

305 i

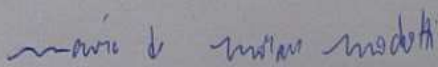
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI - SP.**

AUTOS Nº: 0009983-87.1998.8.26.0068

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, engenheira,
Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA**, requerida pela **ASSOCIAÇÃO VILLA VELHA
RESIDENCIAL**, em face de **B.P. FOMENTO COMERCIAL LTDA**,
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo,
pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir,
para o imóvel localizado na **RUA PELOURINHO, LOTE Nº 57,
QUADRA C, LOTEAMENTO "VILA VELHA - GLEBA I - CHÁCARA
RESIDENCIAIS"**, **DISTRITO E MUNICÍPIO DE SANTANA DE
PARNAÍBA, COMARCA DE BARUERI - SP.**

068 FONE: 18.00003447-3 191218 1119 398

Termos em que,
P. Deferimento.
Barueri, 18 de dezembro de 2.018.


MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

336:

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 851.000,00
(Oitocentos e cinquenta e um mil reais)
Válido para dezembro de 2.018



FOTO 1: VISTA DO TERRENO/LOTE AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se uma ação nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pela **ASSOCIAÇÃO VILLA VELHA RESIDENCIAL**, em face de **B.P. FOMENTO COMERCIAL LTDA**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI - SP**, AUTOS Nº: 0009983-87.1998.8.26.0068.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Rua Pelourinho, Lote Nº 57, Quadra C, Loteamento "Vila Velha - Gleba I - Chácara Residenciais", Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP, está matriculado sob nº 25.582, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP.

318:

II - VISTORIA

II.1 - DA VISTORIA IN LOCO

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 6 de dezembro de 2.018 às 12:30 horas, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil.

II.2 - LOCAL

II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na:

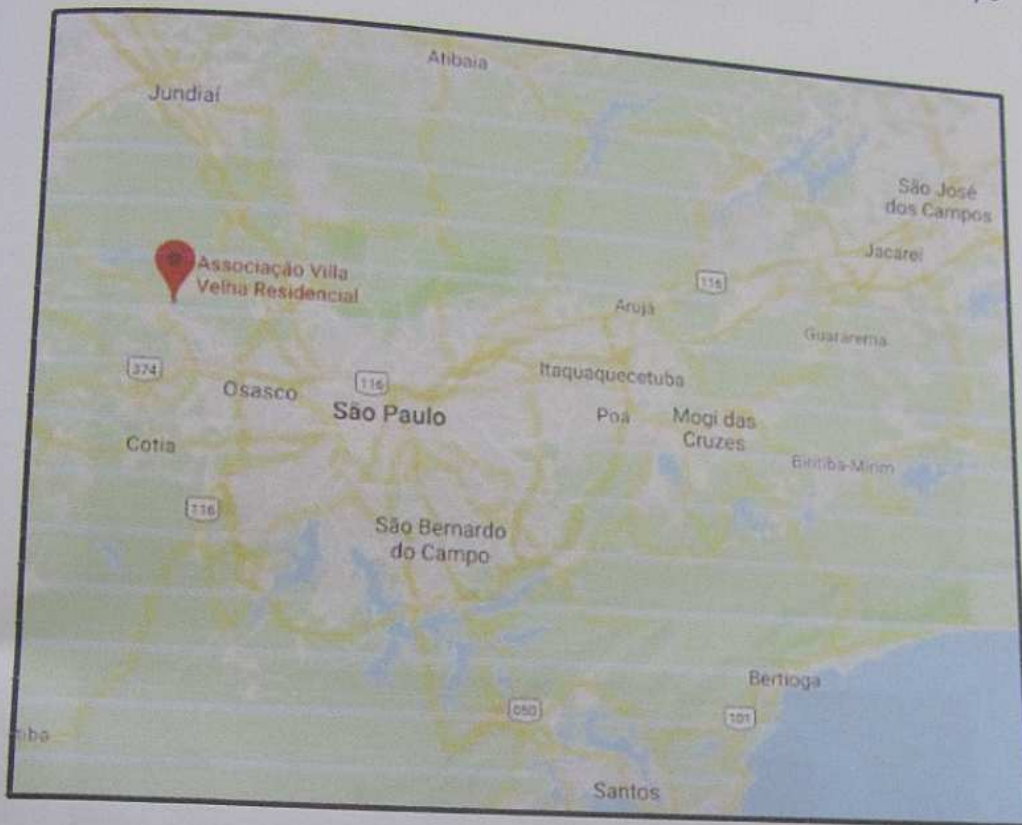
- ✓ **Rua Pelourinho, Lote Nº 57, Quadra C, Loteamento "Vila Velha - Gleba I - Chácara Residenciais", Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP, no quarteirão completado pelas vias: Estrada de Ipanema, Rua do Lampião e Rua Chafariz.**

