

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado dos lotes 14 e 15, da quadra 31, do loteamento Chácara Sinhá Isabel, Bairro do Jaguari, Santa Isabel-SP, inscritos no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, sob as matrículas de nº 25.108 e nº 29.285.

O trabalho foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóvel Urbano – NBR 14.653 e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005.

Este laudo não tem por escopo verificar a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis ou de eventuais ônus, bem como as medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

2. VISTORIA

Foram realizadas duas diligências ao local, uma no dia 29 de agosto e outra no dia 12 de setembro de 2018.

Na duas tentativas o imóvel encontrava-se fechado, ficando a vistoria interna prejudicada.

3. LOCALIZAÇÃO

Os terrenos encontram-se localizados na Rua Takeo Muramatsu nº 100, Chácara Sinhá Isabel, Bairro do Jaguari, no perímetro urbano do Município de Santa Isabel.

A ocupação na região do imóvel é predominantemente residencial, constituída de casas térreas e assobradadas de moradia e lazer, de padrões construtivos médios e superiores.

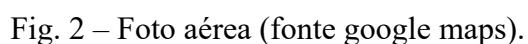
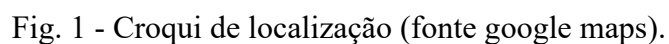




Foto 1 - Rua Takeo Muramatsu.



Foto 2 - Rua Takeo Muramatsu.

4. DESCRIÇÃO DO BEM

O imóvel objeto deste trabalho é constituído dos lotes 14 e 15, da quadra 31, localizados na Rua Takeo Muramatsu nº 100, loteamento Chácara Sinhá Isabel, Bairro do Jaguari, Santa Isabel-SP, inscritos no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, sob as matrículas de nº 25.108 e nº 29.285.

Pode-se verificar que sobre o lote 15 existem benfeitorias que não estão averbadas na matrícula fornecida.

Por se tratar de duas matrículas distintas, os imóveis serão avaliados separadamente.

4.1 IMÓVEL 1 – LOTE 14 – QUADRA 31

O imóvel possui Matrícula sob nº 29.285 e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santa Isabel inscrição municipal nº 44.224.62.990.518.00000.

Trata-se de um lote com as seguintes características e dimensões:

Descrições	Observação
Formato	Regular
Superfície	Seca
Topografia	Declive até 10 %
Acesso	Direto

Confrontações	Dimensões
Frente Principal do terreno –	20,00 m
Lado esquerdo – lote 15	37,00 m
Lado direito – lote 13	43,55 m
Fundos – lote 8	20,00 m
Área Total do terreno	791,00 m2

4.1.1 BENFEITORIAS

Não existem benfeitorias nesse lote.

