

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL-SP.**

PROCESSO Nº 0949029-25.1999.826.0100

JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO,
Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado por V. Exa., nos autos da **AÇÃO
DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** requerida por **LUIS FRANCISCO FENILE E
OUTRO** em face de **GLS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, vem,
após estudos circunstanciados do problema, vistoria do imóvel,
diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar
respeitosamente a V.Exa., suas conclusões consubstanciadas no
presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SUMÁRIO

1.0. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	03
2.0. CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	03
3.0. VISTORIA	05
4.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	13
5.0. CONCLUSÃO	27
6.0. ENCERRAMENTO	28

1.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do lote de terreno situado na Avenida Nova Cantareira, s/no., Vila Albertina, Tremembé, São Paulo – SP.

2.0 - CRITÉRIOS E METODOLOGIA

2.1 - CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653/05 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.
- Edificações Valores de Venda – 2.019, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE/SP.

2.2. – METODOLOGIA

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II.

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉTODO INVOLUTIVO

MÉTODO EVOLUTIVO

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

No presente caso, o valor do terreno foi calculado em comparação com outros e o valor das benfeitorias, calculado por meio do método do custo, aplicando-se o Estudo de Edificações Valores de Venda – IBAPE/SP.

3.0 - VISTORIA

3.1 – Localização:

É objeto de avaliação, o lote de terreno no.16 da gleba 1, situado na Avenida Nova Cantareira, s/no., Vila Albertina, Tremembé, São Paulo– SP.

O imóvel avaliando encontra-se registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, sob nº de matrícula 125.769.

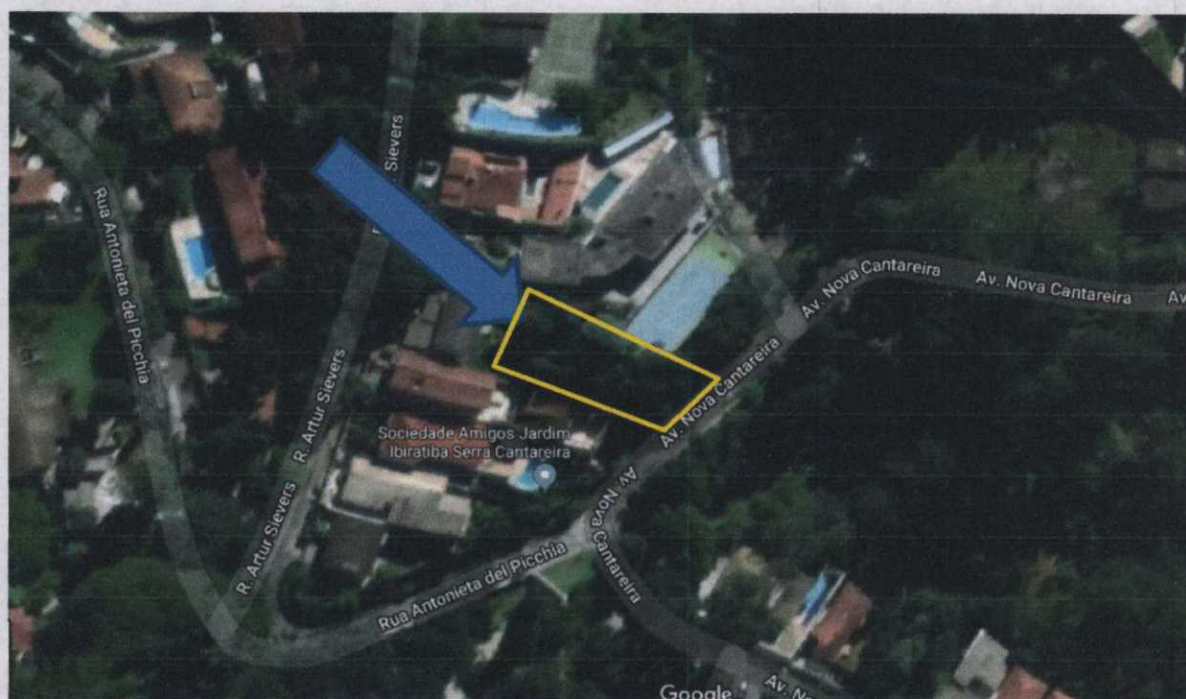


Fig. 01: Localização da área avalianda – fonte Google Earth.

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas seguintes vias públicas: Rua Artur Sievers, Rua Antonieta Del Picchia e Avenida Nova Cantareira.

3.2 – Zoneamento:

De acordo com a lei de Zoneamento, o imóvel em questão, situa-se em ZERa – Zona Exclusivamente Residencial.