II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com o Plano Diretor publicado pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona Residencial de Baixa Densidade (ZRBD).

339

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o Google Maps ilustra a localização do imóvel.



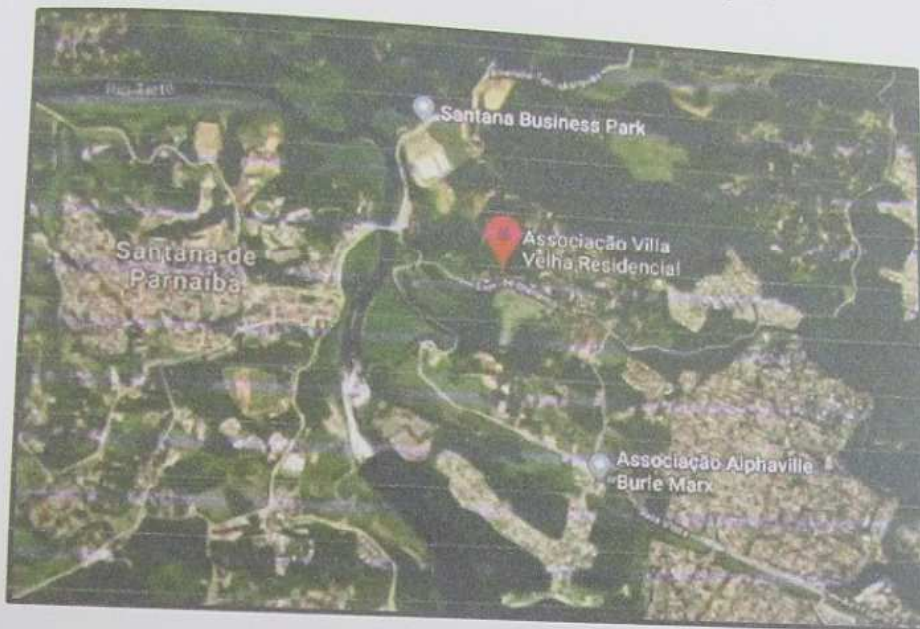


Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

320:

A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



323

II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado no Bairro Vila Velha, Santana de Parnaíba - SP.

A ocupação residencial é caracterizada por edifícios e casas, de padrão construtivo Médio a Fino, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos mercados, padarias, lojas diversas, dentre outros.

