EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS / SP

PROCESSO Nº 0015897-37.2007.8.26.0224
ORDEM 449/07

PAULO EDUARDO DIAS DA SILVA , perito avaliador nos autos da ação MONOTÓRIA requerida por **GENTIL CARDOSO** contra **V.R.M COMÉRCIO E RECICLAGEN DE ARTEFATOS PLASTICOS LTDA**, tendo procedido às vistorias, pesquisas, análises, cálculos e demais diligências que se fizeram necessárias, vem respeitosamente apresentar à V, Exa., o seguinte

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

1.0 – PRELIMINARES

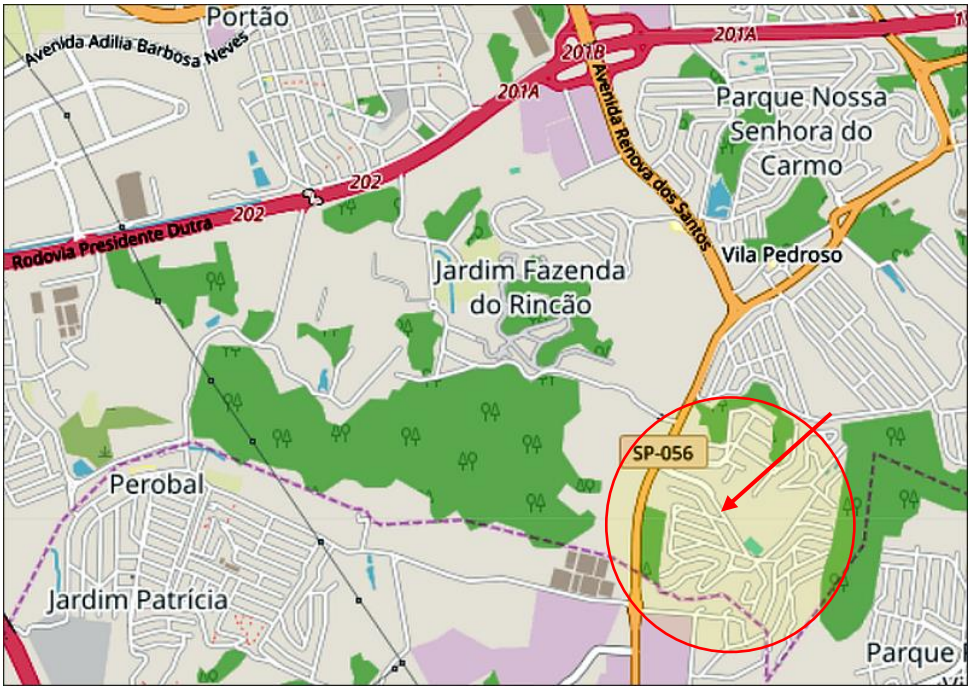
Objetiva o presente trabalho pericial de engenharia determinado à fls. 437 a avaliação criteriosa do valor de mercado de um imóvel situado no Município de Arujá, Comarca de Santa Izabel , objeto da Matricula nº 6764 do 1ª Oficio de Registro de Imóveis de Santa Izabel/SP , penhorado à fls. 327.

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

2.0 IMÓVEL AVALIADO

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando se constitui no **Lote 03** da **Quadra 10** situado na Rua das Acácias do empreendimento **Residencial Arujá Country Clube** localizado no Município de Arujá, no KM 40,5 da Estrada de Santa Izabel u Rodovia Alberto Hinoto– SP56 conforme ilustrações que se seguem:



