

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

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

PROCESSO Nº 0949029-25.1999.826.0100

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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

## SUMÁRIO

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

## **1.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

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

## **2.0 - CRITÉRIOS E METODOLOGIA**

### **2.1 - CRITÉRIOS**

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

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

## **2.2. – METODOLOGIA**

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

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

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**MÉTODO INVOLUTIVO**

**MÉTODO EVOLUTIVO**

**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

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

### **3.0 - VISTORIA**

#### **3.1 – Localização:**

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

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

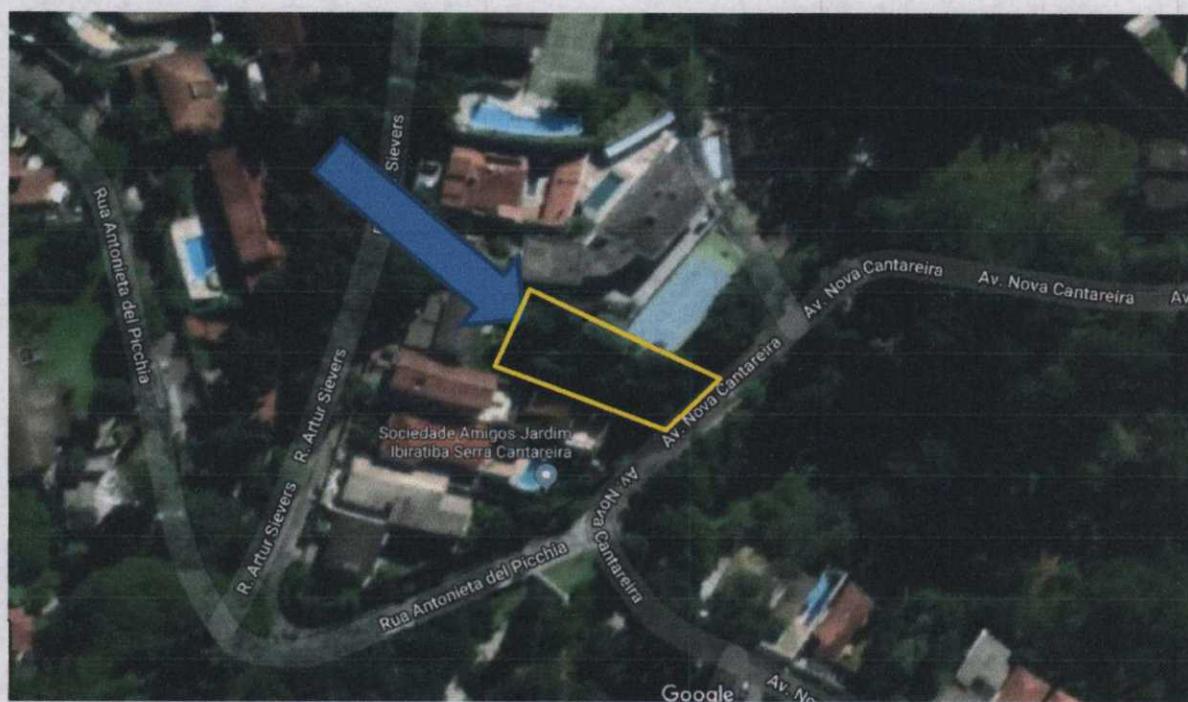


Fig. 01: Localização da área avalianda – fonte Google Earth.