II.3 - DO IMÓVEL

II.3.1 - TERRENO

Topografia: Aclive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

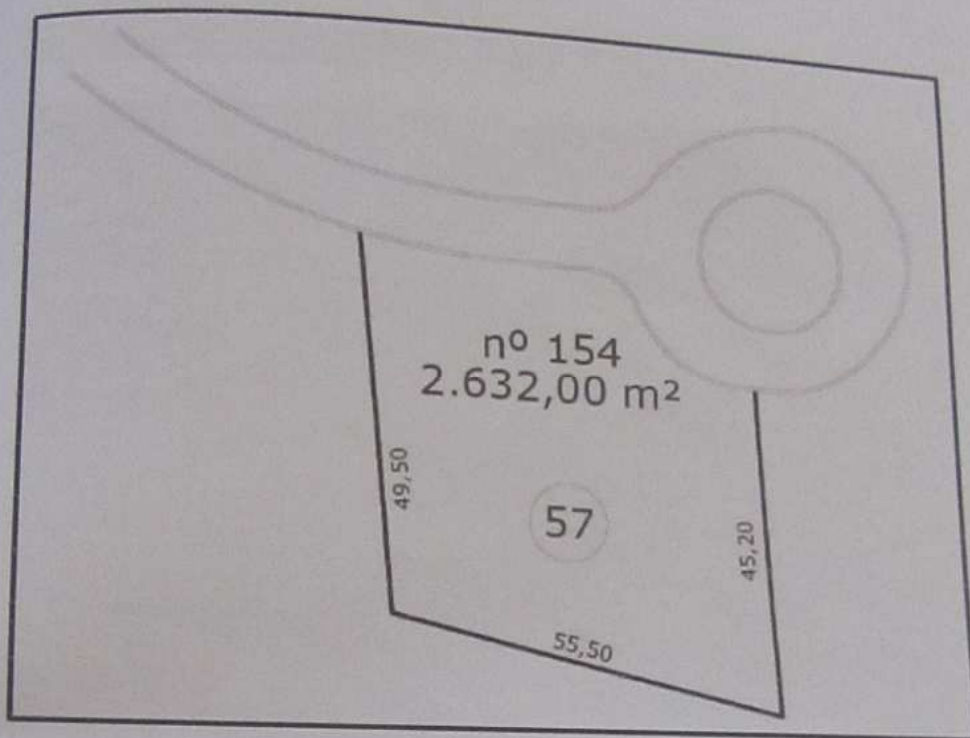
Formato: Irregular.

DO IMÓVEL

O terreno avaliando possui área total de 2.632,00m², fazendo frente para a Rua Pelourinho conforme Matrícula e Rua Chafariz conforme local, numa extensão de 60,00m, em quatro segmentos, sendo um de 12,00m em curva côncava, outro de 15,70m, em reta, e outro de 11,50m em curva convexa no início do balão e retorno da Rua Chafariz, e o último a 20,80m em curva côncava, de frente para o referido balão de retorno, para quem o olha da via pública, mede da frente aos fundos, 49,50m, do lado direito e 45,20m do lado esquerdo, divisando respectivamente com os lotes 15 e 19, nos fundos 55,50m.

As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

323



324

- FOTO DE Nº 02 -



FOTO 2: VISTA DO TERRENO/LOTE AVALIANDO.

- FOTO DE Nº 03 -



FOTO 3: VISTA DO TERRENO/LOTE AVALIANDO.



