

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

1664
0

A EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES -
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Carlos Eduardo Barros de Matos, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA nº
5082291809, perito judicial, honrado com a nomeação nos autos de Execução de
Alimentos - Oferta, sendo o exequente Laura Viana de Almeida e outro e
executado Mário Antônio Fernandes de Almeida em curso por esse juízo, tendo
completado o seu trabalho, vem respeitosamente, requerer se digne ao Exmo. Dr. Juiz
de Direito mandar juntá-los aos autos.

3
15

DOCUMENTO Nº 0122543-60.2009.8.26.0011 e o código 08.00000031809

1665
D

1. Sinopse

Objetivo: Determinar valor de mercado de terreno sem benfeitorias;

Localização: Av. das Corujas, 110, Sumarezinho, São Paulo/SP;

Vistoria: 03/09/2018.

Valores: Valor de mercado R\$1.292.000,00 (Um Milhão Duzentos e Noventa e Dois Mil Reais).

Valor com liquidação forçada R\$975.000,00 (Novecentos e Setenta e Cinco Mil Reais).

2. Objetivo

O presente laudo tem como objetivo instruir o processo nº 0122543-60.2009.8.26.0011 que tramita junto à 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES | FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Avenida das Corujas, nº 110, Bairro Sumarezinho, São Paulo/SP, somente na parte relativa ao terreno.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14653:2004 – Avaliação de Bens, cujo enquadramento nos graus de fundamentação e de precisão serão descritos no decorrer do laudo, tendo sido observados, quando cabíveis, a publicação, estudo e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo (IBAPE).

5
15

2009.8.26.0011 e o código 081000000011

3. **Vistoria**

Esteve o perito aos 03 dias do mês de Setembro do ano de 2018 em diligência na Avenida das Corujas, nº110, Bairro Sumarezinho, São Paulo/SP, as 15h00min em companhia dos assistentes técnicos mencionados nos autos (fls., Sra. Márcia Amorim Adujabra e o Sr. Oscar de Melo Innecco.

Para fins da análise foram considerados os seguintes documentos:

- Matrícula nº 33.402 do 10º CRI de São Paulo;
- Matrícula nº 33.401 do 10º CRI de São Paulo;
- Certidão de dados cadastrais (cadastro nº 081.347.0035-7);
- Certidão de valor venal;
- Relatório de extrato de débitos;
- Relatório de certidão negativa;
- Planta do loteamento/croqui de localização do imóvel (referência geosampa);
- Documento portaria conjunta ano 2015 nº 2 (SEL/SVMA).

3.1 **Caracterização da região**

O bairro Sumarezinho, aonde se encontra o objeto de avaliação, está localizado na Zona Oeste do estado de São Paulo, pertencente ao distrito de Pinheiros. Trata-se de uma região nobre da cidade com alta densidade demográfica, possuindo infraestrutura bastante completa contanto com diversos meios de transportes públicos

166
D

passa para o metro Vila Madalena – 800 metros), escolas (Vera Cruz – 1 quilômetro, Colégio Santa Clara – 800 metros), diversas opções de lazer (praças, cultura, comércio, bares, museus, restaurantes, etc.) e fácil acesso para uma das principais rotas de tráfego urbano da cidade.

A região tem características de uso misto (residencial / comercial), possui equipamentos comunitários como segurança e saúde.

3.2 Características do imóvel avaliando

O imóvel avaliando é composto por dois terrenos sem benfeitorias, com entrada pela Avenida das Corujas, nº110. Ao lado esquerdo do avaliando, de quem da via olha, encontra-se um imóvel com identificação numérica 132 e ao lado direito do avaliando, de quem da via olha, está o imóvel com identificação numérica 92.

Com referência a matrícula nº 33.402 (pág.01) do 10º CRI de São Paulo, trata-se de um "terreno medindo 13m de frente, igual largura nos fundos, por 22,74m da frente aos fundos no lado direito e 21,76m do lado esquerdo com área de 289m²; confrontando do lado direito com o lote 8, no lado esquerdo com o lote 6 e nos fundos com o lote 31.B."

Com referência a matrícula nº 33.401 (pág.01) do 10º CRI de São Paulo, trata-se do "lote 8 da quadra B (...), medindo 13m de frente, igual largura nos fundos, por 23,72m da frente aos fundos no lado direito, visto do imóvel; 22,74m do lado esquerdo, com área de 301m²."

No dia da vistoria o imóvel estava cercado com muro de fechamento em alvenaria, possui via de acesso com pavimentação do tipo paralelepípedo, guias e sarjetas, calçamento com pavimento do tipo paralelepípedo, possui infraestrutura urbana, com rede de abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública e coleta de lixo.

