

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

0007529-45.2015.8.26.0099

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430-D, Infra Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL** tendo como Requerente **JOÃO ANTONIO DE TOLEDO**, e Requerido **TERRAPLANAGEM BRASÍLIA LTDA**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo valor do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDA DO TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO (Doc. as fls. 27 dos Autos)

Imóvel: Um lote de terreno sob nº 21 da Quadra D, situado no “Loteamento denominado Jardim Primavera”, Rua 07, nr 21, bairro Jd. Primavera, Bragança Paulista, matrícula 52.495.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDA DA MATRÍCULA Nº52.495 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

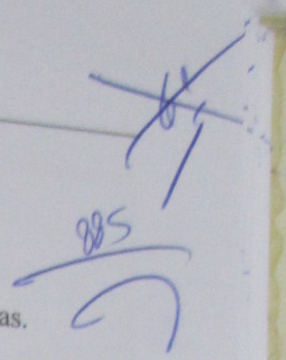
Imóvel: Um lote de terreno sob número 21 da Quadra D, situado no Loteamento denominado “Jardim Primavera”, nesta cidade, com a área total de 824,40 mts², assim descrito: Faz frente para Rua 07, na extensão de 38,67 mts, e mede em curva 17,30 mts, nos fundos confrontando com o lote 1, na extensão de 6,55 mts, lote 2, na extensão de 10,00 mts, lote 3, na extensão de 10,00 mts, lote 4, na extensão de 10,00 mts e lote 5, na extensão de 10,00 mts, e do lado direito confrontando com o lote 22, na extensão de 30,00 mts.

Cadastro Municipal: 4150551000404600000.

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

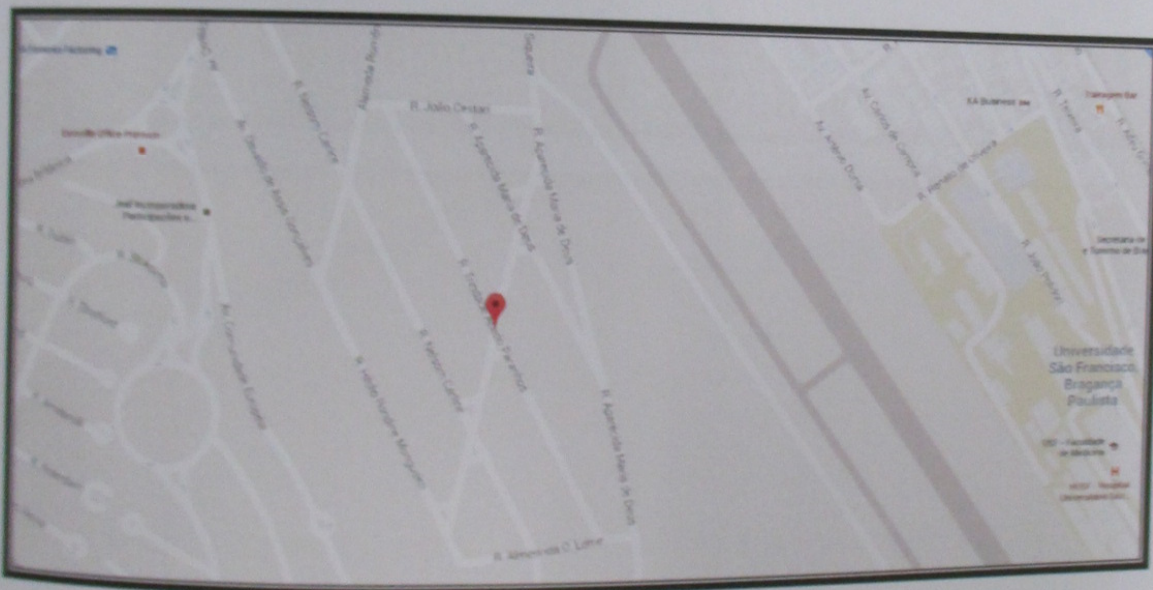
4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 08 de Abril de 2016 às 10:00 horas.

