Engº Civil Heroi João Carlos Vicente
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/IBAPE

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

658

TJSP-1º OFICIO CIVEL-09/NOV/2010 16:12-040914-1/2

AUTOS : 1999.003569-2
ORDEM : 135/99
AÇÃO : FALÊNCIA
EMPRESA: CCI CORDES COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.

HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE, Engenheiro Civil, Perito Judicial, após duas vistorias e constatações do imóvel subjudice (05/11/2009 e 14/10/2010), exame do estado físico, informações do local, registro fotográfico, confrontações com os documentos dos Autos, amplas pesquisas de mercado na região em questão, estudos e análises técnicas, vem apresentar a V.Exa. o seguinte:

=LAUDO AVALIATÓRIO =

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

659

ÍNDICE

Nº	ITEM	FLS.
1	OBJETO DE AVALIAÇÃO	3
2	NOMEAÇÃO DE PERITO JUDICIAL	3
3	DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
4	DADOS CADASTRAIS ATUALIZADOS	4
5	VISTORIA	5
5.1	FICHA DE VISTORIA	5
5.2	CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO	7
5.3	ÍNDICE DE LOCALIZAÇÃO DA PGV/PMSP	7
5.4	REGISTRO FOTOGRÁFICO	7
6	FONTES PESQUISADAS	16
7	MÉTODO COMPARATIVO	16
8	AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO	17
9	ENCERRAMENTO	17

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

660

1 - **OBJETO DE AVALIAÇÃO**

A presente Ação de Falência se processa nos Autos nº 135/99 da R.1ª Vara Cível da Comarca da Capital contra a empresa CCI Cordes Comércio e Indústria LTDA.

O Laudo Avaliatório tem por objeto o imóvel situado na Rua Quararibéia, 133 - 29º Subdistrito Santo Amaro - município de São Paulo/SP - objeto da matrícula nº 148.314 do 11º CRISP (fls.572).

2 - **NOMEAÇÃO DE PERITO JUDICIAL**

A avaliação ficou a cargo do signatário conforme fls.585/586, que sente-se honrado com a nomeação.

3 - **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Relacionamos os seguintes documentos do imóvel avaliando, que serviram de base para as vistorias, constatações e avaliações:

- Auto de Arrecadação - fls.555 e fls.569;
- Diligências da Perícia (1ª vistoria em 05/11/2009) - fls.589/591;
- Matrícula nº 148.314 do 11º CRISP, onde consta a seguinte descrição tabular:

> "*Um terreno situado à Rua Guararibéia ou Quararibéia, antiga Rua Projetada Três, e seu terreno parte do antigo lote 9, no Bairro do Aterrado, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 49,15m de frente, partindo de um ponto distante mais ou menos 97,51m da esquina da Avenida Nossa Senhora do Sabará, antiga Estrada da Pedreira, anteriormente Estrada do Alvarenga, lado esquerdo de quem desta avenida entra naquela rua, por 78,40m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha pra o imóvel, onde divide com a Fábrica Metalúrgica de Lustres S/A, e com o Espólio de Maria Ruffo Angélico, e 86,90m pelo lado direito, confinando com a propriedade da Mello S/A Máquina e Equipamentos, tendo 30,95m nos fundos, dividindo também com propriedade de Mello S/A Máquinas e Equipamentos, encerrando a área de 3.248,00 m², medidas essas todas mais ou menos, sendo os confrontantes de propriedade do Espólio de Manoel Soares Sebastião. Contribuinte nº 090-444-0050-9.*" - fls.572/575;

- Informações prestadas pelo Departamento de Aprovações das Edificações da PMSP - APROV, Secretarias Municipais de Habitação e de Finanças - fls.601/610 e fls.621/638;
- Informações prestadas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB - fls.615/616;

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

661

4 - **DADOS CADASTRAIS ATUALIZADOS**

A partir dos documentos dos Autos relacionados no item anterior, a perícia complementou as informações com os dados cadastrais atualizados do imóvel conforme juntado ao **Anexo I**.

Destacamos:

- Nº do Contribuinte	:	090.444.0050-9;
- Local do Imóvel	:	Rua Quararibéia nº 133;
- CEP	:	04689-160;
- Codlog	:	08382-8;
- Zoneamento	:	vide item das vistorias seguir;
- Planta da Quadra Fiscal	:	vide croqui ao **Anexo I**;
- Área Cadastrada de Terreno	:	3.248,00m² (identifica-se com a área tabular às fls.572);
- Testada	:	49,15m;
- Fração Ideal	:	1,0000;
- Área Cadastrada de Construção	:	3.090,00m² (consta no histórico da referida edificação que a mesma passou a ser lançada como irregular conforme fls.607 e fls.609);
- Ano da Construção	:	1977;
- Valor de Referência	:	R$ 1.869.788,00;
- Débitos de TRSD/TRSS	:	vide extrato eletrônico ao **Anexo I**;
- Demais Débitos Municipais	:	vide documentos às fls.623/638.

Vide **Anexo I**.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

662
1

5 - **VISTORIA**

Apresentamos a ficha de vistoria da perícia, preenchida por ocasião das duas vistorias e constatações do imóvel subjudice, exame do estado físico, informações do local, registro fotográfico e confrontações com os documentos dos Autos.

5.1 - **FICHA DE VISTORIA**

a) TRABALHOS DA PERÍCIA

datas da vistoria: 05/11/2009 e 14/10/2010

acompanhamento: Sr. José de Souza Silva (trata-se do mesmo ocupante que a perícia informou às fls.590)

b) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS

LOCALIZAÇÃO
local: Rua Quararibéia nº 133
lote: parte do lote 9 loteamento: Bairro do Aterro
Subdistrito: 29º - Santo Amaro
município: São Paulo/SP
acesso: pela Avenida Nossa Sra. do Sabará - lado direito de quem segue pela pista sentido bairro na altura dos nº's 1.634/1.638

DOCUMENTAÇÃO
título dominial: matrícula 148.314 do 11º CRI (fls.572/576)
averbação da construção: irregular (fls.607)
obs.: não consta estudo de passivo ambiental (fls.616)

CADASTRO MUNICIPAL
código: 090.444.0050-9
zoneamento: zona mista de baixa densidade ZM1 - 07 (fls.602)
dados cadastrais atualizados: vide **Anexo I**

CONFRONTANTES
lado esquerdo: prédio nº 105
lado direito: Rua Geraldo de Mendonça Mello

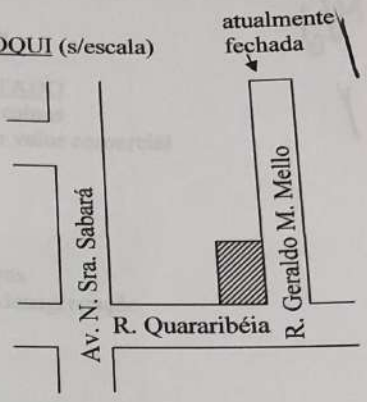
PADRÃO DA REGIÃO
médio

SITUAÇÃO
esquina

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

USO DA REGIÃO
residencial
comercial
serviços
misto

CROQUI (s/escala)



