

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

12/1  
Nº 1

**PARTE - B:**

*Rua Bermudas s/nº, lote 07 - quadra 27*

*Loteamento Recanto Maravilha III*

*Município de Santana de Parnaíba - SP*

*Comarca de Barueri - SP*

*Matricula 79.850 - CRTE*

12/1

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

192  
174  
174

## I.- VISTORIA: -

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pode, com segurança, concluir o presente trabalho.

### 1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Rodovia Presidente Castelo Branco km 40, de quem vai em direção a capital.

#### 1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situam-se na Rua Bermudas s/nº, lote 07 - quadra 27, do Loteamento Recanto Maravilha III, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP.

123

$$\frac{20}{3}$$


- 



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

19/11/2018

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba - SP, o imóvel situado na Rua Bermudas s/nº, lote 07 - quadra 27, do Loteamento Recanto Maravilha III, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP possui a seguinte situação:

LOTE: 07

QUADRA: 27

LOTEAMENTO: RECANTO MARAVILHA III

NÚMERO DO CONTRIBUINTE:

144646486-0138-00000.-

MATRÍCULA: 79.850

Do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

197  
202

## 1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Drenagem                 | [ natural ] |
| Guias                    | [ x ]       |
| Sarjetas                 | [ x ]       |
| Pavimentação asfáltica   | [ ]         |
| Pavimentação articulada  | [ ]         |
| Passeios                 | [ x ]       |
| Rede de água potável     | [ x ]       |
| Rede de esgoto sanitário | [ x ]       |
| Rede telefônica          | [ x ]       |
| Rede de gás              | [ ]         |
| Correios                 | [ x ]       |
| Rede de energia elétrica | [ x ]       |
| Iluminação pública       | [ x ]       |
| Ônibus urbanos           | [ x ]       |
| Ônibus Intermunicipal    | [ x ]       |
| Estação de Trem Urbano   | [ ]         |
| Estação de Metrô         | [ ]         |
| Coleta de lixo           | [ x ]       |

X

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

12  
203  
1

## 1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando (Loteamento Recanto Maravilha III) está posicionado no Município de Santana de Parnaíba, distante, aproximadamente 48,0 (quarenta e oito) quilômetros, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, cujo acesso é feito principalmente pela Rodovia Presidente Castelo Branco, km 40, em direção a capital.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e pouca diversificada, sendo verificada com maior intensidade conforme se direciona ao centro da cidade.

A destinação residencial na região do imóvel, de densidade demográfica baixa, é caracterizada por casas térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos são simples e médios.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

13

204

## 2.- DO IMÓVEL: -

**MATRÍCULA: 79.850 - CRIB**

### 2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato regular e topografia com baixa declive, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais de acordo com o documento de matrícula são:

**IMÓVEL:** UM TERRENO à RUA BERMUDAS, constituído pelo lote 07, da quadra 27, do loteamento denominado RECANTO MARAVILHA III, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, com a área de 750,00 metros quadrados, medindo 20,00 metros de frente para a citada rua; 20,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 40; 37,50 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 08; 37,50 metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote 06.

**Inscrição Cadastral: 144646486-0138-00000.-**

**Área: 750,00 m<sup>2</sup>**

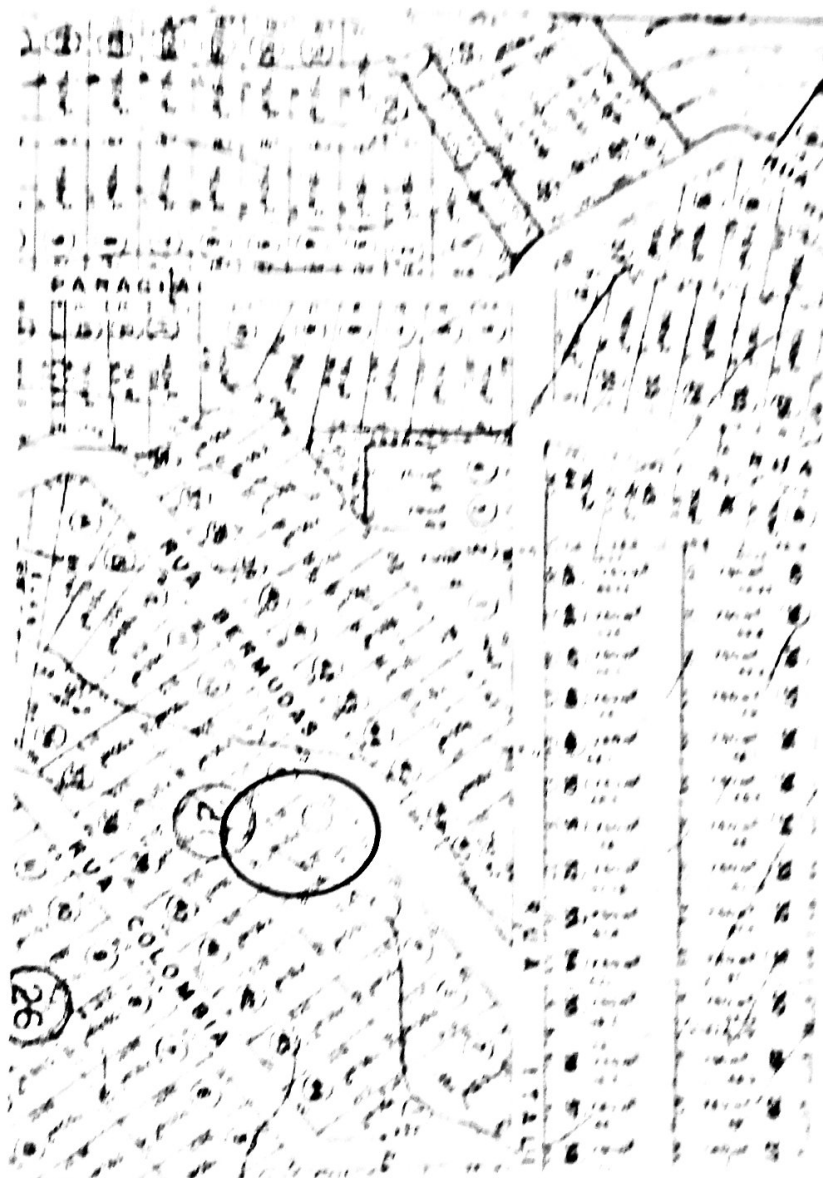
(setecentos e cinquenta metros quadrados)