Maira M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

326

- FOTO DE Nº 04 -

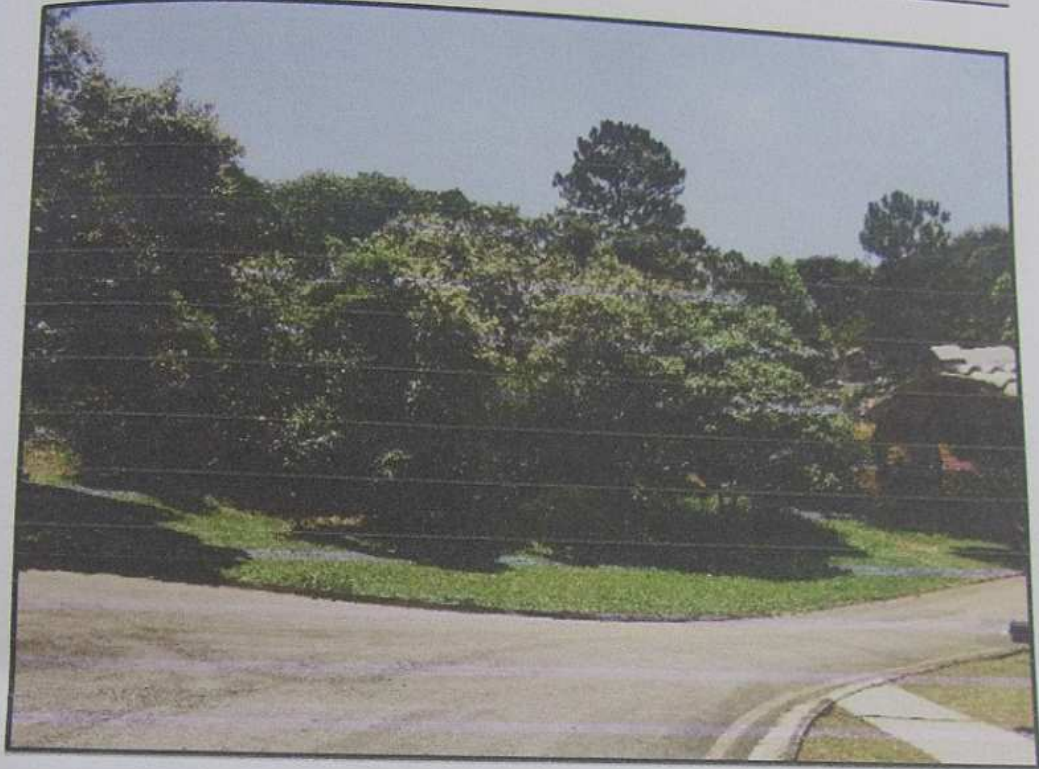


FOTO 4: VISTA DO TERRENO/LOTE AVALIANDO.

