

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

*Faz*

*Termo de auto de fartação da varas cíveis da*

*Comarca de São Paulo de*

*de competência da Fazenda Pública*

*Manifesto que*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes,*

Engenheiro, Porte Judicial, nomeado e compromissário nos  
autos da AGAC de PRECATÓRIO COMUM representado  
por ADVOGACIA FERNANDEZ HALLÉ E FILHOS contra YEDA  
MORAES MARTINS, donde por terminadas suas obrigações  
diligenciou e viciou o presente instrumento para apresentar suas  
conclusões substantivas no seguinte LAUDO em aferro, pelo  
qual chegou ao valor avaliatório de R\$ 7.700.000,00 (sete  
milhões e setecentos mil reais) - para Barueri Mato de 2015,  
para os imóveis situados na Alameda Luxemburgo, nº 197, lotes  
26 e 27, da quadra 17, loteamento denominado "Alphaville  
Residencial I", Barueri - SP, CEP: 06471-200, e R\$ 1.850.000,00  
(um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais), para a  
parte ideal penhorada de 50% (cinquenta por cento).

Termos em que, pede deferimento.  
São Paulo, 23 de maio de 2019.

*JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPEZ*  
CREA/SP: 0600590772

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

723  
F

## SUMÁRIO:

### I.- Observações Preliminares

#### II.- Vistoria

##### II.1.- Do local

- II.1.1.- Característica geral do imóvel
- II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal
- II.1.3.- Melhoramentos Públicos
- II.1.4.- Características da Região
- II.1.5.- Zoneamento

##### II.2.- Do imóvel

- II.2.1.- Terreno
- II.2.2.- Benfeitorias

### III.- Critérios de Avaliação

#### III.1.- Terreno

- III.1.1.- Tratamento de fatores
- III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

#### III.2.- Benfeitorias

##### III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsoletismo e pelo  
estado de conservação

#### III.3.- Valor total do imóvel

### IV.- Avaliação

#### IV.1.- Valor do terreno

#### IV.2.- Valor das benfeitorias

#### IV.3.- Valor total do imóvel

#### IV.4.- Cálculo da parte ideal penhorada

### V.- Conclusão

### VI.- Respostas aos Quesitos

#### VI.1.- Pelo autor

### VII.- Encerramento

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

724  
AT

## I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo, de acordo com o termo de penhora e depósito de fls. 577/578, será a determinação do valor de mercado para a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) dos imóveis descritos nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM requerida por ADVOCACIA FERNANDO RUDGE LEITE contra YEDA MORAES MARTINS, processo nº 0000543-76.2012.8.26.0068 (108/2012), em curso perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP, conforme segue:

Tratam-se de imóveis situados na Alameda Luxemburgo, nº 397, lotes 26 e 27, da quadra 17, loteamento denominado "Alphaville Residencial 1", Barueri - SP, CEP: 06474-200.

Em decisão de fls. 621, foi deferida a prova pericial, sendo nomeado como Perito Judicial este signatário para proceder à avaliação dos imóveis.

As partes não indicaram assistentes técnicos, porém, à fls. 625, o autor apresentou rol de quesitos.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

3400-0000-0000-0000  
0800-00000072

*725*  
*A*

**II.- VISTORIA: -**

**II.1. DO LOCAL: -**

O local é de fácil acessibilidade, sendo feito principalmente através da Rodovia Presidente Castelo Branco (SP-280) e Alameda Rio Negro.

**II.1.1. CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -**

Os imóveis, situam-se na Alameda Luxemburgo, nº 397, lotes 26 e 27, da quadra 17, loteamento denominado "Alphaville Residencial 1", Barueri - SP, CEP: 06474-200, no quarteirão formado pelas vias: Alameda Portugal, rotatória da Alameda Luxemburgo e a respectiva Alameda Luxemburgo.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG<sup>º</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 6660596772

726

- A ilustração a seguir demonstra a localização dos imóveis avaliando (loteamento "Alphaville Residencial 1"):

- Fonte: Google Maps

## ALPHAVILLE RESIDENCIAL 1:



**LOCAL DOS IMÓVEIS:** Alameda Luxemburgo, nº 397, lotes 26 e 27, da quadra 17, loteamento denominado "Alphaville Residencial 1", Barueri - SP, CEP: 06474-200.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*727*  
*+*

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de Barueri - SP os imóveis situados na Alameda Luxemburgo, nº 397, lote 26 e 27, da quadra 17, loteamento denominado "Alphaville Residencial 1", Barueri - SP, CEP: 06474-200 possuem a seguinte situação:

**LOTEAMENTO: ALPHAVILLE RESIDENCIAL 1**

**LOTE: 26**

**QUADRA: 17**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 24203.20.89.0165.00.000.2  
24453.33.21.0165.00.000.2

**MATRÍCULA: 16.621** - CRI de Barueri

**LOTE: 27**

**QUADRA: 17**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 24203.20.89.0149.00.000.2  
24453.33.21.0149.00.000.2

**MATRÍCULA: 16.622** - CRI de Barueri

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 24453.33.21.0165.00.000.2

*X*  
Em área maior

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*728*  
*+*

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[ x ]
Guias	[ x ]
Sarjetas	[ x ]
Pavimentação asfáltica	[ x ]
Pavimentação articulada	[ x ]
Passeios	[ x ]
Rede de água potável	[ x ]
Rede de esgoto sanitário	[ x ]
Rede telefônica	[ x ]
Rede de gás	[ x ]
Correios	[ x ]
Rede de energia elétrica	[ x ]
Iluminação pública	[ x ]
Ônibus urbanos	[ x ]
Ônibus Intermunicipal	[ x ]
Estação de Trem Urbano	[ ]
Estação de Metrô	[ ]
Coleta de lixo	[ x ]

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

729  
J

#### II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local fica posicionado no Município de Barueri, distante, aproximadamente, 22,0 (vinte e dois) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região é servida por diversas linhas regulares de ônibus.

595-9

A ocupação comercial é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes ao Alphaville Residencial 1, em especial nos centros comerciais da região.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600599772

*770*  
*X*

A destinação residencial na região é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são médios, superiores, finos e de luxo.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são médios, superiores e finos.

A ocupação industrial na região é caracterizada por prédios, armazéns e galpões, cujos padrões construtivos são simples e médios, ao longo dos centros industriais e empresariais da região.

#### II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Barueri, a Lei Complementar de Zoneamento nº 314 de 2013, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZPEI-1 - Zona Predominantemente Residencial”.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

731  
✓

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

Os terrenos possuem formatos regulares e topografia com baixa aclive, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

6-565

Suas medidas e confrontações segundo os documentos de matrícula são:

MATRÍCULA N° 16.621:

IMÓVEL: O DOMÍNIO ÚTIL, por aforamento da União, de uma área de terras urbanas, integrante do quinhão número três (03) da propriedade denominada "Sítio Tamboré", localizada na antiga Parnaíba, hoje nesta cidade, distrito, município, sede e comarca de BARUERI, Estado de São Paulo, e consistente do imóvel vinte e seis (26), da quadra número dezessete (17) do empreendimento denominado "ALPHAVILLE", que assim se descreve, caracteriza e

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

732  
T

confronta: "inicia sua descrição a 126,00 metros da linha de divisa, medidos pelo alinhamento dos imóveis da ALAMEDA LUXEMBURGO; este imóvel tem 16,00 metros de frente; de quem olha da alameda para o imóvel, tem 35,00 metros da frente aos fundos; a medida dos fundos é de 16,00 metros, encerrando uma área total de quinhentos e sessenta metros quadrados (560,00m<sup>2</sup>); e, de quem olha da Alameda Luxemburgo para o imóvel, confronta pelos fundos com o imóvel número 07; pela lateral direita com o imóvel número 27; e pela lateral esquerda com o imóvel número 25, todos da mesma quadra".