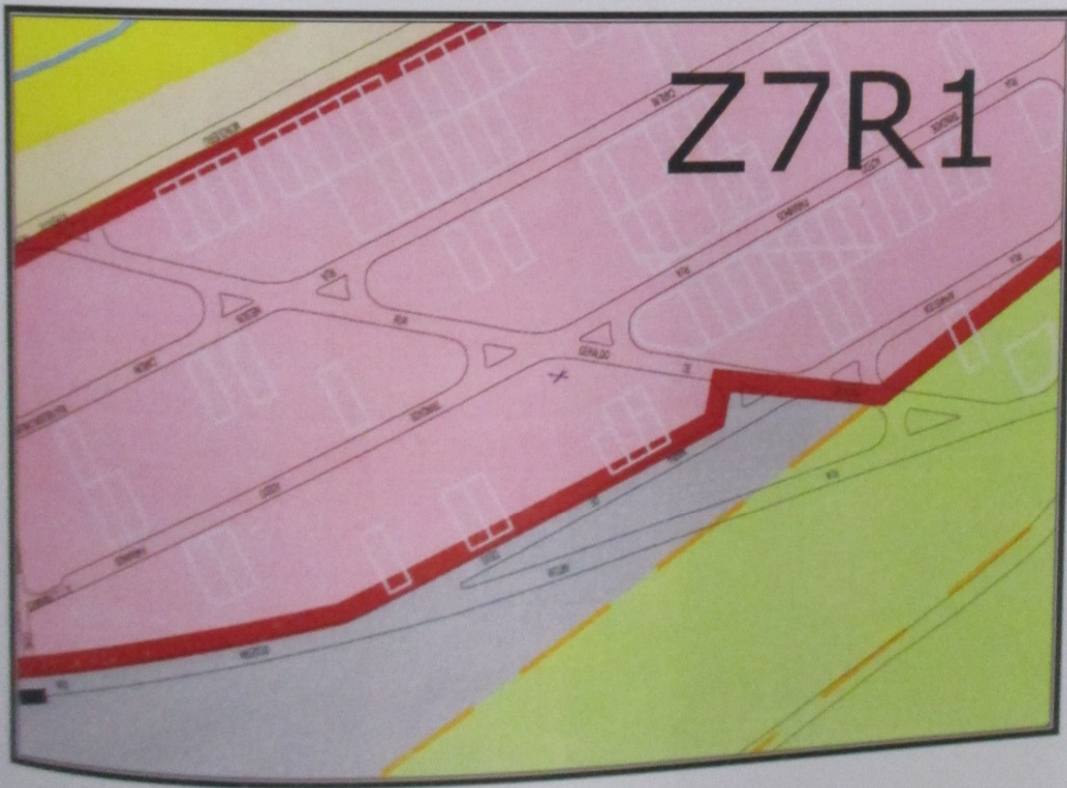
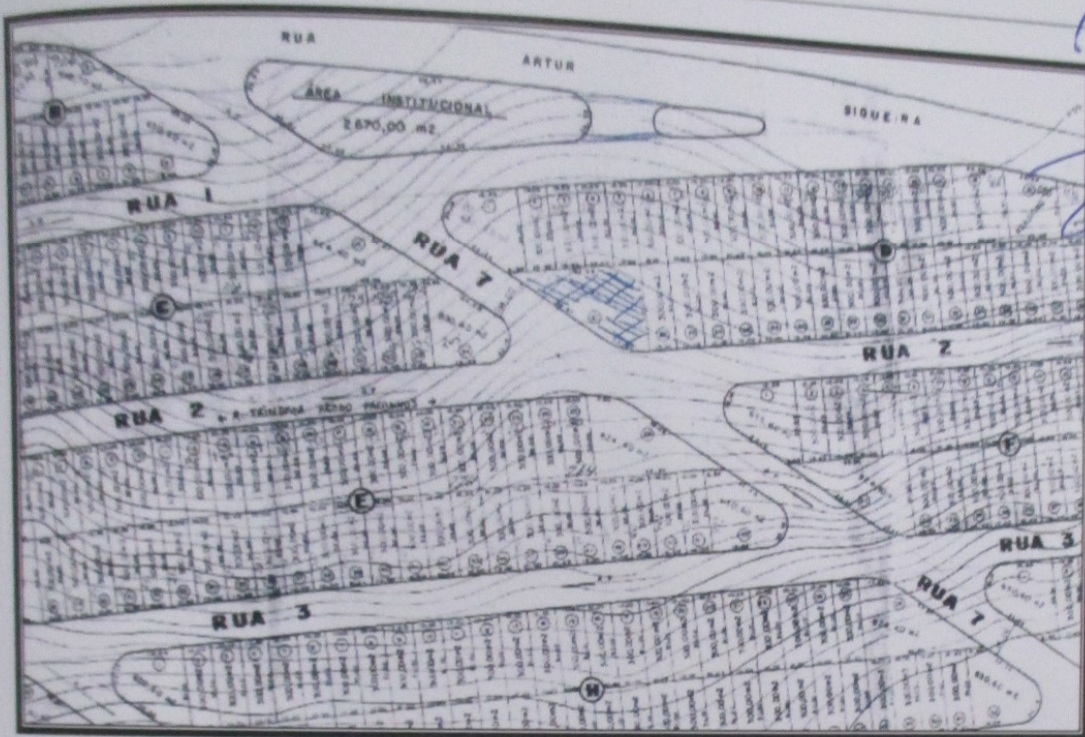