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

### **3.2 – Zoneamento:**

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

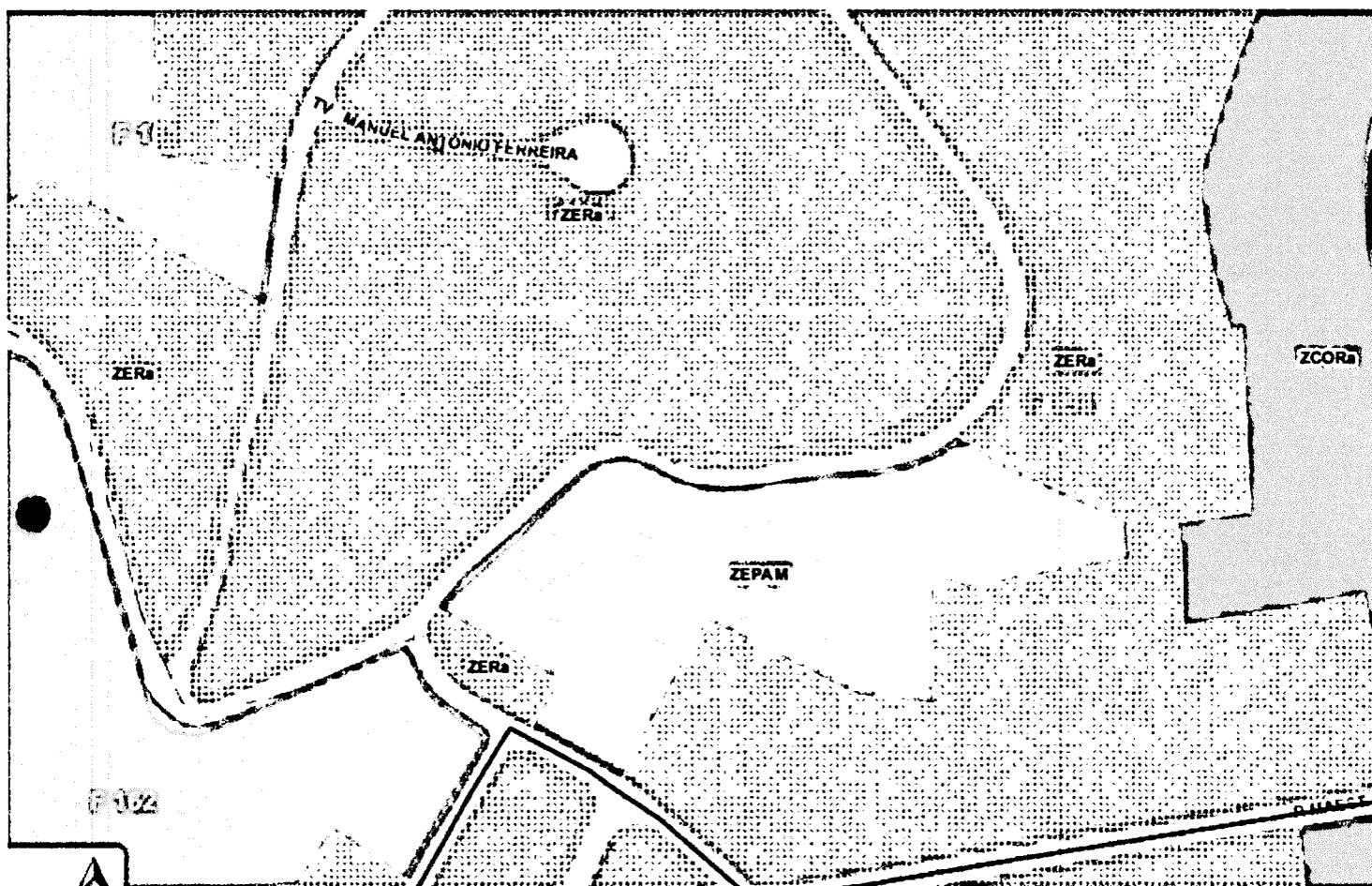


Fig.02: Planta de zoneamento do local

### **3.3 – Região:**

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

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

A ocupação é residencial, com ótima infraestrutura.

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

### **3.4 – Terreno:**

#### **3.4.1 – Do solo**

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

### **3.4.2 – Da topografia**

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

A topografia da via é plana no trecho em estudo.

### **3.4.3 – Da área**

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

⇒ TESTADA.....	10,00 m;
⇒ LATERAL ESQUERDA.....	31,65 m;
⇒ LATERAL DIREITA.....	38,29 m;
⇒ FUNDOS.....	19,20 m
⇒ PROFUNDIDADE EQUIVALENTE.....	49,16 m;
⇒ ÁREA DE TERRENO.....	491,60 m <sup>2</sup>

Sendo assim, apresenta-se com a seguinte descrição:

**Engº João Luiz M. Pontes Filho**

Eng. Civil - Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

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

São Paulo, 27 de agosto de 1991

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

### 3.5 - Construção:

#### 3.5.1 - Área Construída

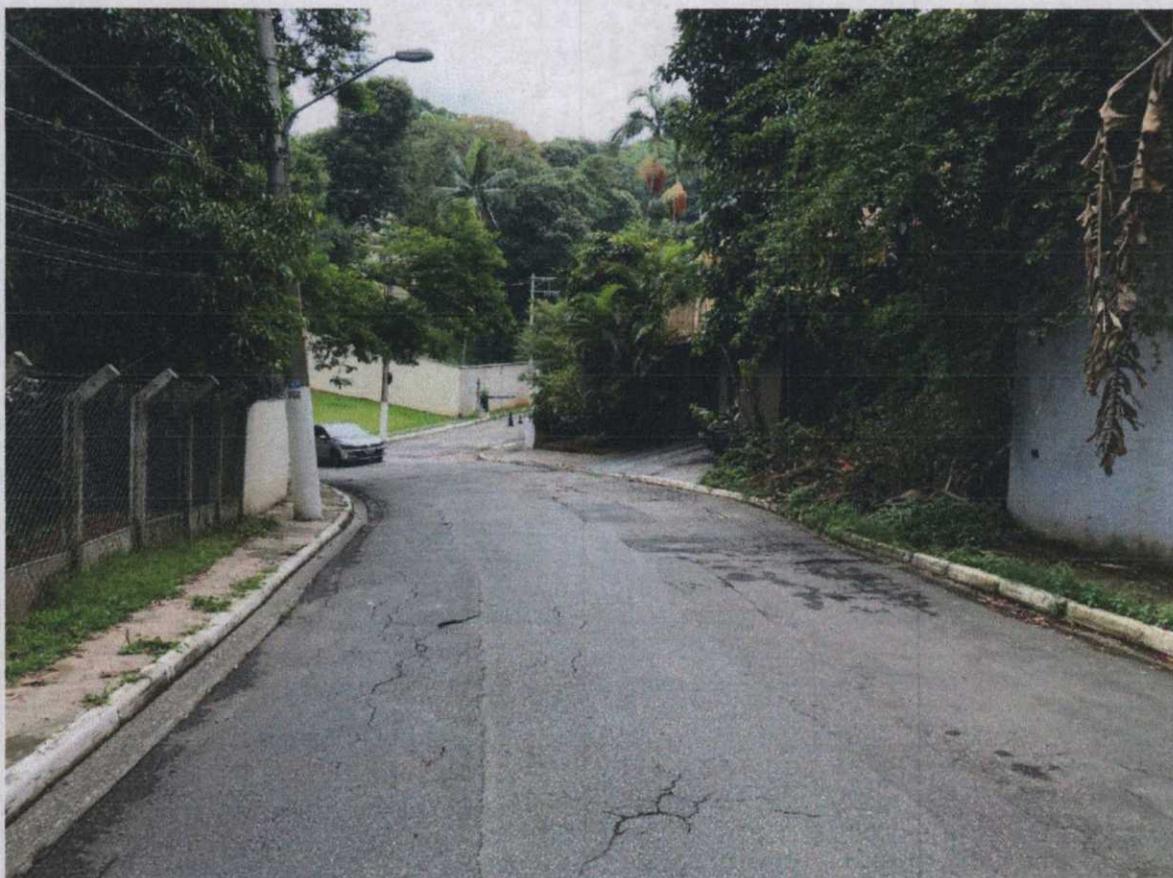
Não há construção no interior do terreno.

462  
X

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

### **3.6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Foto 1: Vista da Avenida Nova Cantareira.



*[Handwritten signature]*

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



Foto 3: Vista da frente do imóvel.



