

EXMA. SR^a. DR^a. JUÍZA DE DIREITO DA 4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS

PROCESSO Nº 0047317-36.2002.8.26.0224

224 FORU.17.00093751-3 051217 1249 87

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 e CREA/SP 06014329-5 nomeado Perito Judicial nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA PELO PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida por **Condomínio RESIDENCIAL VELOSO** contra **JOSÉ MILTON GONÇALVES DA SILVA**, tendo procedido ao estudo, diligências, vistoriado o terreno penhorado, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte.

L A U D O

I- PRELIMINARES

O Condomínio **RESIDENCIAL VELOSO** move ação de COBRANÇA de despesas condominiais contra **JOSÉ MILTON GONÇALVES DA SILVA** proprietário do lote nº 121.

Assim, foi penhorado o lote nº 121 do imóvel situado na Avenida Candea, nº 1.900 – Condomínio Residencial Veloso, município e comarca de Guarulhos.

Para a avaliação, foi o signatário honrado com a nomeação às fls. 181.

II- OBJETIVO PERICIAL

Avaliar o lote nº 121, parte integrante do Condomínio Residencial Veloso, situado na Av. Candea, nº 1.900, município de Guarulhos, conforme o Termo de Penhora e depósito (fls. 130).

III- CONSIDERAÇÕES

IV- CONSIDERAÇÕES

Os critérios adotados para o desenvolvimento do presente laudo de avaliação obedeceram às recomendações das **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**, que atende as exigências da **NBR 14.653-2** e **NORMAS CAJUFA 2013** (Comissão de Peritos).

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somar com o valor da construção com custos diretos e indiretos e acrescentar 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 do método é:

$V_t = S_t \times q_t \times k$, onde:

V_t = Valor do terreno a determinar

S_t = Área do terreno

q_t = Unitário do terreno

k = Fator correccional

TERRENO, o valor da parcela do terreno será determinado pelo MÉTODO COMPARATIVO de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com aplicação de tratamento por fatores obedecendo aos critérios das Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para determinação do valor unitário básico de terreno que reflete a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas imobiliárias os valores ofertados e de venda de imóveis na mesma região geo-econômica,

contendo atributos semelhantes ao imóvel em estudo e data próxima a avaliação, sendo que o preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, está apresentado no ANEXO I.

CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS utilizaremos o ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046	
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302	
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,832	3,348	
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348			
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,185	
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
			Com elevador	2,525	2,797	3,069
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046	
1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046					
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,698	0,907	1,116	
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
			Com elevador	2,385	2,657	2,930
		2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185	
	2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,185				
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558	
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116	
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953	
		2.2.4-Padrão Superior	acima de 1,953			
		3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140
3.1.2-Padrão Médio				0,223	0,286	0,349
3.1.3-Padrão Superior	0,363	0,530		0,698		

TODOS OS COEFICIENTES DA TABELA SUPRA-APRESENTADA, ESTÃO REFERENCIADOS AO NOVO PARÂMETRO R-8N

Utilizando-se da fórmula básica:

$V_c = S_c \times q_c \times k$, onde:

$V_c =$ Valor da construção a determinar

- Sc = Área construída homogeneizada
- qc = Unitário da Portaria nº 01/12 x valor unitário básico da construção R-8N – Revista Pini.
- K = Fator correccional

OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO – O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – **Foc** para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