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGE CIVIL E MECÂNICO

CREA 0660890/11

AS IMAGENS A SEGUIR ILUSTRAM O LOTEAMENTO CRISTAL PARK,  
E VISTA EM DETALHE DO LOTE AVALIANDO (Rua Bermudas s/nº,  
lote 07 - quadra 27, do Loteamento Recanto Maravilha III,  
Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP);



## 2.2.- BENFEITORIAS:-

Sobre o terreno anteriormente descrito não se encontra edificada qualquer tipo de benfeitoria.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1997

206

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Bermudas, no trecho onde está situado o imóvel avaliando (Lote 07 - Quadra 27 do Loteamento Recanto Maravilha III) e os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA BERMUDAS, NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA O  
LOTEAMENTO RECANTO MARAVILHA III.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

207/208

207/208

Foto de nº 02 - Vista do sentido contrário da Rua Bermudas, no trecho em estudo.



207/208

207/208

Foto de nº 03 - Vista do imóvel avaliando (lote 07 - Quadra 27 do Loteamento Recanto Maravilha III), de quem olha da Rua Bermudas.



207/208

207/208

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2021/203  
209/24

Foto de nº 04 - Outra vista do imóvel avaliando (lote 07 - Quadra 27 do Loteamento Recanto Maravilha III), de quem olha da Rua Bermudas.



2031

210

Foto de nº 05 - Outra vista do imóvel avaliando (lote 07 - Quadra 27 do Loteamento Recanto Maravilha III), de quem olha da Rua Bermudas.



2031

209



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

21/12/12

Foto de nº 06 - Outra vista do imóvel avaliando (lote 07 - Quadra 27 do Loteamento Recanto Maravilha III).



21/12/12

21/12/12

Foto de nº 07 - Outra vista do imóvel avaliando (lote 07 - Quadra 27 do Loteamento Recanto Maravilha III).



21/12/12

21/12/12

21/12/12



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*[Handwritten signature]*

*213*  
*[Handwritten mark]*

FOTO DE Nº 08:



*203*  
*[Handwritten mark]*

*213*  
*[Handwritten mark]*

OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO (LOTE 07 - QUADRA 27) DO  
LOTEAMENTO RECANTO MARAVILHA III).

*[Handwritten mark]*

## **II.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

### III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

### III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

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

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

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

201

- o *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- o *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.





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

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas"; onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: ..... 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ..... 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ( $Fr = 10,00$  metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2}P_{mi}$ , adota-se  $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para  $P_e$  superior a  $3P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Santana de Parnaíba.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

### III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

#### III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R<sub>8</sub>N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", conforme segue:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

