



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP.**

AUTOS Nº: 4004975-40.2013.8.26.0099

**CLASSE - ASSUNTO: FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADE
EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO
PORTE – RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA**

REQUERENTE: EXPRESSO ROMERA LTDA E OUTROS

REQUERIDA: INDÚSTRIA METALÚRGICA BAPTISTUCCI LTDA

EMERSON OLIVEIRA RIBEIRO DE SOUZA, Engenheiro, Perito Judicial, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para os seguintes imóveis/terreno localizados nas: **Rua Coronel Daniel Peluso, nº 1.201, Distrito Industrial São Del Rey; Avenida Radamés Lo Sardo, lote 3C, Distrito Industrial São Del Rey e Terreno situado na Estrada Municipal Afonso Ferrini, Bairro Rio Acima, Vargem – SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Bragança Paulista, 16 de abril de 2.020.

(Assinatura Digital)

EMERSON OLIVEIRA RIBEIRO DE SOUZA

CREA/SP: 5.069.381.127



SUMÁRIO

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.....	5
1.1. Âmbito da Perícia.....	5
2. VISTORIA	6
2.1 Vistoria in Loco.....	6
2.2 Local.....	6
2.2.1. Características Gerais da Localização	6
2.2.2. Melhoramentos Públicos	9
2.2.3. Características Efetivas da Região.....	9
2.3 Do Imóvel	9
2.3.1. Terrenos	9
2.3.2. Benfeitorias	10
3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	22
4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	28
4.1 Pesquisa de Mercado para os Galpões	28
4.2.1 Cálculo do Valor do Imóvel	54
4.2.2 Avaliação das Benfeitorias	55
4.2.3 Valor Total dos Galpões.....	57
4.2 Cálculo do Terreno.....	58
5. CONCLUSÃO	59
6. ENCERRAMENTO.....	60

RESUMO

TABELA 1: Valor de Mercado dos Imóveis

VALOR DO IMÓVEL DA RUA CORONEL DANIEL PELUSO

R\$ 10.700.000,00

(Dez milhões e setecentos mil reais)

Válido para abril de 2.020

VALOR DO IMÓVEL AVENIDA RADAMES LO SARDO

R\$ 6.800.000,00

(Seis milhões e oitocentos mil reais)

Válido para abril de 2.020

VALOR DO TERRENO EM VARGEM

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

Válido para abril de 2.020

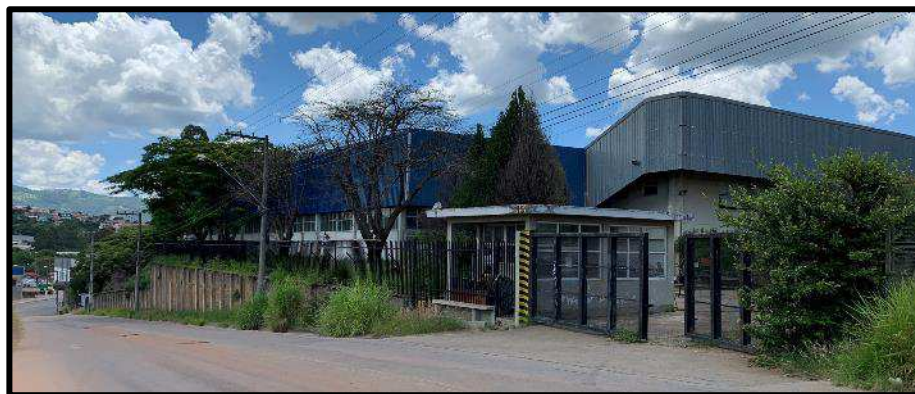


FOTO 1: Vista da fachada do imóvel da Rua Coronel Daniel Peluso.



FOTO 2: Vista da fachada do imóvel da Avenida Radames Lo Sardo.



FOTO 3: Vista da fachada do terreno em Vargem.



1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Âmbito da Perícia

O presente laudo tem por escopo determinar o valor de mercado dos imóveis, conforme respeitável despacho de fls. 666/667/911:

“(...) avaliação dos imóveis (...)”.

Imóvel situado na Rua Coronel Daniel Peluso, nº 1.201 (lote 4), Distrito Industrial São João Del Rey, Bragança Paulista – SP, possui Inscrição Cadastral Municipal, sob nº 2.00.09.31.0012.0233.00.00.

Imóvel situado na Avenida Radamés Lo Sardo, s/nº (lote 3C), Distrito Industrial São João Del Rey, Bragança Paulista – SP, possui Inscrição Cadastral Municipal, sob nº 2.00.09.31.0012.0240.00.00.

Terreno situado na Estrada Municipal Afonso Ferrini, Bairro Rio Acima, Vargem – SP, está transcrito, em área maior, sob nº 44.847, Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista.



2. VISTORIA

2.1 Vistoria in Loco

Para coletar todos os subsídios necessários à elaboração de seu laudo, o Perito, quando da vistoria dos imóveis, objeto da lide, dirigiu-se ao seguinte endereço: agendada para o dia 20 de dezembro de 2.019, às 9:00 horas.

2.2 Local

2.2.1. Características Gerais da Localização

Os imóveis em questão situam-se nas:

- ✓ Rua Coronel Daniel Peluso, nº 1.201 (lote 4), Distrito Industrial São João Del Rey, Bragança Paulista – SP, no quarteirão completado pelas vias: Rua Servidão, Avenida Radamés Lo Sardo e Rua Vereador Vicente de Vita;
- ✓ Imóvel situado na Avenida Radamés Lo Sardo, s/nº (lote 3C), Distrito Industrial São João Del Rey, Bragança Paulista – SP, no quarteirão completado pelas vias: Rua Servidão, Rua Coronel Daniel Peluso e Rua Vereador Vicente de Vita;
- ✓ Terreno situado na Estrada Municipal Afonso Ferrini, Bairro Rio Acima, Vargem – SP, no quarteirão completado pela própria Estrada Municipal Afonso Ferrini.

