

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

## 1- INTRODUÇÃO

### 1.1- Solicitante e finalidade do laudo

Este signatário foi nomeado para proceder à perícia judicial de avaliação de bens dos autos:

PROCESSO nº 0039830-17.2003.8.26.0309  
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESPÉCIES DE CONTRATOS  
REQUERENTE: VALMIR FERREIRA FORNI  
REQUERIDOS: T.E.C.H. ENGENHARIA LTDA.

### 1.2- Objetivo do avaliação

A avaliação teve por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, isto é, a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 – IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas relacionadas, editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

## 2- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### I- Dados cadastrais

Matrícula 82.165 - 1º RI Jundiaí

#### Endereço

Rua Gerânios, sn - lote 17 da quadra I  
Outeiro das Flores, Itupeva, SP

### II- Documentação analisada

a) **Dos autos**

- Matrícula

b) **Obtida e anexa**

- Planta do loteamento
- Certidão de Valor Venal
- Informação positiva de débitos de IPTU

**IV- Restrições legais e mercadológicas**

Não foram identificadas restrições.

Ressalta-se constar débito junto à Prefeitura Municipal de Itupeva relativo a atraso de pagamentos em parcelas do IPTU/TSU, conforme anexo.

**V- Localização**

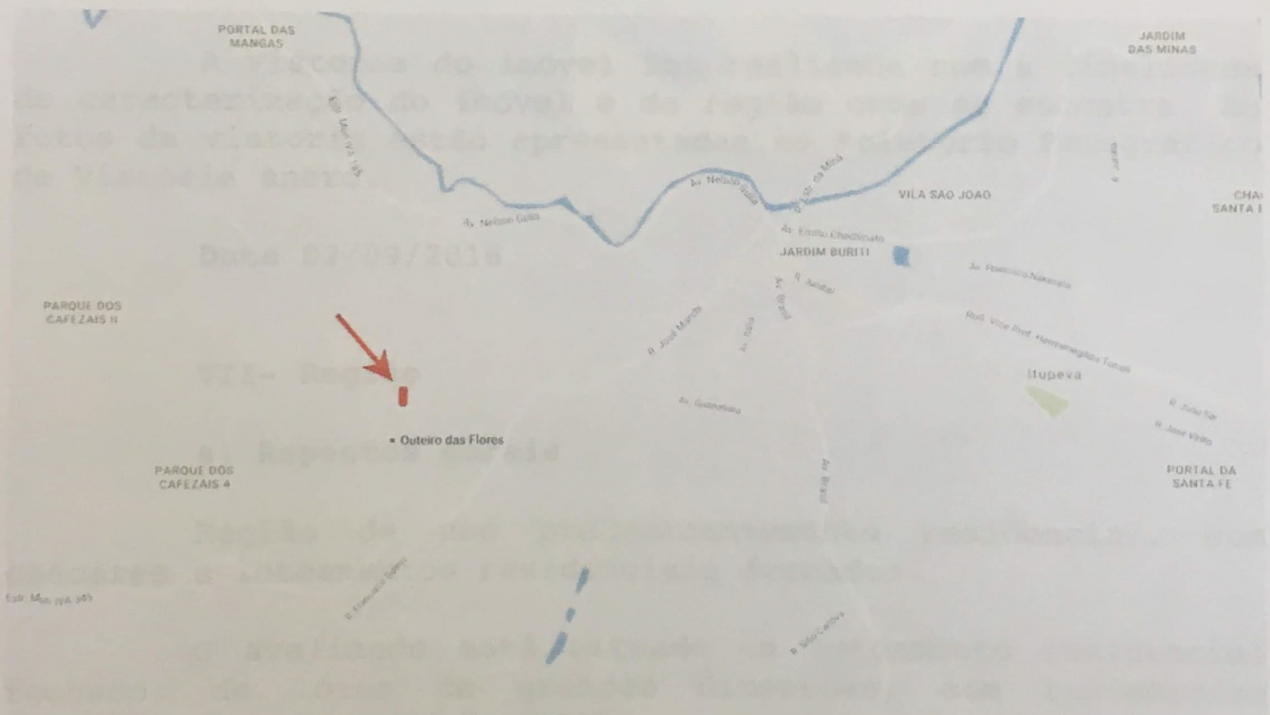


Figura 1 - Mapa de localização do imóvel



Figura 2 - Imagem de satélite de identificação do imóvel

## VI- Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos da vistoria estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

Data 02/09/2016

## VII- Região

### a) Aspectos gerais

Região de uso predominantemente residencial, com chácaras e loteamentos residenciais fechados.

O avaliando está situado em loteamento residencial fechado, de lotes de grandes dimensões, com residências unifamiliares de padrão médio a superior (predominante), a maioria térreas e algumas poucas assobradadas.

O loteamento é dotado de duas portarias de controle e acesso.

Nas imediações observam-se poucas vias com uso comercial e de serviços de pequeno porte.

### b) Aspectos físicos

Região de relevo bastante ondulado.

**c) Acessibilidade**

Plena pela própria via asfaltada confrontante.

**d) Uso e ocupação do solo**

SCH-1 – Setor de Chácaras, lote de meio de quadra MQ.

- Lote mínimo 1.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínima 25,00 m
- Profundidade mínima 40,00 m
- Recuo mínimo frente 5,00 m
- Recuo mínimo fundo 3,00 m
- Recuo mínimo lateral 2 lados 3,00 m
- Coeficiente Ocupação 60%
- Coeficiente Aproveitamento 1,50 / 2,00 (máx.)
- Permeabilidade 30%
- Altura máxima 10,50 m

**e) Infraestrutura**

O local é servido da maioria dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás	Não
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Sim	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

**f) Atividades e equipamentos comunitários**

Estabelecimentos comerciais para compras situados no centro do município, a cerca de 3 km de distância. Nas proximidades do loteamento observa-se apenas uma mercearia.

Os estabelecimentos escolares mais próximos estão localizados no centro do município.

Hospitais situados a distâncias entre 11 e 12 km, clínicas de saúde a cerca de 3 km, no centro do município.

Região com carência de equipamentos públicos de lazer e esportes.

**VIII- Características do imóvel**

a) **Tipo:** terreno nú

b) **Terreno**

b.1) **Identificação**

Lote 17 da quadra I do loteamento Outeiro das Flores.

b.2) **Dimensões**

Forma: retangular

Área: 1.200,00 m<sup>2</sup>

Frente/Fundos: 20,00 m / 20,00 m

Laterais: 60,00 m

b.3) **Topografia:** aclave acentuado

b.4) **Consistência do solo:** seca

c) **Edificações e benfeitorias**

Sem benfeitorias.

**IX- Avaliação**

a) **Metodologia**

A escolha da metodologia recaiu sobre o Método Evolutivo, com a composição do valor do imóvel pelo valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias.

Desse modo, para a avaliação do valor do terreno foi utilizado Método Comparativo com o critério residual, tendo sido levantados imóveis com benfeitorias e, nesses casos, o valor do terreno foi assumido como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b$$

Onde:

V<sub>t</sub> = valor do terreno

V<sub>o</sub> = valor da oferta do imóvel

Ff = fator de fonte ou oferta (0,90 para ofertas e 1 para transações)

Vb = valor da benfeitoria

Os valores das benfeitorias foram determinados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP".

#### **b) Diagnóstico de mercado**

Conjuntura econômica recessiva, mercado imobiliário recessivo, com preços de imóveis com tendência de baixa, maior tempo de exposição necessário para venda. Imóveis novos na planta com elevado percentual de anulações de contratos (distratos), atingindo patamar superior a 45% em 2016.

A pesquisa de mercado apurou que existe razoável quantidade de terrenos nus semelhantes ao do avaliando à venda na região do imóvel avaliando.

Razoável a elevada quantidade de imóveis à venda na região.

#### **c) Pesquisa de mercado**

A pesquisa de mercado está apresentada em anexo, foi realizada em setembro de 2016 e enfocou a busca por elementos com as mesmas características de localidade e dimensões.

#### **d) Análise estatística dos dados**

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

#### **e) Grau de precisão da avaliação**

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

#### **f) Grau de fundamentação da avaliação**

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

### 3- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, o valor de mercado estimado é:

#### VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

<b>Valor do terreno</b>	
Área (m <sup>2</sup> )	1.200,00
<b>Valor Unitário Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator</b>	R\$ 148,46
<b>Valor total terreno (VTn)</b>	R\$ 178.152,00

Rua Gerânios, sn - Lote 17 - Quadra I  
Outeiro das Flores - Itupeva/SP

<b>Valor do imóvel</b>	
<b>Terreno (VTn)</b>	R\$ 178.152,00
<b>Benfeitorias (B)</b>	R\$ 0,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 178.152,00</b>

(cento e setenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais)

(set/2016)

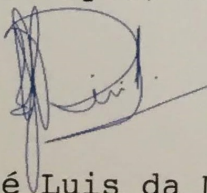
### 4- ENCERRAMENTO

Anexos:

- I. Relatório Fotográfico de Vistoria
- II. Análise Estatística e Avaliação
- III. Pesquisa de Mercado
- IV. Documentação obtida

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação de Vossa Excelência, constituído de 8 laudas e mais anexos relacionados acima, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

S.J.Campos, 05 de outubro de 2016.