OCUPAÇÃO PREDOMINANTE:
multifamiliar
empresas

MELHORAMENTOS PÚBLICOS
todos

c) CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

TOPOGRAFIA
igual ao NR
plana

SUPERFÍCIE
seca

ACESSO
direto da via pública

FECHAMENTO DE DIVISAS
alambrado/portão
muro/parede

DIMENSÕES
testada (frente): 49,15m
profundidade equivalente: 66,08m
área tabular: 3.248,00m²

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

664

d) CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES

TIPO
galpão e escritório
coberto nos fundos

ESTADO
em ruínas
sem valor comercial

PROBLEMAS CONSTATADOS
entulho, lixo e poeira
estruturas danificadas com rachaduras, trincas e fissuras
alvenarias atacadas por infiltrações e em processo de desagregação
revestimento caindo
pintura desgastada
instalações aparentes ou arrancadas
coberturas parcialmente desabadas
utilização improvisada e precária com depósito de lixo (reciclado)
registro fotográfico de diversos ângulos do interior da edificação

DIMENSÕES
área cadastrada: 3.090m²
situação: consta no histórico fornecido pela Municipalidade que a mesma passou a ser lançada como irregular conforme fls.607 e fls.609

Vide registro fotográfico com legendas explicativas a seguir.

5.2 - CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO

O local em questão possui zoneamento da PMSP do tipo ZM1-07, ou seja, definida como zona mista de baixa densidade demográfica (fls.602).

Vide planta da quadra fiscal ao **Anexo I**.

5.3 - ÍNDICE DE LOCALIZAÇÃO DA PGV/PMSP

Tendo em vista que a pesquisa imobiliária limitou-se à região do imóvel avaliando (Rua Quararibéia, 133 - 29º Subdistrito Santo Amaro - município de São Paulo/SP) e estando os mesmos próximos, deixamos de aplicar o fator transposição, necessário quando encontramos grande variação nos valores unitários e/ou fiscais devido à proximidade com pólos diferenciados de valorização, condomínios fechados, usos especiais etc, que não se enquadram no presente caso.

Vide fator de homogeneização ao **Anexo II**.

5.4 - REGISTRO FOTOGRÁFICO

Apresentamos as fotos e respectivas legendas explicativas das vistorias:

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

665

1ª VISTORIA - 05/11/2009

Foto nº 01: Acesso ao imóvel avaliando, de quem olha para a Avenida Nossa Senhora do Sabará em direção à esquina com Rua Quararibéia.
O imóvel avaliando está do lado direito da foto.

Foto nº 02: Rua Quararibéia, de quem olha em direção ao imóvel avaliando.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

666

Foto nº 03: Testada do imóvel avaliando

Foto nº 04: Idem a anterior, de outro ângulo junto da esquina com a Rua Geraldo de Mendonça Mello (acesso fechado da 2ª via).

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

667

Foto nº 05: Outra vista da testada.

Foto nº 06: Vista em direção ao interior do imóvel.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

668

2ª VISTORIA - 14/10/2010

Foto nº 07: Retorno da perícia para nova vistoria.
Vista do imóvel avaliando à frente.

Foto nº 08: Outra vista do imóvel avaliando na Rua Quararibéia junto da esquina com a Rua Geraldo de Mendonça Mello (acesso fechado da 2ª via).

669

Foto nº 09: Interior dos cômodos frontais (escritório).

Foto nº 10: Um dos banheiros.

670

Foto nº 11: Continuação das edificações existentes no imóvel avaliando. Constatamos que as mesmas encontram-se em estado de ruínas e sem valor comercial.

Foto nº 12: Idem a anterior, de outro ângulo.

672

Foto nº 13: Parte dos fundos do imóvel.

Foto nº 14: Vista das coberturas nos fundos.

672

Foto nº 15: Outra vista das coberturas nos fundos.

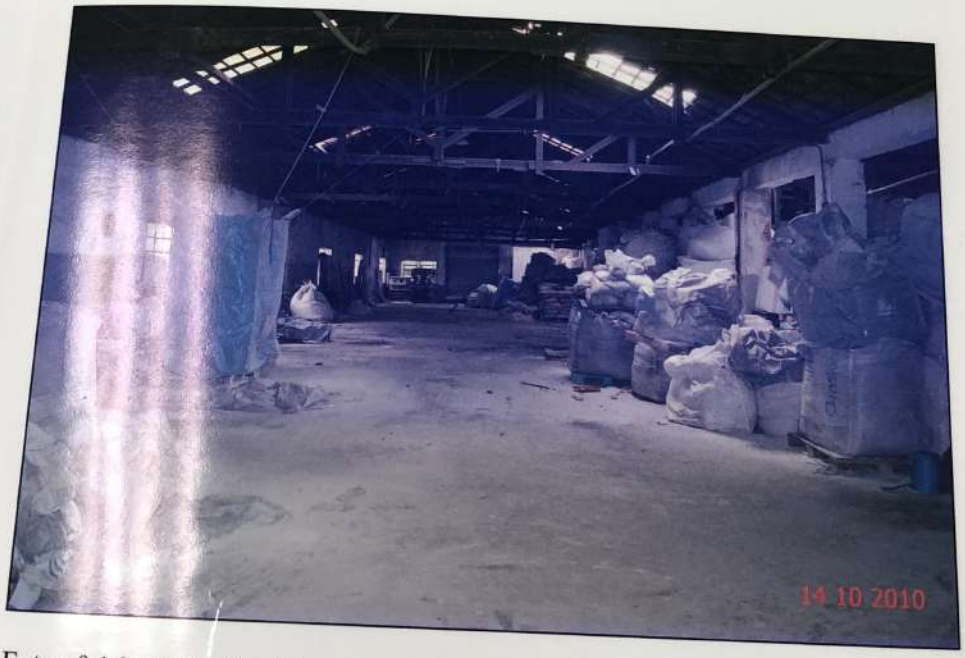


Foto nº 16: Parte final das vistorias da perícia.

Destacamos: entulho, lixo e poeira, estruturas danificadas com rachaduras, trincas e fissuras, infiltrações, desagregação, revestimento e cobertura caindo.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

673

6 - FONTES PESQUISADAS

Os critérios de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* e também do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*, do qual o signatário é Membro Titular.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis da região, procedendo à coleta de informações, definição do paradigma, apuração dos fatores incidentes e determinação do valor unitário homogeneizado de terreno conforme exposto ao **Anexo II**.

As construções não foram avaliadas, pois encontram-se em estado de ruínas (sem valor comercial).

7 - MÉTODO COMPARATIVO

O critério de avaliação de terrenos recomendado pelas Normas Técnicas e adotado pela perícia é o do *Método Comparativo de Valores de Mercado*, apurando-se o valor unitário homogeneizado de terreno na condição paradigma pré-determinada (Vuf), a partir da média aritmética da pesquisa imobiliária com um coeficiente de variação inferior a 30%.