4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente situa-se na esquina da Rua Geraldo de Oliveira com a Rua Trindade Acedo Paranhos, lote nº 21 da Quadra D, Loteamento Denominado Jardim Primavera, Bragança Paulista, SP.



Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D



Carta municipal de zoneamento urbana - ZU

4.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, escolas, com inúmeras linhas de ônibus passando próximo ao local.

4.3. TOPOGRAFIA

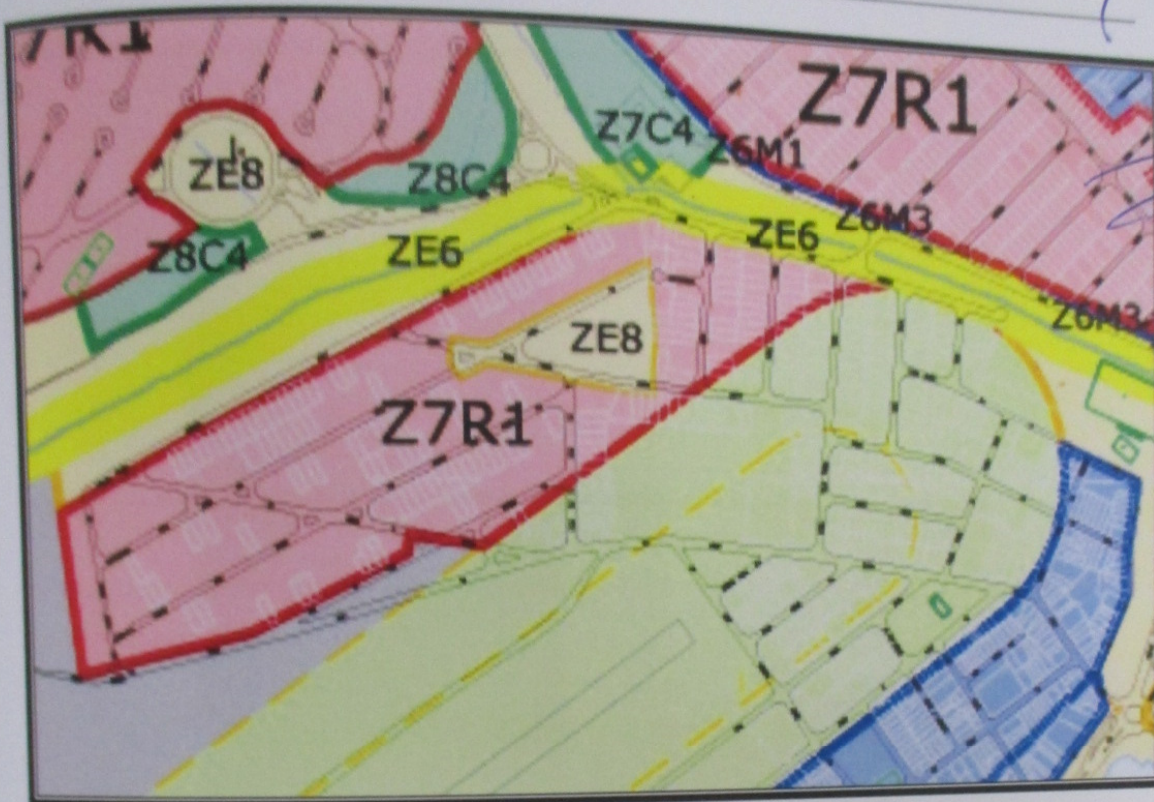
O terreno possui topografia em declive acompanhando o nível da rua, para quem olha da Rua Geraldo de Oliveira.