## **4.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **4.1 - METODOLOGIA**

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

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

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

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

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

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

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

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

## 4.2. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

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

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

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

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

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

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

- **PROFUNDIDADES:**-

$P_{mi} = 25,00$  metros

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

- **TESTADA DE REFERÊNCIA:**-

$F_r = 10,00$  metros

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

469  
X

**Eng<sup>o</sup> João Luiz M. Pontes Filho**  
Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

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

**VU – R\$ 869,49/m<sup>2</sup> (dezembro de 2019)**

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

470  
X

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
<b>DADOS DA FICHA</b>			2		<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
Endereço:	Av Nova Cantareira			número	s/n		Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X	
Cidade:	São Paulo		Bairro:	Tremembé			rede de gás:	0	rede de água:	X	
Sector:	109	Quadra:	194	I.F.:	307,00		luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:	0		UF:	SP			ilum. Pública:	X	lixo:	X	
							telefone:	X	transporte:	X	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					<b>DADOS DO TERRENO</b>						
Zona de Ocupação:	ZERa				Área: (m²)	13029,00	Testada:	100,00			
Uso predominante:	residencial				Acessibilidade:		Formato:	regular			
Altimetria:					Topografia:	0,00	Prof. Equiv	130,29			
Póio de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:	0			
Obs.: 0					<b>VALOR DO TERRENO:</b>	R\$ 9.900.000,00					
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>					<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
Área:	0,00		Foc:	0,2397		Valor:	R\$ 11.000.000,00		data:	05/12/19	
Padrão:	simples		K:	0,0000		Natureza:	oferta				
Fator:	1,0000		R:	0,0000		Ofertante:	corretor				
Idade:	anos	65,00	R9N:	1427,52		Contato:	no local	telefone:	94767-9655		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO:</b>	R\$ 0,00					<b>VALOR DO IMÓVEL:</b>	R\$ 11.000.000,00				
<b>VALOR UNITÁRIO</b>					<b>R\$ 759,84</b>						

**Engº João Luiz M. Pontes Filho**  
 Eng. Civil - Creanº 5060616540/D  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
<b>DADOS DA FICHA</b>			<b>DADOS DA REGIÃO</b>							
3										
Endereço:	Av Nova Cantareira		número	s/n						
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Tremembé							
Setor:	70	Quadra:	40	I.F.:	617,00					
CEP:	0		UF:	SP						
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			<b>DADOS DO TERRENO</b>							
Zona de Ocupação:	ZERa									
Uso predominante:	residencial									
Acessibilidade:										
Polo de Influência:										
Obs.:	0									
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>							
Área:	0,00		Foc:	0,6546						
Padrão:	simples		K:	0,0000						
Fator:	1,0000		R:	0,0000						
Idade:	anos	30,00	R8N:	1427,52						
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO:</b>			<b>VALOR DO TERRENO:</b>							
R\$ 0,00			R\$ 675.000,00							
			<b>VALOR DO IMÓVEL:</b>							
			R\$ 750.000,00							
			<b>VALOR UNITÁRIO</b>							
			R\$ 1.849,32							
			<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>							
			Valor:		R\$ 750.000,00			data:		05/12/19
			Natureza:		oferta					
			Ofertante:		corretor					
			Contato:		no local			telefone:		2283-0843

473

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DADOS DA FICHA		4		DADOS DA REGIÃO	
Endereço:	Av Nova Cantareira	número	s/n	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/> rede coleta de esgoto:
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Tremembé	rede de gás:	rede de água:
Setor:	70	Quadra:	40	I.F.:	617,00
CEP:	0	UF:	SP	luz domiciliar:	TV a cabo:
				ilum. Pública:	lixo:
				telefone:	transporte:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			<b>DADOS DO TERRENO</b>		
Zona de Ocupação:	ZERa	Área: (m²)	390,00	Testada:	12,00
Uso predominante:	residencial	Acessibilidade:		Formato:	regular
Arterialidade:		Topografia:	0,00	Prof. Equiv	32,50
Polo de Influência:		Consistência:	seco	Esquina:	não é esquina
Obs.: 0		<b>VALOR DO TERRENO:</b>			
		R\$ 711.000,00			
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>			<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>		
Área:	0,00	Foc:	0,8505	Valor:	R\$ 790.000,00
Padrão:	médio	K:	0,0000	data:	05/12/18
Fator:	1,0000	R:	0,0000	Natureza:	oferta
Idade:	anos 1,00	R&B:	1427,52	Ofertante:	corretor
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO:</b>			<b>VALOR DO IMÓVEL:</b>		
R\$ 0,00			R\$ 790.000,00		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>					
<b>R\$ 1.823,08</b>					

474

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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

