

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33^a VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 1074046-12.2015.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida pelo BANCO PINE S/A. contra OAS 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 29.700.000,00 (VINTE E NOVE MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)** – Data Base: **Dezembro de 2016**, para o imóvel situado nas Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze, Terreno designado quadra 74, Vila Andrade, 29^o Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP: 05716-070 e **R\$ 29.640.000,00 (VINTE E NOVE MILHÕES, SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)**, para a parte ideal penhorada de 99,7938%.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de Dezembro de 2016.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

- II.1.1.- Característica geral do imóvel
- II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal
- II.1.3.- Melhoramentos públicos
- II.1.4.- Características da região
- II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

- II.2.1.- Terreno
- II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

- III.1.1.- Tratamento de fatores
- III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

- III.2.1.- Valor unitário
- III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

- IV.1.- Valor do terreno
- IV.2.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **BANCO PINE S/A.** contra **OAS 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, processo nº 1074046-12.2015.8.26.0100, em curso perante a 33ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado nas Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze, Terreno designado quadra 74, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP: 05716-070.

O Autor não indicou assistente técnico e não formulou “rol” de quesitos.

Às fls. 361/364, a Ré indicou para a função de assistente técnica a empresa Magaldi Figueiredo Engenharia Ltda., CNPJ/MF nº 00.436.454/0001-00, com sede na Avenida Tancredo Neves, nº 2227, Condomínio Salvador Prime, Torre Work, salas 1619/1620, Caminho das Árvores, Salvador - BA, telefone (81) 3181-8003 ou (81) 4141-7578 e formulou “rol” de quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A empresa assistente está representada pelo engenheiro Luís Alberto Moreira Figueiredo, CREA/BA sob o nº 20629/D., e-mail: magaldi.figueiredo@gmail.com.

À fls. 387, os quesitos apresentados foram indeferidos.

À fls. 413, a Ré requereu a substituição dos seus assistentes técnicos indicado anteriormente às fls. 361/364, pelos profissionais (i) Arquiteta Michelle Calabria Schefer, CAU nº 159890-2; e (ii) Engenheiro Adriano de Figueiredo Macorin, CREA nº 5.063.532.540, celular (11) 99200-4550, e-mail adriano@figueiredoeassociados.com, ambos integrantes do escritório Figueiredo Associados, localizado na Avenida Angélica, nº 2632 - Consolação, São Paulo - SP, CEP: 01228-200, telefone (11) 3673-9700 e não apresentaram “rol” de quesitos para o presente caso.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

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

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Giovanni Gronchi e Ruas Nelson Gama de Oliveira, José Ramon Urtiza e Deputado João Sussumu Hirata.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

