

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

Exmo.Sr.Dr.JUIZ de DIREITO da 26^a VARA CIVEL DO FORUM
CENTRAL

PROC. 1089522-61.2013.8.26.0100/01

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n° 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que **ASSOCIAÇÃO CULTURA FRANCISCANA** move contra **ADILSON MONTEIRO ALVES**, vem respeitosamente encaminhar o resultado de seu trabalho para apreciação de V.Exa, conforme exposto no presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

1. PRELIMINARES

A Autora é credora de R\$ 25.876,82 e mais os honorários advocatícios conforme dados do processo.

Para garantir o debito, que não foi pago, foi pedida e deferida a penhora sobre os direitos do Réu num imóvel da Rua Serra de Jureia, 434 (S.Paulo)

Este perito foi nomeado(fl's 49) para avaliar o imóvel do executado.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

. 2. VISTORIA

- Este Perito esteve no imóvel avaliando, numa primeira diligencia, em 26/02/2016. Conforme foto anexa, trata-se de uma casa e mais um terreno ao lado, contendo 3(tres) pequenas residências que tem acesso pela única entrada no numero 434 da Rua Serra de Jureia(Foto).
- A residência ao lado no numero 442 é ocupada pela genitora do executado Sra Maria Aparecida Ferreira Alves que segundo a empregada que atendeu o Perito é pessoa de idade avançada que necessita de “cuidadora”.
- Na ocasião deixamos uma “notificação” para que fosse marcada **data e hora** para Vistoria.
- O neto da proprietária, Sr Marcos, entrou em contato telefônico com este signatário marcando hora para a visita.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

A vistoria foi então finalmente realizada em 2/03/16. O **imóvel** penhorado objeto da avaliação pretendida, consiste de um terreno plano com três pequenas casas (que estão alugadas).

O imóvel fica na **Rua Serra de Jurea, 434**(Foto 1), Tatuapé em S.Paulo .

2.1. IMÓVEL

Na matrícula n. 12.532 do 9º.Cartório de Registro de Imóveis de **S.Paulo** está assim descrito resumidamente:

Imóvel: Quatro pequenas casas e seu terreno, situados à Rua Serra de Jurea, com entrada pelo n. 434 de mesma rua, no Tatuapé, medindo 3,20m de frente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, medindo 20,00m de frente aos fundos; ai deflete à direita em angulo reto e segue em reta na distancia de 8,00 m, aí deflete à esquerda e angulo reto e segue na distancia de 22,00m ; ai deflete à esquerda em angulo reto e segue na distancia de

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

*20,00m, sendo esta linha a dos fundos; ai deflete à esquerda em angulo reto e segue em reta na distancia de 13,50m, ai delete à esquerda em angulo reto e segue em reta na distancia de 8,80m, finalmente deflete à direita e segue em reta na distancia de 28,50m, fechando o perímetro confrontando em todos os lados com quem de direito. **Contribuinte: 030.110.0046-8***

Trata-se de um lote de “meio de quadra, encravado”, topografia em nível, em rua asfaltada de bairro residencial. O Zoneamento da rua é ZM3b e seu índice Fiscal(If) vale 2.576,00 /16. O terreno encerra aproximadamente **430,00 m2 (At)**. Ver croquis anexo a este laudo. Este Perito discorda da área(360m2) que consta do IPTU.

Benfeitorias

Sobre o terreno há **3(três) casas terreas**, edificadas sobre as divisas dos fundos e das laterais, com suas paredes em alvenaria de tijolos

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

revestidas de argamassa pintada e cada uma das casas contem as seguintes acomodações:

Gradil e portão de entrada de ferro comum às três casas. Corredor de entrada estreito(3,00m) com piso de lajotas cerâmicas esmaltadas.

Sala com piso de lajotas 50x50cm esmaltadas, paredes e teto pintados a látex sobre massa corrida, caixilho frontal de ferro com vidros.

Cozinha com piso cerâmico as vezes incorporada a sala e paredes com barra de azulejos 15x15, bancada de mármore c/ cuba embutida e caixilho basculante. Numa das casas tem piso de granilite polido.

Lavanderia ou quarto de despejos com piso também revestido de lajotas cerâmicas, paredes e teto pintados a latex sobre massa corrida.

Recuo frontal na frente das 3 casas usado também como quintal, com piso revestido de lajotas cerâmicas.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

1 dormitórios sendo todos com piso recoberto por tacos, janelas de madeira com venezianas e vidros simples.

Banheiro com pisos e paredes revestidas de lajotas cerâmicas esmaltadas, providos de bacia, lavatório e chuveiro elétrico, caixilho basculante de ferro com vidros fantasia. Portas internas de madeira com ferragens “comercial” pintadas a esmalte.

Todas as casas tem forro de madeira e o telhado tem 2 “aguas” coberto com telhas de ceramica e beiral (Foto 2).

Área do terreno: 430,00 m2

Área construída: 300,00 m2

Idade aparente: **30 anos**. Classificação equivalente a “**residências padrão simples**” precisando de “reparos simples a importantes”.