Imóvel avaliando considerado plano, sem utilização atual (sem benfeitorias), aparentemente sem alteração do relevo natural, em seu interior possuem algumas árvores frutíferas (não afetam o valor da avaliação), há resquícios de fundação (pontas de aço sobressaem do terreno), fornecendo a ideia de que houve uma edificação, no dia da vistoria em relato do assistente técnico Sr. Oscar de Melo Ineco: [...] - houve uma construção [...] – palavras do Sr. Oscar. Desta forma, corrobora a informação contida na matrícula nº 33.402 pag. 01 na descrição do imóvel "Um prédio (...)". Não houve documentação que comprovasse a demolição de uma possível edificação, para efeito de cálculo será considerado um fator para desvalorizar essa fundação existente, sendo que para uma futura negociação, haverá a necessidade de retirada deste item. Outro fator desvalorizante é a presença de um córrego localizado no canteiro central à Avenida das Corujas, conforme mencionado pelos assistentes, não há histórico recente de enchente e/ou transbordamento do córrego, porém, como nenhuma outra amostra para efeito comparativo, tem em sua testada, um córrego, foi considerado um fator para desvalorização (consistência de terreno) do imóvel avaliando.

3.2.1 Uso e ocupação do solo

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

Conforme a ABNT NBR 14653:2004 é necessário "confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre tendências de modificação a curtas e médio prazo".

Este trabalho se baseia nas informações obtidas pelo site GEOSAMPA, que é um "portal que segue as diretrizes do plano diretor estratégico, reunindo mais de 150 tipos de dados georreferenciados sobre a cidade de São Paulo, consulta de zoneamento, rede de transporte público, densidade demográfica e vulnerabilidade social" (Fonte: Site GEOSAMPA).



Figura 3.1 - Zoneamento Pinheiros (Fonte: GEOSAMPA).

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

A Figura 3.1 demonstra que a região está delimitada pela cor amarela, fazendo referência a ZPR (Zonas Predominantemente Residenciais), "são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidade construtiva e demográfica baixa". (LEI nº 16.402 de 22 de Março de 2016, Cap.III, Art.16).

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZPR
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NA= Não se Aplica

Para verificar as notas (i), acesse: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO_3_FINAL.pdf

Tabela 3.1 - Tabela resumo de parâmetros de ocupação (Fonte:GEOSAMPA).

1623
8

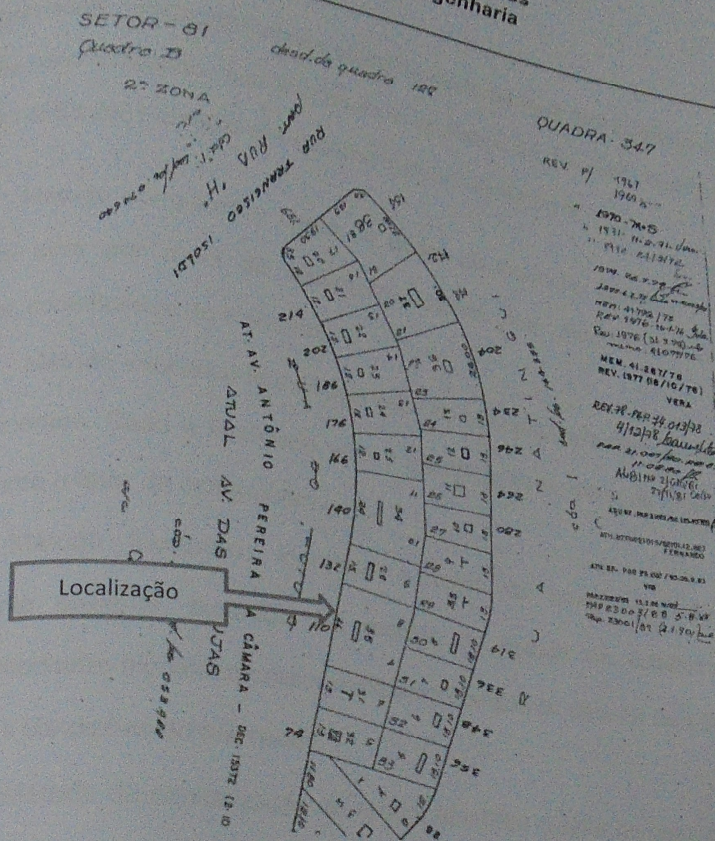


Figura 3.2 - Croqui de implantação (Fonte:GEOSAMPA).

Para efeitos de cálculo, com relação ao recuo mínimo, não foi considerada a portaria conjunta SEL/SVMA nº 02 do ano de 2015, pois se tratam das áreas destinadas a Preservação Permanente (APP). Fica evidente que o imóvel avaliando está inserido na Zona Predominantemente Residencial (conforme Figura 3.1).

3.6 Metodologias aplicadas ao avaliando

Carlos Eduardo Barros de Melo
Perito Judicial em Engenharia

A ABNT NBR 14653:2001 afirma que a metodologia deve "ser compatível com a natureza do bem avaliado, sua finalidade e os dados de mercado disponíveis". A ABNT NBR 14653:2001 menciona 4 (quatro) métodos avaliatórios:

- Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras;
- Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização;
- Método involutivo: Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado;
- Método da capitalização de renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis;

Conforme a norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) o método comparativo direto de dados de mercado é "preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao do avaliado".

1674
Y

Considerando que este trabalho, através de um vasto planejamento de pesquisa, constatou que há amostras semelhantes ao avaliando, não há dúvidas quanto à metodologia aplicada, sendo assim, é baseado no método comparativo direto de dados de mercado.

