

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CARAPICUÍBA - SP

Processo nº 1007390-60.2013.8.26.0127

Execução de Título Extrajudicial - Hipoteca

Impulso Fomento Mercantil Ltda.

Equipamentos Industriais Unideutsch Ltda.

Ricardo Alberto Carneiro La Terza, engenheiro civil e perito judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1007390-60.2013.8.26.0127, vem respeitosamente comunicar que terminou as diligências de campo, tendo vistoriado os imóveis abaixo relacionados, acompanhado pelos representantes do réu e do autor.

- a) Matrícula nº 956 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
Terreno urbano localizado na Al. Grajaú, Centro Empresarial e Industrial Alphaville.
- b) Matrícula nº 120.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
Terreno e galpão industrial, localizado à Estrada do Cabreúva, Carapicuíba SP.

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

- c) Matrícula 41.859 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque.
Terreno industrial localizado no Município de Araçariguama.
- d) Matrícula 36.236 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque.
Terreno urbano localizado no Município de Araçariguama.

Assim sendo, é que vem solicitar um prazo de 20 dias para a conclusão e a entrega do laudo judicial.

Termos em que pede deferimento

Carapicuíba, 10 de setembro de 2020

Eng. Ricardo Alberto Carneiro La Terza
CREA-SP 0600916207

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CARAPICUÍBA - SP

Processo nº 1007390-60.2013.8.26.0127

Ref. Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Impulso Fomento Mercantil Ltda.

Requerido: Equipamentos Industriais Unideutsch Ltda.

Ricardo Alberto Carneiro La Terza, engenheiro civil e perito judicial, nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** que a **Impulso Fomento Mercantil Ltda.** move a **Equipamentos Industriais Unideutsch Ltda.** após haver procedido ao estudo dos autos e realizado as diligências de campo que se fizeram necessárias, é que vem respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor dos imóveis abaixo relacionados:

- a) Matrícula nº 956 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
Apartamento localizado na Al. Grajaú, Centro Empresarial e Industrial Alphaville, Condomínio Edifício Manhattan, fls. 588.
- b) Matrícula nº 120.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
Galpão industrial localizado à Estrada do Cabreúva. fls. 632.
- c) Matrícula 36.236 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque.
Galpão industrial localizado no Município de Araçatuba. fls. 638.
- d) Matrícula 41.859 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque.
Terreno localizado no Município de Araçatuba, fls. 636.

2 – VISTORIA

O perito compareceu nos dias 2, 3 e 8 de setembro de 2020 para vistoriar os imóveis e para levantar os elementos técnicos necessários à realização da avaliação. Estiveram presentes nas vistorias o Dr. Pedro Bortolosso, Dr. José Eduardo Vuolo, Assistentes Técnicos e representando as partes.

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

3 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**3.1 Matricula nº 956 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.**

Apartamento nº 1.401, localizado 14º andar, Condomínio Edifício Manhattan, Al. Grajaú 615, Centro Empresarial e Industrial Alphaville, Barueri, SP.

- Área privativa: 421,82 m2
- Área comum: 234,533 m2
- Garagens: 97,64 m2, 04 vagas
- Área total: 753,993 m2
- Fração ideal: 6,4598%



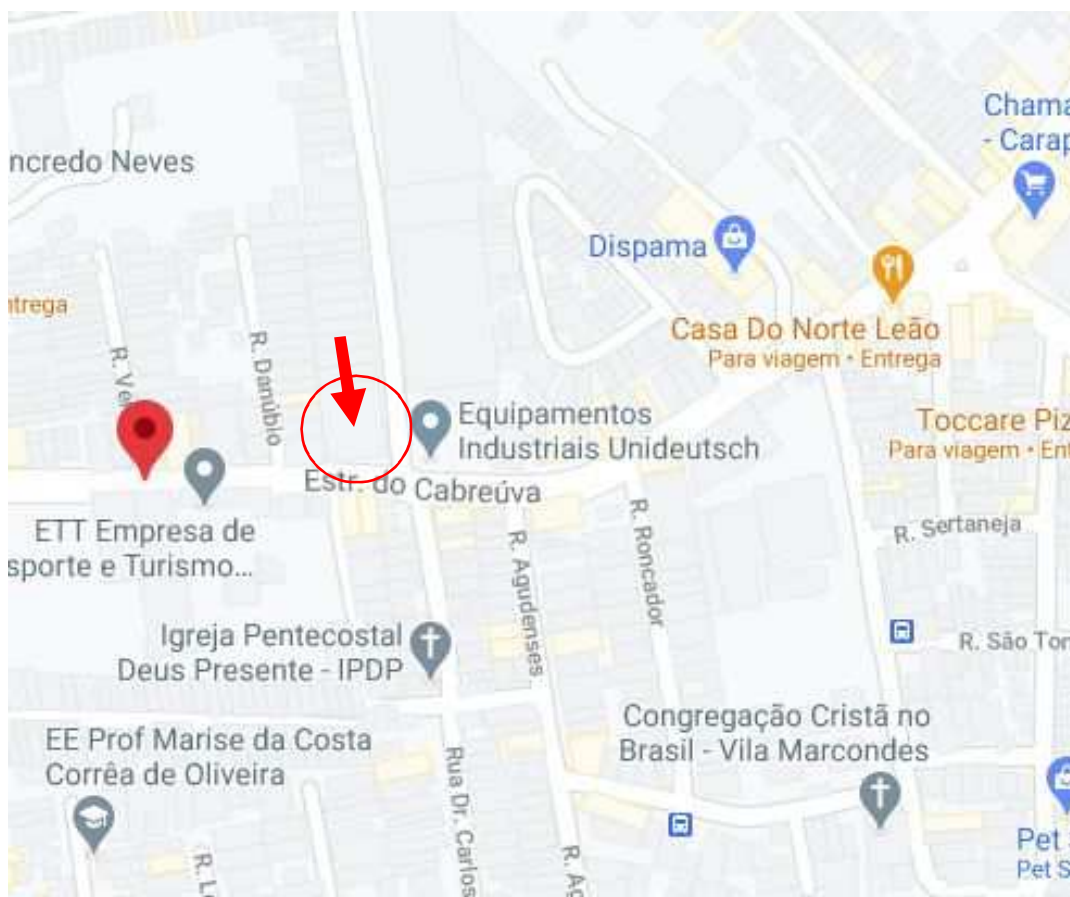
Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

3.2 Matrícula nº 120.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Galpão industrial localizado à Estrada do Cabreúva nº 71, esquina com Rua Dr. Carlos de Barros Monteiro, Vila Odete, Carapicuíba, SP.

- Área construída: 1.155,00 m2
- Área do terreno: 1.325 m2
- Inscrição Municipal: 23242.03.76.1235.00.000



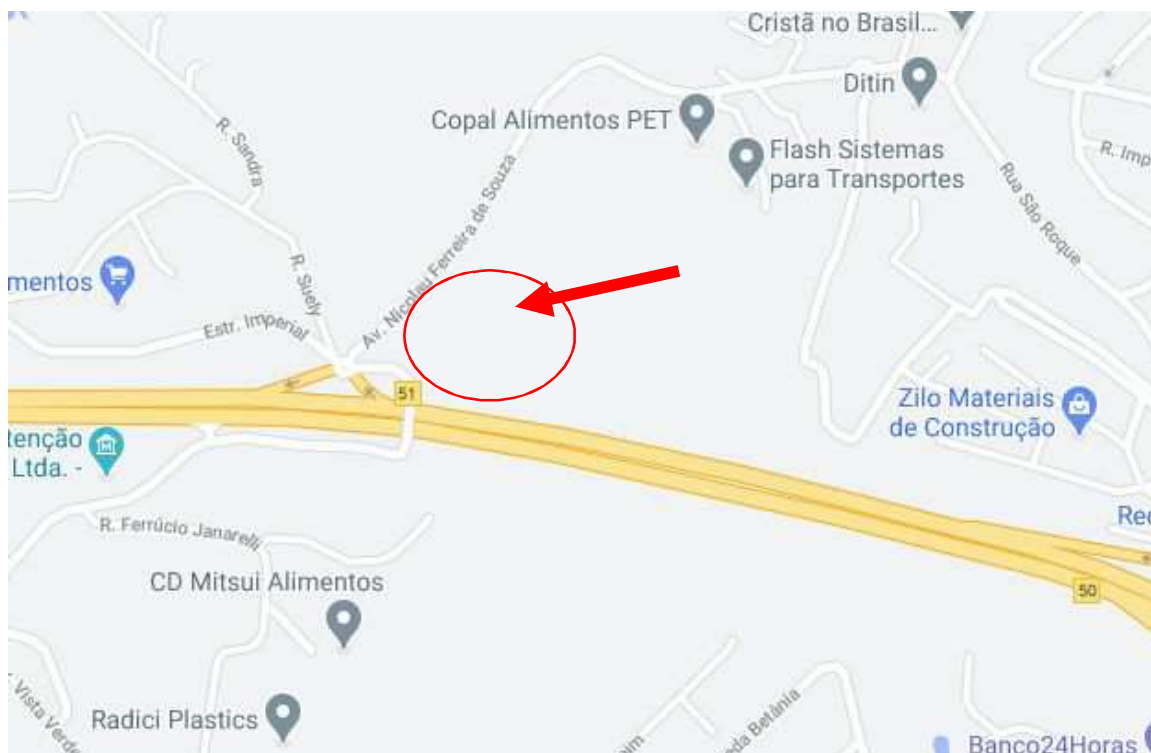
Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

3.3 Matrícula nº 36.326 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque.

Galpão industrial localizado junto ao trevo de acesso à Rodovia Castello Branco, saída Km 51, junto à Avenida Nicolau Ferreira de Souza, Bairro de São Romão, Araçariguama, SP

- Área construída: 3.643,00 m²
- Área do terreno: 54.246,99 m²



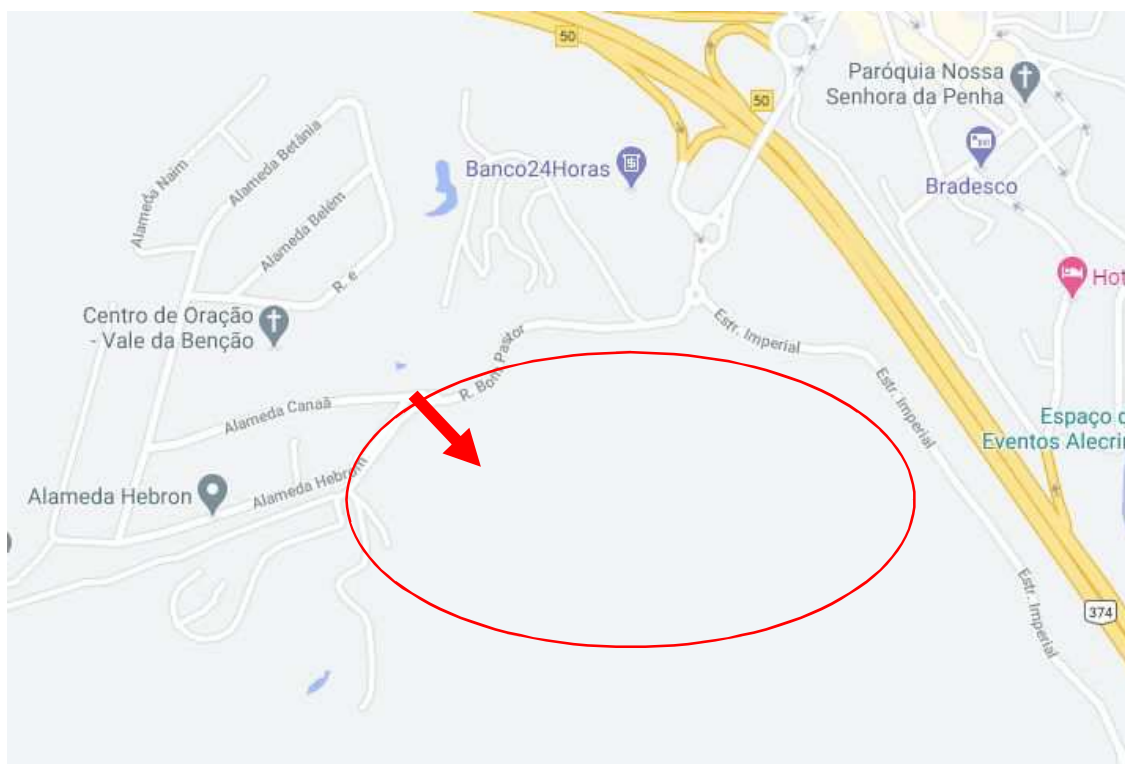
Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

3.4 Matrícula 41.859 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque

Terreno localizado no perímetro urbano de Araçariguama, localizado junto à saída Km 50 da Rodovia Castello Branco, Alameda Hebron, Bairro do Riberãozinho, utilizada como chácara de recreio.

- Área do terreno: 40.692,72 m²
- Área construída: 350,00 m²



4 – MÉTODOS E CRITÉRIOS DE PROCEDIMENTO

Esta avaliação seguirá as diretrizes da **Norma NBR 14.653**, parte 2, elaborada pela **ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**.

4.1 Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Os imóveis em questão serão avaliados através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, através do Tratamento de Fatores, conforme a “**Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE-SP.**”

A “Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE-SP” está de acordo com a NBR 14.653 parte 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados é efetuada através do tratamento de fatores.

A principal etapa do processo avaliatório compreende a Pesquisa de Mercado e a vistoria dos dados amostrais.

Todas as amostras coletadas estão localizadas nos Municípios de Carapicuíba Barueri e Araçariguama, respectivamente,

4.1.1 Nível de Precisão

O nível de precisão da avaliação será o “**Nível de Avaliação: Grau de Precisão III**”, adotado por satisfazer o objetivo deste laudo e por estar de acordo com todas as imposições da citada norma da ABNT (item 11.2 da norma).

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

4.1.2 Elementos Pesquisados

Para satisfazer o nível de avaliação proposto, foram pesquisados dados de natureza específica, levando-se em conta a idoneidade dos informantes e a veracidade de suas informações, a localização dos elementos pesquisados e as suas dimensões. Foi pesquisada a maior quantidade possível de dados de mercado, para realizar o trabalho técnico.

4.1.3 Tratamento Estatístico

Após todo o trabalho de homogeneização, com a aplicação dos fatores aos valores brutos obtidos na pesquisa de valores de mercado, será escolhido aquele valor que deverá ser aplicado ao imóvel sob avaliação. Para tanto:

- 1- Será estabelecido um rol em ordem crescente
- 2- Será determinada a medida de tendência central
- 3- Será calculado o coeficiente de variação, 20% para mais e para menos.
- 4- Serão eliminados os dados suspeitos tantas vezes quantas forem necessárias
- 5- Será instituído um rol saneado e calculada a média ponderada

4.1.4 Elementos Comparativos

Para maior segurança nos resultados, procurou-se coletar a maior quantidade de elementos que serviriam para os dados comparativos. Foram consultadas imobiliárias da região que possuem imóveis em oferta, com características similares ao dos bens avaliando, e localizados nos respectivos Municípios.

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

5 – AVALIAÇÃO**5.1 Matrícula nº 956 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.**

Apartamento nº 1.401, localizado 14º andar, Condomínio Edifício Manhattan, Al. Grajaú 615, Centro Empresarial e Industrial Alphaville, Barueri, SP.

