



**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**AUTOS Nº: 1016547-58.2015.8.26.0007**

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **COSMO PEDROSA DE SANTANA - ME E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua Stelvio, s/n, Chácara nº 37, Quadra D, Parque São Gotardo, Município de Monteiro Lobato, estado de São Paulo, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé, sob nº 1.494.**

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 27 de janeiro de 2.020.

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Engenheira Agrimensora

Pós-Graduada em Avaliações, Perícias de Engenharia e Gestão de Contratos

CREA-SP nº 5.062.603.284

1

Rua Francisco Faber, 84 - Parque das Nações - Limeira/SP  
Telefone: (19) 3443-2112 Celular: (11) 9.8268-7768  
Email: andreza.assistencia@yahoo.com.br



**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

## SUMÁRIO

<b>I</b>	<b>OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA.....</b>	<b>4</b>
<b>II.1</b>	<b>Localização.....</b>	<b>4</b>
<b>II.2</b>	<b>Melhoramentos Públicos.....</b>	<b>6</b>
<b>II.3</b>	<b>Características Gerais da Localização.....</b>	<b>7</b>
<b>II.4</b>	<b>Descrição do Imóvel.....</b>	<b>7</b>
<b>III</b>	<b>CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:.....</b>	<b>13</b>
<b>III.1</b>	<b>Terreno.....</b>	<b>13</b>
	III.1.i Tratamento por fatores.....	14
	III.1.ii Zonas de características homogêneas.....	16
	III.1.iii Grau de Fundamentação e Precisão.....	18
<b>IV</b>	<b>CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....</b>	<b>19</b>
<b>IV.1</b>	<b>Pesquisa de Mercado.....</b>	<b>19</b>
<b>V</b>	<b>LOTEAMENTO.....</b>	<b>34</b>
<b>V.1</b>	<b>Disposições Gerais.....</b>	<b>34</b>
<b>V.2</b>	<b>Urbanização.....</b>	<b>34</b>
<b>VI</b>	<b>AVALIAÇÃO DO TERRENO.....</b>	<b>35</b>
<b>VII</b>	<b>CONCLUSÃO:.....</b>	<b>37</b>
<b>VIII</b>	<b>ENCERRAMENTO.....</b>	<b>38</b>