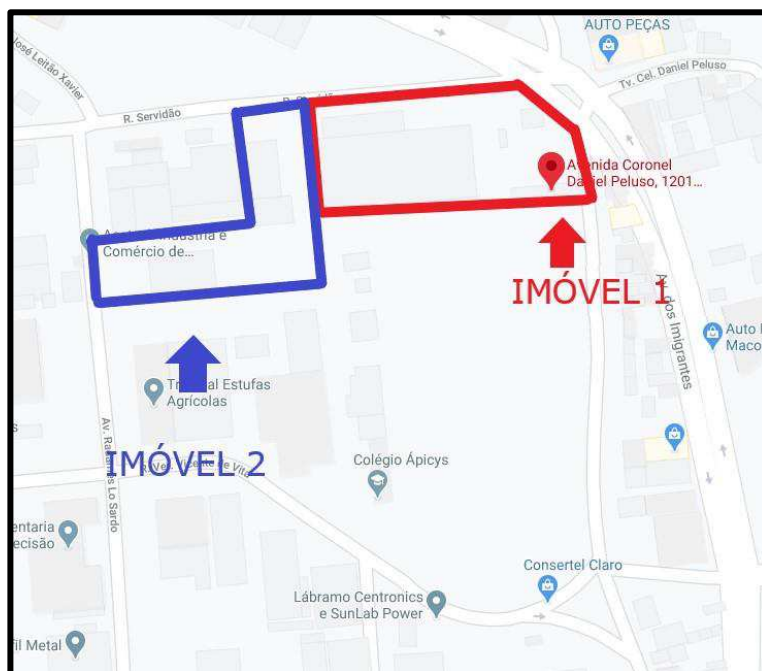


FIGURA 1: Vista do local da vistoria. A reprodução do mapa oficial da cidade, utilizando o Google Maps, ilustra a localização dos imóveis, aos quais: imóvel 1 - Rua Coronel Daniel Peluso e imóvel 2 - Avenida Radamés Lo Sardo.



FIGURA 2: Foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a localização dos imóveis, aos quais: imóvel 1 - Rua Coronel Daniel Peluso e imóvel 2 - Avenida Radamés Lo Sardo.

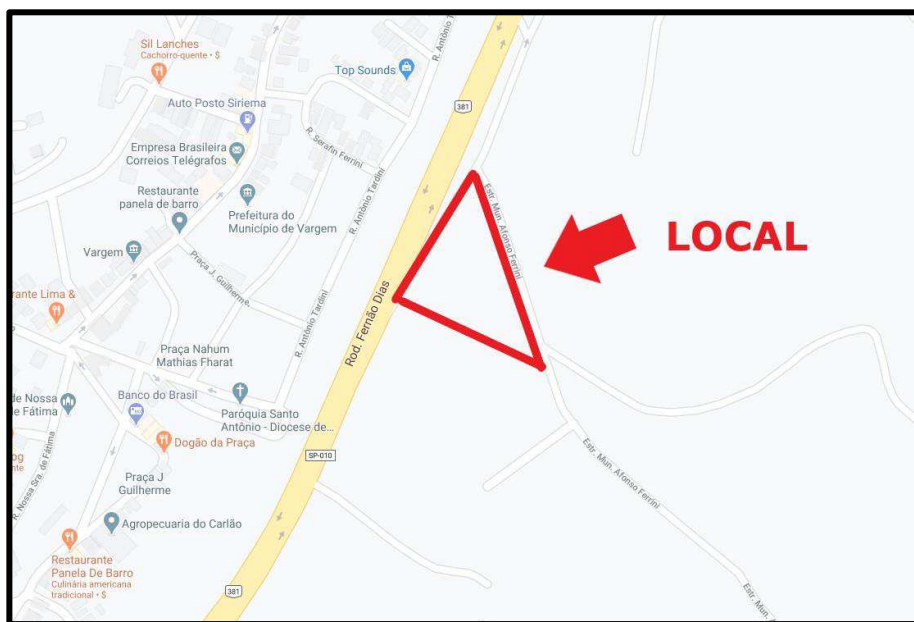


FIGURA 3: Vista do local da vistoria. A reprodução do mapa oficial da cidade, utilizando o Google Maps, ilustra a localização do terreno em Vargem.



FIGURA 4: Foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a localização do terreno em Vargem.



2.2.2. Melhoramentos Públicos

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo, transporte coletivo próximo, escola.

2.2.3. Características Efetivas da Região

Os locais apresentam características de uso misto, residencial, comercial e industrial. Estão localizados no Distrito Industrial São João Del Rey em Bragança Paulista e Rio Acima em Vargem – SP.

A ocupação residencial é caracterizada por edifícios e casas, de padrão construtivo médio a superior, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – 2.002". A ocupação comercial é caracterizada por bares, mercearias, mercados, oficinas mecânicas, lojas de produtos diversos, dentre outros, distribuídas ao longo do bairro.

2.3 Do Imóvel

2.3.1. Terrenos

Topografia: plana;

Condições no Solo e Superfície: firme e seco;

Formato: regular;

Situação: frente única.

2.3.2. Benfeitorias

Sobre o terreno dos imóveis, acima descrito, encontra-se 3 (três) Galpões Comerciais de padrão médio, contendo na unidade avalianda: salas para escritório, manutenção, laboratório, ferramentaria, vestiários, portaria, refeitório.

Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade 30 anos para imóvel da Rua Coronel Daniel Peluso e, 15 anos para o imóvel da Avenida Radamés Lo Sardo, podendo ser classificado como "Galpão Médio" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As Certidões Venais dos imóveis foram colacionadas abaixo.

 PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA			
CERTIDÃO DE VALOR VENAL			
Requerente: INDUSTRIA METALURGICA BAPTISTUCCI LTDA			
Protocolo: null null		Data Protocolo: null	
Certifico e dou fé que o imóvel abaixo descrito:			
Endereço: RUA CORONEL DANIEL PELUSO, 1201		Bairro: DIST IND SAO JOAO DEL REY	
Complemento		Matrícula: M-43924	
Lançado em nome de: MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA			
Compromissário: INDUSTRIA METALURGICA BAPTISTUCCI LTDA			
Inscrição Cadastral: 2.00.09.31.0012.0233.00.00		Código do Imóvel: 437949	
Quadra	Lote: AREA - 4		
Área do Terreno:	11.349,09	Área Construída:	5.451,33m²
O imóvel tem o valor venal para o exercício de 2020 de: R\$ 3.860.947,43			

FIGURA 5: Certidão Venal do imóvel da Rua Coronel Daniel Peluso.

 PREFEITURA DO MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Requerente:	INDUSTRIA METALURGICA BAPTISTUCCI LTDA
Protocolo:	null null
Data Protocolo:	null
Certifico e dou fé que o imóvel abaixo descrito:	
Endereço:	AV. RADAMES LO SARDO
Bairro:	DIST IND SAO JOAO DEL REY
Complemento	Matrícula: M - 88.859
Lançado em nome de:	MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA
Compromissário:	INDUSTRIA METALURGICA BAPTISTUCCI LTDA
Inscrição Cadastral:	2.00.09.31.0012.0240.00.00
Código do Imóvel:	449798
Quadra	Lote: AREA-3C
Área do Terreno:	9.002,59m²
Área Construída:	1.419,66m²
O imóvel tem o valor venal para o exercício de 2020 de: R\$ 1.516.490,28	

FIGURA 6: Certidão Venal do imóvel da Avenida Radamés Lo Sardo.

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL DANIEL PELUSO

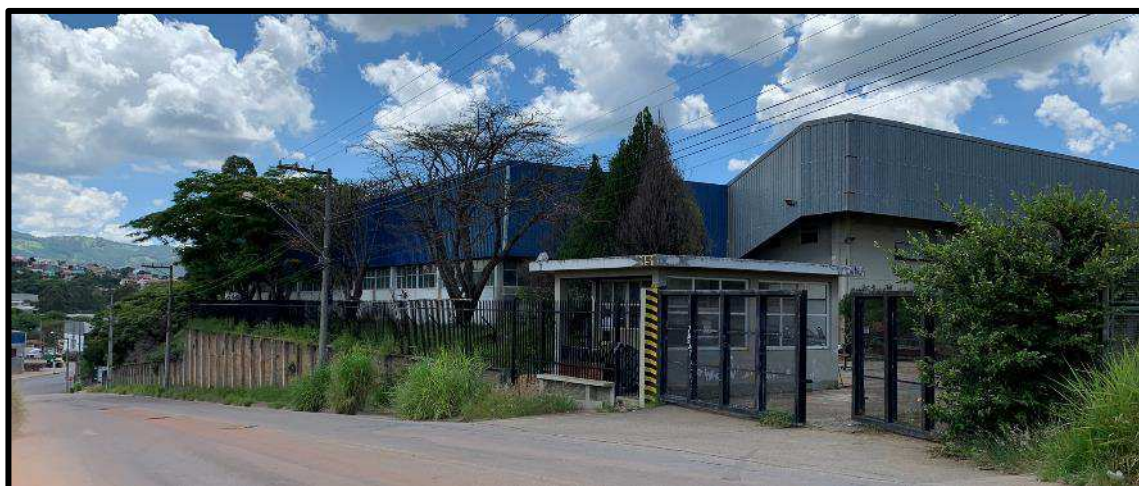


FOTO 4: Vista da faixa de entrada de pedestres e de veículos.



FOTO 5: Vista de uma das entradas para a fábrica.



FOTO 6: Vista da entrada administrativa do imóvel avaliando.



FOTO 7: Detalhe do setor de estoque da fábrica.



FOTO 8: Vista de acesso das salas administrativas.



FOTO 9: Vista da fábrica.



FOTO 10: Vista de acesso das salas administrativas.



FOTO 11: Vista panorâmica da fábrica.



FOTO 12: Vista panorâmica da fábrica por outro ângulo.



FOTO 13: Vista panorâmica da fábrica por outro ângulo.



FOTO 14: Vista do refeitório.

IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA RADAMÉS LO SARDO



FOTO 15: Vista da faixa de entrada de pedestres e de veículos.



FOTO 16: Vista da faixa de entrada de pedestres e de veículos.



FOTO 17: Vista interna do galpão.



FOTO 18: Vista interna do galpão por outro ângulo.



FOTO 19: Vista da entrada do imóvel com o mesmo Cadastro Municipal.



FOTO 20: Vista do corredor de acesso ao imóvel avaliando.



FOTO 21: Vista da área interna do imóvel avaliando.



FOTO 22: Vista da área interna e das salas administrativas do imóvel avaliando.



FOTO 23: Vista da área interna do imóvel avaliando por outro ângulo.

**TERRENO LOCALIZADO NA ESTRADA MUNICIPAL AFONSO
FERRINI**



FOTO 24: Vista Do terreno na confluência da Estrada Municipal Afonso Ferrini.



FOTO 25: Vista Do terreno por outro ângulo.



3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653. A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: localização, tipo de Imóvel, dimensões, padrão construtivo, idade e data da oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.



Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade de São Paulo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme figura 7.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

FIGURA 7: Classificação do tipo de construção

D) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o

tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 2.

K = coeficiente de Ross/Heideck

TABELA 2: Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta na tabela 3.

TABELA 3: Estado de conservação - Depreciação

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus

revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

TABELA 4: Estado de conservação

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 Pesquisa de Mercado para os Galpões

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor da venda resultou em:

$$V_u = \text{R\$ } 309,21/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 309,21/m² (trezentos e nove reais e vinte e um centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de galpões a seguir.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: AVENIDA DR. JOSÉ ADRIANO MARREY JÚNIOR		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. 1 6487640	BAIRRO: PENHA	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12912-430	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	6.600,00	TESTADA - (ct) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):	220,00	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA:	3.000,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+)	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,960	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,527	CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	2.025.875,69	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 4.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	DOMENICO PAGANONI NETO		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-40352906		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
VALOR UNITÁRIO:		252,14	
HOMOGENEIZAÇÃO:		252,14	
VARIAÇÃO:		1,0000	
VARIAÇÃO AVALIANDO:		1,0000	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANÇA PAULISTA - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020		
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: BAIRRO DO UBERABA			NÚMERO: S/Nº		
COMP.: COD. GA0220	BAIRRO: BAIRRO DO UBERABA		CIDADE: BRAGANÇA PAULISTA - SP		
CEP: 12908-820	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Av) m²:	11.000,00	TESTADA - (cf) m	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	366,67
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA:	2.750,00 m²
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (+)	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO:	0,960	IDADE REAL:	30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,660
CUSTO BASE (R\$): 1.334,78					
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	2.325.720,67	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	4.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	EVOLUÇÃO IMÓVEIS - OURO CASAS				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-45941700				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	156,75
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	156,75
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: CIDADE PLANEJADA I		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD: GL00013	BAIRRO: DISTRITO INDUSTRIAL SÃO JOÃO DEL REY	ADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12922-070	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	10.000,00	TESTADA - (cf) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):	333,33	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA:	3.000,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio (-)	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	COEF. PADRÃO:	0,972
IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%):	0,746	CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0	VALOR CALCULADO (R\$):	2.903.594,99
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 6.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	ARPY IMÓVEIS	CONTATO:	TELEFONE: (11)-34032325
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA H:	0,00		
VALORES/VARIAÇÃO			
VALOR UNITÁRIO:	294,64		
HOMOGENEIZAÇÃO:	294,64		
VARIAÇÃO:	1,0000		
VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANÇA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: ESTRADA MUNICIPAL VICENTE TAVELLA		NÚMERO: 10	
COMP.: COD. BA0012	BARRIO: UBERABA	CIDADE: BRAGANÇA PAULISTA - SP	
CEP: 12926-671	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	5.100,00	TESTADA - (cf) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):	170,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Industrial
ÁREA CONSTRUÍDA:	969,00 m²		
PADRÃO CONSTR.: galpão médio	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular		
COEF. PADRÃO:	1,326	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,875
CUSTO BASE (R\$):	1.334,78		
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.500.669,46	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 4.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	REDE NARDO IMÓVEIS		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-40340707		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	411,63
		HOMOGENEIZAÇÃO:	411,63
		VARIAÇÃO:	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: JARDIM FRATERNIDADE		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. GA0028	BARRIO: JARDIM FRATERNIDADE	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12926-580	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	9.000,00	TESTADA - (cf) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):	300,00	ACCESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Industrial
ÁREA CONSTRUÍDA:	2.750,00 m²	PADRÃO CONSTR:	galpão médio (-)
CONSERVAÇÃO:	c - regular	COEF. PADRÃO:	0,972
IDADE REAL:	30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,779
CUSTO BASE (R\$):	1.334,78	VAGAS:	0
PAVIMENTOS:	0	VALOR CALCULADO (R\$):	2.779.368,35
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	6.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA:	JULIANO CÉSAR PIMENTEL DA SILVA
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-22770000		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO H _{loc} :	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	291,18
		HOMOGENEIZAÇÃO:	291,18
		VARIAÇÃO:	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: JARDIM NOVO MUNDO		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. GA0003	BAIRRO: JARDIM NOVO MUNDO	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12908-070	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	12.000,00	TESTADA - (cf) m	40,00
PROF. EQUIV. (Pe):	300,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Industrial
ÁREA CONSTRUÍDA:	9.000,00 m²		
PADRÃO CONSTR.: galpão superior	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,690	IDADE REAL:	30 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R):	0,746	CUSTO BASE (R\$):	1.334,78
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0
VALOR CALCULADO (R\$):	15.145.294,83	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	25.000.000,00
MOBILIÁRIA:	PREMIUM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-999210091		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	612,89
		HOMOGENEIZAÇÃO:	612,89
		VARIAÇÃO:	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: PENHA		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. GA0085	BARRO: PENHA	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12929-470	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	6.498,00	TESTADA - (ct) m	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	216,60
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Amazém	USO DA EDIFICAÇÃO:	Industrial
PADRÃO CONSTR:	galpão médio (-)	ÁREA CONSTRUÍDA:	4.315,50 m²
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. PADRÃO:	0,972	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,858
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0	CUSTO BASE (R\$):	1.334,78
VALOR CALCULADO (R\$):	4.803.904,49	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	8.000.000,00
IMOBILIÁRIA:	ALLORA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-40330989
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	368,74
		HOMOGENEIZAÇÃO:	368,74
		VARIAÇÃO:	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANÇA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: PENHA		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. 3531	BAIRRO: PENHA	CIDADE: BRAGANÇA PAULISTA - SP	
CEP: 12929-470	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	11.000,00	TESTADA - (cf) m	40,00
PROF. EQUIV. (Pe):	275,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA:	2.700,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular		
COEF. PADRÃO: 1,326	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,875	CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	4.181.431,94	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 7.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	ALLORA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-999637002		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
VALOR UNITÁRIO:		233,51	
HOMOGENEIZAÇÃO:		233,51	
VARIAÇÃO:		1,0000	
VARIAÇÃO AVALIANDO:		1,0000	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA CORONEL DANIEL PELUSO		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. GA0022	BAIRRO: DISTRITO INDUSTRIAL SÃO JOÃO DEL REY		
CEP: 12910-332	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	3.000,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA:	3.000,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,527	CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.532.068,49	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	PREMIUM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-999210091		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	329,31
		HOMOGENEIZAÇÃO :	329,31
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA SUMICA AOKI		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. GA0001	BARRO: CENTRO INDUSTRIAL RAFAEL DINIZ	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12929-583	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m²:	7.461,00	TESTADA - (Cf) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):	248,70	ESQUINA:	Não
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA:	4.137,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-)	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,492	IDADE REAL: 50 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,374	CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.016.089,39	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: ARBO IMÓVEIS			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-40033012		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	141,26
		HOMOGENEIZAÇÃO :	141,26
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: GALPÃO BRAGANÇA