A pesquisa de valores de terrenos foi desenvolvida de forma específica para o presente caso, obtendo resultado satisfatório de 7 (sete) elementos comparativos na região em questão junto a 3 (três) fontes diferentes entre proprietários, corretores e imobiliárias credenciadas.

O trabalho envolve extensa e minuciosa homogeneização no tratamento dos elementos coletados, obtendo o valor unitário homogeneizado para a seguinte situação paradigma:

- local : terrenos nas imediações do imóvel avaliando - Rua Quararibéia, 133 - 29º Subdistrito Santo Amaro - município de São Paulo/SP;
- fator oferta : elasticidade natural dos negócios em oferta (f = 0,90);
- zona de avaliação : grupo II - 5ª zona - zona de ocupação vertical padrão médio conforme classificação técnica pelas Normas do IBAPE-SP/2005;
- aproveitamento : galpões, incorporações etc;
- índice de localização : IL = 100,00;
- topografia : plana (f = 1,00);
- melhoramentos públicos : todos, inclusive asfalto (f = 1,00);
- data base : setembro/2010.

Vide **Anexo II**.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

674

8 - AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO

Considerando-se a pesquisa homogeneizada ao **Anexo II**, temos que o valor de mercado do imóvel subjudice no estado encontrado pela perícia resulta em:

V = R$ 2.926.448,00 para setembro/2010

9 - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Avaliatório de 17 folhas impressas no anverso, incluindo-se ficha de vistoria, textos técnicos, croqui de localização, fotos e legendas explicativas, estudos e cálculos, seguido dos anexos abaixo descritos, estando as demais folhas rubricadas e esta datada e assinada.

Anexo I - Dados Cadastrais

Anexo II - Fontes Pesquisadas

São Paulo, 21 de X de 2010

Engº Civil Herói João Carlos Vicente
Perito Judicial
Laudo Pericial nº 1.801

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

675
1

ANEXO I

DADOS CADASTRAIS

Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

676
1

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: **090.444.0050-9**
Local do Imóvel	: R QUARARIBEIA 133,
Cep	: 04689-160
Codlog	: 08382-8
Área do Terreno (m²)	: 3.248
Testada	: 49,15
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 3.090
Ano da Construção	: 1977
Base de Cálculo do IPTU (R$)	: 1.815.966,00
Data de Emissão	: 05/11/2009

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1° de janeiro de 2009.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (http://www.prefeitura.sp.gov.br).

ENG. THEROI · CREA/SP · 187.638/D
PERITO JUDICIAL

Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

677

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: **090.444.0050-9**
Local do Imóvel	: R QUARARIBEIA 133,
Cep	: 04689-160
Codlog	: 08382-8
Área do Terreno (m²)	: 3.248
Testada	: 49,15
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 3.090
Ano da Construção	: 1977
Base de Cálculo do IPTU (R$)	: 1.948.512,00
Data de Emissão	: 15/10/2010

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1° de janeiro de 2010.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (http://www.prefeitura.sp.gov.br).

ENG. HERÓI - CREA/SP 167.636/D
PERITO JUDICIAL

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

678
1

CERTIDÃO DE RECOLHIMENTOS DE TRSD/TRSS

Natureza da taxa	TRSD - Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares
Número do Contribuinte	090.444.0050-9
Nome do Contribuinte	JOSE CARLOS D ANGELO CORDES
Endereço do Imóvel	R QUARARIBEIA 00133
Período (ano)	2003

INCIDÊNCIA	DATA DE VENCIMENTO	DATA DE PAGAMENTO	VALOR DO DOCUMENTO (R$)	VALOR PAGO (R$)
03/2003-1	14/04/2003		A DECLARAR	
04/2003-1	14/05/2003		A PREENCHER	
05/2003-1	14/06/2003		A PREENCHER	
06/2003-1	14/07/2003		A PREENCHER	
07/2003-1	14/08/2003		122,72	
08/2003-1	14/09/2003		122,72	
09/2003-1	14/10/2003		122,72	
10/2003-1	14/11/2003		122,72	
11/2003-1	14/12/2003		122,72	
12/2003-1	14/01/2004		122,72	

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo cobrar quaisquer dívidas provenientes de tributos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que, até a presente data, foram constatados os recolhimentos supramencionados da **Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD / Taxa de Resíduos Sólidos de Serviços de Saúde - TRSS**, incidente sobre o imóvel acima identificado.

São Paulo, 5/11/2009 07:44:25

CERTIDÃO EMITIDA VIA INTERNET NO ENDEREÇO ELETRÔNICO
http://www.prefeitura.sp.gov.br
CONFORME PORTARIA SF N.o 086/2004, de 03/12/04.

EMG. HÉRO... CREA/SP 187.688/D
PERITO JUDICIAL

679
V

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

CERTIDÃO DE RECOLHIMENTOS DE TRSD/TRSS

Natureza da taxa	TRSD - Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares
Número do Contribuinte	090.444.0050-9
Nome do Contribuinte	JOSE CARLOS D ANGELO CORDES
Endereço do Imóvel	R QUARARIBEIA 00133
Período (ano)	2004

INCIDÊNCIA	DATA DE VENCIMENTO	DATA DE PAGAMENTO	VALOR DO DOCUMENTO (R$)	VALOR PAGO (R$)
01/2004-1	21/02/2004	Inscrita DOA	133,15	
02/2004-1	21/03/2004	Inscrita DOA	133,15	
03/2004-1	21/04/2004	Inscrita DOA	133,15	
04/2004-1	21/05/2004	Inscrita DOA	133,15	
05/2004-1	21/06/2004	Inscrita DOA	133,15	
06/2004-1	21/07/2004	Inscrita DOA	133,15	
07/2004-1	21/08/2004	Inscrita DOA	133,15	
08/2004-1	21/09/2004	Inscrita DOA	133,15	
09/2004-1	21/10/2004	Inscrita DOA	133,15	
10/2004-1	21/11/2004	Inscrita DOA	133,15	
11/2004-1	21/12/2004	Inscrita DOA	133,15	
12/2004-1	21/01/2005	Inscrita DOA	133,15	
			133,15	

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo cobrar quaisquer dívidas provenientes de tributos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que, até a presente data, foram constatados os recolhimentos supramencionados da **Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD / Taxa de Resíduos Sólidos de Serviços de Saúde - TRSS**, incidente sobre o imóvel acima identificado.

São Paulo, 5/11/2009 07:44:12

CERTIDÃO EMITIDA VIA INTERNET NO ENDEREÇO ELETRÔNICO
http://www.prefeitura.sp.gov.br
CONFORME PORTARIA SF N.o 086/2004, de 03/12/04.