### MATRÍCULA N° 16.622:

**IMÓVEL:** O DOMÍNIO ÚTIL, por aforamento da União, de uma área de terras urbanas, integrante do quinhão número três (03) da propriedade denominada "Sítio Tamboré", localizada na antiga Parnaíba, hoje nesta cidade, distrito, município, sede e comarca de BARUERI, Estado de São Paulo, e consistente do imóvel vinte e sete (27), da quadra número dezessete (17) do empreendimento denominado "ALPHAVILLE", que assim se descreve, caracteriza e confronta: "inicia sua descrição a 110,00 metros da linha de divisa, medidos pelo alinhamento dos imóveis da ALAMEDA LUXEMBURGO; este imóvel tem 16,00 metros de frente; de quem olha da alameda para o imóvel, tem 35,00 metros da frente aos fundos; a medida dos fundos é de 16,00 metros, encerrando uma área total de quinhentos e sessenta metros quadrados (560,00m<sup>2</sup>); e, de quem olha da Alameda Luxemburgo para o imóvel, confronta pelos fundos com o imóvel número 06; pela lateral direita com o imóvel número 28; e pela lateral esquerda com o imóvel número 26, todos da mesma quadra".

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

733

4

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Sobre os terrenos anteriormente descritos, encontra-se edificado um imóvel assobradado de uso estritamente residencial, com a área construída de 1.030,71 m<sup>2</sup>, erigido com os devidos recuos e no nível superior ao da via pública, ou seja, Alameda Luxemburgo.

A construção existente compreende num projeto unifamiliar neoclássico de alto padrão construtivo, contendo: 06 (seis) suítes, sala com vários ambientes, lareira, home theater, lavabo, escritório, copa / cozinha, lavanderia, dependências de empregados, varanda e ampla garagem.

O imóvel possui ainda sistema de ar condicionado, jardim europeu, elevador panorâmico, espaço gourmet com churrasqueira, jardins, quintal, sala de ginástica, hidromassagem, spa e piscina em mármore.

O imóvel possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão FINO", classificação que está contida no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - 2017", apresentando-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

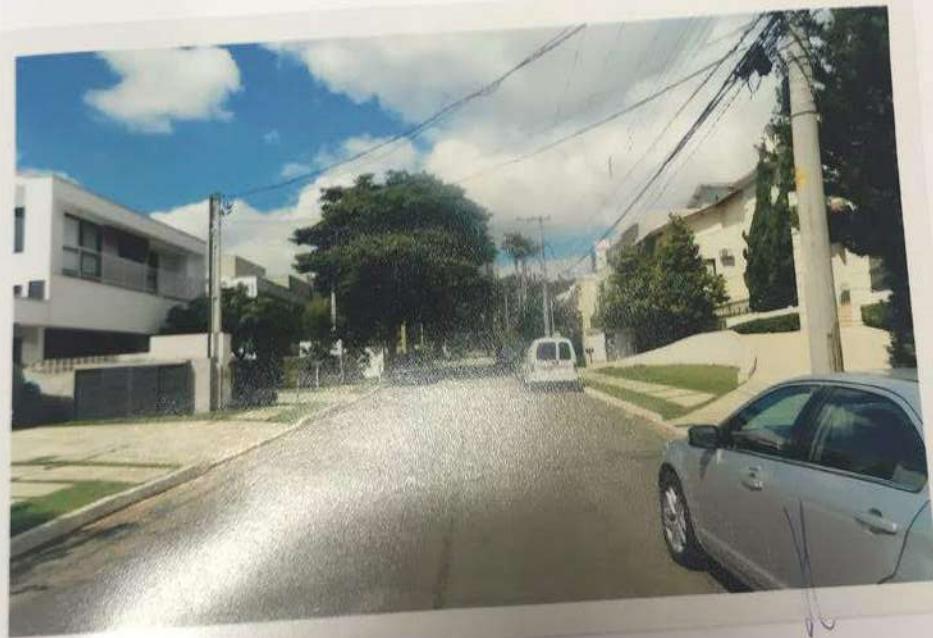
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*734*

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Alameda Luxemburgo no trecho onde está situado o imóvel, vistas da fachada e os aspectos gerais da propriedade:

FOTO DE N° 01:



*6-565*

VISTA DA ALAMEDA LUXEMBURGO, NO TRECHO ONDE  
ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

*V*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*735*  
*7*

FOTO DE N° 02:



*595*  
*6*

VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA ALAMEDA  
LUXEMBURGO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O  
IMÓVEL AVALIANDO.

*X*

ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

736  
X

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO  
(lotes 26 e 27 da quadra 17), DE QUEM OLHA DA  
ALAMEDA LUXEMBURGO.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

737

A

Foto de nº 04 - Outra vista da fachada do imóvel, de quem olha da Alameda Luxemburgo.

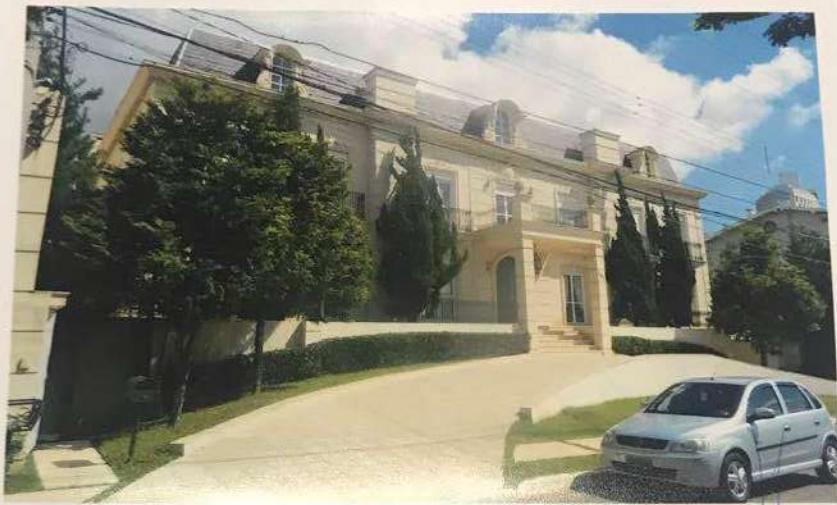
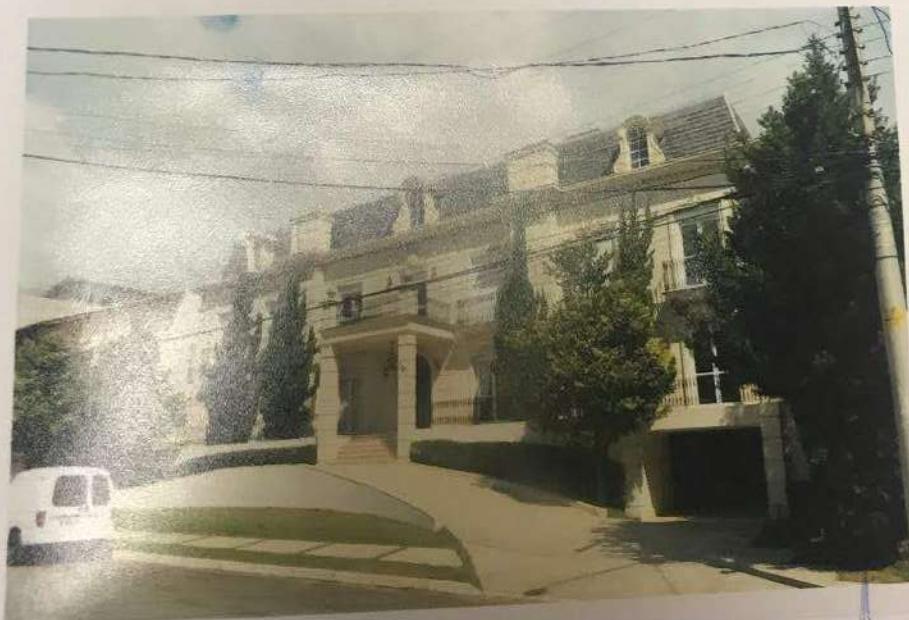