4.1.2 FOTOGRAFIAS

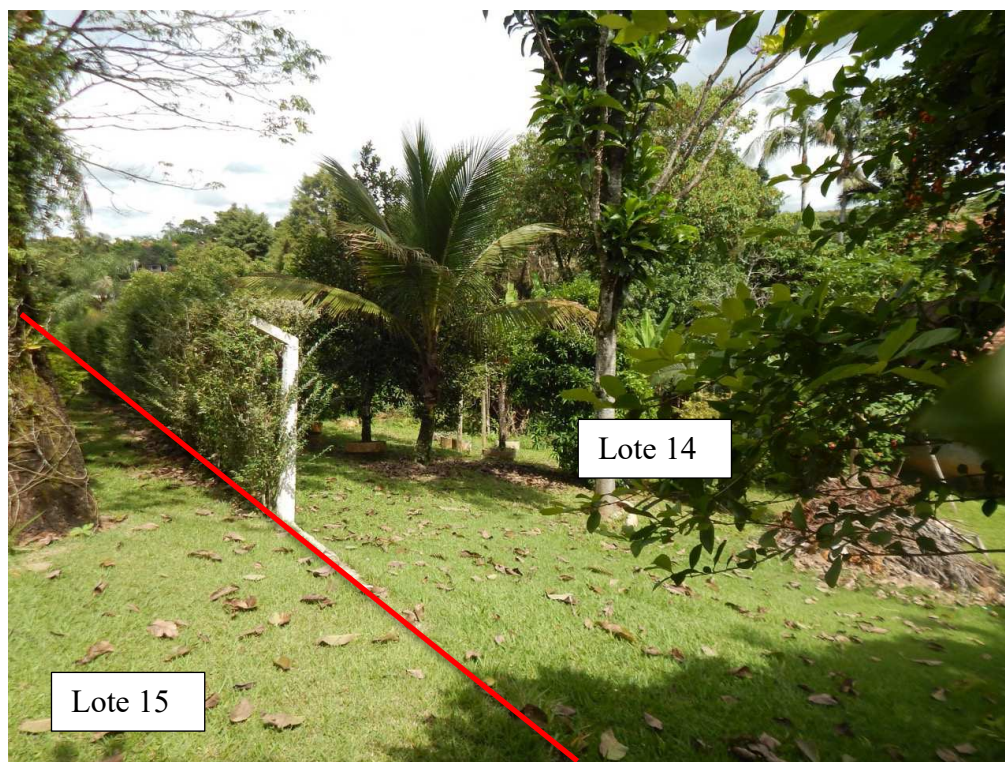


Foto 3 – Vista parcial do lote 14.

4.2 IMÓVEL 2 – LOTE 15 - QUADRA 31

O imóvel possui Matrícula sob nº 25.108 e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santa Isabel inscrição municipal nº 44.224.62.990.538.00000.

Trata-se de um lote com as seguintes características e dimensões:

Descrições	Observação
Formato	Regular
Superfície	Seca
Topografia	Declive até 10 %
Acesso	Direto

Confrontações	Dimensões
Frente Principal do terreno –	19,00 m
Lado esquerdo – lote 16	34,00 m
Lado direito –lote 14	37,00 m
Fundos – lote 7	20,00 m
Área Total do terreno	690,00 m2

4.2.1 BENFEITORIAS

De acordo com a imagem aérea obtida no google maps e fotos obtidas no local, pode-se estimar que existe no local uma área construída aproximada de 250,00 m2.

4.2.2 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Conforme o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia em novembro de 2006 pode-se classificar o imóvel como:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1. Residencial	Grupo 1.2 - Casa	Grupo 1.2.3 – Padrão Médio

A Tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R&N do SINDUSCON/SP.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 – Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 – Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 – Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 – Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 – Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 – Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 – Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49		

4.2.3 ESTADO DA EDIFICAÇÃO

As benfeitorias existentes no imóvel não puderam ser vistoriadas internamente pelo fato do imóvel encontrar-se fechado nas duas vezes que este signatário efetuou as diligências.

Por estes fatos, de acordo com a experiência profissional em avaliações e critérios adotados por diversos peritos judiciais irá considerar o estado geral externo do imóvel. Conforme a tabela abaixo do Quadro A do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia em novembro de 2002 pode-se classificar como sendo “**necessitando de reparos de simples a importantes**”.

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

4.2.4 FOTOGRAFIAS



Foto 4 – Vista da entrada do imóvel.



Foto 5 – Frente do imóvel.