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica Residencial.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar do Município de Bragança Paulista nº534 de 20 de Abril de 2011, o imóvel está situado em Zona Z7R1 – Zonas Residenciais.

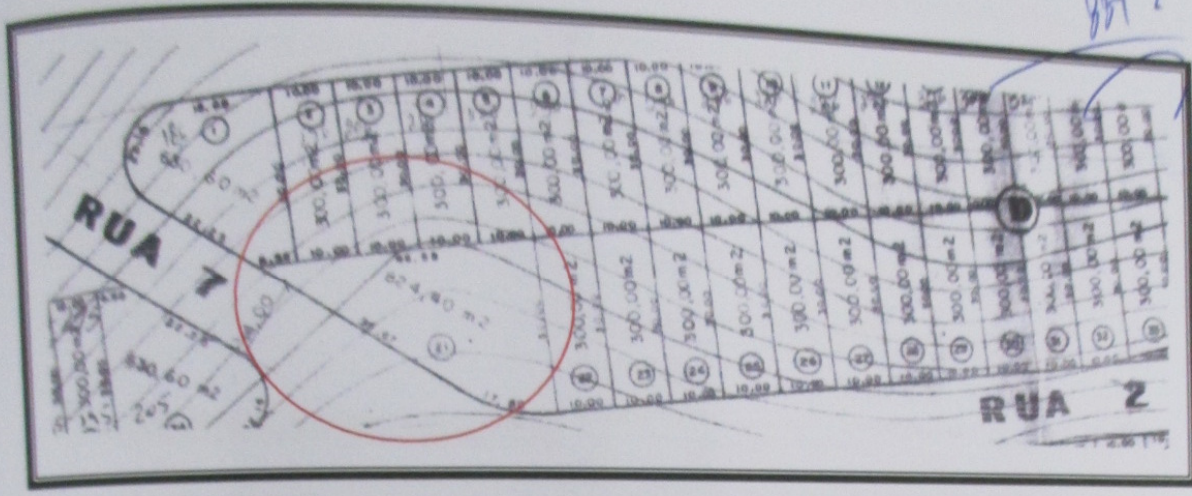


4.6. DO IMÓVEL

4.6.1. TERRENO

Um lote de terreno sob número 21 da Quadra D, situado no Loteamento denominado "Jardim Primavera", nesta cidade, com a área total de 824,40 mts², assim descrito: Faz frente para Rua 07, na extensão de 38,67 mts, e mede em curva 17,30 mts, nos fundos confrontando com o lote 1, na extensão de 6,55 mts, lote 2, na extensão de 10,00 mts, lote 3, na extensão de 10,00 mts, lote 4, na extensão de 10,00 mts e lote 5, na extensão de 10,00 mts, e do lado direito confrontando com o lote 22, na extensão de 30,00 mts.

Handwritten signature and initials



4.6.2. BENFEITORIA

Por ocasião de vistoria local, não foram verificadas benfeitorias.

Handwritten mark

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

~~64~~
80

COD. MONTAGEM		INSCRIÇÃO CADASTRAL 4.15.05.51.0004.0460.00.00	
PARA USO DOS CORREIOS			
<input type="checkbox"/> MUDOU-SE	<input type="checkbox"/> FALECIDO	<input type="checkbox"/> AUMENTE	<input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO
<input type="checkbox"/> DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO	<input type="checkbox"/> INFORMAÇÃO ESCRITA PELO	<input type="checkbox"/> SINDICO OU PORTEIRO
<input type="checkbox"/> RECUSADO	<input type="checkbox"/> NÃO EXISTE Nº INDICADO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS			

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA
Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 80
NOTIFICAÇÃO

Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do imposto predial e territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2016

INSCRIÇÃO DO IMÓVEL: 4.15.05.51.0004.0460.00.00
COD. IMÓVEL: 380102
QUADRA: 00000
LOTE: 00007

POLÍCIA/TAXAS

TENDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA
Compromissário

4672 TERRAPLENAGEM BRASILIA LTDA.
ENDEREÇO DE ENTREGA

AV. JOAO POLIDORI, 207
CIDADE: Bragança Paulista
CEP: 12.916-310

ASSINATURA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA
Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 80 - CEP 12.914-000 - www.braganca.sp.gov.br
FONE(0XX11) 40347100 - CODIGO DO MUNICÍPIO N228