Ver croqui do terreno elaborado por este subscritor.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 1- Vista da rua Serra de Jureia.



Foto 2- Vista frontal do imóvel avaliando com sua estreita entrada.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 3- Vista do recuo frontal da Casa 2 .

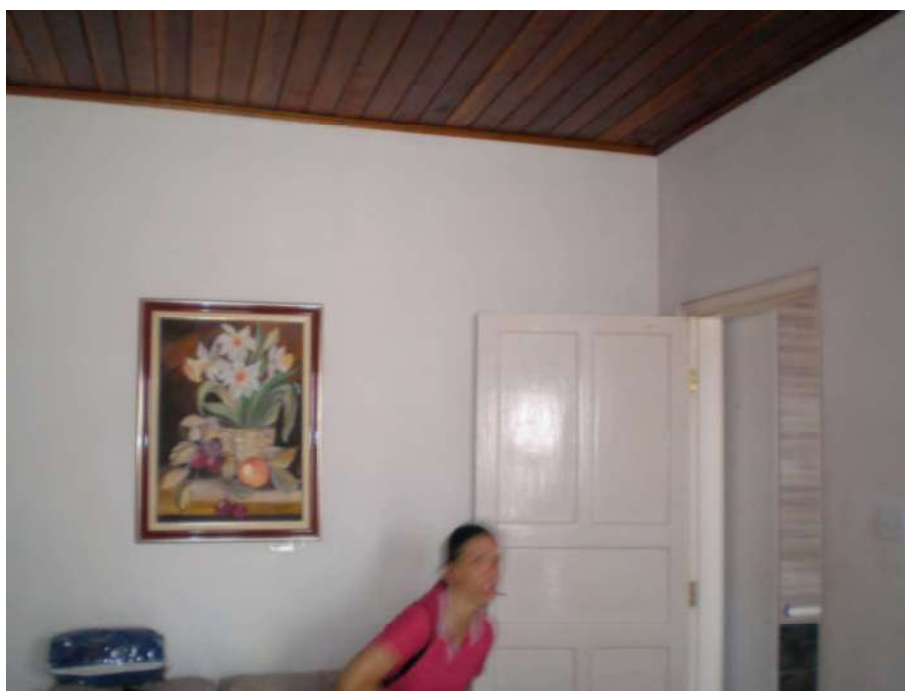


Foto 4- Sala da Casa 2.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 5- Cozinha da Casa 2.



Foto 6- Vista parcial do Dormitório.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 7- Vista parcial da sala na Casa 1.



Foto 8- Dormitório da Casa 1.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 9- Cozinha da Casa 1.



Foto 10- Banheiro da Casa 2.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 11-Banheiro da Casa 1.



Foto 12- Frente da Casa 1.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 13- Fachadas Casa 1 e Casa 3..



Foto 14 -Sala da Casa 3.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 15- Frente da Casa 3.



Foto 16- Banheiro da Casa 3.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

3. AVALIAÇÃO

3.1. GENERALIDADES

A fixação do valor do bem a seguir, atenderá às seguintes Normas:

a. “Avaliação de Imóveis Urbanos”- NBR-14.653-2;2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b. –“Normas para Avaliação de Engenharia”- IBAPE-2005 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

Na realidade todos os métodos de avaliação baseiam-se em comparar valores já conferidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando. Este “conceito” é a regra básica do exercício a ser realizado pelo Avaliador, acompanhado de um critério de bom senso e lógica.

Na avaliação de imóveis cujo terreno possua edificação incorporada, a obtenção do “capital imóvel” é determinado somando-se as parcelas

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

“capital terreno” e “capital construção”, que serão computadas separadamente, tendo em vista que são variáveis independentes em face de suas diferenças e antagônicas condições de valorização (terreno) e de depreciação (construção).

O valor para reedição de benfeitorias, no caso a construção, será encontrada pelo Método de quantificação de custos usando como unidade de referência o CUB (Custo Unitário Básico) e Tabelas do IBAPE/SP.

Os valores unitários estão relacionados com os custos unitários de edificações habitacionais da tabela divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria e Comercio da Construção Civil no Estado de São Paulo, em cumprimento a Lei n. 4.591.

Os valores obtidos através das diretrizes do estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** já englobarão todos os fatores determinantes dos valores finais, não admitindo por consequência qualquer acréscimo, quer a título de “vantagem por

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

coisa feita”, quer a pretexto de “fator de comercialização”, por já estarem estes componentes nele contidos.

Levaremos em conta também o obsoletismo e o estado de conservação apresentado pela edificação incorporada ao terreno, aplicando-se um coeficiente (**Foc**) empregado no trabalho adotado pelo IBAPE/SP e chamado **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- Versão 2006**.

O valor total (**V**) será obtido somando-se o valor do terreno (**Vt**) ao valor da construção(**Vb**).

$$\mathbf{V = Vt + Vb}$$

onde

V = Valor total do imóvel

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor da edificação

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

3.2. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO-

Será empregado o Método Direto-Comparativo de dados de mercado conforme item 9.2 das Normas.