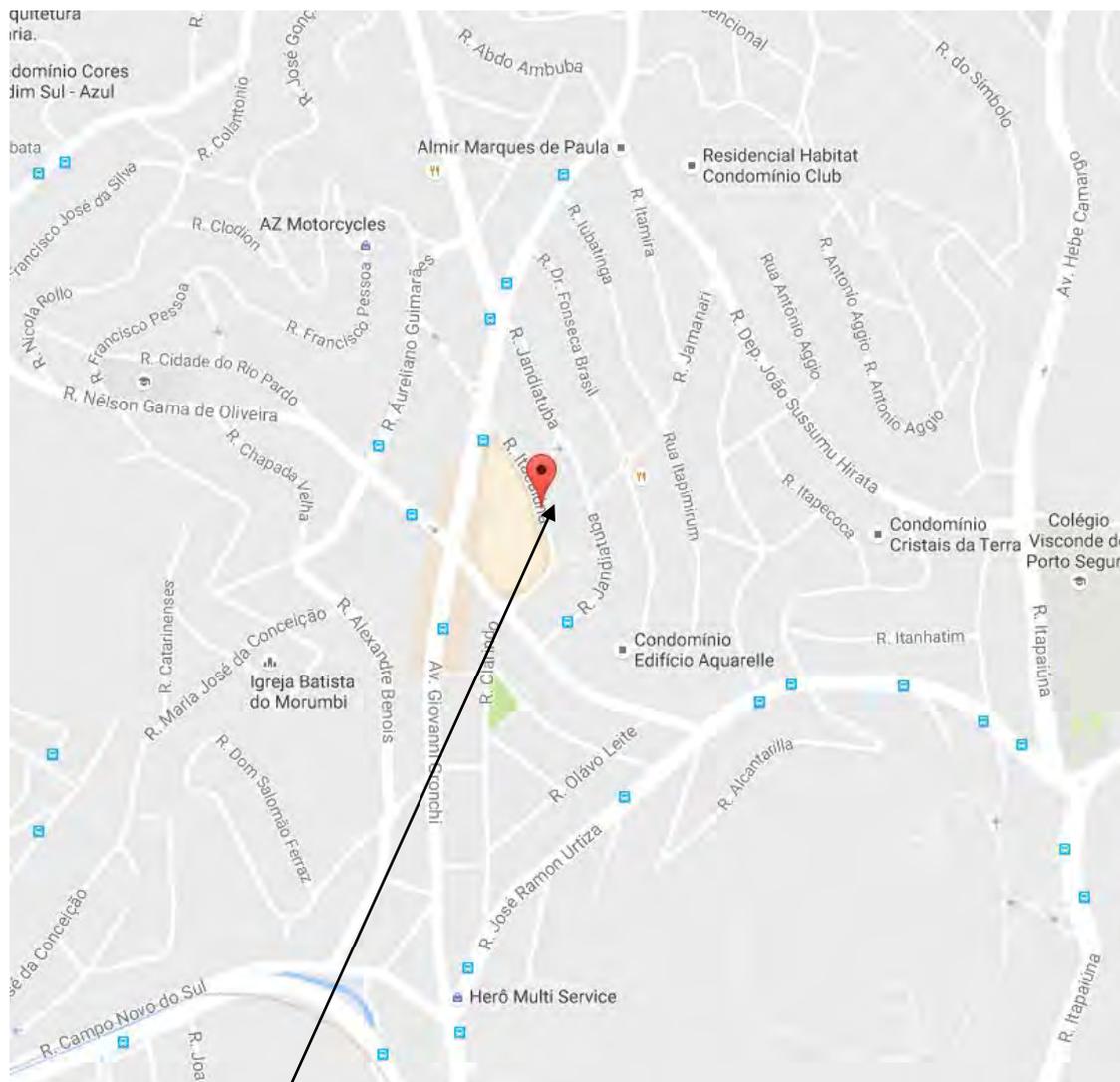
O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze, Terreno designado quadra 74, Vila Andrade, 29° Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP: 05716-070, na quadra formada pelas mencionada vias.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

- Fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze, Terreno designado quadra 74, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP: 05716-070.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

-

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado nas Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze, Terreno designado quadra 74, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP: 05716-070, possui a seguinte situação:

SETOR: **170**

QUADRA: **003**

ZONA: **CL ZM**

ÍNDICE FISCAL: **1.454,00/2015**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **170.003.0054-9**

Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze

MATRÍCULA: **204.336**

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de fibra ótica	[x]
Rede de gás	[x]
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]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

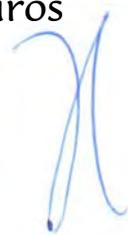
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região sul, distante, aproximadamente 13,5 (treze e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando, é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus, em especial na Avenida Giovanni Gronchi e Ruas Nelson Gama de Oliveira e Deputado João Sussumu Hirata.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, shoppings, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo das Ruas Itacaiuna e dos logradouros adjacentes.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são médios, superiores e finos.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “CL ZM - Zona Mista”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Características da zona de uso, conforme
parâmetros de ocupação - Quadro 3:

Característica: Zona Mista

Zona de Uso: CL ZM

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,30

Médio = 1,00

Máximo = 2,00

Taxa de Ocupação:

0,85 (igual ou superior a 500 m²)

0,70 (igual ou superior a 500 m²)

Gabarito de Altura Máxima: 28,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais =

NA (altura menor ou igual a 10 m)

3 metros (altura superior a 10 m)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO:-

O terreno possui formato irregular e topografia em aclave, 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 segundo o documento de matrícula são:

IMÓVEL: TERRENO designado quadra 74, na Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, delimitado pelas ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e pela Viela Quinze, com a área de 8.167m², tendo 88,9m de frente para a rua Itacaiuna, 11,7m em curva de concordância na esquina da Rua Itacaiuna com a Rua Ivora; 73,5m em linha reta de frente para a Rua Ivora; 22,4m em curva de concordância na esquina da Rua Ivora com a Rua Jandiatuba; 166m de frente para a Rua Jandiatuba e 61,3m de frente para a Viela Quinze, numa linha quebrada formada por dois segmentos retilíneos, sendo o primeiro de 31,2m a partir da Rua Jandiatuba e o segundo de 30,1m a partir da Rua Itacaiuna.