DATA: 15/04/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - BRAGANÇA PAULISTA - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDÚSTRIA

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**

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	50,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

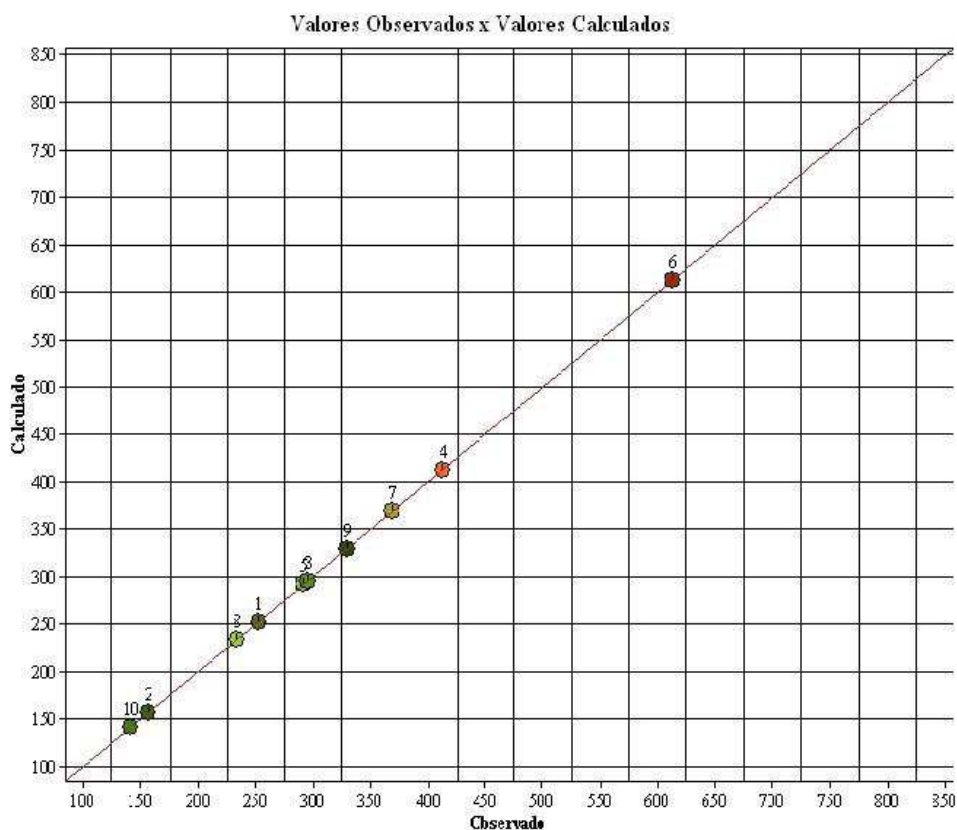
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA DR. JOSÉ ADRIANO MARREY JÚNIOR, S/Nº	252,14	252,14	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	BAIRRO DO UBERABA, S/Nº	156,75	156,75	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	CIDADE PLANEJADA I, S/Nº	294,64	294,64	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	ESTRADA MUNICIPAL VICENTE TAVELLA, 10	411,63	411,63	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	JARDIM FRATERNIDADE, S/Nº	291,18	291,18	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	JARDIM NOVO MUNDO, S/Nº	612,89	612,89	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	PENHA, S/Nº	368,74	368,74	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	PENHA, S/Nº	233,51	233,51	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA CORONEL DANIEL PELUSO, S/Nº	329,31	329,31	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	RUA SUMICA AOKI, S/Nº	141,26	141,26	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	252,14	252,14
2	156,75	156,75
3	294,64	294,64
4	411,63	411,63
5	291,18	291,18
6	612,89	612,89
7	368,74	368,74
8	233,51	233,51
9	329,31	329,31
10	141,26	141,26

