

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO
CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 1079388-33.2017.8.26.0100

**WALMIR PEREIRA MODOTTI, e
EVANDRO HENRIQUE**, ambos Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados
nos **AUTOS DA FALÊNCIA DA SÃO PAULO CIA. NACIONAL DE
SEGUROS GERAIS**, 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 conforme resumo a seguir,
para os seguintes imóveis:

Imóvel A: Rua Quatro, Lote nº 6, Quadra O,
Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.277, no Primeiro CRI de
Campos do Jordão, Estado de São Paulo.

Imóvel B: Rua Quatro, Lote nº 9, Quadra O,
Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.278, no Primeiro CRI de
Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.

Imóvel C: Rua Quatro, Lote nº 8, Quadra N, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.289, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.

Imóvel D: Rua Sete, Lote nº 3, Quadra J, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.290, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de dezembro de 2.019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 95.000,00
(Noventa e cinco mil reais)

Dezembro / 2.019



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Quatro, Lote nº 6,
Quadra O, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.277, no
Primeiro CRI de Campos do Jordão, Estado de São Paulo.**

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 44.000,00
(Quarenta e quatro mil reais)

Dezembro / 2.019



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Quatro, Lote nº 9,
Quadra O, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.278, no
Primeiro CRI de Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.**

VALOR DO IMÓVEL C

R\$ 51.000,00
(Cinquenta e um mil reais)

Dezembro / 2.019



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Quatro, Lote nº 8,
Quadra N, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.289, no
Primeiro CRI de Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.**

VALOR DO IMÓVEL D

R\$ 52.000,00
(Cinquenta e dois mil reais)

Dezembro / 2.019



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Sete, Lote nº 3, Quadra J, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.290, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DA SÃO PAULO CIA. NACIONAL DE SEGUROS GERAIS**, em curso na **2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1079388-33.2017.8.26.0100**:

Imóvel A: Rua Quatro, Lote nº 6, Quadra O, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.277, no Primeiro CRI de Campos do Jordão, Estado de São Paulo.

Imóvel B: Rua Quatro, Lote nº 9, Quadra O, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.278, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.

Imóvel C: Rua Quatro, Lote nº 8, Quadra N, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.289, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.

Imóvel D: Rua Sete, Lote nº 3, Quadra J, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.290, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

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

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | | | | | Características e Recomendações | | | |
|---|--|-----------------|------------------------------|------------------------------------|--|----------------|---------------|-----------------------------------|------|------------------|---|--|---|--------------------|
| | Frente e Profundidade | | | | | | | | | | Coef. de área | Área de referência do Lote (m ²) | Intervalo característico de áreas (m ²) | Observações gerais |
| | Referências | | Expoente do Fator Frente "f" | Expoente do Fator Profundidade "p" | Múltiplas frentes ou esquinas C _s | C _a | | | | | | | | |
| | F _r | P _{mi} | | | | | Prof. Mínima | P _{ma} | | | | | | |
| Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal | 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5 | 15 | 30 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Aplica-se item 10.3.2 | 125 | 100 - 400 | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. | | | |
| | 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 | | | | |
| | 4ª Zona Incorporações Padrão Popular | 16 Mínimo | - | - | | | | Aplica-se Item 10.3.3 | 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 | - | - | | | | Aplica-se Item 10.3.3 | 1500 | 800 - 2.500 (1*) | | | | |
| | 6ª Zona Incorporações Padrão Alto | 16 Mínimo | - | - | | | | Aplica-se Item 10.3.3 | 2500 | 1.200-4.000 (1*) | | | | |
| Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação) | | | | | | | | | | | | | | |

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | | | | | Características e Recomendações | | |
|---|-----------------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|----------------|---|---------------------------------|--------------------|--|
| | Frente e Profundidade | | | | | Exponente do Fator Frente "f" | Exponente do Fator Profundidade "p" | Múltiplas frentes ou esquina | Coef. de área | Área | | Observações gerais | |
| | Referências | | Prof. Máxima | Prof. Mínima | P _{max} | | | | | C _e | C _a | | Área de referência do Lote (m ²) |
| | F _r | P _{nd} | | | | P _{ms} | | | | | | | |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5 | 10 | 30 | 0,20 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | 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. | | | |
| | 10 | 20 | 40 | 0,25 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 200 | 200 - 500 | | | | |
| | 15 | 20 | 60 | 0,15 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 600 | 250 - 1000 | | | | |
| 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 | | | |
| | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 500 | 250 - 3.000 | | | | |
| 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 | | | | | | |

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Galpões

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

| Zona | Valorização | Fator |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|
| 4ª Zona Incorporações Padrão Popular | 10,00% | 0,91 |
| 5ª Zona Incorporações Padrão Médio | 10,00% | 0,91 |
| 6ª Zona Incorporações Padrão Alto | 5,00% | 0,95 |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 10,00% | 0,91 |
| 8ª Zona Comercial Padrão Médio | 10,00% | 0,91 |
| 9ª Zona Comercial Padrão Alto | 5,00% | 0,95 |

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

| | |
|---|------|
| Plano | 1,00 |
| Caído para os fundos de 10% a 20% | 1,25 |
| Caído para os fundos mais de 20% | 1,43 |
| Em aclave até 10 % | 1,05 |
| Em aclave até 20% | 1,11 |
| Em aclave acima de 20% | 1,18 |
| Abaixo do nível da rua até 1,00 m | 1,00 |
| Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m | 1,11 |
| Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m | 1,25 |
| Acima do nível da rua até 2,00 m | 1,00 |
| Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m | 1,11 |

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

| | |
|---|------|
| Terreno seco | 1,00 |
| Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno..... | 1,11 |
| Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação | 1,43 |
| Terreno permanentemente alagado | 1,67 |

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator acesso Direto por via 1,00

Fator acesso por trilha 0,90

Acesso sem via, com mata e grande distância..... 0,80

Fator terreno encravado..... 0,50

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL A:

**Rua Quatro, Lote nº 6, Quadra O, Loteamento Vale dos Sonhos,
matriculado sob nº 22.277, no Primeiro CRI de Campos do Jordão,
Estado de São Paulo.**

III - VISTORIA

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Quatro, Lote nº 6, Quadra O, Loteamento Vale dos Sonhos.**

A reprodução do Mapa Oficial de Campos do Jordão, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:






3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano (ZR5)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.073.006

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

| | | |
|---|--|---|
|  | PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO Ficha de Cadastro Imobiliário | Exercício: 2019 08/08/2019 10:14 |
| Inscrição | 03.073.006 | Inscrição Anterior |
| Inscrição Auxiliar | | |
| Localização | | |
| Logradouro: R. QUATRO | Nº: 0 | |
| Complemento: | Condomínio / Edifício: | |
| Quadra: 0 Lote: 6 | Loteamento: VALE DOS SONHOS | |
| Bairro: VALE DOS SONHOS | CEP: 12460-000 | |
| Notificação / Endereço | | |
| Logradouro: AV. AV AVENIDA INDIANOPOLIS | Nº: 1800 | |
| Complemento: | CEP: 04062-002 | |
| Bairro: PLANALTO PAULISTA | | |
| Município: SAO PAULO | UF: SP | |
| Proprietário / Compromissário / Possuidor | | |
| Proprietário: SAO PAULO CIA NACIONAL DE SEGUROS GERAIS | | |
| CPF/CNPJ: 60885027000130 | RG: | |
| Compromissário / Possuidor: | | |
| CPF/CNPJ: | RG: | |
| Responsáveis: | RG: | CPF/CNPJ: Tipo: |
| Terreno | | |
| Área: 5.390,00 | Comum | Área Global: 0 |
| Matricula: | Cartório: | Testada Testada Principal 75,10 Valor M²: 19,29 |
| Livro: | Folha: | Data de Matrícula: Data de Escritura: |
| Fator | Detalhe | Pontos |
| Situação | Meio de Quadra | 1,00 |
| Valor Venal | | |
| Valor Venal Terreno: | 64.463,32 | Exercício: 2019 |
| Valor Venal Excedente: | 0,00 | Exercício: 2019 |
| Valor Venal da Área Comum do Terreno: | | Exercício: 2019 |
| Valor Venal Construção: | | Exercício: 2019 |
| Valor Venal Construção Área Comum: | 0,00 | Exercício: 2019 |
| Valor Venal Total: | 64.463,32 | Exercício: 2019 |

Emitted por: SIZEMAR GLAICON MATINS Página 1

3.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Acesso por trilha no meio da mata. A via de acesso foi descaracterizada devido ao crescimento vegetativo;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone.