FOC = R + k x (1 – R), onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

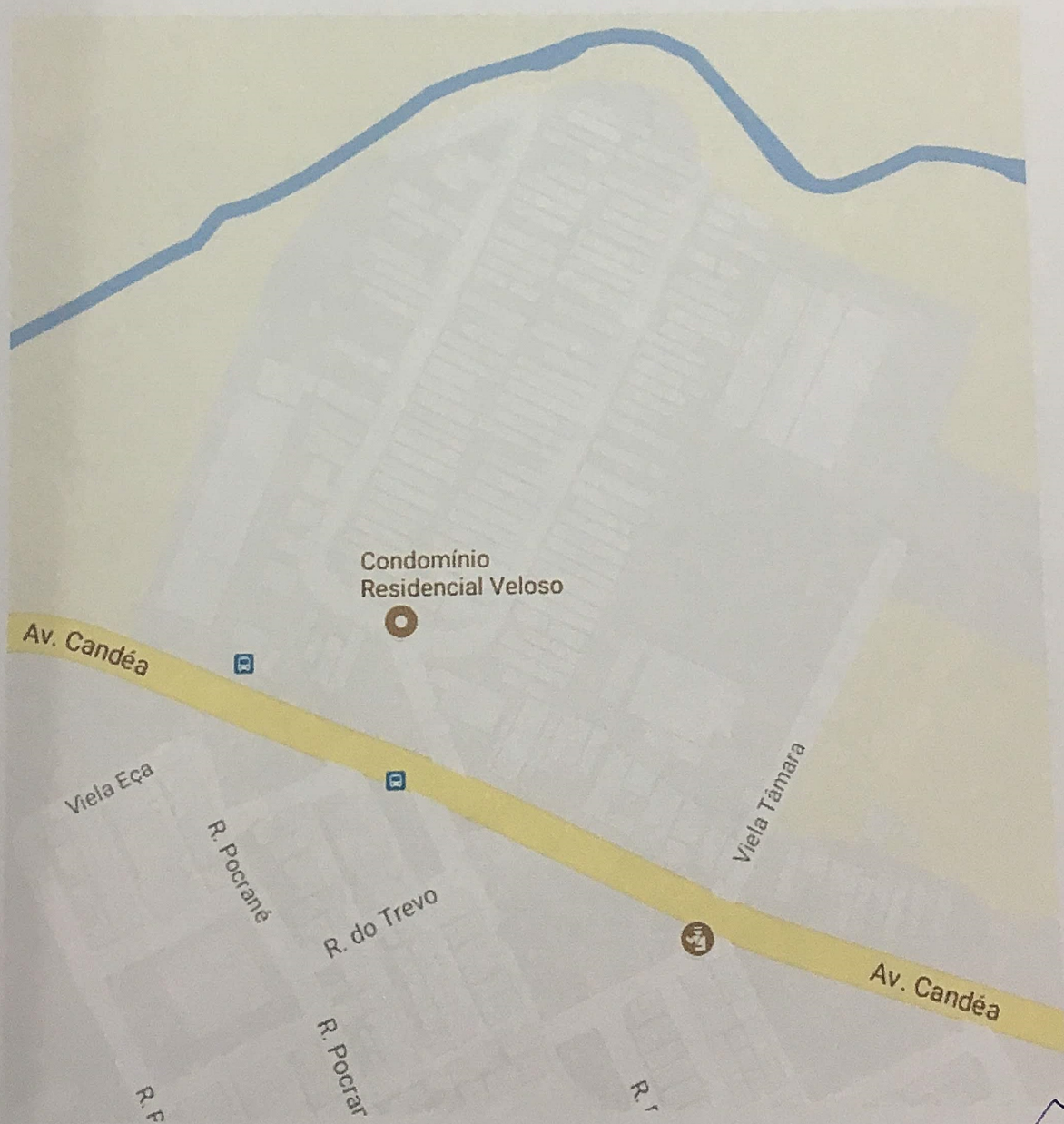
NOTA: - As tabelas e quadro serão consultados no trabalho da COMISSÃO DE PERITOS - Portaria CAJUFA Nº 01/99.

IV- VISTORIA

1- SITUAÇÃO

O terreno nº 121 é parte integrante do Condomínio Residencial Veloso, situado na Av. Candéa, nº 1.900, bairro Bonsucesso, município de Guarulhos.

2- CROQUI DE SITUAÇÃO



A via pública onde o imóvel entesta é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano em bairro com características de uso misto, onde verifica a ocorrência de estabelecimentos comercial, serviço, construções residenciais de classe simples a média. Distante 12,0 km da Praça Getulio Vargas (Centro de Guarulhos) e posiciona no quadrante Norte.

3- FOTO AÉREA – GOOGLE MAPS

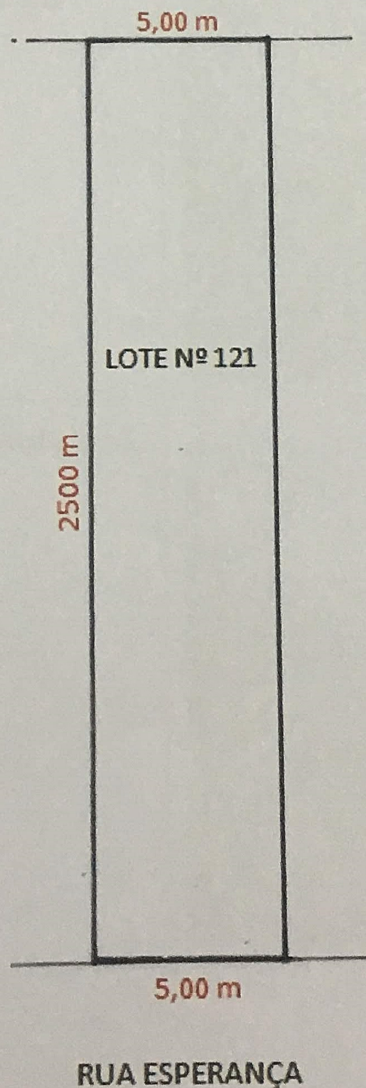


Inscrição Cadastral nº 091.35.97.0001.00.000 (Área maior)

O Condomínio RESIDENCIAL VELOSO composto de:

- Área do terreno = 26.873,00m²;
- 127 lotes de terreno;
- Ruas internas asfaltada com iluminação;
- Vestiários e sanitários para funcionários;
- Portaria/Guarita 24 horas e outros.

4- PLANTA DO TERRENO



5- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

a) CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VELOSO

Condomínio fechado constituído de 127(cento e vinte e sete) lotes, praticamente todo ocupado por residências de padrão simples a médio. Portaria/Guarita 24 horas.