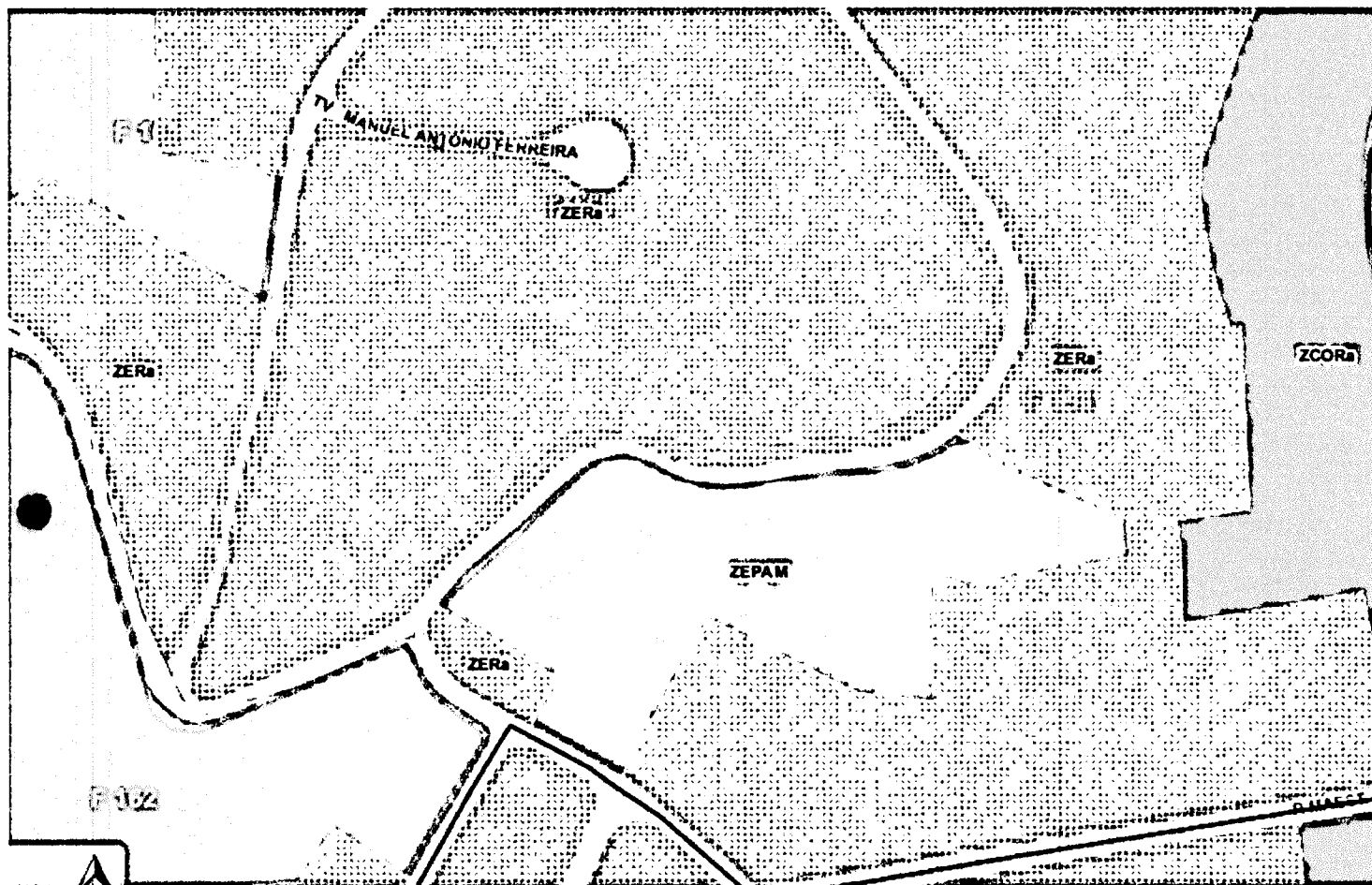


Fig.02: Planta de zoneamento do local

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3.3 – Região:

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

Rede de água; rede de esgoto; rede elétrica; rede de telefonia; galerias de águas pluviais; iluminação pública; coleta de lixo; guias, sarjetas e pavimento em asfalto.

A ocupação é residencial, com ótima infraestrutura.

O imóvel avaliando, localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ônibus, e tem como principal via de acesso a própria Avenida Nova Cantareira.

3.4 – Terreno:

3.4.1 – Do solo

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

3.4.2 – Da topografia

A topografia do terreno é em aclive acentuado tendo como parâmetro a via para qual entesta.

A topografia da via é plana no trecho em estudo.