Para determinação do valor unitário do terreno, foram pesquisados elementos de ofertas coletadas no Setor 30 (do avaliando), tendo sido todos os elementos fotografados (Anexo 1).

O importante é que todos os elementos da pesquisa fazem parte da mesma região geo-economica.

Pela NBR-14.653 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos”, o trabalho avaliatorio pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em : Grau III, II e I.

A avaliação apresentada a seguir será do **Grau II** que define o trabalho com grande isenção de subjetividade.

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

3.3. AMOSTRAS

Todas as amostras conseguidas se referem a terrenos com benfeitorias portanto foi necessário acharmos o valor residual (somente do terreno) conforme Tabela no final do Anexo 1.

3.4. VALOR DO TERRENO

De acordo com o que foi exposto anteriormente, o **terreno**, possui as seguintes características:

Frente = 3,20 m

Área = 430,00 m²

If = 2.576,00/16

Vu = Preço do m² do terreno obtido através de observações dos resultados dos cálculos de homogeneização das amostras por processo de Inferência Estatística.

Substituindo os dados do terreno avaliando na formula através de cálculos de Inferência, temos os valores mínimos de R\$ 2.950,00 ate um maximo de R\$ 10.800,00 (pg.8 do Anexo 2) Neste caso

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

especifico, tendo em vista a localização do terreno, adotaremos o valor de **R\$ 3.000,00/m²** ao qual devemos aplicar um índice que convencionalmente chamamos de “fator de comercialização”(Fc) usualmente adotado em 10%:

$$Vu = 3.000,00 \times 0,9 = \text{R\$ } 2.700,00/\text{m}^2$$

Substituindo na formula genérica o valor unitário temos:

$$Vt = At \times Vu \quad \text{onde}$$

$$At = \text{Área do terreno} = 430,00 \text{ m}^2$$

Substituindo os valores na formula teremos que

$$Vt = 430,00 \times 2.700,00 = =1.161.000,00 \quad \text{ou arredondando}$$

Vt = 1.160.000,00 (hum milhão cento e sessenta mil reais)

Valor do terreno do imóvel avaliando.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

3.5. CÁLCULO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para o calculo do valor das benfeitorias utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS-(2006)” Segundo a classificação dada à edificação, “ *casa padrão médio* “ a supra referida tabela indica o seguinte valor unitário para calculo do custo de reposição:

$C_u = 0,91 \text{ a } 1,20 \times R8N$ (obtido no SINDUSCON) adotaremos o parâmetro :

$$C_u = 0,91 \times 1.232,70 = R\$ 1.121,75 /m^2$$

O valor da edificação será representado pela fórmula genérica:

$$V_c = S_b \times C_u \times F_{oc}$$

$$S_b = \text{Área construída} = 300,00 \text{ m}^2$$

$$F_{oc} = R + K \cdot (1-R) \text{ onde}$$

$$R = 0,20 \text{ (Tabela 1)}$$

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

Idade= 30 anos e prédio em estado necessitando de reparos simples a importantes(Quadro A)

K = 0,469 (Tabela 2) e substituindo encontramos o fator **Foc**

Foc = $0,20 + 0,47 (1-0,20) = 0,57$ e substituindo na formula

Vc = $300,00 \times 1.121,75 \times 0,57 = 193.838,00$ e arredondando

Vc = R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais) **Valor da edificação**

3.6. VALOR TOTAL

sabendo que **V = Vt + Vc**

V = $1.160.000,00 + 194.000,00 = 1.354.000,00$

V = 1.354.000,00

(hum milhão trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

**Valor de mercado do imóvel da R. Serra de Jureia,
343- Tatuapé- S.Paulo**

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

Matricula n. 12.532 do 9º. Cartório de Registro de Imóveis.

Ressaltamos que as “edificações não estão averbadas na matricula.

4. ENCERRAMENTO

E assim, o perito declara terminado seu trabalho que constou ao todo de **53** (quarenta e seis) folhas inclusive os **2 Anexos**, todas impressas de um só lado e rubricadas, sendo esta ultima datada e assinada.

Nota: Atendendo Provimento 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Art.5, este signatário informa que se encontram arquivados nesta Vara a disposição das partes, seu “curriculum vitae” e os documentos exigidos pelos demais artigos nos termos deste Provimento.