Uma via interna (Rua Esperança) de formato de "U" asfaltada com guia e sarjeta, dotada de água, luz domiciliar, luz pública e esgoto.

Foto 1 – Identificação do Condomínio Residencial Veloso, situado na Av. Candéa, nº 1.900 – Cidade Serodio, Guarulhos.



Foto 2 – Vista da entrada do Condomínio Residencial Veloso.



Foto 3 – Aspecto geral da Av. Candéa no trecho onde entesta o Condomínio Residencial Veloso.



Foto 4 – Portaria 24 horas do condomínio.



Foto 5 – Aspecto geral da via interna e interior do condomínio.



b) LOTE Nº 121

Terreno vago seco, plano medindo 5,00m de frente por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, 5,00m de fundo, encerrando a área de 125,00m².

Foto 6 – Vista do terreno objeto da avaliação – Lote nº 121, com 125,00m².



Foto 7 – Interior do lote, terreno plano e seco.



Foto 8 – Aspecto geral da via interna (Rua Esperança), no trecho onde entesta o terreno avaliando.



V- AVALIAÇÃO

1.1- VALOR DO TERRENO

Dado pela fórmula:

$V_t = St \times q_t \times k$, onde:

$V_t =$ Valor do terreno a determinar

$St =$ área do terreno (5,00 x 25,00) = 125,00m²

$q_t =$ unitário do terreno $q =$ R\$ 839,89/m² p/novembro de 2.017 - conforme métodos e critérios de tratamento (Anexo I)

$k =$ fator correccional

$k_1 =$ 1,0 (Terreno que pertence ao Condomínio Residencial Veloso).

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$V_t = 125,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 839,89/\text{m}^2 \times 1,0 =$$

$$V_t = \text{R}\$ 104.986,25 - \text{p/Novembro/2017.}$$

Arredondamos para:

$$V_{I_p} = \text{R}\$ 105.000,00 \text{ (Cento e cinco mil reais - p/Novembro de 2017)}$$

b) VALOR DO LOTE Nº 121 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VELOSO

Vlp = R\$ 105.000,00 (Cento e cinco mil reais – Data base novembro de 2017)

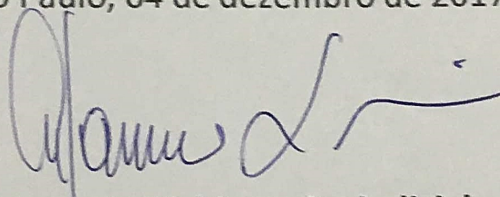
VI- ENCERRAMENTO

O presente laudo constituído de 13 (treze) folhas de papel impresso, somente no anverso, assinada nesta e as demais rubricadas para todos os fins de direito.

Acompanham o presente:

- Pesquisa para determinação do valor unitário m² (Terreno).

São Paulo, 04 de dezembro de 2017.

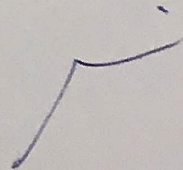


Antonio Nishi – perito judicial
CAU/SP A- 79814-2 e CREA/SP 060143259-5

249
L

ANEXO I

**PESQUISA PARA DETERMINAR O VALOR UNITÁRIO DO M² DE
TERRENO**



DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: **NORMAS/2013 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação/2007)**

- Imóvel de referência

Local:- LOTE Nº 121

Condomínio Residencial Veloso

Av. Candéa, nº 1.900 – Cidade Serodio – Guarulhos.

Data:- Novembro/2017

- Fatores e índices utilizado na obtenção do valor unitário básico

2.1 – Fatores de oferta (F_o)

$$F_o = 0,90$$

Item 4.5.2

2.2 – Fator de profundidade (C_p)

P_e = profundidade equivalente ou efetiva comparativo

P_m = profundidade mínima = 20,00m

P_{ma} = profundidade máxima = 40,00m

Item 5.3

2.3 – Fator de testada (C_f)

$C_f = (F_r / F_p)^{0,25}$, onde

F_r = testada de referência = 5,00m

Visto que todos os lotes que compõem o condomínio têm testada de 5,00m

F_p = testada comparativo

Nota:- Não se aplica o fator testado no caso de terrenos que, embora possam frentes inferiores à padrão estejam ocupados por residências individuais relativamente novas e economicamente adequadas local.

Item 5.5

2.4 – Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)

$$C_e = \frac{(C_r + 20)F_1V_1 + F_2V_2 + \dots + F_nV_n}{20 F_1V_1}, \text{ onde}$$

$C_r = 1$

F_1 = frente principal projetada de maior índice local

$F_2..F_n$ = demais frentes

V_1 = valor unitário da frente principal

$V_2..V_n$ = demais valores unitários

Item 5.7

2.5 – Fatores topografia e nível

2.6 – Fatores consistência do solo

Item 5.8

2.7 – Benfeitorias

R-8N:

Padrão construtivo: De acordo com o Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002 (Adequação 2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas – CAJUFA
Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação

Conforme – QUADRO A – Edificações – Valores de Venda -2002 / Adequação 2007.