EXERCÍCIO	FATO GERADOR	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL	CODIGO DO IMÓVEL	MATRICULA (cartório de registro de imóveis)
2016	01-2016	4.15.05.51.0004.0460.00.00	380102	M 52495
Proprietário: TENDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA				Caso o campo acima (matricula) esteja em branco ou incorreto, é necessário comparecer à prefeitura munido da matricula ou escritura registrada do imóvel (ver página 20).
Compromissário: 4672 TERRAPLENAGEM BRASILIA LTDA.				
Endereço para entrega: AV. JOAO POLIDORI, 207				
Bragança Paulista 12.916-310				

NOTIFICAÇÃO

Ficam os proprietários e /ou compromissários de terreno(s) localizado(s) no perímetro urbano notificados, sob as penas da lei, a proceder a limpeza do(s) mesmo(s) (Art. 357 da Lei número 1146 de 13/07/1971 - Código de Obras e Lei nº 2134 de 01/04/1987 e a construção de muros, passeios (calçadas em ruas pavimentadas (Art. 359) - Código de Obras).

36680

Valores atualizados para 2016 de acordo com índice de IPCA: 9,93%

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
IPTU 2016

ÁREA TERRENO (m²)	VALOR M2 TERRENO	TESTADA	COD. LOGRADOURO
824,40	72,20	17,30	2435
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL DO PRÉDIO	VALOR VENAL EXCESSO	VALOR VENAL IMÓVEL
59.521,68	0,00	0,00	59.521,68
VALOR ANUAL DO IMPOSTO	VALOR ANUAL DA TAXA	VALOR TOTAL ANUAL	VALOR POR PARCELA
1.488,04	194,24	1.672,28	139,35
CODIGO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	FATO GERADOR	INSCRIÇÃO CADASTRAL
380102	2016	01-2016	4.15.05.51.0004.0460.00.00
ENDEREÇO IMÓVEL	BAIRRO	CIDADE	QUADRA
RUA TRINDADE ACEDO PARANHOS,	JARDIM PRIMAVERA	Bragança Paulista	00000
TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR M2	LOTE
			00021
			VALOR M2

5. AVALIAÇÃO

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1.1. VALOR BÁSICO UNITÁRIO

O Valor Básico Unitário para a área em apreço foi determinada pelo "METODO COMPARATIVO" de dados de Mercado através de Pesquisas efetuadas nas Imobiliárias da Região, que após Tratamento de Homogeneização resultara no ANEXO I chegando ao Valor Básico Unitário de **R\$ 425,00/m²** (quatrocentos e vinte e cinco reais) o metro quadrado de terreno para a venda.

5.1.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$At = \text{Área do Terreno} = 824,40 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado} = \text{R\$425,00/m}^2 \text{ (Calculo nas planilhas anexas)}$$

$$Ff = \text{Fator Frente} = 1,1096$$

$$Fp = \text{Fator Profundidade} = 0,8430$$

$F_c = \text{Fator Comercialização} = 1,00$

$V_t = A_t \times V_u \times F_f \times F_p \times F_c$ onde

$V_t = \text{Valor do terreno}$

$V_t = 824,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 425,00/\text{m}^2 \times 1,1096 \times 0,8430 \times 1,00$

$V_t = \text{R\$ } 327.720,00$

5.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Assim resulta o valor total do Imóvel da soma pura e simples dos Capitais.

VALOR DO TERRENO + VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO ou seja

$V = V_t + V_b$ onde

$V = \text{Valor total do Imóvel}$

$V_t = \text{Valor do Terreno} = \text{R\$ } 327.720,00$

$V_b = \text{Valor da Construção Edificada} = \text{R\$ } 0,00$

Substituindo os Valores em termos:

VALOR DO TERRENO	R\$	327.720,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	R\$	<u>0,00</u>
$V =$	R\$	327.720,00

$V = \text{R\$ } 330.000,00$ (Trezentos e trinta mil reais)

~~68~~
892

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **RS 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais), para a data-base de Maio de 2016.**

Valor de Mercado = RS 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais)

7. OBSERVAÇÕES

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 08 de Abril de 2016 às 10:00 horas.