**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

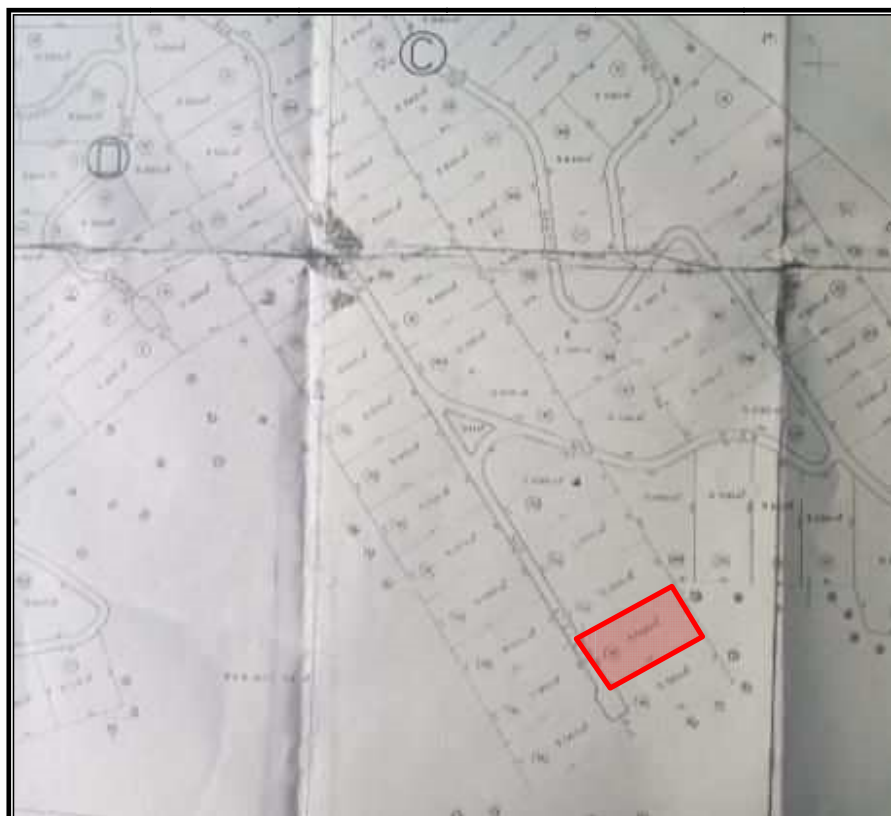
**RESUMO**

**VALOR DO TERRENO:**

**R\$ 81.150,00**

***(Oitenta e um mil cento e cinquenta reais)***

**JANEIRO/2020**



**Rua Stelvio, s/n, Chácara nº 37, Quadra D, Parque São Gotardo,  
Município de Monteiro Lobato, estado de São Paulo, matriculado no  
Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé, sob nº 1.494.**

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia &amp; Gestão de Contratos

## **I OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo refere-se aos Autos da Ação **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **COSMO PEDROSA DE SANTANA - ME E OUTROS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1016547-58.2015.8.26.0007**, e tem por objetivo atribuir valor de mercado o seguinte imóvel:

**Rua Stelvio, s/n, Chácara nº 37, Quadra D, Parque São Gotardo, Município de Monteiro Lobato, estado de São Paulo, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé, sob nº 1.494.**

## **II VISTORIA**

### **II.1 Localização**

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado na Rua Stelvio, s/n, Chácara nº 37, Quadra D, Parque São Gotardo, Município de Monteiro Lobato, estado de São Paulo. A reprodução do Mapa do Logradouro da Cidade de Monteiro Lobato, SP, do “*Google Maps*”, e a foto aérea do “*Google Earth*”, ilustram a localização aproximada do imóvel:



**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos



VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL, PODENDO VERIFICAR-SE A LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO LOTEAMENTO.





**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

## II.2 Melhoramentos Públicos

O local não é servido por melhoramentos públicos.

### FOTO 01



Vista de uma das estradas percorridas pela Signatária na data da vistoria.

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia &amp; Gestão de Contratos

### **II.3 Características Gerais da Localização**

A região apresenta características de uso residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradada, predominando o padrão construtivo "Médio", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

### **II.4 Descrição do Imóvel**

O imóvel em questão localiza-se na Rua Stelvio, s/n, Chácara nº 37, Quadra D, Parque São Gotardo, Município de Monteiro Lobato, estado de São Paulo, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé, sob nº 1.494.

É de salutar importância destacar que, quando da vistoria levada a efeito, não fora possível localizar o imóvel avaliando, pois, conforme informações colhidas "in loco", o loteamento Parque São Gotardo não fora implantado.

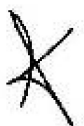
Ainda, esta Signatária obteve junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, a planta de loteamento do Parque São Gotardo, como segue abaixo, de modo a identificar o imóvel avaliando.



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

LOTEAMENTO DE SÍTIOS DE RECREIO PARQUE SÃO GOTARDO - QUADRAS A B C D E		FOLHA 2/2
PROPRIETÁRIO: C.P.Z. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAL LTDA		
LOCAL: TRABIJÓ		
MUNICÍPIO: TREMEMBÉ		
ESTADO: SÃO PAULO		
ESCALA: 1:2.000		
PLANTA DE SITUAÇÃO 1/5 ESCALA		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
ÁREAS		RES. 2004 Nº 75/873 - EMT  CPZ EMPREEND. IMOBIL. COMERCIAL LTDA PROPRIETÁRIO
LOTES	1.536.358,92 m <sup>2</sup>	
RUAS	157.418,80 m <sup>2</sup>	
PAV. PERM.	586.351,84 m <sup>2</sup>	
TOTAL	2.280.129,76 m <sup>2</sup>	
		ABRIL 78