3.4.3 – Da área

Conforme disposto no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº de matrícula 125.769, o imóvel situado na Avenida Nova Cantareira, tem as seguintes metragens:

⇒ TESTADA.....	10,00 m;
⇒ LATERAL ESQUERDA.....	31,65 m;
⇒ LATERAL DIREITA.....	38,29 m;
⇒ FUNDOS.....	19,20 m
⇒ PROFUNDIDADE EQUIVALENTE.....	49,16 m;
⇒ ÁREA DE TERRENO.....	491,60 m²

Sendo assim, apresenta-se com a seguinte descrição:

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil - Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL****15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**matrícula
125.769ficha
01

São Paulo, 27 de agosto de 1991

IMÓVEL: Um terreno designado por lote nº 16 da gleba 1, da Vila Albertina, no bairro do Tremembé, no 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida Nova Cantareira, por 38,29 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Avenida olha para o terreno, confinando com o lote 17, de propriedade do Creusa Maria Pereira da Silva e seu marido Mario Basílio da Silva; 31,65 metros do lado esquerdo, confinando com o lote 15, comprometido à Carlos Meloni tendo nos fundos a largura de 19,20 metros, confinando com o lote 105, de propriedade de Francisco Ribeiro de Araujo, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra 1, encerrando a área de 491,60 metros quadrados. Contribuinte nº 128.158.0057-7.

3.5 - Construção:

3.5.1 - Área Construída

Não há construção no interior do terreno.

462
X

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3.6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1: Vista da Avenida Nova Cantareira.



463
X

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 2: Vista da Avenida Nova Cantareira no sentido oposto.



Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Foto 3: Vista da frente do imóvel.



4.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

a) qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;

b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;

c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

4.2. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de terrenos à venda ou efetivamente negociados na região geo-econômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as "Normas" em vigor.

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados 06 (seis) elementos comparativos na mesma região geo-econômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

– **TRANSPOSIÇÃO:-** Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.019, tendo sido fixado para a Avenida Nova Cantareira, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "301,00".

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

- **ATUALIZAÇÃO:**– Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

- **OFERTAS:**– Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

- **PROFUNDIDADES:**–

$P_{mi} = 25,00$ metros

$P_{ma} = 40,00$ metros, ou até três vezes a testada

- **TESTADA DE REFERÊNCIA:**–

$F_r = 10,00$ metros

- **DEDUÇÃO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES:**– As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas deduzidos através de suas avaliações com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.002”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP nº 01/19.

469
X**Engº João Luiz M. Pontes Filho**
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Após feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, resultando numa amostra com 05 (cinco) ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

VU – R\$ 869,49/m² (dezembro de 2019)

(oitocentos e sessenta e nove reais e quarenta e nove centavos)

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA				1		DADOS DA REGIÃO				
Endereço:	Av Nova Cantareira			número	s/n		Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X
Cidade:	São Paulo		Barro:	Tremembé		rede de gás:		rede de água:	X	
Sector:	128	Quadra:	154	I.F.:	205,00		luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X
CEP:	0		UF:	SP		ilum. Pública:	X	lixo:	X	
						telefone:	X	transporte:	X	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						DADOS DO TERRENO				
Zona de Ocupação:	ZERa					Área: (m²)	245,00	Testada:	10,00	
Uso predominante:	residencial					Acessibilidade:		Formato:	regular	
Acessibilidade:						Topografia:	acilve	Prof. Equiv	24,50	
Pólo de Influência:						Consistência:	seco	Esquina:	Não é esquina	
Obs.: 0						VALOR DO TERRENO:				
						R\$ 315.000,00				
DADOS DA CONSTRUÇÃO						DADOS DA TRANSAÇÃO				
Área:	0,00		Foc:	0,6546		Valor:	R\$ 350.000,00		data:	05/12/19
Padrão:	simples		K:	0,0000		Natureza:	oferta/corretor			
Fator:	1,0000		R:	0,0000		Ofertante:	corretor			
Idade:	anos 30,00		RBN:	1427,52		Contato:	no local		telefone:	99659-0385
VALOR DA CONSTRUÇÃO:						VALOR DO IMÓVEL:				
R\$ 0,00						R\$ 350.000,00				
VALOR UNITÁRIO										
R\$ 1.285,71										