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

475  
X

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
<b>DADOS DA FICHA</b>			6			<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
Endereço:		Av Nova Cantareira		número		6508		Pavimentação:		<input checked="" type="checkbox"/> rede coleta de esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>	
Cidade:		São Paulo		Bairro:		Tremembé		rede de gás:		<input type="checkbox"/> rede de água: <input checked="" type="checkbox"/>	
Setor:		128		Quadra:		154		I.F.:		307,00	
CEP:		0		UF:		SP		luz domiciliar:		<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo: <input checked="" type="checkbox"/>	
								Ilum. Pública:		<input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>	
								telefone:		<input checked="" type="checkbox"/> transporte: <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						<b>DADOS DO TERRENO</b>					
Zona de Ocupação:		ZERa		Área: (m²)		206,00		Testada:		10,00	
Uso predominante:		residencial		Acessibilidade:				Formato:		regular	
Acessibilidade:				Topografia:		0,00		Prof. Equiv		20,60	
Polo de Influência:				Consistência:		seco		Esquina:		não é esquina	
Obs.: 0				<b>VALOR DO TERRENO:</b>						R\$ 189.000,00	
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO</b>						<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
Área:		0,00		Foc:		0,5096		Valor:		R\$ 210.000,00	
Padrão:		média		K:		0,0000		data:		05/12/19	
Fator:		1,0000		R:		0,0000		Natureza:		oferta	
Idade:		anos 20,00		R&N:		1427,52		Ofertante:		Mirante Imóveis	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO:</b>						<b>VALOR DO IMÓVEL:</b>					
R\$ 0,00						R\$ 210.000,00					
<b>VALOR UNITÁRIO</b>						<b>R\$ 917,48</b>					

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

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

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

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

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

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

### 4.3 – VALOR DO TERRENO

Será determinado através da seguinte equação:

$$Vt = At \times Vu$$

onde:

**Vt** = Valor do terreno

**At** = Área do terreno.....491,60 m<sup>2</sup>

**Vu** = Valor unitário.....R\$ 869,49/m<sup>2</sup>

Logo, o valor do terreno resulta em:

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

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

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

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

## 5.0 - CONCLUSÃO

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

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

**Vt = R\$ 427.441,00**

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

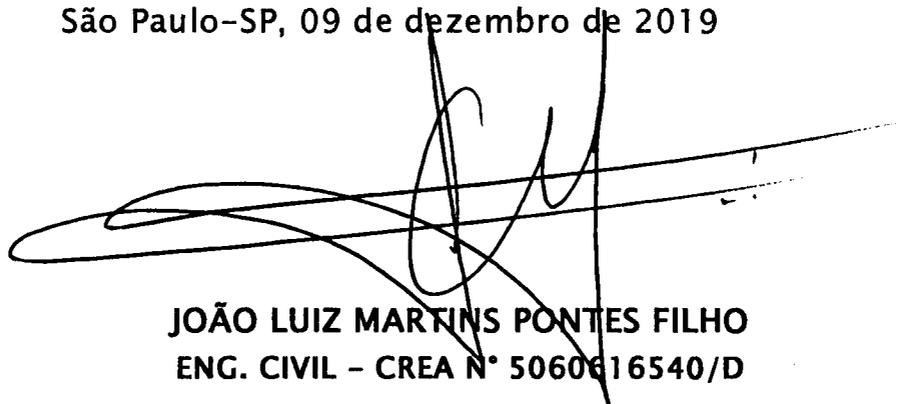
(data base: dezembro/2019)

## **6.0 - ENCERRAMENTO**

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

**Segue um anexo elucidativo referente a pesquisa de imóveis**

São Paulo-SP, 09 de dezembro de 2019



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

Eng° João Luiz M. Pontes Filho

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**ANEXO 1.0**

**PESQUISA DE IMÓVEIS**

1) AT=400m<sup>2</sup>– R\$ 350.000,00 – Av Nova Cantareira, 7400–  
tel 996590385

**Consulta Valor Venal de Referência**  
Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

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

Endereço	Valor	IDC
128.156.0009.8-448.054.00-AV NOVA CANTAREIRA, 00000-02330-000	R\$ 350.000,00	

Comprar R\$ 350.000

Côndomínio Solicitar

IPTU R\$ 3.182

**Lote/Terreno à Venda, 400 m<sup>2</sup> por R\$ 350.000**

Av. Nova Cantareira, 7400 - Tucuruvi, São Paulo - SP

2) AT = 13.029m<sup>2</sup> – R\$ 11.000.000,00 – Av Nova Cantareira –tel  
94767–9655