ENG. HERÓI - CREA/SP. 187.688/D
PERITO JUDICIAL

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

680
1

CERTIDÃO DE RECOLHIMENTOS DE TRSD/TRSS

Natureza da taxa	TRSD - Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares
Número do Contribuinte	090.444.0050-9
Nome do Contribuinte	JOSE CARLOS D ANGELO CORDES
Endereço do Imóvel	R QUARARIBEIA 00133
Período (ano)	2005

INCIDÊNCIA	DATA DE VENCIMENTO	DATA DE PAGAMENTO	VALOR DO DOCUMENTO (R$)	VALOR PAGO (R$)
01/2005-1	21/02/2005	Inscrita SDA	144,46	
02/2005-1	21/03/2005	Inscrita SDA	144,46	
03/2005-1	21/04/2005	Inscrita SDA	144,46	
04/2005-1	21/05/2005	Inscrita SDA	144,46	
05/2005-1	21/06/2005	Inscrita SDA	144,46	
06/2005-1	21/07/2005	Inscrita SDA	144,46	
07/2005-1	21/08/2005	Inscrita SDA	144,46	
08/2005-1	21/09/2005	Inscrita SDA	144,46	
09/2005-1	21/10/2005	Inscrita SDA	144,46	
10/2005-1	21/11/2005	Inscrita SDA	144,46	
11/2005-1	21/12/2005	Inscrita SDA	144,46	
12/2005-1	21/01/2006	Inscrita SDA	144,46	

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo cobrar quaisquer dívidas provenientes de tributos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que, até a presente data, foram constatados os recolhimentos supramencionados da **Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD / Taxa de Resíduos Sólidos de Serviços de Saúde - TRSS**, incidente sobre o imóvel acima identificado.

São Paulo, 5/11/2009 07:43:55

CERTIDÃO EMITIDA VIA INTERNET NO ENDEREÇO ELETRÔNICO
http://www.prefeitura.sp.gov.br
CONFORME PORTARIA SF N.o 086/2004, de 03/12/04.

PERITO JUDICIAL

...sol, poucas nuvens ... temperaturas em elevação.

prefeitura.sp.gov.br

...ria Municipal de Finanças (SF)

Busca:

26°C 54km 7 e 8

PREFEITURA DE SÃO PAULO

681

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

(Cadastro do Imóvel (Número do IPTU) 090 444 0050 9 ?

Data 05/11/2009

SQL	Valor	Endereço
090.444.0050.9	1.869.788,00	R QUARARIBEIA, 00133 04689-160

Pesquisar Limpar Voltar

ENG. HERÓI CREA/SP 187.589/D PERITO JUDICIAL

www3.prefeitura.sp.gov.br/tvm/frm_tvm_consulta_valor.aspx

Semana termina com tempo instável na Capital paulista

21°C 47km 9 e 0

prefeitura.sp.gov.br

Busca:

SÃO PAULO

682

Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

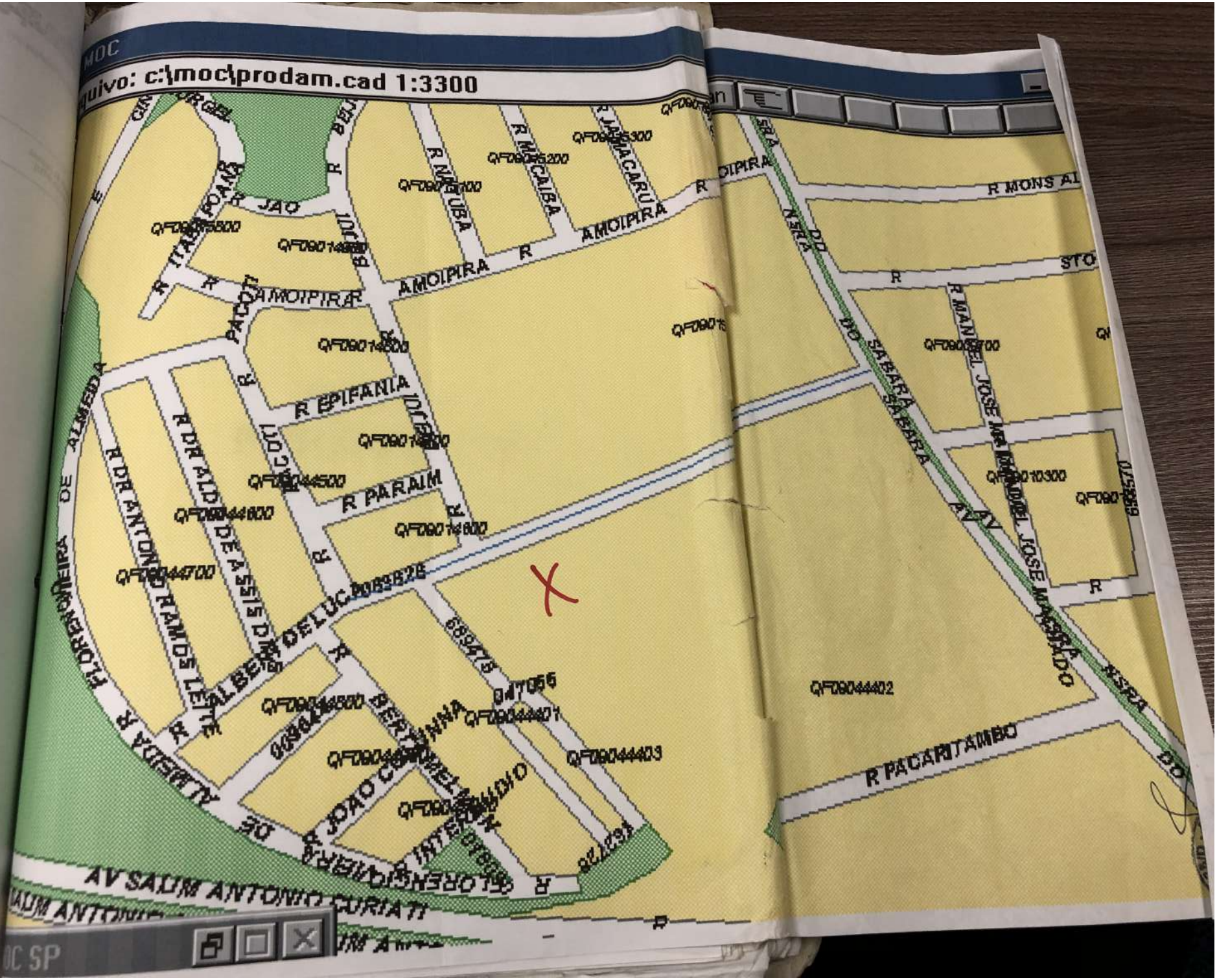
Cadastro do Imóvel (Número do IPTU) 090 444 0050 9 - ?