José Luis da Matta Rivitti  
Engenheiro Civil – CREA 0601952091



**LAUDO PERICIAL**  
**ANEXO I**

646  
✓

# **Relatório Fotográfico de Vistoria**

**Lote 17 da quadra I do loteamento Outeiro das Flores**

**Rua Gerânio s/n, Itupeva/SP**

**02/09/2016**

**Fotos 01 a 05**

047



01 - DSCF5515.JPG  
Vista frontal do terreno.



02 - DSCF5513.JPG  
Terreno visto da direita para a esquerda.

648



03 - DSCF5514.JPG  
Rua onde se localiza o terreno.



04 - DSCF5516.JPG  
Terreno visto da esquerda para a direita .

649



05 - DSCF5517.JPG  
Rua onde se localiza o terreno.

**LAUDO PERICIAL**  
**ANEXO II**

## ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação	Endereço	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Área Terreno At (m2)	Área Construída Ac (m2)	Frente Fp (m)	Prof. Equiv. Pe (m)	Frente Multipla
Avaliando	Lote 17 - Quadra I	Rua Gerânios, sn	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	1.200,00		20,00	60,00	Frente única
1	Cafezal_508	Rua Dália (4), lote G7	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	1.008,00	275,00	20,00	50,40	Frente múltipla
2	Cafezal_532	Rua Margarida (8), lote L3	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	900,00	280,00	20,00	45,00	Frente única
3	EsquinaBrasil_276	Rua Bromélia (3), lote D1	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	1.774,00		20,00	88,70	Frente única
4	Evidence_CH1105	Rua Dália (4), lote J4	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	1.000,00	250,00	20,00	50,00	Frente única
5	Evidence_CH1115	Rua Alfazema (7), lote E4	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	850,00	130,00	25,00	34,00	Frente única
6	Gallo_TE0849	Rua Margarida (8), lote I3	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	925,00		20,00	46,25	Frente única
7	JCiesla_15	Rua Begônia (2), lote B1	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	750,00		20,00	37,50	Frente múltipla
8	MLB_TE00147	Rua Alfazema (7), lote E2	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	850,00		40,00	21,25	Frente única
9	NovaOpcao_1242	Rua Margarida (8), lote I2	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	1.012,00	190,00	18,00	56,22	Frente única
10	NovaOpcao_1723	Rua Dália (4), lote G1	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	1.092,00		22,00	49,64	Frente única
11	NovaOpcao_1897	Rua Margarida (8), lote K7	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	800,00	245,30	18,00	44,44	Frente única
12	Pereira_5130	Rua Prímula (6 trecho 2), lote K11	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	994,00		20,00	49,70	Frente única
13	Pereira_5260	Rua Alfazema (7), lote I12	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	1.200,00	200,00	20,00	60,00	Frente única
14	Pereira_5310	Rua Margarida (8), lote I1	Outeiro das Flores	Itupeva/SP	SCH1	3a Zona Residencial Padrão Alto	750,00		18,00	41,67	Frente múltipla

Obs.: Para terrenos em acive ou declive acentuado com casas já implantadas e/ou com benfeitorias de terraplenagem, foram considerados de pequena inclinação.

## ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação	Endereço	Topografia	Consistência Terreno	Valor Total	Fator Oferta Ff	Valor Com Ff
Avaliando	Lote 17 - Quadra I	Rua Gerânios, sn	Em acive até 20%	1-Seco			
1	Cafezal_508	Rua Dália (4), lote G7	Em acive até 10%	1-Seco	R\$ 954.000,00	0,9	R\$ 858.600,00
2	Cafezal_532	Rua Margarida (8), lote L3	Declive até 5%	1-Seco	R\$ 800.000,00	0,9	R\$ 720.000,00
3	EsquinaBrasil_276	Rua Bromélia (3), lote D1	Declive até 5%	1-Seco	R\$ 190.000,00	0,9	R\$ 171.000,00
4	Evidence_CH105	Rua Dália (4), lote J4	Em acive até 10%	1-Seco	R\$ 640.000,00	0,9	R\$ 576.000,00
5	Evidence_CH115	Rua Alfazema (7), lote E4	Declive até 5%	1-Seco	R\$ 500.000,00	0,9	R\$ 450.000,00
6	Gallo_TE0849	Rua Margarida (8), lote I3	Em acive até 10%	1-Seco	R\$ 180.000,00	0,9	R\$ 162.000,00
7	JCiesla_15	Rua Begônia (2), lote B1	Declive de 5% até 10%	1-Seco	R\$ 130.000,00	0,9	R\$ 117.000,00
8	MLB_TE00147	Rua Alfazema (7), lote E2	Plano	1-Seco	R\$ 170.000,00	0,9	R\$ 153.000,00
9	NovaOpcao_1242	Rua Margarida (8), lote I2	Em acive até 10%	1-Seco	R\$ 650.000,00	0,9	R\$ 585.000,00
10	NovaOpcao_1723	Rua Dália (4), lote G1	Plano	1-Seco	R\$ 190.000,00	0,9	R\$ 171.000,00
11	NovaOpcao_1897	Rua Margarida (8), lote K7	Em acive até 10%	1-Seco	R\$ 800.000,00	0,9	R\$ 720.000,00
12	Pereira_5130	Rua Primula (6 trecho 2), lote K11	Declive de 5% até 10%	1-Seco	R\$ 170.000,00	0,9	R\$ 153.000,00
13	Pereira_5260	Rua Alfazema (7), lote I12	Em acive até 10%	1-Seco	R\$ 430.000,00	0,9	R\$ 387.000,00
14	Pereira_5310	Rua Margarida (8), lote I1	Em acive acima de 20%	1-Seco	R\$ 150.000,00	0,9	R\$ 135.000,00

Obs.: Para terrenos em acive ou declive acentuado com casas já



Eng. José Luis da Matta Rivitti

**VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS**

Elem.	Identificação	Valor Com Ff	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade le	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova
1	Cafetal_508 / Rua Dália (4), lote G7	R\$ 858.600,00	275,00	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	Médio	b- Entre nova e regular	6	1,776	R\$ 2.300,06
2	Cafetal_532 / Rua Margarida (8), lote L3	R\$ 720.000,00	220,00	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	Médio	b- Entre nova e regular	2	1,776	R\$ 2.300,06
3	EsquinaBrasil 276 / Rua Bromélia (3), lote D1	R\$ 171.000,00	0,00							
3	Evidence_CH1105 / Rua Dália (4), lote J4	R\$ 576.000,00	250,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	5	1,386	R\$ 1.794,98
4	Evidence_CH1115 / Rua Alfazema (7), lote E4	R\$ 450.000,00	130,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	6	1,386	R\$ 1.794,98
5	Gallo_TE0849 / Rua Margarida (8), lote I3	R\$ 162.000,00	0,00							
6	JCiesla_15 / Rua Begônia (2), lote B1	R\$ 117.000,00	0,00							
7	MLB_TE00147 / Rua Alfazema (7), lote E2	R\$ 153.000,00	0,00							
8	NovaOpcao_1242 / Rua Margarida (8), lote I2	R\$ 585.000,00	190,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	6	1,386	R\$ 1.794,98
9	NovaOpcao_1723 / Rua Dália (4), lote G1	R\$ 171.000,00	0,00							
10	NovaOpcao_1897 / Rua Margarida (8), lote K7	R\$ 720.000,00	245,30	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	Médio	b- Entre nova e regular	6	1,776	R\$ 2.300,06
11	Pereira_5130 / Rua Primula (6 trecho 2), lote K11	R\$ 153.000,00	0,00							
12	Pereira_5260 / Rua Alfazema (7), lote I12	R\$ 387.000,00	200,00	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	4	0,786	R\$ 1.017,93
13	Pereira_5310 / Rua Margarida (8), lote I1	R\$ 135.000,00	0,00							

## VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS

8260309-2003-0039830-17\_valor  
Valor\_ Terreno

654

Elem.	Valor Benefeitoria Nova	Ir	R	Ie/Ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benefeitoria aplicado FOC	Valor do Terreno
1	R\$ 632.517,07	70	20%	10%	0.32%	0.945	0.942	0.95360	R\$ 2.193,34	R\$ 603.168,28	R\$ 255.431,72
2	R\$ 506.013,66	70	20%	4%	0.32%	0.979	0.976	0.98080	R\$ 2.255,90	R\$ 496.298,20	R\$ 223.701,80
4	R\$ 448.745,22	70	20%	8%	0.32%	0.957	0.954	0.96320	R\$ 1.728,93	R\$ 432.231,40	R\$ 143.768,60
5	R\$ 233.347,51	70	20%	10%	0.32%	0.945	0.942	0.95360	R\$ 1.711,69	R\$ 222.520,19	R\$ 227.479,81
7									R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 162.000,00
8									R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 117.000,00
9	R\$ 341.046,37	70	20%	10%	0.32%	0.945	0.942	0.95360	R\$ 1.711,69	R\$ 325.221,82	R\$ 153.000,00
10									R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 259.778,18
11	R\$ 564.205,23	70	20%	10%	0.32%	0.945	0.942	0.95360	R\$ 2.193,34	R\$ 538.026,11	R\$ 171.000,00
12									R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 181.973,89
13	R\$ 203.586,58	70	20%	6%	8.09%	0.968	0.890	0.91200	R\$ 928,35	R\$ 185.670,96	R\$ 153.000,00
14									R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 201.329,04