- Área privativa: 421,82 m2
- Área comum: 234,533 m2
- Garagens: 97,64 m2, 04 vagas
- Área total: 753,993 m2
- Fração ideal: 6,4598%
- Classificação do imóvel: Apartamento tipo “Luxo”, segundo o Estudo de valores de Edificações do Ibape-SP
- Estado de conservação: classe “c”, regular
- Idade aparente: 15 anos
- Divisão Interna
- Hall distribuição interna
- Sala de visitas
- Sala de jantar
- Lavabo
- Terraço
- 02 Quartos
- 01 Banheiro

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

- 01 Suíte
- 01 Suíte Máster com 02 banheiros
- Copa
- Cozinha
- 01 Banheiro de serviço
- 01 Quarto de empregada
- 04 Vagas de garagem

- Salão de Festas
- Sala Reunião
- Sanitários
- Cozinha
- Piscina e área de lazer no térreo

Conforme pesquisa de mercado e homogeneização dos dados conforme o programa de avaliações Geoavaliar teremos:

- Valor por metro quadrado: R\$ 7.118,74/m²
- Área Privativa: 421,82 m²
- Valor do Apartamento = R\$ 421,82 m² x R\$ 7.118,74 = R\$ 3.002.826,00 ou arredondando,
- Valor do Apartamento = R\$ 3.003.000,00

➤ Memória de Cálculo: ver anexos

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

**Matricula nº 956 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
Apartamento nº 1.401, localizado 14º andar, Condomínio Edifício
Manhattan, Al. Grajaú 615, Alphaville, Barueri, SP.**

Valor do Apartamento: R\$ 3.003.000,00

(Três milhões e três mil Reais)

5.2 Matrícula nº 120.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Galpão industrial localizado à Estrada do Cabreúva nº 71, esquina com Rua Dr. Carlos de Barros Monteiro, Vila Odete, Carapicuíba, SP.

- Área construída: 1.155,00 m²
- Área do terreno: 1.325 m²
- Inscrição Municipal: 23242.03.76.1235.00.000

5.2.1 Valor do Terreno

Para a avaliação do terreno foi utilizado o programa GEOAVALIAR PRO, desenvolvido pelo Ibape-SP, e pesquisa de mercado de terrenos a venda na região.

- Valor por metro quadrado obtido no programa Geovaliar: R\$ 1.291,07/m²
- Área do terreno: 1.325 m²
- Memória de Cálculo: ver anexos

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Valor do Terreno: R\$ 1.291,07 x 1.325,00 m² = R\$ 1.710.664,00 ou arredondando...

Valor do Terreno = R\$ 1.711.000,00

5.2.2 Valor da Benfeitoria

O valor das benfeitorias foi calculado utilizando-se o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape-SP – Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias de Engenharia.

- Área construída: 1.155,00 m²
- Galpão Industrial
- Galpão Padrão Médio
- Valor/m²: 1,659 R8N
- Estado de conservação: Regular, classe “e”.
- Idade aparente: 25 anos
- Onde R8N = CUB = Custo Sinduscon SP: R\$ 1.477,00 - Agosto/2020
- Valor Benfeitoria Galpão = Área x 1,656 x R8N x Fator Depreciação
- Fator Depreciação :FD = Foc = R + k (1-R)
- Ie = idade aparente = 25 anos,
- Vida útil = 80 anos
- Ie = 25/80 = 0,3125
- Estado de conservação imóvel = regular, classe “e”.
- K = tabela = 0,65
- FD = 0,20 + 0,65(1 – 0,2) = 0,72

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

- Área da Benfeitoria: 1.155,00 m²
- Valor da Benfeitoria= 1.155,00 m² x 1,659 x R\$ 1.477,00 x 0,72 = R\$ 2.037.705,00

O prédio industrial não está operacional e necessita de obras complementares para ser finalizado.

Levando-se em conta a Tabela % de Etapa de Obras – PINI, a seguir:

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviço Preliminares	2,8 a 3,9	2,6 a 4,1	0,7 a 1,5	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,1 a 2,3	0 a 1	0,5 a 0,9	1 a 2
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infa-Estrutura	7,1 a 7,7	3,3 a 3,9	2,3 a 4,1	1,8 a 2,3	1,8 a 2,3	3,5 a 4,3	2,7 a 3,2	3,5 a 4,7	2,5 a 3,4
Superestrutura	16,4 a 19,3	12,2 a 15,9	10,3 a 13,1	28 a 34,2	28 a 34,2	19,9 a 24,9	22,0 a 27,3	20,1 a 24,1	5,2 a 6,8
Verteção	4,0 a 7,9	7,7 a 12	7,3 a 12,9	3,4 a 4,8	3,4 a 4,8	7,5 a 12,9	3,1 a 4,4	5 a 7,8	1,7 a 2,9
Esquadrias	2,3 a 4,6	5,2 a 11,5	7,4 a 12,3	4,6 a 8,6	4,6 a 8,6	3,2 a 5,7	4 a 7,9	5,2 a 11,5	5,6 a 10,7
Cobertura	0 a 0,8	3,8 a 8,3	10,6 a 21	-	-	-	-	-	15,8 a 23,6
Instalações Hidráulicas	11,1 a 13	11,1 a 13	11,1 a 12	10,6 a 12,5	10,6 a 12,5	9,4 a 10,4	9,4 a 10,4	7,4 a 8,4	4,4 a 5,3
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,5 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	10,7 a 13,9	0,3 a 0,7	0,4 a 0,8	1,2 a 2,3	1,2 a 2,3	4,7 a 6	1,7 a 2,2	5,5 a 6,8	0,8 a 1,2
Revestimento Piso, Paredos E Tetos	18,7 a 25,3	25,4 a 31,7	27,1 a 29,2	21,8 a 26,3	21,8 a 26,3	24,4 a 34,4	17,2 a 24,3	20 a 25,1	6,7 a 9,2
Vidros	2 a 3,7	0,5 a 1	0,9 a 1,8	1,5 a 2,9	1,5 a 2,9	0,4 a 0,9	1,9 a 3,4	1,5 a 3,2	0 a 0,4
Pintura	3,8 a 5,4	5,7 a 7,3	3,7 a 4,7	3,5 a 4,5	3,5 a 4,5	2,5 a 3,3	7,8 a 11,7	5,1 a 7,8	4,3 a 6,4
Serviços Complementares	2,1 a 3,2	0,5 a 0,6	0,5 a 1	0,3 a 0,8	0,3 a 0,8	0,5 a 1	0 a 1	0 a 7,8	24,1 a 34,7
Elevadores	-	-	-	1,9 a 2,4	1,9 a 2,4	-	7,0 a 9,3	-	-

Observações:

Os seguintes itens não estavam concluídos no imóvel vistoriado:

- Alvenaria: toda a parte de escritórios não estava concluída,
- Instalação hidráulica: não executada
- Instalação elétrica: só o quadro de entrada de força executada
- Revestimentos e acabamentos do escritório,

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Estima-se que será necessário gastar cerca de 30% do valor da benfeitoria para torna-la operacional:

Assim, iremos depreciar o valor obtido da benfeitoria em 30%:

Valor da Benfeitoria = R\$ 2.037.705,00 x (1-0,30) = R\$ 1.426.393,00 ou arredondando,

Valor da Benfeitoria = R\$ 1.427.000,00

5.2.3 Valor do Imóvel

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Benfeitoria

Valor do Imóvel = R\$ 1.711.000,00 + R\$ 1.427.000,00 = R\$ 3.138.000,00

**Matrícula nº 120.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
Galpão Industrial – Estrada de Cabreúva, Carapicuíba, SP**

Valor do Imóvel = R\$ 3.138.000,00

(Três milhões cento e trinta e oito mil Reais)

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

5.3 Matrícula nº 36.326 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque.

Galpão industrial localizado junto ao trevo de acesso à Rodovia Castello Branco, saída Km 51, junto à Avenida Nicolau Ferreira de Souza, Bairro de São Romão, Araçariguama, SP

- Área construída: 3.643,00 m²
- Área do terreno: 54.246,99 m²

5.3.1 Valor do Terreno

Para a avaliação do terreno foi utilizado o programa GEOAVALIAR PRO, desenvolvido pelo Ibape-SP, e pesquisa de mercado de terrenos a venda na região.

- Valor por metro quadrado obtido no programa Geovaliar: R\$ 329,03/m²
- Área do terreno: 54.246,99 m²
- Memória de Cálculo: ver anexos

Valor do Terreno: R\$ 311,72 x 54.246,99 = R\$ 17.848.887,00 ou arredondando...

Valor do Terreno = R\$ 17.849.000,00

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

5.3.2 Valor da Benfeitoria

O valor das benfeitorias foi calculado utilizando-se o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape-SP – Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias de Engenharia.

- Área construída: 3.643,00 m²
- Galpão Industrial
- Galpão Padrão Superior
- Valor/m²: 1,872 R\$N

- Estado de conservação: Regular, classe “d”.
- Idade aparente: 20 anos
- Onde R\$N = CUB = Custo Sinduscon SP: R\$ 1.477,00 - Agosto/2020

- Valor Benfeitoria Galpão = Área x 1,872 x R\$N x Fator Depreciação

- Fator Depreciação :FD = Foc = R + k (1-R)
- Ie = idade aparente = 15 anos,
- Vida útil = 80 anos
- Ie = 15/80 = 0,1875
- Estado de conservação imóvel = regular, classe “d”.
- K = tabela = 0,81
- FD = 0,20 + 0,81(1 – 0,2) = 0,848

- Área da Benfeitoria: 3643,00 m²

- Valor da Benfeitoria= 3.643,00 m²x 1,872 x R\$ 1.477,00 x 0,848 = R\$ 8.541.641,00

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207

Engenheiro Segurança do Trabalho

O prédio industrial não está operacional e necessita de obras complementares para ser finalizado.

Levando-se em conta a Tabela % de Etapa de Obras – PINI, a seguir:

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	2,8 a 3,9	2,6 a 4,1	0,7 a 1,5	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,1 a 2,3	0 a 1	0,5 a 0,9	1 a 2
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Laia-Estrutura	7,1 a 7,7	3,3 a 3,9	2,3 a 4,1	1,8 a 2,3	1,8 a 2,3	3,5 a 4,3	2,7 a 3,2	3,5 a 4,7	2,5 a 3,4
Superestrutura	16,4 a 19,3	12,2 a 16,9	10,3 a 13,1	28 a 34,2	28 a 34,2	19,9 a 24,9	22,8 a 27,3	20,1 a 24,1	5,2 a 6,8
Vedação	4,8 a 7,9	7,7 a 12	7,3 a 12,9	3,4 a 4,8	3,4 a 4,8	7,5 a 12,9	3,1 a 4,4	5 a 7,8	1,7 a 2,9
Esquadrias	2,3 a 4,6	6,2 a 11,6	7,4 a 12,3	4,6 a 8,6	4,6 a 8,6	3,2 a 5,7	4 a 7,9	6,2 a 11,6	5,6 a 10,7
Cobertura	0 a 0,8	3,8 a 8,3	10,6 a 21	-	-	-	-	-	15,8 - 23,6
Instalações Hidráulicas	11,1 a 13	11,1 a 13	11,1 a 12	10,6 a 12,5	10,6 a 12,5	9,4 a 10,4	9,4 a 10,4	7,4 a 8,4	4,4 a 5,3
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,5 a 4,8	3,7 a 4,6	3,5 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	10,7 a 13,9	0,3 a 0,7	0,4 a 0,8	1,2 a 2,3	1,2 a 2,3	4,7 a 6	1,7 a 2,2	5,5 a 6,8	0,8 a 1,2
Revestimento Piso, Paralelos E Fornos	18,7 a 25,3	25,4 a 31,7	21,1 a 29,2	21,6 a 28,3	21,6 a 28,3	24,4 a 34,4	17,2 a 24,3	20 a 25,1	6,7 a 9,2
Vidros	2 a 3,7	0,5 a 1	0,9 a 1,8	1,5 a 2,9	1,5 a 2,9	0,4 a 0,9	1,9 a 3,4	1,5 a 3,2	0 a 0,4
Pintura	3,8 a 5,4	5,7 a 7,3	3,7 a 4,7	3,5 a 4,5	3,5 a 4,5	2,5 a 3,3	7,8 a 11,7	6,1 a 7,8	4,3 a 6,4
Serviços Complementares	2,1 a 3,2	0,5 a 0,6	0,5 a 1	0,3 a 0,8	0,3 a 0,8	0,5 a 1	0 a 1	0 a 7,5	24,1 a 34,7
Elevadores	-	-	-	1,9 a 2,4	1,9 a 2,4	-	7,6 a 9,3	-	-

Observações:

Os seguintes itens não estavam concluídos no imóvel vistoriado:

- e) Alvenaria: toda a parte de escritórios não estava concluída,
- f) Instalação hidráulica: somente torre da caixa d'água concluída,
- g) Instalação elétrica: sem cabine primária e instalações industriais,
- h) Revestimentos e acabamentos do escritório,
- i) Pisos do galpão,

Estima-se que será necessário gastar cerca de 20% do valor da benfeitoria para torna-la operacional:

Assim, iremos depreciar o valor obtido da benfeitoria em 20%:

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Valor da Benfeitoria = R\$ 8.541.641,00 x (1-0,20) = R\$ 6.833.312,00 ou arredondando,

Valor da Benfeitoria = R\$ 6.833.000,00

5.3.3 Valor do Imóvel

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Benfeitoria

Valor do Imóvel = R\$ 17.849.000,00 + R\$ 6.833.000,00 = R\$ 24.682.000,00

Matrícula nº 36.326 – Galpão Industrial

Araçariguama – SP

Valor do Imóvel = R\$ 24.682.000,00

(Vinte e quatro milhões, seiscentos e oitenta e dois mil Reais)

5.4 Matrícula 41.859 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque

Terreno localizado no perímetro urbano de Araçariguama, localizado junto à saída Km 50 da Rodovia Castello Branco, entrada pela Alameda Hebron, Bairro do Riberãozinho, utilizada como chácara de recreio.

A área urbana tem frente para as seguintes vias: Al. Hebron, Rua Bom Pastor e Estrada Imperial.

Não se trata de área industrial, e sim área residencial urbana, localizada em frente ao “Condomínio Vale da Benção”, com imóveis de bom padrão de construção.

- Área da Gleba Urbana: 40.692,72 m²
- Área construída: 350,00 m²

Metodologia Básica Aplicável

Para a avaliação da Gleba optou-se pelo Método Involutivo para Glebas Urbanizáveis, que é o mais confiável para imóveis deste tipo, tamanho e localização: propriedades rurais, chácaras ou sítios, localizados dentro do perímetro urbano de cidades.

O perito judicial é especialista na matéria, tendo sido este o tema de sua Tese de Mestrado na “*Universidad Politécnica de Valencia na Espanha*”. O diploma de conclusão do curso de mestrado está anexado junto ao prontuário do perito judicial, no *link* dos Auxiliares da Justiça no site do TJSP.

Método Involutivo Completo para Glebas Urbanizáveis

O Método Involutivo Completo deve ser aplicado quando não existem elementos comparativos confiáveis para aplicar em uma regressão linear.