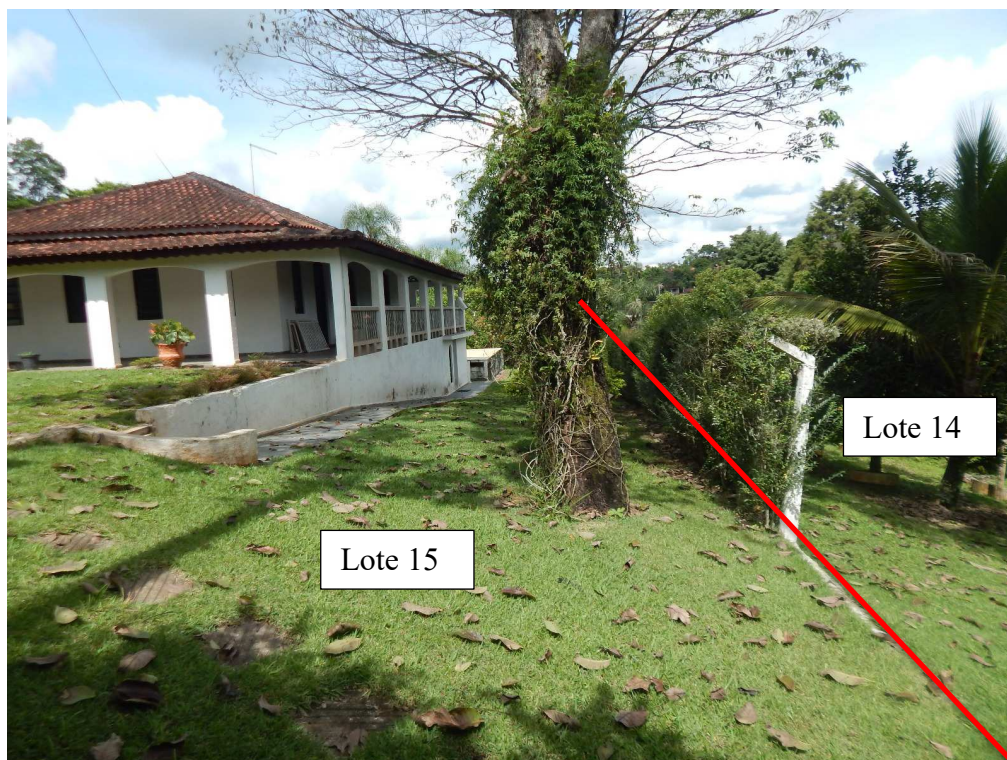


Foto 6 – Vista do imóvel.



Foto 7 – Lateral direita do imóvel.



Foto 8 – Vista da piscina localizada nos fundos.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 MÉTODOLOGIA

Para a avaliação do valor de um imóvel podem ser utilizados os seguintes métodos previstos em normas técnicas:

- Comparativo (direto de dados de mercado): sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- Evolutivo: utilizado em casos de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- Capitalização de renda: calculado de acordo com o potencial de exploração ou renda do imóvel.

Foi utilizado o método comparativo, onde apurou-se o valor por metro quadrado de terreno e sem o valor das benfeitorias existentes.

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

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas Normas do Ibapec/SP, que constitui um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando ao profissional maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos.

Quanto as benfeitorias, quando existentes, foram calculadas de acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPEC/SP – NOV 2006 e descontadas do valor do terreno.

5.2 VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do lote foi obtido através do software Geoavaliar, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP onde foram utilizadas as seguintes variáveis:

a) Fator oferta:

No caso da amostra referir-se a oferta, foi aplicado um desconto de 10,00 % a título de elasticidade nas transações sobre os valores de venda devido a situação atual de mercado de imóveis na cidade de Santa Isabel. Para o caso de transação efetivada, não será aplicado o desconto.

b) Fator localização (Índice Fiscal):

Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores do Município, quando aplicável.

c) Topografia:

Será utilizada de acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2005, sendo utilizado o fator 1,00 (nível da Rua).

d) Fator frente:

De acordo com Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal, sendo enquadrado na 1ª Zona – Residencial Horizontal de Padrão Popular, onde se aplica tal fator.

e) Fator profundidade:

De acordo com Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal, sendo enquadrado na 1ª Zona – Residencial Horizontal de Padrão Popular, onde se aplica tal fator.

f) Fator superfície:

Será utilizada de acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2005, sendo utilizado o fator 1,00 (Terreno Seco).

6. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

6.1 CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO

Foram utilizadas algumas das variáveis consideradas assim como o número de 4 elementos obtidos nas pesquisas – Anexo I.

Para a determinação do valor unitário do imóvel foram realizados diversos cálculos matemáticos com alguns dos fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original.

Os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

Todas as variáveis foram aceitas na equação e de acordo com a NBR-14653-2 atinge **Grau III de Precisão**.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – LOTE 14 - QUADRA 31

O valor do imóvel será determinado através do produto da área do lote pelo valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

$$At = 791,00 \text{ m}^2$$

V_u = obtido em pesquisa de mercado

O valor unitário médio obtido (Anexo II) por metro quadrado de terreno para o local é de

R\$ 170,17 / m²

Substituindo e calculando:

$$V_T = R\$ 170,17/m^2 \times 791,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = R\$ 134.606,48$$

V_T 134.606,48

para o mês de setembro de 2018.

8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – LOTE 15 – QUADRA 31

O valor do imóvel será calculado pela soma do valor do terreno e do valor da benfeitoria existente através da seguinte expressão:

$$V_i = V_T + V_b$$

8.1 CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote pelo valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = A_t \times V_u$$

Onde:

$$At = 690,00 \text{ m}^2$$

Vu = obtido em pesquisa de mercado

O valor unitário médio obtido (Anexo III) por metro quadrado de terreno para o local é de

R\$ 168,44 / m2

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 168,44/\text{m}^2 \times 690,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 116.220,65$$

VT 116.220,65

Para o mês de setembro de 2018.