Foto de nº 05 - Outra vista da fachada do imóvel, de quem olha da Alameda Luxemburgo.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

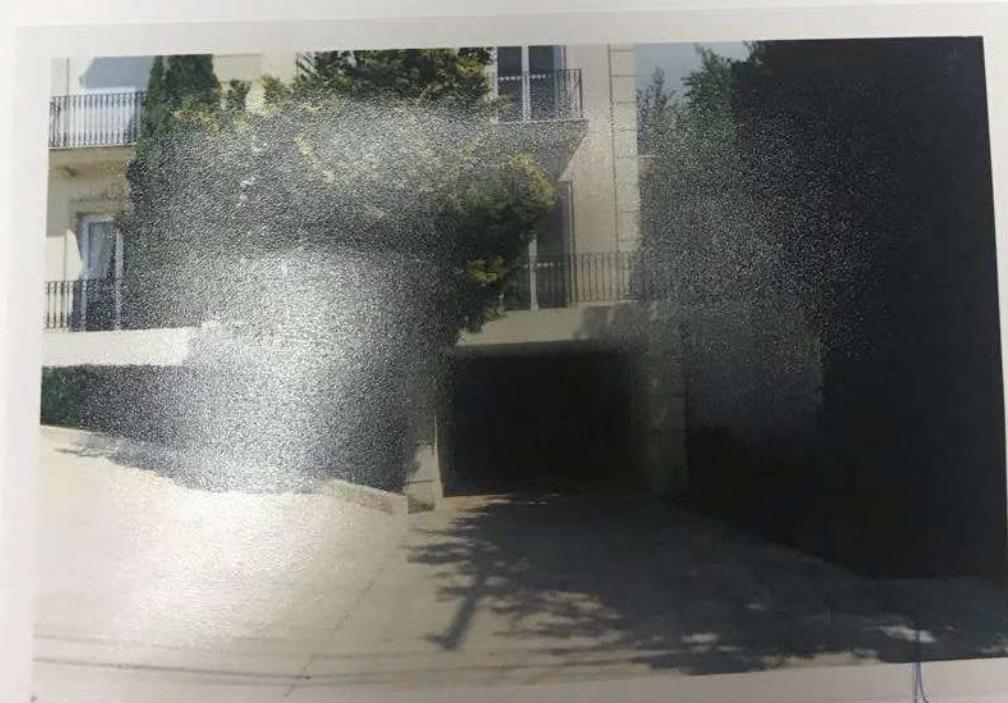
738

Foto de nº 06 - Vista da área de manobra no recuo frontal do imóvel, de quem olha da Alameda Luxemburgo.



595-9

Foto de nº 07 - Vista da garagem do imóvel, de quem olha da Alameda Luxemburgo.



X

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

739  
J

Foto de nº 08 - Vista aérea do imóvel - fonte: Claudio Gonçalves -  
Creci: 76.626-F - Código: SO0246.



Foto de nº 09 - Vista do hall de escadas - fonte: Claudio Gonçalves  
- Creci: 76.626-F - Código: SO0246.



6-56

X

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

740  
A

Foto de nº 10 - Vista da sala - fonte: Claudio Gonçalves - Creci:  
76.626-F - Código: SO0246.



Foto de nº 11 - Vista da sala de lareira - fonte: Claudio Gonçalves  
- Creci: 76.626-F - Código: SO0246.



V

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

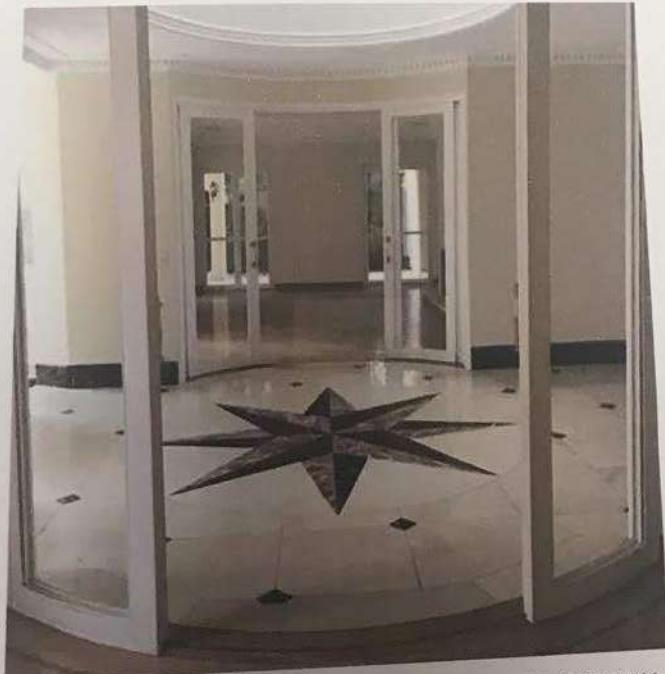
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

741  
A

Foto de nº 12 - Vista do living superior / elevador - fonte: Claudio Gonçalves - Creci: 76.626-F - Código: S00246.



Foto de nº 13 - Vista do living de entrada - fonte: Claudio Gonçalves - Creci: 76.626-F - Código: S00246.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

742  
7

Foto de nº 14 - Vista da cozinha - fonte: Alpha Imóvel - Creci:  
18.786-J - Código: CA0164.