Área: 8.167,00 m²

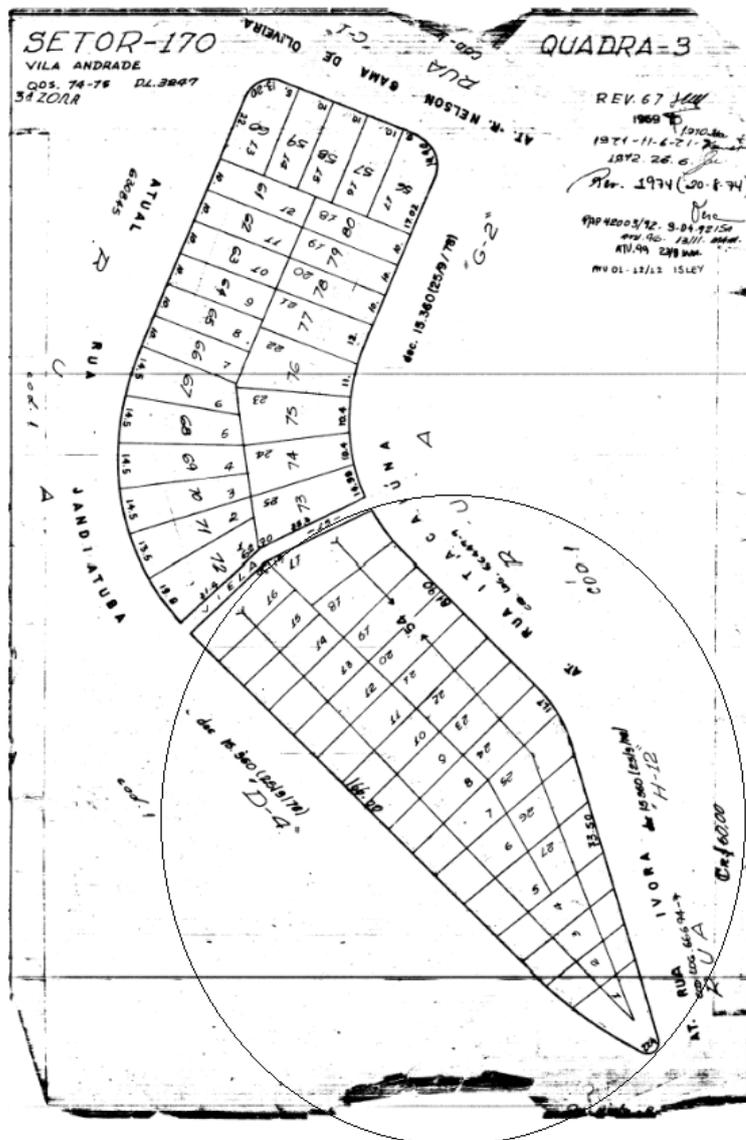
(OITO MIL, CENTO E SESENTA E SETE METROS QUADRADOS).

Para melhor visualização do lote em questão, favor reportar-se da quadra fiscal, que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL:



II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria realizada “in loco”, observou-se que sobre o lote anteriormente descrito não se encontra erigida qualquer tipo de benfeitoria, situação melhor observada nas fotografias que seguem:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram as Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze, no trecho onde está situado o imóvel avaliando e os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA ITACAIUNA, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL
AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 02 – Vista do sentido contrário da Rua Itacaiuna, no trecho em estudo.



Foto de nº 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Itacaiuna.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1074046-12.2015.8.26.0100 e código 2A81F18.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 04 – Vista da Rua Ivora, no trecho onde está situado o imóvel avaliando.



Foto de nº 05 – Vista do sentido contrário da Rua Ivora, no trecho em estudo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1074046-12.2015.8.26.0100 e código 2A81F18.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 06 – Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Ivora.



Foto de nº 07 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Ivora.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 08 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Ivora.