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS						
DADOS DO AVALIANDO						
Tipo : Terreno		Local : AVENIDA RADAMÉS LO SARDO LOTE 3 C. DISTRITO INDUSTRIAL SÃO JOÃO			Data : 15/04/2020	
Cliente : AVALIAÇÃO JUDICIAL						
Área m² : 9.002,59		Modalidade : Venda				
Distribuição espacial						
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 309,21			Média Unitários : 309,21			
Desvio Padrão : 136,48			Desvio Padrão : 136,48			
- 30% : 216,44			- 30% : 216,44			
+ 30% : 401,97			+ 30% : 401,97			
Coeficiente de Variação : 44,1400			Coeficiente de Variação : 44,1400			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	9
1 Caracter do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. refletidas as caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. refletidas as caract. dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform. refletidas as caract. dos dados refletidos	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,30 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input checked="" type="checkbox"/> 1
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$): 309,21						
TESTADA: 0,0000		PROFUNDIDADE 0,0000				
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000		FATOR ÁREA: 0,0000				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 309,21000		VALOR TOTAL (R\$): 2.783.651,44				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 249,52			INTERVALO MÍNIMO : 249,52			
INTERVALO MÁXIMO : 368,90			INTERVALO MÁXIMO : 368,90			
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: II						

Já para o terreno localizado em Vargem-SP, como o terreno tem área maior do que a maioria dos elementos comparativos, fez-se uma extrapolação para se chegar ao valor unitário, com a extrapolação da curva, chegou-se ao seguinte valor unitário para a venda do terreno atribuindo-se uma dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

$$V_{ut} = R\$ 48,81/m^2$$

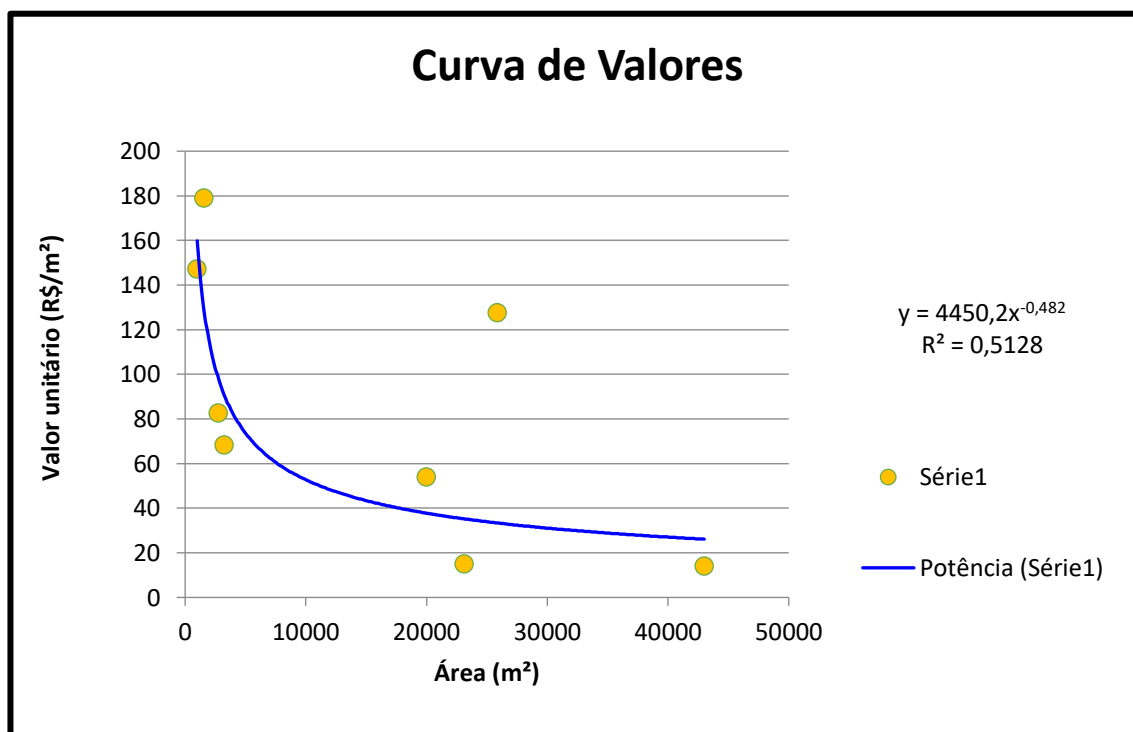


GRÁFICO 1: Gráfico de Valores

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020		
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: ESTRADA DOS INHAUMAS			NÚMERO: S/Nº		
COMP.: COD. TB0063	BARRIO: VARGEM		CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP		
CEP: 12935-000	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	66,67
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 160.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	ARBOIMOVEIS				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-999293012				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	144,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	147,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0212
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9989
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ GONÇALVES SOBRINHO		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. TE0655	BAIRRO: VARGEM	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12935-000	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	43.000,00	TESTADA - (Cf) m	50,00
PROF. EQUIV. (Pe):	860,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 530.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	ARBOIMOVEIS		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-999293012		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,39	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	11,09
		HOMOGENEIZAÇÃO:	14,01
		VARIAÇÃO:	1,2629
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: VARGEM		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. 323228643	BAIRRO: VARGEM	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12935-000	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	23.116,00	TESTADA - (cf) m	50,00
PROF. EQUIV. (Pe):	462,32	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	IMOBILIARIA ADMINISTRADORA BUEN		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-40351435		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	11,68
TESTADA Cf: -0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	14,75
PROFUNDIDADE Cp: 0,39	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,2629
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ft: 0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020		
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: VARGEM			NÚMERO: S/Nº		
COMP.: COD. TE0147	BARRIO: VARGEM		CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP		
CEP: 12935-000	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	1.589,00	TESTADA - (ct) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	105,93
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 255.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	ALLORA IMÓVEIS				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-40330989				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	144,43
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	178,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,32	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2378
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020		
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: VARGEM			NÚMERO: S/Nº		
COMP.: COD. TE0180	BARRIO: VARGEM		CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP		
CEP: 12935-000	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	20.014,00	TESTADA - (cf) m	50,00	PROF. EQUIV. (Pe):	400,28
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 950.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	ALLORA IMÓVEIS				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-40330989				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	42,72
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	53,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2629
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: VARGEM		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. 14610	BAIRRO: VARGEM	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12935-000	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	3.250,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):	1,62,50		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 195.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	CAMIS IMÓVEIS		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-32710551		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,39	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	54,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	68,19
		VARIAÇÃO :	1,2629
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: VARGEM		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. TE414	BAIRRO: VARGEM	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12935-000	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	2.751,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):			137,55
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	SPINAVEN IMÓVEIS		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-44167485		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	65,43
		HOMOGENEIZAÇÃO :	82,63
		VARIAÇÃO :	1,2629
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: BRAGANCA PAULISTA - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2020	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 1
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: VARGEM		NÚMERO: S/Nº	
COMP.: COD. V-20785	BARRO: VARGEM	CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP	
CEP: 12935-000	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _r) m²:	25.860,00	TESTADA - (c _f) m	50,00
PROF. EQUIV. (P _e):	517,20	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
S E M C O N S T R U Ç Ã O			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	JOSALZANI		
CONTATO:		TELEFONE: (11)-29526006	
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,39	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	100,93
		HOMOGENEIZAÇÃO:	127,46
		VARIAÇÃO:	1,2629
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO: TERRENO EM VARGEM