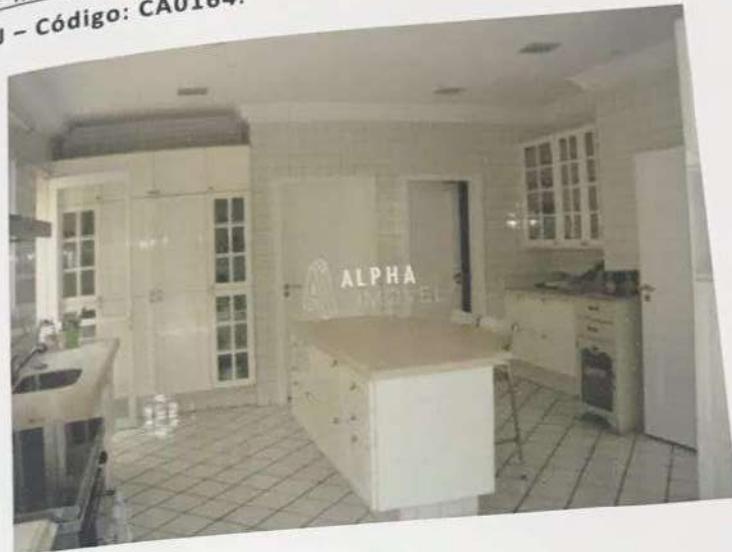


Foto de nº 15 - Vista do living de entrada / elevador - fonte:  
Alpha Imóvel - Creci: 18.786-J - Código: CA0164.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

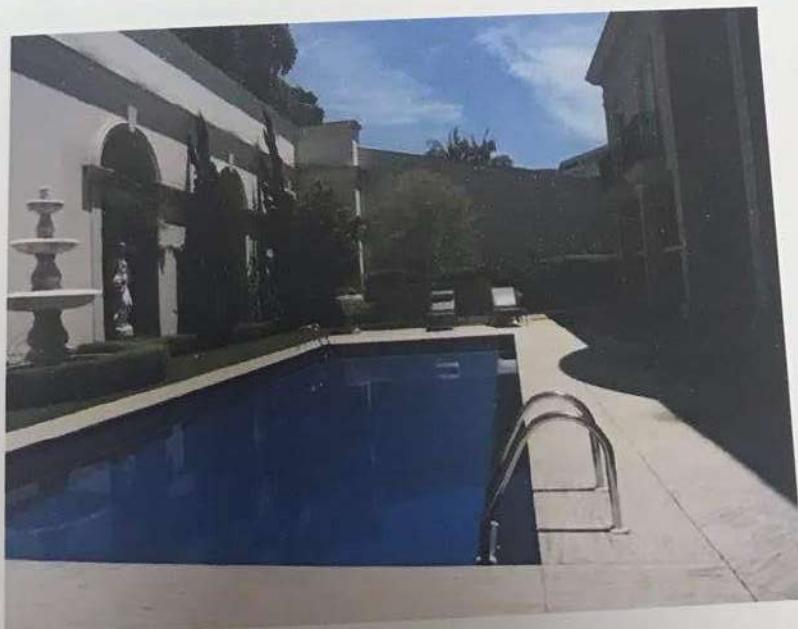
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

743  
F

Foto de nº 16 - Vista da fachada dos fundos do imóvel - fonte:  
Claudio Gonçalves - Creci: 76.626-F - Código: S00246.



Foto de nº 17 - Vista da piscina - fonte: Claudio Gonçalves - Creci:  
76.626-F - Código: S00246.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

744

Foto de nº 18 - Vista da sala de ginástica - fonte: Claudio Gonçalves - Creci: 76.626-F - Código: SO0246.

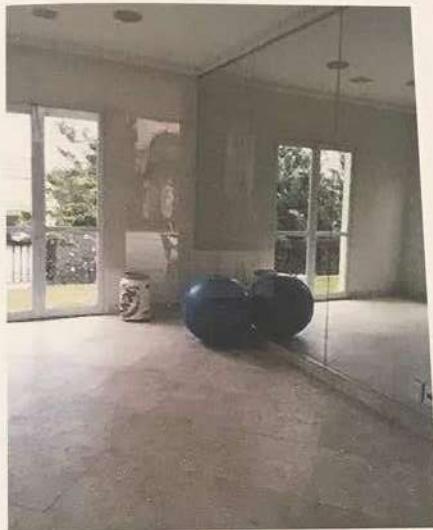


Foto de nº 19 - Vista de uma das suítes - fonte: Claudio Gonçalves  
- Creci: 76.626-F - Código: SO0246.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
745  
1992-2011  
1992-2011

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecendo às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.14.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*746*

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

### III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

747

### III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES:-

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliado, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

*Joaquim Vicente de Resende Lopes*

ENGENHARIA CIVIL E MECÂNICA

CREA 00000000

322  
J

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIARPRO", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatorio, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliado, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;
- Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomendase que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;
- As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 00000000000000000000000000000000

750



- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- Elasticidade de preços
- Localização
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)
- Fatores padrão construtivo e depreciação

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

751

F

### III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

$V_t$  = Valor do terreno

$A_t$  = Área do terreno

$V_u$  = Valor básico unitário

$M_s$  = Média saneada

$C_f$  = Coeficiente de frente ou testada

$C_p$  = Coeficiente de profundidade

595-9

S. P. V.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*758*  
*f*

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

A) FATOR OFERTA: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) ZONA DE AVALIAÇÃO: - A região do imóvel classifica-se na 3<sup>a</sup> Zona - Residencial Horizontal Alto, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das "Normas" e Tabela 1, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 15,00 metros
- Profundidade mínima para a região: ..... 30,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ..... 60,00 metros

C) TESTADA E PROFUNDIDADE: - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ( $Fr = 15,00$  metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

753  
f

Cálculo do coeficiente de frente.

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

Observação: O expoente do fator frente "f" será igual a "0,15".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

- Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2}P_{mi}$ , adota-se  $C_p = (0,5)^p$

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

- Para  $P_e$  superior a  $3P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p" será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

754  
+

D) ATUALIZAÇÃO: - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) TRANSPORTE: - O transporte dos elementos comparativos para a avaliação, será feita através dos índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Barueri;

F) DEMAIS FATORES: - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600390772

755  
f

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

III.2.- BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE

AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2017.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

756

1

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

### III.2.1.- VALOR UNITÁRIO:

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R\$N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 1.389,16/m<sup>2</sup>.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2017", conforme segue:

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*757*  
*F*

TABELA DE COEFICIENTES:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
	1.2 - CASA	1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	
			Com elevador	1,260	1,470	
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	
			Com elevador	1,692	1,926	
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	
			Com elevador	2,172	2,406	
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490			
	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
3 - ESPECIAL		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	
			Com elevador	1,200	1,410	
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	
			Com elevador	1,632	1,836	
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	
			Com elevador	2,052	2,286	
		2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600	
		2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610			
2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700		
	2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268		
	2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871		
	2.2.4 - Superior	Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

758  
J

### III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:-

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsoletismo "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da Tabela 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

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

Onde:

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO  
CREA-SANESP/SP

*759*  
*T*

Tabela 1 - Vida Referencial ( $\tau_r$ ) e o Valor Residual ( $R$ )

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

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600999772

760  
H

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1, conforme segue:

Quadro 1 - Estado de Conservação

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

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke (K)

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CI. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

761  
7

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 62,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9886	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2466
4%	0,9792	0,9781	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7835	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2260
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,21111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6480	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7182	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2884	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

762  
F

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Onde:

$VB$  = Valor da benfeitoria

$A$  = Área total construída

$Vu$  = Valor unitário da construção

$Foc$  = Depreciação pela idade e estado da construção

### III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:-

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$VI$  = Valor total do imóvel

$VT$  = Valor do terreno

$VB$  = Valor das benfeitorias

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

763  
A

#### IV.- AVALIAÇÃO: -

##### IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

###### MATRÍCULA N° 16.621:

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times At$$

E, na homogeneização:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 560,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = V_o = R\$ 2.622,28/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = R\$ 2.647,79/\text{m}^2$$

$F_p = 16,00$  metros (frente projetada do lote)

$F_r = 10,00$  metros (frente de referência)

$P_e = 35,00$  metros (profundidade equivalente)

$P_{mi} = 30,00$  metros (profundidade mínima)

$P_{ma} = 60,00$  metros (profundidade máxima)

Expoente do fator de frente “ $F$ ” = 0,15

Expoente do fator de profundidade “ $p$ ” = 0,50

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO  
CREA 08005990771

~~764~~

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = (15,00 / 16,00)^{0,15} = 0,9904$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote se encontra dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto,  $Cp = 1,0000$ .