**Consulta Valor Venal de Referência**  
Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do Imóvel (Número do IPTU) 13029m²-venda-R\$11000000-01-2450771094/ Data 09/12/2019

Comprar R\$ 11.000.000

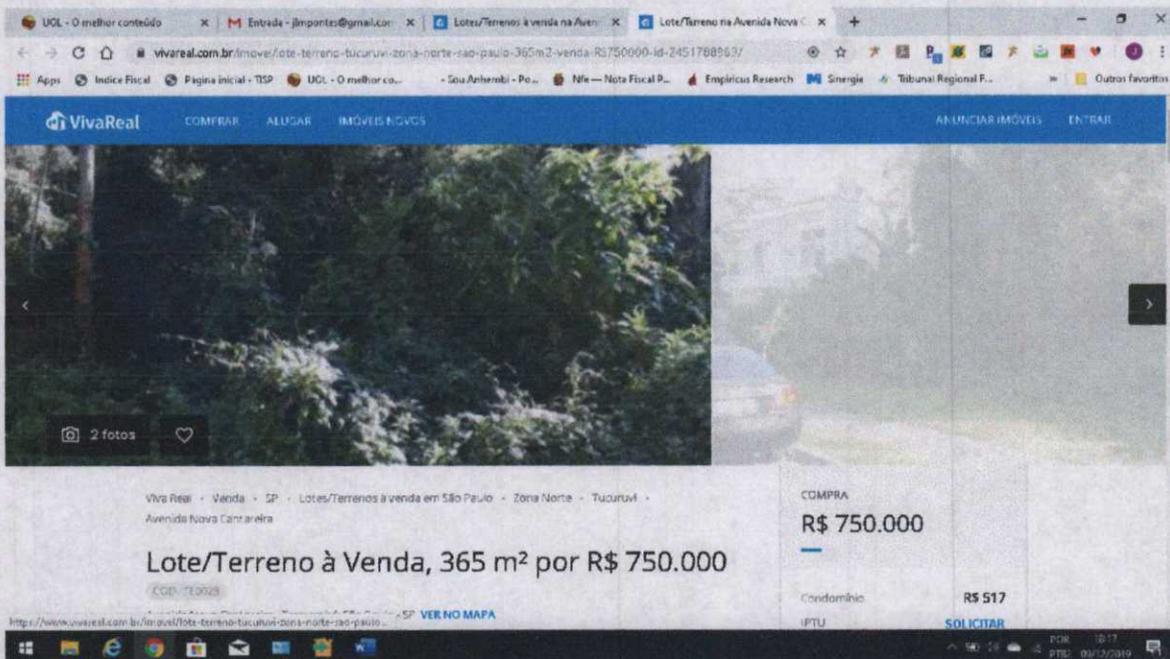
Côndomínio Solicitar

IPTU R\$ 22.000

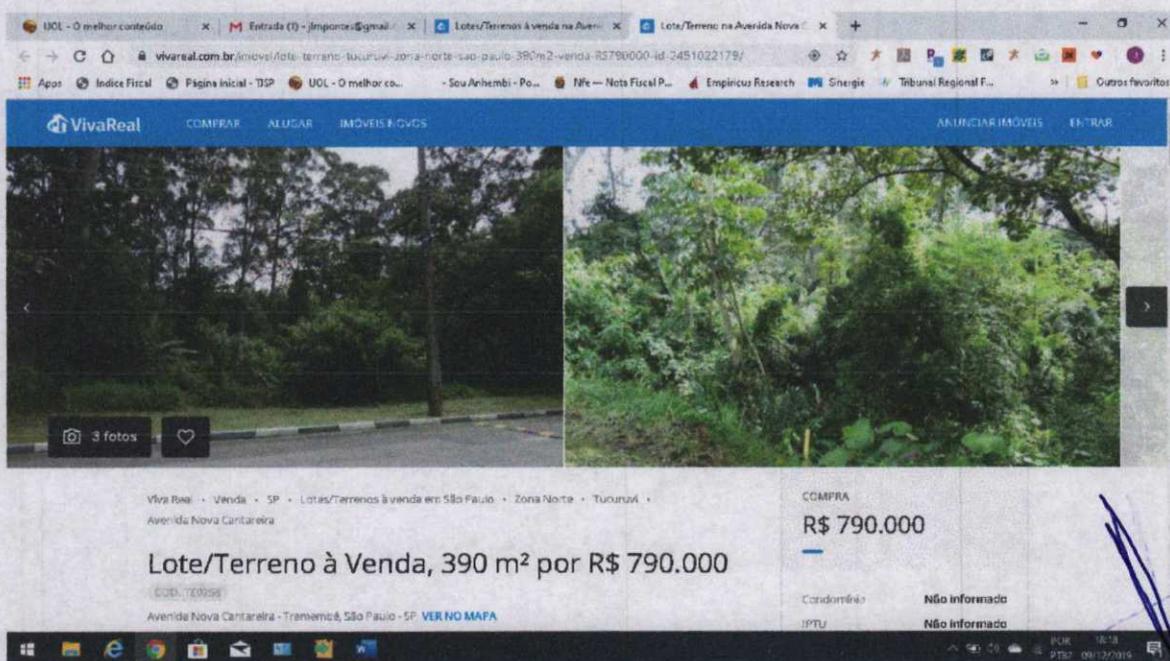
**Lote/Terreno à Venda, 13029 m<sup>2</sup> por R\$ 11.000.000**