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator Ie/Ir

Ie = Idade da Edificação

Ir = Vida Referencial

**SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA**

8260309-2003-0039830-17\_V valor Saneamento

Elemento	Valor Terreno Observado	Área Terreno (m2)	Valor Unit. Terreno (R\$/m2)	Desvio	S	Índice Local	Fator Local FI	Valor Unit. Terreno Com FI (R\$/m2)		Desvio	Fator Profund. Cp	Profund. Equiv. Pe (m)	Desvio	Valor Unit. Terreno Com Cp (R\$/m2)	
								Local FI	Initial					Initial	Initial
<b>Avaliando</b>		1.200,00				0,00	1,000					60,00			1,000
1	R\$ 255.431,72	1.008,00	253,40	31,32%	0	0,00	1,000	253,40	31,32%	253,40	1,000	50,40	29,11%	253,40	1,000
2	R\$ 223.701,80	900,00	248,56	28,81%	0	0,00	1,000	248,56	28,81%	248,56	1,000	45,00	26,64%	248,56	1,000
3	R\$ 171.000,00	1.774,00	96,39	-50,05%	0	0,00	1,000	96,39	-50,05%	96,39	1,061	88,70	-47,90%	102,27	1,061
4	R\$ 143.768,60	1.000,00	143,77	-25,49%	1	0,00	1,000	143,77	-25,49%	143,77	1,000	50,00	-26,75%	143,77	1,000
5	R\$ 227.479,81	850,00	267,62	38,69%	0	0,00	1,000	267,62	38,69%	267,62	1,000	34,00	36,35%	267,62	1,000
6	R\$ 162.000,00	925,00	175,14	-9,24%	1	0,00	1,000	175,14	-9,24%	175,14	1,000	46,25	-10,77%	175,14	1,000
7	R\$ 117.000,00	750,00	156,00	-19,16%	1	0,00	1,000	156,00	-19,16%	156,00	1,000	37,50	-20,52%	156,00	1,000
8	R\$ 153.000,00	850,00	180,00	-6,72%	1	0,00	1,000	180,00	-6,72%	180,00	1,188	21,25	8,96%	213,87	1,188
9	R\$ 259.778,18	1.012,00	256,70	33,03%	0	0,00	1,000	256,70	33,03%	256,70	1,000	56,22	30,78%	256,70	1,000
10	R\$ 171.000,00	1.092,00	156,59	-18,85%	1	0,00	1,000	156,59	-18,85%	156,59	1,000	49,64	-20,22%	156,59	1,000
11	R\$ 181.973,89	800,00	227,47	17,88%	1	0,00	1,000	227,47	17,88%	227,47	1,000	44,44	15,89%	227,47	1,000
12	R\$ 153.000,00	994,00	153,92	-20,23%	1	0,00	1,000	153,92	-20,23%	153,92	1,000	49,70	-21,58%	153,92	1,000
<b>Média</b>			192,96					192,96		170,41				196,28	
<b>Desvio Padrão</b>			55,61					55,61		28,14				54,82	
<b>Coefficiente Variação CV</b>			28,818%					28,818%	Fator Neutro	16,511%			Fator Homog.	27,928%	
<b>Limite -30%</b>			135,07					135,07		119,29				137,39	
<b>Limite +30%</b>			250,85					250,85		221,54				255,16	
<b>Limite fator &gt;0,5</b>															
<b>Limite fator &lt;2,0</b>															

S = Elemento remanescente após saneamento =1; Não remanescente =0

655  
1



### SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Fator Múltiplas frentes ou esquina Ce	Valor Unit. Terreno Com Ce (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Ft (R\$/m2)		Desvio	Fator Topografia Ft	Valor Unit. Terreno Com Ft (R\$/m2)		Desvio	Fator Consist. Terreno Fc	Valor Unit. Terreno Com Fc (R\$/m2)		Desvio
		Inicial	Saneado		Inicial	Saneado			Inicial	Saneado			Inicial	Saneado	
Avaliando	1,000							1,110				1,000			
1	1,000	253,40	31,32%		266,07	31,23%		1,050	266,07	31,23%		1,000	253,40	31,32%	
2	1,000	248,56	28,81%		260,99	28,72%		1,050	260,99	28,72%		1,000	248,56	28,81%	
3	1,000	96,39	-50,05%		101,21	-50,08%		1,050	101,21	-50,08%		1,000	96,39	-50,05%	
4	1,000	143,77	-25,49%		150,96	-25,55%		1,050	150,96	-25,55%		1,000	143,77	-25,49%	
5	1,000	267,62	38,69%		281,00	38,59%		1,050	281,00	38,59%		1,000	267,62	38,69%	
6	1,000	175,14	-9,24%		183,89	-9,31%		1,050	183,89	-9,31%		1,000	175,14	-9,24%	
7	1,000	156,00	-19,16%		173,16	-14,60%		1,110	173,16	-14,60%		1,000	156,00	-19,16%	
8	1,000	180,00	-6,72%		180,00	-11,22%		1,000	180,00	-11,22%		1,000	180,00	-6,72%	
9	1,000	256,70	33,03%		269,53	32,93%		1,050	269,53	32,93%		1,000	256,70	33,03%	
10	1,000	156,59	-18,85%		156,59	-22,77%		1,000	156,59	-22,77%		1,000	156,59	-18,85%	
11	1,000	227,47	17,88%		238,84	17,80%		1,050	238,84	17,80%		1,000	227,47	17,88%	
12	1,000	153,92	-20,23%		170,86	-15,73%		1,110	170,86	-15,73%		1,000	153,92	-20,23%	
<b>Média</b>		192,96			202,76				179,19				192,96		
<b>Desvio Padrão</b>		55,61			58,14				28,85				55,61		
<b>Coefficiente Variação CV</b>		28,818%			28,672%				16,102%				28,818%		
<b>Limite -30%</b>		135,07			141,93				125,43				135,07		
<b>Limite +30%</b>		250,85			263,59				232,94				250,85		
<b>Limite fator &gt;0,5</b>															
<b>Limite fator &lt;2,0</b>															

S = Elemento rema

**SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA**

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Fc (R\$/m2)		Desvio	Fator Total	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Fator Total sem FI	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2) Saneado	Desvio
	Saneado	Initial			Initial	Saneado			Initial	Saneado			
<b>Avaliando</b>				1,22				1,22					
1				1,12	283,08	38,03%		1,12	283,08	38,03%			
2				1,01	250,49	22,14%		1,01	250,49	22,14%			
3				1,31	126,35	-38,39%		1,31	126,35	-38,39%			
4	143,77		-15,63%	1,01	144,89	-29,35%	144,89	1,01	144,89	-29,35%	144,89	144,89	-18,79%
5				0,98	261,26	27,40%		0,98	261,26	27,40%			
6	175,14		2,77%	1,01	176,50	-13,94%	176,50	1,01	176,50	-13,94%	176,50	176,50	-1,07%
7	156,00		-8,46%	1,07	166,57	-18,78%	166,57	1,07	166,57	-18,78%	166,57	166,57	-6,64%
8	180,00		5,63%	1,09	196,10	-4,38%	196,10	1,09	196,10	-4,38%	196,10	196,10	9,91%
9				1,13	290,90	41,85%		1,13	290,90	41,85%			
10	156,59		-8,11%	1,07	167,77	-18,19%	167,77	1,07	167,77	-18,19%	167,77	167,77	-5,96%
11	227,47		33,48%	1,02	232,70	13,47%	232,70	1,02	232,70	13,47%	232,70	232,70	30,43%
12	153,92		-9,68%	1,07	164,35	-19,86%	164,35	1,07	164,35	-19,86%	164,35	164,35	-7,88%
<b>Média</b>	170,41			205,08	178,41		205,08		205,08		178,41	178,41	
<b>Desvio Padrão</b>	28,14			56,15	28,40		56,15		56,15		28,40	28,40	
<b>Coefficiente Variação CV</b>	16,511%			27,380%	15,918%		27,380%		27,380%		15,918%	15,918%	
<b>Limite -30%</b>	119,29			143,56	124,89		143,56		143,56		124,89	124,89	
<b>Limite +30%</b>	221,54			266,60	231,94		266,60		266,60		231,94	231,94	
<b>Limite fator &gt;0,5</b>				-			-		-				
<b>Limite fator &lt;2,0</b>				-			-		-				

S = Elemento rema

## SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> )			Valor Unit. Terreno Com Fatores Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )			Valor Unit. Terreno Com Fatores Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )		
	Fator Total sem Cp	Desvio	Inicial	Fator Total sem Cf	Desvio	Inicial	Fator Total sem Ca	Desvio	Inicial
<b>Avaliando</b>	1,22			1,26			1,07		
1	1,12	283,08	40,30%	1,16	293,78	37,06%	1,01	255,37	29,76%
2	1,01	250,49	24,15%	1,05	260,99	21,76%	1,01	250,49	27,27%
3	1,25	120,48	-40,29%	1,35	130,42	-39,15%	1,07	103,02	-47,66%
4	1,01	144,89	-28,19%	1,05	150,96	-29,57%	1,01	144,89	-26,38%
5	0,98	261,26	29,49%	1,05	281,00	31,10%	0,98	261,26	32,75%
6	1,01	176,50	-12,53%	1,05	183,89	-14,21%	1,01	176,50	-10,32%
7	1,07	166,57	-17,44%	1,11	173,16	-19,21%	1,07	166,57	-15,36%
8	0,90	162,23	-19,60%	1,19	213,87	-0,22%	1,09	196,10	-0,36%
9	1,13	290,90	44,17%	1,16	297,82	38,95%	1,02	262,61	33,43%
10	1,07	167,77	-16,85%	1,13	176,52	-17,65%	0,94	147,85	-24,88%
11	1,02	232,70	15,33%	1,05	238,84	11,43%	1,02	232,70	18,24%
12	1,07	164,35	-18,54%	1,11	170,86	-20,29%	1,07	164,35	-16,49%
<b>Média</b>		201,77			214,34			196,81	
<b>Desvio Padrão</b>		58,21			58,39			54,23	
<b>Coefficiente Variação CV</b>		28,848%	Manter fator		27,242%	Excluir fator		27,557%	Manter fator
<b>Limite -30%</b>		141,24			150,04			137,77	
<b>Limite +30%</b>		262,30			278,65			255,85	
<b>Limite fator &gt;0,5</b>									
<b>Limite fator &lt;2,0</b>									
<b>S = Elemento rema</b>									

## SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> ) Saneado		Desvio	Fator Total sem Ce		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> ) Inicial		Desvio	Fator Total sem Ft		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> ) Inicial		Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> ) Saneado	
	Saneado	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> ) Saneado		Desvio	Fator Total sem Ce	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> ) Inicial	Desvio		Fator Total sem Ft	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> ) Inicial	Desvio	Fator Total sem Ft		Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> ) Saneado	Desvio
<b>Avaliando</b>		1,22		1,22			1,11		1,11						
1		1,12	38,03%	1,07	270,41	38,47%	1,07	270,41	38,47%						
2		1,01	22,14%	0,96	238,06	21,90%	0,96	238,06	21,90%						
3		1,31	-38,39%	1,26	121,53	-37,77%	1,26	121,53	-37,77%						
4	144,89	1,01	-29,35%	0,96	144,89	-18,79%	0,96	137,70	-29,49%					137,70	-18,83%
5		0,98	27,40%	0,93	247,88	26,93%	0,93	247,88	26,93%						
6	176,50	1,01	-13,94%	0,96	176,50	-1,07%	0,96	167,74	-14,11%					167,74	-1,12%
7	166,57	1,07	-18,78%	0,96	166,57	-6,64%	0,96	149,41	-23,49%					149,41	-11,92%
8	196,10	1,09	-4,38%	1,09	196,10	9,91%	1,09	196,10	0,42%					196,10	15,60%
9		1,13	41,85%	1,08	278,06	42,39%	1,08	278,06	42,39%						
10	147,85	1,07	-18,19%	1,07	167,77	-5,96%	1,07	167,77	-14,09%					167,77	-1,10%
11	232,70	1,02	13,47%	0,97	232,70	30,43%	0,97	221,33	13,34%					221,33	30,47%
12	164,35	1,07	-19,86%	0,96	164,35	-7,88%	0,96	147,42	-24,51%					147,42	-13,10%
<b>Média</b>	175,57	205,08		178,41	195,28		169,64							169,64	
<b>Desvio Padrão</b>	30,56	56,15		28,40	54,30		29,73							29,73	
<b>Coefficiente Variação CV</b>	17,406%	27,380%	Fator Homog.	15,918%	27,807%	Fator Homog.	17,524%	Fator Homog.	Manter fator					17,524%	Fator Homog.
<b>Limite -30%</b>	122,90	143,56		124,89	136,70		118,75							118,75	
<b>Limite +30%</b>	228,24	266,60		231,94	253,87		220,53							220,53	
<b>Limite fator &gt;0,5</b>															
<b>Limite fator &lt;2,0</b>															

S = Elemento rema



**SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA**

Elemento	Fator Total sem Fc	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> )		Desvio	Fator Final	Ft	Fc	Ca	Ce	Cf	Cp	Fi	Desvio	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> )		Desvio	Valor nos Limites
		Inicial	Saneado											Inicial	Final		
<b>Avaliando</b>	1,22																
1	1,12	283,08	38,03%	0,00	1,16	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	293,78	37,06%	NÃO	
2	1,01	250,49	22,14%	0,00	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	260,99	21,76%	SIM	
3	1,31	126,35	-38,39%	0,00	1,35	0,00	0,06	0,00	0,24	0,00	0,00	0,00	0,00	130,42	-39,15%	NÃO	
4	1,01	144,89	-29,35%	0,00	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,96	-29,57%	SIM	
5	0,98	261,26	27,40%	0,00	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	281,00	31,10%	NÃO	
6	1,01	176,50	-13,94%	0,00	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183,89	-14,21%	SIM	
7	1,07	166,57	-18,78%	0,00	1,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173,16	-19,21%	SIM	
8	1,09	196,10	-4,38%	0,00	1,19	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213,87	-0,22%	SIM	
9	1,13	290,90	41,85%	0,00	1,16	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	297,82	38,95%	NÃO	
10	1,07	167,77	-18,19%	0,00	1,13	0,00	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	176,52	-17,65%	SIM	
11	1,02	232,70	13,47%	0,00	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238,84	11,43%	SIM	
12	1,07	164,35	-19,86%	0,00	1,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170,86	-20,29%	SIM	
<b>Média</b>		205,08												214,34			
<b>Desvio Padrão</b>		56,15												58,39			
<b>Coefficiente Variação CV</b>		27,380%	Fator Neutro											27,242%	Fator Homog.		
<b>Limite -30%</b>		143,56												150,04	Mínimo	-39,15%	
<b>Limite +30%</b>		266,60												278,65	Máximo	38,95%	
<b>Limite fator &gt;0,5</b>	-																
<b>Limite fator &lt;2,0</b>	-																

S = Elemento rema

## SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Fl	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fator Final	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m2)		Desvio	Valor nos Limites	Valor Unitário Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator		Variação
									Saneado	Saneado			Calculado	Calculado pela Média Saneada e Fator	
<b>Avaliando</b>	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,11	0,00	1,26					148,46	178.152,00	
1	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,05	0,00	1,16							
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05							
3	0,00	0,06	0,00	0,24	0,00	0,05	0,00	1,35							
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	150,96	-19,22%	SIM	177,97	177.971,99	23,79%	
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05							
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	183,89	-1,59%	SIM	177,97	164.624,09	1,62%	
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	1,11	173,16	-7,34%	SIM	168,35	126.263,91	7,92%	
8	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,19	213,87	14,45%	SIM	157,28	133.683,78	-12,62%	
9	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,05	0,00	1,16							
10	0,00	0,00	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00	1,13	176,52	-5,54%	SIM	165,78	181.029,49	5,87%	
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	238,84	27,81%	SIM	177,97	142.377,60	-21,76%	
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	1,11	170,86	-8,57%	SIM	168,35	167.341,77	9,37%	

Média

186,87

Desvio Padrão

29,67

Coeficiente

15,875%

Variação CV

Fator Homog.

Limite -30%

Mínimo -19,22%

Limite +30%

Máximo 27,81%

Limite fator &gt;0,5

Limite fator &lt;2,0

S = Elemento rema

# ANÁLISE ESTATÍSTICA

Valor Médio da Amostra:  $\bar{x} = \sum x / n$   
 Desvio Padrão da Amostra:  $Sx = \sqrt{[(x - \bar{x})^2 / (n - 1)]}$   
 Coeficiente de variação:  $CV = Sx / \bar{x}$   
 $P = 20\%$  (bicaudal)  
 Intervalo de Confiança:  $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n}) < \bar{x} < \bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$

Quantidade final de elementos homogeneizados: n	7
Graus de liberdade: n-1	6
Coefficiente de confiança NBR 14653	80,00%
t (n-1), 0,20	1,4398
(Sx/√n) =	11,21
t x (Sx/√n)	16,14

## Intervalo de confiança

Valor médio = $\bar{x}$	R\$/m2	186,87
Limite inferior = $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	170,73
Limite superior = $\bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m2	203,01
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		17,27%

## Grau de precisão

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	Grau III
--	-------	----------

## Intervalo do campo de arbitrio

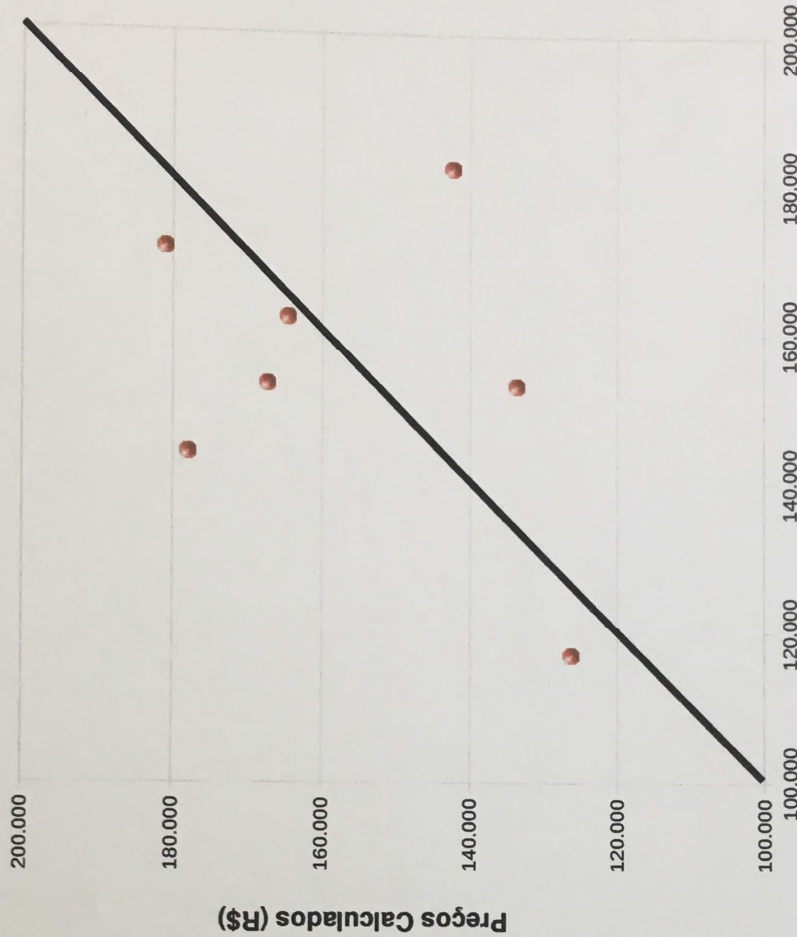
Limite inferior	-15,00%	R\$/m2	158,84
Limite superior	15,00%	R\$/m2	214,90