3.7 Diagnósticos do mercado

De acordo com pesquisa realizada pelo Secovi (Sindicato da Habitação de São Paulo), o mercado imobiliário de São Paulo teve um crescimento apontado em Julho desse ano, quando comparado com o mesmo período de 2017, apresentando um resultado positivo acumulativo de 24,6%. Há perspectivas de melhoras no mercado imobiliário, porém a um prazo médio.

Natural que o Brasil vive um momento de incertezas, com a economia em recessão, o que interfere diretamente no setor imobiliário, sendo assim, e para uma venda segura (velocidade de venda) de um imóvel, será considerado um prazo de 12 meses (considerado alto).

Transformando esse prazo de 12 meses em um coeficiente de liquidez de venda, e apresentando um estudo de valor presente, que permite comparar valores futuros (nesse caso considerando até 12 meses para venda) com um valor atual, tem-se a seguinte fórmula:

$$P = \frac{F}{(1+i)^n} + M \cdot \left[\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^{n+1} - (1+i)^n} \right]$$

Onde:

F = valor futuro (igual a 1);

M = mensalidade (ou pagamento periódico);

n = número de períodos;

i = taxa de juros (em percentual)

Como não há mensalidade/pagamento periódico, resta à primeira parte da fórmula. Considerando uma taxa média de juros composta por linhas de crédito no período de 08/2017 a 08/2018 (período disponível no banco central) tem-se 2,377%

$$P = \frac{1}{(1 + 2,377\%)^{12}} = 0,7543$$

4. Procedimentos metodológicos

4.1 Pesquisas de dados

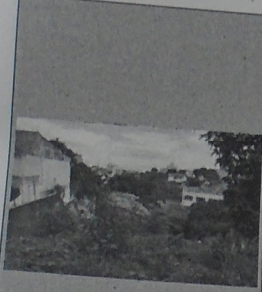


A pesquisa de dados tem como finalidade a base do método comparativo de dados, uma vez que as amostras coletadas explicam o comportamento do mercado. Houve uma preocupação em delimitar uma região próxima ao avaliando, levando em consideração aspectos físicos dos terrenos amostrais, zonas em que estão inseridos e condições econômico-mercadológicas equivalentes ao do avaliando.

A NBR do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) ressalta que as amostras sejam buscadas em diversas fontes, sempre identificadas em logradouro, nome e contato do responsável pelo anúncio.

1686
0

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

Para este trabalho foram utilizados anúncios de imobiliárias e como medida cautelar quanto à veracidade das informações, foram comprovadas em ligação e validadas via sistema GEOSAMPA. Todas as informações e características pertinentes às amostras estão descritas abaixo:

Elementos Amostrais:										
	Elemento Amostral : n° 01		Data : 03/09/2018		Cidade: São Paulo					
	Endereço: Rua Orós - n° S/N - QD320/LT18									
	Fonte / Telefone: Fernando (corretor Best Imóveis) (11) 3672-6547									
	Padrão construtivo: vazio					Bairro: Sumarezinho				
	Formato: Irregular			Área de Terreno: 553 m²			Zona: ZM			
	Área equivalente: 0 m²			Coef.ajuste padrão: 0			Testada: 12 metros			
	Custo Unitário: R\$ 1867,25			Idade aparente: 0 ano			Construção: 0			
	Est.Cons: novo									
	,, Terreno em Declive considerado 5% Topografia, 900 metros de Distância do avaliando Distância do avaliando, Status: Ofertado									
	Preço: R\$ 1.660.000,00		(R\$/m²)->			Área constr.: 0,00		Área terreno: 3.901,81		
Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,9		Topog.: 0,95		Fundação: 0,95				
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 2.253,26				
	Elemento Amostral : n° 02		Data : 03/09/2018		Cidade: São Paulo					
	Endereço: Rua Djalma Coelho - n° 187 - QD068/LT61									
	Fonte / Telefone: Edi (corretor ABG Administração) (11) 2899-3000									
	Padrão construtivo: vazio					Bairro: Sumarezinho				
	Formato: Regular			Área de Terreno: 800 m²			Zona: ZEIS-1			
	Área equivalente: 0 m²			Coef.ajuste padrão: 0			Testada: 15 metros			
	Custo Unitário: R\$ 1867,25			Idade aparente: 0 ano			Construção: 0			
	Est.Cons: novo									
	,, Terreno em Aclive considerado 5% Topografia, 300 metros de Distância do avaliando Distância do avaliando, Status: Vendido.									
	Preço: R\$ 2.400.000,00		(R\$/m²)->			Área constr.: 0,00		Área terreno: 3.000,00		
Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,9		Topog.: 0,95		Fundação: 0,95				
B.D.I.: 1		Oferta: 1		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 2.400,00				
	Elemento Amostral : n° 03		Data : 03/09/2018		Cidade: São Paulo					
	Endereço: Rua Borges de Barros - n° 319 - QD361/LT222									