322 i

- FOTO DE Nº 05 -

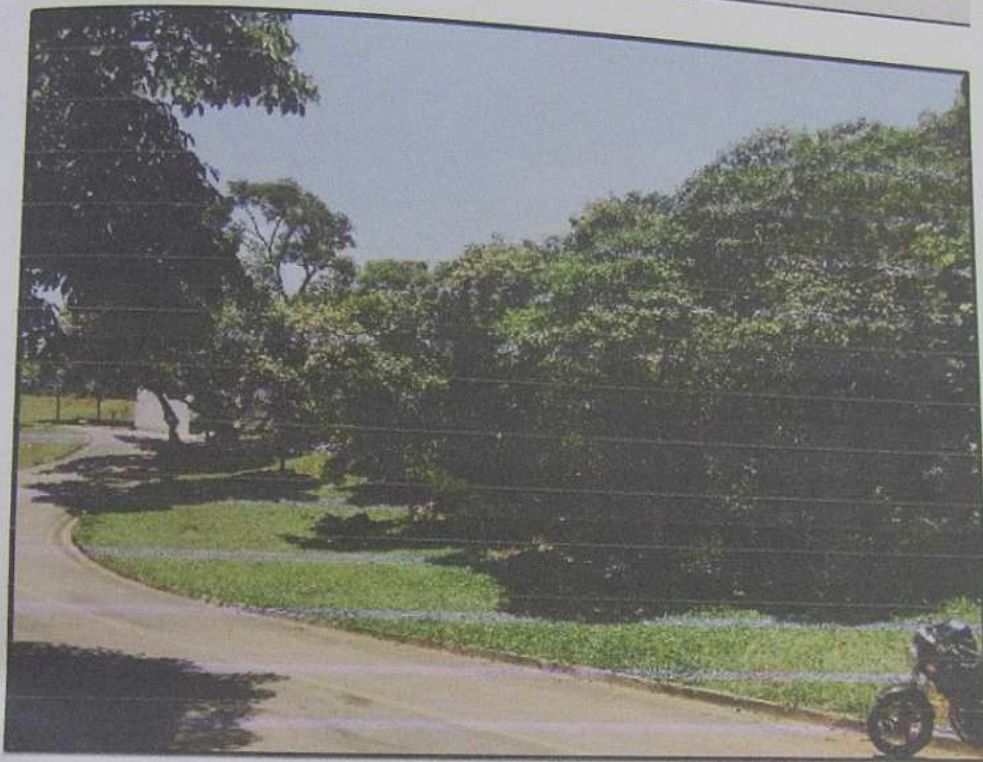


FOTO 5: VISTA DO TERRENO/LOTE AVALIANDO.



Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

328,1-

- FOTO DE Nº 06 -



FOTO 6: VISTA DO TERRENO/LOTE AVALIANDO.



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

329

- FOTO DE Nº 07 -



FOTO 7: VISTA DO TERRENO/LOTE AVALIANDO.

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

III.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações					
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais			
	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade								
Frete de Referência	P _{ref}	P _{mx}	"f"	"p"	C _q	C _a							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000			
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	Mínimo	-	Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1')	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)' - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	15	Mínimo	-								1500	800 - 2.500 (1')
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Mínimo	-								2500	1.200 - 4.000 (1')

332:

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Área		
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _s	C _a			
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços 7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões 10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, 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:

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

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como F_r, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

333 i

$C_p = 1,0$, dentro dos limites: $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$;

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

$C_p = (0,5)^p$, para: $P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$;

$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}]$,
dentro dos limites: $P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma}$;

$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})] \cdot (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}]$,
para: $P_e > 3,0 P_{ma}$

Obs.: Os valores de "Pmi", "Pma" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. Pe é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$C_a = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da tabela prevista na Norma:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

335:

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave 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 de 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
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

336

- i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.
- j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.
- k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação do IGP-M, publicados pela Fundação Getúlio Vargas.
- l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado.....	0,50
Fator terreno de fundo.....	0,60
Fator terreno interno.....	0,70

III.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A) Padrão construtivo e idade: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP".

338 i

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,090	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

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:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual

correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

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

340;

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus

342

revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

343:

III.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas 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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc \dots\dots\dots \text{sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor da venda resultou em:

$$V_u = \text{R\$ } 323,32/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 323,32/m² (trezentos e vinte e três reais e trinta e dois centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de casas a seguir.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2018

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COLONIAL

COMP.:

CEP : 06532-045

BAIRRO : VILA VELHA
 UF : SP

NÚMERO : LOTE 12

CIDADE : BARUERI - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 3.473,00

TESTADA - (ct) m

40,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

86,88

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

NÃO

TOPOGRAFIA :

em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA :

seca

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\$) : 1.980.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Coeiro da Fonseca Empreendimentos Imobiliários LTDA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-4134-8444

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 274,89
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 289,80
PROFUNDIDADE Cp : 0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0550
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

346;

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DO CANDELABRO

COMP.: BAIRRO: VILA VELHA
CEP: 06532-055 UF: SP

NÚMERO: LOTE 42
CIDADE: BARUERI - 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: 2.519,00 TESTADA - (ct) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Fe): 42,95

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seca

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\$): 1.260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca Empreendimentos Imobiliários LTDA

CONTAIO:

TELEFONE: (11)-4134-0444

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	450,18
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	450,69
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,0011
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		

Maira de Moraes Modotti • CREA 5063173950

www.mairamodotti.com.br

maira@modotti.com.br • 11.3774-5886

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5
 NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2018
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA DO LAMPIÃO
 COMP.: BARRIO: VILA VELHA NÚMERO: LOTE 39
 CEP: 06532-050 UF: SP CIDADE: BARUERI - 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: 2.821,00 TESTADA - (ct) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Fe): 70,53
 ACESSIBILIDADE: Direta: FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em declive até 5%
 CONSISTÊNCIA: seca