DATA: 15/04/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - BRAGANCA PAULISTA - SP

OBSERVAÇÃO:
ZONA DE AVALIAÇÃO
Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES
FATOR **ÍNDICE**

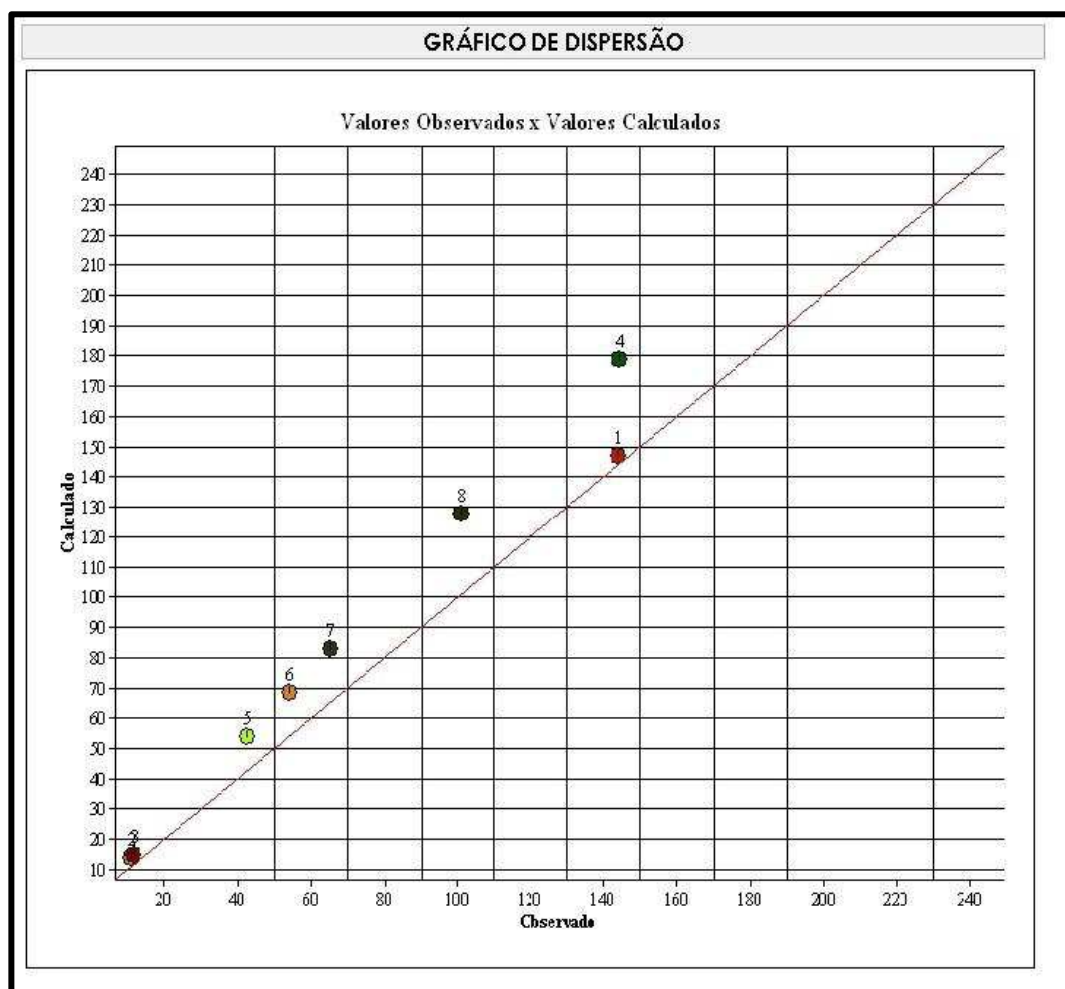
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	36,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ESTRADA DOS INHAUMAS ,S/Nº	144,00	147,06	1,0212	0,9989
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ GONÇALVES SOBRINHO ,S	11,09	14,01	1,2629	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	VARGEM ,S/Nº	11,68	14,75	1,2629	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	VARGEM ,S/Nº	144,43	178,77	1,2378	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	VARGEM ,S/Nº	42,72	53,95	1,2629	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	VARGEM ,S/Nº	54,00	68,19	1,2629	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	VARGEM ,S/Nº	65,43	82,63	1,2629	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	VARGEM ,S/Nº	100,93	127,46	1,2629	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	144,00	147,06
2	11,09	14,01
3	11,68	14,75
4	144,43	178,77
5	42,72	53,95
6	54,00	68,19
7	65,43	82,63
8	100,93	127,46