## Valores do modelo

	Observados	Calculados
Mínimo	R\$ 117.000,00	R\$ 126.263,91
Máximo	R\$ 181.973,89	R\$ 181.029,49

Poder de predição do modelo

Gráfico de Predição do Modelo



Preços Observados (R\$)

### CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Item	Benfeitoria	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova
1		0,00							
<b>Total</b>		<b>0,00</b>							

### CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Item	Benfeitoria	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	Ie/Ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário Construção com FOC	Valor Benfeitoria com FOC
1		R\$ 0,00				0,00%					R\$ 0,00
<b>Total</b>											
											R\$ 0,00

665  
21

Benefitorias

Eng. José Luis da Matta Rivitti

## VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do terreno	
Área (m <sup>2</sup> )	1.200,00
Valor Unitário Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	R\$ 148,46
Valor total terreno (VTn)	R\$ 178.152,00
<b>Rua Gerânios, sn - Lote 17 - Quadra I</b>	
<b>Outeiro das Flores - Itupeva/SP</b>	
Valor do imóvel	
Terreno (VTn)	R\$ 178.152,00
Benfeitorias (B)	R\$ 0,00
Total	R\$ 178.152,00
<b>(cento e setenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais)</b>	
<b>(set/2016)</b>	

**Grau de fundamentação com utilização de tratamento por fatores para estimativa do valor do terreno**

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	7	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	III	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	II	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
	Pontos Mínimos	III	10	6	4	10
	Itens obrigatórios	II	Itens 2 e 4 no Grau III, demais no mínimo no Grau II. Laudo modalidade completa. Identificação completa dos endereços e fontes. Valor final coincidente com estimativa pontual de tendência central.	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
	<b>Grau de fundamentação</b>	II				

**Grau de fundamentação com utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	II	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	II	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
	Depreciação física	II	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos/ projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
3	Pontos Mínimos	II	7	5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com os demais no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	<b>Grau de fundamentação</b>	II				

**Grau de fundamentação com utilização do método evolutivo**

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	II	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	II	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
	Fator de comercialização	II	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
3	Pontos Mínimos	II	8	5	3	6
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1 e 2, com os 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	<b>Grau de fundamentação</b>	II				

667  
e

## TABELA DE COEFICIENTES (base $R_{gN}$ ) e VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			Vida Referencial Ir (anos)	Valor Residual R (%)	Referência		set/2016	
			Mínimo	Médio	Máximo			Mínimo	Médio		
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	R\$ 77,70	R\$ 116,56	R\$ 155,41	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	R\$ 170,95	R\$ 202,03	R\$ 233,11	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	60	20%	R\$ 466,23	R\$ 543,93	R\$ 621,64	
	1.2- Casa	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	60	20%	R\$ 637,18	R\$ 745,97	R\$ 854,75	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	70	20%	R\$ 870,29	R\$ 1.017,93	R\$ 1.165,57	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	70	20%	R\$ 1.181,11	R\$ 1.367,60	R\$ 1.554,10	
	1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	70	20%	R\$ 1.569,64	R\$ 1.794,98	R\$ 2.020,32		
	1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	70	20%	R\$ 2.035,87	R\$ 2.300,06	R\$ 2.564,26		
	1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	60	20%	R\$ 2.579,80	R\$ 3.154,81	R\$ 3.729,83		
	1.2.8- Padrão Luxo	2,890	3,468	4,046	60	20%	R\$ 3.434,55	R\$ 3.742,78	R\$ 4.491,34		
	1.3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	R\$ 777,05	R\$ 1.049,01	R\$ 1.320,98
			1.3.2s- Padrão Simples - Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%	R\$ 1.336,52	R\$ 1.639,57	R\$ 1.942,62
			1.3.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%	R\$ 1.631,80	R\$ 1.903,77	R\$ 2.175,73
		1.3.3- Padrão Médio - Sem elevador	1.3.3- Padrão Médio - Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%	R\$ 1.958,16	R\$ 2.261,21	R\$ 2.564,26
			1.3.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%	R\$ 2.191,28	R\$ 2.494,32	R\$ 2.797,37
1.3.4s- Padrão Superior - Sem elevador			1,992	2,226	2,460	60	20%	R\$ 2.579,80	R\$ 2.882,85	R\$ 3.185,90	
1.3.4c- Padrão Superior - Com elevador		1.3.4c- Padrão Superior - Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%	R\$ 2.812,91	R\$ 3.115,96	R\$ 3.419,01	
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%	R\$ 3.434,55	R\$ 3.970,72	R\$ 4.506,88	
		1.3.6- Padrão Luxo	3,490	4,188	4,886	50	20%	R\$ 4.519,83	R\$ 5.423,80	R\$ 6.327,77	
2- Comercial - Serviço - Industrial		2.1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	R\$ 777,05	R\$ 1.010,16	R\$ 1.243,28
			2.1.2s- Padrão Simples - Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%	R\$ 1.258,82	R\$ 1.561,87	R\$ 1.864,92
			2.1.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%	R\$ 1.554,10	R\$ 1.826,06	R\$ 2.098,03
		2.1.3s- Padrão Médio - Sem elevador	2.1.3s- Padrão Médio - Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%	R\$ 1.880,46	R\$ 2.144,65	R\$ 2.408,85
			2.1.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%	R\$ 2.113,57	R\$ 2.377,77	R\$ 2.641,96
			2.1.4s- Padrão Superior - Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%	R\$ 2.424,39	R\$ 2.649,73	R\$ 2.875,08
	2.1.4c- Padrão Superior - Com elevador	2.1.4c- Padrão Superior - Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%	R\$ 2.657,50	R\$ 2.960,55	R\$ 3.263,60	
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	50	20%	R\$ 3.279,14	R\$ 3.970,72	R\$ 4.662,29	
		2.1.6- Padrão Luxo	3,610	4,332	5,054	50	20%	R\$ 4.675,24	R\$ 5.610,29	R\$ 6.545,34	
	2.2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	60	20%	R\$ 310,82	R\$ 466,23	R\$ 621,64	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	60	20%	R\$ 637,18	R\$ 940,23	R\$ 1.243,28	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	80	20%	R\$ 1.258,82	R\$ 1.717,28	R\$ 2.175,73	
	3- Especial	3.1- Cobertura	2.2.4- Padrão Superior	1,690	2,028	2,366	80	20%	R\$ 0,00	R\$ 2.188,69	R\$ 2.626,42
			3.1.1- Padrão Simples	0,600	0,120	0,180	20	10%	R\$ 777,05	R\$ 155,41	R\$ 233,11
			3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	20	10%	R\$ 248,66	R\$ 318,59	R\$ 388,52
3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	30	10%	R\$ 404,06	R\$ 590,56	R\$ 777,05			

668  
61



**QUADRO DE ESTADOS DA EDIFICAÇÃO**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação	Características
a	a- Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	b- Entre nova e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	c- Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	d- Entre regular e necessitando reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	e- Necessitando de reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	g- Necessitando de reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	h- Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

**OBSOLESCÊNCIA PELA IDADE  
RELATIVA AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação Situação a (nova)
0%	1,000
2%	0,990
4%	0,979
6%	0,968
8%	0,957
10%	0,945
12%	0,933
14%	0,920
16%	0,907
18%	0,894
20%	0,880
22%	0,866
24%	0,851
26%	0,836
28%	0,821
30%	0,805
32%	0,789
34%	0,772
36%	0,755
38%	0,738
40%	0,720
42%	0,702
44%	0,683
46%	0,664
48%	0,645
50%	0,625
52%	0,605
54%	0,584
56%	0,563
58%	0,542
60%	0,520
62%	0,498
64%	0,475
66%	0,452
68%	0,429
70%	0,405
72%	0,381
74%	0,356
76%	0,331
78%	0,306
80%	0,280
82%	0,254
84%	0,227
86%	0,200
88%	0,173
90%	0,145
92%	0,117
94%	0,088
96%	0,059
98%	0,030
100%	0,000

## FATORES DE TERRENOS

Topografia	Depreciação	Fator
Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Região ondulada	5%	1,05
<b>Consistência</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Fator</b>
1-Seco	0%	1,00
2-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
3-Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
4-Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