Mapa da Região onde se localiza o Residencial Arujá Country Club

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

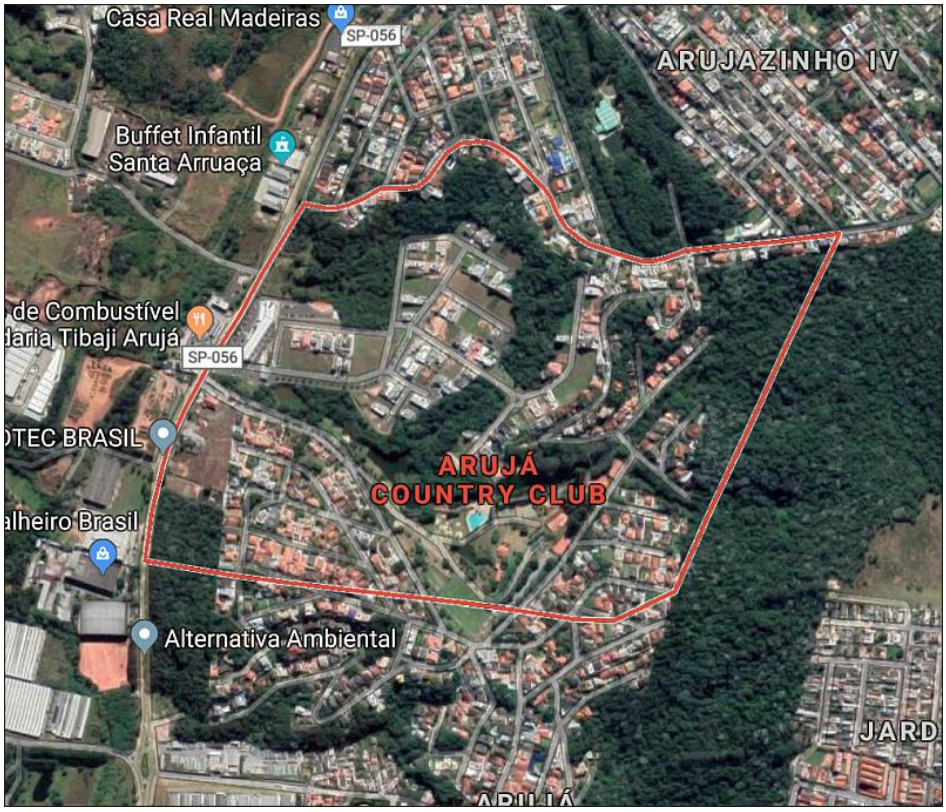


Foto de satélite do aplicativo Google Maps mostrando o loteamento

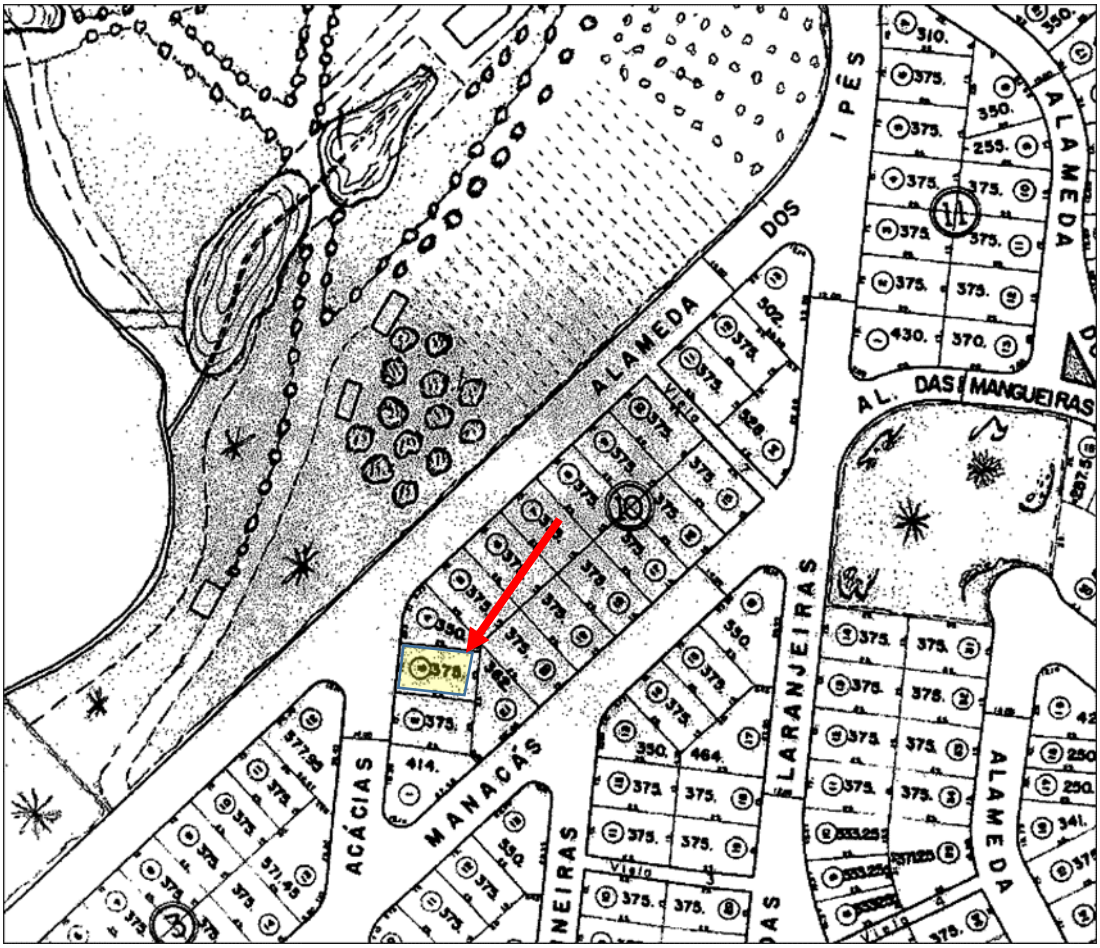
O Residencial Arujá Country Club se constitui de condomínio residencial de padrão elevado formado por lotes com área média em torno de 400,00 m² distribuídos em 30 quadra formadas por um arruamento de cerca de 26 vias que recebem nomes de arvores frutíferas e ornamentais que se ramificam a partir da denominada Alameda dos Ipês, que se constitui no eixo viário principal de distribuição do loteamento se desenvolvendo no seu sentido longitudinal a partir do portal de entrada

O condômino possui ruas asfaltadas, com guias e sarjetas, calçadas ajardinadas, um clube com sede social, quadras esportivas, piscinas, e

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

ainda um lago que serve para atividades de pescaria. Possui ainda serviços de portaria e de controle de acesso e segurança privada.