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil - Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA				2		DADOS DA REGIÃO			
Endereço:	Av Nova Cantareira			número	s/n	Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X
Cidade:	São Paulo		Bairro:	Tremembé		rede de gás:	0	rede de água:	X
Sector:	109	Quadra:	194	I.F.:	307,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X
CEP:	0	UF:	SP			ilum. Pública:	X	lixo:	X
						telefone:	X	transporte:	X
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO				
Zona de Ocupação:	ZERa				Área: (m²)	13029,00	Testada:	100,00	
Uso predominante:	residencial				Acessibilidade:		Formato:	regular	
Altimetria:					Topografia:	0,00	Prof. Equiv	130,29	
Pólo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:	0	
Obs.: 0					VALOR DO TERRENO:				
					R\$ 9.900.000,00				
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO				
Área:	0,00	Foc:	0,2397	Valor:	R\$ 11.000.000,00		data:	05/12/19	
Padrão:	simples	K:	0,0000	Natureza:	oferta				
Fator:	1,0000	R:	0,0000	Ofertante:	corretor				
Idade:	anos 65,00	R8N:	1427,52	Contato:	no local		telefone:	94767-9655	
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:				
R\$ 0,00					R\$ 11.000.000,00				
VALOR UNITÁRIO									
R\$ 759,84									

472

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA					DADOS DA REGIÃO					
3										
Endereço:	Av Nova Cantareira			número	s/n		Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X
Cidade:	São Paulo		Bairro:	Tremembé		rede de gás:		rede de água:	X	
Sector:	70	Quadra:	40	I.F.:	617,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:	0	UF:	SP			ilum. Pública:	X	lixo:	X	
						telefone:	X	transporte:	X	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZERa				Área: (m²)	365,00	Testada:	12,00		
Uso predominante:	residencial				Acessibilidade:		Formato:	regular		
Acessibilidade:					Topografia:	0,00	Prof. Equiv	30,42		
Polo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:	não é esquina		
Obs.: 0					VALOR DO TERRENO:					
					R\$ 675.000,00					
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	0,00		Foc:	0,6546		Valor:	R\$ 750.000,00		data:	05/12/19
Padrão:	simples		K:	0,0000		Natureza:	oferta			
Fator:	1,0000		R:	0,0000		Ofertante:	corretor			
Idade:	anos 30,00		R&N:	1427,52		Contato:	no local		telefone:	2283-0843
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:					
R\$ 0,00					R\$ 750.000,00					
VALOR UNITÁRIO										
R\$ 1.849,32										

473

Engº João Luiz M. Pontes Filho
 Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA				DADOS DA REGIÃO					
4									
Endereço:	Av Nova Cantareira		número	s/n		Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Tremembé			rede de gás:		rede de água:	
Sector:	70	Quadra:	40	I.F.:	617,00	luz domiciliar:		TV a cabo:	
CEP:	0	UF:	SP			lum. Pública:	X	lixo:	X
						telefone:	X	transporte:	X
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZERa			Área: (m²)	390,00	Testada:	12,00		
Uso predominante:	residencial			Acessibilidade:		Formato:	regular		
Arterialidade:				Topografia:	0,00	Prof. Equiv	32,50		
Polo de Influência:				Consistência:	seco	Esquina:	não é esquina		
Obs.: 0				VALOR DO TERRENO:					
				R\$ 711.000,00					
DADOS DA CONSTRUÇÃO				DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	0,00	Foc:	0,8505	Valor:	R\$ 790.000,00		data:	05/12/18	
Padrão:	médio	K:	0,0000	Natureza:	oferta				
Fator:	1,0000	R:	0,0000	Ofertante:	corretor				
Idade:	anos 1,00	R&N:	1427,52	Contato:	no local	telefone:	3791-3131		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:				VALOR DO IMÓVEL:					
R\$ 0,00				R\$ 790.000,00					
VALOR UNITÁRIO									
R\$ 1.823,08									

Engº João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA				DADOS DA REGIÃO					
5									
Endereço:	Av Nova Cantareira		número	s/n		Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X
Cidade:	São Paulo		Bairro:	Tremembé		rede de gás:		rede de água:	X
Sector:	109	Quadra:	194	I.F.:	307,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X
CEP:	0	UF:	SP			lum. Pública:	X	lixo:	X
						telefone:	X	transporte:	X
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZERa			Área: (m²)	610,00	Testada:	15,00		
Uso predominante:	residencial			Acessibilidade:		Formato:	regular		
Acessibilidade:				Topografia:	1,00	Prof. Equiv	40,67		
Polo de Influência:				Consistência:	seco	Esquina:	não é esquina		
Obs.: 0				VALOR DO TERRENO:		R\$ 567.000,00			
DADOS DA CONSTRUÇÃO				DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	0,00	Foc:	0,6546	Valor:	R\$ 630.000,00		data:	05/12/19	
Padrão:	Galpão simples	K:	0,0000	Natureza:	oferta				
Fator:	1,0000	R:	0,0000	Ofertante:	corretor				
Idade:	anos 30,00	R8N:	1427,52	Contato:	no local	telefone:	3791-3131		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:				VALOR DO IMÓVEL:					
R\$ 0,00				R\$ 630.000,00					
VALOR UNITÁRIO									
R\$ 929,51									