2.8 – Fator de atualização

$F_a = I_a / I_p$, onde:

I_a = índice IPC/Fipe para a data da pesquisa

I_p = índice IPC/FIPE da oferta.

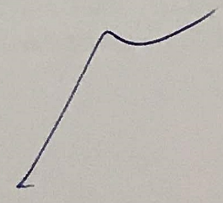
Item 4.5.4

2.9 – Fator de transposição

$F_a = I_a / IL_c$, onde:

I_a = índice local do imóvel de referencia

IL_c = índice local do comparativo



Localização

Frente: Condomínio Residencial Veloso
Rua Esperança

Ofertante / Preço

Informante: Fabiana

Telefone: 99977.3472

Preço:- R\$ 130.000,00

Condições: à vista

Data:- Novembro/2017



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 5,00m – (5,00m x 31,00m)

Área 155,00m²

Construção

Tipo Terreno vago

Faixa

Idade

Estado

Área

Valor da Construção

Vb = 0,00

Unitário Básico Terreno

Vt = [(R\$ 130.000,00 x 0,9)/155,00m² =

Vu = R\$ 754,83/m²

Homogeneizações (cálculo de Vu)

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

$$= (\quad / \quad)^{0,5} = 1,0000$$

Fator profundidade = 1,0000

Fator frente

$$= (5,00 / 5,00)^{0,25} = 1,0000$$

Fator frente = 1,0000

Esquina e frentes Múltiplas

$$c = \frac{((\quad + \quad) \times \quad \times \quad + \quad \times \quad)}{(\quad \times \quad)} = \quad - \quad 1/0,00$$

Fator esquina = 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização = 1,0

Transporte = 1,00

Fator atualização = 1,0000

Fator transporte = 1,0000

Cálculo de Vu

Vu = Vmédio x Cp x C1 x Cp x Top x Fa x Atual x transp =

Vu = R\$ 754,83m² x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 =

Vu 1 = R\$ 754,84/m² - Novembro/2017

Localização

Frente: Condomínio Residencial Veloso
Rua Esperança

Ofertante / Preço

Informante: Jorge Ramos
Telefone: 2469.8006 - Condomínio
Preço:- R\$ 420.000,00
Condições: à vista



Terreno

Topog Praticamente plano
Nível Nível da rua
Solo Seco
Frente 1 - 5,00m - (5,00m x 25,00m)
Área 125,00m²

Construção

Tipo Padrão Médio Inferior
Faixa 1,409 x R-8N
Idade 10 anos- Foc = 0,8456
Estado "C" -Regular.
Área 160,00m²

Valor da Construção

$$Vb = 160,00m^2 \times 1,409 \times R\$ 1.325,11 \times 0,8456 = R\$ 252.608,45$$

Unitário Básico Terreno

$$Vt = [(R\$ 420.000,00 \times 0,9) - R\$ 252.608,45] / 125,00m^2 =$$

$$Vu = R\$ 1.003,13/m^2$$

FOC = 10 ANOS

$$\frac{10}{70} = 14 \rightarrow 0,807 \times 0,8 + 0,2 = 0,8456$$

Homogeneizações (cálculo de Vu)

Fator profundidade

$$Pe \text{ entre } Pmi \text{ e } Pma = 1,0000 \\ = (\quad / \quad)^{0,5} = 1,0000$$

Fator profundidade = 1,0000

Fator frente

$$= (5,00 / 5,00)^{0,25} = 1,0000$$

Fator frente = 1,0000

Esquina e frentes Múltiplas

$$c = \frac{((\quad + \quad) \times \quad \times \quad + \quad \times \quad)}{(\quad \times \quad)} = \quad - \quad 1/0,00$$

Fator esquina = 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização = 1,0

Transporte = 1,0 (Mesmo condomínio)

Fator atualização = 1,0000

Fator transporte = 1,0000

Cálculo de Vu

$$Vu = Vmédico \times Cp \times C1 \times Cp \times Top \times Fo \times Atual \times transp =$$

$$Vu = R\$ 1.003,13m^2 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 =$$

Vu 2 = R\$ 1.003,13/m² - Novembro/2017

259
9

PESQUISA 3

Localização

Frente: Condomínio Residencial Veloso
Rua Esperança

Ofertante / Preço

Informante: Tatiana
Telefone: 2469.8006 - Condomínio
Preço:- R\$ 350.000,00
Condições: à vista



Terreno

Topog Praticamente plano
Nível Nível da rua
Solo Seco
Frente 1 - 5,00m - (5,00m x 25,00m)
Área 125,00m²

Construção

Tipo Padrão Médio Inferior
Faixa 1,409 x R-8N
Idade 10 anos- Foc = 0,8456
Estado ."C" -Regular.
Área 120,00m²