São Paulo , 7 de março de 2.016

Perito Judicial

Engenheiro Civil- CREA 0600130502

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 030.110.0046-8

Local do Imóvel:

R SERRA DE JUREA, 434

TATUAPE CEP 03323-020

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SERRA DE JUREA, 434

TATUAPE CEP 03323-020

Contribuinte(s):

CPF 295.419.838-98

MARIA APARECIDA FERREIRA ALVES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	360	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	360		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	300	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.353,00
- da construção:	1.920,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	508.248,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	437.760,00
Base de cálculo do IPTU:	946.008,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

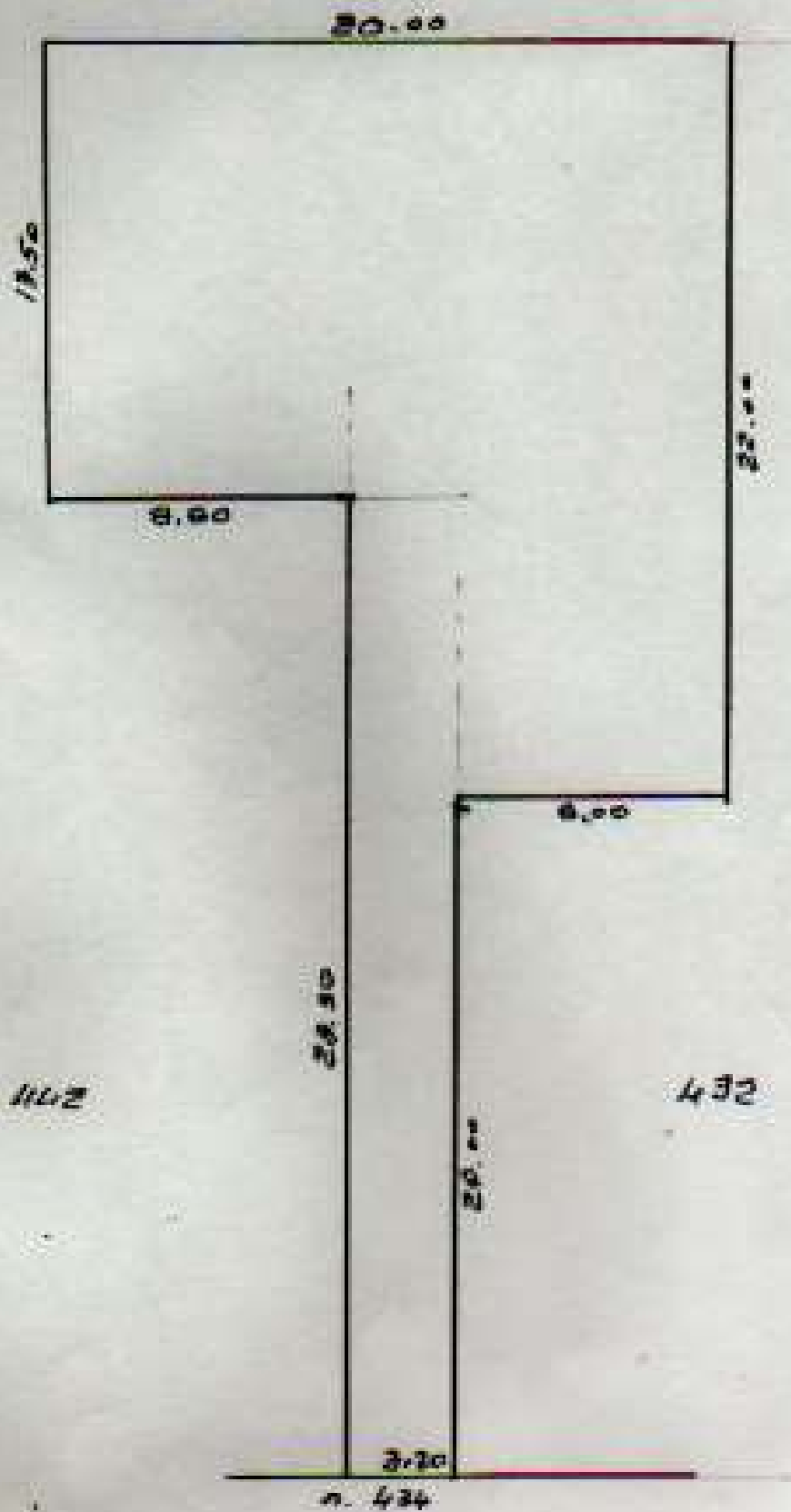
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/05/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 23/02/2016

Número do Documento: 2.2016.000224848-0

Solicitante: FRANCESCO COPPOLA (CPF 004.555.558-34)



R. GERRA DE JUREIA

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

A N E X O 1

PESQUISA ATUALIZADA DE MERCADO- TERRENOS A VENDA NO

SETOR 030

M & A - Pesquisas de Mercado

0

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

Imóvel avaliando:

- Rua Serra de Jureia -

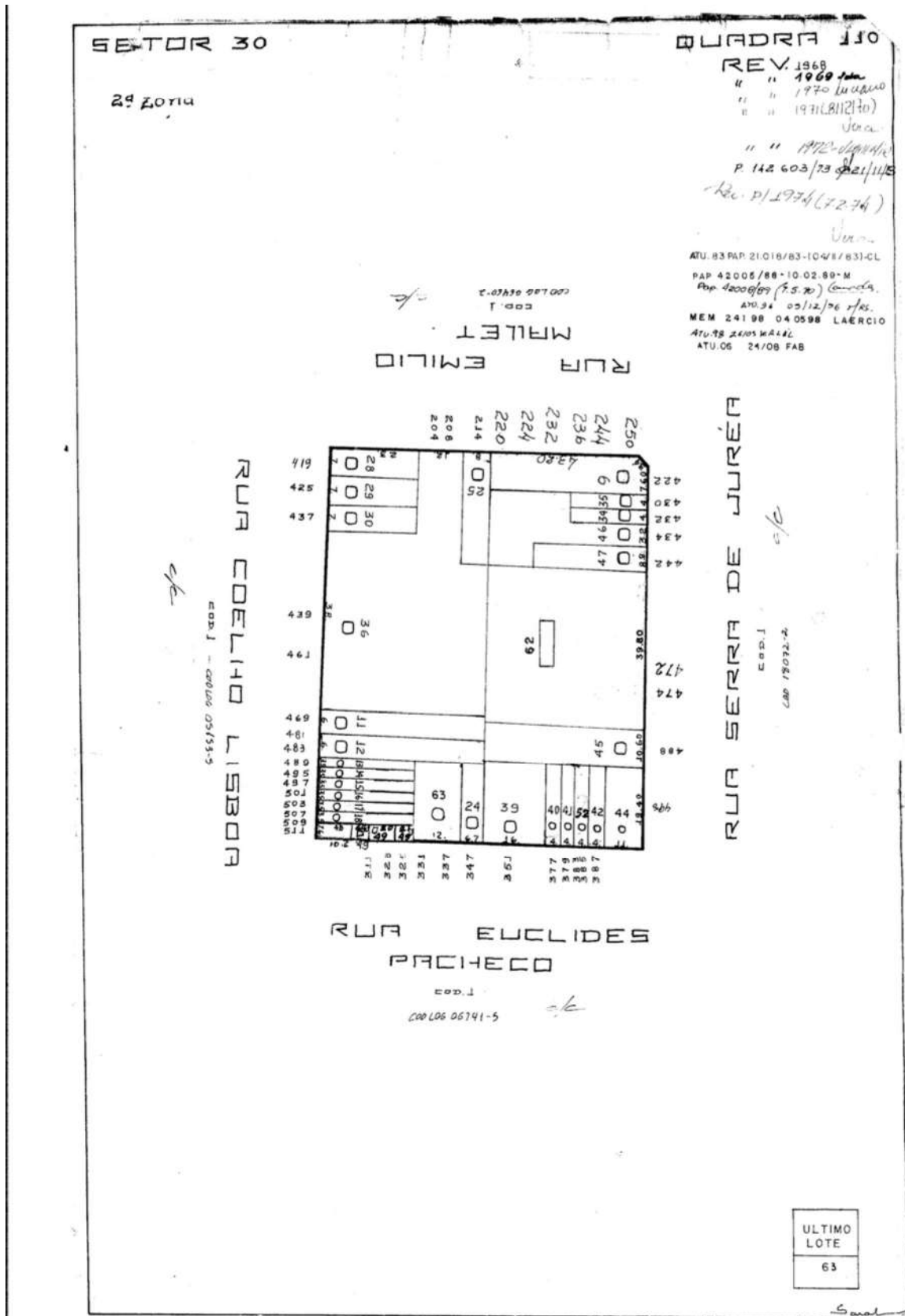
Setor: 030 - Quadra: 110 - Zona: ZM3b - I F: 2.576,00/ 16

M & A - Pesquisas de Mercado
Tel. 3242-8464 / 3105-0960

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)



M & A - Pesquisas de Mercado

2

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0001

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Jarinu, 334
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030
 Quadra : 058
 Zona : ZM3b
 I.F. : 2.253,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.900.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 256,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 8,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 40 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 205,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castan Imóveis
 Endereço - Rua da Móoca, 2879
 Contato - Sra. Fernanda Fone: 2694-0655

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

3

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0002

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Fernão Tavares, 98
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3b
 Quadra : 071 I.F. : 2.248,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.100.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 231,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 7,50 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 45 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 184,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - A. G. S. Imóveis
 Endereço - Rua Apucarana, 1043
 Contato - Sr. Edson Fone: 2296-6266

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

4

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0003

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Jarinu, 729
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030
 Quadra : 137
 Zona : ZM3b
 I.F. : 3.705,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 590.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 117,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,25 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 60 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 110,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Romano Imóveis
 Endereço - Rua Serra de Bragança, 68
 Contato - Sr. Renato Fone: 2097-3030

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 60 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0004

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Jarinu, 803
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030
 Quadra : 137
 Zona : ZM3b
 I.F. : 3.705,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 425.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 83,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 10,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 40 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 72,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lello Imóveis
 Endereço - Avenida Nova Cantareira, 1269
 Contato - Sra. Sula Fone: 2090-3055

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

6

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0005

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Elisiário, 165
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 101 I.F. : 2.107,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.380.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 261,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 9,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 10 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 258,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Celleris Imóveis
 Endereço - Rua Itapura, 734
 Contato - Sr. Claudio Fone: 20998-3388

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 10 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