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

3.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Uso Exclusivamente Residencial de Baixíssima Densidade de Transição de Rural para Urbano (ZR5), que é de uso exclusivamente residencial, e possui as seguintes características:

I. Residenciais unifamiliares;

II. Usos institucionais - TABELA nº 07.01;

III. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;

IV. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;

V. Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - TERRENO

Topografia: *Aclive*;

Condições no Solo e Superfície: *Firme e Seco*;

Formato: *Irregular*.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

| | | | | | |
|------------------------|--|---|--------|--|------------------|
| MATRÍCULA Nº 22.277 | COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo | MATRÍCULA Nº | 22.277 | COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - S. P. | Ficha - 01F - |
| | | =IMÓVEL= Um terreno com frente para a Rua "4", designado pelo LOTE Nº "6", da quadra "O", do loteamento denominado "VALE DOS SONHOS", com área de 5.390,00ms ² . (cinco mil, trezentos e noventa metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a citada Rua "4", onde mede 76,10ms. (setenta e seis metros e dez centímetros); do lado direito confronta com o lote nº 7, onde mede 97,80ms. (noventa e sete metros e oitenta centímetros); do lado esquerdo confronta o lote nº 5, onde mede 92,60ms. (noventa e dois metros e sessenta centímetros); e nos fundos, mede 64,30ms. (sessenta e quatro metros e trinta centímetros). PROPRIETÁRIA: SÃO PAULO - CIA. NACIONAL DE SEGUROS , com sede à Avenida Ipiranga, nº 1.248, 15º andar, na Capital de São Paulo. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 10.044, em 26.08.1974, fls. 178, livro 3-K, deste Cartório. Campos do Jordão-SP, 27 de agosto de 2003. O Escrevente: (Glaudio Ricardo Pinto dos Santos) - O Oficial | | | |

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, matriculado sob nº 22.277.

3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, não há benfeitorias a serem consideradas.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DO ACESSO AO IMÓVEL BLOQUEADO PELA VEGETAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA DA FACHADA DO LOTE Nº 6, QUADRA "O".

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - 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 junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica 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 tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 22,01/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 22,01/m² (vinte e dois reais e um centavo), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dois NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 278 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 280,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,967 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 409.004,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,23 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imóveis Campos do Jordão
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36636039
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: -0,19 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | -0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | -0,10 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 32,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 19,65 |
| | | VARIAÇÃO: 0,6143 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9908 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Oito NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 554 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 6.140,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 205,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 286,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 720.738,27 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferte VALOR VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Montantes Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36632959
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,02 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,39 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | -0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | -0,10 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 14,49 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 17,59 |
| | | VARIAÇÃO: 1,2140 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0204 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oito NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE0092-CADI BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 6.695,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 223,17
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,98 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Alfredo TELEFONE : (12)-36631717
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,02 VALOR UNITÁRIO : 18,82 |
| TESTADA Ct : | -0,10 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 23,74 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,39 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1,2613 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0182 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,05 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Quatro NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 2162 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 211.768,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,23 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imóvel Campos do Jordão
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36636039
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: -0,19 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,13 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 31,23 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 26,21 |
| | | VARIAÇÃO: 0,8393 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9976 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Seis NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE00027 BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 1.040,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em declive até 5%
CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,23 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 35.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Juarez Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (12)-36635229
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | -0,19 VALOR UNITÁRIO : | 30,29 |
| TESTADA Ct : | -0,10 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : | 20,04 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : | 0,6616 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,06 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9917 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,05 | | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sete NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: 1688a BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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: 2.440,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 81,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 90.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Opção Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (12)-36623497
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | -0,09 VALOR UNITÁRIO : 33,20 |
| TESTADA Ct : | -0,10 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 24,86 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,04 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 0,7488 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,06 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9950 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,10 | |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Campos do Jordão - Vales dos Sonhos -

DATA: 09/06/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 15,00 | 0,15 | 1,00 | 30,00 | 60,00 | 0,50 | 600,00 | 1,00 | 400,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|--|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 76,10 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | em aclave de 10% até 20% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

FATORES ADICIONAIS

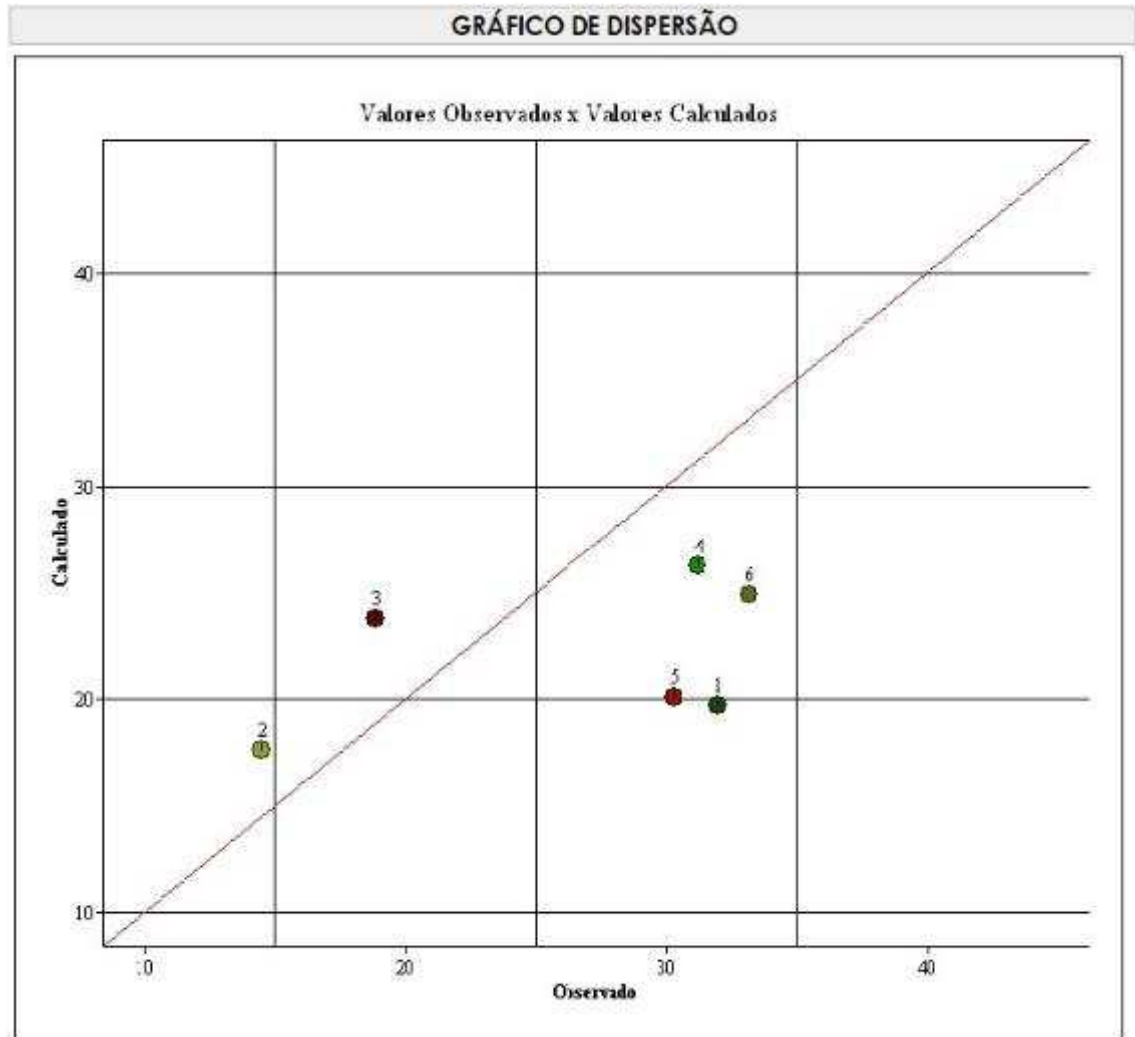
| FATOR | ÍNDICE | ÍNCIDÊNCIA |
|--|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área | 1,00 | Terreno |

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Dois .s/nº | 32,00 | 19,65 | 0,6143 | 0,9906 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Oito .s/nº | 14,49 | 17,59 | 1,2140 | 1,0204 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Oito .s/nº | 18,82 | 23,74 | 1,2613 | 1,0182 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Quatro .s/nº | 31,23 | 26,21 | 0,8393 | 0,9976 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Seis .s/nº | 30,29 | 20,04 | 0,6616 | 0,9917 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Sete .s/nº | 33,20 | 24,86 | 0,7488 | 0,9950 |