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.622,28/m^2 / \{1 + [(0,9904 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 560,00 \text{ m}^2$$

$$VT_{(\text{lote 26})} = R\$ 1.482.710,82$$

(Um Milhão, Quatrocentos e Oitenta e Dois Mil, Setecentos  
e Dez Reais e Oitenta e Dois Centavos)

Para Maio / 2019

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

MATRÍCULA N° 16.622:

765  
7

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

E, na homogeneização:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 560,00 \text{ m}^2$$

$V_o = R\$ 2.622,28/\text{m}^2$  (obtido em pesquisa de mercado)

$$V_u = R\$ 2.647,79/\text{m}^2$$

$F_p = 16,00$  metros (frente projetada do lote)

$F_r = 10,00$  metros (frente de referência)

$P_e = 35,00$  metros (profundidade equivalente)

$P_{mi} = 30,00$  metros (profundidade mínima)

$P_{ma} = 60,00$  metros (profundidade máxima)

Expoente do fator de frente “ $p$ ” = 0,15

Expoente do fator de profundidade “ $p$ ” = 0,50

*joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENGF CIVIL E MECÂNICO  
CREA 060099772

766  
+/-

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = (15,00/16,00)^{0,15} = 0,9904$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote se encontra dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto,  $Cp = 1,0000$ .

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.622,28/m^2 / \{1 + [(0,9904 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 560,00 \text{ m}^2$$

$$VT_{(\text{lote 27})} = R\$ 1.482.710,82$$

(Um Milhão, Quatrocentos e Oitenta e Dois Mil, Setecentos e Dez Reais e Oitenta e Dois Centavos)  
Para Maio / 2019

Observação: Para o cálculo do valor unitário dentro da média saneada igual a R\$ 2.622,28/m<sup>2</sup> (dois mil, seiscentos e vinte e dois reais e vinte e oito centavos), reportar-se da pesquisa de mercado composta de 17 (dezessete) elementos, apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo atingido o Grau III de Fundamentação.

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*782*  
*4*

ADERÊNCIA

Nº	Observado	Calculado
1	3.035,50	2.907,30
2	2.717,39	2.532,41
3	2.539,18	2.514,72
4	2.528,09	2.503,73
5	2.518,41	2.471,57
6	2.700,00	2.516,20
7	2.861,29	2.795,89
8	2.700,00	2.673,99
9	2.468,35	2.364,10
10	2.473,12	2.515,50
11	2.523,48	2.465,80
12	2.315,61	2.499,48
13	2.571,43	2.546,66
14	2.531,25	2.596,19
15	3.159,00	3.240,04
16	2.850,00	2.773,11
17	2.734,81	2.661,03

*X*

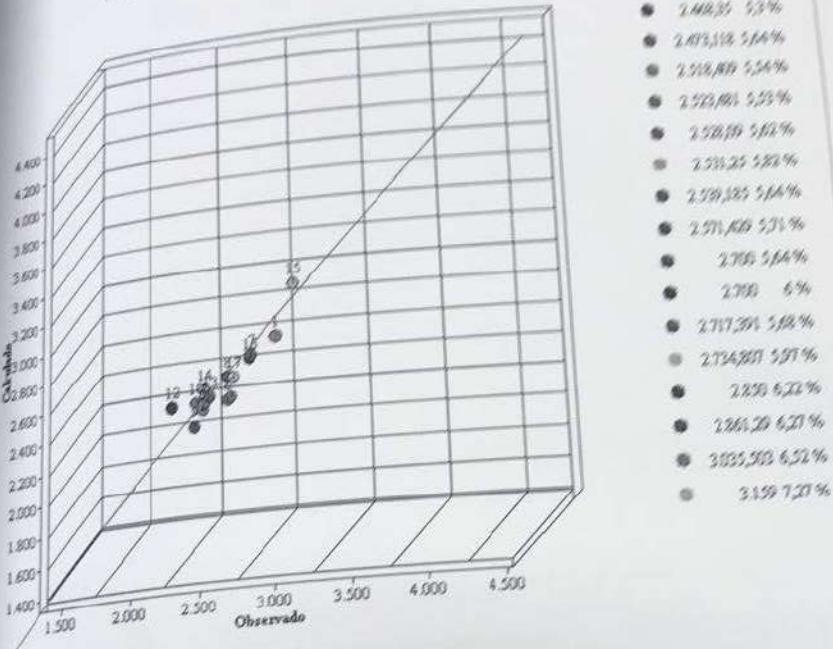
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

783  
+1

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600599772

784  
+

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Rua: - numero: Local: Avenida Luxemburgo 397, Alphaville SABUERI - SP  
fone: (011) 5002-643-76.20/28.26.0068  
Cliente: - Fone: 00000-0000-0000  
Valor ref.: 560,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

Data: 07/05/2019

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.660,41  
Desvio Padrão: 218,53  
- 30%: 1.862,28  
+ 30%: 3.458,53

Coeficiente de Variação: 8,2100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.622,28  
Desvio Padrão: 210,86  
- 30%: 1.835,60  
+ 30%: 3.408,97  
Coeficiente de Variação: 8,0400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1. Descr. do intervalo avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completar quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção da situação paradigmática	<input type="checkbox"/> 3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
3. Identificação dos dados de mercado	A apresentação de inform. ref. a todas as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação de inform. ref. a todas as características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação inform. ref. a todos as características dados ref. aos fatores	<input type="checkbox"/> 2
4. Intervalo de ajuste de cada tipo e/ou conj. de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 3

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.622,28

TESTADA: 0,0100

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.647,79000

PROFOUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.482.763,59

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.553,90

INTERVALO MÁXIMO: 2.690,66

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.576,93

INTERVALO MÁXIMO: 2.718,65

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

785  
+

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2007  
Nº do lote: 001 QUADRA: 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100.00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/04/2019  
CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Escócia  
COMP.: Entre os n°s 111 e 159  
CEP.: 06474-120

Bairro: Alphaville Residencial I  
UF: SP

NÚMERO: 0  
CIDADE: BARUERI - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Al) m <sup>2</sup> :	845,00	TESTADA - (cf) m:	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	42,25
ACESSIBILIDADE:	Debaixo	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	513,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: J. Morais Imóveis - Placa no local

CONTATO: Sra. Adriana - Celular (11) 94032-5327

TELEFONE: (11)-41520303

### OBSERVAÇÃO:

Terreno vago.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.035,50
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.907,30
PROFOUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,9578
FRENTE MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