**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos



Em diligência à Prefeitura de Monteiro Lobato, esta informou que o loteamento Parque São Gotardo não é regularizado e o imóvel avaliando não possui indicativo de localização:



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos



O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes características e dimensões:

Topografia: Declive de 10% até 20% (com base nas informações coletadas “in loco”);

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco (com base nas informações coletadas “in loco”);

Formato: Regular;





**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

Frente: 50,00 m;

Fundos: 50,00 m;

Lateral Esquerda: 100,00 m;

Lateral Direita: 100,00 m;

Área: 5.000,00 m<sup>2</sup>



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

<b>LIVRO Nº 2</b>		<b>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
<b>REGISTRO GERAL</b>		<b>DA COMARCA DE TREMEMBÉ</b>	
Matrícula	Fólio	23 junho 2010	
1.494	01		

**IMÓVEL:** Chácara nº 37, da quadra D, do imóvel denominado **PARQUE SÃO GOTARDO**, nesta cidade, com área de 5.000,00m<sup>2</sup>, que se caracteriza e confronta da seguinte forma: mede 50,00m de frente para a Rua Stelvio, com fundos correspondentes, confrontando com a área de reserva legal, por 100,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito do quem da rua oita com a chácara 36 e pelo lado esquerdo com a chácara 38, localizada do lado esquerdo de quem da Rua Ciza entra na Rua Stelvio, distante 103,00m da esquina das mesmas ruas.

**PROPRIETÁRIO:** CPZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAL LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 48.714.008/0001-08, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1106, 11º andar, conjuntos 1104 e 1105, Bairro Jardim Paulistano.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 33.521, em 21 de dezembro de 1982, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté - SP.

**CONTRIBUINTE:** BC nº 0132.0153.

O Oficial, *Dirley José dos Santos* (Dirley José dos Santos).

**AV.01 - Em 23 de junho de 2010. (Protocolo nº 4.520).**  
**TRANSPORTE DE COMPROMISSO E PACTO ANTENUPICIAL.**  
 Conforme se verifica do R.1 da Matrícula nº 33.521, em 21 de dezembro de 1982, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté - SP, por instrumento particular de 10/02/1982 a proprietária, devidamente representada, prometeu vender o imóvel pelo valor de R\$-100.000,00, já integralmente pagos, a **ARTUR GOMES FILHO**, brasileiro, advogado, portador do RG nº 4.991.164, inscrito no CPF/MF sob nº 038.281.908-04, casado no regime da separação de bens, antes da vigência da Lei nº 8.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 5900, no Lº 03-Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga - SP, com **LOLITA PINTO GARCIA GOMES**, residente em São Paulo-SP, na Alameda dos Uapés, nº 276, constando do título cláusulas restritivas quanto ao gozo e uso do imóvel.

O Oficial, *Dirley José dos Santos* (Dirley José dos Santos).

**AV.02 - Em 23 de junho de 2010. (Protocolo nº 4.520).**  
**TRANSPORTE DE ADJUDICAÇÃO DOS DIREITOS DE COMPROMISSO.**  
 Conforme se verifica do R.4/M-33.521, em 16 de maio de 2007, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté - SP, pela carta de adjudicação passada em 13 de abril de 2007, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo - SP, extraída dos autos do inventário, processo nº 583.00.1992.53696-5, dos bens deixados pelo falecimento de **Artur Gomes Filho**, CPF/MF nº 038.201.908-04, ocorrido em 17 de setembro de 1982, no estado civil de casado com **Lolita Pedro Garcia Gomes**, em conformidade com a sentença proferida em 22 de fevereiro de 2007, transitada em julgado no dia 21 de maio de 2007, os **DIREITOS DE COMPROMISSO** mencionados na Av.1 desta matrícula, avaliados em R\$-23.304,00 (VV R\$-24.056,00), foram adjudicados a cessionária **LOLITA PINTO GARCIA GOMES**, brasileira, viúva, professora aposentada, portadora do RG nº 3.167.042-8-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 038.282.048-72, residente e domiciliada na Rua Coronel Joaquim Leoni, nº 74, Centro, Itapetininga - SP.