15  
1

| 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                | 0,158 | 0,190  |       |
|                                           | 1.2 - CASA       | 1.2.1 - Rústico    | 0,360                | 0,420 | 0,490  |       |
|                                           |                  | 1.2.2 - Proletário | 0,432                | 0,578 | 0,690  |       |
|                                           |                  | 1.2.3 - Econômico  | 0,672                | 0,788 | 0,950  |       |
|                                           |                  | 1.2.4 - Simples    | 0,912                | 1,058 | 1,250  |       |
|                                           |                  | 1.2.5 - Médio      | 1,212                | 1,212 | 1,390  |       |
|                                           |                  | 1.2.6 - Superior   | 1,572                | 1,778 | 1,990  |       |
|                                           |                  | 1.2.7 - Fino       | 1,932                | 2,438 | 2,690  |       |
|                                           |                  | 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 | 1,288  | 1,500 |
|                                           |                  |                    | Com elevador         | 1,290 | 1,470  | 1,690 |
|                                           | 1.3.3 - Médio    |                    | Sem elevador         | 1,512 | 1,748  | 1,990 |
|                                           |                  |                    | Com elevador         | 1,832 | 1,928  | 2,172 |
|                                           | 1.3.4 - Superior |                    | Sem elevador         | 1,992 | 2,228  | 2,480 |
|                                           |                  |                    | Com elevador         | 2,172 | 2,408  | 2,640 |
|                                           | 1.3.5 - Fino     |                    | 2,652                | 3,068 | 3,480  |       |
|                                           | 1.3.6 - Luxo     | Acima de 3,49      |                      |       |        |       |
| 2 - COMERCIAL -<br>SERVIÇO-<br>INDUSTRIAL | 2.1 - ESCRITÓRIO | 2.1.1 - Econômico  | 0,600                | 0,780 | 0,960  |       |
|                                           |                  | 2.1.2 - Simples    | Sem elevador         | 0,972 | 1,208  | 1,440 |
|                                           |                  |                    | Com elevador         | 1,200 | 1,410  | 1,620 |
|                                           |                  | 2.1.3 - Médio      | Sem elevador         | 1,452 | 1,658  | 1,890 |
|                                           |                  |                    | Com elevador         | 1,632 | 1,838  | 2,040 |
|                                           |                  | 2.1.4 - Superior   | Sem elevador         | 1,872 | 2,048  | 2,220 |
|                                           |                  |                    | Com elevador         | 2,052 | 2,228  | 2,520 |
|                                           |                  | 2.1.5 - Fino       | 2,532                | 3,068 | 3,600  |       |
|                                           | 2.1.6 - Luxo     | Acima de 3,81      |                      |       |        |       |
|                                           | 2.2 - GALPÃO     | 2.2.1 - Econômico  | 0,240                | 0,360 | 0,480  |       |
|                                           |                  | 2.2.2 - Simples    | 0,432                | 0,728 | 0,960  |       |
|                                           |                  | 2.2.3 - Médio      | 0,972                | 1,328 | 1,680  |       |
|                                           |                  | 2.2.4 - Superior   | Acima de 1,89        |       |        |       |
| 3 - ESPECIAL                              | 3.1 - COBERTURAS | 3.1.1 - Simples    | 0,060                | 0,120 | 0,180  |       |
|                                           |                  | 3.1.2 - Médio      | 0,192                | 0,248 | 0,300  |       |
|                                           |                  | 3.1.3 - Superior   | 0,312                | 0,458 | 0,600  |       |

III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "F<sub>OB</sub>", através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "I<sub>e</sub>" e a vida referencial "I<sub>r</sub>".

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA<br>REFERENCIAL<br>I <sub>r</sub> (anos) | VALOR<br>RESIDUAL<br>"R" (%) |
|-------------|-------------|------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RUSTICO    | 5                                            | 0                            |
|             |             | SIMPLES    | 10                                           | 0                            |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60                                           | 20                           |
|             |             | PROLETÁRIO | 60                                           | 20                           |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                                           | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 70                                           | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 70                                           | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 70                                           | 20                           |
|             |             | FINO       | 60                                           | 20                           |
|             |             | LUXO       | 60                                           | 20                           |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60                                           | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                                           | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                                           | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                                           | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                                           | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                                           | 20                           |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO  | ECONÔMICO  | 70                                           | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 70                                           | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                                           | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                                           | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                                           | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                                           | 20                           |
|             | GALPÕES     | RÚSTICO    | 60                                           | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                                           | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 80                                           | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 80                                           | 20                           |
|             | COBERTURAS  | RÚSTICO    | 20                                           | 10                           |
|             |             | SIMPLES    | 20                                           | 10                           |
|             |             | SUPERIOR   | 30                                           | 10                           |



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

| Estado                                   | Depreciação (%) |
|------------------------------------------|-----------------|
| j) Novo                                  | 0,00            |
| k) Entre novo e regular                  | 0,32            |
| l) Regular                               | 2,52            |
| m) Entre regular e reparos simples       | 8,09            |
| n) Reparos simples                       | 18,10           |
| o) Entre reparos simples e importantes   | 33,20           |
| p) Reparos importantes                   | 52,60           |
| q) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20           |
| r) Sem valor                             | 100,00          |