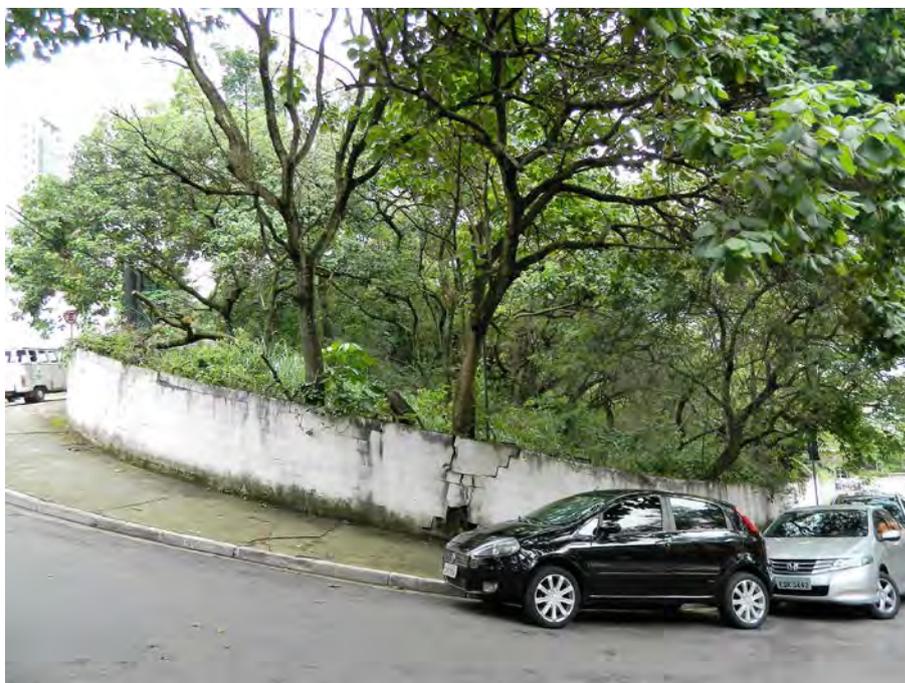


Foto de nº 09 – Outra vista do imóvel, agora na esquina da Rua Ivora com a Rua Jandiatuba.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 10 – Vista da Rua Jandiatuba, no trecho onde está situado o imóvel avaliando.



Foto de nº 11 – Vista do sentido contrário da Rua Jandiatuba, no trecho em estudo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 12 – Outra vista da Rua Jandiatuba, no trecho em estudo.



Foto de nº 13 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Jandiatuba.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 14 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Jandiatura.



Foto de nº 15 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Jandiatura.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 16 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Jandiatuba.



Foto de nº 17 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Jandiatuba.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 18 – Vista interna do imóvel avaliando, de quem olha sobre o muro da Rua Jandiatuba.



Foto de nº 19 – Outra vista interna do imóvel avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 20 – Outra vista da Rua Jandiatuba, no trecho em estudo.



Foto de nº 21 – Outra vista do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Jandiatuba.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' shape.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 22 – Vista da fachada de onde seria o stand de vendas do empreendimento denominado "Panoramic", localizado na Rua Jandiatuba.



Foto de nº 23 – Outra vista da fachada do stand de vendas, localizado na Rua Jandiatuba.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 24 – Vista da Viela Quinze, no trecho onde se encontra o imóvel avaliando, de quem olha da Rua Itacaiuna.

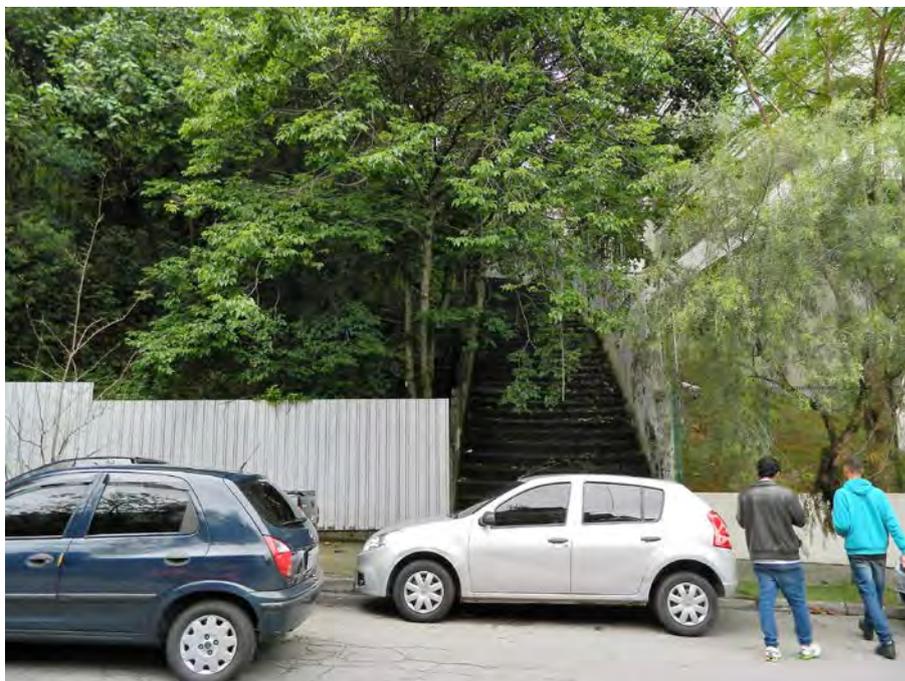
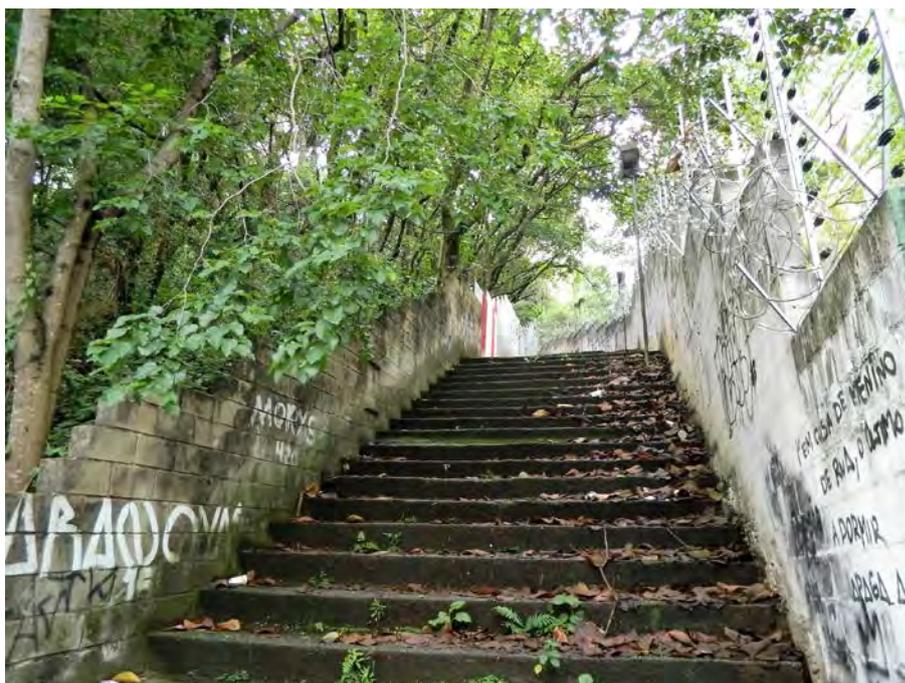