Valor da Construção

$$V_b = 120,00\text{m}^2 \times 1,409 \times \text{R\$ } 1.325,11 \times 0,8456 = \text{R\$ } 189.456,34$$

Unitário Básico Terreno

$$V_t = [(\text{R\$ } 350.000,00 \times 0,9) - \text{R\$ } 189.456,34] / 125,00\text{m}^2 =$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.004,35/\text{m}^2$$

FOC = 10 ANOS

$$\frac{10}{70} = 14 \rightarrow 0,807 \times 0,8 + 0,2 = 0,8456$$

Homogeneizações (cálculo de Vu)

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000 \\ = (\quad / \quad)^{0,5} = 1,0000$$

Fator profundidade = 1,0000

Fator frente

$$= (5,00 / 5,00)^{0,25} = 1,0000$$

Fator frente = 1,0000

Esquina e frentes Múltiplas

$$c = \frac{((+) \times \quad + \quad \times \quad)}{(\quad \times \quad)} = \quad - \quad 1/0,00$$

Fator esquina = 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização = 1,0

Transporte = 1,0 (Mesmo condomínio)

Fator atualização = 1,0000

Fator transporte = 1,0000

Cálculo de Vu

$$V_u = V_{\text{médio}} \times C_p \times C_1 \times C_p \times \text{Top} \times F_a \times \text{Atual} \times \text{transp} =$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.004,35\text{m}^2 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 =$$

Vu 3 = R\$ 1.004,35/m² - Novembro/2017

258
9

PESQUISA 4

Localização

Frente: Condomínio Residencial Veloso
Rua Esperança



Ofertante / Preço

Informante: Maria da Graça
Telefone: 2469.8006 – Condomínio
Aluguel: R\$ 850,00/mês
Preço: R\$ 200.000,00
Condições: à vista

Terreno

Topog Praticamente plano
Nível Nível da rua
Solo Seco
Frente 1 – 5,00m – (5,00m x 25,00m)
Área 125,00m²

Construção

Tipo Padrão Simples
Faixa 1,228 x R-SN
Idade 14 anos- Foc = 0,8472
Estado "D" –Entre regular e reparos simples.
Área 65,00m²

Valor da Construção

$$V_b = 65,00m^2 \times 1,228 \times R\$ 1.325,11 \times 0,8472 = R\$ 89.608,58$$

Unitário Básico Terreno

$$V_t = [(R\$ 200.000,00 \times 0,9) - R\$ 89.608,58] / 125,00m^2 =$$

$$V_u = R\$ 723,13/m^2$$

FOC = 14 ANOS

$$\frac{14}{70} = 20 \rightarrow 0,809 \times 0,8 + 0,2 = 0,8472$$

Homogeneizações (cálculo de Vu)

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000 \\ = \left(\frac{\quad}{\quad} \right)^{0,5} = 1,0000$$

Fator profundidade = 1,0000

Fator frente

$$= (5,00 / 5,00)^{0,25} = 1,0000$$

Fator frente = 1,0000

Esquina e frentes Múltiplas

$$C = \frac{((\quad + \quad) \times \quad \times \quad + \quad \times \quad)}{(\quad \times \quad)} = \quad - \quad 1/0,00$$

Fator esquina = 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização = 1,0
Transporte = 1,0 (Mesmo condomínio)

Fator atualização = 1,0000

Fator transporte = 1,0000

Cálculo de Vu

$$V_u = V_{médio} \times C_p \times C_1 \times C_p \times Top \times F_a \times Atual \times transp =$$

$$V_u = R\$ 723,13m^2 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 =$$

Vu 4 = R\$ 723,13/m² - Novembro/2017

256
9

PESQUISA 5

Localização

Frente: Condomínio Residencial Veloso
Rua Esperança

Ofertante / Preço

Informante: Josimara

Telefone: 2469.8006 - Condomínio

Preço:- R\$ 260.000,00

Condições: à vista



Terreno

Topog Praticamente plano

Nível Nível da rua

Solo Seco

Frente 1 – 5,00m – (5,00m x 25,00m)

Área 125,00m²

Construção

Tipo Padrão Simples

Faixa 1,228 x R-8N

Idade 14 anos- Foc = 0,8472

Estado "D" –Entre regular e reparos simples.

Área 105,00m²

Valor da Construção

$V_b = 105,00m^2 \times 1,228 \times R\$ 1.325,11 \times 0,8472 = R\$ 144.752,32$

Unitário Básico Terreno

$V_t = [(R\$ 260.000,00 \times 0,9) - R\$ 144.752,32] / 125,00m^2 =$

$V_u = R\$ 713,98/m^2$

FOC = 14 ANOS

$\frac{14}{70} = 20 \rightarrow 0,809 \times 0,8 + 0,2 = 0,8472$

Homogeneizações (cálculo de Vu)