8.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Será calculada através da seguinte fórmula:

$$Vb = Vuc \times Atc$$

Onde

Vb = valor das benfeitorias (construção)

Vuc = valor unitário (por metro quadrado) da construção

Atc = Área total da construção

De acordo com a tabela do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SÃO PAULO SP - publicada pelo IBAPE/SP em novembro de 2006, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCOM SP temos:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1. Residencial	Grupo 1.2 - Casa	Grupo 1.2.3 – Padrão Médio

INTERVALO MÍNIMO DE VALORES	1,386
-----------------------------	-------

Valor do R₈N para o mês de agosto de 2018: R\$ 1.365,94

8.3 VALOR ATUAL DO M2 DA CONSTRUÇÃO

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$V_{ac} = 1,386 \times R_8N$$

$$V_{ac} = 1,386 \times R\$ 1.365,94$$

$$V_{ac} = R\$ 1.893,19 / m^2$$

para o mês de agosto de 2018.

8.4 CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

Será calculada pela seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

$$\text{Idade em \% de vida} = 30/70 = 0,43 \%$$

K = Tabela 2-estado de conservação: “F”
(reparos simples a importantes) = 0,456

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,456 \times (1-0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5648$$

8.5 VALOR UNITÁRIO ATUAL DA CONSTRUÇÃO (DEPRECIADO)

Será calculado pela seguinte fórmula:

$$V_{uc} = V_{ac} \times F_{oc}$$

$$V_{uc} = R\$ 1.893,13 / m^2 \times 0,5648$$

$$V_{uc} = R\$ 1.069,24 / m^2$$

8.6 CÁLCULO DO VALOR ATUAL DAS BENFEITORIAS

$$V_b = V_{uc} \times A_{tc}$$

$$V_b = R\$ 1.069,24 / m^2 \times 250,00 m^2$$

$$V_b = R\$ 267.310,00$$

$V_b = R\\$ 267.310,00$

8.7 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado pela soma do valor do terreno e do valor da benfeitoria existente através da seguinte expressão:

$$V_i = V_T + V_b$$

$$V_i = R\$ 116.220,65 + R\$ 267.310,00$$

$$V_i = R\$ 383.530,65$$

$V_i = R\\$ 383.530,65$

para o mês de setembro de 2018.

9. VALOR DA PARTE IDEAL DOS IMÓVEIS

A seguir será calculada a parte ideal de cada imóvel correspondente a 50 (cinquenta) % do valor total.

9.1 VALOR DE 50 % DO IMÓVEL – LOTE 14

$$V_i = V_t \times 0,50$$

$$V_i = R\$ 134.606,00 \times 0,50$$

$$V_i = R\$ 67.303,24$$

9.2 VALOR DE 50 % DO IMÓVEL – LOTE 15

$$V_i = V_t \times 0,50$$

$$V_i = R\$ 383.530,65 \times 0,50$$

$$V_i = R\$ 191.765,32$$

10. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisados os documentos apresentados, pode-se concluir que a parte ideal de 50 % do valor de mercado de cada imóvel para o mês de setembro de 2018, em números redondos é de

VALOR DE 50 % DO IMÓVEL – LOTE 14

$$V_i = R\$ 67.300,00$$

(sessenta e sete mil e trezentos reais)

VALOR DE 50 % DO IMÓVEL – LOTE 15

$$V_i = R\$ 191.700,00$$

(cento e noventa e um mil e setecentos reais)

11. ENCERRAMENTO

Este signatário, dando por encerrado o seu trabalho, apresenta o respectivo Laudo em 20 folhas, 8 fotografias e 3 anexos, sendo essa digitalmente assinada.

Nestes Termos,
P. Deferimento

São Paulo, 26 de setembro de 2018.