ADERÊNCIA

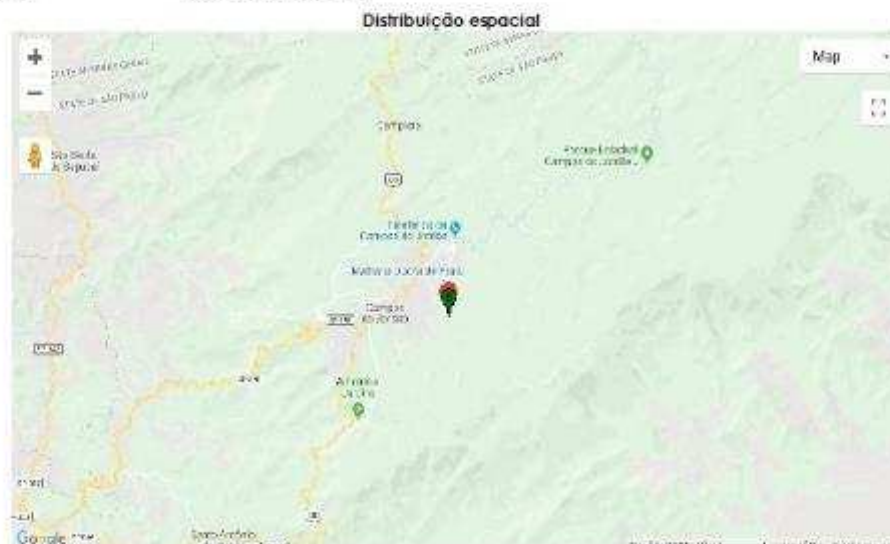
| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 32,00 | 19,65 |
| 2 | 14,49 | 17,59 |
| 3 | 18,82 | 23,74 |
| 4 | 31,23 | 26,21 |
| 5 | 30,29 | 20,04 |
| 6 | 33,20 | 24,86 |



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Quatro s/nº Lote nº 6 Vales dos Sonhos CAMPOS DO JORDAO - SP Data: 09/08/2019
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 5.390,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 26,67
 Desvio Padrão : 7,94
 - 30% : 18,67
 + 30% : 34,67

Coefficiente de Variação : 29,7500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 22,01
 Desvio Padrão : 3,40
 - 30% : 15,41
 + 30% : 28,62

Coefficiente de Variação : 15,4300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | 11 |
|--|--|-------------------------------------|--|---------------------------------------|
| 1 Caracter. do imóvel avaliado | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | <input checked="" type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma | <input type="checkbox"/> 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 3 | <input checked="" type="checkbox"/> 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados ref. aos fatores | <input type="checkbox"/> 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores | 0,80 a 1,25 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 ^{1/2} | <input type="checkbox"/> 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 22,01
 TESTADA: 0,1000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,0100
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 19,96
 INTERVALO MÁXIMO: 24,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 19,46
 INTERVALO MÁXIMO: 26,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 5.390,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 22,01/m²;

Fp = 76,10 m;

Pe = 70,83 m;

Fr = 15,00 m (testada de referência);

Pmin = 30,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 60,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,15;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 600,00 m²;

Área Mínima = 400,00 m²;

Área Máxima = 1.000,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator Acesso: 0,80;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = (R\$ 22,01 /m^2 \times 5.390,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,80$$

$$VT = R\$ 94.907,12$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 95.000,00}$$

(Noventa e cinco mil reais)

IMÓVEL B:

**Imóvel B: Rua Quatro, Lote nº 9, Quadra O, Loteamento Vale dos
Sonhos, matriculado sob nº 22.278, no Primeiro CRI de Campos Do
Jordão, Estado de São Paulo.**

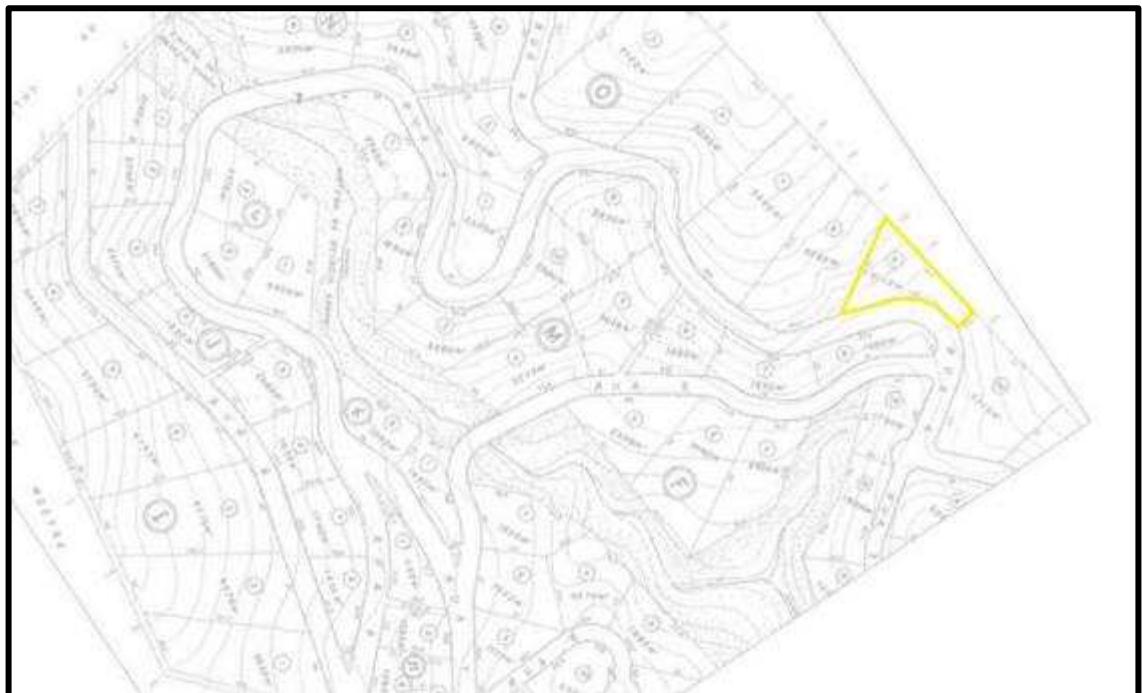
V - VISTORIA

5.1 - LOCAL

5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Quatro, Lote nº 9, Quadra O, Loteamento Vale dos Sonhos.**

A reprodução do Mapa Oficial de Campos do Jordão, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:






5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano (ZR5)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.073.009

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
|  | PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO Ficha de Cadastro Imobiliário | Exercício: 2019 08/08/2019 10:06 |
| Inscrição | 03.073.009 | Inscrição Anterior |
| Inscrição Auxiliar | | |
| Localização | | |
| Logradouro: | R. QUATRO | Nº: 0 |
| Complemento: | | Condomínio / Edifício: |
| Quadra: 0 | Lote: 9 | Loteamento: VALE DOS SONHOS |
| Bairro: VALE DOS SONHOS | | CEP: 12460-000 |
| Notificação / Endereço | | |
| Logradouro: | AV. AV AVENIDA INDIANOPOLIS | Nº: 1900 |
| Complemento: | | CEP: 04062-002 |
| Bairro: | PLANALTO PAULISTA | |
| Município: | SAO PAULO | UF: SP |
| Proprietário / Compromissário / Possuidor | | |
| Proprietário: | SAO PAULO CIA NACIONAL DE SEGUROS GERAIS | |
| CPF/CNPJ: | 80685027000130 | RG: |
| Compromissário / Possuidor: | | |
| CPF/CNPJ: | | RG: |
| Responsáveis: | RG: | CPF/CNPJ: Tipo: |
| Terreno | | |
| Área: 2.110,00 | Comum | Área Global: 0 |
| Matrícula: | Cartório: | Testada Testada Principal 79,10 |
| Livro: | Folha: | Valor M²: 19,29 |
| Fator | | Data de Matrícula: Data de Escritura: |
| Situação | | Detalhe Pontos |
| | | Meio de Quadra: 1,00 |
| Valor Venal | | |
| Valor Venal Terreno: | 40.701,90 | Exercício: 2019 |
| Valor Venal Excedente: | 0,00 | Exercício: 2019 |
| Valor Venal da Área Comum do Terreno: | | Exercício: 2019 |
| Valor Venal Construção: | | Exercício: 2019 |
| Valor Venal Construção Área Comum: | 0,00 | Exercício: 2019 |
| Valor Venal Total: | 40.701,90 | Exercício: 2019 |
| Emitido por: SIZEMAR GLAUCÓN MATINS | | Página 1 |

5.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Acesso por trilha há 200 m, aproximadamente, do final da via de terra batida;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone.