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

1677
0

Fonte / Telefone: Hebert (corretor Paulo Leardi) (11) 2372-9551		Bairro: Sumarezinho
Padrão construtivo: vazio		Zona: ZM
Formato: Irregular	Área de Terreno: 360 m ²	Testada: 21,8 metros
Área equivalente: 0 m ²	Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0
Custo Unitário: R\$ 1867,25	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo
,, Terreno plano Topografia, 550 metros de Distância do avaliando Distância do avaliando, Status: Ofertado		
Preço: R\$ 900.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.: 0,00
Fatores	Localiz.: 1	Área terreno: 2.500,00
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Topog.: 1
		Fundação: 0,95
		Comercialização: 1
		R\$ Homog.: 1.912,50

Elemento Amostral : nº 04		Data : 03/09/2018	Cidade: São Paulo
Endereço: Rua Raul Adalberto de Campos - nº S/N - QD281/LT6			
Fonte / Telefone: Flávia (corretora da Paulo Leardi) (11) 2532-1542		Bairro: Alto de Pinheiros	
Padrão construtivo: vazio		Zona: ZER1	
Formato: Regular	Área de Terreno: 475 m ²	Testada: 12 metros	
Área equivalente: 0 m ²	Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$ 1867,25	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo	
,, Terreno plano Topografia, 700 metros de Distância do avaliando Distância do avaliando, Status: Ofertado			
Preço: R\$ 1.500.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.: 0,00	Área terreno: 3.157,89
Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,9	Topog.: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1	Fundação: 0,95
			R\$ Homog.: 2.512,53

Elemento Amostral : nº 05		Data : 03/09/2018	Cidade: São Paulo
Endereço: Rua João Batista Cardoso - nº S/N - QD297/LT5			
Fonte / Telefone: Milena (corretora da Local Imóveis) (11) 3094-0555		Bairro: Alto de Pinheiros	
Padrão construtivo: vazio		Zona: ZER1	
Formato: Irregular	Área de Terreno: 781 m ²	Testada: 15 metros	
Área equivalente: 0 m ²	Coef.ajuste padrão: 0	Construção: 0	
Custo Unitário: R\$	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo	
,, Terreno plano Topografia, 1,4 Kilômetros de Distância do avaliando Distância do avaliando, Status: Ofertado			
Preço: R\$ 2.500.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.: 0,00	Área terreno: 3.201,02
Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,9	Topog.: 1
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1	Fundação: 0,95
			R\$ Homog.: 2.448,78

Elemento Amostral : nº 06		Data : 03/09/2018	Cidade: São Paulo
---------------------------	--	-------------------	-------------------

1628
0

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

Endereço: Rua Ourania - nº S/N - QD154/LT22		Bairro: Alto de Pinheiros
Fonte / Telefone: Milena (corretora da Local Imóveis) (11) 3094-0555		Zona: ZER1
Padrão construtivo: vazio		Testada: 14 metros
Formato: Regular		Construção: 0
Área equivalente: 0 m ²	Área de Terreno: 698 m ²	Est.Cons: novo
Custo Unitário: R\$ 1867,25	Coef.ajuste padrão: 0	
	Idade aparente: 0 ano	
Terreno plano Topografia, 800 metros de Distância do avaliando Distância do avaliando, Status: Ofertado		
Preço: R\$ 2.150.000,00	(R\$/m ²)>	Área constr.: 0,00
Fatores	Localiz.: 1	Área terreno: 3.080,23
B.D.I.: 1	Área: 0,9	Topog.: 1
	Oferta: 0,9	Fundação: 0,95
		Comercialização: 1
		R\$ Homog.: 2.385,21

4.2 Tratamento dos dados

Naturalmente os terrenos das amostras não são absolutamente idênticos na forma, topografia, zoneamento, etc. Assim há a necessidade de aplicar fatores para que haja equilíbrio entre o avaliando e amostras.

4.3 Utilização de fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com características as mais próximas possíveis do avaliando, mas como mencionado no item 4.2 deste trabalho, as amostras não são idênticas ao imóvel avaliando. Os fatores são calculados e justificados, com inclusão da validação temporal. Inicialmente têm-se os valores amostrais brutos, com aplicação destes fatores "há uma homogeneização dos valores, assim traduzindo que todos os imóveis amostrais se transforma no avaliando". (Abunahman, 1998, pág. 30).

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo, e esse conjunto de fatores será considerado ideal (homogeneizante), "quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificarem que os novos valores apresentem menor coeficiente de variação do que o conjunto original" (Norma IBAPE/SP).

Conforme a ABNT NBR 14653:2004 as variáveis (fatores) independentes se referem às características físicas (área, frente, profundidade), de localização (como bairro, logradouro, etc.) e econômicas (como oferta ou transação, condição do negócio, etc).

A ABNT NBR 14653:2004 destaca que os valores obtidos após a homogeneização dos valores deva estar contida em um intervalo de 0,50 a 1,50.

Neste trabalho serão considerados os fatores de oferta, área, testada, topografia, área de terreno e consistência do solo.

4.3.1 Fator oferta

Fator oferta, também conhecido por fator elasticidade/especulação. Tem a função de descontar as especulações imobiliárias. A norma do IBAPE/SP definiu um fator consagrado de 10% sobre o preço original pedido. Portanto para todas as amostras serão descontado 10% do valor original pedido, exceto a amostra 2 que segundo informações do corretor está vendida, portanto não há fator oferta.