Foto de nº 25 – Outra vista da Viela Quinze, observando pelo lado esquerdo o imóvel avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 26 – Outra vista da Viela Quinze, no sentido contrário, observando pelo lado direito o imóvel avaliando.



Foto de nº 27 – Vista da implantação do empreendimento "Panoramic", encontrado na parede do stand de vendas.



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1074046-12.2015.8.26.0100 e código 2A81F18.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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, pesquisou-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *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;*

 - *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

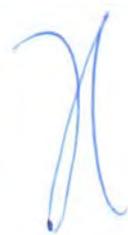
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *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*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias 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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 6ª Zona - Incorporações Padrão Alto, enquadrando no Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação), de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 16,00 metros
- Profundidade mínima para a região: Não se aplica
- Profundidade máxima para a região: Não se aplica

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 16,00 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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 “0,00”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

- 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 $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p” será igual a “0,00”.

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”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 publicação dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo;

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.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

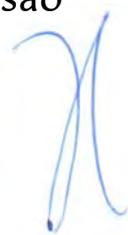
A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- 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 EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - Versão 2002/2006.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 R₈N (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 EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002/2006”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49					
2 – COMERCIAL – SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 – Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 – Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 – Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 – Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.2.- DEPRECIACÃO 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_{OB}”, 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 “Ie” e a vida referencial “Ir”.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) 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^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Idade em % da vida 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	0,559	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	0,527	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	0,504	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	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e 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:

$$A_t = 8.167,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 3.607,94/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.634,64/\text{m}^2$$

$$F_p = 73,50 \text{ metros}$$

$$F_r = 16,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

$$P_e = 111,12 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$P_{mi} = \text{Não se aplica (profundidade mínima)}$$

$$P_{ma} = \text{Não se aplica (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,00$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,00$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

Não se aplica, portanto, $C_f = 1,0000$.

Cálculo do Fator de Profundidade:

Não se aplica, portanto, $C_p = 1,0000$.

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.634,64/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 8.167,00m^2$$

VT = R\$ 29.684.104,88

(Vinte e Nove Milhões, Seiscentos e Oitenta e Quatro Mil,
Cento e Quatro Reais e Oitenta e Oito Centavos)
para Dezembro / 2016.