5.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

5.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Uso Exclusivamente Residencial de Baixíssima Densidade de Transição de Rural para Urbano (ZR5), que é de uso exclusivamente residencial, e possui as seguintes características:

I. Residenciais unifamiliares;

II. Usos institucionais - TABELA nº 07.01;

III. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;

IV. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;

V. Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

5.2 - DO IMÓVEL

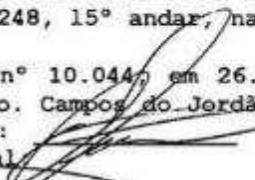

5.2.1 - TERRENO

Topografia: Aclive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

| | | | | | | |
|--|------------------------|--|--------------|--------|-------------------------------------|---------|
| MÓVEIS | MATRÍCULA Nº 22.278 | COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo | MATRÍCULA Nº | 22.278 | COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - S. P. | Ficha |
| | | | | | | - 01F - |
| =IMÓVEL= Um terreno com frente para a Rua "4", designado pelo LOTE Nº "9", da quadra "O", do loteamento denominado "VALE DOS SONHOS", com área de 2.110,00ms ² . (dois mil, cento e dez metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: faz frente em curva para a citada Rua "4", onde mede 79,10ms. (setenta e nove metros e dez centímetros); do lado direito confronta com o lote nº 10, onde mede 15,20ms. (quinze metros e vinte centímetros); do lado esquerdo confronta com o lote nº 8, onde mede 64,40ms. (sessenta e quatro metros e quarenta centímetros); e nos fundos, mede 78,70ms. (setenta e oito metros e setenta centímetros). PROPRIETÁRIA: SÃO PAULO - CIA. NACIONAL DE SEGUROS, com sede à Avenida Ipiranga, nº 1.248, 15º andar, na Capital de São Paulo. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 10.044, em 26.08.1974, fls. 178, livro 3-K, deste Cartório. Campos do Jordão-SP, 27 de agosto de 2003. O Escrevente:  (Claudio Ricardo Pinto dos Santos). O Oficial:  | | | | | | |

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, matriculado sob nº 22.278.

No momento da vistoria o signatário localizou a estaca de identificação da divisa entre o lote nº 10 e o Lote nº 9, da Quadra "O". E para determinar a localização precisa do imóvel realizou a sobreposição da Planta do Loteamento com base nas coordenadas obtidas no local, conforme demonstrado a seguir:



3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, não há benfeitorias a serem consideradas.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA DA FACHADA DO LOTE Nº 9, QUADRA "O".

FOTO 03



VISTA DA ESTACA DA DIVISA ENTRE OS LOTES 09 E 10.

FOTO 04



VISTA DA COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO DO LOTE.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA TOPOGRAFIA DO IMÓVEL.

VI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

6.1 - 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 junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica 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 tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 24,43/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 24,43/m² (vinte e quatro reais e quarenta e três centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dois NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 278 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 280,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,967 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 409.004,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imóvel Campos do Jordão
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36636039
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: -0,09 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | -0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | -0,10 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 32,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 22,73 |
| | | VARIAÇÃO: 0,7103 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9923 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Oito NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 554 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 6.140,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 205,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 286,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 720.738,27 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,87 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Montantes Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36632959
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,15 | VALOR UNITÁRIO: 14,49 |
| TESTADA Ct: -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 19,46 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,39 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,3430 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: -0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0250 |
| CONSISTÊNCIA Fo: 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Ca: 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft: -0,10 | | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oito NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE0092-CADI BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 6.695,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 223,17
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,98 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Alfredo TELEFONE : (12)-36631717
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,02 VALOR UNITÁRIO : 18,82 |
| TESTADA Ct : | -0,10 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 23,74 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,39 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1,2613 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0149 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,05 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Quatro NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 2162 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 211.768,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imóvel Campos do Jordão
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36636039
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: -0,09 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | -0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,13 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 31,23 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 29,21 |
| | | VARIAÇÃO: 0,9353 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9993 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Seis NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE00027 BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 1.040,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em declive até 5%
CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,10 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 35.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Juarez Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (12)-36635229
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : -0,09 |
| TESTADA Ct : | -0,10 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,05 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 30,29 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 22,95 |
| | | VARIAÇÃO : 0,7577 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9934 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sete NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: 1688a BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 2.440,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 81,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 0,98 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 90.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Opção Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (12)-36623497
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,02 VALOR UNITÁRIO : | 33,20 |
| TESTADA Ct : | -0,10 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : | 28,55 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,04 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : | 0,8601 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,06 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9970 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,10 | | |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Campos do Jordão - Vales dos Sonhos -

DATA: 09/08/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 15,00 | 0,15 | 1,00 | 30,00 | 60,00 | 0,50 | 600,00 | 1,00 | 400,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|--|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 79,10 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | em aclive de 10% até 20% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seca |

FATORES ADICIONAIS

| FATOR | ÍNDICE | INCIDÊNCIA |
|--|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área | 1,00 | Terreno |

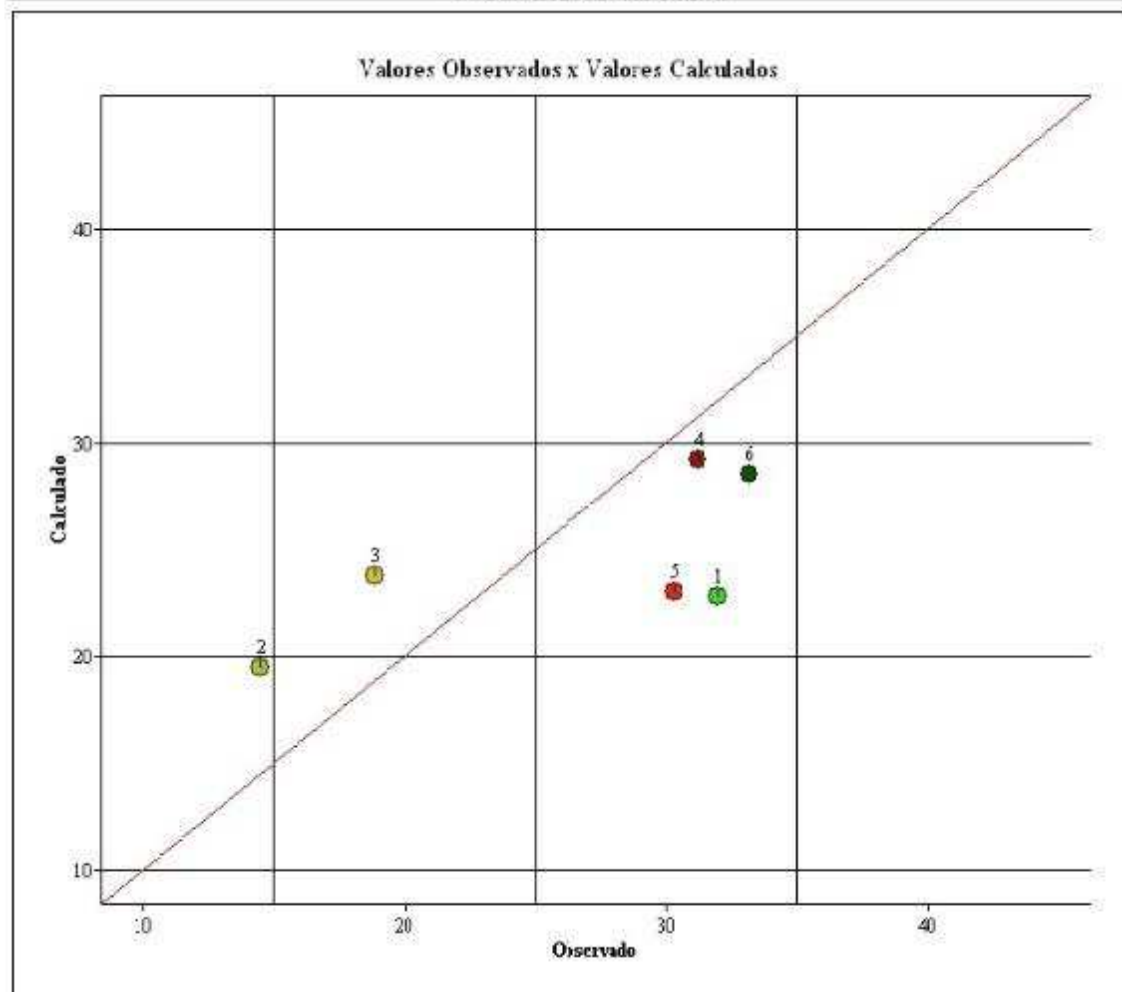
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Dois .s/nº | 32,00 | 22,73 | 0,7103 | 0,9923 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Oito .s/nº | 14,49 | 19,46 | 1,3430 | 1,0250 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Oito .s/nº | 18,82 | 23,74 | 1,2613 | 1,0149 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Quatro .s/nº | 31,23 | 29,21 | 0,9353 | 0,9993 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Seis .s/nº | 30,29 | 22,95 | 0,7577 | 0,9934 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Sete .s/nº | 33,20 | 28,55 | 0,8601 | 0,9970 |