4.3.2 Fator testada

Fator testada é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$Cf = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} < F_p < 2F_r$$

Sendo:

F_r = Frente de Referência (Tabela IBAPE);

F_p = Frente efetiva;

f = expoente fator frente;

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência pela frente, bem como os ajustes de áreas, são estabelecidos para cada zona recomendada pelo IBAPE/SP e estão resumidos na tabela 4.1.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade							Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C ₁	C ₂						
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.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	80	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	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	16 Mínimo							1500	800 - 2.500 (1')		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo							2500	1.200 - 4.000 (1')		

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade							Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C ₁	C ₂						
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		
	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	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.	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	80	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		

1002
J

Tabela 4.1 – Resumo dos fatores (Fonte: Norma IBAPE/SP).

4.3.3 Fator topografia

“Para a utilização do fator topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia, em elevação ou depressão, em acive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante”. (Norma IBAPE/SP)

Dessa maneira, a tabela 4.2 exemplifica os critérios adotados.

Topografia		
Situação Paradigma: Terreno Plano	Depreciação	Fator*
Declive até 5%	-	1,00
Declive de 5% até 10%	5%	1,05
Declive de 10% até 20%	10%	1,11
Declive acima de 20%	20%	1,25
Em acive até 10%	30%	1,43
Em acive até 20%	5%	1,05
Em acive acima de 20%	10%	1,11
Abaixo do nível da rua até 1,00m	15%	1,18
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	-	1,00
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	10%	1,11
Acima do nível da rua até 2,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	-	1,00
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6	10%	1,11

Tabela 4.2 - Fatores para topografia (Fonte: Norma IBAPE/SP).

4.3.4 Fator consistência do terreno

1084
0

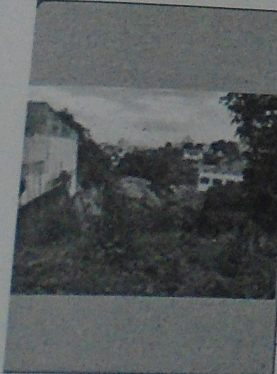
Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

GEOSAMPA menciona apenas um imóvel, não há oposição para efeito de cálculo à somatória das áreas.

A metragem do IPTU (cadastro nº 081.347.0035-7) diverge com relação à matrícula, totalizando 580,00m². Tendo em vista que se trata de um loteamento antigo, é pertinente que haja esta diferença pequena, a real metragem será definida por um profissional habilitado para execução de serviços topográficos, não sendo objeto de análise do expert nomeado nos autos. Como a base de toda da avaliação é a matrícula, fica evidente a escolha da área de 590,00m².

Os cálculos estarão dispostos para análise no anexo 1 (um), que faz parte integrante deste trabalho. Para que não haja dúvidas quanto à veracidade das planilhas de cálculo será exemplificado a seguir o valor homogeneizado da primeira amostra, conforme abaixo:

a. Características:

	Elemento Amostral: nº 01		Data: 03/09/2018	Cidade: São Paulo	
	Endereço: Rua Orós - nº 511 - QD320/LT18				
	Fonte / Telefone: Fernando (corretor Best Imóveis) (11) 3672-6547		Bairro: Sumarezinho		
	Padrão construtivo: vazio		Zona: ZM		
	Formato: Irregular	Área de Terreno: 553 m ²	Testada: 12 metros		
	Área equivalente: 0 m ²	Coef. ajuste padrão: 0	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1867,25	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: novo		
	.. Terreno em Declive considerado 5% Topografia, 900 metros de Distância do avaliando Distância do avaliando, Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 1.660.000,00		(R\$/m ²)>	Área constr.: 0,00	Área terreno: 3.001,81
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 0,9	Topog.: 0,95	Fundação: 0,95
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 2.253,26	

b. Fator oferta (Item 4.3.1):

1085
0

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

$$\text{Fator oferta} = R\$1.660.000,00 \times 0,9 = R\$1.494.000,00$$

$$\frac{R\$1.494.000,00}{553\text{m}^2} = \frac{R\$2701,63}{\text{m}^2}$$

c. Fator testada (Item 4.3.2):

A amostra 1 foi enquadrada conforme tabela da norma do IBAPE/SP como Grupo I (3ª Zona de Uso Residencial Horizontal Alto), com as seguintes características:

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Aplica-se item 10.3.2					
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}								
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 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	18	Mínimo						1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Mínimo						2500	1.200 - 4.000 (1)*	

$$Cf = \left(\frac{Fr}{Fp}\right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{Fr}{2} < Fp < 2Fr$$

$$\frac{15}{2} < 12 < 2 \times 12$$

$$7,5 < 12 < 24 \text{ Ok}$$

$$Cf = \left(\frac{15}{12}\right)^{0,15} = 1,0340$$

$$Ff = R\$2701,63 * 1,0340 = R\$91,96 \text{ (acr\u00e9scimo)}$$

d. Fator topografia (Item 4.3.3):