Engº José Maia Neto
CREA 060095893-3

Membro nº 1597 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP
Membro nº 1571 da APEJESP - Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo

ANEXO I

PESQUISA

DE ELEMENTOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA ISABEL - SP - 2010

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino

NÚMERO : 1

COMP.: Res. Ibirapitanga

BAIRRO : Ouro Fino

CIDADE : SANTA ISABEL - 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: 800,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 145.520,00

IMOBILIÁRIA : Corretor Autonomo

CONTATO : Sr. Araujo

TELEFONE : (11)6619-3894

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1,00
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,00
FRENTES MÚTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA ISABEL - SP - 2010

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2018

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino

NÚMERO : 1

COMP.: Res. Ibirapitanga

BAIRRO : Ouro Fino

CIDADE : SANTA ISABEL - 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: 812,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,60

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclave até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 170.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretor Autonomo

CONTATO : Sr. Araujo

TELEFONE : (11)6619-3894

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 16,00
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 16,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 16,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA ISABEL - SP - 2010

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino

NÚMERO : 1

COMP.: Res. Ibirapitanga

BAIRRO : Ouro Fino

CIDADE : SANTA ISABEL - 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: 880,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclave até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 150.000,00

IMOBILIÁRIA : TREE Imoveis

CONTATO : Sr. Jose

TELEFONE : (11)4653-67

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA ISABEL - SP - 2010

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Ouro Fino

NÚMERO : 1

COMP.: Res. Ibirapitanga

BAIRRO : Ouro Fino

CIDADE : SANTA ISABEL - 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: 800,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 155.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma

CONTATO : Sra. Cleide

TELEFONE : (11)7346-6888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 155.000,00
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 155.000,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 155.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ANEXO II

CÁLCULOS

LOTE 14

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Santa Isabel

DATA : 26/09/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	0,00
☒ Testada	20,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☐ Consistência	

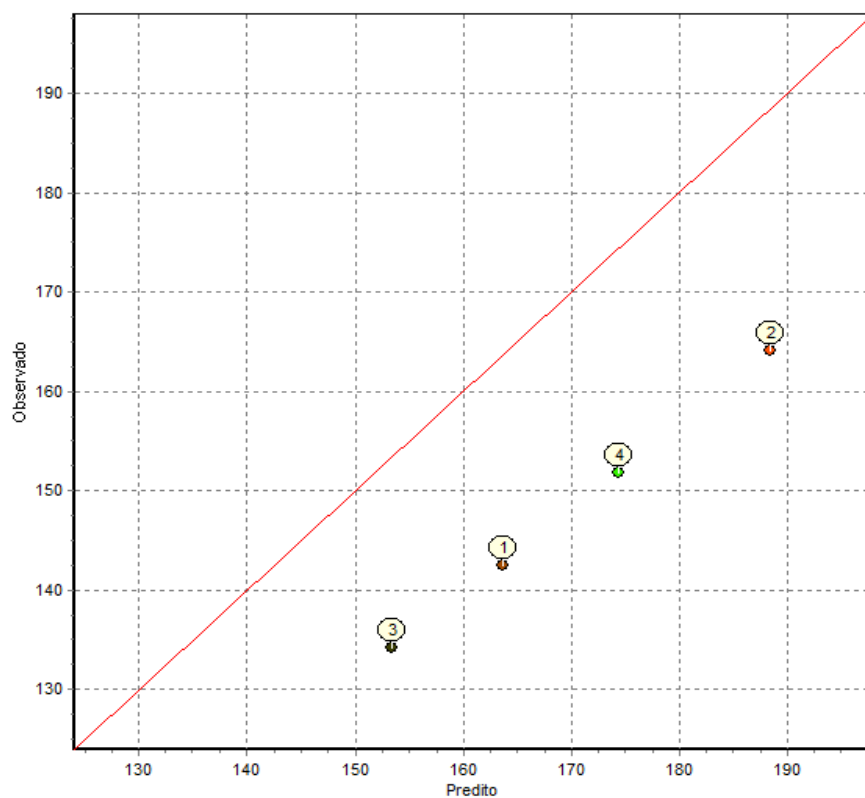
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Estrada do Ouro Fino ,1	163,71	142,52	0,8706	1,0000
☒	2 Estrada do Ouro Fino ,1	188,42	164,05	0,8707	1,0000
☒	3 Estrada do Ouro Fino ,1	153,41	134,20	0,8748	1,0000
☒	4 Estrada do Ouro Fino ,1	174,38	151,80	0,8706	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	163,71	142,52
2	188,42	164,05
3	153,41	134,20
4	174,38	151,80

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 169,98
 Desvio Padrão : 14,98
 - 30% : 118,99
 + 30% : 220,97
 Coeficiente de Variação : 8,8100

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 148,14
 Desvio Padrão : 12,81
 - 30% : 103,70
 + 30% : 192,59
 Coeficiente de Variação : 8,6500