Fator profundidade

Pe entre Pmi e Pma = 1,0000

$$= \left(\frac{\quad}{\quad} \right)^{0,5} = 1,0000$$

Fator profundidade = 1,0000

Fator frente

$$= (5,00 / 5,00)^{0,25} = 1,0000$$

Fator frente = 1,0000

Esquina e frentes Múltiplas

$$C = \frac{((+ \times \times + \times))}{(\times)} = \quad - 1/0,00$$

Fator esquina = 1,0000

Atualização e Transporte

Atualização = 1,0

Transporte = 1,0 (Mesmo condomínio)

Fator atualização = 1,0000

Fator transporte = 1,0000

Cálculo de Vu

$V_u = V_{médio} \times C_p \times C_1 \times C_p \times Top \times F_a \times Atual \times transp =$

$V_u = R\$ 713,98m^2 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 =$

Vu 5 = R\$ 713,98/m² - Novembro/2017

25
9

RESUMO

Pesquisas	R\$/m ²
01.....	754,84
02.....	1.003,13
03.....	1.004,35
04.....	723,13
05.....	713,98
SOMA.....	4.199,43

$$\text{Média simples} = \frac{\text{R\$ } 4.199,43}{5} = \text{R\$ } 839,89 / \text{m}^2.$$

Os limites estatísticos são:

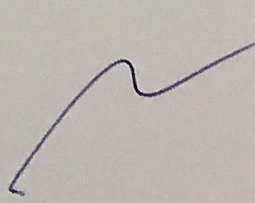
- + 30% = R\$ 1.091,85/m²
- 30% = R\$ 587,92/m²

Destes resultados, verificamos que a média simples é a média saneada.

$q = \text{R\$ } 839,89/\text{m}^2$ (novembro/2017).

Pesquisa efetuada obteve-se 5(cinco) elementos comparativos de ofertas para venda, no mesmo Condomínio Residencial Veloso, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, índice local, área construída, idade e preço de oferta/venda, constam na pesquisa de mercado.

Os elementos coletados foram inseridos no programa de avaliação/homogeneização, desenvolvido com base as Normas de Avaliações e Normas/2013-CAJUFA, conforme demonstrativo na tabela acima, determinando o valor unitário de terreno para o imóvel avaliando de **R\$ 839,89/m²** - data base de novembro de 2017.



PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO - M² (TERRENO)						
Local:- Av. Candéa, nº 1.900 - Cde. Serodio - Guarulhos						
LOTE 121 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VELOSO						
	Vv-Vc/S	Ftest	Fprof	Ftransp	Fesquina	Vu/m ²
1	130.000,00	0,9	117.000,00			
q	754,84	1	1	1	1	754,84
2	420.000,00	0,9	378.000,00			
K	10	70	14,2857143	0,807	"C"	
Foc	0,2	0,807	0,8	0,8456		
Vc	160	1,409	1325,11	0,8456	252608,5	
q	1003,13237	1	1	1	1	1.003,13
3	350.000,00	0,9	315.000,00			
K	10	70	14,2857143	0,807	"C"	
Foc	0,2	0,807	0,8	0,8456		
Vc	120	1,409	1325,11	0,8456	189456,3	
q	1004,34927	1	1	1	1	1.004,35
4	200.000,00	0,9	180.000,00			
K	14	70	20	0,809	"D"	
Foc	0,2	0,809	0,8	0,8472		
Vc	65	1,228	1325,11	0,8472	89608,58	
q	723,131349	1	1	1	1	723,13
5	260.000,00	0,9	234.000,00			
K	14	70	20	0,809	"D"	
Foc	0,2	0,809	0,8	0,8472		
Vc	105	1,228	1325,11	0,8472	144752,3	
q	713,98141	1	1	1	1	713,98
					SOMA	4.199,43
					MÉDIA SIMPLES	839,89
					(+ 30 %)	1.091,85
					(- 30 %)	587,92

259
P

2016

Ano: 2017

Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m ²) - Total	
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m ²) - Total
JAN	1.295,95
FEV	1.296,39
MAR	1.297,15
ABR	1.295,56
MAI	1.308,93
JUN	1.317,04
JUL	1.317,48
AGO	1.319,13
SET	1.322,57
OUT	1.325,11

Índice				
Mês	Índice	Var% Mês	Acum. Ano%	Acum. 12 meses%
JAN	186,460	0,05%	0,05%	5,18%
FEV	186,520	0,03%	0,09%	5,16%
MAR	186,630	0,06%	0,14%	5,21%
ABR	186,410	-0,12%	0,03%	4,96%
MAI	188,330	1,03%	1,06%	6,02%
JUN	189,500	0,62%	1,68%	3,16%
JUL	189,560	0,03%	1,72%	1,96%
AGO	189,800	0,13%	1,85%	2,08%
SET	190,290	0,26%	2,11%	2,12%
OUT	190,660	0,19%	2,31%	2,27%

260
9.

PLANTA DE REGULARIZAÇÃO CONFORME LEI DE ANISTIA Nº 6049/04

FOLHA
UNICA

REGULARIZAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO FECHADO R3

LOCAL : AVENIDA CANDEA Nº 1900

BAIRRO : HAROLDO VELOSO - GUARULHOS - SP.