O lote em questão se constitui no Lote 3 da Quadra 10 do loteamento com frente para a Alameda das Acaciais na quadra completada pela Alameda dos Ipês, Alameda Das Laranjeiras e Alameda dos Manacás conforme ilustrações que se seguem:

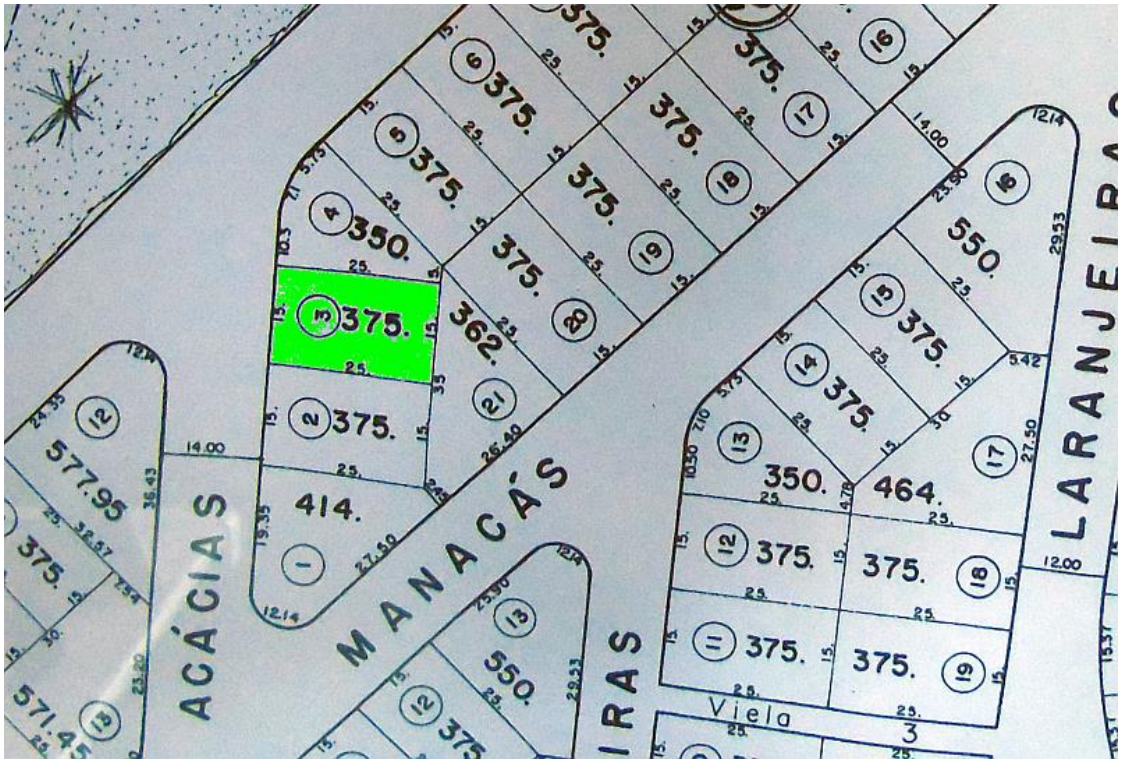


Planta da Quadra 10 com indicação do lote avaliando

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

O terreno em conformidade com sua descrição tabular (Mat. 6764 – 1º O.R.I Sta. Isabel/SP) e a planta do loteamentos possui as seguintes medidas:

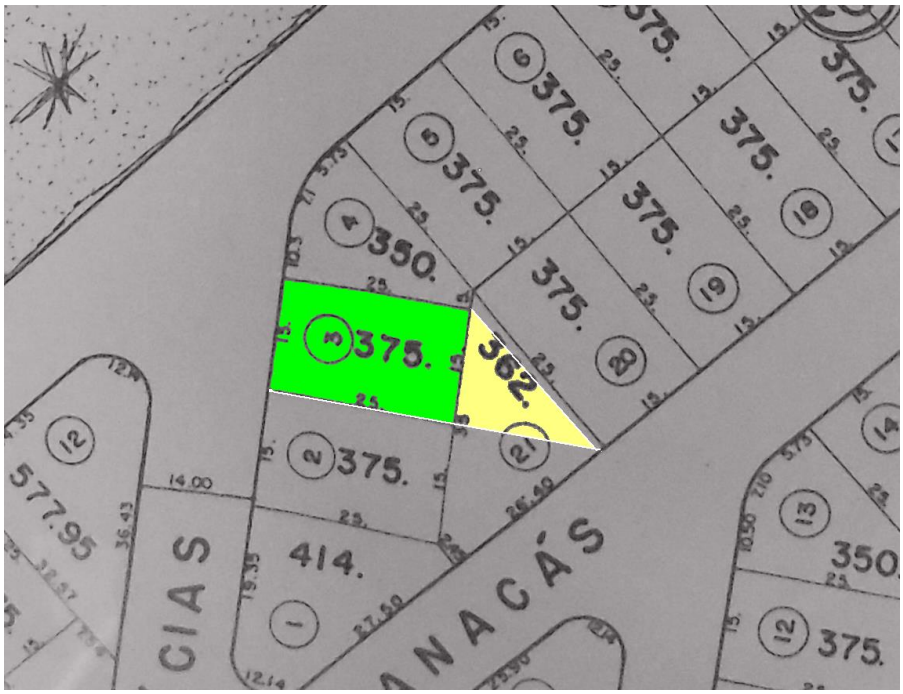
- **Frente=** 15,00 metros no alinhamento da Alameda Dos Mancas
- **Lado Direito** de quem do terreno olha para a rua = – 25,00 metros confrontando com o Lote 4
- **Lado Esquerdo =** 25,00 m confrontando com o Lote 2
- **Fundos =** 15,00 metros confrontando com o Lotes 21
- **Área** = 375,00 m²