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
 IMOBILIÁRIA: ANDRÉ BARBARESCO
 CONTATO: TELEFONE: (11)-804445775
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,01 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

348 i

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2018
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOS CICLOS NÚMERO: LOTE 23
COMP.: BARRIO: VILA VELHA CIDADE: BARUERI - SP
CEP: 06532-075 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 (At) m²: 2.748,00 TESTADA - (ct) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 57,25
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
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\$): 1.375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca Empreendimentos Imobiliários LTDA
CONTAO: TELEFONE: (11)-4134-8444
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 450,33
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 450,33
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

349,

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SARUERI - SP - 2018

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2018

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOS CICLOS

NÚMERO: LOTE 28

COMP:

BARRO: VILA VELHA

CIDADE: SARUERI - SP

CEP: 06532-075

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 (A_t) m²: 3.045,00 TESTADA - (ct) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 67,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
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\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Soverno Gomes Real Estate

CONTATO:

TELEFONE: (11)-4153-5889

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	236,45
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	249,59
PROFUNDIDADE Cp:	0,06 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,0555
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

350

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: BARJERI - SP - 0018

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/10/2018

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SINHA

NÚMERO: LOTE 37

COMP:

BARRIO: VILA VELHA

CIDADE: BARJERI - SP

CEP: 06532-057

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DUMNAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 2.904,00 TESTADA - (cf) m: 37,00 PROF. EQUIV. (Pe): 78,49

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRÁFICA: em aclive até 5%

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\$): 871.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: BMO Desenvolvimento e Negócios Imobiliários Ltda Epp

CONTATO:

TELEFONE: (11)-4191-7672

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Maira de Moraes Modotti • CREA 5063173950

www.mairamodotti.com.br

maira@modotti.com.br • 11.3774-5886

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: BARJERI - SP - 2018
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SINHA NÚMERO: LOTE 55
 COMP.: BARRO: VILA VELHA CIDADE: BARJERI - SP
 CEP: 06532-057 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: 3.823,00 TESTADA (ct) m 01,00 PROF. EQUIV. (Fe): 42,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: em declive até 3%
 CONSISTÊNCIA: seca

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\$): 1.148.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: BMO Desenvolvimento e Negócios Imobiliários Ltda Epp
 CONTAIO: TELEFONE: (11)-4191-7672
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 270,00
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 270,25
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0009
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Fi: 0,00		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: TERRENO BARUERI - VILA VELHA

DATA: 14/12/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - BARUERI - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	I	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

FATORES

FATOR

ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	50,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em declive até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