Para fins de avaliação foram utilizada as informações da Matrícula nº 52.495 do Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista.

8. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho mandou digitar o presente Laudo que se compõe de 11 (onze) folhas escritas de um só lado, ANEXOS com Pesquisa de Elementos, Fotografias, Croqui de Localização e Matrícula do Imóvel, todas rubricadas pelo Auto, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 13 de Maio de 2016.

Luiz Filipe Santiago
LUIZ FILIPE SANTIAGO

814

ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

~~815~~

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Terreno
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,000
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.232,860
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:	100,00%

VALOR DA BENFEITORIA*: R\$ 0,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 327.720,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 0,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 327.720,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 330.000,00

Avaliação válida para o imóvel, designado como lote de terreno nº 21 da Quadra D, localizado na esquina da Rua Geraldo Oliveira com a Rua Trindade Acedo Paranhos, Jardim Primavera, Bragança Paulista - SP.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F. Frente	Prof.	Terreno	Área equívoca	Idade	Est. cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F. Água	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A. Terr.	R\$/m² de AC.
1	R\$ 180.000,00	0,80	28,50	342,00	0,00	0	3	60	1,0000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 171.000,00	500,00	
2	R\$ 140.000,00	0,80	30,00	300,00	0,00	0	3	60	1,0000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 126.000,00	420,00	
3	R\$ 125.000,00	0,80	30,00	300,00	0,00	0	3	60	1,0000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 112.500,00	375,00	
4	R\$ 180.000,00	0,80	30,00	300,00	0,00	0	3	60	1,0000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 144.000,00	480,00	
5	R\$ 125.000,00	0,80	30,00	300,00	0,00	0	3	60	1,0000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 112.500,00	375,00	
6	R\$ 0,00															

MÉDIAS DA REGIÃO
sem homogeneização
pré-saneamento

terreno construção
R\$ 430,00
R\$ 559,00
R\$ 301,00

+30%
-30%

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável 0		Variável 0		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator	Difer. (R\$)	Fator	Difer. (R\$)	Fator	Difer. (R\$)	Fator	Difer. (R\$)	Fator	Difer. (R\$)	Fator	Difer. (R\$)	
1	500,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,850	-25,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0	0,00	475,00
2	420,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	420,00
3	375,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	375,00
4	480,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	480,00
5	375,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	375,00
6		13,535	ok	13,535	ok	12,084	ok	13,535	ok	13,535	ok	13,535	ok	Média Homogeneizada R\$ 425,00

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média:

R\$297,50 < Média < R\$552,50

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO	
área do terreno (m²)	824,40
fronte de referência (m)	15,00
área edificável (m²)	38,57
fator frente	1,0096
fator profundidade	0,8430
valor unitário homogeneizado = R\$	425,0000

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F. frente x F. profundidade x F. comercialização

Valor do Terreno = 824,40 x 425,00 x 1,0096 x 0,8430 x F.P. x F.C.

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 327.720,00

Avaliação válida para o imóvel, designado como lote de terreno nº 21 da Quadra D, localizado na esquina da Rua Geraldo Oliveira com a Rua Trindade Acedo Paranhos, Jardim Primavera, Bragança Paulista - Sp.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F. Orienta	Fronte	Prof	Terreno	Área aproveit.	Índice	Est. cons	Vista útil	Edifícios	Quanto	F. Ajust	B.D.L.	Constr (R\$)	Terreno (R\$)	Valor de A. Ter	Valor de B.C.
1	R\$ 180.000,00	0,80	12,00	28,60	842,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 171.000,00	550,00	
2	R\$ 140.000,00	0,80	10,00	30,00	300,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 126.000,00	420,00	
3	R\$ 126.000,00	0,80	10,00	30,00	300,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 112.500,00	375,00	
4	R\$ 144.000,00	0,80	10,00	30,00	300,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 144.000,00	480,00	
5	R\$ 125.000,00	0,80	10,00	30,00	300,00	0,00	0	3	60	1,000000	R\$ 1.232,86	1,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 112.500,00	375,00	
6	R\$ 0,00																