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

229

| Idade em %<br>da vida<br>referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | H     |
| 2                                    | 0.990                 | 0.987 | 0.965 | 0.910 | 0.811 | 0.661 | 0.469 | 0.245 |
| 4                                    | 0.979                 | 0.976 | 0.955 | 0.900 | 0.802 | 0.654 | 0.464 | 0.243 |
| 6                                    | 0.968                 | 0.965 | 0.944 | 0.890 | 0.793 | 0.647 | 0.459 | 0.240 |
| 8                                    | 0.957                 | 0.954 | 0.933 | 0.879 | 0.784 | 0.639 | 0.454 | 0.237 |
| 10                                   | 0.945                 | 0.942 | 0.921 | 0.869 | 0.774 | 0.631 | 0.448 | 0.234 |
| 12                                   | 0.933                 | 0.930 | 0.909 | 0.857 | 0.764 | 0.623 | 0.442 | 0.231 |
| 14                                   | 0.920                 | 0.917 | 0.897 | 0.846 | 0.754 | 0.615 | 0.436 | 0.228 |
| 16                                   | 0.907                 | 0.904 | 0.884 | 0.834 | 0.743 | 0.606 | 0.430 | 0.225 |
| 18                                   | 0.894                 | 0.891 | 0.871 | 0.821 | 0.732 | 0.697 | 0.424 | 0.222 |
| 20                                   | 0.880                 | 0.877 | 0.858 | 0.809 | 0.721 | 0.588 | 0.417 | 0.218 |
| 22                                   | 0.866                 | 0.863 | 0.844 | 0.796 | 0.709 | 0.578 | 0.410 | 0.215 |
| 24                                   | 0.851                 | 0.848 | 0.830 | 0.782 | 0.697 | 0.569 | 0.403 | 0.211 |
| 26                                   | 0.836                 | 0.834 | 0.815 | 0.769 | 0.685 | 0.659 | 0.396 | 0.207 |
| 28                                   | 0.821                 | 0.818 | 0.800 | 0.754 | 0.672 | 0.548 | 0.389 | 0.204 |
| 30                                   | 0.805                 | 0.802 | 0.785 | 0.740 | 0.659 | 0.538 | 0.382 | 0.200 |
| 32                                   | 0.789                 | 0.786 | 0.769 | 0.725 | 0.646 | 0.627 | 0.374 | 0.196 |
| 34                                   | 0.772                 | 0.770 | 0.763 | 0.710 | 0.632 | 0.516 | 0.366 | 0.192 |
| 36                                   | 0.755                 | 0.753 | 0.736 | 0.694 | 0.619 | 0.604 | 0.358 | 0.187 |
| 38                                   | 0.738                 | 0.735 | 0.719 | 0.678 | 0.604 | 0.493 | 0.350 | 0.183 |
| 40                                   | 0.720                 | 0.718 | 0.702 | 0.662 | 0.590 | 0.481 | 0.341 | 0.179 |
| 42                                   | 0.702                 | 0.700 | 0.684 | 0.645 | 0.575 | 0.469 | 0.333 | 0.174 |
| 44                                   | 0.683                 | 0.681 | 0.655 | 0.628 | 0.560 | 0.456 | 0.324 | 0.169 |
| 46                                   | 0.664                 | 0.662 | 0.647 | 0.610 | 0.544 | 0.444 | 0.315 | 0.165 |
| 48                                   | 0.645                 | 0.643 | 0.629 | 0.593 | 0.528 | 0.431 | 0.306 | 0.160 |
| 50                                   | 0.625                 | 0.623 | 0.609 | 0.574 | 0.512 | 0.418 | 0.296 | 0.155 |
| 52                                   | 0.605                 | 0.603 | 0.590 | 0.556 | 0.495 | 0.404 | 0.287 | 0.150 |
| 54                                   | 0.584                 | 0.582 | 0.569 | 0.537 | 0.478 | 0.390 | 0.277 | 0.145 |
| 56                                   | 0.563                 | 0.561 | 0.549 | 0.518 | 0.461 | 0.376 | 0.267 | 0.140 |
| 58                                   | 0.542                 | 0.540 | 0.528 | 0.498 | 0.444 | 0.362 | 0.257 | 0.134 |
| 60                                   | 0.520                 | 0.516 | 0.507 | 0.478 | 0.426 | 0.374 | 0.246 | 0.129 |
| 62                                   | 0.498                 | 0.444 | 0.485 | 0.458 | 0.408 | 0.333 | 0.236 | 0.123 |
| 64                                   | 0.475                 | 0.474 | 0.463 | 0.437 | 0.389 | 0.317 | 0.225 | 0.118 |
| 66                                   | 0.452                 | 0.451 | 0.441 | 0.416 | 0.370 | 0.302 | 0.214 | 0.112 |
| 68                                   | 0.429                 | 0.427 | 0.418 | 0.394 | 0.351 | 0.286 | 0.203 | 0.106 |
| 70                                   | 0.405                 | 0.404 | 0.395 | 0.372 | 0.332 | 0.271 | 0.192 | 0.100 |
| 72                                   | 0.381                 | 0.380 | 0.371 | 0.350 | 0.312 | 0.254 | 0.180 | 0.094 |
| 74                                   | 0.356                 | 0.355 | 0.347 | 0.327 | 0.292 | 0.238 | 0.169 | 0.088 |
| 76                                   | 0.331                 | 0.330 | 0.323 | 0.304 | 0.271 | 0.221 | 0.157 | 0.082 |
| 78                                   | 0.306                 | 0.305 | 0.298 | 0.281 | 0.250 | 0.204 | 0.145 | 0.076 |
| 80                                   | 0.280                 | 0.279 | 0.273 | 0.257 | 0.229 | 0.187 | 0.133 | 0.069 |
| 82                                   | 0.254                 | 0.243 | 0.247 | 0.233 | 0.208 | 0.170 | 0.120 | 0.063 |
| 84                                   | 0.227                 | 0.226 | 0.221 | 0.209 | 0.186 | 0.152 | 0.108 | 0.056 |
| 86                                   | 0.200                 | 0.200 | 0.195 | 0.184 | 0.164 | 0.134 | 0.095 | 0.050 |
| 88                                   | 0.173                 | 0.172 | 0.168 | 0.159 | 0.142 | 0.115 | 0.082 | 0.043 |
| 90                                   | 0.145                 | 0.145 | 0.141 | 0.133 | 0.119 | 0.097 | 0.069 | 0.036 |
| 92                                   | 0.117                 | 0.116 | 0.114 | 0.107 | 0.096 | 0.078 | 0.055 | 0.029 |
| 94                                   | 0.088                 | 0.088 | 0.086 | 0.081 | 0.072 | 0.059 | 0.042 | 0.022 |
| 96                                   | 0.059                 | 0.059 | 0.058 | 0.054 | 0.048 | 0.040 | 0.028 | 0.015 |
| 98                                   | 0.030                 | 0.030 | 0.029 | 0.027 | 0.024 | 0.020 | 0.014 | 0.007 |
| 100                                  | 0.000                 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 |