Na materialidade do solo observou-se que o terreno imóvel extrapola as medidas registrarias avançando sua divisa de fundos sobre a área do

projetado do lote 21 não se obtendo informações sobre a que título se dá essa ocupação.

Observou-se que Lote vizinho de nº 3 também avança sobre a outra parte do Lote 21 ambos estendendo seu limites até a Alameda dos Manacás



Ilustrações dos avanços sobre dos Lotes 3(avaliando e 4 da quadra 10 sobre o Lote 21

No terreno acha-se em fase de construção uma ampla e maciça edificação residencial cujas obras estão aparentemente paralisadas estando basicamente concluídas a estrutura a coberturas as alvenarias e revestimentos grossos, e parte das instalações elétricas e hidráulicas (basicamente dutos e tubulações)

A edificação possui 4 pavimentos coma as seguinte destinações aparentes:

- **Térreo:** destinado a garagem de veículos e dependências de apoio e serviços.

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

- **!º Pavimento:** Parte social da casa destinado a salas e área de serviços dando para área livre do recuo dos fundos do terreno onde, junto a divisa de fundos, existe uma edícula aparentemente destinada a recinto de churrasqueira, e um deposito ou w,c,
- **2º Pavimento**: acessado por escadaria interna e que se destinaria aos quartos, banheiros e áreas intimas da residência.
- **Sótão:** aparentemente destinado a alguns cômodos de lazer ou estadia

O signatário não conseguiu obter nenhuma documentação técnica ou legal sobe a construção estimando sua área com base em mediadas tomada no local em cerca de 510,00 m².

As fotos que se seguem ilustram e complementam a descrição do imóvel avaliando

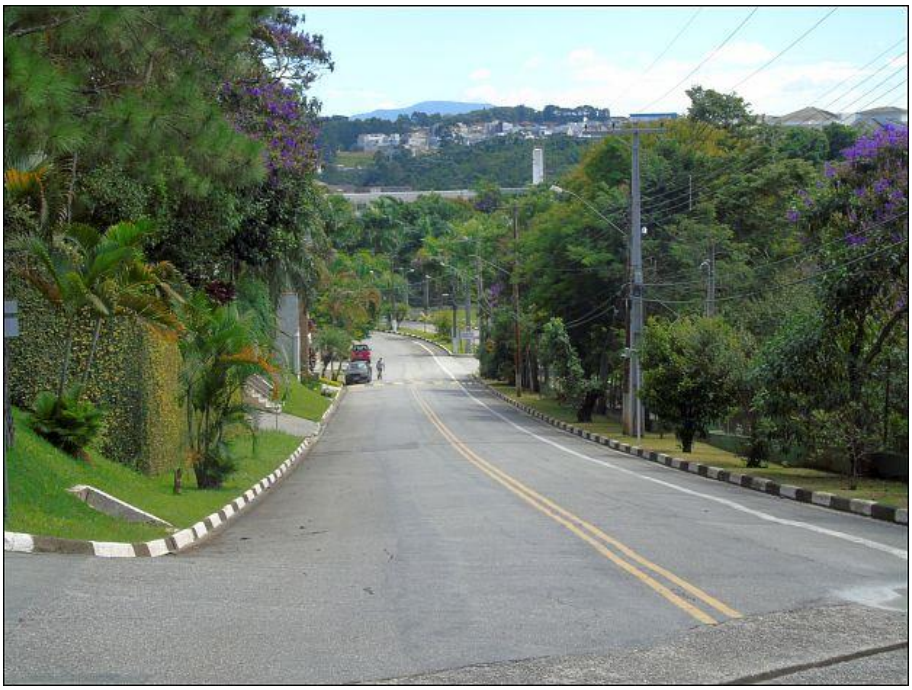
AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

Vista do aceso ao Residencial Arujá Country Club a partir da Estrada de Santa Isabel km 40,5.