## FATORES DE FORMA PARA TERRENOS

Grupo	Zona	Frente Referência Fr (m)	Prof. Mínima		Prof. Máxima Pma (m)	Expoente Fator Frente		Expoente Fator Profundidade p	Múltiplas frentes ou esquina Ce	Coeficiente de área Ca	Área referência lote (m <sup>2</sup> )	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Área máxima (m <sup>2</sup> )
			Pmi (m)	Pma (m)		f	f						
I - Uso residencial horizontal	1a Zona Residencial Padrão Popular	5	15	30	-	-	-	-	-	0,20	125	100	400
I - Uso residencial horizontal	2a Zona Residencial Padrão Médio	10	25	40	0,20	0,50	0,50	-	-	0,20	250	200	500
I - Uso residencial horizontal	3a Zona Residencial Padrão Alto	15	30	60	0,15	0,50	0,50	-	-	0,20	600	400	1.000
II - Ocupação vertical (incorporação)	4a Zona Incorporação Padrão Popular	16	-	-	-	-	-	0,91	0,20	0,20	2.000	800	-
II - Ocupação vertical (incorporação)	5a Zona Incorporação Padrão Médio	16	-	-	-	-	-	0,91	0,20	0,20	1.500	800	2.500
II - Ocupação vertical (incorporação)	6a Zona Incorporação Padrão Alto	16	-	-	-	-	-	0,95	0,20	0,20	2.500	1.200	4.000
III - Uso comercial ou de serviços	7a Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	0,50	0,91	0,20	0,20	100	80	300
III - Uso comercial ou de serviços	8a Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	0,50	0,91	0,20	0,20	200	200	500
III - Uso comercial ou de serviços	9a Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	0,50	0,95	0,20	0,20	600	250	1.000
IV - Industriais ou galpões	10a Zona Industrial	-	-	-	-	-	-	-	0,20	0,20	5.000	2.000	20.000
IV - Industriais ou galpões	11a Zona Galpões	-	-	-	-	-	-	-	0,20	0,20	500	250	3.000
-	ND	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

672

Pesquisa de Mercado

Terrenos e Casas nas Imediações

**LAUDO PERICIAL**

Outubro de **ANEXO III**

Elementos amostrais 01 a 14

074

# **Pesquisa de Mercado**

**Terreno e Casas nas imediações**

**Outeiro das Flores, Itupeva/SP**

**Elementos amostrais 01 a 14**

675



Localização  
Quilombo das Palmeiras  
Itapetininga - São Paulo  
Status  
Disponível  
A venda: **RS 954.000,00**



Formulário de Interesse

QUER ALUGAR OU COMPRAR SEU IMÓVEL?  
**11.4591.2004**

LINKS ÚTEIS

- 2º Lt
- 2º Ag
- 2º IP

Características

Área total: 2.098 m²  
Área construída: 279 m²  
Dormitórios: 4  
Banheiros: 3

Adicionais

- 04 Dormitórios
- 03 Banheiros
- Piscina
- Churrasqueira
- Sítio
- Sítio Rural

01 - Cafezal\_508.jpg

670



Clas. de Referência  
- Clásico  
Status: ++  
Localização  
Quilero das Flores  
Itupeva - São Paulo

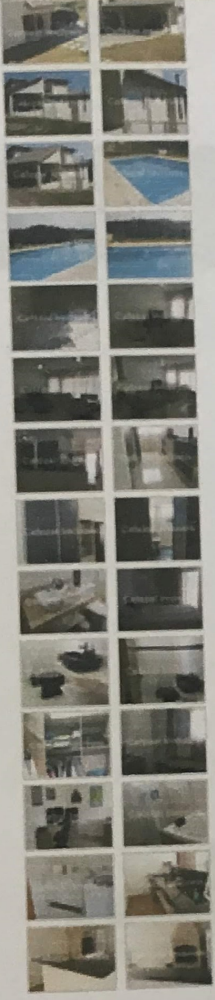
Status  
Clasativo  
A Venda: **R\$ 800.000,00**

Formulário de Interesse

QUER ALUGAR OU COMPRAR SEU IMÓVEL?  
R\$ 4591.2004

LINKS ÚTEIS

- CPFL Luz
- 6 Água
- 2º Via IPTU



Características

Área total: 800 m²  
Cobos: 1  
Banheiros: 3  
Suítes: 3  
Vagas para Auto: 2

Adicionais

- TV a cabo
- Churrasqueira
- Colchões ortopedicos
- Sala
- TV digital
- Couches Americanas
- Louçaria
- TV satel
- Clapnet
- Piscina



617



# Outeiro das Flores

Terreno / Condomínio



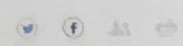
2 / 6



Itupeva - SP

Terreno / Condomínio

Código 276



1774 m² Área Útil

Venda R\$ 190.000,00

03 - EsquinaBrasil\_276.jpg



Creci: 69448  
**Evidence**  
Imóveis

atendimento (011) 4496-1286  
Nextel 7750-3992  
55\*96\*69684

APARTAMENTO ÁREA INDUSTRIAL CASA CHACARA GALPÃO SALÃO COMERCIAL SÍTIO TERRENO

Tipo de Negócio

- VENDA
- Locação(9)
- A Venda(190)

Imóveis

- Galpão
- Chacara**
- Casa
- Salão Comercial
- Sítio
- Apartamento
- Área Industrial
- Terreno

Evidence Imóveis

- Cadastre seu Imóvel
- Encomende seu imóvel
- Contato

Imóveis

Home > Chacara



CHACARA EM CONDOMÍNIO FECHADO

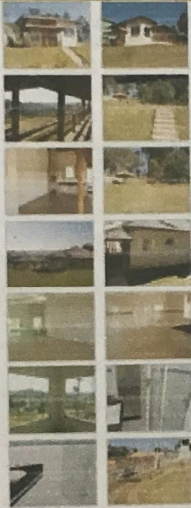
Cód. de Referência: CH105  
+ Chacara

Localização  
OUTEIRO DAS FLORES  
ITUPEVA - São Paulo

Status:  
Disponível

A Venda: **R\$ 640.000,00**

Formulário de Interesse [Clique Aqui](#)



Características

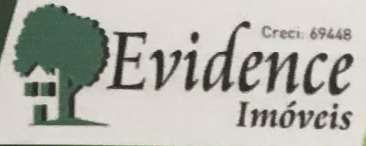
Área total:	1.000 m <sup>2</sup>
Área construída:	250 m <sup>2</sup>
Suítes:	3
Dormitórios:	3
Banheiros:	2
Banheiros:	4
Cozinha (veludada):	2
Condomínio:	R\$ 280,00
IPTU:	R\$ 1.100,00

Adicionais

- Churrasqueira
- Espaço Gourmet
- Lavabo
- Lavanderia

04 - Evidence\_CH105.jpg

679  
e



**Evidence**  
Imóveis

Atendimento: (011) 4496-1286  
Nextel: 7750-3992  
55\*96\*69484

APARTAMENTO ÁREA INDUSTRIAL CASA CHACARA GALPÃO SALÃO COMERCIAL SÍTIO TERRENO

- Tipo de Negócio**
- VENDA
  - Locação(9)
  - A Venda(190)
- Imóveis**
- Galpão
  - Chácara**
  - Casa
  - Salão Comercial
  - Sítio
  - Apartamento
  - Área Industrial
  - Terreno
- Evidence Imóveis**
- Cadastre seu Imóvel
  - Encomende seu Imóvel
  - Contato
- Imóveis**

Home > Chácara



**CHACARA EM CONDOMÍNIO FECHADO**  
 Cód. de Referência: CH115  
 + Chácara

**Localização**  
 OUTEIRO DAS FLORES  
 ITUPEVA - São Paulo

Status  
 Cancelado

**A Venda: R\$ 500.000,00**

Formulário de Interesse [Clique Aqui](#)



**Características**

Área total:	898 m²
Área construída:	150 m²
Suítes:	1
Dormitórios:	3
Salas:	1
Banheiros:	3
Vagas (Veículos):	2
Condomínio:	R\$ 210,00
IPTU:	R\$ 700,00

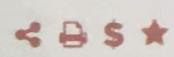
**Adicionais**

- Banheiro Social
- Lavanderia
- Churrasqueira
- Piscina
- Espaço Gourmet

680

< Voltar • Home > Imóveis > Ficha do Imóvel

### Terreno residencial à venda, Condomínio Outeiro das Flores, Itupeva. TE0849



Venda  
**R\$ 180.000**



Tenho interesse neste imóvel

Nome \*

Telefone

E-mail \*

Olá! Tenho interesse neste imóvel: Terreno no bairro Condomínio Outeiro das Flores.

I'm not a robot

**Enviar mensagem**

ou Faça uma proposta

#### Descrição do imóvel

Lote em aclave com muros de arrimo na frente e laterais, água e luz ligados. Projeto aprovado na Prefeitura e Condomínio.

Venda  
**R\$ 180.000**

**\$ Simule seu financiamento**




06 - Gallo\_TE0849.jpg

681









## DETALHES DO IMÓVEL

### Outeiro das Flores / Itupeva - SP

Código: 15

Terreno / Condomínio      Área útil: 750 m²  
 0 Dormitório(s)     0 Suite(s)     0 Banheiro(s)     0 vaga(s)  
Venda R\$ 130.000,00      Locação R\$ 0,00      Condomínio R\$ 0,00      IPTU R\$ 0,00

Com vista para serra do japi, topografia em declive.

AVALIE ★★★★★       Tweet  Like  484

### Galeria

Fotos (4)



07 - JCiesla\_15.jpg

682



[Imprimir](#)

## TERRENO EM ITUPEVA - OUTEIRO DAS FLORES

- [Descrição](#)
- [Mais Detalhes](#)
- [Contato](#)



Venda  
**R\$ 170.000,00**

[★ Adicionar aos favoritos](#)  
Referência: **TE00147**

Compartilhar em:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

 Use o Messenger quando o WhatsApp estiver fora do ar.