Data 15/10/2010

SQL	Valor	Endereço
090.444.0050.9	2.003.834,00	R QUARARIBEIA, 00133 04689-160

Pesquisar Limpar Voltar

PERITO JUDICIAL


MOC
uivo: c:\moc\prodam.cad 1:3300
R AMOIPIRA
R PACOTI
R EPIFANIA
R PARAIM
R DR ALD DE ASSIS DIAS
R DR ANTONIO RAMOS LEITE
R JOAO CONCEIÇÃO
R BERTHA
R FLORENSIO
R PACARITAMBO
R MANOEL JOSE MARTINS
R MONS AL
AV SAUM ANTONIO CURIATI
ALMEIDA DE FLORENSIO
QF09044402
QF09044403
QF09044401
QF09044400
QF09044500
QF09044600
QF09044700
QF09014600
QF09014500
QF09014800
QF09014900
QF09015300
QF09015200
QF09015800
QF09015700
QF09010300
047056
689475

684

ANEXO II

FONTES PESQUISADAS

ANEXO II - FONTES PESQUISADAS

685

1 - SITUAÇÃO PARADIGMA

No presente caso, temos a seguinte situação paradigma:

- local : terrenos nas imediações do imóvel avaliando - Rua Quararibéia, 133 - 29º Subdistrito Santo Amaro - município de São Paulo/SP;
- fator oferta : elasticidade natural dos negócios em oferta (f = 0,90);
- zona de avaliação : grupo II - 5ª zona - zona de ocupação vertical padrão médio conforme classificação técnica pelas Normas do IBAPE-SP/2005;
- aproveitamento : galpões, incorporações etc;
- índice de localização : IL = 100,00;
- topografia : plana (f = 1,00);
- melhoramentos públicos : todos, inclusive asfalto (f = 1,00);
- data base : setembro/2010.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

686

2 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

2.1 - FATOR OFERTA

O fator de fonte, também chamado de fator oferta, é estimado em 10% (fo = 0,90) para corrigir a elasticidade dos negócios em oferta, compensando desta maneira a superestimação natural.

2.2 - FATORES DE AJUSTE

Os fatores de ajuste (testada, profundidade, esquina etc) seguem a "*tabela 1*" das Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos/2005 do IBAPE/SP.

2.3 - FATOR TOPOGRAFIA

Para cálculo da influência da topografia podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados:

TOPOGRAFIA	
Plano	Fator
Caído para os fundos até 5%	1,00
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,95
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,90
Caído para os fundos mais de 20%	0,80
Em aclive até 10%	0,70
Em aclive até 20%	0,95
Em aclive acima de 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1.00m	0,85
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	1,00
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,90
Acima do nível da rua até 2,00m	0,80
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	1,00
	0,90

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

687

2.4 - **FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Será aplicado o critério do Engº Ruy Canteiro com os tipos e respectivos fatores:

MELHORAMENTO	Fator
Água	0,15
Esgoto	0,10
Luz pública	0,05
Luz domicil.	0,15
Guia+sarjeta	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

Para a situação paradigma e o imóvel comparativo dotados de todos os melhoramentos, inclusive asfalto, teremos f.m.p. = 1,00/1,00.

2.5 - **FATOR TRANSPOSIÇÃO**

A transposição dos valores pesquisados em relação ao local avaliando considera os índices oficiais de localização (IL's) da Planta Genérica de Valores de Terrenos do Município (PGV).

Trata-se da homogeneização em função da localização física, situação geográfica, distância dos pólos de valorização e/ou referência do mercado imobiliário.

É dado pela expressão ftr = Ia/Ip; onde:

ftr = fator transposição;
Ia = índice local avaliando;
Ip = índice local pesquisado.

Tendo em vista que a pesquisa imobiliária limitou-se à região do imóvel avaliando (Rua Quararibéia, 133 - 29º Subdistrito Santo Amaro - município de São Paulo/SP) e estando os mesmos próximos, deixamos de aplicar o fator transposição, necessário quando encontramos grande variação nos valores unitários e/ou fiscais devido à proximidade com pólos diferenciados de valorização, condomínios fechados, usos especiais etc, que não se enquadram no presente caso.

Neste caso, temos: IL paradigma = 100,00.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

188

2.6 - **TERRENO COM CONSTRUÇÃO**

Os comparandos que apresentem benfeitorias de valor significativo deverão ter este preço expurgado do valor global, a fim de determinarmos o valor somente da parte do terreno.

2.7 - **MÉDIA SANEADA**

O unitário médio final será obtido pela média saneada dos elementos comparativos dentro do intervalo de +30% e –30%.

3 - **RIGOR TÉCNICO CONFORME NORMA NBR 14.653**

A presente avaliação de mercado possui rigor técnico segundo orientações da ABNT.

A avaliação do terreno segue o grau de fundamentação definido nas tabelas 4, 5 e 6 dos subitens 9.2.3 e 9.2.4 da atual Norma NBR 14.653-2:2004 (tratamento por fatores).

A avaliação da construção segue o grau de fundamentação definido nas tabelas 7 e 8 do subitem 9.3 da atual NBR 14.653-2:2004 (quantificação de custo).

Desta forma, o presente Laudo Pericial possui grau de fundamentação igual ao nível III (**grau máximo**).

4 - **HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO**

Vide planilha a seguir.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

689

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

PROCESSO 135/99 da 1ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP
AVALIANDO Rua Quararibéia, 133 - 29º Subdistrito Santo Amaro - São Paulo/SP
TIPO Lote Urbano - Grupo II - 5ª Zona - Incorporações de Padrão Médio
DATA setembro/2010

	IL	Testada de Referência	Lim.Testada	Lim.Prof.	Interv. Áreas	Topografia	Melh.Púb.
Paradigma 5ª Zona	100,00	16,00	não se aplica	não se aplica	800,00 2.500,00	plana 1,00	todos 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 1

Fonte:
Pesquisa de Mercado
MB Negócios Imobiliários - CRECI 19.889-J
Rua Molière, 226 - fone 5521-1003
código ZAP - 6791

Oferta:
Avenida Nossa Senhora do Sabará
AT = 5.300,00 m²
AC = 0,00 m²

Valor: R$ 7.500.000,00

Valor Unitário:

vc = AC (m²) 0,00 x i (padrão) 0,000 x R8N (R$/m²) 904,63 x Foc (idade ap. - % - estado) 0,000 = (R$) 0,00

vp = vt (R$) 7.500.000,00 x F.Fonte 0,90 - vc (R$) 0,00 = (R$) 6.750.000,00

v = = (R$/m²) 1.274,00

Homogeneização:

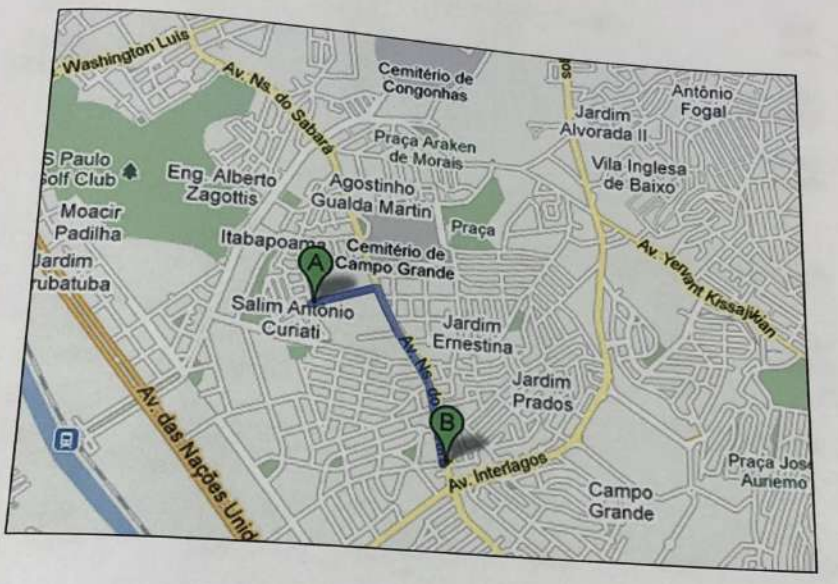
	IL	Testada	Profundidade	Topogr.	Melh.Púb.	Mult.Testadas
tipo	IL	Testada	Profundidade	Topogr.	Melh.Púb.	Mult.Testadas
elemento	100,00	50,00	106,00	paradigma	todos	1
área excedente	-x-	-x-	5.300,00	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Área	Demais				Somatório
referência	entre 800-2500	localização				
elemento	5.300,00	130,00				
fator	1,29	0,77				
fator %	29,00%	-23,00%				
homog. (R$/m²)	369,00	-293,00	0,00	0,00	0,00	76,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R$/m²) = 1.350,00

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

690



Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

691

ELEMENTO COMPARATIVO 2

Fonte: Pesquisa de Mercado
MB Negócios Imobiliários
Rua Moliere, 226 - CRECI 19.889-J
código ZAP - fone 5521-1003
- 6580

Oferta: Rua General Alves de Carvalho Filho
AT = 3.500,00 m²
AC = 0,00 m²

Valor: R$ 3.500.000,00

Valor Unitário:

	AC (m²)		i (padrão)		R8N (R$/m²)		Foc (idade ap. - % - estado)		(R$)
vc =	0,00	x	0,000	x	904,63	x	0,000	=	0,00

	vt (R$)		F.Fonte		vc (R$)		(R$)
vp =	3.500.000,00	x	0,90	-	0,00	=	3.150.000,00

		(R$/m²)
v =	=	900,00

Homogeneização:

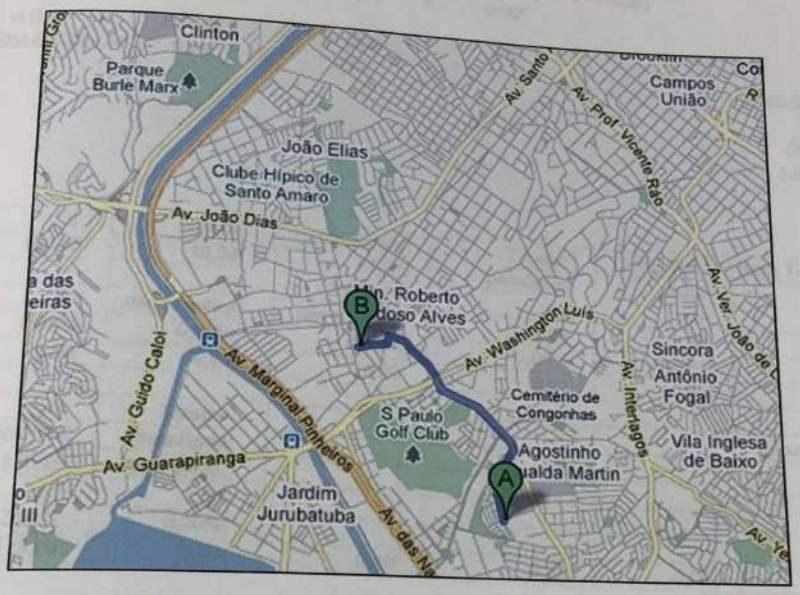
	IL	Testada	Profundidade	Topogr.	Melh.Púb.	Mult.Testadas
tipo	100,00	40,00	87,50	paradigma	todos	1
elemento	-x-	-x-	3.500,00	-x-	-x-	-x-
área excedente	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00	1,00
fator	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
fator %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R$/m²)						

	Área	Demais				Somatório
tipo	entre 800-2500	paradigma				
referência	3.500,00	igual parad.				
elemento	1,18	1,00				
fator	18,00%	0,00%				
fator %	162,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162,00
homog. (R$/m²)						

Unitário Homogeneizado:

Vu (R$/m²) = 1.062,00

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br



Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

693

1

ELEMENTO COMPARATIVO 3

Fonte: Pesquisa de Mercado
Lee Yi Hisa
código ZAP - fone
- IM31344663 9318-8151

Oferta: Avenida Professor Rubens Gomes de Souza
AT = 2.630,00 m²
AC = 0,00 m²

Valor: R$ 3.000.000,00

Valor Unitário:

vc = AC (m²) 0,00 x i (padrão) 0,000 x R8N (R$/m²) 904,63 x Foc (idade ap. - % - estado) 0,000 = (R$) 0,00

vp = vt (R$) 3.000.000,00 x F.Fonte 0,90 - vc (R$) 0,00 = (R$) 2.700.000,00

v = = (R$/m²) 1.027,00

Homogeneização:

	IL	Testada	Profundidade	Topogr.	Melh.Púb.	Mult.Testadas
tipo						
elemento	100,00	30,00	87,67	paradigma	todos	1
área excedente	-x-	-x-	2.630,10	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Área	Demais					Somatório
tipo							
referência	entre 800-2500	paradigma					
elemento	2.630,00	igual parad.					
fator	1,12	1,00					
fator %	12,00%	0,00%					
homog. (R$/m²)	123,00	0,00	0,00	0,00	0,00		123,00

Unitário Homogeneizado:

Vu (R$/m²) = 1.150,00

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

694

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

695

ELEMENTO COMPARATIVO 4

Fonte: Pesquisa de Mercado
MB Negócios Imobiliários
Rua Moliere, 226 - CRECI 19.889-J
código ZAP - fone 5521-1003
- 6579

Oferta: Rua Juari
AT = 1.080,00 m²
AC = 0,00 m²

R$ 1.080.000,00

Valor

Valor Unitário:

	AC (m²)		i (padrão)		R8N (R$/m²)		Foc (idade ap. - % - estado)		(R$)
vc =	0,00	x	0,000	x	904,63	x	0,000	=	0,00

	vt (R$)		F.Fonte		vc (R$)		(R$)
vp =	1.080.000,00	x	0,90	-	0,00	=	972.000,00

		(R$/m²)
v =	=	900,00

Homogeneização:

	IL	Testada	Profundidade	Topogr.	Melh.Púb.	Mult.Testadas
tipo	100,00	20,00	54,00	paradigma	todos	1
elemento	-x-	-x-	1.080,00	-x-	-x-	-x-
área excedente	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00	1,00
fator	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
fator %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R$/m²)						