786  
7

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2007  
SETOR : 001 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100.00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Alphaville Grécia  
COMP : CEP : 06474-120

Bairro : Alphaville Residencial I  
UF : SP

NÚMERO : 0

CIDADE : BARUERI - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :  
 FAVESTIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 920.00 TESTADA - (cf) m : 24.00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38.33  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plana  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	513,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : J. Morais Imóveis - Placa no local

TELEFONE : (11)-41520303

CONTATO : Sra. Adriana - Celular (11) 94032-5327

### OBSERVAÇÃO:

Terreno vago - Compreende em 1 lote e ½.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.717,39
TESTADA Cf :	-0,07 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.532,41
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9319
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

787

V

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2007 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00  
SETOR: 001 QUADRA: 100 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/04/2019  
CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO: Alameda Grécia NÚMERO: 0  
COMP.: Bairro: Alphaville Residencial 1 CIDADE: BARUERI - SP  
CEP: 06474-120 UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	638,00	TESTADA - (cf) m	16,00	PROF. EQUIV. (Pe):	39,88
----------------------------	--------	------------------	-------	--------------------	-------

ACESSIBILIDADE: Direto

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	513,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: J. Morais Imóveis - Placa no local

CONTATO: Sra. Adriana - Celular (11) 94032-5327

TELEFONE: (11)-41520303

### OBSERVAÇÃO:

Terreno vago.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.539,18
TESTADA Cf:	-0,01 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.514,72
PROFOUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,9904
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

ERIK LYNNE ELLIOTT-THOMAS  
ERIK THOMAS

788

卷之三

DADOS DA FICHA  
NÚMERO DA PESQUISA: BARBOSA - SP - 2007  
SERIE: 001 QUADRILHA: 100 RITMO DO IDEAL: 100/100  
DATA DE EMISSÃO: 17/03/2013  
CRAYE SOROCABA

*STUDIES ON LOCALIZATIONS*

**DADOS DA  
ENDEIREDO - Remessa círica**  
**COMP.: AD. EDDO DO N° 550**  
**UF.: SP**

#### ANSWER

## DADOS DA ESTRUTURA EDIFICACIONES

- FAVORECIMENTO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO INDUSTRIAL  TELÉFONO

REDE -  
RADIOS DO TERRITÓRIO

TOPOGRAPHIC  
CHART NUMBER: 66019

#### **ADDES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	513,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DETALHES DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.750.000,00 VALOR LOCAGÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: J. Morais Imóveis - Praça do Iemanjá  
 CONTATO: Sra. Adriana - Celular (11) 94032-5327 FONE: (11) 41520003

#### REFERENCES

#### *Tourism* (1999)

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.528,09
TESTADA Cf:	-0,01	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.593,73
PROFOUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	0,9904
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Cg:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

RUA LIBERDADE, 101 - 10º ANDAR - CENTRO - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: [joseandrade@terra.com.br](mailto:joseandrade@terra.com.br)

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

SO427-CIVIL/URBANISTICO  
CRBN 000000000000

787

ELEMENTOS DA RAPALINDA

DADOS DA FICHA:	5	DATA CADASTRAL: 04/05/2001	DATA CADASTRAL: 04/05/2001
NOME DO PROPRIETÁRIO:	JOAQUIM VICTOR DE REZENDE LOPES	NÚMERO DO DOCUMENTO:	100.00
ENDRÉS DO PROPRIETÁRIO:	RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - C1, "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01001-020 - FAX (11) 3105-4522	CEP DO PROPRIETÁRIO:	01001-020
CPF/CNPJ:	000.000.000-00	RG:	000000000000000000

DADOS DA REGIÃO

MENORAMENTOS:

PINTURAÇÃO  BASE DE COBERTURA DE SOBRETO

BASE DE ALUMINÍACO/MÍDIA

TIPO DE ÁREA:

BASE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  VACUÔ

DADOS DO TERRENO

ALTURA PT:	470,00	TESTADA 1 (C2) m:	470,00	PRIS. SÓL. (%):	0,00
ACERCADEZ:	CERRADO	FORMAÇAO:	REGULAR	ESCOLHA:	0,00
TOPOGRAFIA:	REGULAR				
CONDICIONAL:	REGULAR				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	51,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Venda VALOR VENDA (R\$): 1.900.000,00 VALOR LOCADAÇÃO (R\$): 0,00

INSCRIÇÃO: J. Moreira Imóveis - Peça 10.000

CONTATO: Sra. Adriane - Daunet (11) 34032-5527

TELEFONE: (11) 41500000

DESCRIÇÃO:

Terreno VPP

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc):	0,00	PT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA 01:	-0,02	PT ADICIONAL 02: 0,00
PROXIMIDADE Cp:	0,00	PT ADICIONAL 03: 0,00
RENTA MÚLTIPLO Cr:	0,00	PT ADICIONAL 04: 0,00
CONSTITUÇÃO Fc:	0,00	PT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Cr:	0,00	PT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Pt:	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

790  
7

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		DADOS DA LOCALIZAÇÃO		DADOS DA REGIÃO	
NOME DA FICHA : ANEXO : 001	NÚMERO DA FICHA : BARUERI - SP - 2007 QUADRA : 100	ÍNDICE DO LOCAL : 100,00	DATA DA PISQUA : 17/04/2019 CHAVE GEGRÁFICA :		
INFORMAÇÕES : CONF. AL. INÍCIO DO N° 400 CNPJ : 20.018.100 CEP : 06078-100		BARRO : Alphaville Residencial I UF : SP		NÚMERO : 0 CIDADE : BARUERI - SP	
INFORMAÇÕES :					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> RUA DE GAS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA DA FICHA : ACERCADEDE : TOPOGRAFIA : CONSISTÊNCIA :	100,00	TESTADA - (c) m : FORMATO : Regular	24,00	PROF. EQUIN. (Pe) : ESQUINA : NÃO	39,58
SEM CONSTRUÇÃO					

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	513,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.850.000,00	
MORADA:	Apoena Imóveis - Placa no local	
CONTATO:	Sra. Vanda - Celular (11) 94986-3241	TELEFONE : (11)-38296109

OBSERVAÇÃO:  
Terreno vago.