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS					
DADOS DO AVALIANDO					
Tipo: Terreno		Local: ALTURA DO KM 5 DA RODOVIA FERNÃO DIAS KM 5 VARGEM BRAGANÇA		Data: 15/04/2020	
Cliente: AVALIAÇÃO JUDICIAL					
Área m²: 9.357,18		Modalidade: Venda			
Distribuição espacial					
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários: 71,79			Média Unitários: 85,85		
Desvio Padrão: 53,24			Desvio Padrão: 60,55		
- 30%: 50,25			- 30%: 60,10		
+ 30%: 93,32			+ 30%: 111,61		
Coeficiente de Variação: 74,1600			Coeficiente de Variação: 70,5300		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1	Caract. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. refatadas as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. refatadas as caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform. refatadas as caract. dos dados refatados fatores <input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,20 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a" <input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II					
FORMAÇÃO DOS VALORES					
MÉDIA SANEADA (R\$): 85,85					
TESTADA:		0,1300	PROFUNDIDADE:		-0,3900
FRENTES MÚLTIPLAS:		0,0000	FATOR ÁREA:		0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 67,98000			VALOR TOTAL (R\$): 636.127,01		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		
INTERVALO MÍNIMO: 55,56			INTERVALO MÍNIMO: 41,36		
INTERVALO MÁXIMO: 116,14			INTERVALO MÁXIMO: 94,60		
GRAU DE PRECISÃO					
GRAU DE PRECISÃO: Justificativa					



4.2.1 Cálculo do Valor do Imóvel

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão.

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL DANIEL PELUSO

$$VT = V_U \times A_T$$

VT = Valor do terreno procurado

$$A_t = 11.349,09 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 309,21/\text{m}^2 \times 11.349,09 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 3.509.252,00$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VT = 3.500.000,00}$$

(Três milhões e quinhentos mil reais)

Válido para abril de 2.020.

IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA RADAMÉS LO SARDO

$$VT = V_U \times A_T$$

VT = Valor do terreno procurado

$$A_t = 9.002,59 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 309,21/\text{m}^2 \times 9.002,59 \text{ m}^2$$



VT = R\$ 2.783.690,85

Ou, em números redondos:

VT = 2.800.000,00

(Dois milhões e oitocentos mil reais)

Válido para abril de 2.020.

4.2.2 Avaliação das Benfeitorias

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Médio"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP.

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL DANIEL PELUSO

VB = A x Vu x Foc, onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 5.451,33m²;

Vu = valor unitário = 1,326 x R\$ 1.334,78 = R\$ 1.769,92

Foc = R + K * (1 - R)

R (valor residual) = 20%

Ir (idade referencial) = 80

Ie (idade aparente) = 30



Estado de conservação = Entre regular e reparos simples;

$k = 0,678$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 5.451,33m^2 \times R\$ 1.769,92/m^2 \times [0,2 + 0,678 * (1 - 0,2)] =$$

R\$ 7.162.985,52

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 7.200.000,00

(Sete milhões e duzentos mil reais)

Válido para abril de 2.020.

IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA RADAMÉS LO SARDO

$VB = A \times Vu \times F_{oc}$, onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 2.619,66m²;

Vu = valor unitário = 1,326 x R\$ 1.334,78 = R\$ 1.769,92

$F_{oc} = R + K * (1 - R)$

R (valor residual) = 20%

Ir (idade referencial) = 80

Ie (idade aparente) = 15

Estado de conservação = Entre regular e reparos simples;

$k = 0,821$



Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 2.619,66\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.769,92/\text{m}^2 \times [0,2 + 0,821 * (1 - 0,2)] =$$

R\$ 3.972.629,14

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 4.000.000,00

(Quatro milhões de reais)

Válido para abril de 2.020.

4.2.3 Valor Total dos Galpões

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através das seguintes expressões:

$$VI = VT + VB$$

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL DANIEL PELUSO

$$VI = \text{R\$ } 3.500.000,00 + \text{R\$ } 7.200.000,00$$

VI = R\$ 10.700.000,00

(Dez milhões e setecentos mil reais)

Válido para abril de 2.020.



IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL DANIEL PELUSO

$$VI = R\$ 2.800.000,00 + R\$ 4.000.000,00$$

$$\mathbf{VI = R\$ 6.800.000,00}$$

(Seis milhões e oitocentos mil reais)

Válido para abril de 2.020.

4.2 Cálculo do Terreno

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do terreno em Vargem.

$$VT = VU \times AT$$

VT = Valor do terreno procurado

$$At = 9.357,18 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 48,81/\text{m}^2 \times 9.357,18$$

$$VT = R\$ 456.723,96$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VT = R\$ 460.000,00}$$

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

Válido para abril de 2.020.



5. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor dos bens, objetos de avaliação, é de:

TABELA 5: Valor de Mercado dos Imóveis

VALOR DO IMÓVEL DA RUA CORONEL DANIEL PELUSO
R\$ 10.700.000,00
(Dez milhões e setecentos mil reais)
Válido para abril de 2.020
VALOR DO IMÓVEL AVENIDA RADAMES LO SARDO
R\$ 6.800.000,00
(Seis milhões e oitocentos mil reais)
Válido para abril de 2.020
VALOR DO TERRENO EM VARGEM
R\$ 460.000,00
(Quatrocentos e sessenta mil reais)
Válido para abril de 2.020



6. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 60 (sessenta) folhas digitadas de um lado só, vindo as demais rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteira de Habilitação (CREA), diplomas de Engenharia (Graduação e Especialização – FEI/SP) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Bragança Paulista, 16 de abril de 2.020.

(Assinatura Digital)

EMERSON OLIVEIRA RIBEIRO DE SOUZA

CREA/SP: 5.069.381.127