,74	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.134,77
PADRÃO Fp: -291,44	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6933
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

289

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013
 SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rio Real NÚMERO: 136
 COMP.: BAIRRO: Carapicuíba CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 315,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 200,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k): 0,878 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 550.000,00
 MOBILIÁRIA: G3i Imóveis
 CONTATO: Sr. Laércio - 99349-2639 TELEFONE: (11)4613-1300
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.475,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -322,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.717,72
PADRÃO Fp: -434,80	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6940
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

270
L

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013
 SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Saúde
 COMP.: BAIRRO: Carapicuíba NÚMERO: 29
 CEP: UF: SP CIDADE: CARAPICUIBA - 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 (At) M²: 600,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 230,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,934 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 795.000,00
 MOBILIÁRIA: G3i Imóveis
 CONTATO: Sr. Laércio - 99349-2639 TELEFONE: (11)4513-1300
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.110,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -530,25	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.034,12
PADRÃO Fp: -546,50	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6539
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

291

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: CARAPICUIBA - SP - 2013
 SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Sumi
 COMP.: BAIRRO: Carapicuíba NÚMERO: 150
 CEP: UF: SP CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 235,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (K): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL M²: 600.000,00
 MOBILIÁRIA: G3i Imóveis
 CONTATO: Sr. Laércio - 99349-2639 TELEFONE: (11)4613-1300
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.297,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -224,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.670,17
PADRÃO Fp: -403,68	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7268
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

292
L

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Carapiculba -

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,80

DATA: 27/06/2013

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	100,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES casa média
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 1,00

L

293
X

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Odair Martins ,210	2.094,83	1.319,12	0,6297
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Ouro Preto ,42	2.250,00	1.653,51	0,7349
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Porto Rico alt. nº 15 ,s/n	3.078,95	2.134,77	0,6933
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Rio Real ,136	2.475,00	1.717,72	0,6940
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Saúde ,29	3.110,87	2.034,12	0,6539
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Sumi ,150	2.297,87	1.670,17	0,7268

8

GRÁFICO DE DISPERSÃO

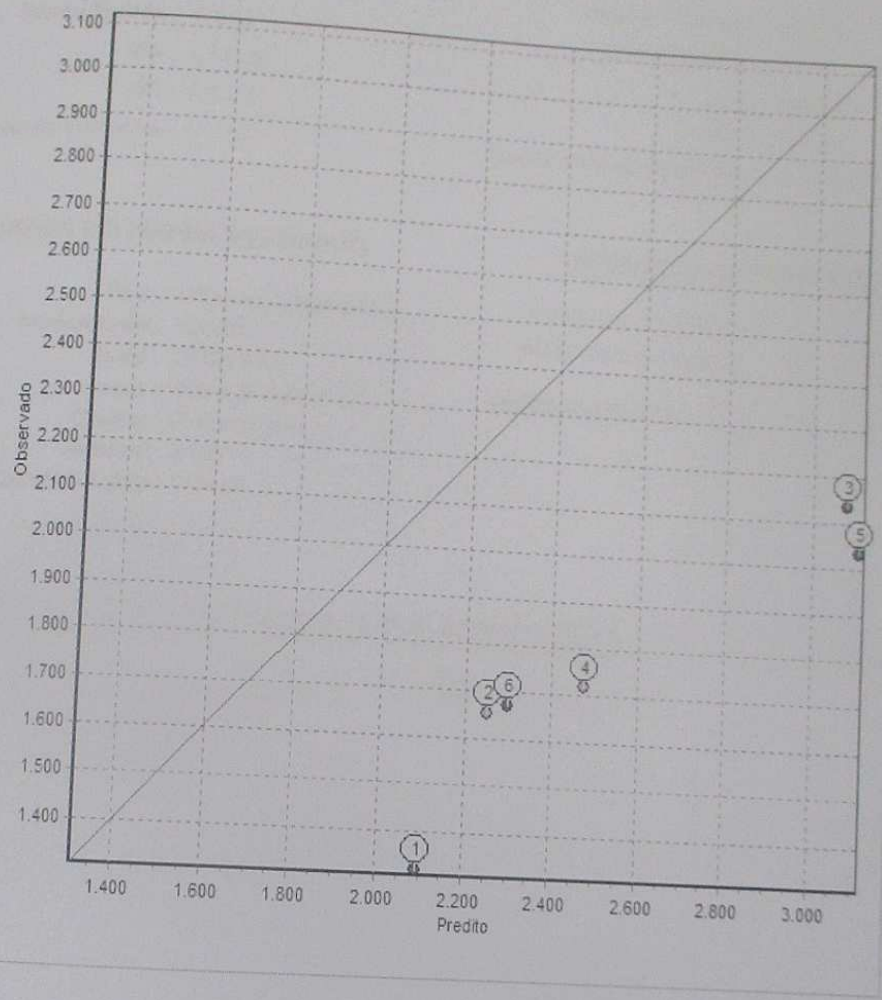
Núm.	X	Y
1	2.094,83	1.319,12
2	2.250,00	1.653,51
3	3.078,95	2.134,77
4	2.475,00	1.717,72
5	3.110,87	2.034,12
6	2.297,87	1.670,17

294
P

P

GRÁFICO DE DISPERSÃO

29x
D



D

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

296

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.551,25
Desvio Padrão : 438,34
- 30% : 1.785,88
+ 30% : 3.316,63
Coeficiente de Variação : 17,1800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.754,90
Desvio Padrão : 293,60
- 30% : 1.228,43
+ 30% : 2.281,37
Coeficiente de Variação : 16,7300

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Horizontal
Modalidade : Venda
Data : 27/06/2013
Local : Rua Luiz Belizari 37
Cliente : 4º Vara Cível
Área m² : 391,07
MÉDIA SANEADA (R\$) : 1.754,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 1.577,98
INTERVALO MÁXIMO : 1.931,82
VALOR TOTAL (R\$) : 686.288,74

GRAU DE PRECISÃO

III

8