Vista do Portal de acesso

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

Outra vista do Portal de acesso



Alameda dos Ipês na confluência com a Alameda das Acácias onde se localiza o imóvel

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

Alameda das Acácias vendo-se o imóvel avaliando indicado por seta

Detalhe das placas e identificação das ruas

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

Vista geral do imóvel avaliando

Outra vista das construções em execução no imóvel

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

Aspecto do pavimento térreo

Outro aspecto do pavimento térreo

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

Vista da entrada principal no 1º Pavimento

Vista das salas do 1º Pavimento

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

Recuo lateral esquerdo do imóvel

Recuo lateral direito vendo os fundo do terreno onde se localiza uma edícula

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

3.0 – AVALIAÇÃO

3.1 – TERRENO PENHORADO

A avalição do terreno penhorado à fls. 327 será realizada pelo método comparativo direito de dados de mercado com base em valor unitários obtido de pesquisa e tratamento de dados de ofertas de venda de lotes no local

Valor unitário do terreno

Conforme relação e identificação das oferta tratamentos efetuados no anexo 1 do presente trabalho, obteve-se como valor unitário básico de terreno no local em estudo

Vu = R$ 602,50/m²

VALOR DO TERRENO

Será dado pela multiplicação do valor unitário obtido pela área do terreno

VT = AT x Vu

VT = 375,00 m² x R$ 602,50/m² = R$ 225.937,50

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

Ou em números comerciais

VT = R$ 226,000,00

Duzentos e vinte e seis mil reais

OBS: Não está considerada na avaliação a parte de terreno do imóvel que avança sobre o Lote 21 e não pertencente à matricula do imóvel

3.2 – EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO TERRENO

Embora não sejam objeto de penhora especifica, estando incorporadas ao terreno, entendeu o signatário ser também necessário apresentar uma estimativa criteriosa de seu valor no intuito de fornecer ao Juízo todos os elementos necessários para fixação de um justo valor de liquidação do imóvel

O valor das benfeitorias será determinado por orçamento comparativo com base no Custos Unitários Pini de Edificações- CUPE, calculados e publicados mensalmente de Editora Pini sendo os últimos publicados referente à outubro de 2019

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²)

Uso de Edificação	Florianópolis - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.176,46	1.178,36	998,09
Residencial médio (2)	1.661,70	810,09	851,61
Residencial popular (3)	1.295,64	665,15	630,49
Sobrado popular (11)	1.472,52	715,31	757,21
Prédio com elevador fino (4)	1.928,90	1.137,60	791,30
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.809,02	846,99	962,03
Prédio com elevador médio (10)	1.684,54	1.043,78	640,76
Prédio sem elevador médio (5)	1.639,36	904,55	734,81
Prédio sem elevador popular (6)	1.320,83	600,71	720,12
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.915,94	992,30	923,64
Prédio sem elevador médio (8)	1.899,37	1.112,01	787,36
Clinica Veterinária (14)	1.775,88	1.017,44	758,44
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.531,51	1.010,48	521,03

Deve-se ainda considerar o estagio em se encontra a constrição o que será feito com a apreciação das percentagem de serviços já executados em relação as percentagem medias em que os serviços entram na composição do custo total da obra, conforme planilha que se segue:

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

PERCENTAGENS MEDIAS DE CUSTOS DOS SERVIÇOS DE UMA OBRA SOBRE SEU CUSTO TOTAL			
SERVIÇOS	**PREVISTO**		**EXECUTADO**
Projetos Aprovações e Instalção de canteiro de obras	3,00%	70,00%	**2,10%**
Movimento de terra	0,50%	100,00%	**0,50%**
Estrutura de Concreto incluindo fundações	11,00%	100,00%	**11,00%**
Alvenarias	15,00%	100,00%	**15,00%**
Coberturas	8,00%	100,00%	**8,00%**
Forros	4,00%	100,00%	**4,00%**
Revestimentos	11,00%	50,00%	**5,50%**
Pisos	8,00%	50,00%	**4,00%**
Hidraulica	7,50%	66,67%	**5,00%**
Aparelhos Sanitarios	3,00%	0,00%	**0,00%**
Eletrica	4,00%	50,00%	**2,00%**
Aparelhos de Iluminação e eletricos	1,00%	0,00%	**0,00%**
Esquadrias	7,00%	0,00%	**0,00%**
Marcenaria	1,50%	0,00%	**0,00%**
Serralheria	4,00%	0,00%	**0,00%**
Ferragens	2,00%	0,00%	**0,00%**
Vidros	1,50%	0,00%	**0,00%**
Pintura	3,50%	0,00%	**0,00%**
Jardin e compemntos externos	1,00%	0,00%	**0,00%**
Aabamentos especiasi	2,50%	0,00%	**0,00%**
Limpeza	1,00%	0,00%	**0,00%**
TOTAIS	**100,00%**		**57,10%**