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

$V_u$  = Valor unitário da construção

$F_{OB}$  = Depreciação pela idade e estado da construção

### III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

### III.- AVALIAÇÃO: -

#### 1.- VALOR DO TERRENO: -

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

$$V_T = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 750,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 89,38/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado;}$$

$$V_u = \text{R\$ } 102,67/\text{m}^2;$$

$$F_p = 20,00 \text{ metros (frente projetada);}$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência);}$$

$$P_e = 37,50 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima);}$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima);}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50;$$

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = [(10,00/20,00)]^{0,20} = 0,8706$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote está dentro do intervalo para a zona de avaliação, portanto,  $Cf = 1,0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 89,38/m^2 / \{1 + [(0,8706 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 750,00m^2$$

|                      |
|----------------------|
| $VT = R\$ 76.998,62$ |
|----------------------|

(Setenta e Seis Mil, Novecentos e Noventa e Oito Reais e  
Sessenta e Dois Centavos)

Para Novembro / 2012.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a  
R\$ 89,38/m<sup>2</sup> (oitenta e nove reais e trinta e oito centavos),  
reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do  
presente Laudo. 

2.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel (*Rua Bermudas s/nº, lote 07 - quadra 27, do Loteamento Recanto Maravilha III, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP*) será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 76.998,62$$

$$VB = R\$ 0,00$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 76.998,62 + R\$ 0,00$$

$$VI = R\$ 76.998,62$$

*Ou, em números redondos:*

$$VI = R\$ 77.000,00$$

(SETENTA E SETE MIL REAIS)  
PARA NOVEMBRO / 2012.

**IV.- CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Bermudas s/nº, lote 07 - quadra 27, do Loteamento Recanto Maravilha III, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP, corresponde a:

| <b>IMÓVEL:</b>                                                                                                                                                                               | <b>VALOR:</b>                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <i>Imóvel situado na Rua Bermudas s/nº, lote 07 - quadra 27, do Loteamento Recanto Maravilha III, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP.</i><br>Matrícula: 79.850 – CRIB | <b><u>R\$ 77.000,00</u></b><br><br>(Setenta e Sete Mil Reais) |

- Acompanha o presente Laudo, o seguinte anexo:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**

## **ANEXO - I**

### **PESQUISA DE MERCADO**

Local: Rua Bermudas s/nº, lote 07 - quadra 27, do Loteamento

Recanto Maravilha III, Município de Santana de Parnaíba,

Comarca de Barueri - SP

X

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Fls  
2

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Bermudas s/nº

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

Lot nº 07 - Quadra 27

Loteamento Recanto Maravilha III

DATA: 24/10/2012

### 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

|                                                  |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 100,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada      | 20,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade |        |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       |        |
| <input type="checkbox"/> Área                    |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | piano  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco   |

### FATORES ADICIONAIS

#### FATOR ÍNDICE

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> DATA | 358,97 |
|------------------------------------------|--------|

Eventual atualização da oferta IPC/Fipe.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

234

0

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Num.                                | Endereço                                | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Avenida América do Sul - SN           | 81,00          | 79,51          | 0,9817             | 1,0014             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Avenida Angola - SN                   | 64,29          | 75,42          | 1,1712             | 1,0047             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Loteamento Recanto Maravilha III - SN | 96,00          | 83,57          | 0,8706             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Alaska - SN                       | 90,00          | 82,99          | 0,9221             | 1,0007             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Alaska - SN                       | 90,00          | 82,99          | 0,9221             | 1,0007             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua América do Norte - SN             | 108,00         | 106,02         | 0,9817             | 1,0010             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua América do Norte - SN             | 86,40          | 98,87          | 1,1443             | 1,0038             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rua América do Norte - SN             | 98,76          | 96,95          | 0,9817             | 1,0011             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Rua América do Norte - SN             | 111,67         | 109,62         | 0,9817             | 1,0010             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 10 Rua Bahamas - SN                     | 84,00          | 77,56          | 0,9232             | 1,0038             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 11 Rua Cuba - SN                        | 80,00          | 89,64          | 1,1206             | 1,0031             |

X

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

| Núm.                                   | Endereço                             | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1  | Avenida América do Sul ,SN           | 81,00          | 79,51          | 0,9817             | 1,0014             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2  | Avenida Angola ,SN                   | 64,29          | 75,42          | 1,1732             | 1,0047             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3  | Loteamento Recanto Maravilha III ,SN | 96,00          | 83,57          | 0,8706             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4  | Rua Alaska ,SN                       | 90,00          | 82,99          | 0,9221             | 1,0007             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5  | Rua Alaska ,SN                       | 90,00          | 82,99          | 0,9221             | 1,0007             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6  | Rua América do Norte ,SN             | 108,00         | 106,02         | 0,9817             | 1,0010             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7  | Rua América do Norte ,SN             | 86,40          | 98,87          | 1,1443             | 1,0033             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8  | Rua América do Norte ,SN             | 98,76          | 96,95          | 0,9817             | 1,0011             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9  | Rua América do Norte ,SN             | 111,67         | 109,62         | 0,9817             | 1,0010             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua Bahamas ,SN                      | 84,00          | 77,55          | 0,9232             | 1,0006             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | Rua Cuba ,SN                         | 80,00          | 89,64          | 1,1206             | 1,0031             |