Serve também para estudos de viabilidade para novos empreendimentos

A norma **ABNT 14.653-2**: *“O método Involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto. Trata-se de um critério indireto de valoração que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-los em outro empreendimento imobiliário.”*

Modelo Avaliatório: a formula básica compreendo sete equações, relacionadas a seguir:

I – Despesas de imobilização do capital e de compra

II – Despesas de urbanização e arruamento

III – Despesas de vendas (promoção, comissão e cobrança)

IV – Despesas tributárias (fase da urbanização)

V – Despesas tributárias (fase da venda)

VI – Lucro do empreendimento

VII – Valor total com a venda dos lotes

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

A fórmula estabelece a seguinte igualdade:

$$I + II + III + IV + V + VI = VII$$

Onde:

- **Despesas de imobilização do capital e de compra**

$$I = X(1 + r_1)^t + D_c X (1 + r_1)^t$$

- **Despesas de arruamento e urbanização**

$$II = \frac{D_u}{t-n} \times (A_{r1})^{t-n} (1 + r_1)^n$$

- **Despesas de Vendas** (promoção, comissão, cobrança)

$$III = D_v \times \frac{V_L}{n^2} \times \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}}{V} \times (A_{r1})^n$$

- **Despesas Tributárias** (fase da urbanização)

$$IV = i_{t1} \times \frac{X}{K_1} (1 + v)^{t-n/2} (A_{r1})^{t-n} (1 + r_1)^n$$

- **Despesas Tributárias** (fase de venda)

$$V = i_{t2} (1 - m) \times \frac{V_L}{2nk_2} [n (1 + v)^{t-n} + (1 + v)^{t-1}] (A_{r1})^n$$

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

- **Lucro do Empreendimento**

$$VI = L \frac{V_L}{n^2} \times \frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} \times (A_{r2})^n$$

- **Valor Realizável com a Venda dos Lotes**

$$VII = \frac{V_L}{n^2} \times \frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} \times (A_{r2})^n$$

Os símbolos adotados tem o seguinte significado:

X = Valor atual da área bruta, incógnita do problema

V_L = Valor total apurado na venda dos lotes resultantes do loteamento

D_c = Despesa de compra da gleba bruta, incluindo as despesas com certidões, escrituras, imposto de transmissão, registro.

D_v = Despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas, marketing e corretores.

D_u = Despesas de urbanização, incluindo projetos, topografia e melhoramentos públicos.

L = Lucro do empreendimento

A_t = Área total da gleba bruta

K = % de área utilizada com ruas, praças e espaços livres.

A_u = Área útil da gleba ou área a ser loteada

V = Preço por m² de venda da área útil.

A_rⁿ = Montante das anuidades de 1,00 a juros compostos, sob a taxa “r” no fim do prazo $n = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$

r

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

r_1 = Taxa de juros dos capitais investidos

r_2 = Taxa de juros dos capitais realizados

t = Prazo total do investimento, incluindo os prazos de projeto e execução da urbanização, loteamento e venda dos lotes.

n = Prazo de venda dos lotes (do fim da urbanização até o fim das vendas)

$t - n$ = Prazo necessário à urbanização e loteamento

i_{t1} = Alíquota do imposto territorial sobre a gleba, durante a fase de urbanização.

i_{t2} = Alíquota do imposto territorial sobre os lotes, durante a fase de venda.

m = Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba.

v = Taxa de valorização anual média dos lotes

c = Despesas com imposto de transmissão – Sisa]/

a = Despesas com administração

K_1 = Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal da mesma gleba

K_2 = Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal dos lotes

4.2.1 Aspectos Gerais

Serão tomadas as seguintes premissas:

Va = taxa de valorização mensal dos lotes: $(1 + v)^{12} = 1,03$

Não se deve confundir esta valorização, que efetiva, com a correção monetária aplicada aos capitais para corrigir seu poder aquisitivo, que seria uma valorização aparente.

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Esta hipótese é válida, uma vez que nos loteamentos os preços de venda podem ser reajustados periodicamente.

r_2 = taxa mensal de juros dos capitais realizados: $(1 + r_2)^{12} = 1,08$

L = Lucro do empreendimento = 25%

r_1 = taxa mensal de juros dos capitais investidos: $(1 + r_1)^{12} = 1,08$

D_v = despesa de vendas dos lotes, incluindo administração, marketing e corretores = 15%

m = taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba = zero

i_t = imposto territorial, $(1 + i_t)^{12} = 1,02$

D_c = Despesa de compra da gleba bruta, incluindo escrituras e imposto de transmissão = 20%

$t - n$ = prazo da urbanização e loteamento

D_u = Despesa de urbanização, incluindo projeto, topografia e melhoramentos = variável

V_L = valor total apurado com a venda dos lotes = variável

t = prazo total do investimento = variável

Fixadas estas premissas, vê-se que as diversas parcelas da formula passam a ser função das seguintes variáveis:

$$I = F_1 (X . t)$$

$$II = F_2 (D_u . t)$$

$$III = F_3 (V_L . t)$$

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

$$IV = F_4 (X . t)$$

$$V = F_5 (VL . t)$$

$$VI = F_6 (VL . t)$$

$$VII = F_7 (VL . t)$$

Tem-se, pois, como variáveis: X, t, VL, Du

Passa-se a seguir a examinar a forma como vão atuar essas variáveis na formula:

- **Variável “X”**

$$X = A_G . v_G , \text{ onde :}$$

A_G = área da gleba bruta

v_G = valor unitário básico da gleba em \$/m²

- **Variável “t”**

Sendo “t” o prazo total do investimento, fica a critério do engenheiro escolhê-lo, mediante a experiência da execução de outros empreendimentos e condições do mercado imobiliário.

- **Variável “VL”**

Valor total com a venda dos lotes = número de lotes x área x valor de venda metro quadrado

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

- **Variável “D_u” – Despesas com a Urbanização**

Serão analisadas as despesas para a urbanização da área, relativa aos seguintes serviços:

- Topografia
- Terraplenagem
- Rede de Água
- Rede de Esgoto Sanitário
- Drenagem de Águas Pluviais
- Pavimentação
- Rede de Iluminação Pública

Os valores unitários foram obtidos através da Tabela de Composição de Preço de Obras, TCPO, editora PINI, site por assinatura no seguinte endereço:

<https://tcpoweb.pini.com.br/DocViewer.aspx>

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207

Engenheiro Segurança do Trabalho

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
ago/19	4.402,43	1.309,72	3.489,93	8.940,59	7.906,02
set	4.860,70	1.313,07	3.506,68	8.990,84	7.957,71
out	5.375,19	1.313,07	3.506,68	8.990,84	7.920,68
nov	5.958,36	1.318,68	3.534,72	9.074,95	7.847,48
dez	5.984,79	1.319,14	3.536,99	9.081,77	7.945,04
jan	7.305,74	1.318,52	3.533,89	9.072,46	7.943,99
fev	8.072,12	1.317,97	3.531,16	9.064,27	7.942,46
mar	8.066,65	1.310,66	3.494,62	8.954,65	7.813,65
abr	8.067,62	1.299,76	3.440,12	8.791,16	7.747,49
mai	8.480,82	1.320,52	3.468,36	8.838,08	7.994,25
jun	8.377,48	1.327,07	3.501,11	8.936,34	8.213,48
ago/20	8.553,57	1.370,77	3.719,58	9.591,74	8.230,33

VARIACÕES %

mês	2,102	3,293	6,240	7,334	0,205
acumulado: no ano	43,556	3,950	5,230	5,695	4,879
em 12 meses	114,380	4,465	6,206	6,843	3,541

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais - Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
ago/19	17.807,51	7.033,34	5.851,74	16.104,02	2.721,45	75.566,75
set	17.866,85	7.036,52	5.918,26	16.552,77	2.721,45	76.724,86
out	17.857,85	7.038,01	5.927,42	16.558,26	2.721,45	77.209,46
nov	17.901,84	7.095,73	5.928,35	16.665,45	2.706,03	78.031,60
dez	17.942,73	7.101,15	5.931,32	16.689,14	2.721,45	78.253,52
jan	17.888,04	7.097,24	5.931,32	16.677,29	2.721,45	79.489,94
fev	17.898,30	7.098,41	5.949,17	16.738,17	2.721,45	80.333,48
mar	17.808,46	7.102,26	6.003,93	16.521,26	2.726,59	79.802,73
abr	17.710,72	7.091,78	5.928,40	16.023,21	2.726,59	78.826,86
mai	18.307,99	7.252,94	5.995,64	16.100,22	2.771,02	80.529,84
jun	18.378,72	7.209,71	6.073,31	16.374,53	2.791,58	81.183,32
ago/20	18.709,60	7.232,35	6.213,96	16.799,90	2.863,53	83.285,33

VARIACÕES %

mês	1,800	0,314	2,316	2,598	2,577	2,589
acumulado: no ano	4,512	1,925	4,818	0,807	5,820	6,733
em 12 meses	5,004	2,888	6,582	4,055	5,221	10,642

No modelo que iremos projetar, será adotada a porcentagem mínima de 55% para as áreas destinadas a ruas, equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes. (20% para ruas, 5% para equipamentos urbanos e comunitários e 20% para áreas verdes.)

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Conforme a Lei Federal nº 6.766 de 19 de setembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento e uso do solo, *“a porcentagem prevista para áreas públicas não poderá ser inferior a 35% da área total da gleba.”*

Área Total = 40.692,72 m²

Área destinada a ruas = 8.138,54 m²

Área destinada a equipamentos urbanos = 2.034,00 m²

Áreas verdes = 8.138,00 m²

Área destinada aos lotes de terreno = 22.380,60 m²

Número de lotes a ser comercializados

Realizamos pesquisa de mercado na região, e pudemos apurar que o módulo de terreno comercializado na região, para loteamentos de alto padrão é a área média de: 300,00 m² por lote de terreno.

Logo: $22.380,60 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 74 \text{ lotes}$

As imobiliárias da cidade de Araçatiguama estão oferecendo lotes de terreno em condomínios fechados em lançamento na faixa de R\$ 650,00/m² de lote de terreno.

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

5.3 Parâmetros de Cálculo

Utilizamos os seguintes parâmetros nos cálculos:

- Fator de Aproveitamento da Gleba: 55%
- Valor Unitário Médio para a comercialização de lotes na região: R\$ 650,00/m²
- Valores unitários para urbanização do empreendimento: Tabela de Composição de Preços de Obra - PINI
- Taxa média mensal de valorização dos lotes: 3%
- Prazo total do empreendimento: 24 meses
- Venda dos lotes: 12 meses
- Despesas de vendas e corretagens: 15%
- Lucro do empreendimento imobiliário: 25%
- Administração da obra: 10%

Para os cálculos utilizamos o software **Avalurb**, específico para a avaliação de glebas urbanas:

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

 USO AUTORIZADO: RICARDO LA TERZA AVALURB - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS	
1) IDENTIFICAÇÃO:	
Araçatiguama	Data: 22/09/2020
Grau de fundamentação (NBR 14653): 2	
Tipo do laudo: Laudo completo	Solicitante: Forum Carapicuíba
Logradouro: Al Hebron	N°: s/n
Complemento:	
Bairro: Ribeirãozinho	Cidade: Araçatiguama
Estado: São Paulo	
2) ENTRADA DE DADOS:	
2.1) DAS TAXAS:	
Taxa mensal de juros do capital investido.....(%)	1,08
Taxa mensal de juros do capital realizado.....(%)	1,08
Alíquota anual de imposto territorial sobre a gleba bruta p/ pagamento a vista.....(%)	1,02
Taxa de desconto no imposto territorial pela transf. da gleba em lote.....(%)	1,02
Taxa média mensal de valorização dos lotes.....(%)	1,03
2.2) DOS PRAZOS:	
Prazo total do empreendimento.....(meses)	24
Prazo estimado para venda dos lotes.....(meses)	12
2.3) DAS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA:	
Área total da gleba.....(m2)	40692,72
Fator de aproveitamento da gleba.....(%)	55
Valor unitário médio dos lotes na região (valor venal).....(R\$/m2)	650

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207

Engenheiro Segurança do Trabalho

2.4) DAS DESPESAS:**2.4.1) PARA AQUISIÇÃO DA GLEBA:**

Escrituras, certidões, ITBI, etc.....(%) 20

2.4.2) PARA URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Projetos, aprovações, etc.....	(R\$ por m2 de área útil):	4,30
Administração da obra.....	(R\$ por m2 de área útil):	8,6
Serviços Topográficos.....	(R\$ por m2 de área útil):	8,553
Terraplanagem leve.....	(R\$ por m2 de área útil):	1,37
Terraplanagem média.....	(R\$ por m2 de área útil):	3,719
Terraplanagem pesada.....	(R\$ por m2 de área útil):	9,501
Rede de água potável.....	(R\$ por m2 de área útil):	8,23
Rede de esgoto.....	(R\$ por m2 de área útil):	18,709
Drenagem de águas pluviais - Galerias.....	(R\$ por m2 de área útil):	7,232
Drenagem de águas pluviais - Guias e sargetas.....	(R\$ por m2 de área útil):	6,213
Pavimentação.....	(R\$ por m2 de área útil):	16,799
Rede de iluminação pública.....	(R\$ por m2 de área útil):	2,863
Obras complementares.....	(R\$ por m2 de área útil):	3,00
Outros.....	(R\$ por m2 de área útil):	1

2.4.3) PARA VENDA DOS LOTES:

Corretagem e administração das vendas.....(%) 15

Lucro do empreendimento.....(%) 25

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

3) CONCLUSÃO:		
3.1) Do empreendimento:		
Valor realizável com a venda do empreendimento.....(R\$):	18.488.555,16	% sobre o valor realizável c/ venda
Custo da gleba bruta.....(R\$):	6.852.430,84	= 37,06
Despesas com a compra da gleba bruta.....(R\$):	1.370.486,17	= 7,41
Despesas com a urbanização do empreendimento.....(R\$):	2.705.240,61	= 14,63
Custo do imposto territorial durante a urbanização.....(R\$):	69.039,81	= 0,37
Custo do imposto territorial durante a venda dos lotes.....(R\$):	95.935,67	= 0,52
Despesas com a venda do empreendimento.....(R\$):	2.773.283,27	= 15,00
Lucro do empreendimento.....(R\$):	4.622.138,79	= 25,00
3.2) Da gleba:		
Área total da gleba.....(m2):	40.692,72	
Área útil.....(m2):	22.381,00	
Valor unitário da gleba bruta.....(R\$/m2):	130,13	
Valor total da gleba bruta.....(R\$):	5.295.159,70	
cinco milhões, duzentos e noventa e cinco mil, cento e cinquenta e nove reais e setenta centavos		
Voltar Imprimir		

➤ Memória de Cálculo: ver anexos

Valor da Gleba = R\$ 5.295.000,00

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Valor das Benfeitorias

No imóvel existem 02 residências simples com a seguinte descrição:

- **Casa 01**
- Área Construída: 240 m²
- Padrão: Casa Padrão Rustico = 0,481 R8N
- Idade aparente: 35 anos
- Vida Útil: 60 anos
- Estado de conservação: Classe “e”, reparos simples
- Onde R8N = CUB = Custo Sinduscon SP: R\$ 1.477,00 - Agosto/2020
- Valor Benfeitoria Casa 01 = Área x 0,481 x R8N x Fator Depreciação
- Fator Depreciação :FD = Foc = $R + k (1-R)$
- I_e = idade aparente = 35 anos,
- Vida útil = 60 anos
- $I_e = 35/60 = 0,583$
- Estado de conservação imóvel = Classe “e”.
- K = tabela = 0,4437
- $FD = 0,20 + 0,4437(1 - 0,2) = 0,554$
- Área da Benfeitoria: 3643,00 m²
- Valor da Benfeitoria Casa 01= 240,00 m²x 0,481 x R\$ 1.477,00 x 0,554 =
R\$ 94.459,70

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

- **Casa 02**
- Área Construída: 110 m²
- Padrão: Casa Padrão Econômico = 0,481 R8N
- Idade aparente: 35 anos
- Vida Útil: 60 anos
- Estado de conservação: Classe “e”, reparos simples

- Onde R8N = CUB = Custo Sinduscon SP: R\$ 1.477,00 - Agosto/2020

- Valor Benfeitoria Casa 02 = Área x 0,481 x R8N x Fator Depreciação

- Fator Depreciação :FD = Foc = $R + k (1-R)$
- le = idade aparente = 35 anos,
- Vida útil = 60 anos
- $le = 35/60 = 0,583$
- Estado de conservação imóvel = Classe “e”.
- $K = \text{tabela} = 0,4437$
- $FD = 0,20 + 0,4437(1 - 0,2) = 0,554$

- Área da Benfeitoria: 110,00 m²

- Valor da Benfeitoria Casa 01= 110,00 m²x 0,481 x R\$ 1.477,00 x 0,554 =
R\$ 43.294,00

- **Valor do Imóvel = Valor da Benfeitoria 01 + Valor da Benfeitoria 02 +
Valor da Gleba Urbana**

- Valor do Imóvel = R\$ 94.459,00 + R\$ 43.294,00 + R\$ 5.295.000,00

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

- Valor do Imóvel = R\$ 5.432,753,00 arredondando.....