Amostra possui topografia de terreno em declive com ca\u00edda para os fundos, portanto ser\u00e1 utilizado um fator desvalorizante de 5% conforme tabela 4.2.

$$Ft = R\$2701,63 * 5\% = R\$135,08$$

e. Fator consist\u00eancia (Item 4.3.4):

A amostra em compara\u00e7\u00e3o com o avaliando possui melhor consist\u00eancia do terreno, uma vez que n\u00e3o faz frente para um c\u00f3rrego, portanto houve uma deprecia\u00e7\u00e3o de 10%, conforme tabela 4.3.

$$Fc = R\$2701,63 * 10\% = R\$270,16$$

f. Fator funda\u00e7\u00e3o (Item 4.3.5):

A amostra em compara\u00e7\u00e3o com o avaliando n\u00e3o possui funda\u00e7\u00e3o, portanto houve uma deprecia\u00e7\u00e3o de 5%.

$$Ff = R\$2701,63 * 5\% = R\$135,08$$

g. Valor homogeneizado:

Considerando todos os fatores mencionados, tem-se:

$$\text{Valor} = R\$2701,63 + (+R\$91,96 - R\$135,08 - R\$270,16 - R\$135,08)$$

Valor = R\$2253,26/m²

4.5 Especificação da avaliação

"A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho ou trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori" (ABNT NBR 14653:2004).

A tabela 4.4 detalha os graus de fundamentação da ABNT NBR 14653:2004.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3

1688
0

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

Tabela 4.4 – Grau de Fundamentação (Fonte: ABNT NBR 14653:2004).

Tendo em vista a tabela 4.4, este laudo está fundamentado com grau II, conforme a tabela 4.5 abaixo:

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: II				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolção	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		X	

30
1555

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

Método Comparativo - Item 5: Nível obtido => III
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy:
0,50 < Variável Avaliando < 1,50

	Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	12,00	16,51	360,00	1	0,00	0,00
Limite Superior	21,80	53,33	800,00	1	0,00	0,00
Avaliando	26,00	22,69	590,00	1	0,00	0,00
- 50% do Limite Inferior	6,00	8,26	180,00	0	0,00	0,00
+ 50% do Limite Superior	32,70	80,00	1.200,00	2	0,00	0,00
Status	OK	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6: Nível obtido => II
Intervalo admissível de ajuste para cada fator: 0,80 a 1,20

Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Instância	Fundação	Total
1	1,03	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,83
2	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,80
3	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,85
4	1,03	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,88
5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,85
6	1,01	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,86

Tabela 4.5 - Grau de Fundamentação (Fonte: Autor).

A tabela 4.6 detalha o grau de precisão por estimativa de fatores, definido pela ABNT NBR 14653:2004, onde o laudo deve considerar as somas de pontos obtidos para o conjunto de itens.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%
NOTA	Observar subseção 9.1.		

Tabela 4.6 - Grau de Precisão (Fonte: ABNT NBR 14653:2004).

Este laudo apresenta grau de precisão III, conforme tabela 4.7 abaixo:

1690
0

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	2.188,14
Limite Superior:	2.449,29
Amplitude do IC (80%)	11,26%
Grau de Precisão:	III

Tabela 4.7 – Grau de precisão (Fonte: Autor).

5. Valor Final do imóvel

Com o embasamento das normas e considerações preliminares podemos definir que o valor final do imóvel pode ser dado pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor} = \text{Área do Terreno} \times \text{Valor Homogeneizado} \times \text{Fator Frente} \times \text{Fator Profundidade} \times \text{Fator Comercialização}$$

$$\text{Valor} = 590 \times \text{R\$}2318,71 \times 1,086 \times 0,8697 \times 1$$

$$\text{Valor} = \text{R\$}1.292.140,00$$

$$\text{Valor de Mercado} = \text{R\$}1.292.000,00 \text{ (Um Milhão Duzentos e Noventa e Dois Mil Reais)}$$

$$\text{Valor com liquidação forçada} = \text{R\$}1.292.000,00 \times \text{coef. liq (item 3.7)}$$

$$\text{Valor com liquidação forçada} = \text{R\$}1.292.000,00 \times 0,7543$$

$$\text{Valor com liquidação forçada} = \text{R\$}975.000,00$$

6. Quesitos

6.1 Quesitos exequente (fls. 1582 e 1583 dos autos)

1. Qual a metodologia de avaliação será utilizada para a precificação do terreno?

155

Resposta: Descrito no item 3.6

2. O imóvel apresenta débitos de IPTU e de outros tributos em qual monta?

Resposta: Sim. Até a data do laudo, apresentava um saldo devedor na dívida ativa de R\$165.200,07.

3. Quais bancos de dados serão utilizados para definição dos parâmetros de valores de mercado ofertados e efetivamente negociados?

Resposta: Amplamente mencionado no laudo.

4. Como serão tratados os fatores de elasticidade de preços representada pela baixa oferta de terrenos similares na região, localização, tamanho do lote, e da ausência de desníveis do terreno?

Resposta: Amplamente mencionado no laudo.