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 26/09/2018
 Local : Santa Isabel
 Cliente : Lote 14
 Área m² : 791,00
 MÉDIA SANEADA (R\$): 148,14

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,1294
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Multiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 170,14
 VALOR TOTAL (R\$) : 134.668,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 157,90
 INTERVALO MÁXIMO : 182,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 137,60
 INTERVALO MÁXIMO : 158,60

GRAU DE PRECISÃO

III

ANEXO III

CÁLCULOS

LOTE 15

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Santa Isabel

DATA : 26/09/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATOR

ÍNDICE

☐ Localização	0,00
☒ Testada	19,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☐ Consistência	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MAIA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/09/2018 às 05:15, sob o nº 4031730-17.2013.8.26.0224 e pág. 38 de 183. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4031730-17.2013.8.26.0224 e código WGRU18703969843.

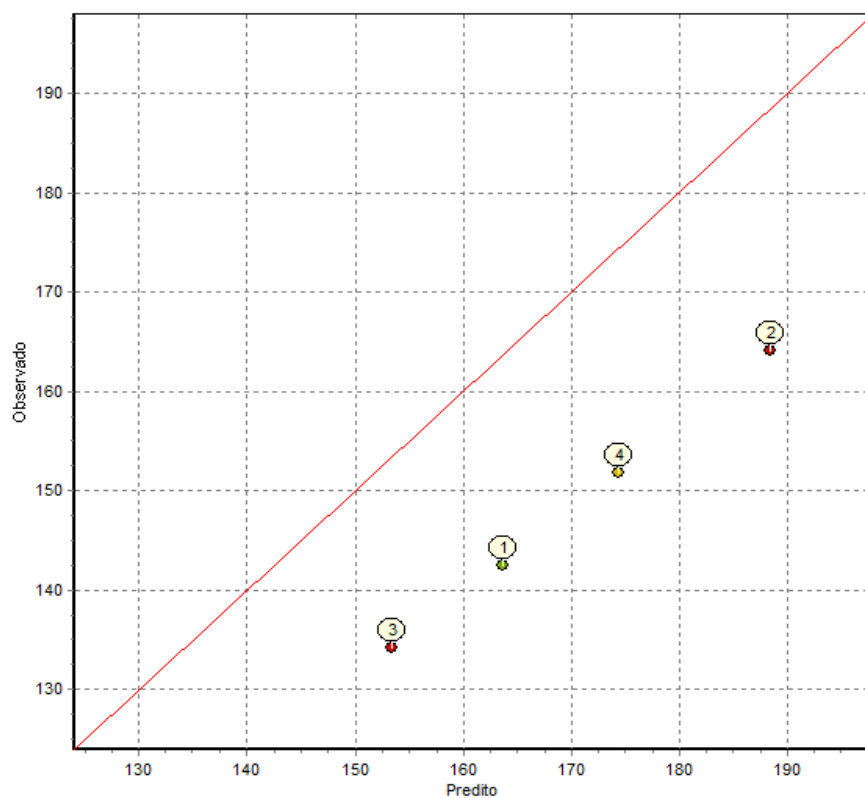
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Estrada do Ouro Fino ,1	163,71	142,52	0,8706	0,8706
☒	2 Estrada do Ouro Fino ,1	188,42	164,05	0,8707	0,8707
☒	3 Estrada do Ouro Fino ,1	153,41	134,20	0,8748	1,0000
☒	4 Estrada do Ouro Fino ,1	174,38	151,80	0,8706	0,8706

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	163,71	142,52
2	188,42	164,05
3	153,41	134,20
4	174,38	151,80

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 169,98
 Desvio Padrão : 14,98
 - 30% : 118,99
 + 30% : 220,97
 Coeficiente de Variação : 8,8100

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 148,14
 Desvio Padrão : 12,81
 - 30% : 103,70
 + 30% : 192,59
 Coeficiente de Variação : 8,6500

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 26/09/2018
 Local : Santa Isabel
 Cliente : Lote 15
 Área m² : 690,00
 MÉDIA SANEADA (R\$): 148,14

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,1205
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Multiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 168,45
 VALOR TOTAL (R\$): 116.209,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 156,17
 INTERVALO MÁXIMO : 180,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 137,61
 INTERVALO MÁXIMO : 158,61

GRAU DE PRECISÃO

III