Matricula 41.859 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque
Gleba localizada na Al. Hebron, perímetro urbano de Araçariguama, SP.

Valor da Gleba = R\$ 5.433.000,00

(Cinco milhões, quatrocentos e trinta e três mil Reais)

6. ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo impresso em 35 páginas e acompanham os seguintes anexos:

- a) Fotos
- b) Memória de Calculo
- c) Pesquisa de Mercado

Carapicuíba, 26 de setembro de 2020

Eng. Ricardo Alberto Carneiro La Terza
CREA-SP 0600916207

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Matricula nº 956 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Apartamento nº 1.401, Condomínio Edifício Manhattan, Al. Grajaú 615,
Alphaville, Barueri, SP.

FOTOS**MEMÓRIA de CÁLCULO****PESQUISA de MERCADO**

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Fachada



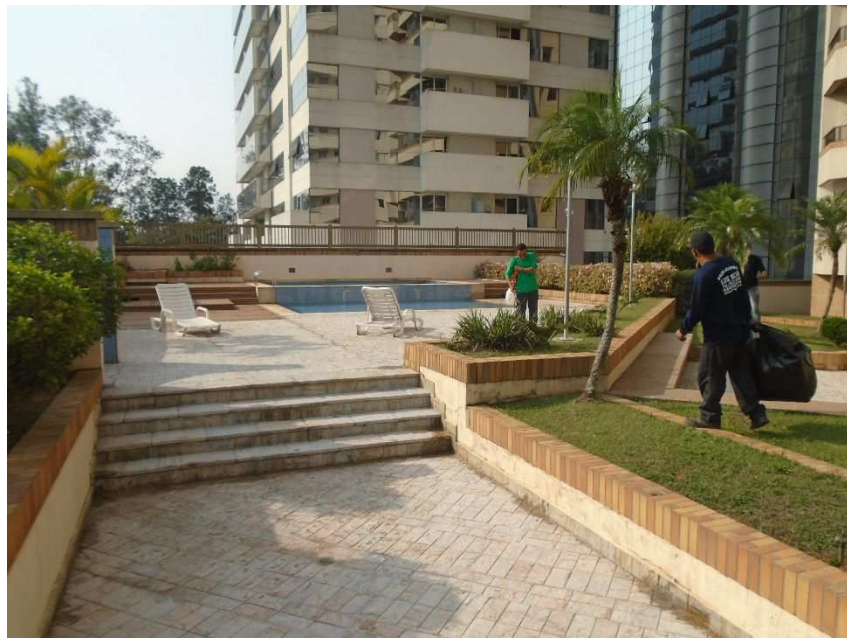
Fachada

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Fachada fundos



Área de lazer condomínio e piscina

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Hall entrada condomínio, no térreo



Salão de festas, condomínio

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Sala de estar, apto.



Sala de jantar

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



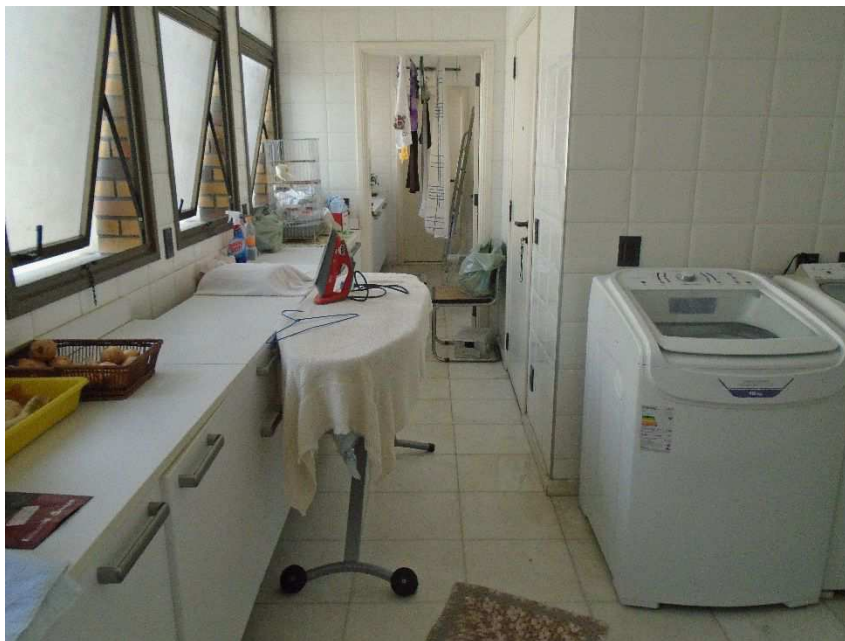
Terraço apto.



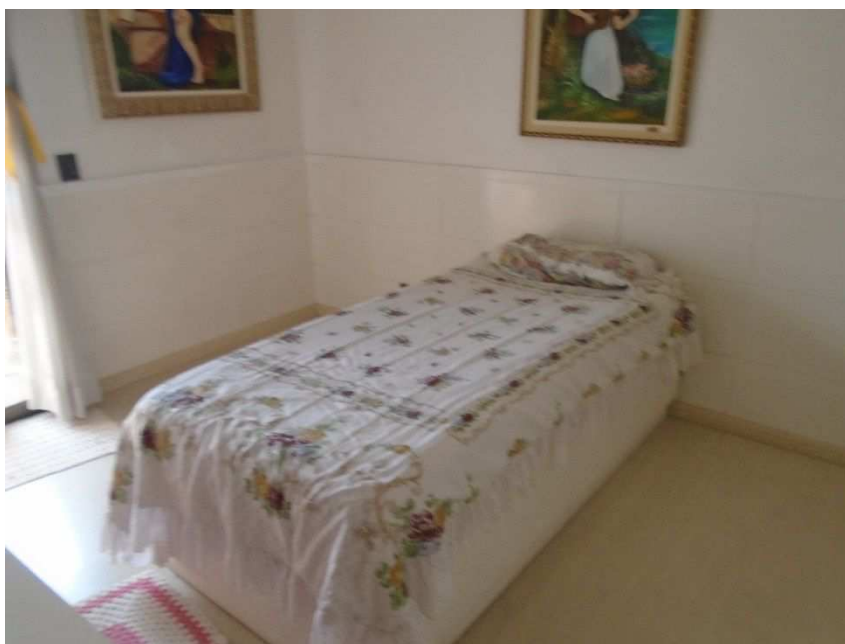
Copa/cozinha

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Lavanderia



Quarto

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Banheiro



Quarto

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



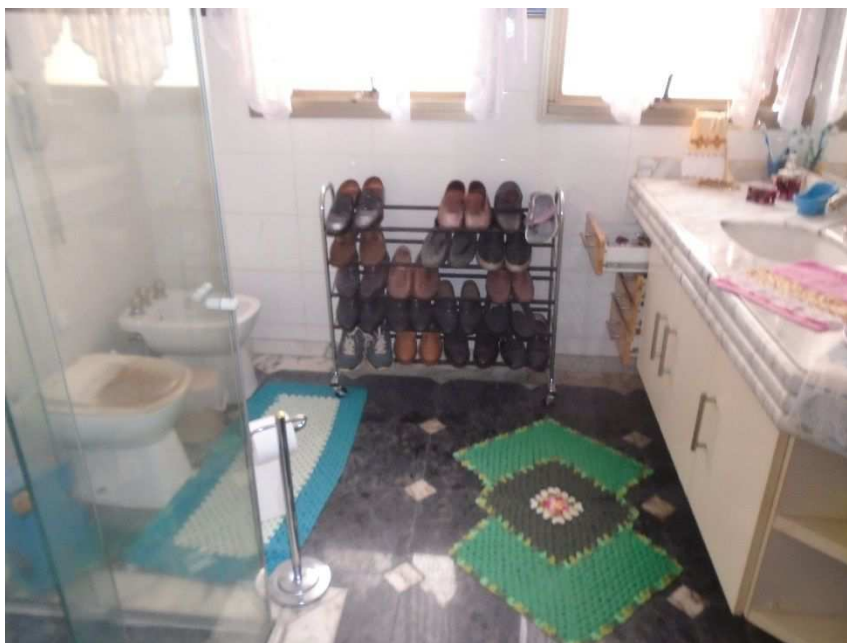
Suíte



Banheiro suíte

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Banheiro suíte



Lavabo

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



04 vagas de garagem



Piscina condomínio

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Al Graja u 615 Alp ha v ille DATA : 22/ 09/ 2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/ TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localiza ç ã o	1,00
☒ Obsolesc ê ncia	Hade 15
	Estado de Conserva ç ã o C - REG ULAR
☒ Padr ã o	a p a r t a m e n t o f i n o (+)
☐ Vagas	Vagas 4
	Acréscimo 0

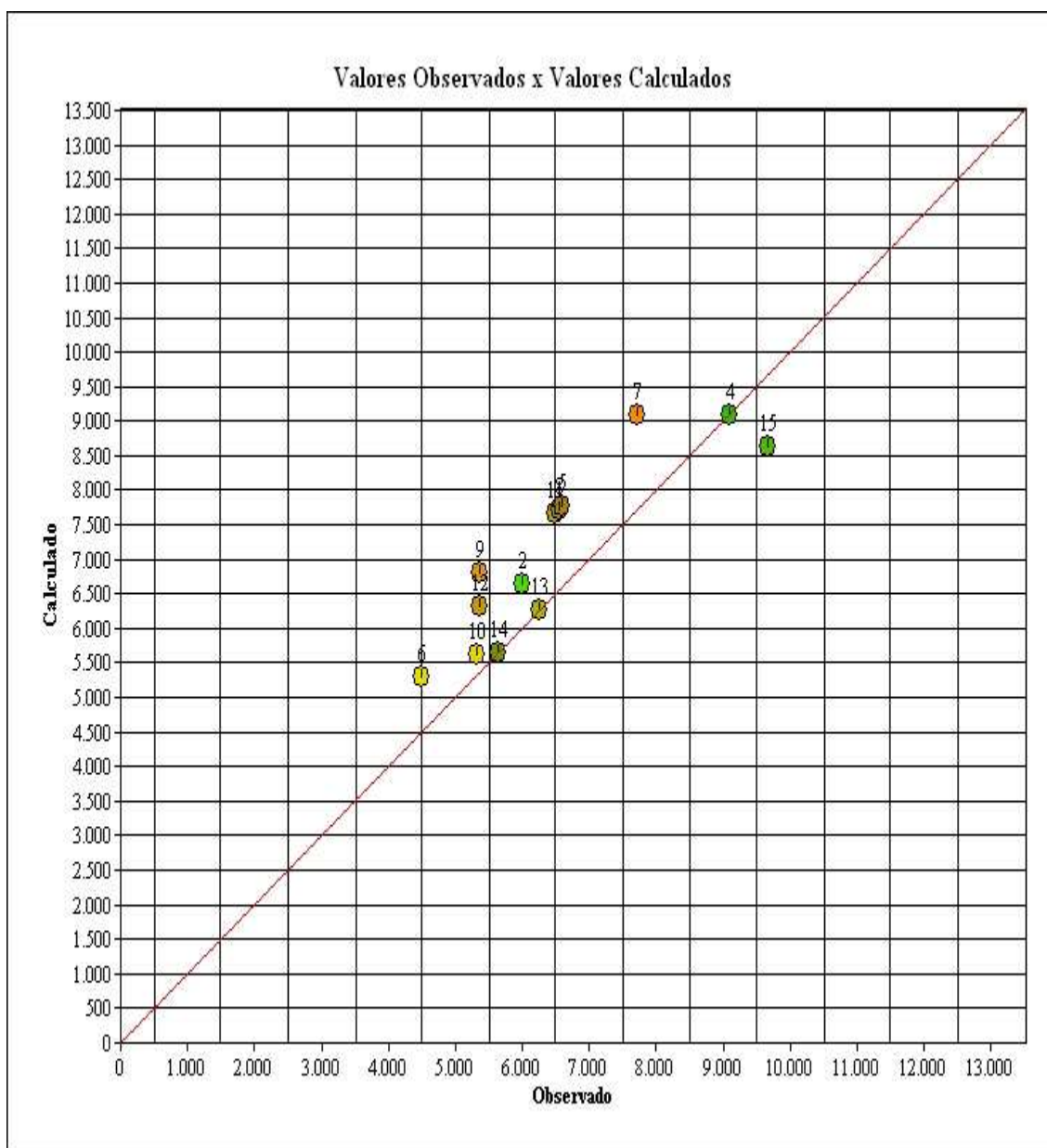
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☐	1 PC O IAPO QUE, 360 ,SN	10.370,37	9.259,57	0,89298
☒	2 ALG RAJAU, 654 ,SN	6.000,00	6.648,14	1,1080
☐	3 ALITAPÉC URU, 283 ,SN	10.826,09	10.835,94	1,0009
☒	4 ALITAPÉC URU, 283 ,SN	9.086,54	9.094,81	1,0009
☒	5 ALITAPÉC URU, 473 ,SN	6.594,83	7.771,72	1,1785
☒	6 ALMAMORE, 109 ,SN	4.485,05	5.285,44	1,1785
☒	7 ALMAMORE, 189 ,SN	7.708,85	9.084,54	1,1785
☒	8 ALMAMORE, 737 ,SN	6.545,45	7.713,54	1,1785
☒	9 ALMAMORE, 773 ,SN	5.357,14	6.815,44	1,2722
☒	10 ALPURUS, 205 ,SN	5.318,18	5.614,16	1,0557
☒	11 AV CAUAXI, 119 ,SN	6.492,86	7.651,55	1,1785
☒	12 AV CAUAXI, 258 ,SN	5.373,13	6.332,01	1,1785
☒	13 AV CAUAXI, 329 ,SN	6.250,00	6.255,69	1,0009
☒	14 AV CAUAXI, 363 ,SN	5.644,60	5.649,74	1,0009
☒	15 PC O IAPO QUE, 360 ,SN	9.661,76	8.626,86	0,8929

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.370,37	9.259,57
2	6.000,00	6.648,14
3	10.826,09	10.835,94
4	9.086,54	9.094,81
5	6.594,83	7.771,72
6	4.485,05	5.285,44
7	7.708,85	9.084,54
8	6.545,45	7.713,54
9	5.357,14	6.815,44
10	5.318,18	5.614,16
11	6.492,86	7.651,55
12	5.373,13	6.332,01
13	6.250,00	6.255,69
14	5.644,60	5.649,74
15	9.661,76	8.626,86

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Al Grajaú 615 a p. 1401 Alphaville BARUERI - SP **Data :** 22/09/2020
Cliente : Fórum Carapicuíba
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 421,82 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.501,42
Desvio Padrão : 1.506,55
- 30% : 4.550,99
+ 30% : 8.451,84

Coefficiente de Variação : 23,1700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.118,74
Desvio Padrão : 1.309,19
- 30% : 4.983,12
+ 30% : 9.254,36

Coefficiente de Variação : 18,3900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refa os fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.118,74

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.118,74000

VALOR TOTAL (R\$) : 3.002.826,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.626,37

INTERVALO MÁXIMO : 7.611,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.626,37