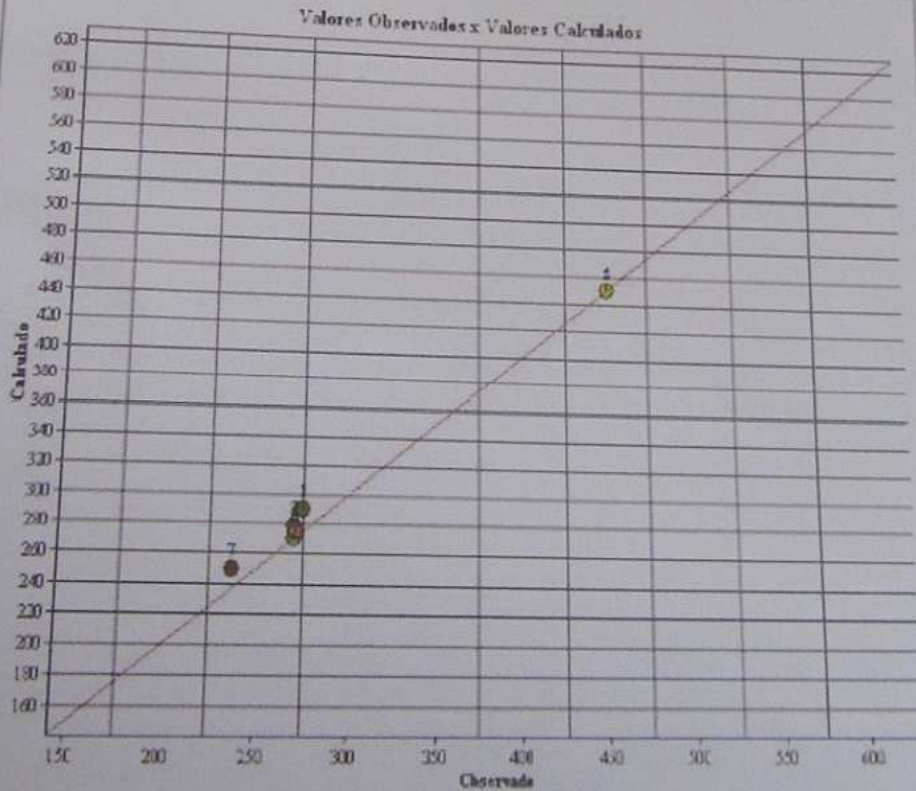
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA COLONIAL, LOTE 12	274,69	269,80	1,0550	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA DO CANDELABRO, LOTE 42	450,16	450,69	1,0011	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DO LAMPIÃO, LOTE 39	271,18	274,36	1,0117	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA DOS CICLOS, LOTE 23	450,33	450,33	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA DOS CICLOS, LOTE 26	236,45	249,59	1,0555	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA SINHA, LOTE 37	270,00	278,24	1,0305	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA SINHA, LOTE 38	270,00	270,25	1,0009	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	274,69	289,80
4	450,18	450,69
5	271,18	274,36
6	450,33	450,33
7	236,45	249,59
8	270,00	278,24
9	270,00	270,25

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA DO PELOURINHO LOTE 57 QUADRA C VILA VELHA SARUERI - SP Data: 14/12/2018
 Cliente: AVALIAÇÃO JUDICIAL
 Área m²: 2.632,00 Modalidade: Venda Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 317,55
 Desvio Padrão: 91,57
 - 30%: 222,26
 + 30%: 412,81

Coefficiente de Variação: 28,8400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 323,32
 Desvio Padrão: 87,71
 - 30%: 226,33
 + 30%: 420,32

Coefficiente de Variação: 27,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completar quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto. aos fatores ligados ao tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usáveis	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. rel. a todas as caract. dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. rel. a todas as caract. dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform. rel. a todos as caract. dos dados rel. aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Interpretação de acordo de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 x 1,28	<input checked="" type="checkbox"/>	0,30 x 2,20	<input type="checkbox"/>	0,40 x 2,50 "2	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 323,32

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 323,32000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 850.982,02

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 275,58

INTERVALO MÁXIMO: 371,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 273,49

INTERVALO MÁXIMO: 373,15

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = V_U \times A_T$$

VT = Valor do terreno procurado

$$A_T = 2.632,00\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 323,32/\text{m}^2 \times 2.632,00\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 850.978,24$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = 851.000,00}$$

(Oitocentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para dezembro de 2.018.

356

V. - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Pelourinho, Lote Nº 57, Quadra C, Loteamento "Vila Velha - Gleba I - Chácara Residenciais"**, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP, objeto de avaliação nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pela **ASSOCIAÇÃO VILLA VELHA RESIDENCIAL**, em face de **B.P. FOMENTO COMERCIAL LTDA**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI - SP**, AUTOS Nº: 0009983-87.1998.8.26.0068, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 851.000,00

(Oitocentos e cinquenta e um mil reais)

Válido para dezembro de 2.018



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

357

VI. - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 45 (quarenta e cinco) folhas digitadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pela Perita Judicial.

Acompanham o presente laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = Aviso de Vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 18 de dezembro de 2.018.

Maira de Moraes Modotti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI

CREA/SP: 5.063.173.950