7

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0006

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Elisiário, 147
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3b
 Quadra : 139 I.F. : 2.562,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 368,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 10,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 45 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 204,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Anália Franco Imóveis
 Endereço - Rua Padre Landell de Moura, 286
 Contato - Sra. Maria Fone: 3386-0600

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0007

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Ipiriguaná, 256
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 100 I.F. : 2.127,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 640.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 128,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 8,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 45 anos
 Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Área Superior : 0,00 Área Total : 100,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Celleris Imóveis
 Endereço - Rua Itapura, 734
 Contato - Sr. Claudio Fone: 20998-3388

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0008

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Azevedo Soares, 475
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 120 I.F. : 2.625,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 800.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 136,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 6,80 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 50 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 100,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
 Endereço - No local
 Contato - Sr. Paulo

Fone: 2651-8886

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 50 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

10

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0009

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Coelho Lisboa, 803
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 124 I.F. : 2.595,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 4.000.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 147,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 7,50 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial
 Padrão : EMe Idade : 15 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 350,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

Endereço - No local

Contato - Sra. Maria do Carmo

Fone: 99614-7447

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção comercial - Padrão Médio - 15 anos
- 2 - (térreo + 03 pavimentos)
- 3 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

11

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0010

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Coelho Lisboa, 789
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 124 I.F. : 2.595,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 850.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 98,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 4,40 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 45 anos
 Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Área Superior : 0,00 Área Total : 109,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Marengo Imóveis
 Endereço - Rua Coelho Lisboa, 803
 Contato - Sra. Fátima Fone: 2268-1010

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

12

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0011

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Coelho Lisboa, 756
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 123 I.F. : 2.613,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 77,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 4,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 45 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 148,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - D. B. S. Imóveis
 Endereço - Rua Apucarana, 1192
 Contato - Sra. Helena Fone: 2941-3030

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

13

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0012

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Coelho Lisboa, 686 / 690
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 123 I.F. : 2.613,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.100.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 155,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 8,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial/residencial
 Padrão : ESi Idade : 35 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 415,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - A. Santos Imóveis
 Endereço - Rua Serra de Botucatu, 1552
 Contato - Sra. Fatima Fone: 2942-0666

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado comercial/residencial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

14

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0013

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Azevedo Soares, 602
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 125 I.F. : 2.538,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.100.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 100,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial
 Padrão : ESi Idade : 35 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 196,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Catita Imóveis
 Endereço - Rua Coelho Lisboa, 874
 Contato - Sra. Renata Fone: 2672-6800

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado comercial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & A - Pesquisas de Mercado

15

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0014

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Dona Cândida, 27 - esquina
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 133 I.F. : 2.577,00 / 16

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Guatacaba
 Frente 2 : 20,89 I.F.2 : 2.551,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 165,00 Situação : Esquina
 Testada : 7,90 Formato : Irregular
 Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 40 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 157,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - 3A Imobiliária
 Endereço - Rua Apucarana, 1155
 Contato - Sr. Alvaro Fone: 2638-2077

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0015

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Dona Cândida, 284
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3a
 Quadra : 131 I.F. : 2.526,00 / 16

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 820.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 153,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 7,30 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
 Padrão : RSi Idade : 40 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 98,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietária
 Endereço - No local
 Contato - Sra. Angela Fone: 2673-1780

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & A - Pesquisas de Mercado

17

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

(Sede Própria)

Arquivo: São Paulo - 2016

FICHA DE PESQUISA N. B6-03-0046

Data: 01/03/2016

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Elisiário, 11 - esquina
 Bairro : Tatuapé
 Setor : 030 Zona : ZM3b
 Quadra : 139 I.F. : 2.562,00 / 16

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Ipirigüá

Frente 2 : 17,72 I.F.2 : 2.508,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 600.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 109,00 Situação : Esquina

Testada : 6,15 Formato : Irregular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial

Padrão : RSi Idade : 40 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 165,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Visão Global Imóveis