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA				DADOS DA REGIÃO			
6							
Endereço:	Av Nova Cantareira			número	6508		
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Tremembé				
Sector:	128	Quadra:	154	I.F.:	307,00		
CEP:	0	UF:	SP				
Pavimentação:				X	rede coleta de esgoto:	X	
rede de gás:					rede de água:	X	
luz domiciliar:				X	TV a cabo:	X	
luz. Pública:				X	luz:	X	
telefone:				X	transporte:	X	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				DADOS DO TERRENO			
Zona de Ocupação:	ZERA			Área: (m²)	206,00	Testada:	10,00
Uso predominante:	residencial			Acessibilidade:		Formato:	regular
Aviabilidade:				Topografia:	0,00	Prof. Equiv	20,60
Polo de Influência:				Consistência:	seco	Esquina:	não é esquina
Obs.: 0				VALOR DO TERRENO:			
				R\$ 189.000,00			
DADOS DA CONSTRUÇÃO				DADOS DA TRANSAÇÃO			
Área:	0,00	Foc:	0,5096	Valor:	R\$ 210.000,00		data:
Padrão:	média	K:	0,0000	Natureza:	oferta		
Fator:	1,0000	R:	0,0000	Ofertante:	Mirante Imóveis		
Idade:	anos 20,00	RBN:	1427,52	Contato:	no local	telefone:	3871-8446
VALOR DA CONSTRUÇÃO:				VALOR DO IMÓVEL:			
R\$ 0,00				R\$ 210.000,00			
VALOR UNITÁRIO							
R\$ 917,48							

1	2	3	4	5	6	7	8
ORDEM	PREÇO	Ff	ÁREA DE TERRENO	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	ÁREA CONSTRUÍDA
	R\$		m2		(anos)	(anos)	m²
1	350.000,00	0,90	245,00	simples	30	70	0,00
2	11.000.000,00	0,90	13.029,00	simples	65	70	0,00
3	750.000,00	0,90	365,00	simples	30	70	0,00
4	790.000,00	0,90	390,00	médio	1	70	0,00
5	630.000,00	0,90	610,00	Galpão simples	30	70	0,00
6	210.000,00	0,90	206,00	média	20	70	0,00

Engº João Luiz M. Pontes Filho
 Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

9	10	11	12	13	14	15
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	Preço do Terreno R\$/m2	Preço Unitário de Terreno R\$/m2
e	18,10	0,6546	1,00	0,00	315.000,00	1.285,71
g	52,60	0,2397	1,00	0,00	9.900.000,00	759,84
e	18,10	0,6546	1,00	0,00	675.000,00	1.849,32
e	18,10	0,8505	1,00	0,00	711.000,00	1.823,08
e	18,10	0,6546	1,00	0,00	567.000,00	929,51
g	52,60	0,5096	1,00	0,00	189.000,00	917,48

1	2	3				4			
	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Topografia			
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 11)	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	K	Fator Topografia	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2
1	1.285,71	205,00	1,47	602,09	1.887,80	100	1,00	0,00	1.285,71
2	759,84	307,00	0,98	-14,85	744,99	100	1,00	0,00	759,84
3	1.849,32	617,00	0,49	-947,14	902,18	100	1,00	0,00	1.849,32
4	1.823,08	617,00	0,49	-933,70	889,38	100	1,00	0,00	1.823,08
5	929,51	307,00	0,98	-18,17	911,34	100	1,00	0,00	929,51
6	917,48	307,00	0,98	-17,93	899,54	100	1,00	0,00	917,48
Média	1.260,82				1.039,21				1.260,82
Desvio padrão	477,85				420,42				477,85
Coef. Var.	37,90%				40,46%				37,90%

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5				6				7	
Fator Profundidade				Fator Testada				Unitário Final Homogeneizado	
Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu	R\$/m2
24,50	1,000	0,00	1285,71	10,00	1,000	0,00	1285,71		1.887,80
130,29	1	0,00	759,84	100,00	1,000	0,00	759,84		744,99
30,42	1,000	0,00	1849,32	12,00	1,000	0,00	1849,32		902,18
32,50	1,000	0,00	1823,08	12,00	1,000	0,00	1823,08		889,38
40,67	1,000	0,00	929,51	15,00	1,000	0,00	929,51		911,34
20,60	1,000	0,00	917,48	10,00	1,000	0,00	917,48		899,54
			1.260,82				1.260,82		1.039,21
			477,85				477,85		420,42
			37,90%				37,90%		40,46%
				Limite Inferior - 30%:				727,44	
				Limite Superior + 30%:				1.350,97	
				Discrepantes:				oferta 1	
				Média 2 :				869,49	
				Limite Inferior - 30%:				608,64	
				Limite Superior + 30%:				1.130,33	
				Discrepantes:				NIHILL	