INTERVALO MÁXIMO : 7.611,11

GRAU DE PRECISÃO

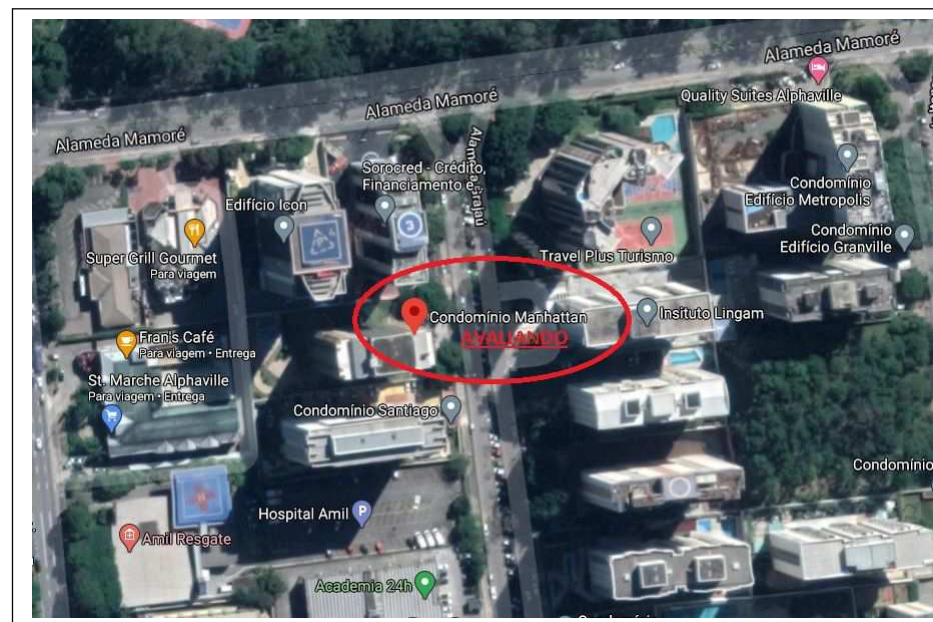
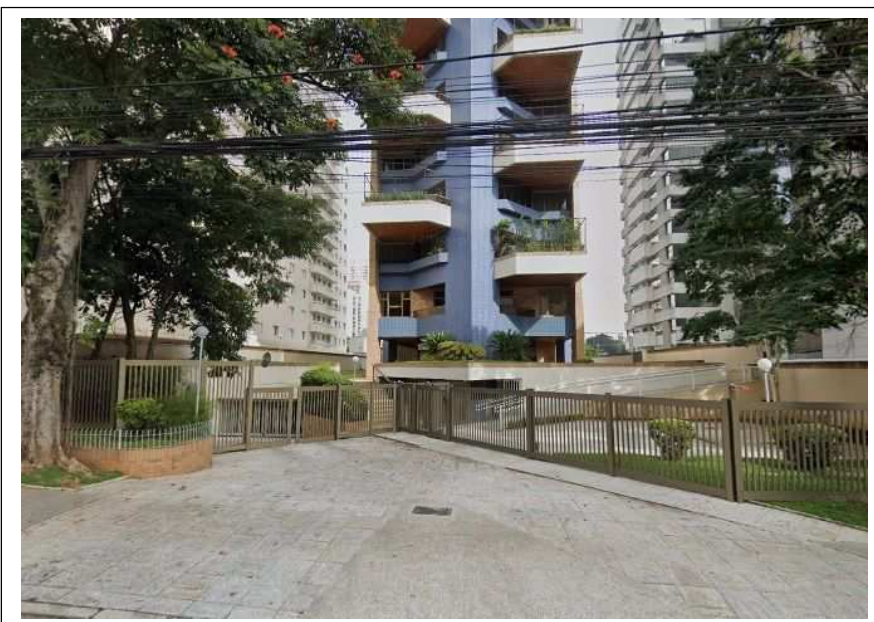
GRAU DE PRECISÃO: III

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

BARUERI

ALPHAVILLE

ALAMEDA GRAJAU, Nº 615



Data:	21/09/2020	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AL GRAJAU, 615				
Empreendimento:	MANHATAN	Edifício:			
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor :	ALPHAVILLE	
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:2.000.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	430 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	430 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, Sauna, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (4 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS - LAREIRA E CHURRASQUEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ROSE	Site:			
Imobiliária:	UP GRADE IMÓVEIS	Fone:	3500-3000 / 94706-4595		
Endereço:	AVENIDA COPACABANA, 112 - SALA 1801				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 3.700,00 MENSAIS.					



Data:	21/09/2020	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AL MAMORE, 109				
Empreendimento:	MIRAGE	Edifício:			
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor :	ALPHAVILLE	
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.500.000,00	Locação:	6.500,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	301 m²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	301 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ROBERTA LUNA	Site:			
Imobiliária:	CORRETORA AUTÔNOMA	Fone:	94747-5335		
Endereço:	NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 11º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 2.000,00 MENSAIS.					



Data:	21/09/2020	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	BARUERI	
Endereço:	AL MAMORE, 737			
Empreendimento:	PHANTON	Edifício:	ALPHAVILLE INDUSTRIAL	
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	ALPHAVILLE	
Setor:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via: N/F	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:2.000.000,00	Locação:	4.500,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F	Fração Ideal: N/F		
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação: Regular
Área da Construção:	275 m²	Vagas Cobertas:	3	
Área Total:	0 m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa: 275 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.			
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.			
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS - APARTAMENTO COM LAREIRA E PISCINA PRIVATIVA.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. MARIANA	Site:		
Imobiliária:	APOENA IMÓVEIS	Fone:	3829-6109 / 98142-7100	
Endereço:	AVENIDA CAUAXI, 350 - 11º ANDAR			
OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 3612,00 MENSAIS.				



Data:	21/09/2020	Tipo:	COBERTURA DUPLEX	
Estado:	SP	Município:	BARUERI	
Endereço:	PC OIAPOQUE, 360			
Empreendimento:	SPLENDORE PREMIUM		Edifício:	
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	SEM DISTRITO	Zona de Valor : ALPHAVILLE
Setor:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:3.650.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	5	Conservação:	Novo/Regular
Área da Construção:	340 m²	Vagas Cobertas:	5		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	340 m²

Infra-Estrutura: Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Depósito, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.

Características: 4 Dormitórios, (4 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 4 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.

Descrição do Imóvel: NO CONTRAPISO NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. CELSO PERVELLI	Site:	
Imobiliária:	REMAX GOLD IMÓVEIS	Fone:	3384-4574 / 96607-8790
Endereço:	RUA PASSO DA PÁTRIA, 849		

OBS: UNIDADE A VENDA NA COBERTURA(DUPLEX) - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 2.402,00 MENSAIS.



Data:	21/09/2020	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	BARUERI
Endereço:	PC OIAPOQUE, 360		
Empreendimento:	SPLENDORE PREMIUM	Edifício:	
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	SEM DISTRITO
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRAÇÃO	Antigo:	Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:2.800.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	5	Conservação:	Novo/Regular
Área da Construção:	243 m²	Vagas Cobertas:	5		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	340 m²

Infra-Estrutura: Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Depósito, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.

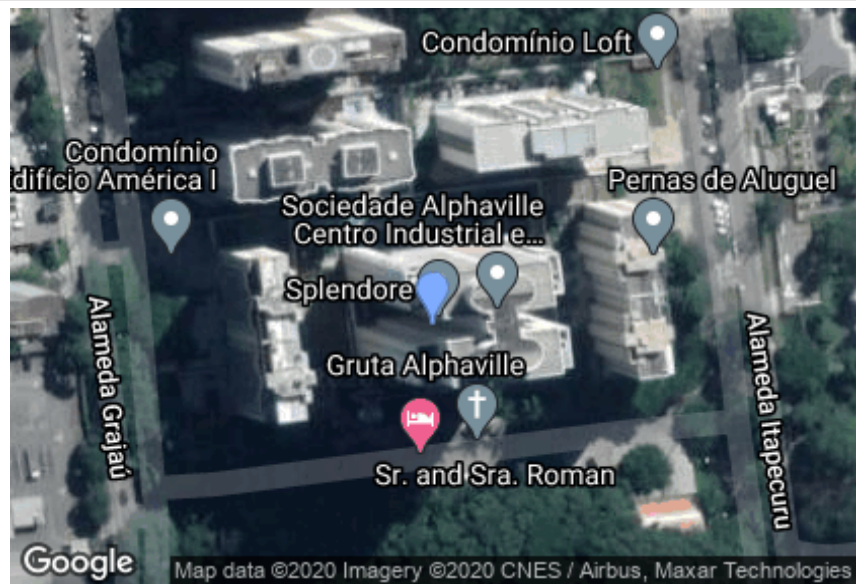
Características: 4 Dormitórios, (4 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 4 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.

Descrição do Imóvel: C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS. PISO FRIO NA SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. ROSE	Site:	
Imobiliária:	UP GRADE IMÓVEIS	Fone:	3500-3000/ 94706-4595
Endereço:	AVENIDA COPACABANA, 112 – SALA 1801		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR- C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.700,00 MENSAIS.



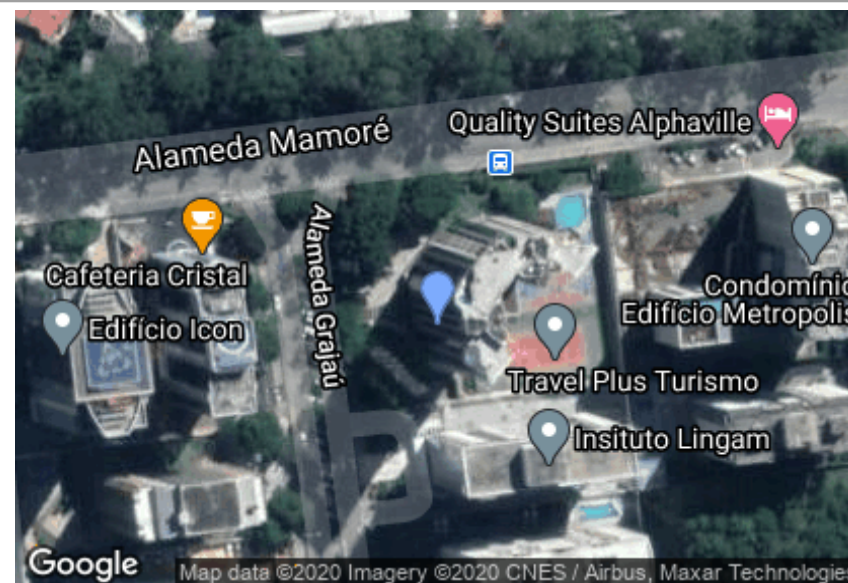
Data:	21/09/2020	Tipo:	COBERTURA DUPLEX		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AV CAUAXI, 329				
Empreendimento:	VOGUE ALPHAVILLE		Edifício:	SEM DISTRITO	
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor : ALPHAVILLE		
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:3.500.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:			N/F
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	5	Conservação:	Novo/Regular
Área da Construção:	503.94 m²	Vagas Cobertas:	8		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	503.94 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Depósito, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	5 Dormitórios, (5 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. RADANA			Site:	
Imobiliária:	MORAVIA IMÓVEIS			Fone:	4191-7572 / 95304-6206
Endereço:	ALAMEDA CAUAXI, 293 - CJ. 2420				
OBS: UNIDADE A VENDA NA COBERTURA (DUPLEX) - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 5.000,00 MENSAIS.					



Data:	21/09/2020	Tipo:	COBERTURA DUPLEX		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AL MAMORE, 189				
Empreendimento:	ALPHA CLUB CONDOMINIUM	Edifício:			
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor :	ALPHAVILLE	
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:2.226.800,00	Locação:	8.500,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:		N/F	
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	260 m²	Vagas Cobertas:	4		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	260 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS. PISO FRIO NA COZINHA; SALA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS - LAREIRA E CHURRASQUEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. FABIO	Site:			
Imobiliária:	ALPHALINK IMÓVEIS	Fone:	2321-2565 / 94758-4000		
Endereço:	AVENIDA COPACABANA, 268 - SALA 1903				
OBS: UNIDADE A VENDA NA COBERTURA (DUPLEX) - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.900,00 MENSAIS.					



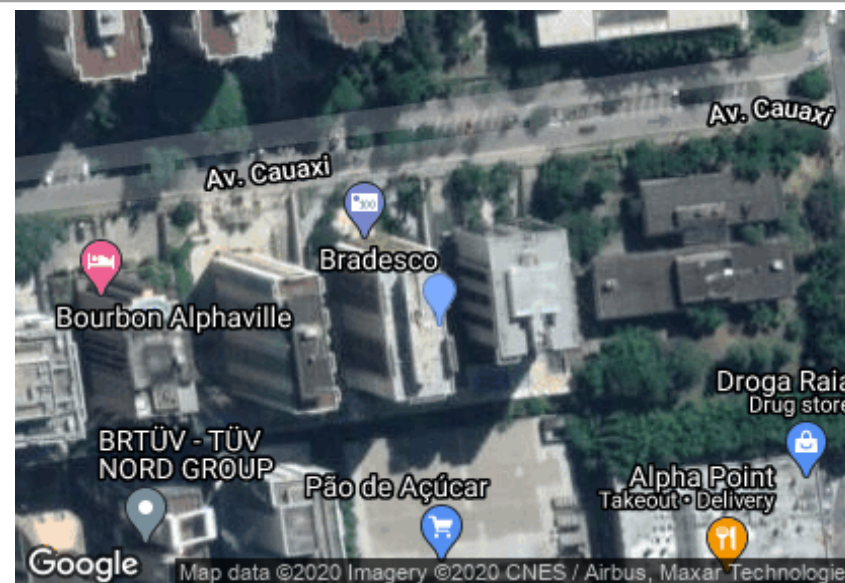
Data:	21/09/2020	Tipo:	COBERTURA DUPLEX	
Estado:	SP	Município:	BARUERI	
Endereço:	AL GRAJAU, 654			
Empreendimento:	ALPHAMA	Edifício:		
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor :	ALPHAVILLE
Setor:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:2.000.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	15	Conservação: Regular
Área da Construção:	300 m²	Vagas Cobertas:	5	
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 300 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.			
Características:	5 Dormitórios, (5 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. GUSTAVO	Site:		
Imobiliária:	ITACOLOMY IMÓVEIS	Fone:	3026-9070 / 96432-7869	
Endereço:	AVENIDA VALVILLE, 109			
OBS: UNIDADE A VENDA NA COBERTURA (DUPLEX) - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.350,00 MENSAIS - ESQUINA COM ALAMEDA MAMORÉ.				