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 32,00 | 22,73 |
| 2 | 14,49 | 19,46 |
| 3 | 18,82 | 23,74 |
| 4 | 31,23 | 29,21 |
| 5 | 30,29 | 22,95 |
| 6 | 33,20 | 28,55 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Quatro s/nº Lote nº 9 Vales dos Sonhos CAMPOS DO JORDAO - SP Data : 09/08/2019
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 2.110,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 26,67
 Desvio Padrão : 7,94
 - 30% : 18,67
 + 30% : 34,67

Coefficiente de Variação : 29,7500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 24,43
 Desvio Padrão : 3,74
 - 30% : 17,10
 + 30% : 31,76

Coefficiente de Variação : 15,3200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | II | |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---|
| 1 Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento | <input type="checkbox"/> | adequação de situação paradigma | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 "a | <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 24,43
 TESTADA: 0,1000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,0600
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 22,18
 INTERVALO MÁXIMO : 26,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 20,77
 INTERVALO MÁXIMO : 30,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

6.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 2.110,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 24,43/m²;

Fp = 79,10 m;

Pe = 26,68 m;

Fr = 15,00 m (testada de referência);

Pmin = 30,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 60,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,15;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 600,00 m²;

Área Mínima = 400,00 m²;

Área Máxima = 1.000,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = (R\$ 24,43 / m^2 \times 2.110,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,85$$

$$VT = R\$ 43.815,20$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 44.000,00}$$

(Quarenta e quatro mil reais)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL C:

**Rua Quatro, Lote nº 8, Quadra N, Loteamento Vale dos Sonhos,
matriculado sob nº 22.289, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão,
Estado de São Paulo.**

VII - VISTORIA

7.1 - LOCAL

7.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Quatro, Lote nº 8, Quadra N, Loteamento Vale dos Sonhos.**

A reprodução do Mapa Oficial de Campos do Jordão, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:






7.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano (ZR5)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.072.008

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

| | | | | | | |
|---|------------|---|-----------------|--------------------|-------|--------------------|
|  | | PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO | | Exercício: 2019 | | |
| | | Ficha de Cadastro Imobiliário | | 08/08/2019 10:09 | | |
| Inscrição | 03.072.008 | Inscrição Anterior | | | | |
| Inscrição Auxiliar | | | | | | |
| Localização | | | | | | |
| Logradouro: R. QUATRO | | Nº: 0 | | | | |
| Complemento: | | Condomínio / Edifício: | | | | |
| Quadra: N | Lote: II | Loteamento: VALE DOS SONHOS | | CEP: 12460-000 | | |
| Bairro: VALE DOS SONHOS | | | | | | |
| Notificação / Endereço | | | | | | |
| Logradouro: AV. AV AVENIDA INDIANÓPOLIS | | Nº: 1600 | | | | |
| Complemento: | | CEP: 04062-602 | | | | |
| Bairro: PLANALTO PAULISTA | | | | | | |
| Município: SÃO PAULO | | UF: SP | | | | |
| Proprietário / Compromissário / Possuidor | | | | | | |
| Proprietário: SÃO PAULO CIA NACIONAL DE SEGUROS GERAIS | | | | | | |
| CPF/CNPJ: 60865027000130 | | RG: | | | | |
| Compromissário / Possuidor: | | | | | | |
| CPF/CNPJ: | | RG: | | | | |
| Responsáveis: | | RG: | CPF/CNPJ: | Tipo: | | |
| Terreno | | | | | | |
| Área: 2.352,00 | Comum | Área Global: 0 | Testada | Testada Principal | 66,00 | Valor M²: 19,29 |
| Matrícula: | | Cartório: | | | | |
| Livro: | | Folha: | | Data de Matrícula: | | Data de Escritura: |
| Fator | | Detalhe | | | | Pontos |
| Situação | | Melo de Quadra | | | | 1,00 |
| Valor Venal | | | | | | |
| Valor Venal Terreno: | | 43.101,58 | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal Excedente: | | 0,00 | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal da Área Comum do Terreno | | | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal Construção: | | | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal Construção Área Comum: | | 0,00 | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal Total: | | 43.101,58 | Exercício: 2019 | | | |
| Enviado por: SIZEMAR GLAUCON MARTINS | | | | | | |
| Página: 1 | | | | | | |

7.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Via de Terra Batida;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone.

7.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

7.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Uso Exclusivamente Residencial de Baixíssima Densidade de Transição de Rural para Urbano (ZR5), que é de uso exclusivamente residencial, e possui as seguintes características:

I. Residenciais unifamiliares;

II. Usos institucionais - TABELA nº 07.01;

III. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;

IV. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;

V. Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

7.2 - DO IMÓVEL

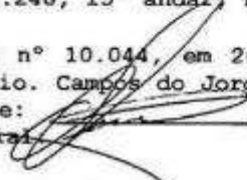
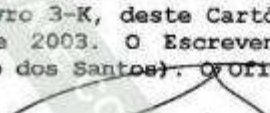
7.2.1 - TERRENO

Topografia: Declive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

| | | | | | |
|------------------------|--|--|--------|--|------------------|
| MATRÍCULA Nº 22.289 | COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo | MATRÍCULA Nº | 22.289 | COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - S. P. | Ficha - 01F - |
| | | =IMÓVEL= Um terreno com frente para a Rua "4", designado pelo LOTE Nº "8", da quadra "N", do loteamento denominado "VALE DOS SONHOS", com área de 2.352,00ms ² . (dois mil, trezentos e cinquenta e dois metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a citada Rua "4", onde mede 68,00ms. (sessenta e oito metros); do lado direito confronta com o lote nº 7, onde mede 59,00ms. (cinquenta e nove metros); do lado esquerdo confronta com a viela 12, onde mede 31,00ms. (trinta e um metros), e nos fundos confina com o lote nº 3, onde mede 36,50ms. (trinta e seis metros e cinquenta centímetros). PROPRIETÁRIA: SÃO PAULO - CIA. NACIONAL DE SEGUROS , com sede à Avenida Ipiranga, nº 1.248, 15º andar, na Capital de São Paulo. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 10.044, em 26.08.1974, fls. 178, livro 3-K, deste Cartório. Campos do Jordão-SP, 27 de agosto de 2003. O Escrevente:  (Claudio Ricardo Pinto dos Santos). O Oficial:  | | | |

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, matriculado sob nº 22.289.

7.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, não há benfeitorias a serem consideradas.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO LOTE Nº 8, QUADRA "N".

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 05



VISTA DA VEGETAÇÃO EXISTENTE SOBRE O LOTE.

VIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

8.1 - 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 junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica 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 tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 21,72/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 21,72/m² (vinte e um reais e setenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dois NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 278 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 280,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,967 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 409.004,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,11 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imóvel Campos do Jordão
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36636039
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: -0,10 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | -0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | -0,20 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 32,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 19,27 |
| | | VARIAÇÃO: 0,6022 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9907 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Oito NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 554 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 6.140,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 205,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 286,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 720.738,27 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,89 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Montantes Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36632959
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,12 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,39 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | -0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | -0,20 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 14,49 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 17,64 |
| | | VARIAÇÃO: 1,2172 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0218 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oito NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE0092-CADI BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 6.695,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 223,17
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,88 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Alfredo TELEFONE : (12)-36631717
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,14 VALOR UNITÁRIO : 18,82 |
| TESTADA Ct : | -0,10 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 23,94 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,39 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1,2720 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0197 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,16 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Quatro NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 2162 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 211.768,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,11 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferte VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imóvel Campos do Jordão
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36636039
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: -0,10 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 31,23 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 25,05 |
| | | VARIAÇÃO: 0,8022 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9968 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Seis NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE00027 BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 1.040,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em declive até 5%
CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,11 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 35.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Juarez Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (12)-36635229
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : -0,10 |
| TESTADA Ct : | -0,10 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,16 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 30,29 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 19,51 |
| | | VARIAÇÃO : 0,6443 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9915 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sete NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: 1688a BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 2.440,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 81,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 0,99 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 90.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Opção Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (12)-36623497
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,01 VALOR UNITÁRIO : | 33,20 |
| TESTADA Ct : | -0,10 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : | 24,89 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,04 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : | 0,7498 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,06 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9954 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,20 | | |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Campos do Jordão - Vales dos Sonhos -

DATA: 09/08/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 15,00 | 0,15 | 1,00 | 30,00 | 60,00 | 0,50 | 600,00 | 1,00 | 400,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|-------|--------|
|-------|--------|

| | |
|--|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 68,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | caída para os fundos de 10% até 20% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seca |