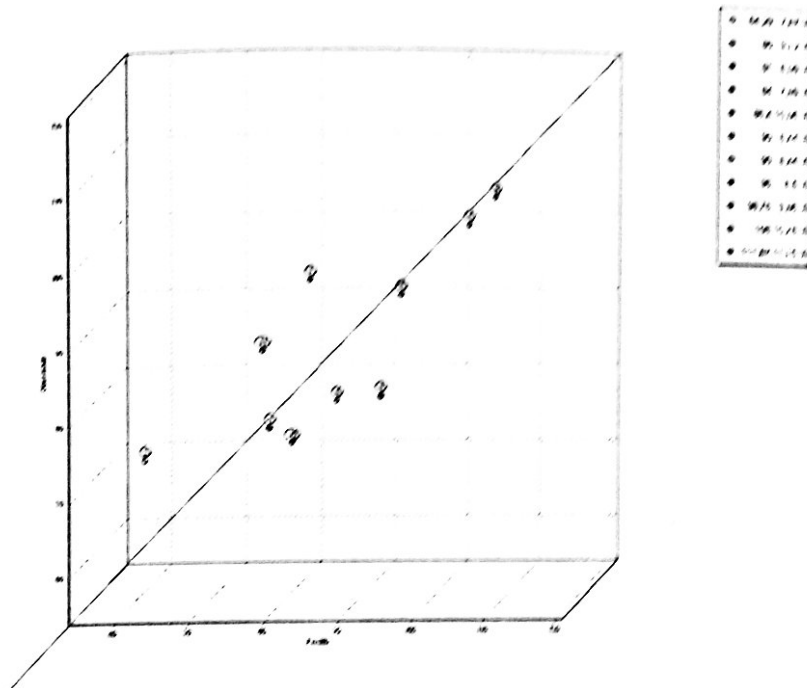


**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

| Núm. | X      | Y      |
|------|--------|--------|
| 1    | 81,00  | 79,51  |
| 2    | 64,29  | 75,42  |
| 3    | 96,00  | 83,57  |
| 4    | 90,00  | 82,99  |
| 5    | 90,00  | 82,99  |
| 6    | 108,00 | 106,02 |
| 7    | 86,40  | 98,87  |
| 8    | 98,76  | 96,95  |
| 9    | 111,67 | 109,62 |
| 10   | 84,00  | 77,55  |
| 11   | 80,00  | 89,64  |

*Handwritten mark resembling a stylized 'N' or 'X'*

GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 90,01  
Desvio Padrão : 13,41  
- 30% : 63,01  
+ 30% : 117,01  
Coeficiente de Variação : 14,8900

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 89,38  
Desvio Padrão : 11,75  
- 30% : 62,56  
+ 30% : 116,19  
Coeficiente de Variação : 13,1500

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú  
Modalidade : Venda  
Data : 24/10/2012  
Local : Rua Bermudas s/nº  
Cliente : Proc: 0103947-54.2006.8.26.0004  
Área m² : 750,00  
MÉDIA SANEADA (R\$): 89,38

### FORMAÇÃO DOS VALORES

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

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 102,66572  
VALOR TOTAL (R\$) : 76.999,29

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 97,14  
INTERVALO MÁXIMO : 108,19

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 84,52  
INTERVALO MÁXIMO : 94,24

## GRAU DE PRECISÃO

III

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

241

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2012

SETOR : 144648 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida América do Sul

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Recanto Maravilha

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 45.000,00  
MOBILIÁRIA : Cardoso Imóveis - Creci: 18.519  
CONTATO : Sr. Cardoso - Celular: (11) 97144-4138  
OBSERVAÇÃO :  
Terreno vago.

TELEFONE : (11)4155-1191

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO        |
|------------------------|------------------------|-------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     |                        | 81,00                   |
| TESTADA CI :           | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 79,51  |
| PROFUNDIDADE Cp :      | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 0,9817 |
| PRENTE MÚLTIPLO Ce :   | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0014       |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO :    |
| ÁREA Ca :              | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                         |
| TOPOGRAFIA Ft :        | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                         |
|                        | 0,11                   |                         |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

242

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2012

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 80,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

RUA : Avenida Angola

BAIRRO : Recanto Maravilha

NÚMERO : SN

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MEIO-AMBIENTE :

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 : 1.400,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 100.000,00

MOBILIÁRIA : Cardoso Imóveis - Creci: 18.519

CONTATO : Sr. Cardoso - Celular: (11) 97144-4138

TELEFONE : (11)4155-1191

#### OBSERVAÇÃO :

Área formada por dois lotes, sendo um deles de esquina.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Loc :      | 0,25               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Cf :           | -0,13              | 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 Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,05               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 64,29      |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 75,42      |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,1732           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0047 |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

203  
8

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2012

SETOR : 144648 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Loteamento Recanto Maravilha III

NÚMERO : SN

COMP. :

BAIRRO : Recanto Maravilha

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 750,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,50  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 80.000,00

MOBILIÁRIA : Informações com corretor

CONTATO : Sr. Sérgio - Celular: (11) 7775-9970

TELEFONE : (11)7775-0808

OBSERVAÇÃO :  
Comissão de preço.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS           | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Rloc :     |                              |                             |
| TESTADA Ct :           | 0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00  | VALOR UNITÁRIO : 96,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | -0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 83,57      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00  | VARIAÇÃO : 0,8706           |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00  | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00  |                             |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00  |                             |
|                        | 0,00                         |                             |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2012

SETOR : 144648 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alaska

BAIRRO : Recanto Maravilha

NÚMERO : SN

COMP.:

UF : SP

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :

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: 500,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,33  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 50.000,00