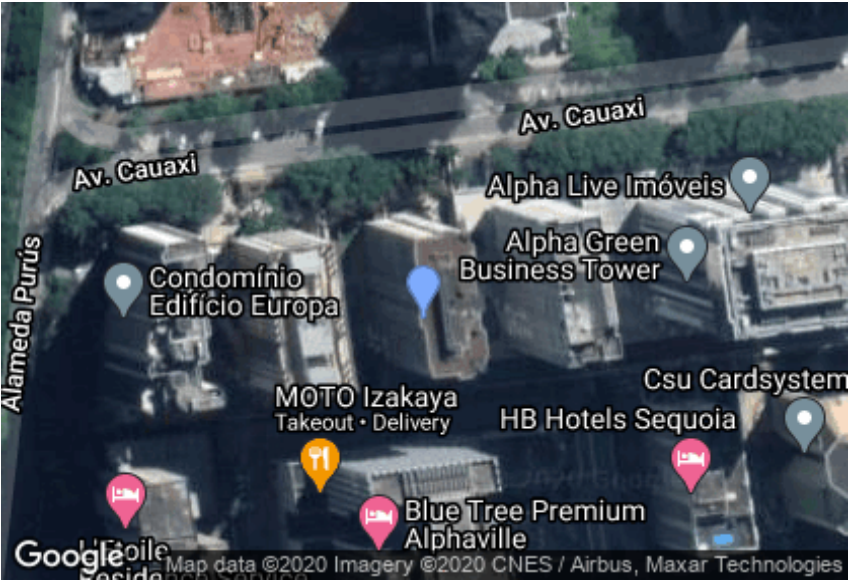
Data:	21/09/2020	Tipo:	COBERTURA DUPLEX		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AL ITAPECURU, 473				
Empreendimento:	AMERICA 2	Edifício:			
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor :	ALPHAVILLE	
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.700.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F	
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	232 m²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	232 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Depósito, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, (3 Suítes), 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS. PISO FRIO NA SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ANTONIETA	Site:			
Imobiliária:	CAB IMOBILIÁRIA	Fone:	4191-3168 / 95805-5255		
Endereço:	ALAMEDA RIO NEGRO, 911 - SALA 606				
OBS: UNIDADE A VENDA NA COBERTURA (DUPLEX) - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.400,00 MENSAIS - ESQUINA COM A PRAÇA OIAPOQUE.					



Data:	21/09/2020	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AV CAUAXI, 119				
Empreendimento:	CAUAXI PLAZA	Edifício:			
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor :	ALPHAVILLE	
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:2.020.000,00	Locação:	6.400,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	280 m²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	280 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS. PISO FRIO NA SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ANTONIETA	Site:			
Imobiliária:	CAB IMOBILIÁRIA	Fone:	4191-3168 / 95805-5255		
Endereço:	ALAMEDA RIO NEGRO, 911 - SALA 606				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 9º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 2.600,00 MENSAIS.					



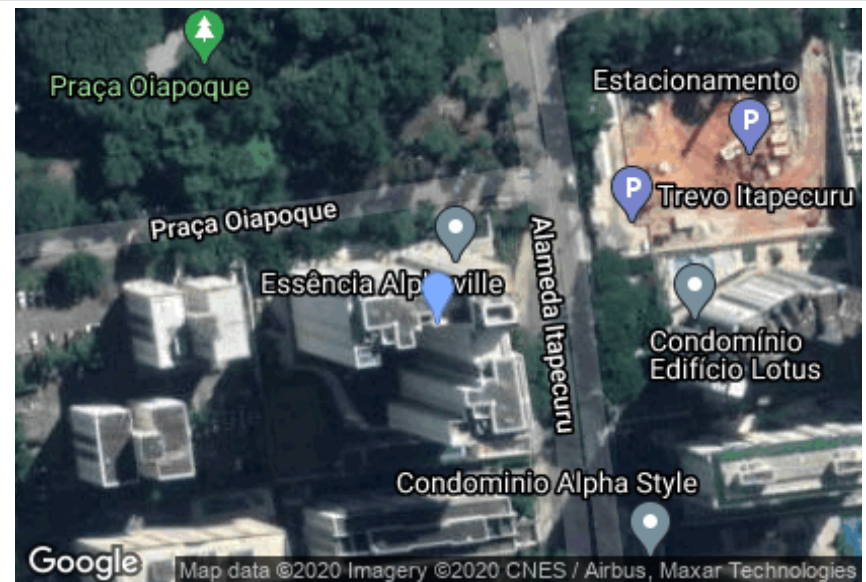
Data:	21/09/2020	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	BARUERI	
Endereço:	AV CAUAXI, 363			
Empreendimento:	CHATEAU	Edifício:	ALPHAVILLE INDUSTRIAL	
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor : ALPHAVILLE	
Sector:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.800.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F	Fração Ideal:		N/F
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	5	Conservação: Regular
Área da Construção:	287.3 m²	Vagas Cobertas:	4	
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 287.3 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Sauna, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica. 4 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.			
Características:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS - LAREIRA E CHURRASQUEIRA.			
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. ANTONIETA	Site:		
Imobiliária:	CAB IMOBILIÁRIA	Fone:	4171-5400 / 95805-5255	
Endereço:	ALAMEDA RIO NEGRO, 911			
OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.300,00 MENSAIS.				



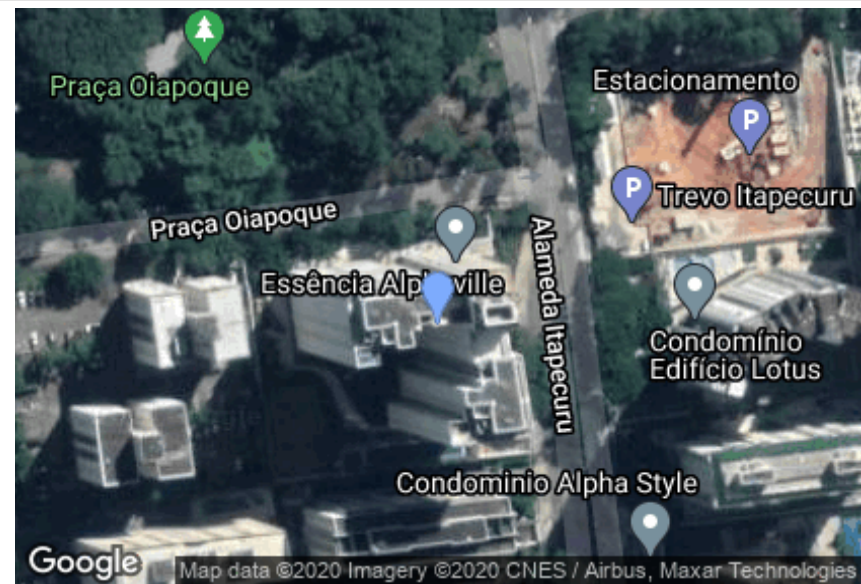
Data:	21/09/2020	Tipo:	COBERTURA DUPLEX		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AL MAMORE, 773				
Empreendimento:	CONCORDE		Edifício:	ALPHAVILLE INDUSTRIAL	
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor : ALPHAVILLE		
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:		N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:2.000.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	25	Conservação:	Regular
Área da Construção:	336 m²	Vagas Cobertas:	5		
Área Total:	0 m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa:	336 m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, SI Ginástica, Playground, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica. 5 Dormitórios, (5 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.				
Características:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO - LAREIRA E PISCINA PRIVATIVA.				
Descrição do Imóvel:					
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. LEANDRO		Site:		
Imobiliária:	PAULO ROBERTO LEARDI IMÓVEIS			Fone:	4554-2171 / 98811-6296
Endereço:	CALÇADA DAS ROSAS, 773				
OBS: UNIDADE A VENDA NA COBERTURA (DUPLEX) - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 3.600,00 MENSAIS.					



Data:	21/09/2020	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AL ITAPECURU, 283				
Empreendimento:	ESSENCIA ALPHAVILLE	Edifício:			
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor : ALPHAVILLE		
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:2.100.000,00	Locação:	8.500,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	207 m²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	207 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 5 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. MARIANA	Site:			
Imobiliária:	APOENA IMÓVEIS	Fone:	3829-6109 / 98537-0122		
Endereço:	AVENIDA CAUAXI, 350				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.800,00 MENSALIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A PRAÇA OIAPOQUE.					



Data:	21/09/2020	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AL ITAPECURU, 283				
Empreendimento:	ESSENCIA ALPHAVILLE	Edifício:			
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor :	ALPHAVILLE	
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRAÇÃO	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:2.490.000,00	Locação:	12.000,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	5	Conservação:	Regular
Área da Construção:	207 m²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	207 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 5 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS – APARTAMENTO MOBILHADO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ROSE	Site:			
Imobiliária:	UP GRADE IMÓVEIS	Fone:	3500-3000/ 94706-4595		
Endereço:	AVENIDA COPACABANA, 112 – SALA 1801				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 13º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.800,00 MENSAIS - IMÓVEL DE ESQUINA COM A PRAÇA OIAPOQUE.					



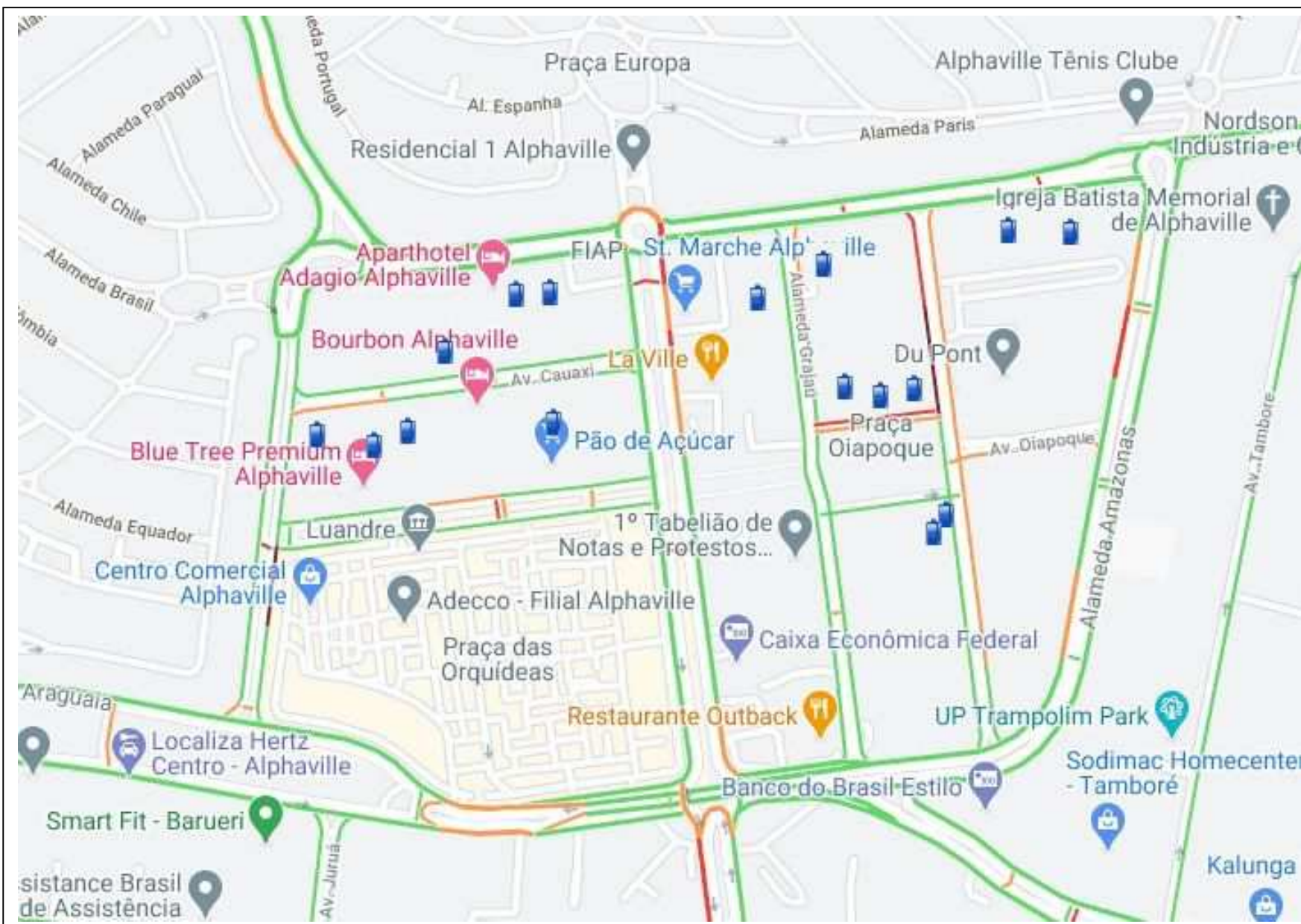
Data:	21/09/2020	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	BARUERI		
Endereço:	AL PURUS, 205				
Empreendimento:	EUROPA	Edifício:			
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor :	ALPHAVILLE	
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:1.300.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	220 m²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	220 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, Playground, Depósito, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 3 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS - CHURRASQUEIRA.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. JOAQUIM MARQUES	Site:			
Imobiliária:	J F MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	97406-2211		
Endereço:	ALAMEDA ARAGUAIA, 2190 - SALA 910				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.200,00 MENSAIS. - ESQUINA COM A AVENIDA CAUAXI, Nº 431.					



Data:	21/09/2020	Tipo:	COBERTURA DUPLEX	
Estado:	SP	Município:	BARUERI	
Endereço:	AV CAUAXI, 258			
Empreendimento:	REGINA	Edifício:		
Bairro:	ALPHAVILLE	Distrito:	Zona de Valor :	ALPHAVILLE
Setor:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:	ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS DE INTEGRACAO	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.600.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação: Regular
Área da Construção:	268.00 m²	Vagas Cobertas:	3	
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 268 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Playground, Quadra, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.			
Características:	4 Dormitórios, (3 Suítes), 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO - CHURRASQUEIRA E LAREIRA.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. CLEITON	Site:		
Imobiliária:	ZEQUINHA IMÓVEIS	Fone:	2284-6767 / 98778-3338	
Endereço:	AVENIDA DR. CARLOS DE MORAIS BARROS, 97			
OBS: UNIDADE A VENDA NA COBERTURA (DUPLEX) - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.900,00 MENSAIS.				



Mapa das ofertas:



Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Matrícula nº 120.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Galpão industrial localizado à Estrada do Cabreúva nº 71, esquina com Rua Dr.
Carlos de Barros Monteiro, Vila Odete, Carapicuíba, SP.