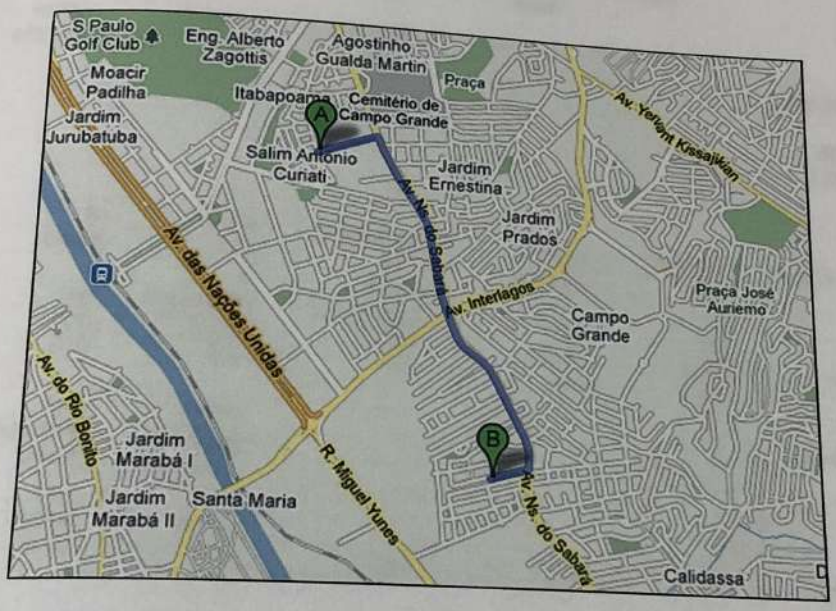
	Área	Demais				Somatório
tipo	entre 800-2500	paradigma				
referência	1.080,00	igual parad.				
elemento	não se aplica	1,00				
fator	0,00%	0,00%				
fator %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R$/m²)						

Unitário Homogeneizado:

Vu (R$/m²) = 900,00

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

696



Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO 5

Fonte: Pesquisa de Mercado
MB Negócios Imobiliários - CRECI 30.985
Rua Moliere, 226 - fone 5521-1003
código ZAP - 405

Oferta: Rua Estuário
AT = 600,00 m²
AC = 0,00 m²

Valor: R$ 800.000,00

Valor Unitário:

vc = AC (m²) 0,00 x i (padrão) 0,000 x R8N (R$/m²) 904,63 x Foc (idade ap. - % - estado) 0,000 = (R$) 0,00

vp = vt (R$) 800.000,00 x F.Fonte 0,90 - vc (R$) 0,00 = (R$) 720.000,00

v = = (R$/m²) 1.200,00

Homogeneização:

	IL	Testada	Profundidade	Topogr.	Melh.Púb.	Mult.Testadas
Tipo						
elemento	100,00	15,00	40,00	paradigma	todos	1
área excedente	-x-	-x-	600,00	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

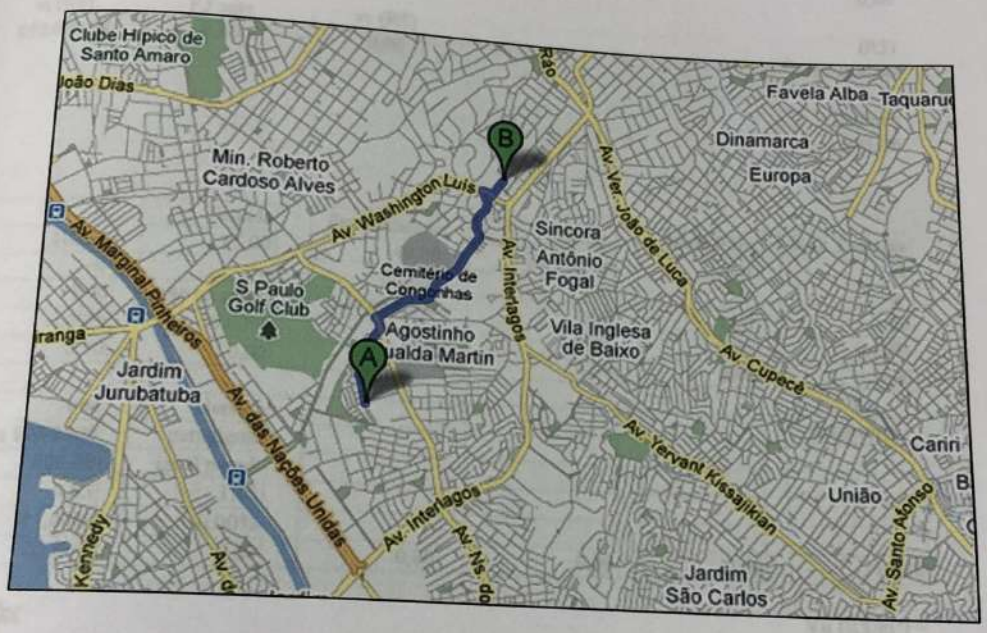
	Área	Demais				Somatório
Tipo						
referência	entre 800-2500	paradigma				
elemento	600,00	igual parad.				
fator	0,83	1,00				
fator %	-17,00%	0,00%				
homog. (R$/m²)	-204,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-204,00

Unitário Homogeneizado:

Vu (R$/m²) = 996,00

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

698



Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

699

ELEMENTO COMPARATIVO 6

Fonte: Pesquisa de Mercado
MB Negócios Imobiliários - CRECI 19.889-J
Rua Moliere, 226 - fone 5521-1003
código ZAP - 7803

Oferta: Rua Iguatinga
AT = 600,00 m²
AC = 0,00 m²

R$ 850.000,00

Valor:

Valor Unitário:

AC (m²)		i (padrão)		R8N (R$/m²)		Foc (idade ap. - % - estado)		
0,00	x	0,000	x	904,63	x	0,000	=	(R$) 0,00

vc =

vt (R$)		F.Fonte		vc (R$)
850.000,00	x	0,90	-	0,00

vt = = (R$) 765.000,00

v = = (R$/m²) 1.275,00

Homogeneização:

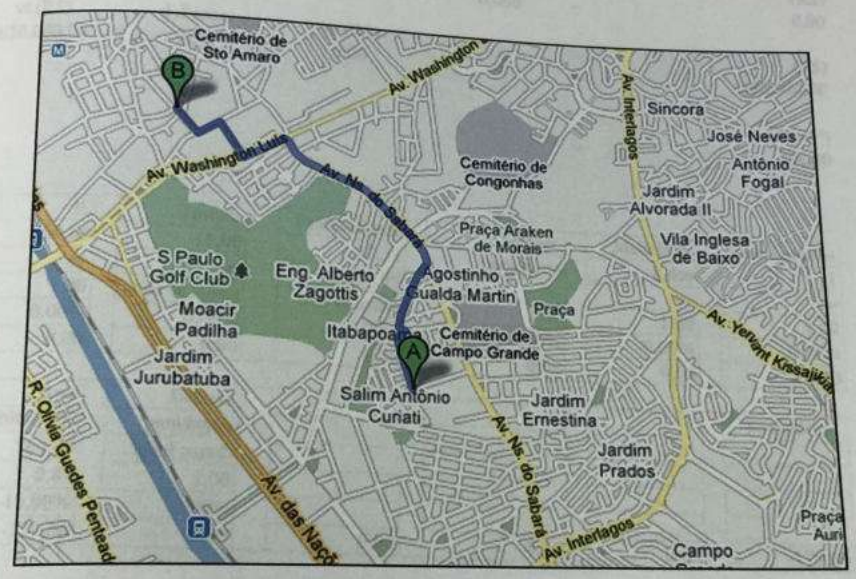
	IL	Testada	Profundidade	Topogr.	Melh.Púb.	Mult.Testadas
Tipo	100,00	15,00	40,00	paradigma	todos	1
Elemento	-x-	-x-	600,00	-x-	-x-	-x-
Área excedente	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00	1,00
Fator	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valor %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Homog. (R$/m²)						

	Área	Demais				Somatório
Tipo	entre 800-2500	paradigma				
Referência	600,00	igual parad.				
Elemento	0,83	1,00				
Fator	-17,00%	0,00%				
Valor %	-217,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-217,00
Homog. (R$/m²)						

Unitário Homogeneizado:

Vu (R$/m²) = 1.058,00

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br



Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO 7

Fonte: Pesquisa de Mercado
Rumo Sul Imóveis
Rua Moliere, 389
código ZAP - fone
- IM01404312 5548-3677

Oferta: Rua Lutins
AT = 560,00 m²
AC = 0,00 m²

R$ 620.000,00

Valor:

Valor Unitário:

	AC (m²)		i (padrão)		R8N (R$/m²)		Foc (idade ap. - % - estado)		(R$)
vc =	0,00	x	0,000	x	904,63	x	0,000	=	0,00

	vt (R$)		F.Fonte		vc (R$)		(R$)
vp =	620.000,00	x	0,90	-	0,00	=	558.000,00

		(R$/m²)
v =	=	996,00

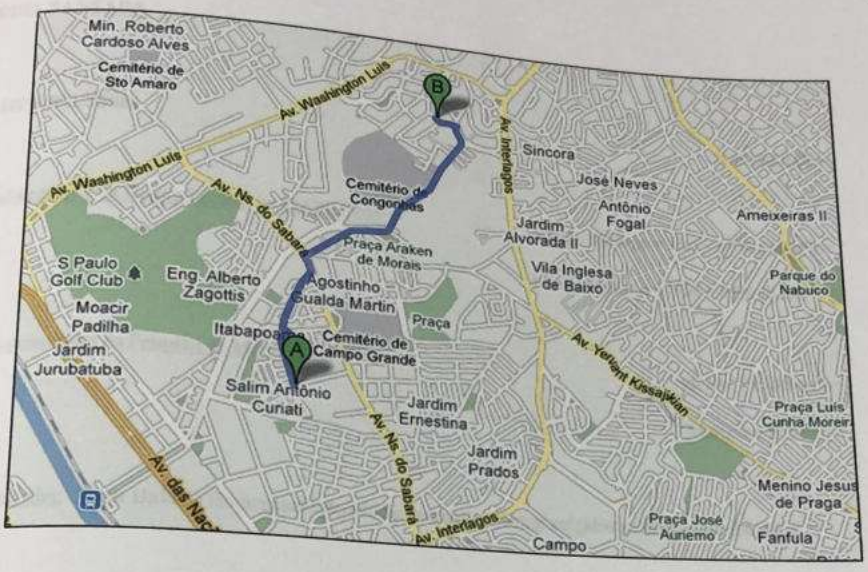
Homogeneização:

	IL	Testada	Profundidade	Topogr.	Melh.Púb.	Mult.Testadas
Tipo	100,00	15,00	37,33	paradigma	todos	1
Elemento	-x-	-x-	559,95	-x-	-x-	-x-
Área excedente	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00	1,00
Fator	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Fator %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Homog. (R$/m²)						

	Área	Demais				Somatório
Tipo	entre 800-2500	paradigma				
Referência	560,00	igual parad.				
Elemento	0,82	1,00				
Fator	-18,00%	0,00%				
Fator %	-179,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-179,00
Homog. (R$/m²)						

Unitário Homogeneizado: Vu (R$/m²) = 817,00

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br



Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

707

CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Valor Unitário Homogeneizado Médio:

Vuf (R$/m²) =	**1.048,00**

Limites Exigidos no Subitem 10.6 da Norma Técnica do IBAPE/2005:

Limite Mínimo = Vuf - 30% (R$/m²) =	**734,00**
Limite Máximo = Vuf + 30% (R$/m²) =	**1.362,00**

Valores Unitários Homogeneizados da Pesquisa de Mercado:

Menor Vu (R$/m²) =	**817,00**
Maior Vu (R$/m²) =	**1.350,00**

Conclusão Técnica da Pesquisa: **Valor Unitário Homogeneizado Médio dentro dos limites exigidos pelas Normas Técnicas**

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

Engº Civil Heroi João Carlos Vicente
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/IBAPE

CREA/SP

704

AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO

PROCESSO 135/99 da 1ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP
AVALIANDO Rua Quararibéia, 133 - 29º Subdistrito Santo Amaro - São Paulo/SP
Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio e/ou Serviços Padrão Médio
TIPO setembro/2010
DATA Pesquisa de Mercado da Perícia

Terreno: AT = 3.248,00 m² (matrícula 148.314 do 11º CRISP - fls.572)
Áreas: AC = 0,00 m² (construções em estado de ruína / sem valor comercial - vide vistoria)

Unitário Homogeneizado Médio: Vuf (R$/m²) = 1.048,00

Unitário do Avaliando:

	IL	Testada	Profundidade	Topogr.	Melh.Púb.	Mult.Testadas
tipo	100,00	49,15	66,08	plana	todos	1
avaliando	-x-	-x-	3.247,83	-x-	-x-	-x-
área excedente	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00	1,00
fator	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
fator %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R$/m²)						

	Área	Demais				Somatório
tipo	entre 800-2500	paradigma				
referência	3.248,00	igual parad.				
avaliando	0,86	1,00				
fator	-14,00%	0,00%				
fator %	-147,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-147,00
homog. (R$/m²)						

Vua (R$/m²) = 901,00

Avaliação do Terreno:
Vt (R$) = AT x Vua = 2.926.448,00

Avaliação da Construção:
Vc (R$) = AC (m²) 0,00 x i (padrão) 0,000 x R8N (R$/m²) 904,63 x Foc (idade ap. - % - estado) 0,000 = 0,00
(construções em estado de ruína / sem valor comercial - vide vistoria)

Avaliação Total:
V (R$) = Vt + Vc = **2.926.448,00**

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br