MÉDIAS DA REGIÃO
sem homogeneização
pré-saneamento

terreno
R\$ 430,00
R\$ 559,00
R\$ 301,00

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localiz.		Variável Topografia		Variável 0		Variável 0		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator 0	Difer. (R\$)	Fator 0	Difer. (R\$)	
1	500,00	1,000	0,00	1,000	-25,00	0,950	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	475,00
2	420,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	420,00
3	375,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	375,00
4	480,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	480,00
5	375,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	375,00
6		13,535	ok	13,535	ok	12,084	ok	13,535	ok	13,535	ok	13,535	ok	Média Homogeneizada R\$ 425,00

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média:
R\$297,50 < Média < R\$552,50

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO

Área do terreno-Al	824,40	fronte de referência (m)	15,00
fronte efetiva (m)	38,67	fator frente	1,1096
valor comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	0,8430
Valor unitário homogeneizado = R\$		425,0000	/ m²

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F.frente x F.profundidade x F.comercialização
Valor do Terreno = Al x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 327.720,00

Avaliação válida para o imóvel, designado como lote de terreno nº 21 da Quadra D, localizada na esquina da Rua Geraldo Oliveira com a Rua Trindade Acedo Paranhos, Jardim Primavera, Bragança Paulista - SP.

Handwritten signature and initials.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido => I
 Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy
 $0,80 < \text{Variável Avaliando} < 1,60$

Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
10,00	28,50	300,00	3	0,00	1.232,86
12,00	30,00	342,00	3	0,00	1.232,86
38,07	21,32	824,40	3	0,00	1.232,86
5,00	14,25	150,00	1	0,00	616,43
18,00	45,00	513,00	5	0,00	1.849,29
Acima	OK	Acima	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido => III
 Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,90 a 1,10

Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	0	Total
1	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior	389,79
Limite Superior	460,21
Amplitude do IC (80%)	16,57%
Grau de Precisão:	III

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I

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	Extrapolação			X
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		X	

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

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

Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I

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

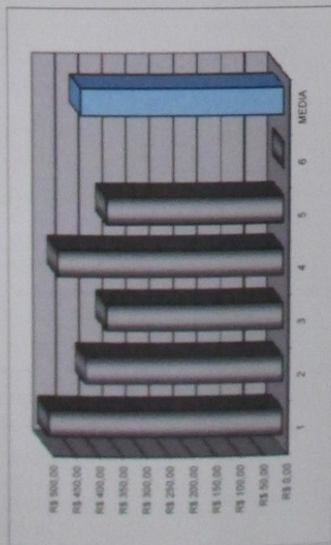
Handwritten signature and initials in blue ink.

05

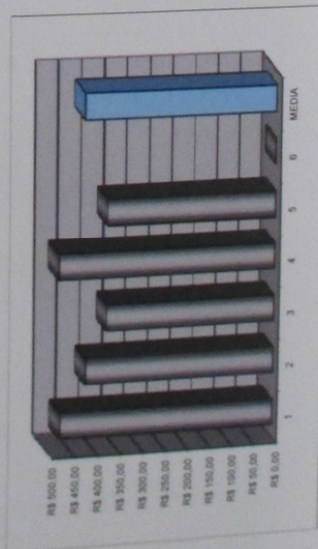
GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 430,00	Média	R\$ 425,00
Desvio Pad	58,20	Desvio Pad	51,36
Coef. Var.	13,54	Coef. Var.	12,08