Estima-se assim, criteriosamente, que as construções existente no imóvel representem um percentagem de 57.10 de seus custo total sendo ainda cabível, a vista de que a obra se encontra paralisada a um bom tempo , a consideração de que certamente haverá necessidade de reparações e/ou refazimento de parte de alguns dos serviços já executados deteriorados pela ação do tempo e exposição às intempéries, de pelo menos 5%

Assim para o valor das benfeitorias temos:

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

VB – Ab x Vu x 58,10% x (1-5%)

VB = 465,00 m² x R$ 2.741,86 x 0,5710860 x 0,95

VB = r$691.604,71

ou em números redondos:

VB = R$ 692.000,00

Seiscentos e noventa e dois mil reais

4.0 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo para ser avaliado encerro o presente Laudo que segue em 21 páginas impressas de um só lado, rubricadas , sendo esta última datada e assinada

Acompanha;

ANEXO 1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITARIO BASICO DO TERENO - PESQUISA E TRATAMENTO DE COMPARATIVOS

Guarulhos, 10 de novembro de 2019

Paulo Eduardo Dias da Silva.

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

ANEXO 1

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITARIO
BASICO DO TERRENO
PESQUISA E TRATAMENTO DE COMPARATIVOS

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1

DADOS DA PESQUISA

Local = Alamenda dos Pessegueros
Quadra Fiscal = 0 Índice Fiscal = 110,00 Zona : enter
Ofertante = Gorelli Imoveis
Fonte = COD TE0536 Telefone = 46554-2525/904738-9019
Preço Informado = R$ 200.000,00 Data = novembro-19
Tipo Neg. = Oferta Fator de Oferta = 0,90
Observações: https://www.gorellimoveis.com.br/imovel/terreno-de-301-m-condominio-country-club-aruja-a-venda-

Construção / Benfeitorias

Tipo	Padrão	Est. Conservação	% Dep.	Idade	Área
Terreno-nu	mínimo	Sem valor	100,00%	0 anos	0,00 m²

Vida Referencial = 1 anos Idd % da vida ref.= 0,00% **Valor Residual =** 0,00%
Coef. Ross/Heideck (K) = 0,000 **Fator Obsoletismo e Estado de Conservação =** 0,0000
CUB/R-8N= R$ 0,00 p/m² **Coef Tipo/Padrão=** 1,000 **Valor Unitário =** R$ 0,00 /m²
Valor da Construção = 0,00 m² x R$ 0.000,00 /m² x 0,0000
Valor da Construção = R$ 0,00

Terreno

Área (At) = 301,00 m² **Testada(Fpr) =** 10,00 m Prof.Equivalente (Pe) = 30,10 mpe
Valor do Terreno = Preço Ofertado x Fator de oferta - Valor da Construção
Valor do Terreno = R$ 200000,00 **x** 0,90 - R$ 0,00
Valor do Terreno (Vt) = R$ 180.000,00

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Valor Básico Unitário (Vu) = Valor do terreno / Área do Terreno
Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 180000,00 / 301,00 m²

Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 598,01 /m²

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2

DADOS DA PESQUISA

Local = Alameda dos Pinheiros
Quadra Fiscal = 0 Índice Fiscal = 110,00 Zona : enter
Ofertante = GORELLI IMOVEIS
Fonte = COD. OFERTA = TE0137 Telefone = (11)2463-7888
Preço Informado = R$ 270.000,00 Data = novembro-19
Tipo Neg. = Oferta Fator de Oferta = 0,90
Observações: https://www.gorellimoveis.com.br/imoveis?codigo=TE0137

Construção / Benfeitorias

Tipo	Padrão	Est. Conservação	% Dep.	Idade	Área
Terreno-nu	mínimo	Sem valor	100,00%	30 anos	0,00 m²

Vida Referencial = 1 anos Idd % da vida ref.= 3000,00% **Valor Residual =** 0,00%
Coef. Ross/Heideck (K) = 0,000 **Fator Obsoletismo e Estado de Conservação =** 0,0000
CUB/R-8N= R$ 0,00 p/m² **Coef Tipo/Padrão=** 1,000 **Valor Unitário =** R$ 0,00 /m²
Valor da Construção = 0,00 m² x R$ 0.000,00 /m² x 0,0000
Valor da Construção = R$ 0,00

Terreno

Área (At) = 360,00 m² **Testada(Fpr) =** 10,00 m Prof.Equivalente (Pe) = 36,00 mpe
Valor do Terreno = Preço Ofertado x Fator de oferta - Valor da Construção
Valor do Terreno = R$ 270000,00 **x** 0,90 - R$ 0,00
Valor do Terreno (Vt) = R$ 243.000,00

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Valor Básico Unitário (Vu) = Valor do terreno / Área do Terreno
Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 243000,00 / 360,00 m²

Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 675,00 /m²

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3

DADOS DA PESQUISA

Local = aLAMEDA Quaresmeiras
Quadra Fiscal = 0 Índice Fiscal = 110,00 Zona : enter
Ofertante = MARC 5 IMOVEIS
Contato = Telefone = 4654-3113/99987-4652
Preço Informado = R$ 250.000,00 Data = novembro-09
Tipo Neg. = Oferta Fator de Oferta = 0,90