[Indicar para um Amigo](#)


### Descrição


TERRENO para Venda  
OUTEIRO DAS FLORES, Itupeva  
850,00 total


### Mais Detalhes

850m² total

### Contato

 \*Nome

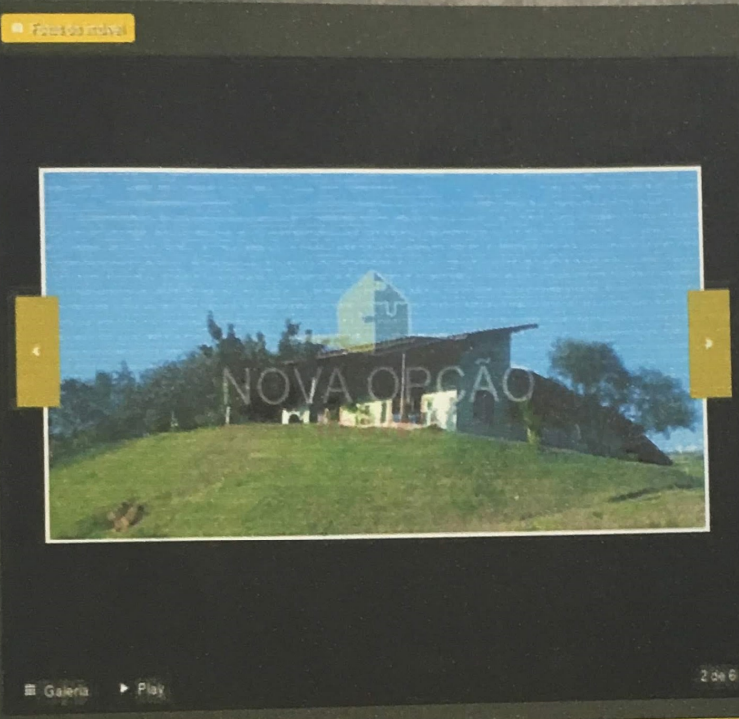
 \*E-Mail

 Telefone

Mensagem

683

VT 1242  
**R\$ 650.000,00**  
Outeiro das Flores-Cond. Fechado | 3 dormitórios | 2 banheiros | 3 garagens



**Rodrigo Fernandes**

Telefones: (Vivovats) (11) 9.7360-4022 (Tm) (11) 9.5429-4521  
E-mail: rodrigo@novaopcaoimoveis.com.br

www.novaopcaoimoveis.com.br

Selecione mais informações sobre este imóvel

Nome: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Telefone: \_\_\_\_\_

Mensagem:

Bom dia, gostaria de obter mais informações sobre o código #1242 - Chácara - bairro Outeiro das Flores-Cond. Fechado em Itupeva no valor de R\$ 650.000,00

Aguardo contato, obrigado.

Logar com o Facebook

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Enviar

Ficha do imóvel			
Código	1242	Tipo	Chácara
Bairro	Outeiro das Flores-Cond. Fechado	Cidade	Itupeva
Transação	Venda	Finalidade	Residencial
Dormitórios	3	Suítes	2
Banheiros	2	Vagas Cobertas	3
Área construída	190m²	Área privativa	1012m²/m²
Metragem	1012m²	Valor de venda	R\$ 650.000,00

Descrição e características

**Casa em condomínio fechado. OPORTUNIDADE!**

Excelente casa no Outeiro das Flores, possui duas varandas, sala para dois ambientes, lavabo, três amplos dormitórios, sendo 02 suíte, banheiro social, copa-cozinha, despensa e foi construída para permitir um segundo pavimento. A casa está documentada e averbada.  
**ADEITA FINANCIAMENTO.**

Imóveis semelhantes

**Chacara**  
R\$ 650.000,00  
Bairro de mine (m) 3 km 1

**Chacara oportunidade**  
R\$ 650.000,00  
Guaiburu (m) 4 km 0

09 - NovaOpcao\_1242.jpg

684

VENHA  
**R\$ 190.000,00**  
Outeiro das Flores-Cond. Fechado



Foto do imóvel



Galeria ▶ Play 1 de 3

Ficha do imóvel

Código	1723	Tipo	Terreno em condomínio
Bairro	Outeiro das Flores-Cond. Fechado	Cidade	Iguapeva
Transação	Venda	Finalidade	Residencial
Área total	1092m²	Valor de venda	R\$ 190.000,00
Aceita financiamento			

Descrição e características

Lote Outeiro das Flores

Lindo lote com ótima localização já feita.

Condições a vista R\$190.000,00

Dívida seria R\$ 80.000,00 e assume o restante, pois o saldo devedor está em R\$ 110.000,00.

Foram pagas em média 40 parcelas de R\$ 1.100,00. Posição 10/02/15



**ALMEIDA**

Telefone: (11)4591-1002  
(11)9.4142-0880

E-mail: almeida@novaopcaoimoveis.com.br

ME LIGUE E TIRE SUAS DÚVIDAS

Solite mais informações sobre este imóvel

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem

Boa tarde, gostaria de obter mais informações sobre o código #1723 - Terreno em condomínio - bairro Outeiro das Flores-Cond. Fechado em Iguapeva no valor de R\$ 190.000,00

Aguardo contato, obrigado.

*Padre*

Digite o texto acima

Imóveis semelhantes

Terreno em condomínio fechado

**R\$ 190.000,00**  
Outeiro das Flores

Terreno cond. fechado

**R\$ 190.000,00**  
Iguapeva

10 - NovaOpcao\_1723.jpg



635

R\$ 800.000,00  
Outeiro das Flores-Cond. Fechado | 3 dormitórios | 2 banheiros | 3 garagens

Foto do imóvel



Galeria Play 1 de 26

Detalhes do imóvel

Código	1897	Tipo	Casa em condomínio
Bairro	Outeiro das Flores-Cond. Fechado	Cidade	Itupeva
Transação	Venda	Finalidade	Residência
Dormitórios	3	Suítes	2
Banheiros	2	Vagas Cobertas	3
Área construída	245,30m²	Área total	800m²
Valor de venda	R\$ 800.000,00	Valor do condomínio	R\$ 350,00
Idade do imóvel	9 anos (2007)	Estuda permitida	Sim
Aberto financiamento			

Descrição das características

Casa em Condomínio

Terreno 800 m²  
Construção 245,30

Linda casa em condomínio fechado com sala de estar, cozinha americana, lavanderia, ar condicionado aquecedor solar, piscina, churrasqueira e muito mais.



Rodrigo Fernandes

Telefones:  
(Vivo/Whats) (11)9.7360-4022  
(Tm) (11)9.5429-4521  
E-mail: rodrigo@novaopcaoimoveis.com.br

www.novaopcaoimoveis.com.br

Solicite mais informações sobre este imóvel

Nome:

E-mail:

Telefone:

Mensagem:  
Bom dia, gostaria de obter mais informações sobre o código #1897 - Casa em condomínio - bairro Outeiro das Flores-Cond. Fechado em Itupeva no valor de R\$ 800.000,00

Aguardando contato, obrigado.

guamar

Digite o seu e-mail:

Imóveis semelhantes

- Linda casa em condomínio R\$ 800.000,00
- Casa em cond. aluga ou vende R\$ 800.000,00
- Casa em cond. fechado R\$ 800.000,00

086



**PEREIRA**  
IMOBILIÁRIA

Compra - Venda - Administração  
Avaliação - Assessoria Jurídica

Fone: 11 4496-5706  
Celular: 11 9.9844-1021

R. Com. Xisto Araripe Paraíso, 330 - Jd. S. Vicente - Itupeva - SP

Home > Venda > Terrenos em Condomínio Fechado > Ref. 5130

« Voltar



Referência:	5130
Finalidade:	Venda
Tipo:	Terreno em Condomínio Fechado
Valor:	R\$ 170.000,00
Bairro:	<u>Outeiro das Flores</u>
Cidade:	Itupeva - SP
Área Total:	994 m <sup>2</sup>

[Tweet](#)
[G+1](#)
[0](#)
[Like](#)
[0](#)

Clique nas imagens abaixo para ampliar



12 - Pereira\_5130.jpg

687

**PEREIRA IMOBILIÁRIA**

Compra - Venda - Administração  
Avaliação - Assessoria Jurídica

Fone: 11 4496-5706  
Celular: 11 9.9844-1021

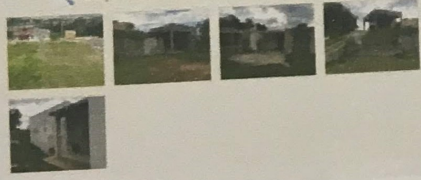
R. Com. Xisto Araripe Paraíso, 330 - Jd. S. Vicente - Itupeva - SP

Home Imóveis Venda Locação Cadastre seu imóvel Financiamento Localização Fale Conosco

Home > Venda > Casas em Condomínio Fechado > Ref. 5260 « Voltar



Clique nas imagens abaixo para ampliar



Referência:	5260
Finalidade:	Venda
Tipo:	Casa em Condomínio Fechado
Valor:	R\$ 430.000,00
Bairro:	<a href="#">Outeiro das Flores</a>
Cidade:	Itupeva - SP
Área Construída:	200 m²
Área Total:	1200 m²
Dormitórios:	3
Sendo Suítes:	1
Banheiros:	1
Descrição:	Casa com edícula terminada, e estrutura da casa principal, em fase de acabamento. Tem projeto aprovado da construção na prefeitura.