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4.3 – VALOR DO TERRENO

Será determinado através da seguinte equação:

$$V_t = A_t \times V_u$$

onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno.....491,60 m²

V_u = Valor unitário.....R\$ 869,49/m²

Logo, o valor do terreno resulta em:

$$V_t = 491,61 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 869,49/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 427.441,00$$

(quatrocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e um reais)

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil - Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5.0 – CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel expropriado:

IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA NOVA CANTAREIRA, VILA ALBERTINA, TREMEMBÉ, SÃO PAULO - SP.

$V_t = R\$ 427.441,00$

(quatrocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e um reais)

(data base: dezembro/2019)

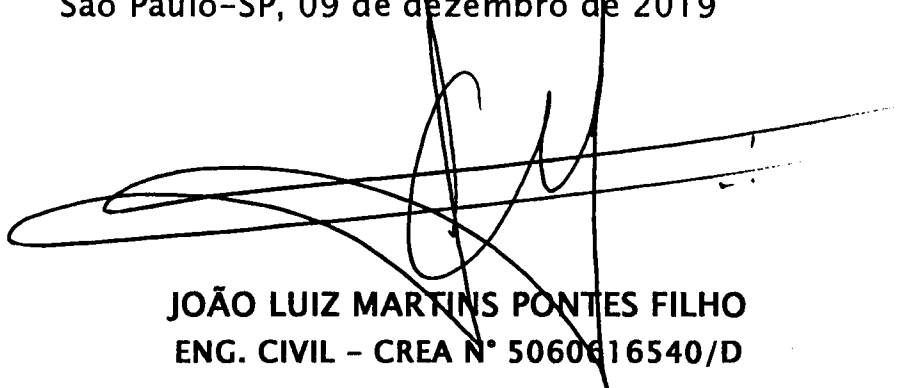
Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6.0 - ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, o qual vai micro digitado e impresso em 28 (vinte e oito) folhas deste papel timbrado, sendo todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vai datada e assinada.

Segue um anexo elucidativo referente a pesquisa de imóveis

São Paulo-SP, 09 de dezembro de 2019



JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO
ENG. CIVIL - CREA Nº 5060616540/D

Engº João Luiz M. Pontes Filho

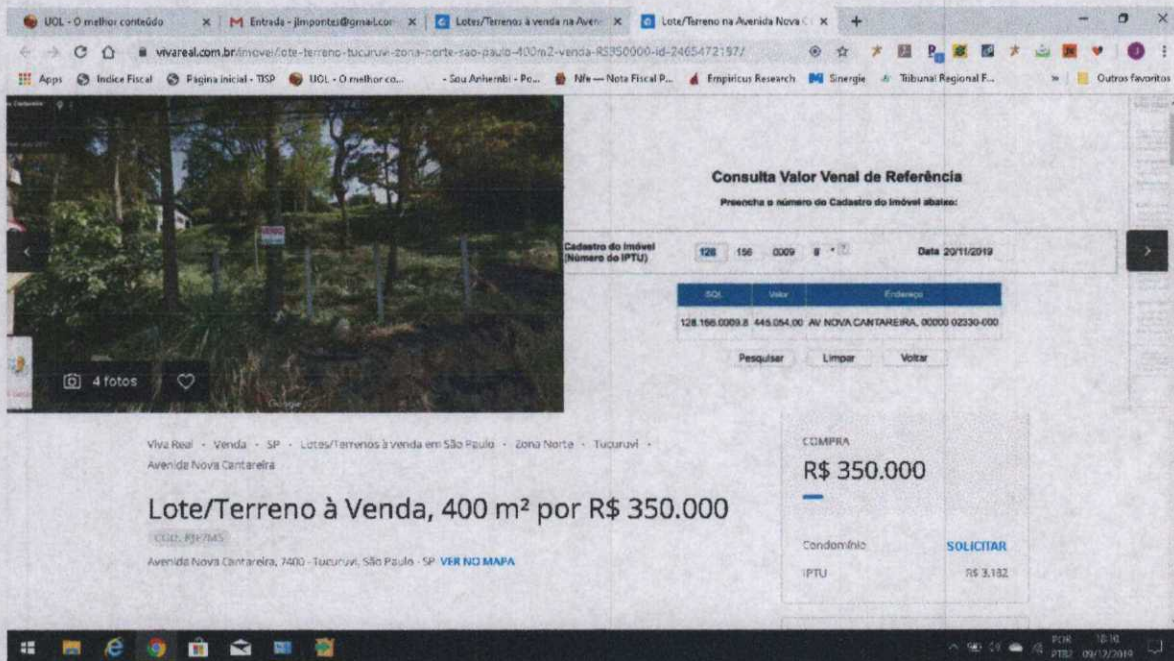
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO 1.0