O Oficial, *Dirley José dos Santos* (Dirley José dos Santos).

(continua no verso)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREZA BALDESSIN COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2020 às 20:42, sob o número WITA20700135634. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016547-58.2015.8.26.0007 e código AF815EC.

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia &amp; Gestão de Contratos

### **III CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:**

A determinação do justo e real valor de venda do imóvel será balizada na Norma Brasileira NBR 14.653 - Partes 01 e 02 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

**NBR 14.653 -Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais**

**NBR 14.653 -Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos**

#### **III.1 Terreno**

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

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

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

$$V_T = A_T \times V_u$$

Sendo:

$V_T$  = Valor do terreno

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia &amp; Gestão de Contratos

 $A_T$  = Área do terreno $V_u$  = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “ $V_u$ ” (Valor Unitário Médio), os elementos comparativos pesquisados serão homogeneizados através da aplicação dos fatores de valorização ou desvalorização

### III.1.i Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Em outras palavras, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Os fatores aplicados para o terreno no presente trabalho são:

- Fator Oferta: Utilizado em face da super estimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, sendo adotado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.
- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra:



## ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

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

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos:

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



III.1.ii Zonas de características homogêneas

Em vistoria empreendida, foram analisadas as características geo-econômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Residencial, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais			
	Referências										
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>f</sub>	C <sub>a</sub>					
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1*)	





Tabela 2 – Grupos III e IV

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

A 2ª Zona, de Padrão Médio, contém a seguinte descrição:

**Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:**

**1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular**

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m<sup>2</sup>, e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

**2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio**

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m<sup>2</sup> e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos porém de boa qualidade.

**3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto**

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m<sup>2</sup>.



III.1.iii Grau de Fundamentação e Precisão

O grau de fundamentação da avaliação é dado pela tabela abaixo:

**Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

O grau de precisão da avaliação é dado e função da tabela a seguir:

**Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%



**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia &amp; Gestão de Contratos

## **IV CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

### **IV.1 Pesquisa de Mercado**

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

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



$$\mathbf{qmf = R\$ 45,50/m^2}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 45,50/m<sup>2</sup> (quarenta e cinco reais e cinquenta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 1</b>						
NÚMERO DA PESQUISA : MONTEIRO LOBATO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020			
SEIOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : ALPES DE SÃO GOTARDO			NÚMERO : 511			
COMP. :	BARRIO : ALPES DE SÃO GOTARDO		CIDADE : MONTEIRO LOBATO - SP			
CEP :	UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) m² :	1.000,00	TESTADA - (ct) m	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	115o	
TOPOGRAFIA :	coido para os fundos de 10% até 20%					
CONSISTÊNCIA :	seca					
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>						
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01 :	1,00	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 DO IMÓVEL (R\$) : 45.000,00				
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR					
CONTATO :	LEANDRO				TELEFONE :	(12)-897172637
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :				
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :				
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :				
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :				
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00				
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00				
TOPOGRAFIA F :	0,00					



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**     2

NÚMERO DA PESQUISA : MONTEIRO LOBATO - SP - 2020      UTILIZADO     DATA DA PESQUISA : 27/01/2020

SEIOR :     QUADRA :     ÍNDICE DO LOCAL : 1,00     CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ALPES DE SÃO GOTARDO     NÚMERO : 511

COMP. : LOTE 14 QUADRA 11     BARRIO : ALPES DE SÃO GOTARDO     CIDADE : MONTEIRO LOBATO - SP

CEP :     UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m² : 1.063,73     TESTADA - (ct) m : 21,00     PROF. EQUIV. (Pe) : 50,66

ACESSIBILIDADE : Direta     FORMATO : Regular     ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01 : 1,00     ADICIONAL 02 : 1,00     ADICIONAL 03 : 1,00

ADICIONAL 04 : 1,00     ADICIONAL 05 : 1,00     ADICIONAL 06 : 1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta     VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 56.000,00

IMOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO

CONTATO : NILZA     TELEFONE : (11)-990586503

OBSERVAÇÃO :