FATORES ADICIONAIS

| FATOR | ÍNDICE | INCIDÊNCIA |
|-------|--------|------------|
|-------|--------|------------|

| | | |
|--|------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área | 1,00 | Terreno |
|--|------|---------|

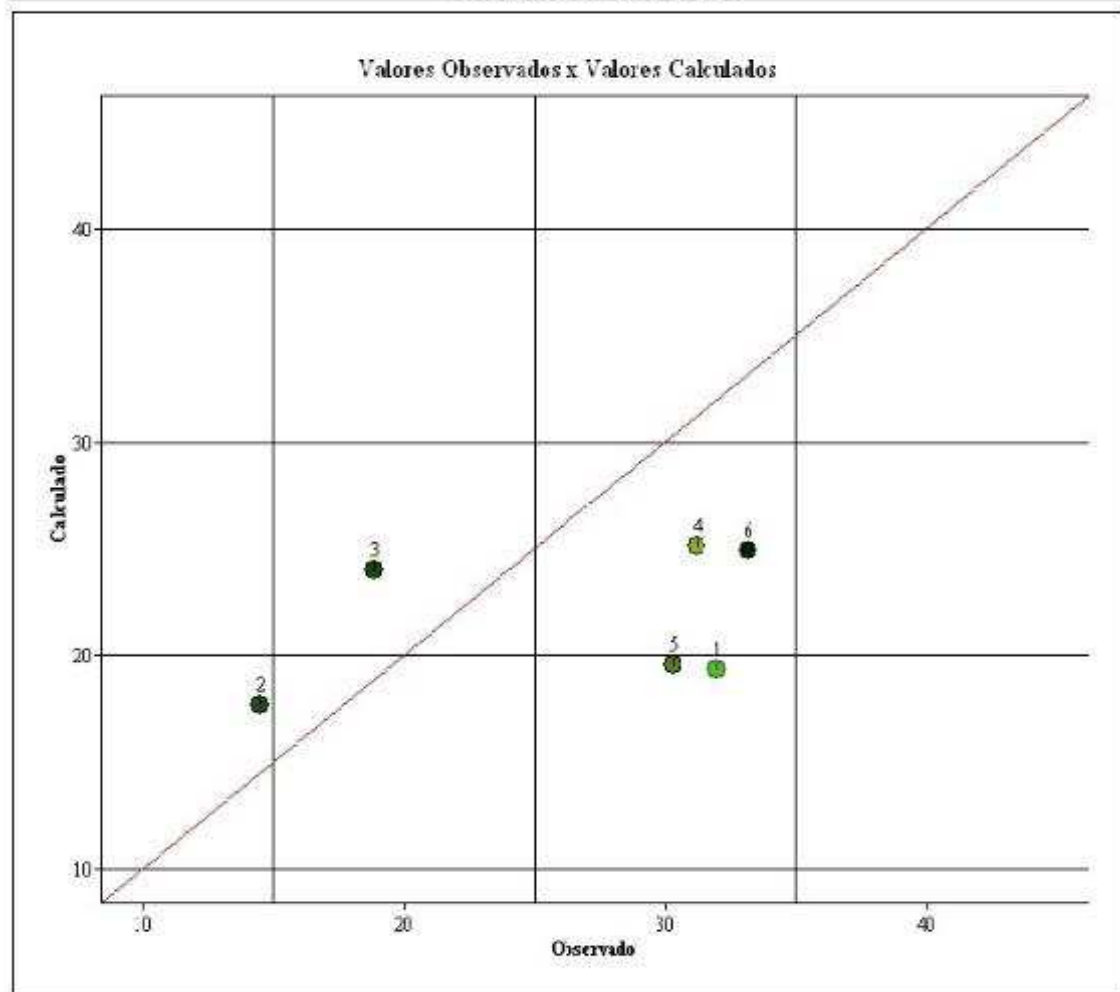
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Dois .s/nº | 32,00 | 19,27 | 0,6022 | 0,9907 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Oito .s/nº | 14,49 | 17,64 | 1,2172 | 1,0218 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Oito .s/nº | 18,82 | 23,94 | 1,2720 | 1,0197 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Quatro .s/nº | 31,23 | 25,05 | 0,8022 | 0,9968 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Seis .s/nº | 30,29 | 19,51 | 0,6443 | 0,9915 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Sete .s/nº | 33,20 | 24,89 | 0,7498 | 0,9954 |

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 32,00 | 19,27 |
| 2 | 14,49 | 17,64 |
| 3 | 18,82 | 23,94 |
| 4 | 31,23 | 25,05 |
| 5 | 30,29 | 19,51 |
| 6 | 33,20 | 24,89 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

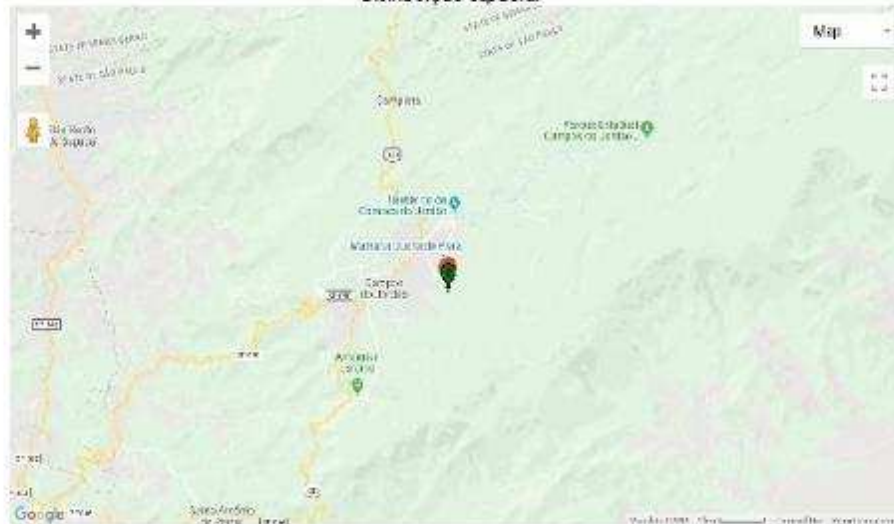


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Quatro s/nº Lote nº 8 Vales dos Sonhos CAMPOS DO JORDAO - SP Data : 09/08/2019
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 2.352,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 26,67
 Desvio Padrão : 7,94
 - 30% : 18,67
 + 30% : 34,67

Coefficiente de Variação : 29,7500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 21,72
 Desvio Padrão : 3,27
 - 30% : 15,20
 + 30% : 28,23

Coefficiente de Variação : 15,0700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | 11 | |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---|
| 1 Carac. do imóvel avaliado | Completa quanto a todas variáveis analisadas | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento | <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados do mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator a pr o conj de fatores | 0,80 a 1,20 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 ^{1/2} | <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 21,72
 TESTADA: 0,1000
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 19,75
 INTERVALO MÁXIMO : 23,69

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 19,48
 INTERVALO MÁXIMO : 28,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

8.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 2.352,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 21,72/m²;

Fp = 68,00 m;

Pe = 34,59 m;

Fr = 15,00 m (testada de referência);

Pmin = 30,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 60,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,15;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 600,00 m²;

Área Mínima = 400,00 m²;

Área Máxima = 1.000,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 21,72 /m^2 \times 2.352,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 51.085,44$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 51.000,00}$$

(Cinquenta e um mil reais)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL D:

**Rua Sete, Lote nº 3, Quadra J, Loteamento Vale dos Sonhos,
matriculado sob nº 22.290, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão,
Estado de São Paulo.**

IX - VISTORIA

9.1 - LOCAL

9.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Sete, Lote nº 3, Quadra J, Loteamento Vale dos Sonhos.**

A reprodução do Mapa Oficial de Campos do Jordão, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:






9.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano (ZR5)