Endereço - Avenida Dr. Eduardo Cotching, 586

Contato - Sr. Luidgi Fone: 2182-4100

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



CALCULO(residual) DOS VALORES DE TERRENO-Setor 030

Elemento	AreaTerr.m2	Preço Total-R\$	Constr.(m2)	Idade	Coef. K	Coef. Foc	Valor Constr	Valor Terreno	V.U. Terreno
1	256,00	1.900.000	205,00	40	0,46	0,57	143.535,59	1.756.464,41	6.861,19
2	231,00	1.100.000	184,00	45	0,23	0,38	87.097,65	1.012.902,35	4.384,86
3	117,00	590.000	110,00	60	0,11	0,29	39.051,94	550.948,06	4.708,96
4	83,00	425.000	72,00	40	0,46	0,57	50.412,50	374.587,50	4.513,10
5	261,00	1.380.000	258,00	10	0,75	0,80	254.429,28	1.125.570,72	4.312,53
6	368,00	1.200.000	204,00	45	0,22	0,38	94.553,02	1.105.446,98	3.003,93
7	128,00	640.000	100,00	45	0,22	0,38	46.349,52	593.650,48	4.637,89
8	136,00	800.000	100,00	50	0,33	0,46	57.197,28	742.802,72	5.461,78
9	147,00	4.000.000	350,00	15	0,72	0,78	450.686,40	3.549.313,60	24.144,99
10	98,00	850.000	109,00	45	0,38	0,50	67.719,61	782.280,39	7.982,45
11	77,00	750.000	148,00	45	0,38	0,50	91.949,56	658.050,44	8.546,11
12	155,00	1.100.000	415,00	35	0,29	0,43	220.998,46	879.001,54	5.670,98
13	100,00	1.100.000	196,00	35	0,29	0,43	114.812,69	985.187,31	9.851,87
14	165,00	1.200.000	157,00	40	0,46	0,57	109.927,26	1.090.072,74	6.606,50
15	153,00	820.000	98,00	40	0,46	0,57	68.617,01	751.382,99	4.911,00
16	109,00	600.000	165,00	40	0,46	0,57	115.528,64	484.471,36	4.444,69
R8N	1.232,70	R\$/m2							

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

A N E X O 2

RELATORIO DOS CALCULOS POR INFERENCIA ESTATISTICA PARA ENCONTRAR O VALOR UNITARIO DE TERRENO

Amostra

Nº Am.	Índice Fiscal	Área terreno	Frente	V.U. R\$/m ²
1	2.253,00	256,00	8,00	6.861,19
2	2.248,00	231,00	7,50	4.384,86
3	3.705,00	117,00	5,25	4.708,96
4	3.705,00	83,00	10,00	4.513,10
5	2.107,00	261,00	9,00	4.312,53
6	2.562,00	368,00	10,00	3.003,93
7	2.127,00	128,00	8,00	4.637,89
8	2.625,00	136,00	6,80	5.461,78
9 ^a	2.595,00	147,00	7,50	24.144,99
10	2.595,00	98,00	4,40	7.982,45
11	2.613,00	77,00	4,00	8.546,11
12	2.613,00	155,00	8,00	5.670,98
13	2.538,00	100,00	5,00	9.851,87
14	2.551,00	165,00	7,90	6.606,50
15	2.526,00	153,00	7,30	4.911,00
16	2.562,00	109,00	6,15	4.444,69

Amostragens marcadas com "" e "" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• V.U. R\$/m²: Valor unitário do terreno em R\$/m² .

Variáveis Independentes :

Índice Fiscal : Valor atribuído pela PMSP.

Área terreno : Em m².

Frente : Medida em me

Distribuição das Variáveis

Dispersão dos elementos

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável V.U. R\$/m2.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	6.861,19	4.459,15	-2.402,04	-35,0091 %
2	4.384,86	4.752,02	367,16	8,3734 %
3	4.708,96	4.991,67	282,71	6,0036 %
4	4.513,10	4.340,34	-172,76	-3,8279 %
5	4.312,53	4.411,32	98,79	2,2909 %
6	3.003,93	3.421,00	417,07	13,8841 %
7	4.637,89	5.894,87	1.256,98	27,1024 %
8	5.461,78	5.462,04	0,26	0,0048 %
10	7.982,45	7.757,58	-224,87	-2,8170 %
11	8.546,11	9.031,51	485,40	5,6798 %
12	5.670,98	4.989,36	-681,62	-12,0194 %
13	9.851,87	7.127,64	-2.724,23	-27,6519 %
14	6.606,50	4.976,96	-1.629,54	-24,6656 %
15	4.911,00	5.255,19	344,19	7,0085 %
16	4.444,69	6.149,40	1.704,71	38,3538 %

A variação (%) É calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variáveis percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Modelo da Regressão

$$1/[V.U. R\$/m^2] = 9,0747 \times 10^{-5} + 4,1935 \times 10^{-8} \times [\text{Índice Fiscal}] + 3,8543 \times 10^{-7} \times [\text{Área terreno}] - 4,7711 \times 10^{-4} / [\text{Frente}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Vari-veis	Coefficiente	D. Padr.,o	Mínimo	Máximo
Índice Fiscal	b1 = 4,1935x10 ⁻⁸	2,6335x10 ⁻⁸	6,0291x10 ⁻⁹	7,7841x10 ⁻⁸
Área terreno	b2 = 3,8543x10 ⁻⁷	1,8925x10 ⁻⁷	1,2739x10 ⁻⁷	6,4346x10 ⁻⁷
Frente	b3 = -4,7711x10 ⁻⁴	3,0774x10 ⁻⁴	-8,9670x10 ⁻⁴	-5,7523x10 ⁻⁵

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,7763
 Valor t calculado : 4,085
 Valor t tabelado (t crítico) : 3,106 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,6027
 Coeficiente r² ajustado : 0,4943