MOBILIÁRIA : Orion Imóveis

CONTATO : Sr. Júnior

TELEFONE : (11)4154-6042

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO        |
|------------------------|------------------------|-------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     |                        | 90,00                   |
| TESTADA Cf :           | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 82,99  |
| PROFUNDIDADE Cp :      | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 0,9221 |
| PRENTE MÚLTIPLAS Ce :  | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0007       |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO :    |
| ÁREA Ca :              | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                         |
| TOPOGRAFIA Ft :        | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                         |
|                        | 0,00                   |                         |

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

SETOR : 144648 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2012  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alaska

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Recanto Maravilha

UF : SP

NÚMERO : SN

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,33  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 50.000,00  
IMOBILIÁRIA : Orion Imóveis  
CONTATO : Sr. Júnior

TELEFONE : (11)4154-6042

OBSERVAÇÃO :  
Terreno vago.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS           | VALORES/VARIAÇÃO        |
|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     |                              | 90,00                   |
| TESTADA Cf :           | 0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00  | VALOR UNITÁRIO : 82,99  |
| PROFUNDIDADE Cp :      | -0,08 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 0,9221 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00  | VARIAÇÃO : 1,0007       |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00  | VARIAÇÃO AVALIANDO :    |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00  |                         |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00  |                         |
|                        | 0,00                         |                         |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

246  
J

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007  
SETOR : 144648 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 90,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2012

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua América do Norte

BAIRRO : Recanto Maravilha

NÚMERO : SN

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

COMP. :

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 (At) m² : 1.000,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 120 000,00

IMOBILIÁRIA : Informações com corretor

CONTATO : Sr. Luis - Celular: (11) 99628-9583

TELEFONE : (11) 4155-1129

#### OBSERVAÇÃO :

terreno vago.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,11               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA CI :           | -0,13              | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| PRENTE MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Cq :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Fi :        | 0,00               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 108,00     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 106,02     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 0,9817           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0010 |

MUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopes@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

22/6  
8

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

SECTOR : 144648 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 90,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2012

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua América do Norte

BAIRRO : Recanto Maravilha

NÚMERO : SN

COMP.:

UF : SP

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 1.000,00

TESTADA - (cf) m

25,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

40,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 120.000,00

IMOBILIÁRIA :

Informações com corretor

CONTATO :

Sr. Luís - Celular: (11) 99628-9583

TELEFONE : (11) 4155-1129

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS           | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     |                              |                             |
| TESTADA Cf :           | 0,11 FT ADICIONAL 01 : 0,00  | VALOR UNITÁRIO : 108,00     |
| PROFUNDIDADE Cp :      | -0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 106,02     |
| PRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00  | VARIAÇÃO : 0,9817           |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00  | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0010 |
| ÁREA Cg :              | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00  |                             |
| TOPOGRAFIA Fh :        | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00  |                             |
|                        | 0,00                         |                             |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

LOCAL DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2012

QUADRA: 100

ÍNDICE DO LOCAL: 90,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

RUA: Rua América do Norte

BAIRRO: Recanto Maravilha

NÚMERO: SN

CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - SP

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### IMPROVAMENTOS:

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 (A<sub>T</sub>) m<sup>2</sup>: 500,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 48.000,00

MOBILIÁRIA: Orion Imóveis

CONTATO: Sr. Júnior

TELEFONE: (11)4154-6042

#### OBSERVAÇÃO:

Terreno vago - Divisa dos fundos com córrego existente.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS          | VALORES/VARIAÇÃO       |
|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flac:      |                             | 88,40                  |
| TESTADA Cf:            | 0,11 FT ADICIONAL 01: 0,00  | VALOR UNITÁRIO: 98,87  |
| PROFUNDIDADE Cp:       | -0,08 FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1,1443 |
| PRETENS MÚLTIPLAS Ce:  | 0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00  | VARIAÇÃO: 1,0033       |
| CONSISTÊNCIA Fc:       | 0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00  | VARIAÇÃO AVALIANDO:    |
| ÁREA Ca:               | 0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00  |                        |
| TOPOGRAFIA Ft:         | 0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00  |                        |
|                        | 0,11                        |                        |

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARRAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2012

QUADRA: 100

ÍNDICE DO LOCAL: 90,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

PORTEÇO: Rua América do Norte

NÚMERO: 5H

BAIRRO: Recanto Maravilha

CIDADE: SANTANA DE PARRAIBA - SP

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 (A<sub>t</sub>) m²: 1.500,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>): 32,50  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 174,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: h - entre reparos importantes e sem valor  
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,382 CUSTO BASE (R\$): 1.020,52  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 61.862,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 210.000,00  
MOBILIÁRIA: Informações com corretor  
CONTATO: Sr. Sérgio - Celular: (11) 7775-0970 TELEFONE: (11) 7775-0808  
RESERVAÇÃO:

Casa com salão de festas - 2 suítes - vestiário - sauna - tudo em construção.  
Terreno composto por 2 lotes de 750,00 m² cada um.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP            | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO      |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|
| TESTADA CI:                       | 0,11               | FT ADICIONAL 01: 0,00 |
| PROFUNDIDADE CP:                  | -0,13              | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PONTOS MÚLTIPLOS C <sub>0</sub> : | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA FC:                  | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| ÁREA C <sub>0</sub> :             | 0,00               | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| TOPOGRAFIA H:                     | 0,00               | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
|                                   | 0,00               |                       |