Observação: Para o cálculo do valor unitário igual a *R\$ 3.634,64/m² (três mil, seiscentos e trinta e quatro reais e sessenta e quatro centavos)*, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 29.684.104,88$$

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

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 29.684.104,88 + R\$ 0,00$$

$$VI = R\$ 29.684.104,88$$

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 29.700.000,00

**(VINTE E NOVE MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)
PARA DEZEMBRO / 2016.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CÁLCULO DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL: -

De acordo com Termo de Penhora e Depósito de fls. 281, será calculado para fins da presente ação, o valor da parte ideal de 99,7938% do imóvel situado nas Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze, Terreno designado quadra 74, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP: 05716-070, conforme segue:

$$V_{pi} = VI \times 99,7938\%$$

Substituindo e calculando:

$$V_{pi} = R\$ 29.700.000,00 \times 99,7938\%$$

$$V_{pi} = R\$ 29.638.758,60$$

Ou, em números redondos:

$$V_{pi} = R\$ 29.640.000,00$$

**(VINTE E NOVE MILHÕES, SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
PARA DEZEMBRO / 2016.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para a parte ideal penhorada de 99,7938% do imóvel localizado nas Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze, Terreno designado quadra 74, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP: 05716-070, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **BANCO PINE S/A.** contra **OAS 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, processo nº 1074046-12.2015.8.26.0100, em curso perante a 33 Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

DO IMÓVEL:

Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze, Terreno designado quadra 74, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, CEP: 05716-070.
Matrícula: 151.082 – 18º CRI de São Paulo.

VI = R\$ 29.700.000,00

(VINTE E NOVE MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)

Vpi = R\$ 29.640.000,00

(VINTE E NOVE MILHÕES, SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

DATA BASE: DEZEMBRO / 2016

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 51 (cinquenta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- 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, 16 de Dezembro de 2016.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Ruas Itacaiuna, Ivora, Jandiatuba e Viela Quinze
Vila Andrade, São Paulo - SP



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Terreno OAS Morumbi

DATA : 08/12/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Quadra 74

Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP

Matricula nº 204.336 - 11º CRI de São Paulo

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : VERTICAL DE INCORPORAÇÃO ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	2.500,00	1,00	1.200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.454,00
<input type="checkbox"/> Testada	73,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe.	474,43	Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1074046-12.2016.8.26.0100 e código 2A81F18.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

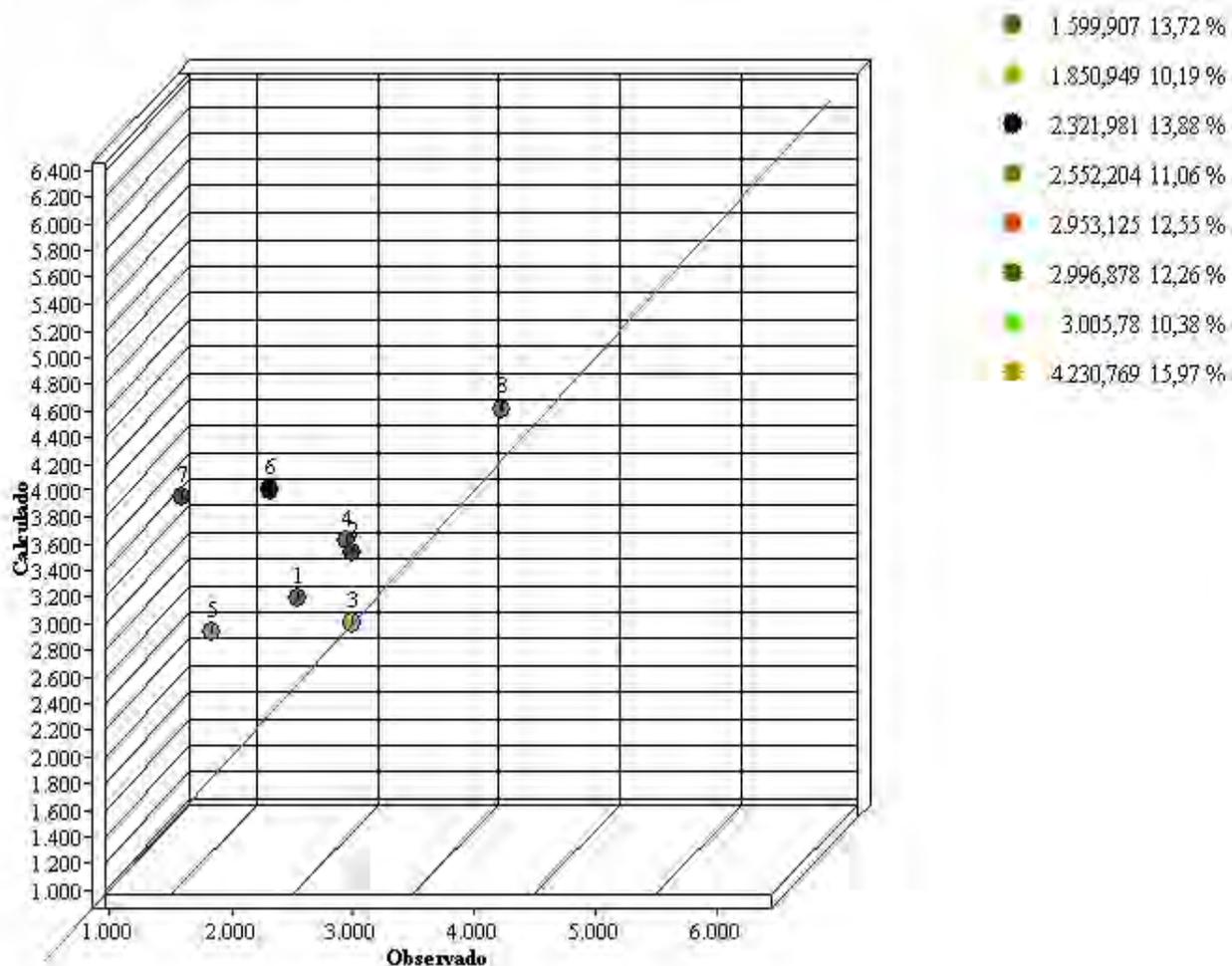
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Itamira ,0	2.552,20	3.193,52	1,2513	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Itamira ,0	2.996,88	3.537,94	1,1805	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Iubatinga ,0	3.005,78	2.995,73	0,9967	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Jamanari ,0	2.953,13	3.623,50	1,2270	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Marie Nader Calfat ,270	1.850,95	2.939,81	1,5883	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Francisco Pessoa ,0	2.321,98	4.004,94	1,7248	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Afonso Vidal ,390	1.599,91	3.958,66	2,4743	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Avenida Giovanni Gronchi ,6309	4.230,77	4.609,42	1,0895	0,9998