5. Havia oferta nos autos para a compra do imóvel? Qual o valor e condições? Por quem foi angariada?

Resposta: Conforme mencionado nos autos houve uma oferta (fls.1398-1402 e 1417-1419). Valor de R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e Quinhentos Mil Reais), proposta feita pelo Sr. Tito Ribeiro de Aquino Ficareli (RG. Nº 0026274103) com pagamento a vista.

155

6. Considerando que as exequentes desejam realizar a venda por iniciativa particular do imóvel periciado, qual o tempo de oferta razoável do imóvel, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias, a comissão de corretagem, bem como eventual desconto para comercialização a serem considerados para a venda a terceiros do imóvel avaliado?

Resposta: Tempo de oferta razoável de venda de 12 meses, a uma venda de liquidação forçada (amplamente embasada no laudo) de R\$975.000,00 (Novecentos e Setenta e Cinco Mil Reis). As condições de pagamento, garantias, corretagem e demais fatores, poderão ser combinados.

6.2 Quesitos executado (fl. 1604 dos autos)

1. Queira o Sr. Perito considerar em sua avaliação a excelente topografia, terreno plano, pronto para construção em solo firme com evidências de fundações já executadas;

Resposta: Considerado. Amplamente abordado no laudo.

2. Considere o Sr. Perito a vantagem do código de posturas, uso e ocupação do solo limitar do gabarito, não permitindo a construção de prédios e, portanto, garantindo a permanente proteção visual de residência a ser construída no terreno;

Resposta: Considerado (Item 3.2.1)

1693
0

3. Considere o Sr. Perito se tratar de área localizada em região nobre e extremamente residencial fartamente arborizada e com córrego fronteiro, o que confere ao sítio um raro aspecto bucólico;

Resposta: Considerado. Amplamente abordado no laudo.

4. Considere, por fim, a singular segurança emprestada ao imóvel, com guarita implantada, o que torna a rua uma via praticamente particular.

Resposta: Considerado.

7. Encerramento

Encerrados os trabalhos, por intermédio das diligências, e ainda, após análise de toda documentação fornecida bem como aquela acostada aos autos, respondemos os quesitos utilizando-se dos parâmetros definidos nos mesmos.

Espera-se ter explorado e trazido aos autos às informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juízo, e assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos que se julgarem pertinente.

Nada mais havendo a considerar, dá-se por encerrado o presente laudo, constituído de 30 (trinta) laudas e com 1 (um) anexo, pelo perito Carlos Eduardo Barros de Matos que pede e espera deferimento.

200
15

1694
J

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

Paulínia, 02 de Outubro de 2018.

Carlos Eduardo Barros de Matos

Perito Judicial

CREA nº 5062291809

25
1

1096

PROPOSTA DE VALOR UNIFORME DE TERREO

Elemento	Preço	F. Clara	Fronte	Prof.	Terreno	Área total	Área	Seções	% de II	Capex	Costo	2.º J. de	Costo (R\$)	Terreno (R\$)	Valor de L. de
1	R\$ 1.880.000,00	0,60	72,00	48,00	202,00	1,00	5	1	90	1.000.000	1.000,00	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.880.000,00	2.170,00
2	R\$ 2.480.000,00	0,80	72,00	20,00	400,00	1,00	5	1	90	1.000.000	1.000,00	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 2.480.000,00	3.000,00
3	R\$ 300.000,00	0,90	27,00	18,00	360,00	1,00	5	1	90	1.000.000	1.000,00	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 300.000,00	3.250,00
4	R\$ 1.200.000,00	0,90	72,00	36,00	470,00	1,00	5	1	90	1.000.000	1.000,00	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.200.000,00	2.800,00
5	R\$ 2.100.000,00	0,80	72,00	50,00	380,00	1,00	5	1	90	1.000.000	1.000,00	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 2.100.000,00	2.170,00
6	R\$ 2.100.000,00	0,80	72,00	48,00	380,00	1,00	5	1	90	1.000.000	1.000,00	1,00	R\$ 1.000,00	R\$ 2.100.000,00	2.170,00

CALCULO DE TERREO POR METRO QUADRADO

Elemento	Valor de Terreno (R\$)		Valor de Construção		Valor de Terreno		Valor de Construção		Valor de Terreno		Valor de Construção		Valor de Terreno		Valor de Construção	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
1	2.170,00	0,11	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05
2	3.000,00	0,14	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05
3	3.250,00	0,15	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05
4	2.800,00	0,13	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05
5	2.170,00	0,10	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05
6	2.170,00	0,10	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05	1.000,00	0,05

TERREO ANILADO

Valor de Terreno	1.000,00
Valor de Construção	1.000,00
Valor de Terreno	1.000,00
Valor de Construção	1.000,00
Valor de Terreno	1.000,00
Valor de Construção	1.000,00

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 1.200.000,00

Arbitragem para o terreno, calculada com base no Valor de Mercado do Terreno

155

1697

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido => III
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy:
0,50 < Variável Avaliando < 1,50

	Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	12,00	16,51	360,00	1	0,00	0,00
Limite Superior	21,80	53,33	800,00	1	0,00	0,00
Avallando	26,00	22,69	590,00	1	0,00	0,00
- 50% do Limite Inferior	6,00	8,28	180,00	0	0,00	0,00
+ 50% do Limite Superior	32,70	80,00	1.200,00	2	0,00	0,00
Status	OK	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido => II
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,20

Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	Isêntica	Tc-Fundação	Total
1	1,03	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,83
2	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,80
3	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,85
4	1,03	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,88
5	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,85
6	1,01	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,86

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	2.188,14
Limite Superior:	2.449,29
Amplitude do IC (80%)	11,28%
Grau de Precisão:	III

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: II

Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado		X	
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação			X
6	Início de admissibilidade de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			X

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Beneficiárias: II

Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.		X	
3	Dedução Física		X	

Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: II

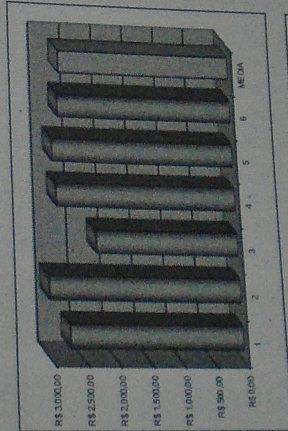
Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do Valor de Terreno		X	
2	Estimativa dos Custos de Reação		X	
3	Fator de Comercialização		X	
Grau de Fundamentação:		II		

0,80
1,555

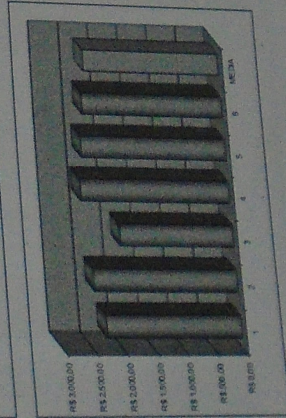
GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 2.741,14	Média	R\$ 2.318,71
Desvio Pad.	260,95	Desvio Pad.	218,71
Coef. Var.	9,52	Coef. Var.	9,35



Antes

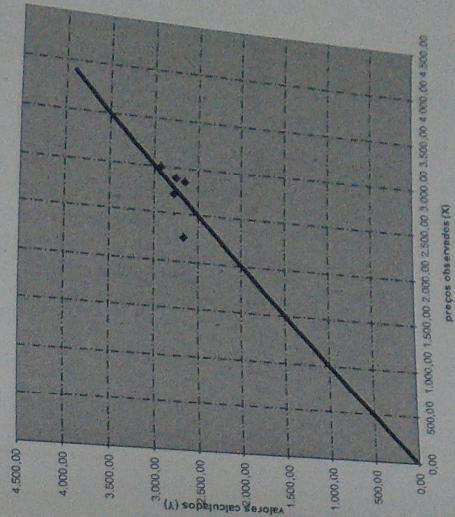


Depois

GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	2.701,83	2.767,68
2	3.000,00	2.918,71
3	2.250,00	2.695,21
4	2.942,11	2.648,29
5	2.880,92	2.750,85
6	2.772,21	2.705,71

Escala de Bissetiz	
X	0
Y	0
X	3.900,00
Y	3.900,00



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Casa residencial
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Novo
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	vazio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,000
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.867,250
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m ²
Área informada no Projeto:	0,00 m ²
Fator de Depreciação:	1,0000
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	0,00%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 0,00

*valor sem liquidez.

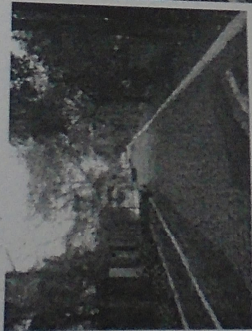
QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 1.292.140,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 0,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.292.140,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 1.292.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL*	R\$ 975.000,00

* Para índice (i) de 2,377 e período (n) de 12 meses.

Avaliação válida para a terreno, situada na Avenida das Corujas, 110, Lote 07 e 08, Quadra B, Bairro Sumarezinho, São Paulo/SP.

FOTOS



Via de acesso



Via de acesso



Frente (Córrego)



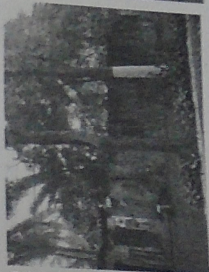
Vizinhança



Via de acesso



Vizinhança



Frente Avallando



Identificação Logradouro

Carlos Eduardo Barros de Matos
Punto Judicial en Engenharia

Foto



Entrada Visão Lado



Facada Visões Lado Frente



Entrada Visão Lado Esquerda Esquerda 136



Frente Visão Lado Esquerda



Vista Frente Frente



Frente



Frente Esquerda



Frente Esquerda

1402
J

FOTOS



Vista Lateral/Fundos



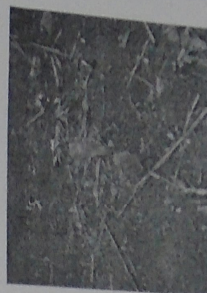
Vista Lateral



Vista Fundos/Lateral



Vista Fundos



Detalhe aço exposto (fundação)



Vista Lateral



Vista Lateral Fundos



Vista Lateral

020
3.15