---


**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 42,30
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 42,30
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F : 0,00		



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos




---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**     3

NÚMERO DA PESQUISA : MONTEIRO LOBATO - SP - 2020      UTILIZADO     DATA DA PESQUISA : 27/01/2020  
 SEIOR :     QUADRA :     ÍNDICE DO LOCAL : 1,00     CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ALPES DE SÃO GOTARDO     NÚMERO : 511  
 COMP. : LOTE 15 QUADRA 11     BARRIO : ALPES DE SÃO GOTARDO     CIDADE : MONTEIRO LOBATO - SP  
 CEP :     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 (Av) m²: 997,56     TESTADA - (ct) m: 20,00     PROF. EQUIV. (Pe): 49,88  
 ACESSIBILIDADE: Direta     FORMATO: Regular     ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: cedido para os fundos de 10% até 20%  
 CONSISTÊNCIA: seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**FATORES ADICIONAIS**

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

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta     VALOR DO IMÓVEL (R\$): 56.000,00  
 IMOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIO  
 CONTATO: NILZA     TELEFONE: (11)-990586503

OBSERVAÇÃO:

---



**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 45,11
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 45,11
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg: 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRÁFICA F: 0,00		



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : MONTEIRO LOBATO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020  
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ALPES DE SÃO GOTARDO NÚMERO : 511  
 COMP. : LOTE 16 QUADRA 11 CIDADE : MONTEIRO LOBATO - SP  
 CEP : BARRIO : ALPES DE SÃO GOTARDO  
 UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m² : 1.195,00 TESTADA - (ct) m : 42,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,47  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : cedido para os fundos de 10% até 20%  
 CONSISTÊNCIA : seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**FATORES ADICIONAIS**

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

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 56.000,00  
 IMOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO  
 CONTATO : NILZA TELEFONE : (11)-990580503

OBSERVAÇÃO :

---



**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 37,43
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 37,43
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F : 0,00		



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      **5**

NÚMERO DA PESQUISA : MONTEIRO LOBATO - SP - 2020       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 27/01/2020

SEIOR :      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ALPES DE SÃO GOTARDO      NÚMERO : 511

COMP. : LOTE 19 QUADRA 11      BARRIO : ALPES DE SÃO GOTARDO      CIDADE : MONTEIRO LOBATO - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 920,47      TESTADA - (ct) m: 19,00      PROF. EQUIV. (Pe): 48,45

ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO: Regular      ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: cedido para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**FATORES ADICIONAIS**

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

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta      VALOR DO IMÓVEL (R\$): 56.000,00

IMOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIO

CONTATO: NILZA      TELEFONE: (11)-990586503

OBSERVAÇÃO:

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**



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





# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MONTEIRO LOBATO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020  
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ALPES DE SÃO GOTARDO NÚMERO : 511  
 COMP. : LOTE 20 QUADRA 11 CIDADE : MONTEIRO LOBATO - SP  
 CEP : BARRIO : ALPES DE SÃO GOTARDO  
 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 (Av) m²: 942,47 TESTADA - (ct) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 53,47  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : cedido para os fundos de 10% até 20%  
 CONSISTÊNCIA : seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**FATORES ADICIONAIS**

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

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 56.000,00  
 IMOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO  
 CONTATO : NILZA TELEFONE : (11)-990580503

OBSERVAÇÃO :

---



**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 46,75
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 46,75
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F : 0,00		



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : MONTEIRO LOBATO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020	
SEIOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : ALPES DE SÃO GOTARDO		NÚMERO : 511	
COMP. : LOTE 13 QUADRA 18	BAIRRO : ALPES DE SÃO GOTARDO	CIDADE : MONTEIRO LOBATO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m² :	1.093,05	TESTADA - (ct) m :	21,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldado para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	ruão
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	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 DO IMÓVEL (R\$) :	56.000,00
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETÁRIO		
CONTATO :	SÉRGIO	TELEFONE :	(11)-896299905
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Cg :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA F :	0,00		