FOTOS

MEMÓRIA de CÁLCULO

PESQUISA de MERCADO

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207

Engenheiro Segurança do Trabalho



Fachada



Fachada lateral

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207

Engenheiro Segurança do Trabalho



Vista interna



Mezanino

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Vista mezanino



Galpão parte interna

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Quadro entrada energia



Vista das 02 frentes do galpão

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Estrada de Cabreuva 71

DATA : 21/09/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIALSERVIÇOS POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	0,20	1,10	10,00	30,00	0,50	100,00	1,00	80,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

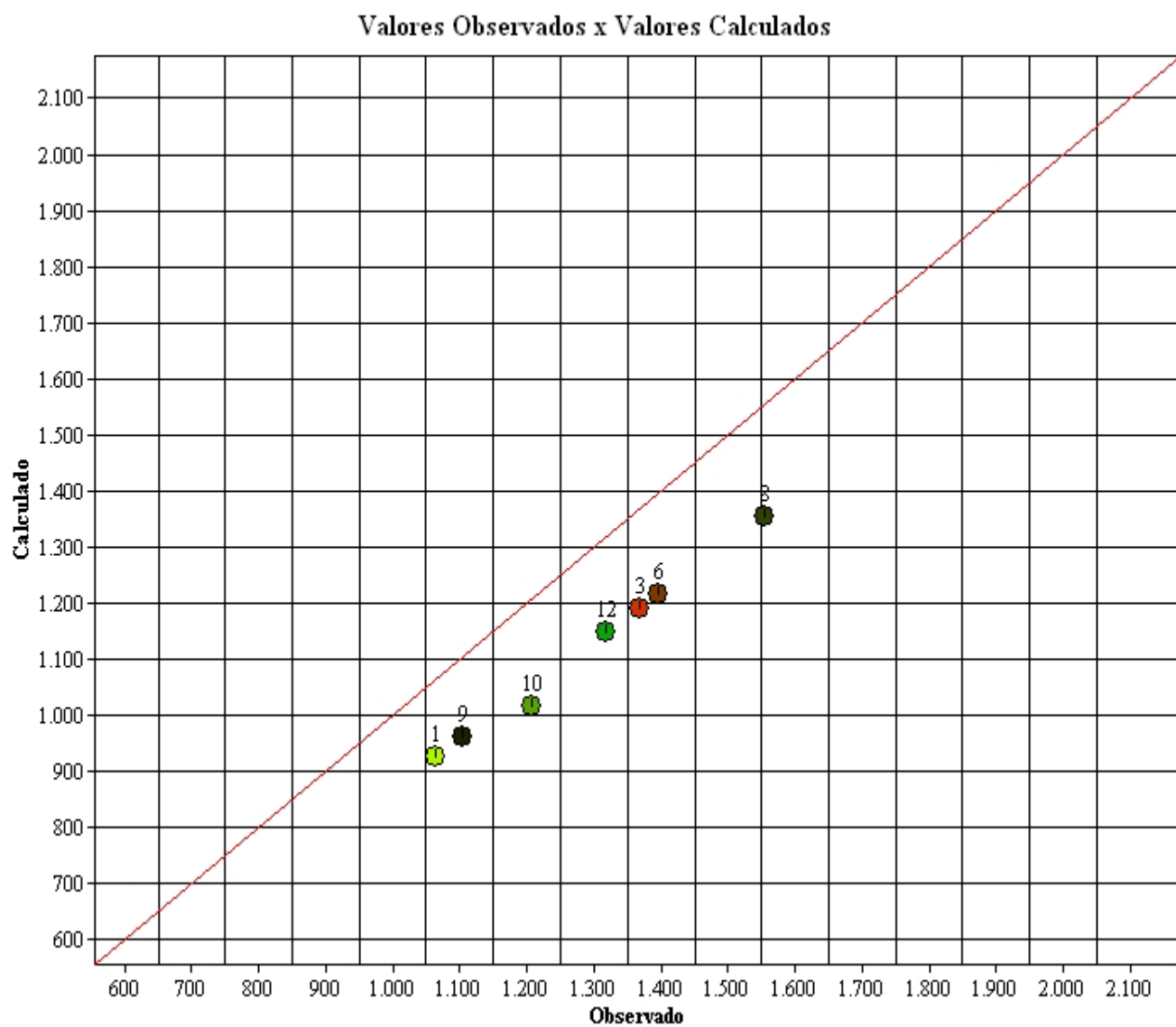
☐ Localização	1,00
☒ Testada	28,50
☐ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Av Ja to b a ,SN	1.064,83	926,99	0,8706	0,9991
☐	2 Av Mi r i a m ,SN	2.495,45	2.172,41	0,8706	0,9986
☒	3 Av Rui Ba r b o s 2480 ,SN	1.367,11	1.190,14	0,8706	0,9993
☐	4 Av Rui Ba r b o s a C e n t r o ,SN	10.118,13	8.808,34	0,8706	0,9999
☐	5 Av Vi t o r i o F o m a z a r o ,SN	927,95	807,83	0,8706	0,9989
☒	6 E s t r a d a C o p a i b a ,SN	1.397,01	1.216,17	0,8706	0,9993
☐	7 E s t r a d a F a z e n d i n h a 2676 ,SN	929,64	809,30	0,8706	0,9989
☒	8 R u a J o a o M e n d e s D o m i n g u e s ,SN	1.554,67	1.353,41	0,8706	0,9991
☒	9 R u a J o a o M e r i d e s D o m i n g u e s ,SN	1.104,22	961,28	0,8706	0,9991
☒	10 R u a O f e l i a A l v e s F e r n e i r a ,SN	1.205,96	1.017,69	0,8439	1,0089
☐	11 R u a P a c a e m b u 10 ,SN	333,46	290,29	0,8706	0,9990
☒	12 R u a P a d r e E m i l i o ,SN	1.317,94	1.147,33	0,8706	0,9992
☐	13 R u a S i n v a l B r a s i l D e o l i v e i r a 115 ,SN	619,56	539,36	0,8706	0,9994

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.064,83	926,99
2	2.495,45	2.172,41
3	1.367,11	1.190,14
4	10.118,13	8.808,34
5	927,95	807,83
6	1.397,01	1.216,17
7	929,64	809,30
8	1.554,67	1.353,41
9	1.104,22	961,28
10	1.205,96	1.017,69
11	333,46	290,29
12	1.317,94	1.147,33
13	619,56	539,36

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Terreno**Local :** Estrada Cabreúva 71 71 V. Odete CARAPICUIBA - SP**Data :** 21/09/2020**Cliente :** Fórum Carapicuíba**Área m² :** 1.325,00**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 1.287,39**Desvio Padrão :** 173,42**- 30% :** 901,17**+ 30% :** 1.673,61**Coefficiente de Variação :** 13,4700**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 1.116,14**Desvio Padrão :** 153,95**- 30% :** 781,30**+ 30% :** 1.450,99**Coefficiente de Variação :** 13,7900**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 1.116,14**TESTADA:** 0,1300**FRENTES MÚLTIPLAS:** 0,0100**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 1.291,07000**PROFUNDIDADE** 0,0000**FATOR ÁREA:** 0,0000**VALOR TOTAL (R\$) :** 1.710.663,95**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma****INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 1.032,35**INTERVALO MÍNIMO :** 1.196,72**INTERVALO MÁXIMO :** 1.199,93**INTERVALO MÁXIMO :** 1.385,42**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO: III**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Ja to b a

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : V Ve lo so

CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 1.100,00 TESTADA - (c f) m 28,00 PROF. EQUV. (Pe) : 39,29

ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regu la r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ama zém USO DA EDIFICAÇÃO : Ind ustria l ÁREA CONSTRUIDA : 1.100,00 m²

PADRÃO CONSTR.: ga lp ã o simp les (+) CONSERVAÇÃO : c - regu la r

COEF. PADRÃO: 0,960 DADEREAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,807 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.258.687,58 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FAtores ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Local

CONTATO :

TELEFONE: (11)-30650588

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP		FA TO RES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.064,33
TESTADA Cf:	-0,13	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	926,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8766
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9591
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/09/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Minia m

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO :

CIDADE: CARAPICUIBA - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.400,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUV. (Pe) : 60,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 2.400,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,480 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 940.931,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 7.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gedor Imoveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-5660608

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.495,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.172,11
		VARIAÇÃO : 0,8566
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9586

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

Este documento é assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Rui Barbosa 2480 NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : CIDADE: CARAPICUIBA - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 450,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 450,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,360 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,438 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 104.802,01 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBI LÁRIA : Vip
CONTATO : TELEFONE: (11)-30935288
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.367,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.190,44
		VARIAÇÃO : 0,8566
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9583

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Rui Barbosa Centro

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 370,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 37,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 370,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,772 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 306.292,34 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Croma

CONTATO :

TELEFONE: (11)-34744888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 10.118,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.808,44
		VARIAÇÃO : 0,8566
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9589

Este documento é assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

Este documento é cópia digitalmente assinada digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Vitorio Fomazaro NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 18,00 PROF. EQUV. (Pe) : 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amaze m USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUIDA : 600,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,492 DADEREAL: 28 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,684 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 298.231,11 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBI LÁRIA : Para Bens
CONTATO : TELEFONE: (11)-37664788
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 927,45
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 807,33
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,86
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,96
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/09/2020
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Copaliba NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : CIDADE: CARAPICUIBA - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 1.200,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amaze m USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUIDA : 745,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,718 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 573.585,06 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Croma
CONTATO : TELEFONE: (11)-34744888
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.397,11
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.216,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8566
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9583
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Fazendinha 2676

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 778,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 38,90

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amaze m USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUIDA : 778,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,492 DADEREAL: 28 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,631 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 356.742,26 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Proinvest

CONTATO :

TELEFONE: (11)-46178688

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 929,44
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 809,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8566
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9589
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

Este documento é cópia digitalmente assinada digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joao Mendes Domingues NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : CIDADE: CARAPICUIBA - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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: 460,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amaze m USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUIDA : 460,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,492 DADEREAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 184.853,88 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBI LÁRIA : Vida Imoveis
CONTATO : TELEFONE: (11)-36291644
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.554,87
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.353,11
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,86
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,95
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é copiado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/09/2020
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joao Mendes Domingues NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 630,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 31,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amaze m USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUIDA : 630,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,360 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 204.340,00 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBI LÁRIA : Nunes
CONTATO : TELEFONE: (11)-36684088
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.104,22
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 961,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8566
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9541
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua O felia Alv es Fe re ira

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: CARAPICUIBA - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : pla no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ama zém USO DA EDIFICAÇÃO : Ind ustria l ÁREA CONSTRUIDA : 300,00 M²

PADRÃO CONSTR.: gal pã o econômico CONSERVAÇÃO : e - repa ros simp les

COEF. PADRÃO: 0,360 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 88.212,35 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Nunes Imoveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-36884088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	-0,03	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.205,46
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.017,99
		VARIAÇÃO : 0,84
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pacaembu 10

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : J. Marilu

CIDADE: CARAPICUIBA - 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 - (cf) m 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 37,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amaze m USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUIDA : 700,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,726 DADEREAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,662 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 496.904,75 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 830.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Diagonal
 CONTATO : TELEFONE: (11)-37354118
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 333,46
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 290,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8566
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9500
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

Este documento é assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Emílio NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : CIDADE: CARAPICUIBA - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 800,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amaze m USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUIDA : 870,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,492 DADEREAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 385.651,20 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBI LÁRIA : Titular
CONTATO : TELEFONE: (11)-46209688
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.317,44
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.147,33
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8566
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9582
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é cópia digitalmente assinada digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 18:11, sob o número WCIV20700928871. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C58C6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : CARAPICUIBA - SP - 2020 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sival Brasil De oliveira 115 NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : CIDADE: CARAPICUIBA - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amaze m USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUIDA : 675,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,492 DADEREAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 348.263,31 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBIÁRIA :
CONTATO : TELEFONE: (11)-46209688
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 619,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 539,86
		VARIAÇÃO : 0,85
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,95

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Matrícula nº 36.326 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque.

Galpão industrial localizado junto ao trevo de acesso à Rodovia Castello Branco, saída Km 51, junto à Avenida Nicolau Ferreira de Souza, Bairro de São Romão, Araçatiguama, SP

FOTOS**MEMÓRIA de CÁLCULO****PESQUISA de MERCADO**

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207

Engenheiro Segurança do Trabalho



Fachada



Fachada

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Torre caixa d'agua



Vista lateral

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Vista dos fundos do terreno



Vista do terreno para a Rodovia Castelo Branco

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207

Engenheiro Segurança do Trabalho



Vista interna do galpão



Galpão

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Vista dos fundos do galpão



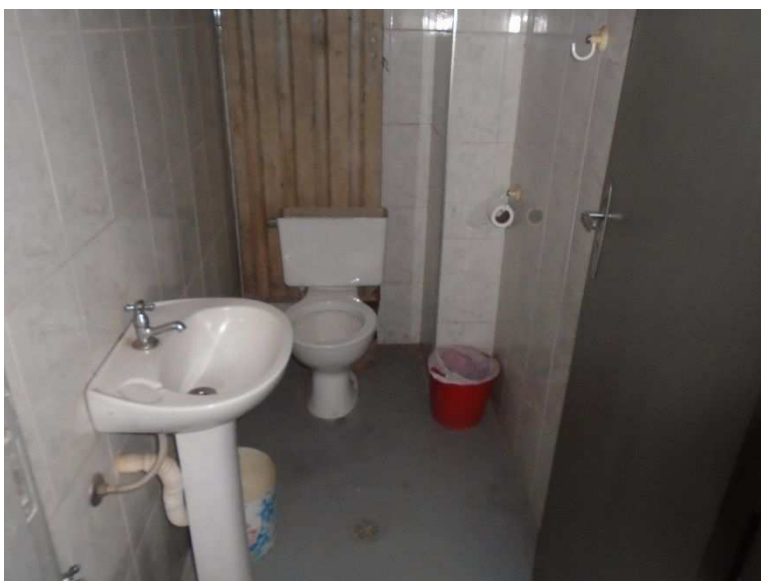
Mezanino – falta acabamento

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Sala pavimento térreo



Sanitário pavimento térreo

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Matrícula 136.326

DATA : 21/09/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES**FATOR** **ÍNDICE**

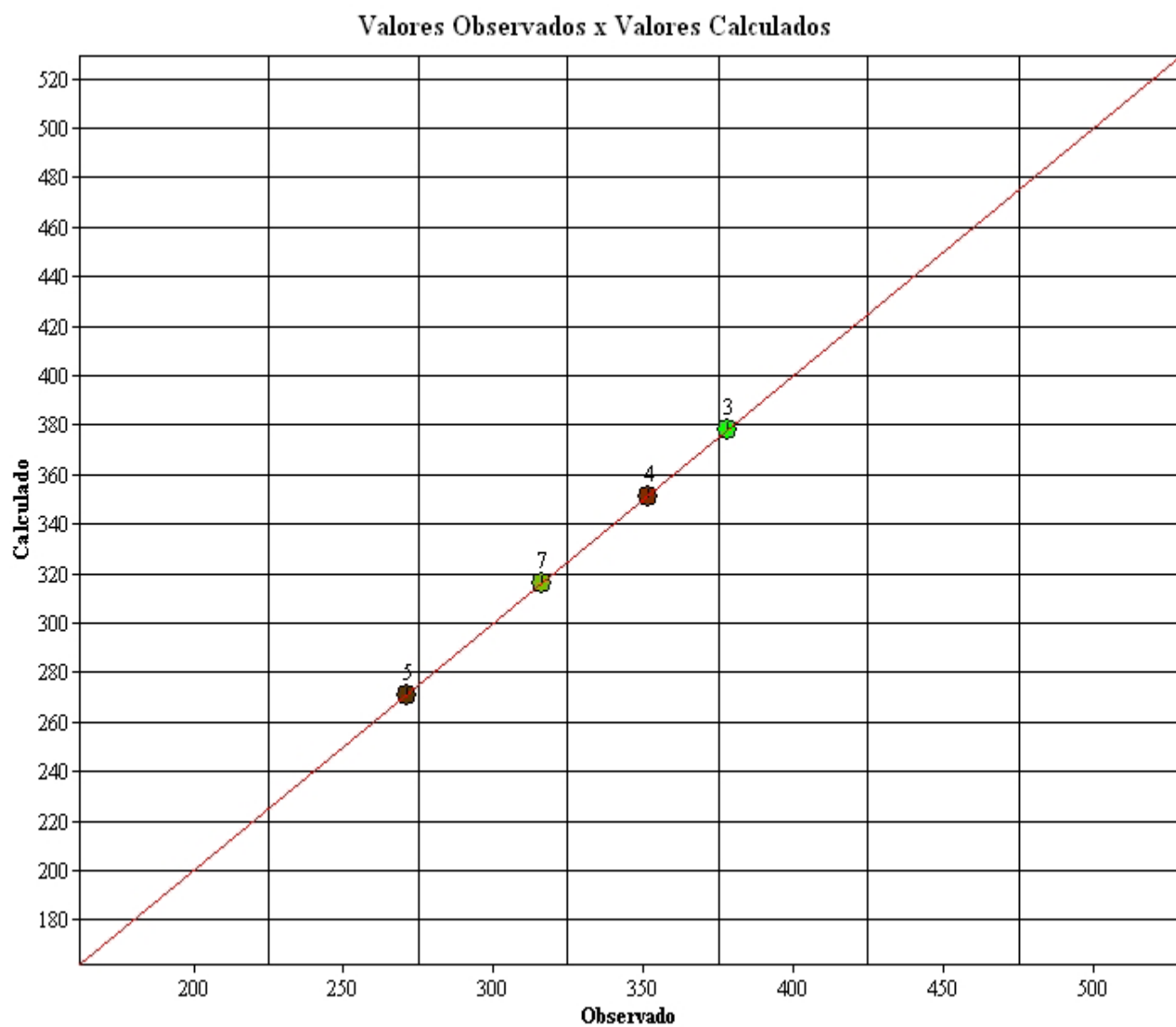
☐ Localização	1,00
☐ Testada	153,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☐ Consistência	seco