Av. Nova Cantareira, Tucuruvi, São Paulo - SP

3) At= 365,00m<sup>2</sup> – R\$ 750.000,00 – Av Nova Cantareira–tel  
2283-0843

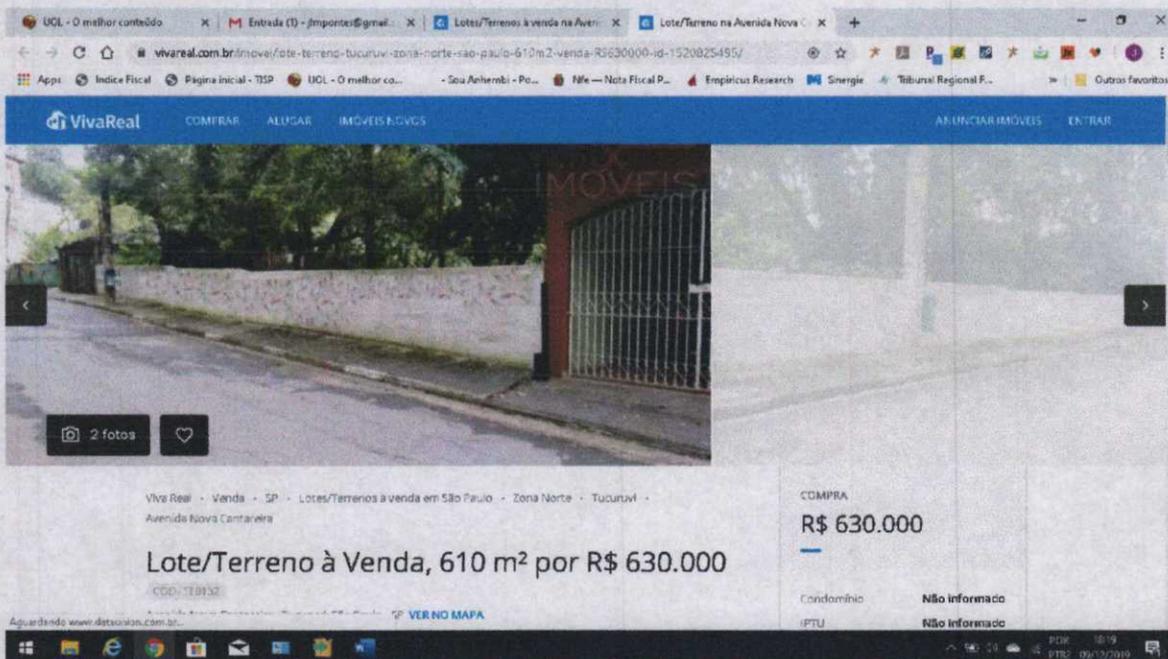


4) AT = 390m<sup>2</sup> – R\$ 790.000,00 –Av Nova Cantareira –  
tel3791-3131



484  
X

5) AT = 610,00m<sup>2</sup> – R\$ 630.000,00 – Av Nova Cantareira-tel  
3791-3131



6) AT = 206,00m<sup>2</sup> – R\$ 210.000,00 – Av Nova Cantareira,6508