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> <span style="float: right;">8</span>					
NÚMERO DA PESQUISA : MONTEIRO LOBATO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020		
SEIOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : ALPES DE SÃO GOTARDO			NÚMERO : 511		
COMP. :	BARRIO : ALPES DE SÃO GOTARDO		CIDADE : MONTEIRO LOBATO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m² :	1.000,00	TESTADA - (ct) m	23,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	115o
TOPOGRAFIA :	caldio para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01 :	1,00	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 DO IMÓVEL (R\$) : 60.000,00			
IMOBILIÁRIA :	FARIA SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA				
CONTATO :	SITE - CODIGO 167/16			TELEFONE : (11)-30138352	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :			
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :			
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00			
ÁREA Cg :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00			
TOPOGRAFIA F :	0,00				



# ANDREZA BALDESSIN COSTA



Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA</b>						
NÚMERO DA PESQUISA: MONTEIRO LOBATO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/01/2020			
SEIOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO: ALPES DE SÃO GOTARDO			NÚMERO: 511			
COMP:	BARRIO: ALPES DE SÃO GOTARDO		CIDADE: MONTEIRO LOBATO - SP			
CEP:	UF: SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS:</b>						
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) m²:	1.100,00	TESTADA - (ct) m:	23,00	PROF. EQUIV. (Pe):	44,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	115o	
TOPOGRAFIA:	coido para os fundos de 10% até 20%					
CONSISTÊNCIA:	seca					
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>						
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	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 DO IMÓVEL (R\$): 65.000,00				
IMOBILIÁRIA:	CORRETOR					
CONTATO:	LEANDRO				TELEFONE:	(12)-897172637
<b>OBSERVAÇÃO:</b>						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	53,18	
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	53,18	
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000	
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00			
ÁREA Cg:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00			
TOPOGRAFIA Ff:	0,00					



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

---

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: BANCO DO BRASIL X COSMO DATA: 27/01/2020  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2013 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:

---

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

---



**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	50,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caldo para os fundos de 10% até 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos






MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ALPES DE SAO GOTARDO, SN	40,50	40,50	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ALPES DE SAO GOTARDO, SN	42,30	42,30	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 ALPES DE SAO GOTARDO, SN	45,11	45,11	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 ALPES DE SAO GOTARDO, SN	37,63	37,63	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 ALPES DE SAO GOTARDO, SN	48,89	48,89	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 ALPES DE SAO GOTARDO, SN	46,75	46,75	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 ALPES DE SAO GOTARDO, SN	41,17	41,17	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 ALPES DE SAO GOTARDO, SN	54,00	54,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 ALPES DE SAO GOTARDO, SN	53,18	53,18	1,0000	1,0000