AV. ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

244  
8

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NOME DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/10/2012

QUADRA: 100

ÍNDICE DO LOCAL: 90,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua América do Norte

BAIRRO: Recanto Maravilha

NÚMERO: SN

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### REPERTECIMENTOS:

ABASTECIMENTO: ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
REDE DE GÁS: ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

USO ALÍQUOTADO: 250,00 TESTADA - (C<sub>1</sub>) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,50  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONDICIONAMENTO: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 336,00 M<sup>2</sup>  
NÚMERO CONSTRUÍDO: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular  
DEF. FISCAL: 1,36% IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,837 CUSTO BASE (RS): 1.020,52  
NÚMERO DE PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (RS): 400.153,77 VALOR ARBITRADO (RS): 195.250,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

INTERVENÇÃO: Direta VALOR DO IMÓVEL (RS): 310.000,00

INFORMAÇÃO: Informações com corretor

TELEFONE: (11) 7775-0808

CONTATO: Sr. Sergio - Celular (11) 7775-9970

#### DESCRIÇÃO:

Casa com salão de festas - 3 dormitórios (1 suite) - churrasqueira - piscina - chácara formada.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAFE/SP    | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO       |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| LOCALIZAÇÃO: Rod: 0,11    | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 111,67 |
| RELAÇÃO: 0,13             | FT ADICIONAL 02: 0,00 | 109,62                 |
| PROFUNDIDADE: Cp: 0,00    | FT ADICIONAL 03: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 0,9817 |
| RENTE MULTIPLO: Ce: 0,00  | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,0010       |
| CONDICIONAMENTO: Fe: 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                        |
| RELAÇÃO: 0,00             | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                        |
| TOPOGRAFIA: 0,00          |                       |                        |



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

200

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

SETOR : 144648 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2012  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bahamas

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Recanto Maravilha

UF : SP

NÚMERO : SN

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 750,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,50  
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\$) : 70.000,00

IMOBILIÁRIA : Informações com corretor

CONTATO : Sr. Luis - Celular: (11) 99628-9583

TELEFONE : (11) 4155-1129

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     |                         | 84,00            |
| TESTADA Cf :           | 0,00 FT ADICIONAL 01 :  | 77,55            |
| PROFUNDIDADE Cp :      | -0,13 FT ADICIONAL 02 : | 0,00             |
| FRONTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 03 :  | 0,00             |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 04 :  | 1,0000           |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 05 :  |                  |
| TOPOGRAFIA H :         | 0,00 FT ADICIONAL 06 :  |                  |
|                        | 0,05                    |                  |

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquim@jvperizine@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2007

SETOR : 144648 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2012

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cuba

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Recanto Maravilha

UF : SP

NÚMERO : 5H

CIDADE : SANTANA DE PARNAÍBA - 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 (A<sub>t</sub>) m² : 750,00 TESTADA - (cl) m 20,00 PROF. EQUIV. (P<sub>u</sub>) : 37,50  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 60.000,00

IMOBILIÁRIA : Informações com corretor

CONTATO : Sr. Luis - Celular: (11) 99628-9583

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11) 4155-1129

Temero vago - Imóvel vendido.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO                 |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO FLOC :     |                         |                                  |
| TESTADA CL :           | 0,00 FT ADICIONAL 01 :  | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 80,00      |
| PROFUNDIDADE CD :      | -0,13 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 89,64      |
| PRETOS MÚLTIPLOS Co :  | 0,00 FT ADICIONAL 03 :  | 0,00 VARIAÇÃO : 1,1206           |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 04 :  | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0631 |
| ÁREA Co :              | 0,00 FT ADICIONAL 05 :  | 0,00                             |
| TOPOGRAFIA Fc :        | 0,00 FT ADICIONAL 06 :  | 0,00                             |
|                        | 0,25                    |                                  |

RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01401-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

**RESUMO DE VALORES:**

Pelo que ficou exposto no presente trabalho pericial, este signatário concluiu pelos seguintes valores de mercado dos imóveis, objetos da lide, descritos nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida pelo BANCO BRADESCO S/A. contra CDB CENTRO DE DISTRIBUIDOR DE BATATAS LTDA. e outro(s), processo nº 0103947-54.2006.8.26.0004 (311/2006), em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

| LOCAL                                                                                                                                                     | VALOR DO IMÓVEL                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Imóvel situado na Rua Rubi s/nº, lote 05 - quadra 07, do Loteamento Cristal Park, Município de Pirapora do Bom Jesus, Comarca de Barueri - SP.            | <b><u>RS 12.000.00</u></b><br><br>(Doze Mil Reais)           |
| Imóvel situado na Rua Bermudas s/nº, lote 07 - quadra 27, do Loteamento Recanto Maravilha III, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri - SP. | <b><u>RS 77.000.00</u></b><br><br>(Setenta e Sete Mil Reais) |
| <b>VALOR TOTAL DO PATRIMÔNIO: RS 89.000.00</b>                                                                                                            |                                                              |
| <b>(OITENTA E NOVE MIL REAIS)</b>                                                                                                                         |                                                              |
| <b>VALORES PARA NOVEMBRO/2012</b>                                                                                                                         |                                                              |

**ENCERRAMENTO: -**

Consta o presente Laudo de 101 (cento e uma) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 12 de novembro de 2012

  
**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**

**CREA/SP: 0600590772.**

## **II.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.