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.552,20	3.193,52
2	2.996,88	3.537,94
3	3.005,78	2.995,73
4	2.953,13	3.623,50
5	1.850,95	2.939,81
6	2.321,98	4.004,94
7	1.599,91	3.958,66
8	4.230,77	4.609,42

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Ivora 0 Esquina Morumbi SAO PAULO - SP Data : 08/12/2016

Cliente : Proc: 1074046-12.2015.8.26.0100

Área m² : 8.167,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.688,95

Desvio Padrão : 818,00

- 30% : 1.882,26

+ 30% : 3.495,63

Coefficiente de Variação : 30,4200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.607,94

Desvio Padrão : 570,92

- 30% : 2.525,56

+ 30% : 4.690,32

Coefficiente de Variação : 15,8200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.607,94

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0100

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.634,64000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 29.684.108,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.322,32

INTERVALO MÍNIMO : 3.225,60

INTERVALO MÁXIMO : 3.893,56

INTERVALO MÁXIMO : 4.043,68

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2016

SETOR : 170 QUADRA : 008 ÍNDICE DO LOCAL : 1.216,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Itamira

NÚMERO : 0

COMP. : BAIRRO : Vila Andrade, Morumbi

CIDADE : SAO PAULO - 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: 862,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,55

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive e de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Miro Imóveis - Placa no Local

CONTATO : Sr. Antonio Bezerra - Celular (11) 96678-5566

TELEFONE : (11)-3032288

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - 2 lotes - R\$ 2.500,00/m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,20 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	2.552,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	3.193,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1.258,33
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9877
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,06		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2016

SETOR : 170 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 1.394,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Itamira

NÚMERO : 0

COMP.: Esquina

BAIRRO : Vila Andrade, Morumbi

CIDADE : SAO PAULO - 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: 961,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,03

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

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

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Miro Imóveis - Placa no Local

CONTATO : Sr. Antonio Bezerra - Celular (11) 96678-5566

TELEFONE : (11)-3032288

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago de esquina - Com projeto já aprovado - Rua Jamanari => IF2 = 1.185,00/2015 - Pedido: R\$ 3.300,00/m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,05	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 :	0,19	
		VALOR UNITÁRIO : 2.996,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.537,44
		VARIAÇÃO : 1.185,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2016

SETOR : 170

QUADRA : 008

ÍNDICE DO LOCAL : 1.545,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Iubatinga

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Vila Andrade, Morumbi

CIDADE : SAO PAULO - 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: 865,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,63

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive e de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 2.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Miro Imóveis - Placa no Local

CONTATO : Sr. Antonio Bezerra - Celular (11) 96678-5566

TELEFONE : (11)-3032288

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - 2 lotes - R\$ 3.000,00/m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 3.005,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.995,33
		VARIAÇÃO : 0,95
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,95

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2016

SETOR : 170 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 1.185,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jamanari

NÚMERO : 0

COMP.: BAIRRO : Vila Andrade, Morumbi

CIDADE : SAO PAULO - 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: 640,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive e até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 15.000,00