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

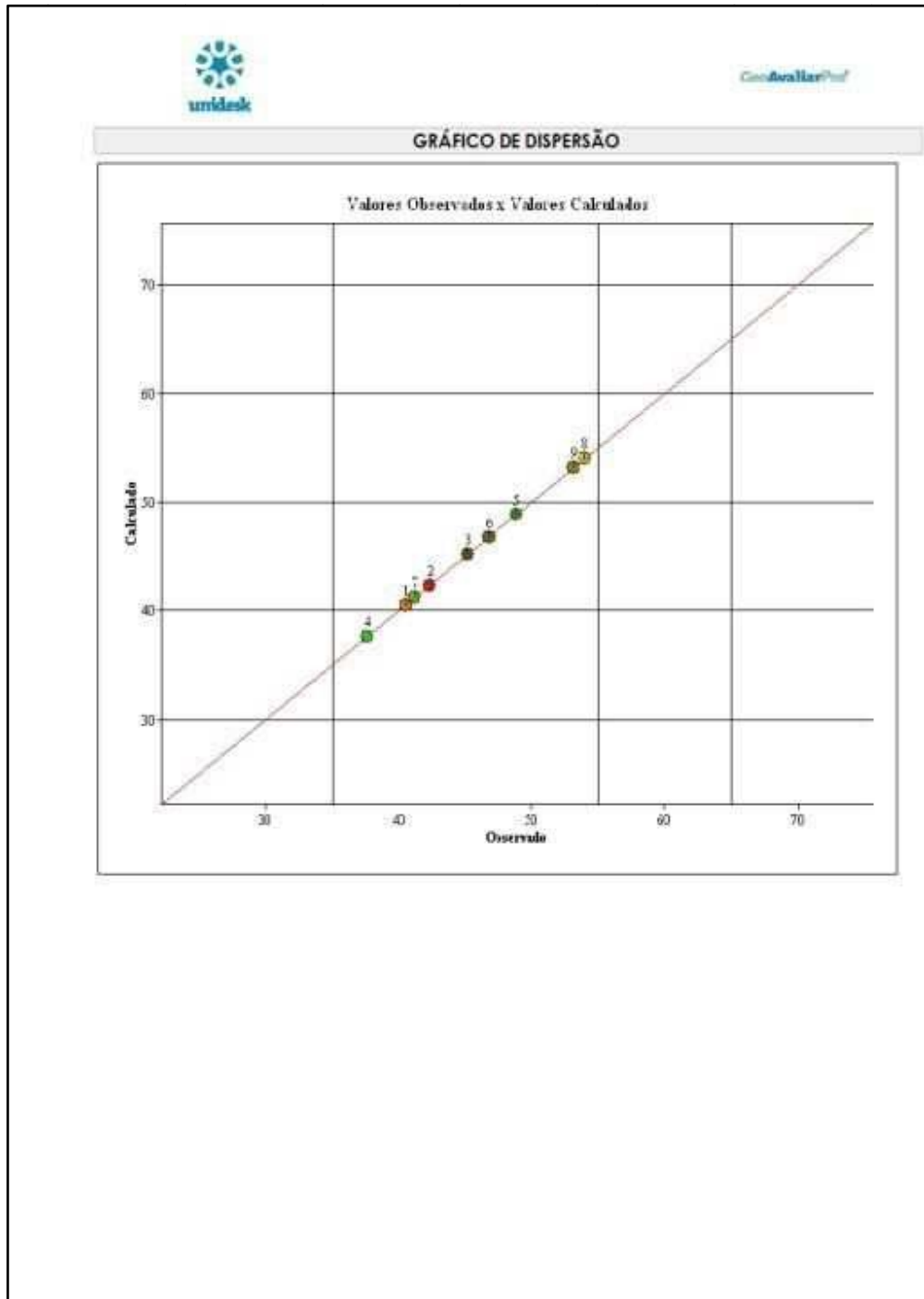
Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

 		
ADERÊNCIA		
Item.	Observado	Calculado
1	40,50	40,50
2	42,30	42,30
3	45,11	45,11
4	37,63	37,63
5	48,89	48,89
6	46,75	46,75
7	41,17	41,17
8	54,00	54,00
9	53,18	53,18



# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos









# ANDREZA BALDESSIN COSTA

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

---

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

---

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo: Terreno      Local: RUA STELVIO SN CHACARA 37 QUADRA D PARQUE SAO GOTARDO      Data: 27/01/2020  
 Cliente: ENG ANDREZA BALDESSIN COSTA  
 Área m²: 5.000,00      Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

---

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 45,50	Média Unitários : 45,50
Desvio Padrão : 5,71	Desvio Padrão : 5,71
- 30% : 31,65	- 30% : 31,65
+ 30% : 59,15	+ 30% : 59,15
Coefficiente de Variação : 12,5400	Coefficiente de Variação : 12,5400

---

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores (dados no tratamento)	Adoção de situação paradigma	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	8	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informe ref a todos os caract dos dos dados analisados	Apresentação de informe ref a todos os caract dos dos dados analisados	Apresentação informe ref a todos os parâmetros dados ref aos fatores	2
4 Intervalo de quito de cada fator e qto comp de fatores	0,80 x 1,20	0,30 x 2,00	0,40 x 2,50 <sup>1/4</sup>	3

---

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: **II**

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 45,50	PROFUNDIDADE: 0,0000
TESTADA: 0,0000	FATOR ÁREA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000	VALOR TOTAL (R\$): 227.517,05
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 45,50000	