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
☐	1 Estrada do Zilo - Ronda ,SN	68,08	68,08	1,0000	1,0000
☐	2 Rodovia Castelo Branco km 48 ,SN	190,80	190,80	1,0000	1,0000
☒	3 Rodovia Castelo Branco km 50 ,SN	378,00	378,00	1,0000	1,0000
☒	4 Rodovia Castelo Branco km 50,5 ,SN	351,27	351,27	1,0000	1,0000
☒	5 Rodovia Castelo Branco Km 50,5 ,SN	270,86	270,86	1,0000	1,0000
☐	6 Rodovia Castelo Branco km 51 ,SN	569,51	569,51	1,0000	1,0000
☒	7 Rodovia Castelo Branco km 51 ,SN	316,00	316,00	1,0000	1,0000
☐	8 Rodovia Castelo Branco km 53, ,SN	585,00	585,00	1,0000	1,0000
☐	9 Rodovia Castelo Branco km 54 ,SN	134,98	134,98	1,0000	1,0000
☐	10 Rodovia Gregorio Spina - Distrito Industrial,SN	153,00	145,35	0,9500	0,9987
☐	11 Estrada Imperial 2000 ,SN	90,00	95,00	1,0556	1,0000
☐	12 Rodovia Gregorio Spina 1000 ,SN	45,00	45,00	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	68,08	68,08
2	190,80	190,80
3	378,00	378,00
4	351,27	351,27
5	270,86	270,86
6	569,51	569,51
7	316,00	316,00
8	585,00	585,00
9	134,98	134,98
10	153,00	145,35
11	90,00	95,00
12	45,00	45,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Terreno**Local :** Av Nicolau Ferreira de Souza 100 ARACARIGUAMA - SP**Data :** 21/09/2020**Cliente :** Fórum Carapicuíba**Área m² :** 54.246,99**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 329,03**Desvio Padrão :** 46,35**- 30% :** 230,32**+ 30% :** 427,74**Coefficiente de Variação :** 14,0900**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 329,03**Desvio Padrão :** 46,35**- 30% :** 230,32**+ 30% :** 427,74**Coefficiente de Variação :** 14,0900**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 329,03**TESTADA:** 0,0000**FRENTES MÚLTIPLAS:** 0,0000**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 329,03000**PROFUNDIDADE** 0,0000**FATOR ÁREA:** 0,0000**VALOR TOTAL (R\$) :** 17.849.122,74**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma****INTERVALO MÍNIMO :** 291,07**INTERVALO MÁXIMO :** 366,99**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 291,07**INTERVALO MÁXIMO :** 366,99**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Zilo - Ronda

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MEHORAMENTOS :**☒ 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: 198.291,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1.982,91

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 15.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Leardi

CONTATO :

TELEFONE: (11)-455421

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 68,88
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 68,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 19:41, sob o número WCIV20700929142. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C7870.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Castelo Branco km 48

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 35.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 350,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 7.420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Aciera Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-47027488

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	190,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	190,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIACÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIACÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Castelo Branco km 50

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MEIHORAMENTOS :**☒ 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: 40.000,00 TESTADA - (cf) m 120,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 333,33

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 16.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Almeida Tito

CONTATO :

TELEFONE: (11)-268078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 378,00
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 378,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 19:41, sob o número WCIV20700929142. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C7870.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Castelo Branco km 50,5

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 16.090,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 160,90

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Aciera Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-47027488

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP		FA TO RES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	351,77
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	351,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Castelo Branco Km 50,5

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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: 39.873,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 398,73

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 12.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : JRS Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-41619788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 270,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 270,86
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 19:41, sob o número WCIV20700929142. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C7870.

Este documento é copiado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 19:41, sob o número WCIV20700929142. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C7870.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Castelo Branco km 51 NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : CIDADE: ARACARIGUAMA - 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: 54.246,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 271,23
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.643,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,726 DADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,616 CUSTO BASE (R\$): 1.477,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 2.406.340,05 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 37.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : MF Imóvel
CONTATO : TELEFONE: (11)-34739388
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 569,11
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 569,11
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Castelo Branco km 51

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MEHORAMENTOS :**☒ 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: 39.873,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 398,73

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 14.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Ricardo Hasegawa

CONTATO :

TELEFONE: (11)-98242788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 316,00
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 316,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 19:41, sob o número WCIV20700929142. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C7870.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Castelo Branco km 53,

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 20.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 200,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 13.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Parnaíba Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-41545888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 585,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 585,00
		VARIAÇÃO : 1,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 19:41, sob o número WCIV20700929142. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C7870.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 19:41, sob o número WCIV20700929142. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C7870.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2020
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Castelo Branco km 54 NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : CIDADE: ARACARIGUAMA - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 257.326,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 2.573,26
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 38.594.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBI LÁRIA :
CONTATO : VP Alpha Imoveis TELEFONE: (11)-99735280
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 134,88
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 134,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Gregório Spina - Distrito Industrial

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MEIHORAMENTOS :**☒ 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: 14.183,00 TESTADA - (cf) m 90,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 157,59

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.411.186,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Pablo Galpões

CONTATO :

TELEFONE: (11)-98811628

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP		FA TO RES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	153,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	145,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9600
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9627
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO ALBERTO CARNEIRO LA TERZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2020 às 19:41, sob o número WCIV20700929142. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007390-60.2013.8.26.0127 e código 69C7870.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Imperial 2000

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MEIHORAMENTOS :**☒ 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: 22.000,00 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 146,67

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Laramma Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-35825544

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP		FA TO RES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	90,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	95,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0066
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0066
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,06				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : ARACARIGUAMA - SP - 2020

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2020

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Gregório Spina 1000

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO :

CIDADE: ARACARIGUAMA - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 62.780,00 TESTADA - (cf) m 166,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 378,19

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.139.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Almeida Tito

CONTATO :

TELEFONE: (11)-35825544

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 45,00
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 45,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

Matricula 41.859 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque

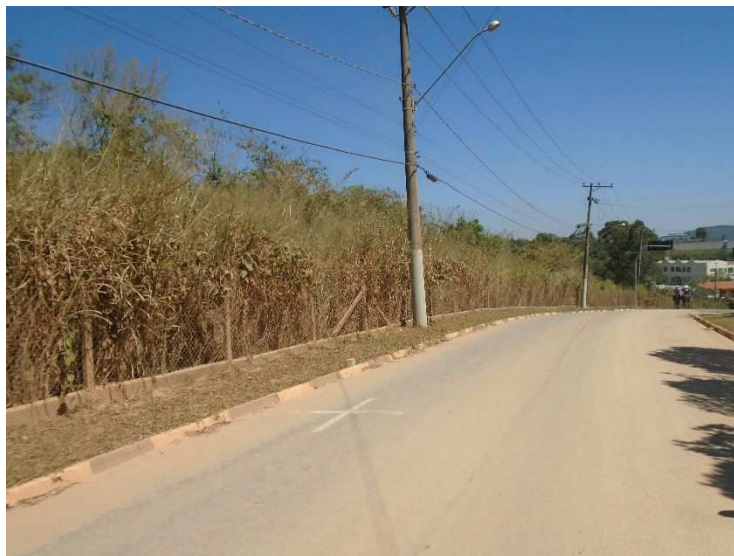
Gleba localizada no perímetro urbano de Araçariguama, localizado junto à saída Km 50 da Rodovia Castello Branco, entrada pela Alameda Hebron

FOTOS

MEMÓRIA de CÁLCULO

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Frente da gleba para a Estrada Imperial



Frente da gleba para Rua Bom Pastor

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207

Engenheiro Segurança do Trabalho



Frente para Al Hebron



Condomínio localizado em frente à gleba, Al Hebron

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Entrada Al. Hebron



Casa 01

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207

Engenheiro Segurança do Trabalho



Casa 02



Vista interna da gleba – sem culturas ou criação

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho



Vista da gleba – sem culturas ou criação



Vista interna da gleba

RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO**Identificação:** Araçariçuama**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Forum Carapicuíba**Lograd.:** Al Hebron**Nº:** s/n**Complemento:****Bairro:** Ribeirãozinho**Cidade:** Araçariçuama**Estado:** São Paulo**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS TAXAS:**

Ra = Taxa mensal de juros do capital investido (%):	1,08
Rb = Taxa mensal de juros do capital realizado (%):	1,08
Ia = Alíquota anual de imposto territorial sobre a gleba bruta p/ pagamento a vista (%):	1,02
M = Taxa de desconto no imposto territ. pela transferência da gleba em lote (%):	1,02
V = Taxa média mensal de valorização dos lotes (%):	1,03

1.2) DOS PRAZOS:

Ta = Prazo total do empreendimento (meses):	24,00
Na = Prazo estimado para venda dos lotes (meses):	12,00

1.3) DAS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA:

Ag = Área total da gleba (m2):	40.692,72
Fu = Fator de aproveitamento da gleba (%):	55,00
Lu = Valor unitário médio dos lotes na região (R\$/m2):	650,00
Au = Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m2:	22.381,00
VI = Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu) R\$:	14.547.647,40

1.4) DAS DESPESAS:**1.4.1) PARA AQUISIÇÃO DA GLEBA:**

Dc = Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%):	20,00
---	-------

1.4.2) PARA URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Projetos, aprovações, etc. (R\$ por m2 de área útil):	4,30
Administração da obra (R\$ por m2 de área útil):	8,60
Serviços topográficos (R\$ por m2 de área útil):	8,55
Terraplanagem leve (R\$ por m2 de área útil):	1,37
Terraplanagem média (R\$ por m2 de área útil):	3,72
Terraplanagem pesada (R\$ por m2 de área útil):	9,50
Rede de água potável (R\$ por m2 de área útil):	8,23
Rede de esgoto (R\$ por m2 de área útil):	18,71
Drenagem de águas pluviais - galerias (R\$ por m2 de área útil):	7,23
Drenagem de águas pluviais - guias e sargetas (R\$ por m2 de área útil):	6,21
Pavimentação (R\$ por m2 de área útil):	16,80
Rede de iluminação pública (R\$ por m2 de área útil):	2,86
Obras complementares (R\$ por m2 de área útil):	3,00
Outros (R\$ por m2 de área útil):	1,00

DI = Despesas unitárias totais com a urbanização (R\$ por m2 de área útil)	100,09
--	--------

AVALURB - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS

Du = Despesa global para urbanização da gleba = (DI x Au) R\$: 2.240.091,51

1.4.3) PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Dv = Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%): 15,00

L = Taxa referente ao lucro do empreendimento (%): 25,00

2) METODOLOGIA APLICADA:

EQUAÇÃO FUNDAMENTAL: $Vg + DE + L = VI$, onde:

Vg = Valor da gleba bruta;

DE = Despesas totais necessárias para implementação do empreendimento;

L = Lucro do empreendedor;

VI = Valor realizável com a venda do empreendimento.

Considerando o custo financeiro para implementação do empreendimento e desmembrando a equação fundamental, temos que:

$(Vg \times W1) + (Vg \times W2) + W3 + W4 + (Vg \times W5) + W6 + W7 = W8$, onde:

2.1) W1 = CÁLCULO DO CUSTO DA GLEBA BRUTA:

Custo investido no início do empreendimento e imobilizado durante todo o período.

$$W1 = (1 + Ra)^{Ta} = 1,29409$$

2.2) W2 = DESPESA COM A COMPRA DA GLEBA BRUTA:

Despesa investida no início do empreendimento e imobilizada durante todo o período.

$$W2 = Dc \times (1 + Ra)^{Ta} = 0,25882$$

2.3) W3 = DESPESAS COM A URBANIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizadas durante o período de vendas.

Seja: Fator de Capitalização (Aj) = $((1 + Ra)^{(Ta - Na)} - 1) / Ra$

$$W3 = (Du / (Ta - Na)) \times ((1 + Ra)^{Na} \times Aj = R\$ 2.705.240,61$$

2.4) W4 = DESPESAS COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ap) = $((1 + Ra)^{Na} - 1) / Ra$

$$W4 = ((Dv \times VI) / (Na^2)) \times Ap \times (((1 + V)^{Ta} - ((1 + V)^{(Ta - Na)})) / V) = R\$ 2.773.283,27$$

2.5) W5 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A URBANIZAÇÃO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizado durante o período de vendas.

Valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Aj) = $((1 + Ra)^{(Ta - Na)} - 1) / Ra$

$$W5 = (((1 + Ia)^{1/12} - 1) \times ((1 + V)^{(Ta - Na) / 2}) \times Aj \times ((1 + Ra)^{Na}) = 0,01304$$

2.6) W6 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ap) = $((1 + Ra)^{Na} - 1) / Ra$

$$W6 = (((1 + Ia)^{1/12} - 1) \times (1 - M) \times (VI / (2 \times Na)) \times (Na \times ((1 + V)^{(Ta - Na)} + ((1 + V)^{(Ta - 1))}) \times Ap = R\$ 95.935,67$$

2.7) W7 = CÁLCULO DO LUCRO DO EMPREENDIMENTO:

Lucro distribuído uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ar) = $((1 + Rb)^{Na} - 1) / Rb$

$$W7 = (L \times VI / (Na^2)) \times (((1 + V)^{Ta} - ((1 + V)^{(Ta - Na)})) / V) \times Ar = R\$ 4.622.138,79$$

2.8) W8 = CÁLCULO DO VALOR REALIZÁVEL COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Venda do empreendimento distribuída uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ar) = $((1 + Rb)^{Na} - 1) / Rb$

$$W8 = (VI / (Na^2)) \times (((1 + V)^{Ta} - ((1 + V)^{(Ta - Na)})) / V) \times Ar = R\$ 18.488.555,16$$

3) CONCLUSÃO:

Grau de fundamentação (NBR 14653): 2

Seja a equação fundamental desmembrada:

$(Vg \times W1) + (Vg \times W2) + W3 + W4 + (Vg \times W5) + W6 + W7 = W8$, temos que:

$Vg \times (W1 + W2 + W5) = W8 - (W3 + W4 + W6 + W7)$ ou:

$Vg = \text{Valor da gleba bruta} = (W8 - W3 - W4 - W6 - W7) / (W1 + W2 + W5)$, logo:

$Vu = \text{Valor unitário da gleba bruta} = Vg / Ag \text{ (R\$ / m}^2\text{)} = 130,13$

$Vg = \text{Valor total da gleba bruta (R\$)} = 5.295.159,70$

cinco milhões, duzentos e noventa e cinco mil, cento e cinquenta e nove reais e setenta centavos

4) OBSERVAÇÕES GERAIS:

22/09/2020

RT: Eng. Ricardo La Terza

Ricardo Alberto Carneiro La Terza

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207
Engenheiro Segurança do Trabalho

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CARAPICUÍBA - SP

Processo nº 1007390-60.2013.8.26.0127

Ref. Execução de Título Extrajudicial

Impulso Fomento Mercantil Ltda.

Equipamentos Industriais Unideutsch Ltda.

Ricardo Alberto Carneiro La Terza, engenheiro civil e perito judicial, nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** que a Impulso Fomento Mercantil Ltda. move a Equipamentos Industriais Unideutsch Ltda. após haver concluído e entregue o laudo judicial é que vem respeitosamente solicitar a liberação de seus honorários profissionais. Segue em anexo o formulário do MLE – Mandato de Levantamento Eletrônico devidamente preenchido.

Termos em que,

Pede deferimento

Carapicuíba, 29 de setembro de 2020

Eng. Ricardo Alberto C. La Terza

CREA-SP 0600916207