Observações: http://www.marc5imobiliaria.com.br/imovel/vendas/1313

Construção / Benfeitorias

Tipo	Padrão	Est. Conservação	% Dep.	Idade	Área
Terreno-nu	mínimo	Sem valor	100,00%	0 anos	0,00 m²

Vida Referencial = 1 anos Idd % da vida ref.= 0,00% **Valor Residual =** 0,00%
Coef. Ross/Heideck (K) = 0,000 **Fator Obsoletismo e Estado de Conservação =** 0,0000
CUB/R-8N= R$ 855,39 p/m² **Coef Tipo/Padrão=** 1,000 **Valor Unitário =** R$ 855,39 /m²
Valor da Construção = 0,00 m² x R$ 0.855,39 /m² x 0,0000
Valor da Construção = R$ 0,00

Terreno

Área (At) = 375,00 m² **Testada(Fpr) =** 15,00 m Prof.Equivalente (Pe) = 25,00 mpe
Valor do Terreno = Preço Ofertado x Fator de oferta - Valor da Construção
Valor do Terreno = R$ 250000,00 **x** 0,90 - R$ 0,00
Valor do Terreno (Vt) = R$ 225.000,00

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Valor Básico Unitário (Vu) = Valor do terreno / Área do Terreno
Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 225000,00 / 375,00 m²

Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 600,00 /m²

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5

DADOS DA PESQUISA

Local = ALAMEDA DAS LARANJEIRAS
Quadra Fiscal = 0 Índice Fiscal = 110,00 Zona : enter
Ofertante = ARUJA PRIME IMOVEIS
Contato = CODIGO DA OFERTA= 1449 Telefone = 4652-5993/94783-7725
Preço Informado = R$ 260.000,00 Data = setembro-19
Tipo Neg. = Oferta Fator de Oferta = 0,85
Observações: http://www.arujaprimeimoveis.com.br/imoveis?objetivo=venda&valor_minimo=&valor_maximo=&referencia=1449

Construção / Benfeitorias

Tipo	Padrão	Est. Conservação	% Dep.	Idade	Área
Terreno-nu	mínimo	Sem valor	100,00%	0 anos	0,00 m²

Vida Referencial = 1 anos Idd % da vida ref.= 0,00% **Valor Residual =** 0,00%
Coef. Ross/Heideck (K) = 0,000 **Fator Obsoletismo e Estado de Conservação =** 0,0000
CUB/R-8N= R$ 1.430,04 p/m² **Coef Tipo/Padrão=** 1,000 **Valor Unitário =** R$ 1.430,04 /m²
Valor da Construção = 0,00 m² x R$ 1.430,04 /m² x 0,0000
Valor da Construção = R$ 0,00

Terreno

Área (At) = 472,00 m² **Testada(Fpr) =** 15,00 m Prof.Equivalente (Pe) = 31,47 mpe
Valor do Terreno = Preço Ofertado x Fator de oferta - Valor da Construção
Valor do Terreno = R$ 260000,00 **x** 0,85 - R$ 0,00
Valor do Terreno (Vt) = R$ 221.000,00

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Valor Básico Unitário (Vu) = Valor do terreno / Área do Terreno
Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 221000,00 / 472,00 m²

Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 468,22 /m²

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4

DADOS DA PESQUISA

Local = Alameda dos Ipês
Quadra Fiscal = 0 Índice Fiscal = 100,00 Zona : enter
Ofertante = CORT IMOVEIS
Contato = Telefone = 4652-6001/96060-0184
Preço Informado = R$ 320.000,00 Data = novembro-19
Tipo Neg. = Oferta Fator de Oferta = 0,90
Observações: cortempreendimentos.com.br/3284/imoveis/venda-terreno-em-condominio-aruja-country-club-aruja-sp

Construção / Benfeitorias

Tipo	Padrão	Est. Conservação	% Dep.	Idade	Área
Terreno-nu	mínimo	Sem valor	100,00%	0 anos	0,00 m²

Vida Referencial = 1 anos Idd % da vida ref.= 0,00% **Valor Residual =** 0,00%
Coef. Ross/Heideck (K) = 0,000 **Fator Obsoletismo e Estado de Conservação =** 0,0000
CUB/R-8N= R$ 0,00 p/m² **Coef Tipo/Padrão=** 1,000 **Valor Unitário =** R$ 0,00 /m²
Valor da Construção = 0,00 m² x R$ 0.000,00 /m² x 0,0000
Valor da Construção = R$ 0,00

Terreno

Área (At) = 300,00 m² **Testada(Fpr) =** 10,00 m Prof.Equivalente (Pe) = 30,00 mpe
Valor do Terreno = Preço Ofertado x Fator de oferta - Valor da Construção
Valor do Terreno = R$ 320000,00 **x** 0,90 - R$ 0,00
Valor do Terreno (Vt) = R$ 288.000,00

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Valor Básico Unitário (Vu) = Valor do terreno / Área do Terreno
Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 288000,00 / 300,00 m²

Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 960,00 /m²

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6

DADOS DA PESQUISA

Local = ALAMEDA DAS QUARESMEIRAS
Quadra Fiscal = 0 Índice Fiscal = 110,00 Zona : enter
Ofertante = MARC 5 IMOVEIS - CODIGO DA OFERTA =909
Contato = Telefone = (11) 2087-2602
Preço Informado = R$ 190.000,00 Data = setembro-19
Tipo Neg. = Oferta Fator de Oferta = 0,90

Observações: http://www.marc5imobiliaria.com.br/imovel/vendas/909

Construção / Benfeitorias

Tipo	Padrão	Est. Conservação	% Dep.	Idade	Área
Terreno-nu	mínimo	Sem valor	100,00%	0 anos	0,00 m²

Vida Referencial = 1 anos Idd % da vida ref.= 0,00% **Valor Residual =** 0,00%
Coef. Ross/Heideck (K) = 0,000 **Fator Obsoletismo e Estado de Conservação =** 0,0000
CUB/R-8N= R$ 1.430,04 p/m² **Coef Tipo/Padrão=** 1,000 **Valor Unitário =** R$ 1.430,04 /m²
Valor da Construção = 0,00 m² x R$ 1.430,04 /m² x 0,0000
Valor da Construção = R$ 0,00

Terreno

Área (At) = 293,00 m² **Testada(Fpr) =** 10,00 m Prof.Equivalente (Pe) = 29,30 mpe
Valor do Terreno = Preço Ofertado x Fator de oferta - Valor da Construção
Valor do Terreno = R$ 190000,00 **x** 0,90 - R$ 0,00
Valor do Terreno (Vt) = R$ 171.000,00

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Valor Básico Unitário (Vu) = Valor do terreno / Área do Terreno
Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 171000,00 / 293,00 m²

Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 583,62 /m²

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7

DADOS DA PESQUISA

Local = ALAMEDA DAS CAMELIAS
Quadra Fiscal = 0 Índice Fiscal = 100,00 Zona : enter
Ofertante = CORT IMOVEIS
Contato = Telefone = 4652-6001/96060-0184
Preço Informado = R$ 500.000,00 Data = setembro-19
Tipo Neg. = Oferta Fator de Oferta = 0,90
Observações: https://www.cortempreendimentos.com.br/3340/imoveis/venda-terreno-em-condominio-aruja-country-club-aruja-sp

Construção / Benfeitorias

Tipo	Padrão	Est. Conservação	% Dep.	Idade	Área
Terreno-nu	mínimo	Sem valor	100,00%	0 anos	0,00 m²

Vida Referencial = 1 anos Idd % da vida ref.= 0,00% **Valor Residual =** 0,00%
Coef. Ross/Heideck (K) = 0,000 **Fator Obsoletismo e Estado de Conservação =** 0,0000
CUB/R-8N= R$ 1.430,04 p/m² **Coef Tipo/Padrão=** 1,000 **Valor Unitário =** R$ 1.430,04 /m²
Valor da Construção = 0,00 m² x R$ 1.430,04 /m² x 0,0000
Valor da Construção = R$ 0,00

Terreno

Área (At) = 652,00 m² **Testada(Fpr) =** 15,00 m Prof.Equivalente (Pe) = 43,47 mpe
Valor do Terreno = Preço Ofertado x Fator de oferta - Valor da Construção
Valor do Terreno = R$ 500000,00 **x** 0,90 - R$ 0,00
Valor do Terreno (Vt) = R$ 450.000,00

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Valor Básico Unitário (Vu) = Valor do terreno / Área do Terreno
Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 450000,00 / 652,00 m²

Valor Básico Unitário (Vu) = R$ 690,18 /m²

AVALIAÇÕES PERÍCIAS TÉCNICAS ENGENHARIA LEGAL
Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br

SANEAMENTO DA AMOSTRA				
Comparativo	1º Verificação		1º Verificação	
	Valor	Afastamento	Valor	Afastamento
1	R$ 598,01	-8,50%	R$ 598,01	-0,75%
2	R$ 675,00	3,28%	R$ 675,00	12,03%
3	R$ 600,00	-8,20%	R$ 600,00	-0,42%
4	R$ 960,00	46,88%		
5	R$ 468,22	-28,36%	R$ 468,22	-22,29%
6	R$ 583,62	-10,70%	R$ 583,62	-3,13%
7	R$ 690,18	5,60%	R$ 690,18	14,55%
Media	R$ 653,58		R$ 602,50	
Limite - 30%	R$ 457,50		R$ 421,75	
Limite + 30%	R$ 849,65		R$ 783,26	
Disc. maior afastamento	Comparativo 4		Não há discepantes	
Valor Unitário = R$ 602,50				

Paulo Eduardo Dias da Silva

Rua Sen. Feijó, 154 – 7.º andar – Cj. 72 – Centro – São Paulo – SP – CEP: 01006-000 – Fone/Fax: 3106-3901
E-Mail: eng.paulo.dias@uol.com.br