Classificação : Correlação Forte

Correlações Parciais

	V.U. R\$/m2	Indice Fiscal	Area terreno	Frente
V.U. R\$/m2	1,0000	0,0691	0,6192	-0,6567
Indice Fiscal	0,0691	1,0000	-0,4214	0,1167
Area terreno	0,6192	-0,4214	1,0000	-0,5982
Frente	-0,6567	0,1167	-0,5982	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V.U. R\$/m2	Indice Fiscal	Area terreno	Frente
V.U. R\$/m2	☒	0,2297	2,615	-2,888
Indice Fiscal	0,2297	☒	-1,541	0,390
Area terreno	2,615	-1,541	☒	-2,476
Frente	-2,888	0,390	-2,476	☒

Valor t tabelado (t crítico) : 3,106 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,7959

Vari-vel	Coefficiente	t Calculado	Signific,ncia	Aceito
Indice Fiscal	b1	1,787	10%	Não
Area terreno	b2	2,833	1,6%	Sim
Frente	b3	-1,969	7,5%	Sim

Um dos regressores não É importante na formação do modelo.

Estatística dos Resíduos

Numero de elementos : 15
Graus de liberdade : 14
Valor médio : $1,3234 \times 10^{-24}$
Vari,ncia : $1,2764 \times 10^{-9}$
Desvio padrão : $3,5727 \times 10^{-5}$
Desvio médio : $2,7120 \times 10^{-5}$
Variancia (não tendenciosa) : $1,7406 \times 10^{-9}$
Desvio padrão (não tend.) : $4,1720 \times 10^{-5}$
Valor mínimo : $-7,8510 \times 10^{-5}$
Valor maximo : $6,2370 \times 10^{-5}$
Amplitude : $1,4088 \times 10^{-4}$
Numero de classes : 4
Intervalo de classes : $3,5220 \times 10^{-5}$

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

N.º Am.	V.U. R\$/m2	Erro/Desvio Padr.,o(*)
9	24144,9900	-3,6239

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da media.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Grafico de Indicação de Outliers

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 10,35 (para o nível de significancia de 0,10 %)

N.º Am.	Distancia de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2147	0,1679	Sim
2	$7,9154 \times 10^{-3}$	0,1333	Sim
3	0,0527	0,5390	Sim
4	0,0615	0,6551	Sim
5	$1,2586 \times 10^{-3}$	0,2052	Sim
6	1,0601	0,6261	Sim
7	0,2179	0,3260	Sim
8	$1,1174 \times 10^{-9}$	0,0855	Sim
10	$9,6553 \times 10^{-4}$	0,2709	Sim
11	$6,6021 \times 10^{-3}$	0,4077	Sim
12	0,0118	0,1121	Sim
13	0,0500	0,1624	Sim
14	0,0437	0,1004	Sim
15	$2,8610 \times 10^{-3}$	0,0922	Sim
16	0,0825	0,1155	Sim

(*) A distancia de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distancia de Mahalanobis e medem a distancia da observação para o conjunto das demais observações.

Grafico de Kolmogorov-Smirnov

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,0981
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,59
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,41

Intervalo para ausencia de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,46 4-DU = 2,54

Grafico de Auto-Correlação

Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existencia de auto-correlação.

Formação dos Valores

Variaveis independentes :

ĩ Indice Fiscal . = 2.576,00
ĩ Area terreno .. = 430,00
ĩ Frente = 3,20

Estima-se V.U. R\$/m2 do Terreno = 4.642,32 R\$/m2

O modelo utilizado foi :

$$[V.U. R\$/m2] = 1/(9,0747 \times 10^{-5} + 4,1935 \times 10^{-8} \times [Indice Fiscal] + 3,8543 \times 10^{-7} \times [Area terreno] - 4,7711 \times 10^{-4} / [Frente])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 2.953,73 R\$/m2
Maximo : 10.838,50 R\$/m2

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

Exmo.Sr.Dr.JUIZ de DIREITO da 26ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL

PROC. 1089522-61.2013.8.26.0100/01

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob nº 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que ASSOCIAÇÃO CULTURA FRANCISCANA move contra ADILSON MONTEIRO ALVES, tendo entregue seu trabalho vem respeitosamente requerer para que V.Exa se digne:

- autorizar a expedição de Guia para levantamento dos Honorários provisórios depositados às fls 58/59.
- Requer também arbitramento dos Honorários Definitivos que estima pelo “Tempo gasto”:

1- Primeira diligencia em 22/3/16 sem desfecho positivo.: 3 Horas

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

2- Segunda diligencia em 02/03/16: 3 Horas

3- Pesquisa de Mercado de terrenos
“atualizada” terceirizada: R\$ 500,00

3- Elaboração e cálculos para o Laudo- 8 Horas
técnicas.

Total de 14 Horas técnicas x R\$ 300,00 = R\$
4.200,00 + R\$ 500,00 = **R\$ 4.700,00 (quatro mil e
setecentos reais)**

Honorários Provisórios depositados: R\$
2.500,00

Diferença que se requer: **R\$ 2.200,00**

Este Perito continua a disposição deste D.Juizo

Nestes Termos
Pede Deferimento

São Paulo, 7 de março de 2016

Perito Judicial CPF 004.555.558-34