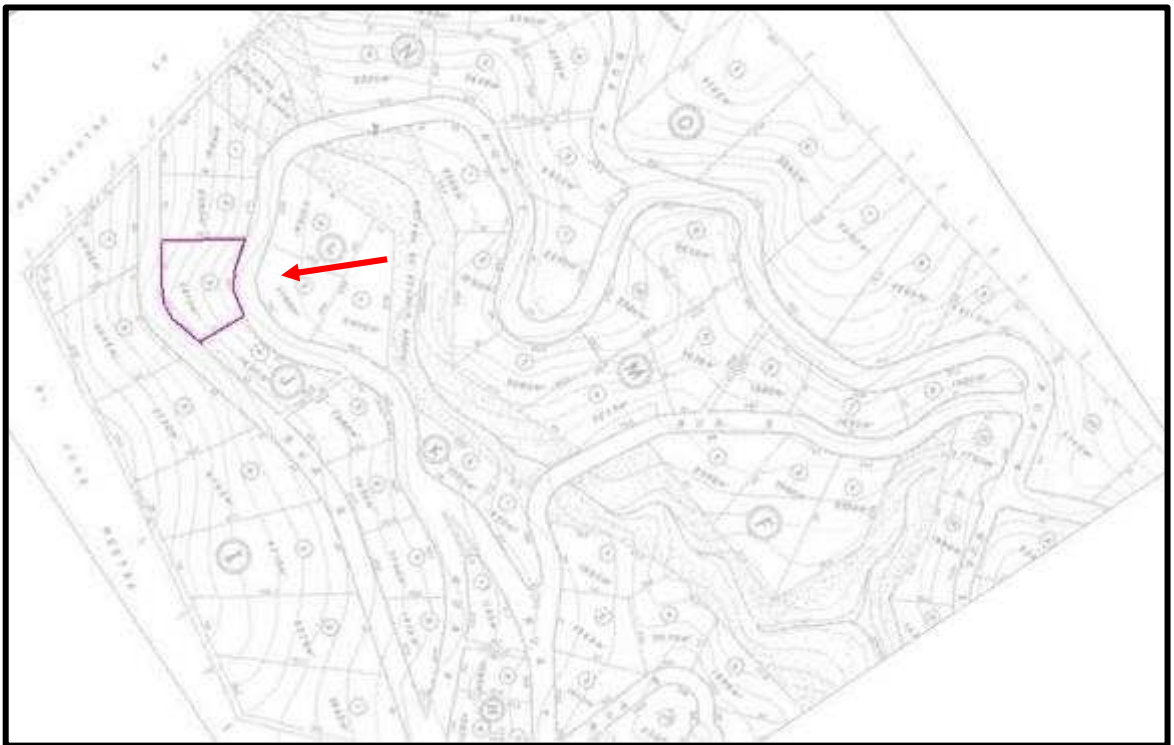
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.068.003

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

| | | | | | | |
|---|-------|---|--------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|
|  | | PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE CAMPOS DO JORDÃO | | Exercício: 2019 08/08/2019 10:21 | | |
| Ficha de Cadastro Imobiliário | | | | | | |
| Inscrição: 03.068.003 | | Inscrição Anterior: | | | | |
| Inscrição Auxiliar: | | | | | | |
| Localização | | | | | | |
| Logradouro: R. NOVE | | Nº: 0 | | | | |
| Complemento: | | Condomínio / Edifício: | | | | |
| Quadra: J Lote: 3 | | Loteamento: VALE DOS SONHOS | | | | |
| Bairro: VALE DOS SONHOS | | CEP: 12460-000 | | | | |
| Notificação / Endereço | | | | | | |
| Logradouro: AV. AVENIDA INDIANOPOLIS | | Nº: 1600 | | | | |
| Complemento: | | CEP: 04062-002 | | | | |
| Bairro: PLANALTO PAULISTA | | | | | | |
| Município: SAO PAULO | | UF: SP | | | | |
| Proprietário / Compromissário / Possuidor | | | | | | |
| Proprietário: SAO PAULO CIA NACIONAL DE SEGUROS GERAIS | | | | | | |
| CPF/CNPJ: 60885027900130 | | RG: | | | | |
| Compromissário / Possuidor: | | | | | | |
| CPF/CNPJ: | | RG: | | | | |
| Responsáveis: | | RG: | | CPF/CNPJ: Tipo: | | |
| Terreno | | | | | | |
| Área: 2.410,00 | Comum | Área Global: 0 | Testada | Testada Principal | 118,00 | Valor M²: 19,29 |
| Matrícula: | | Cartório: | | | | |
| Livro: | | Folha: | Data de Matrícula: | | Data de Escritura: | |
| Fator: | | | Detalhe: | | | Pontos |
| Situação: | | | Meio de Quadra: | | | 1,00 |
| Valor Venal | | | | | | |
| Valor Venal Terreno: | | 46.488,90 | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal Excedente: | | 0,00 | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal da Área Comum do Terreno: | | | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal Construção: | | | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal Construção Área Comum: | | 0,00 | Exercício: 2019 | | | |
| Valor Venal Total: | | 46.488,90 | Exercício: 2019 | | | |
| Emitido por: SIZEMAR GLAUCON MARTINS | | | | | | |
| Página: 1 | | | | | | |

Em diligência a Prefeitura Municipal de Campos do Jordão o signatário constatou um erro no nome da rua do imóvel, e solicitou ao funcionário da Prefeitura, Sr. Cizemar, a retificação das informações constante no Cadastro Municipal, o que será realizada.

Conforme demonstrado na sobreposição a seguir, o Lote nº 3, da Quadra "J" possui frente para a Rua Sete e Oito:



9.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Via de Terra Batida;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone.

9.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

9.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Uso Exclusivamente Residencial de Baixíssima Densidade de Transição de Rural para Urbano (ZR5), que é de uso exclusivamente residencial, e possui as seguintes características:

I. Residenciais unifamiliares;

II. Usos institucionais - TABELA nº 07.01;

III. Condomínio residencial em plano horizontal - TABELA nº 06;

IV. Hotéis em geral, hotéis de lazer, colônia de férias, pousadas e flats ou hotel residência ou apart-hotel, conforme TABELA nº 06;

V. Todos os usos das demais ZRs de índice maior;

9.2 - DO IMÓVEL

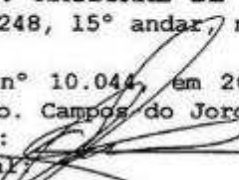

9.2.1 - TERRENO

Topografia: Declive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

| | | | | | |
|------------------------|--|--|--------|--|------------------|
| MATRÍCULA Nº 22.290 | COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO Estado de São Paulo | MATRÍCULA Nº | 22.290 | COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - S. P. | Ficha - 01F - |
| | | =IMÓVEL= Um terreno com frente para a Rua "7", designado pelo LOTE Nº "3", da quadra "J", do loteamento denominado "VALE DOS SONHOS", com área de 2.410,00ms ² . (dois mil quatrocentos e dez metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a citada Rua "7", onde mede 49,40ms. (quarenta e nove metros e quarenta centímetros); do lado direito confronta com o lote nº 2, onde mede 50,50ms. (cinquenta metros e cinquenta centímetros); do lado esquerdo confronta com o lote nº 4, onde mede 31,00ms. (trinta e um metros); e nos fundos faz frente para a Rua "8", onde mede 30,00ms. (trinta metros), mais 18,50ms. (dezoito metros e cinquenta centímetros) e mais 20,00ms. (vinte metros). PROPRIETÁRIA: SÃO PAULO - CIA. NACIONAL DE SEGUROS, com sede à Avenida Ipiranga, nº 1.248, 15º andar, na Capital de São Paulo. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 10.044, em 26.08.1974, fls. 178, livro 3-K, deste Cartório. Campos do Jordão-SP, 27 de agosto de 2003. O Escrevente:  (Claudio Ricardo Pinto dos Santos). O Oficial:  | | | |

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão, matriculado sob nº 22.290.

9.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, não há benfeitorias a serem consideradas.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA RUA OITO, NO TRECHO DA QUADRA "J".

FOTO 02



VISTA DA RUA SETE, NO TRECHO DA QUADRA "J".

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO LOTE Nº 3, PARA A RUA OITO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA FACHADA DO LOTE N° 3, PARA A RUA SETE.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA TOPOGRAFIA DO IMÓVEL.