[Tweet](#) [G+](#) [D](#) [Like](#) [0](#)

13 - Pereira\_5260.jpg

688  
✓

JOSE LUIS DA SILVA RAVITT  
CORRETOR

www.pereira imobiliaria.net.br/detalhes\_imovel.php?id\_imovel=5

Compra - Venda - Administração  
Avaliação - Assessoria Jurídica

Fone: 11 4496-5706  
Celular: 11 9.9844-1021

R. Com. Xisto Araripe Paraiso, 330 - Jd. S. Vicente - Itupeva - SP

Home Imóveis Venda Locação Cadastre seu imóvel Financiamento Localização Fale conosco

Home > Venda > Terrenos em Condomínio Fechado > Ref. 5310



Imóvel sem imagem disponível.

Referência:	5310
Finalidade:	Venda
Tipo:	Terreno em Condomínio Fechado
Valor:	R\$ 150.000,00
Bairro:	<a href="#">Outeiro das Flores</a>
Cidade:	Itupeva - SP
Área Total:	750 m²

Tweet G+ 0 Like 0

Obs.: Os valores, preços e informações constantes neste anúncio, poderão ser alteradas sem prévio aviso. Todas as informações deverão ser confirmadas junto à imobiliária.

« Voltar | Topo ^

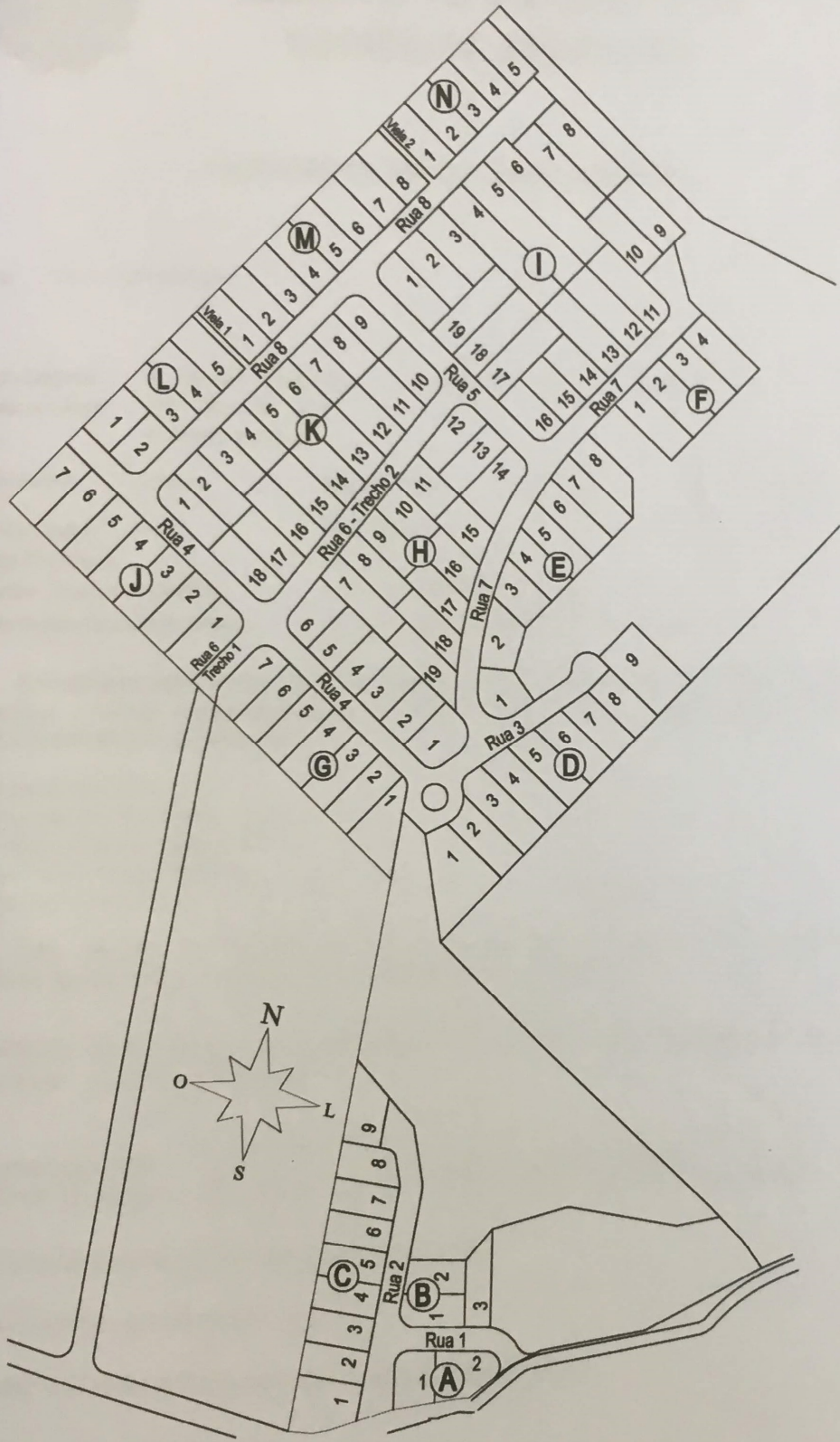
14 - Pereira\_5310.jpg

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI  
ENGENHEIRO CIVIL

---

089

**LAUDO PERICIAL**  
**ANEXO IV**





# MUNICÍPIO DE ITUPEVA

## ESTADO DE SÃO PAULO

691  
2

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Certidão: 2016/ 0000008548

Inscrição Cadastral: 01.28.009.0234.001      Loteamento: 83      Quadra: I      Lote: 17  
Endereço do Imóvel: RUA GERANIO, S/N  
Bairro: OUTEIRO FLORES  
Área do Terreno: 1.200,00      Área Parte Ideal: 0,00      Área da Construção: 0,00  
Nome Requerente: JOSE RIVITTI  
CPF/Cnpj Requerente: 086.023.538-63  
Proprietário Constante no Cadastro: T.E.C.H ENGENHARIA LTDA  
Compromissário Constante no Cadastro: VALMIR FERREIRA BARBOSA E S/M

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal certificar que dos assentamentos existentes nesta seção que o imóvel supra citado possui o valor venal do imóvel atribuída para efeitos fiscais no exercício corrente a importância de:

Valor Venal do Terreno (V.V.T.) =>	70.461,60
Valor Venal da Parte Ideal Terreno (V.V.P.I.T.) =>	0,00
Valor Venal da Parte Ideal Construção (V.V.P.I.C.) =>	0,00
Valor Venal da Construção (V.V.C.) =>	0,00
Valor Venal do Imóvel (V.V.I.) =>	70.461,60

Esta certidão, foi expedida no âmbito dessa Municipalidade, Diretoria da Fazenda, e refere-se exclusivamente à inscrição cadastral retro mencionada.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, nos endereços: <http://www.itupeva.sp.gov.br>

Data/Hora Emissão: 05/10/2016 10:17:37 (data e hora de Brasília).  
Chave de Validação: [H00ARIFWWMI] [E8B1+NHE8BO] [64LVL/MKI9E] [4QAQ/IAN3E=]

Esta certidão é válida por 30 dias após sua emissão.

Certidão emitida gratuitamente via web.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.

## Prefeitura Municipal de Itupeva - SP - Serviços do IPTU/TS

• **Certidão não expedida - solicitar na prefeitura. Parcelas do IPTU/TSU em atraso**

Digite os Dados Abaixo para Emissão da Certidão Negativa de Débitos do Cadastro Imobiliário:

Número da Inscrição Imobiliária:  Sem Pontos ou Traços

Nome do Requerente:

Natureza do Requerente:  Pessoa Física  Pessoa Jurídica

CPF ou CNPJ do Requerente:  Sem Pontos ou Traços

Desenvolvido por Siappa Processamento de Dados  
10:20:24 05/10/16



MERITÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ

4738103  
PROCESSO nº 0039830-17.2003.8.26.0309  
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ESPÉCIES DE CONTRATOS  
REQUERENTE: VALMIR FERREIRA FORNI  
REQUERIDOS: T.E.C.H. ENGENHARIA LTDA.

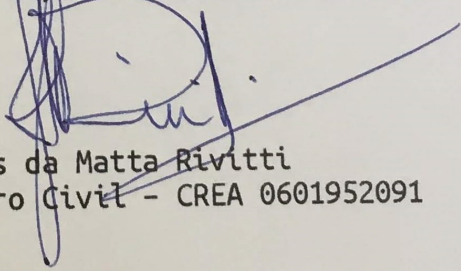
JOSÉ LUIS DA MATTA RIVITTI, perito judicial nomeado nos autos, em atendimento a despacho proferido pelo MM. Juízo, vem respeitosamente apresentar a atualização do valor da avaliação.

A atualização do valor de avaliação, de acordo com a tabela do Tribunal de Justiça, resulta em:

Data	Fator TJ	Atualização	Valor
set/2016	65,885287		R\$ 178.152,00
dez/2018	69,779110	1,059100	R\$ 188.680,78
Valor atualizado			
			R\$ 188.680,78
(cento e oitenta e oito mil, seiscentos e oitenta reais e setenta e oito centavos)			
dez/2018			

Termos em que

Pede Deferimento  
S.J. Campos, 17 de dezembro de 2018.

  
José Luis da Matta Rivitti  
Engenheiro Civil - CREA 0601952091