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPF/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.700,00
TESTADA Cl :	-0,07	Homogeneização : 2.516,20
PROFOUNDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9319
FRENTE MÚLTIPLO Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	

X

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

791  
7

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7  
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2007  
SETOR : 101 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Grécia  
COMP.:  
CEP : 06474-120

BAIRRO : Alphaville Residencial 1  
UF : SP

NÚMERO : 475

CIDADE : BARUERI - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 620,00

TESTADA - (cf) m

17,50

PROF. EQUIV. (Pe) :

35,43

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : NAO

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

550,00 M²

PADRÃO CONSTR.: Casa Luxo

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. Padrão : 4.843 IDADE REAL : 15 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :

0,875 CUSTO BASE (R\$) : 1.389,16

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 3.237.706,53

VALOR ARBITRADO (R\$) :

4.346.000,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 513,92

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 6.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA:

Informações com proprietária - Placa no Local  
CONTATO: Sra. Paula - Celular (11) 99978-7915 / 99939-4258

TELEFONE: (11)-42083934

### OBSERVAÇÃO:

Casa assobradada com 4 suítes completas, sendo a máster com closet e sala de ginástica.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO FIC : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.861,29
TESTADA Cf : -0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.795,89
PROFOUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9771
FRENTE MÚLTIPLO Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

793  
A

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

<b>DADOS DA FICHA</b>		<b>8</b>		
SETOR : 001	NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2007	QUADRA : 100	ÍNDICE DO LOCAL : 100,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTIGUADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2019
				CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>				
ENDEREÇO : Alameda Luxemburgo	Bairro : Alphaville Residencial 1	NÚMERO : 0		
COMP.: CEP : 06474-120	UF : SP	CIDADE : BARUERI - SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>				
<b>MELHORAMENTOS :</b> <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
<b>DADOS DO TERRENO</b>				
ÁREA (A) m <sup>2</sup> : 610,00	TESTADA - (cf) m : 16,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 38,13		
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não		
TOPOGRAFIA : plano				
CONSISTÊNCIA : seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>				

<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	513,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>		
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.830.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA:	Apoena Imóveis - Placa no local	
CONTATO:	Sra. Vanda - Celular (11) 94986-3241	TELEFONE: (11)-58296108

**OBSERVAÇÃO:**  
Terreno vago.

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.700,00
TESTADA Cf :	-0,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.673,99
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9904
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

793  
77

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2007  
SETOR : 001 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2019  
CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERÉCO : Alameda Oslo  
COMP.: Esquina  
CEP : 06474-120  
UF : SP

NÚMERO : 62  
CIDADE : BARUERI - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO :  REDE DE COLETA DE ESGOTO :  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS :  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA :  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 857,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 42,85

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 604,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONST. : casa fino (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO : 3,331 IDADE REAL : 30 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,660 CUSTO BASE (R\$) : 1.389,16

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.844.623,67

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 513,92

ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 4.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 18.000,00

MOBILIÁRIA :

Casa Jardim Imóveis - Placa no Local

TELEFONE : (11)-41955800

CONTATO :

Sra. Suelli - Celular (11) 97471-0181

### OSSERAÇÃO:

Casa com 4 suítes, salas, lareira, lavabo, copa/cozinha, despensa, lavanderia, dependência de empregada, churrasqueira, piscina. Jardins e 3 vagas de garagem - Código: 109959 - Esquina com Alameda Atenas.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.468,35
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.364,10
PROFOUNDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9578
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

791  
7

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

<b>DADOS DA FICHA</b>		<b>10</b>	<b>QURRADO - DATA DA PESQUISA:</b> 19/09/2018		
NÚMERO DA PESQUISA:		BARUERI - SP - 2007	CHAVE GEOGRÁFICA:		
SETOR:	001	QUADRA:	100	ÍNDICE DO LOCAL:	100.00
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDERECO:		Alameda Paraiso			
COMP:		BAIRRO:	Alphaville Residencial I		
CEP:		UF:	SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
MELHORAMENTOS:		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	837.00	TESTADA - (cf) m	16.00	PROF. EQUIV. (Pe):	52.31
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					

<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	500.52	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Vitória Valentini Imóveis				
CONTATO:	Sr. Mendes - Celular: (11) 99898-6998			TELEFONE:	(11)-55722663
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
Terreno Vago - Próximo a portaria - Código: IV2923377237.					

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.473,12
TESTADA Cf:	-0,01	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.515,50
PROFOUNDADE Cp:	0,00	VARIAÇÃO: 1,0171
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00	
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	

X

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 066696772

*795*

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		11	ESTEADO: SÍLVERA PESQUISA: 07/04/2016	
NÚMERO DA PESQUISA:		BARUERI - SP - 2007	CHAVE GEGRÁFICA:	
MUNICÍPIO:		BARUERI	QUADRADO:	
INDÍCIO:		100	ÍNDICE DO LOCAL:	
ENDRÉCIO:		Alvorada Residencial		
COMPL:			NÚMERO:	
CEP:		06474-100	CIDADE: BARUERI - SP	
UF:		SP		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
DADOS DA REGIÃO				
MEJORAMENTOS:		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO		TESTADA - (cô) m	17,50	PROF. SQUW. (Pm): 41,37
ÁREA (Pm²) PT:		724,00	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:		Direta	ESQUINA:	
TOPOGRAFIA:		Plana		
CONSISTÊNCIA:		Varia		
<i>SEM CONSTRUÇÃO</i>				

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	515,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

MORADA: Olaria    VALOR VENDA (R\$): 2.030.000,00    VALOR LOCADAÇÃO (R\$): 0,00

MORADA: Apêto Inovas - Praça no local

CONTATO: Sra. Venda - Celular (11) 94888-3241

TELEFONE: (11) 30288105

DESCRIÇÃO:

Térreo Vago

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Fc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00    VALOR UNITÁRIO: 2.523,48
TESTADA Cf:	-0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00    HOMOGENEIZAÇÃO: 2.465,30
MOROSIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00    VARIACÃO: 0,9771
RENTES MÚLTIPLOS Cr:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00    VARIACÃO ANALANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Rz:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
RESA Cr:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA T:	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

796  
7

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA  
12  
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2007  
SETOR : 001 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO  
ENDEREÇO : Alameda Sulça  
COMP.: Ao lado da nº 377  
CEP :

Bairro : Alphaville Residencial  
UF : SP

NÚMERO : 5H  
CIDADE : BARUERI - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE GAS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>:

ACESSIBILIDADE:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

TESTADA - (ct) m

FORMATO :

Regular

PROF. EQUIV. (Pe):

ESQUINA:

38,87

Não

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 500,52

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MÓBILIARIA:

Casa Jardim Imóveis

TELEFONE: (11)-41915022

CONTATO:

Sra. Márcia

OBSERVAÇÃO:

Terreno Vago - Leve Ácive.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,03	VALOR UNITÁRIO : 2.315,61
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.499,48
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.079,4
FRENTE MÚLTIPLO Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA R :	0,05	

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Resende Lopes*

ENGENHARIA CIVIL E MECÂNICA  
CREA 0800399773

777  
4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA PONTE	13	DATA DA PESQUISA:	BABUERI - SP - 2007	INDEX DO LOCAL:	100,00	DATA DA PESQUISA:	17/04/2019	
SPNº:	007	QUADRANT:	100			CHAVE GEODÔMICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		ENDERECO:		BARRO : Alphaville Residencial I		HUMERO:	0	
		UF :		SP		CEP:	06741-100	
DADOS DA REGIÃO		MEJORAMENTOS:		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE EMBALAGEM PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
		ÁREA (m²) RT:		500,00	TESTADA - (m)	16,00	PROF. EQUIV. (PR): 35,00	
		ACESSIBILIDADE:		DESENTO	FORMATO:	REGULAR	ESQUINA:	Não
		TOPOGRAFIA:		plano				
		CONSISTÊNCIA:		macio				
<u>SEM CONSTRUÇÃO</u>								

FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	513,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO	VALOR VENDA (R\$): 1.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
NATUREZA:	Oferia	
MORALÍRIA:	Casa Jardim Imóveis - Informações com corretora	
CONTATO:	Sra. Sueli - Celular (11) 97471-0181	
OBSERVAÇÃO:	Térreo vago - Código: 110880.	TELEFONE: (11)-41955800