FOTO 06



VISTA DA COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO DO LOTE.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - 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 junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica 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 tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 21,54/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 21,54/m² (vinte e um reais e cinquenta e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dois NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 278 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 280,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,967 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 409.004,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,12 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imóveis Campos do Jordão
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36636039
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: -0,11 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | -0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | -0,20 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 32,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 19,01 |
| | | VARIAÇÃO: 0,5941 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9904 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Oito NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 554 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 6.140,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 205,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 286,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 720.738,27 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,89 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Montantes Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36632959
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,12 | VALOR UNITÁRIO: 14,49 |
| TESTADA Ct: -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 17,64 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,39 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,2172 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: -0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0218 |
| CONSISTÊNCIA Fo: 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Ca: 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft: -0,20 | | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oito NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE0092-CADI BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 6.695,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 223,17
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 0,88 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Alfredo TELEFONE : (12)-36631717
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,14 VALOR UNITÁRIO : | 18,82 |
| TESTADA Ct : | -0,10 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : | 23,94 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,39 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : | 1,2720 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0197 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,16 | | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/08/2019
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Quatro NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 2162 BAIRRO: Vales dos Sonhos CIDADE: CAMPOS DO JORDAO - 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: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 211.768,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,12 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imóvel Campos do Jordão
CONTATO: Corretor TELEFONE: (12)-36636039
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: -0,11 |
| TESTADA Ct: | -0,10 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 31,23 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 24,80 |
| | | VARIAÇÃO: 0,7941 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9966 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Seis NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE00027 BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 1.040,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em declive até 5%
CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,12 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 35.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Juarez Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (12)-36635229
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : -0,11 |
| TESTADA Ct : | -0,10 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,16 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 30,29 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 19,27 |
| | | VARIAÇÃO : 0,6362 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9912 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPOS DO JORDAO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sete NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: 1688a BAIRRO : Vales dos Sonhos CIDADE : CAMPOS DO JORDAO - 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 : 2.440,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 81,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

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 VENDA (R\$) : 90.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Opção Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (12)-36623497
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 33,20 |
| TESTADA Ct : | -0,10 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 24,59 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,04 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 0,7397 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,06 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9951 |
| CONSISTÊNCIA Fo : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,20 | |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Campos do Jordão - Vales dos Sonhos -

DATA: 09/08/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 15,00 | 0,15 | 1,00 | 30,00 | 60,00 | 0,50 | 600,00 | 1,00 | 400,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|-------|--------|
|-------|--------|

| | |
|--|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 49,40 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | caído para os fundos de 10% até 20% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

FATORES ADICIONAIS

| FATOR | ÍNDICE | INCIDÊNCIA |
|-------|--------|------------|
|-------|--------|------------|

| | | |
|--|------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área | 1,00 | Terreno |
|--|------|---------|

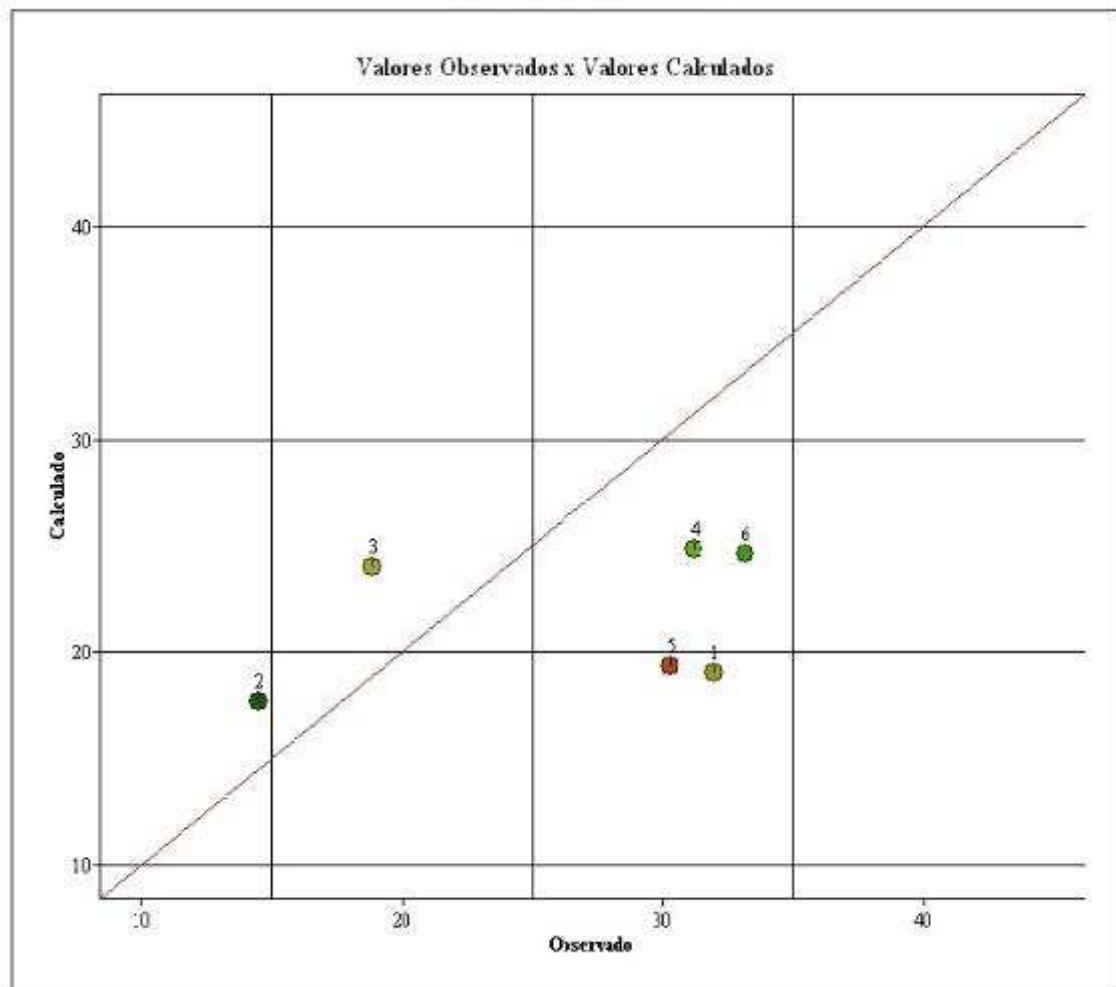
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Dois ,s/nº | 32,00 | 19,01 | 0,5941 | 0,9904 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Oito ,s/nº | 14,49 | 17,64 | 1,2172 | 1,0218 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Oito ,s/nº | 18,82 | 23,94 | 1,2720 | 1,0197 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Quatro ,s/nº | 31,23 | 24,80 | 0,7941 | 0,9966 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Seis ,s/nº | 30,29 | 19,27 | 0,6362 | 0,9912 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Sete ,s/nº | 33,20 | 24,55 | 0,7397 | 0,9951 |

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 32,00 | 19,01 |
| 2 | 14,49 | 17,64 |
| 3 | 18,82 | 23,94 |
| 4 | 31,23 | 24,80 |
| 5 | 30,29 | 19,27 |
| 6 | 33,20 | 24,55 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Sete s/nº Lote nº 3 Vales dos Sonhos CAMPOS DO JORDAO - SP Data : 09/08/2019
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 2.410,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 26,67
 Desvio Padrão : 7,94
 - 30% : 18,67
 + 30% : 34,67

Coefficiente de Variação : 29,7500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 21,54
 Desvio Padrão : 3,23
 - 30% : 15,08
 + 30% : 28,00

Coefficiente de Variação : 15,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | 11 |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliado | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 <input type="checkbox"/> | 8 <input checked="" type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o corrj de fatores | 0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 21,54
 TESTADA: 0,1000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 19,59
 INTERVALO MÁXIMO : 23,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 19,26
 INTERVALO MÁXIMO : 28,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 2.410,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 21,54/m²;

Fp = 49,00 m;

Pe = 49,18 m;

Fr = 15,00 m (testada de referência);

Pmin = 30,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 60,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,15;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 600,00 m²;

Área Mínima = 400,00 m²;

Área Máxima = 1.000,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 21,54 /m^2 \times 2.410,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 51.911,40$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 52.000,00}$$

(Cinquenta e dois mil reais)

XI - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DA SÃO PAULO CIA. NACIONAL DE SEGUROS GERAIS**, em curso na **2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº 1079388-33.2017.8.26.0100, são de:

VALOR DO IMÓVEL A

Rua Quatro, Lote nº 6, Quadra O, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.277, no Primeiro CRI de Campos do Jordão, Estado de São Paulo.

R\$ 95.000,00

(Noventa e cinco mil reais)

Dezembro / 2.019

VALOR DO IMÓVEL B

Rua Quatro, Lote nº 9, Quadra O, Loteamento Vale dos Sonhos, matriculado sob nº 22.278, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão, Estado de São Paulo.

R\$ 44.000,00

(Quarenta e quatro mil reais)

Dezembro / 2.019

VALOR DO IMÓVEL C

Rua Quatro, Lote nº 8, Quadra N, Loteamento Vale dos Sonhos,
matriculado sob nº 22.289, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão,
Estado de São Paulo.

R\$ 51.000,00

(Cinquenta e um mil reais)

Dezembro / 2.019

VALOR DO IMÓVEL D

Rua Sete, Lote nº 3, Quadra J, Loteamento Vale dos Sonhos,
matriculado sob nº 22.290, no Primeiro CRI de Campos Do Jordão,
Estado de São Paulo.

R\$ 52.000,00

(Cinquenta e dois mil reais)

Dezembro / 2.019

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 117 (cento e dezessete) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de dezembro de 2.019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365