IMOBILIÁRIA : Miro Imóveis - Placa no Local

CONTATO : Sr. Antonio Bezerra - Celular (11) 96678-5566

TELEFONE : (11)-3032288

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Pedido: R\$ 3.300,00/m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,23 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	2.953,33
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	3.623,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1.223,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,99
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 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2016
 SETOR : 170 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 1.038,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marie Nader Calfat NÚMERO : 270
 COMP.: BAIRRO : Vila Andrade, Morumbi CIDADE : SAO PAULO - 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: 3.690,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,90
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 6.830.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Soluções Imobiliárias - Creci: 24.710-J
 CONTATO : Sr. Guimarães Silva - Telefone: (11) 4777-9190 TELEFONE : (11)-393244

OBSERVAÇÃO :

Excelente Área para incorporação, ideal para apartamentos de alto padrão - Topografia em declive - Frente 2: Rua Antonio Aggio
 Zoneamento: ZM3a/03 - Coeficiente de Aproveitamento: Básico=1,0 - Máximo=2,5 - Taxa de Ocupação=0,5 - Gabarito de altura=SEM LIMITE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,40 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,19	

Este documento é o original, assinado digitalmente por ANTONIO ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074046-12.2015.8.26.0100 e código 2A81F18.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2016
 SETOR : 171 QUADRA : 204 ÍNDICE DO LOCAL : 843,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Pessoa NÚMERO : 0
 COMP.: 2 Frentes BAIRRO : Vila Andrade, Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.938,00 TESTADA - (cf) m 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 88,09
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive e até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Coldew ell Banker Negócios Imobiliários - Creci: 25.445-J
 CONTATO : Corretor - Celular (11) 96358-0081 TELEFONE : (11)-48074000

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago de 2 frentes - 5 Lotes - Índice fiscal de 590,00 remanejado para 843,00 (0,70)
 Rua José de Oliveira Coelho => IF2 = 572,00/2015 - Código: AR0010.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,72 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é digitalmente assinado por ANTONIO ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074046-12.2015.8.26.0100 e código 2A81F18.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2016
 SETOR : 301 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL : 576,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Afonso Vidal NÚMERO : 390
 COMP.: BAIRRO : Vila Andrade, Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05723-330 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.964,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 65,47
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.780,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,972 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,686 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS : 15 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.537.781,85 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 29.000,00
 IMOBILIÁRIA : Lopes Maber Imóveis
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-214824

OBSERVAÇÃO :

Galpão permite uso diverso - escritórios - recepção - guarita - refeitório - vestiários - Código: 345-IM27113.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,52 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.599,11
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	3.958,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	2,43
FRENTES MÚLTIPLAS 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 :	-0,05		

Este documento é copiado digitalmente por ANTONIO ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1074046-12.2015.8.26.0100 e código 2A81F18.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2016
 SETOR : 169 QUADRA : 219 ÍNDICE DO LOCAL : 1.276,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Giovanni Gronchi NÚMERO : 6309
 COMP.: 6651 BAIRRO : Vila Andrade, Morumbi CIDADE : SAO PAULO - 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: 4.680,00 TESTADA - (cf) m 72,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 65,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 474,43 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 22.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Brasil SP Imóveis
 CONTATO : Sr. Robson TELEFONE : (11)-55310000

OBSERVAÇÃO :

O terreno com 72 m de testada e 65 m nas laterais. Existe projeto comercial já aprovado, de 7000m² total com 3800m² de área computável, bem como estudo para um projeto misto (lojas e torre residencial), projeto misto com loja de 2000m² e 2 torres com 176 aptos de 21946,88 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 : 4.230,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.609,22
		VARIAÇÃO : 1,0855
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9888

Este documento é o original, assinado digitalmente por ANTONIO ROGERIO DE LIMA, liberado nos autos em 19/12/2016 às 12:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074046-12.2015.8.26.0100 e código 2A81F18.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL

Emitidos pela municipalidade



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 170.003.0054-9

Local do Imóvel:
R ITACAIUNA, S/N - LT 1 A 27
VL ANDRADE QD 74 CEP 05716-070
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FUNCHAL, 160 - 8 ANDAR
VL OLIMPIA SP CEP 04551-060

Contribuinte(s):
CNPJ 54.542.774/0001-73 TRIUNFO IMOBILIARIA LTDA
CNPJ 05.083.840/0001-89 ADMINISTRADORA PMV S.A.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	8.167	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	8.167		

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.289,00
- da construção:	Terreno sem construção

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

- da área incorporada:	10.990.463,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	10.990.463,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/03/2017, em

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