PESQUISA DE IMÓVEIS

1) AT=400m²– R\$ 350.000,00 – Av Nova Cantareira, 7400–
tel 996590385



UOL - O melhor conteúdo | Entrada - jlpontes@gmail.com | Lotes/Terrenos à venda na Av... | Lote/Terreno na Avenida Nova...

vivareal.com.br/immobile/terreno-luxury-zona-norte-sao-paulo-400m2-venda-R\$350000-id-2465472197/

Apps | Índice Fiscal | Página inicial - TSP | UOL - O melhor co... | Seu Anhembi - Po... | Nfe - Nota Fiscal P... | Empiricus Research | Sinergie | Tribunal Regional F... | Outros favoritos

Consultar Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do Imóvel (Número do IPTU) 128 156 0009 8 Data 20/11/2019

R\$ 350.000

Comprar R\$ 350.000

Condomínio IPTU R\$ 3.182

Solicitar

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Tucuruvi - Avenida Nova Cantareira

Lote/Terreno à Venda, 400 m² por R\$ 350.000

CLICAR PARA VER O MAPA

Avenida Nova Cantareira, 7400 - Tucuruvi, São Paulo - SP VER NO MAPA

2) AT = 13.029m² – R\$ 11.000.000,00 – Av Nova Cantareira –tel
94767-9655



UOL - O melhor conteúdo | Entrada - jlpontes@gmail.com | Lotes/Terrenos à venda na Av... | Lote/Terreno na Avenida Nova...

vivareal.com.br/immobile/terreno-luxury-zona-norte-sao-paulo-13029m2-venda-R\$11000000-id-2450771094/

Apps | Índice Fiscal | Página inicial - TSP | UOL - O melhor co... | Seu Anhembi - Po... | Nfe - Nota Fiscal P... | Empiricus Research | Sinergie | Tribunal Regional F... | Outros favoritos

Consultar Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do Imóvel (Número do IPTU) 128 156 0009 8 Data 20/11/2019

R\$ 11.000.000

Comprar R\$ 11.000.000

Condomínio IPTU R\$ 22.000

Solicitar

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Tucuruvi - Avenida Nova Cantareira

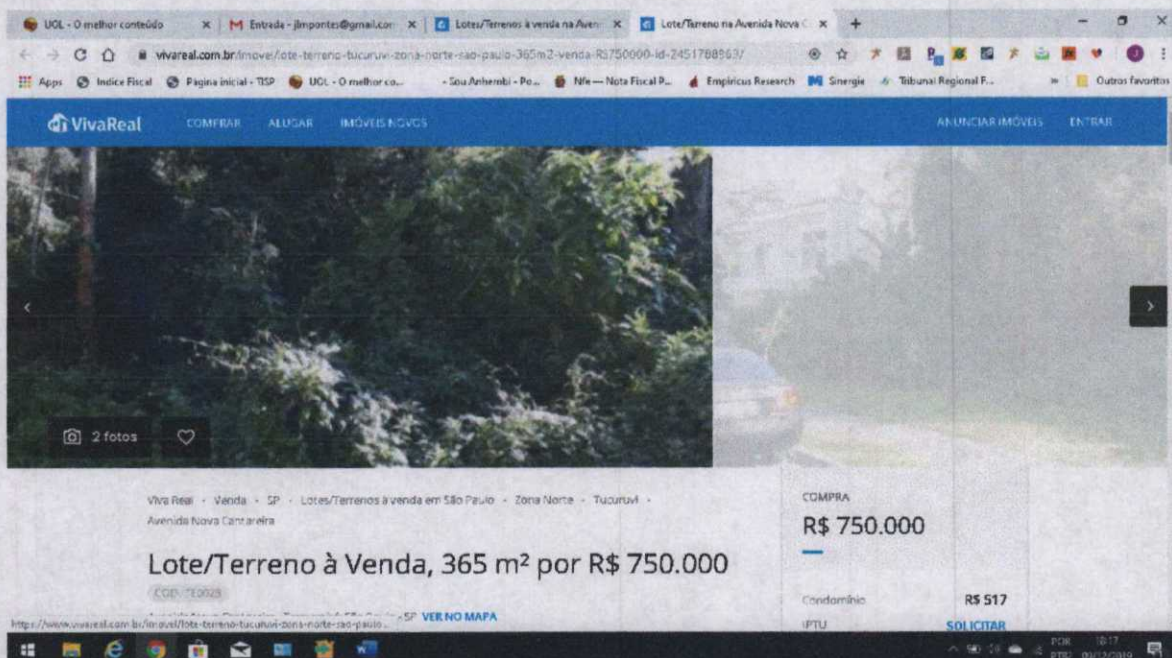
Lote/Terreno à Venda, 13029 m² por R\$ 11.000.000