LOTE:

QUADRA:

ZONA : ZH4

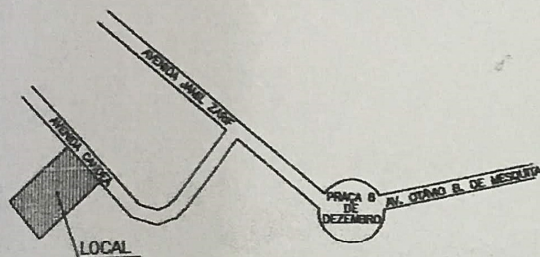
CAT.USO: R3

INSC. CADASTRAL: 091.35.97.0001.00.000

PROPRIETARIO: ALBERTO STEFAN SIKET

MAIO/2005

ESCALA 1:500



DECLARAMOS QUE A EDIFICAÇÃO APRESENTA AS CONDIÇÕES MÍNIMAS DE HABITABILIDADE E SALUBRIDADE E QUE A REGULARIZAÇÃO CONCEDIDA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE, DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA, DO USO E PARCELAMENTO DO SOLO, SEM COMO DA UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO. TEMOS CONHECIMENTO DE QUE A PREFEITURA SE RESERVA NO DIREITO DE VERIFICAR A QUALQUER TEMPO A VERACIDADE DOS DOCUMENTOS SUBMETIDOS A REGULARIZAÇÃO, OS QUAIS DECLARAMOS SER A EXPRESSÃO DA VERDADE.

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETÁRIO:
ALBERTO STEFAN SIKET