---

<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>	<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>
INTERVALO MÍNIMO : 42,84	INTERVALO MÍNIMO : 42,84
INTERVALO MÁXIMO : 48,16	INTERVALO MÁXIMO : 48,16

---

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: **II**



**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia &amp; Gestão de Contratos

## **V LOTEAMENTO**

### **V.1 Disposições Gerais**

Conforme informações obtidas na diligência “in loco”, o Loteamento Parque São Gotardo não fora implantado, razão pela qual torna-se necessária que na avaliação do lote em questão seja descontado os custos referentes à urbanização, baseando-se nas características locais.

### **V.2 Urbanização**

Entende-se por urbanização o processo por meio do qual se dota uma gleba de condições necessárias para a construção de um conjunto habitacional, envolvendo, portanto parcelamento de solo e a implantação das infraestruturas.

Assim, como todo empreendimento, a urbanização gera custos, onde, para o caso vertente, em se tratando de um loteamento de chácaras de lazer e o constatado “in loco”, englobará parte dos serviços tais como serviços de topografia, terraplanagem, água potável, galerias de drenagem pluvial e iluminação pública.

Como os elementos pesquisados foram homogeneizados para um local com chácaras de lazer, todas as despesas de urbanização para a



**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

implantação do loteamento respeitou as características do local, resultando no seguinte:

<b>Custos de Urbanização (por 2500m<sup>2</sup> de área útil):</b>	
Serviços de Topografia:	R\$ 5.958,36
Terraplenagem:	R\$ 9.074,95
Rede de água potável:	R\$ 7.847,80
Rede de esgoto:	R\$ 17.901,84
Drenagem de águas pluviais (galerias)	R\$ 7.095,73
Drenagem de águas pluviais (guias e sarjetas)	R\$ 5.928,35
Pavimentação:	R\$ 16.665,45
Rede de iluminação pública	R\$ 2.706,03
<b>Total:</b>	<b>R\$ 73.178,51</b>
Custos de Urbanização por m <sup>2</sup> de área útil: R\$73178,51 /2500m <sup>2</sup>	<b>29,27</b>
<b>Total aplicado à área útil</b>	
Obs: Os custos de Urbanização apresentados foram dimensionados para metade de módulo de área útil (área de lotes), ou seja, 2.500,00m <sup>2</sup> .	
Fonte: "Construção e Mercado"	

$$C_{urb} = R\$ 29,27/m^2$$

## VI AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor Total do terreno avaliando

At = Área Total do Lote = 5.000,00 m<sup>2</sup>

Média Saneada obtida na pesquisa (qmf) = R\$ 45,50/m<sup>2</sup>



**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia & Gestão de Contratos

$$C_{urb} = \text{Custo de urbanização} = 29,27$$

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = (qmf \times C_{enc}) \times At$$

$$VT = (R\$ 45,50/m^2 - R\$ 29,27/m^2) \times 5.000,00m^2$$

$$VT = R\$ 81.150,00$$

**VALOR DO TERRENO:**

**R\$ 81.150,00**

***(Oitenta e um mil, cento e cinquenta reais)***

**JANEIRO/2020**

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia &amp; Gestão de Contratos

**VII CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na **Rua Stelvio, s/n, Chácara nº 37, Quadra D, Parque São Gotardo, Município de Monteiro Lobato, estado de São Paulo, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé, sob nº 1.494**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **COSMO PEDROSA DE SANTANA - ME E OUTROS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1016547-58.2015.8.26.0007**, é de:

**VALOR DO TERRENO:****R\$ 81.150,00*****(Oitenta e um mil, cento e cinquenta reais)*****JANEIRO/2020**

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Avaliações, Perícias de Engenharia &amp; Gestão de Contratos

## **VIII ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 38 (trinta e oito) folhas todas de um só lado, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 27 de janeiro de 2.020.

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Engenheira Agrimensora

Pós-Graduada em Avaliações, Perícias de Engenharia e Gestão de Contratos  
CREA-SP nº 5.062.603.284