CLICAR PARA VER O MAPA

Avenida Nova Cantareira, 7400 - Tucuruvi, São Paulo - SP VER NO MAPA

Engº João Luiz M. Pontes Filho
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3) At= 365,00m² – R\$ 750.000,00 – Av Nova Cantareira-tel
2283-0843



VivaReal · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Norte · Tucuruvi · Avenida Nova Cantareira

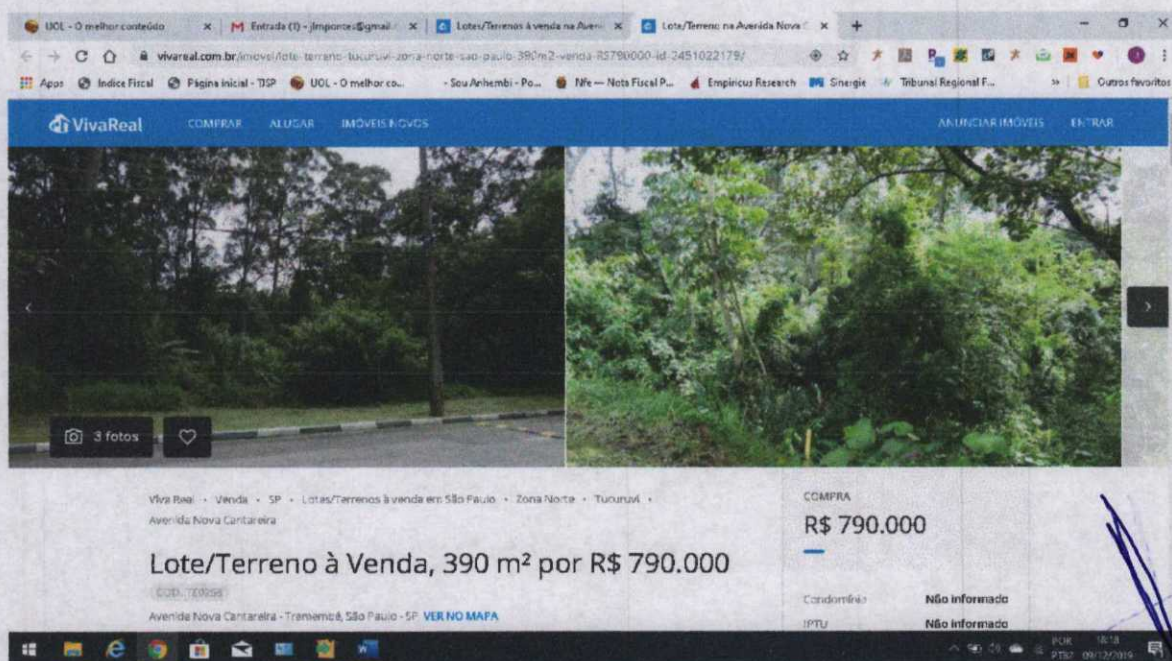
Lote/Terreno à Venda, 365 m² por R\$ 750.000

COMPRA R\$ 750.000

Condomínio R\$ 517

IPTU SOLICITAR

4) AT = 390m² – R\$ 790.000,00 – Av Nova Cantareira –
tel3791-3131



VivaReal · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Norte · Tucuruvi · Avenida Nova Cantareira

Lote/Terreno à Venda, 390 m² por R\$ 790.000

COMPRA R\$ 790.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

Rua João Adolfo nº 118 – 10º Andar – cj. 1004 – Centro – São Paulo-SP – CEP: 01050-020 – Tel.: 11-3129-3175 – Fax.: 11-3255-6164
www.value.eng.br

5) AT = 610,00m² – R\$ 630.000,00 – Av Nova Cantareira-tel
 3791-3131

VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Tucuruvi - Avenida Nova Cantareira

Lote/Terreno à Venda, 610 m² por R\$ 630.000

COD: 118932

COMPRAR R\$ 630.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

Aguardando www.datavision.com.br

6) AT = 206,00m² – R\$ 210.000,00 – Av Nova Cantareira,6508

VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São Paulo - Zona Norte - Tucuruvi - Avenida Nova Cantareira

Lote/Terreno à Venda, 206 m² por R\$ 210.000

COD: 118905

COMPRAR R\$ 210.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

Avenida Nova Cantareira, 6508 - Tucuruvi, São Paulo - SP