TERRENO:..... E=R=23.873,00

ÁREAS CONSTRUÍDAS

GUARITA 8,00

RESIDÊNCIAS..... 3.451,52

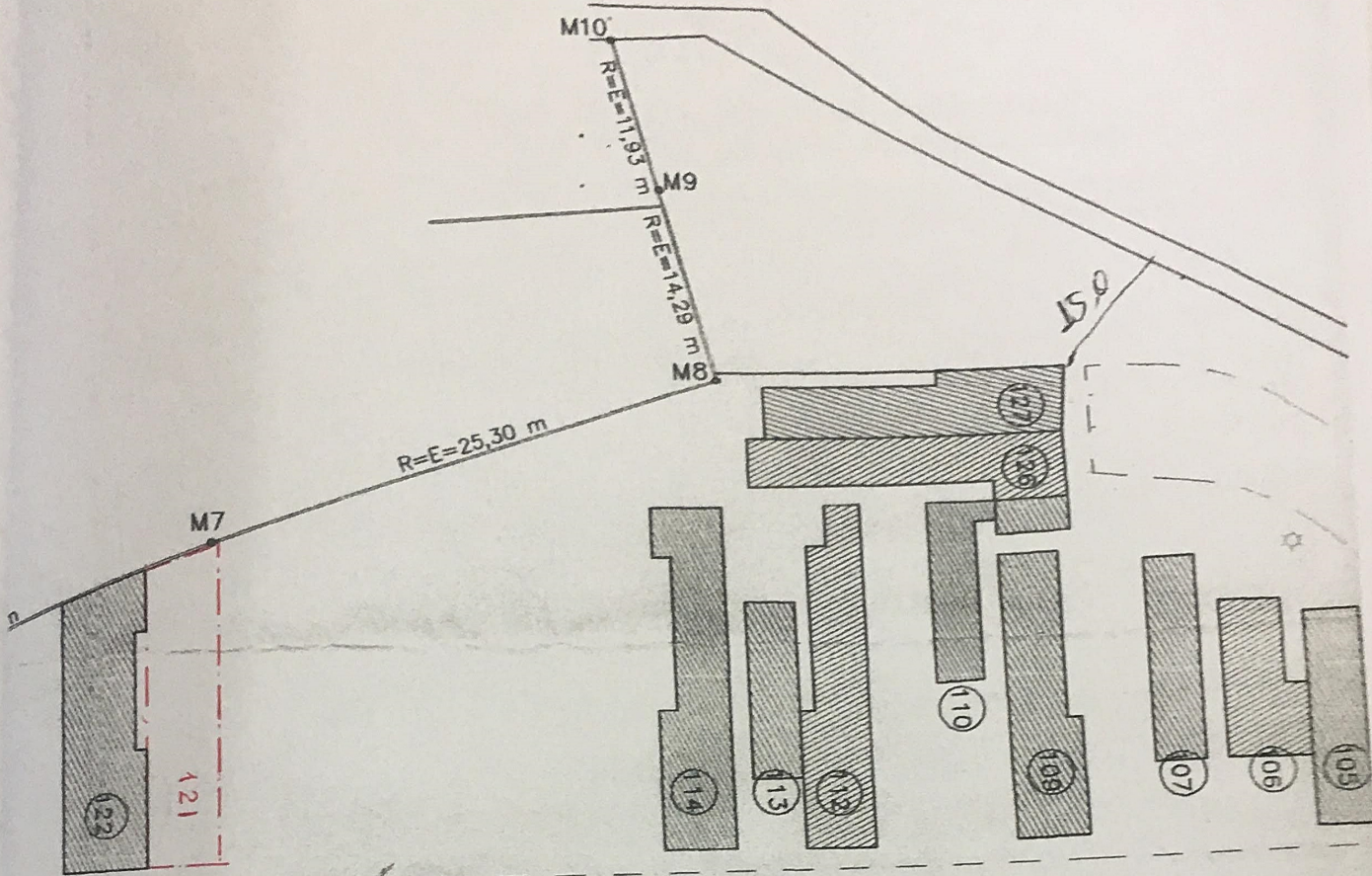
TOTAL A REGULARIZAR..... 3.459,52

LIVRE:..... 17.294,60

Resp. pelo Levantamento Cadastral

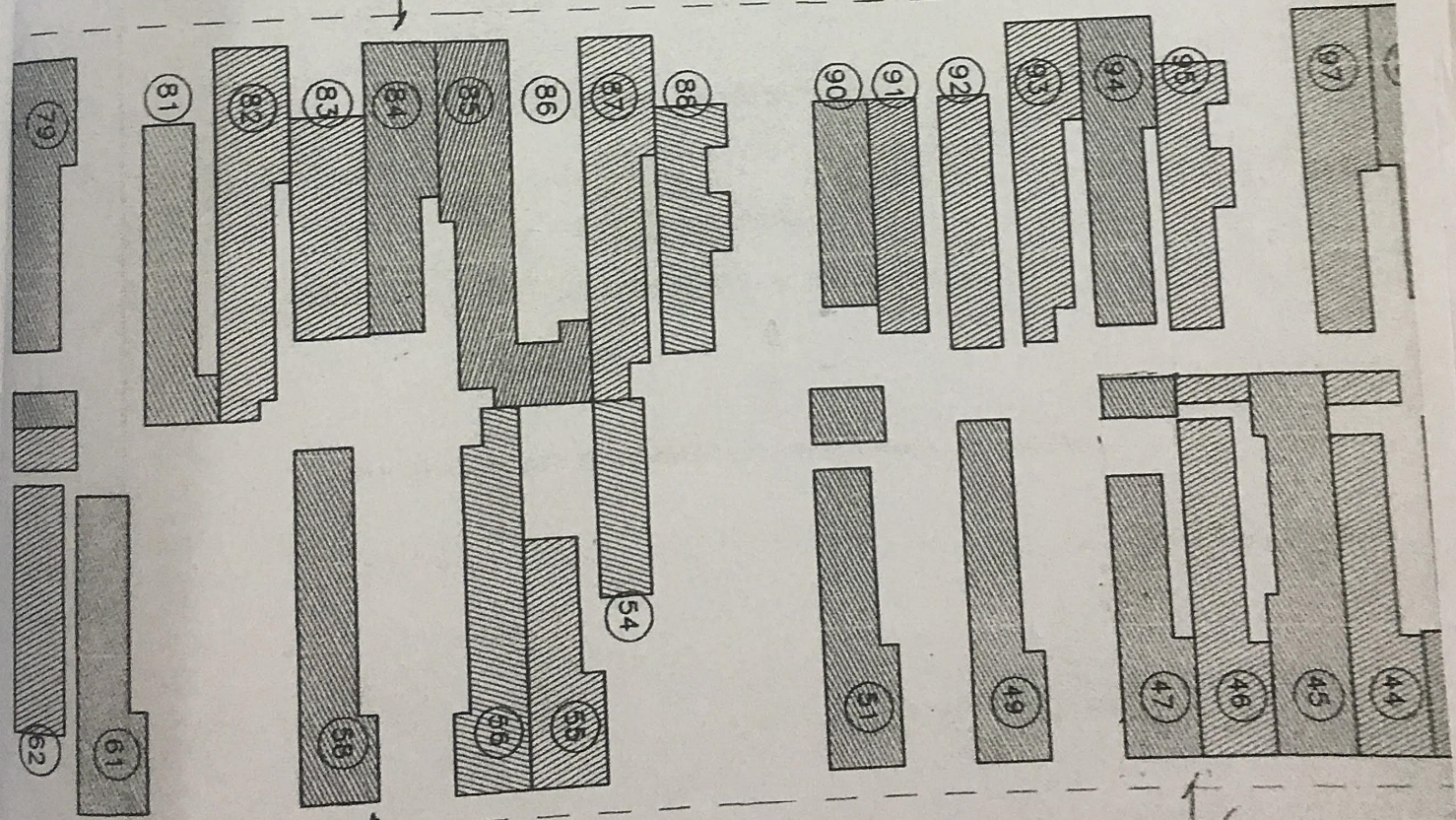
DINÂMICA PROJETOS E EMPREENDIMENTOS LTDA
 CREA: 118.2069
 ART.: 8210200301455879

Corrigenda Obs:



RUA ESPERANÇA

6,00



RUA ESPERANÇA

6,00

6,00