Antes

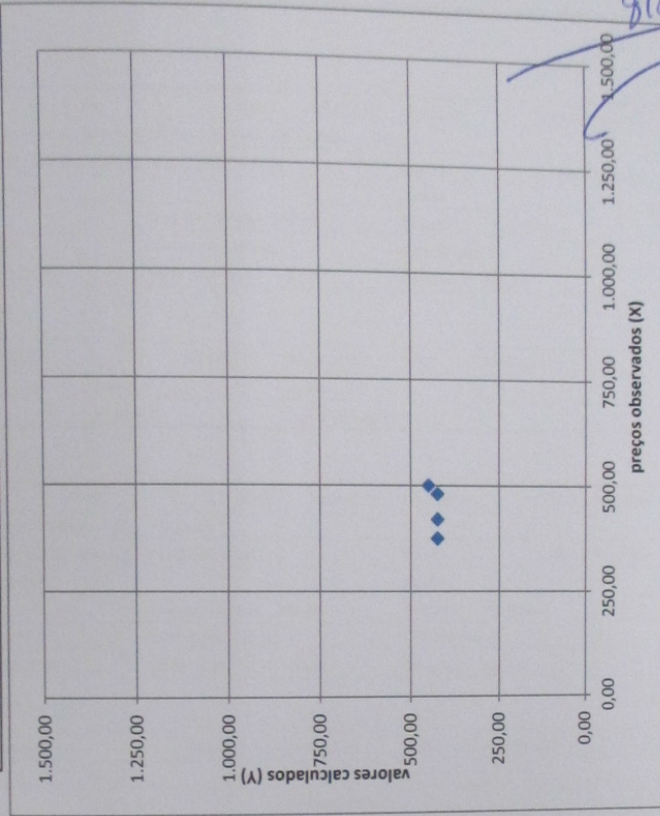


Depois

GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	500,00	450,00
2	420,00	425,00
3	375,00	425,00
4	480,00	425,00
5	375,00	425,00
6		





Escala da Bissetriz	
x	y
0	0
1.500,00	1.500,00



978

05

299

	Elemento Amostral : n° 01	Data : 08/04/2016	Município	Bragança Paulista	
	Endereço: Travessa Alameda Atenas esquina - nº Alameda Turquia - Terreno				
	Fonte / Telefone: Corretora Sra. Karmen tel.(11) 94119-5087			Bairro:	Jardim Primavera
	Padrão construtivo: vazio			Zona :	**
	Formato: Regular	Área de Terreno: 342 m²	Testada: 12 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão: 1	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1232,86	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular		
	.. 0, Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 190.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:	
	Fatores Localiz.: 0,95	Área: 1	Topog.: 1	: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1			
	Elemento Amostral : n° 02	Data : 08/04/2016	Município	Bragança Paulista	
	Endereço: Rua Nelsom Carline - nº 0 - Terreno				
	Fonte / Telefone: Corretor Sr. André tel.(11) 99627-5532			Bairro:	Jardim Primavera
	Padrão construtivo: vazio			Zona :	**
	Formato: Regular	Área de Terreno: 300 m²	Testada: 10 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão: 1	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1232,86	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular		
	.. 0, Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 140.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:	
	Fatores Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1			
	Elemento Amostral : n° 03	Data : 08/04/2016	Município	Bragança Paulista	
	Endereço: Rua Trindade Acedo Paranhos - nº Ao lado do nº 436 - Terreno				
	Fonte / Telefone: Corretor - Sr. Elizeu - tel.:(11) 3404-0000			Bairro:	Jardim Primavera
	Padrão construtivo: vazio			Zona :	**
	Formato: Regular	Área de Terreno: 300 m²	Testada: 10 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão: 1	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1232,86	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular		
	.. 0, Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 125.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:	
	Fatores Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1			
	Elemento Amostral : n° 04	Data : 08/04/2016	Município	Bragança Paulista	
	Endereço: Rua Trindade Acedo Paranhos - nº Ao lado do nº 381 - Terreno				
	Fonte / Telefone: Corretor Sr. Jonas tel: (11) 4032-6986			Bairro:	Jardim Primavera
	Padrão construtivo: vazio			Zona :	**
	Formato: Regular	Área de Terreno: 300 m²	Testada: 10 metros		
	Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão: 1	Construção: 0		
	Custo Unitário: R\$ 1232,86	Idade aparente: 0 ano	Est.Cons: regular		
	.. 0, Status: Ofertado				
	Preço: R\$ 160.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:	
	Fatores Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	: 1	
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1			

~~1/2~~

900

Elementos Amostrais:



Elemento Amostral :	nº 95	Data :	08/04/2016	Município	Bragança Paulista
Endereço:	Rua Nelson Carline - nº Ao lado do nº 150 - Terreno				
Fonte / Telefone:	Corretor Sr. Marcos tel:(11) 98014-8034		Bairro:	Jardim Primavera	
Padrão construtivo:	vazio		Zona :	**	
Formato:	Regular	Área de Terreno:	300 m²	Testada:	10 metros
Área equivalente:	0 m²	Coef.ajuste padrão:	1	Construção:	0
Custo Unitário:	R\$	Idade aparente:	0 ano	Est.Cons:	regular
.. 0 , Status: Ofertado					
Preço:	R\$ 125.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	0,00	Área terreno:
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	: 1	
B.D.I.:	1	Oferta: 0,9	Comercialização:	1	