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.571,43
TESTADA Cf:	-0,01 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.546,66
PROFOUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,9904
PONTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Co:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

798  
7

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 14  
SETOR: 1.001 QUADRA: 100  
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2007

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/04/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO: Alpha Ville Residencial I Um  
COMP.: CEP: 06474-120  
UF: SP

NÚMERO: 0  
CIDADE: BARUERI - SP

### DADOS DA REGIÃO

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 640,00 TESTADA - (cf) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,56  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

### TOPOGRAFIA

em nível até 5%  
TOPOGRAFIA: seco

### CONSISTÊNCIA

SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	513,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00  
MORALÍA: Casa Jardim Imóveis - Informações com corretora

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

### CONTATO:

Sra. Sueli - Celular (11) 97471-0181

TELEFONE: (11)-41955800

### OBSERVAÇÃO:

Térreno vago - Código: 124986.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.531,25
TESTADA Cf:	-0,03 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.596,19
PROFOUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0257
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,05	

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

799  
7

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA PCHA 18  
REFLUTUO PESQUISA : BARUERI - SP - 0007  
REFLUTUO : 003 QUADRA : 100

UTBREADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO  
ENDRPECIO : Alphaville Luxemburgo  
CAMP : Alphaville 00 01 99  
UF : SP

NÚMERO : 0  
CIDADE : BARUERI - SP

### DADOS DA REGIÃO

PAUTAMENTO :  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 610.00 TESTADA - (cfl) m 18.00 PROF. EQUIV. (Pe): 33.89  
ACERCADEDE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

### TOPOGRAFIAS

CONSISTÊNCIA : seco

### EM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	513.92	ADICIONAL 02:	1.00	ADICIONAL 03:	1.00
ADICIONAL 04:	1.00	ADICIONAL 05:	1.00	ADICIONAL 06:	1.00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Venda VALOR VENDA (R\$): 2.141.100,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

BENEFÍCIO: J. Morais Imóveis - Placa no local

TELEFONE: (11)-41520303

CONTATO: Sra. Adriana - Celular (11) 94032-5327

OBSERVAÇÃO:  
Terreno vago - Código: 2920520.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (cfl):	0.00 FT ADICIONAL 01 :	0.00 VALOR UNITÁRIO : 3.159,00
TESTADA (cfl):	-0,03 FT ADICIONAL 02 :	0.00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.240,04
PROXIMIDADE (cfl):	0.00 FT ADICIONAL 03 :	0.00 VARIAÇÃO : 1.0257
FRONTEIRAS MÚLTIPLAS (cfl):	0.00 FT ADICIONAL 04 :	0.00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA (cfl):	0.00 FT ADICIONAL 05 :	0.00
ÁREA (cfl):	0.00 FT ADICIONAL 06 :	0.00
TOPOGRAFIA (cfl):	0.05	

RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

801  
X

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 17  
SETOR: 001 QUADRA: 100  
ENDERÉSCO: Barueri - SP - 00070-000

ÍNDICE DO LOCAL: 100.00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2019  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERÉSCO: Alphaville Residencial  
COMP.: Barro: Alphaville Residencial 1  
UF: SP

NÚMERO: 0  
CIDADE: Barueri - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:  
 PAVIMENTAÇÃO:  REDE DE COLETA DE ESGOTO:  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS:  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA:  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m<sup>2</sup>: 724.00 TESTADA - (cf) m: 18.00 PROF. EQUV. (Pe): 40.22  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	513.92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: J. Moraes Imóveis - Placa no local  
 CONTATO: Sra. Adriana - Celular (11) 94032-5327

TELEFONE: (11)-41520303

OBSERVAÇÃO:  
 Terreno vago - Código: 2922294.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.734,81
TESTADA Cf:	-0,03	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.661,03
PROFOUNDADE Cp:	0,00	VARIAÇÃO: 0,9730
FRENTE MÚLTIPLAS Ce:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00	
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	

ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*joaquim Vidente de Rezende Lopes*

INGENHARIA CIVIL E MECÂNICA  
CREA 0006590772

702  
T

**ANEXO - II**

**CERTIDÃO DE DADOS  
CADASTRAIS**

X

RUA JAMES WACHADO, 41 - 4º AND. - CL. "N" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-020 - FAX (011) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopesperdigao@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

803  
T



Prefeitura Municipal de Barueri  
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS  
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO NEGATIVA

Nº 24634/2019

Dados do Imóvel:  
Inscrição Atual: 24453.33.21.0165.00.000.2  
Inscrição Anterior: 24203.20.09.0168.00.000.2  
Nº Anual: 197  
Nº Anterior: 197  
Complemento: ALPHAVILLE RESIDENCIAL 1 / ALPHAVILLE  
Bairro: 27  
Logradouro: 24 E 27  
Número: 1120, 00  
Nome do Pessoal: 1000, 71  
Área da Construção:

TRIBUTOS E PERÍODOS

Imposto Predial e Territorial Urbano.

CERTIFICAMOS de actos da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada e à vista das informações, que relativo ao imóvel acima aludido, NÃO EXISTE DÉBITO EM ABERTO neste Município, débito existente ou não em dívida ativa, referente a(s) tributo(s) e/ou taxa(s) indicado(s), até a presente data.

CERTIFICAMOS, ademais, que foi resolvido o direito da Fazenda Pública do Município na cobrança de débito que venha a ser gerado ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos e períodos indicados nesta certidão.

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA DIAS.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço:  
<http://www.barueri.sp.gov.br>  
Certidão expedida gratuitamente.  
Arquivado pelo Decreto nº 5025, de 25/01/2000

Informações para Verificação de Autenticidade  
Nº de Inscrição: 24453.33.21.0165.00.000.2  
Código de autenticidade: 873C.0183.9508.4176807-1  
Data de emissão: 30/04/2019  
Hora de emissão: 10:45:08

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta s/nº, 84 - CEP: 06403-520 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4129-8000



Prefeitura Municipal de Barueri  
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS  
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL  
Nº 24679/2019

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de 2019 ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 943.459,70 (NOVECENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS):

Lote..... 26 E 27  
Quadra..... 17  
Logradouro..... ALAMEDA LUXEMBURGO  
Nº Anual..... 197  
Nº Anterior.....  
Complemento.....  
Bairro..... ALPHAVILLE RESIDENCIAL 1 / ALPHAVILLE  
Inscrição Atual.... 24453.33.21.0165.00.000.2  
Inscrição Anterior.. 24203.20.09.0168.00.000.2  
Valor Vinal do Terreno.....: R\$ 134.446,54  
Valor Vinal da Construção...: R\$ 809.013,34  
Valor Vinal do Imóvel.....: R\$ 943.459,70

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço:  
<http://www.barueri.sp.gov.br>  
(<http://www.barueri.sp.gov.br>)  
Certidão expedida gratuitamente.  
Arquivado pelo Decreto nº 5025, de 25/01/2000

Informações para Verificação de Autenticidade  
Nº de Inscrição: 24453.33.21.0165.00.000.2  
Código de autenticidade: 125P.1065.3268.4183607-P  
Data de emissão: 30/04/2019  
Hora de emissão: 12:12:27

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta s/nº, 84 - CEP: 06403-520 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4129-8000

ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

668 F18E.19.669620245-7 2226019 1456 998