

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM DE BARUERI.****Processo nº 1000131-26.2015.8.26.0068**

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos do

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

que

**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO POLO
EMPRESARIAL TAMBORÉ**

move contra

NERCES VARTANIAN,

tendo se dirigido ao local do imóvel objeto de penhora e coligido os elementos que
entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa
Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no
seguinte

L A U D O

1.0 - IMÓVEL AVALIANDO

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o Imóvel objeto da **Matrícula nº 111.042** do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, constituído do **Lote nº 9B-3R**, da **GLEBA “GAMA”**, localizado na **Estrada 11** do empreendimento denominado **“POLO EMPRESARIAL CONSBRÁS – TAMBORÉ”**, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba – SP.

2.0 – VISTORIA

Dirigindo-se ao endereço supramencionado, no dia **01/06/2018**, o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, comprobatórias da vistoria e que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, bem como se deparou com a situação descrita nos itens posteriores.

2.1 – LOCALIZAÇÃO / ZONEAMENTO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O POLO EMPRESARIAL CONSBRÁS – TAMBORÉ, recebe hoje a denominação de **“POLO EMPRESARIAL TAMBORÉ”** e a **Estrada 11**, endereço do imóvel, hoje recebe a denominação de **Alameda América**.

A **Alameda América**, no trecho onde se localiza o imóvel vistoriado apresenta topografia em leve aclive e o **“POLO EMPRESARIAL TAMBORÉ”** está inserido, de acordo com a Lei nº 2462, de 12 de setembro de 2003, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo, em zona denominada **ZUD-4 – Zona de Uso Diversificado – 4**.

A citada zona é destinada às atividades socioeconômicas específicas, com diversificação de usos, pertinentes a subzonas conformes, de transição entre Zona de Uso Misto (ZUM) e zonas residenciais, com relação às Zonas de uso Predominantemente Industrial (ZUPI), estando representada na **Figura 1 – Zoneamento Parcial de Santana de Parnaíba**, a seguir:



Figura 1:– Zoneamento Parcial de Santana de Parnaíba.

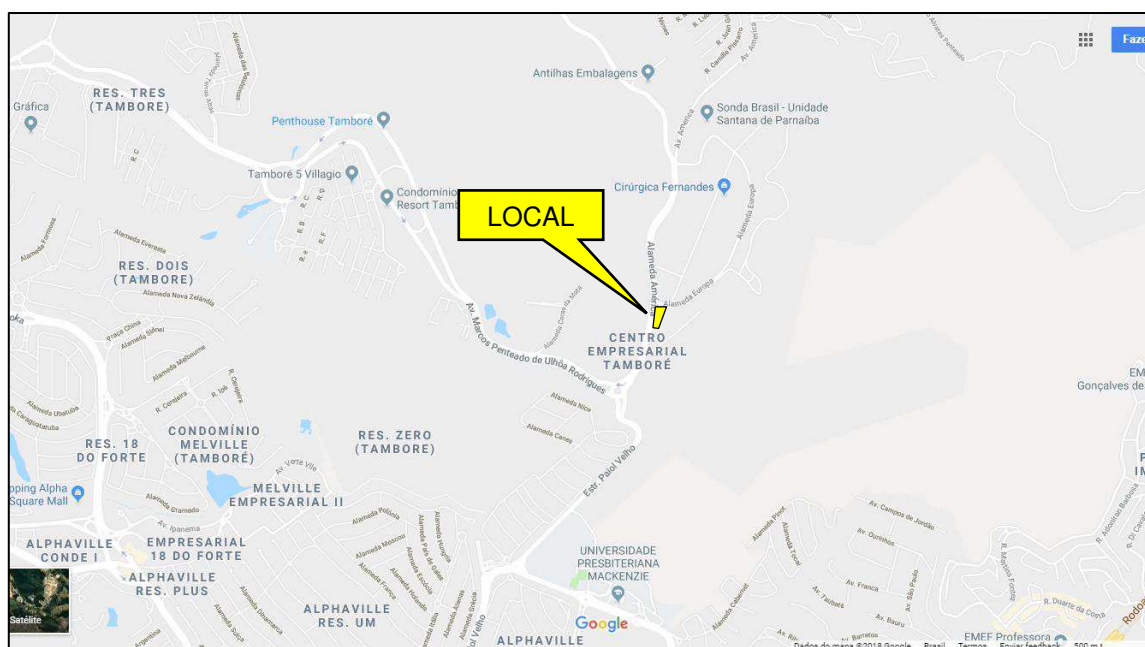


Figura 2: Local - Alameda América – Polo Empresarial Tamboré – Santana de Parnaíba/SP.



Figura 3: Imagem aérea do imóvel

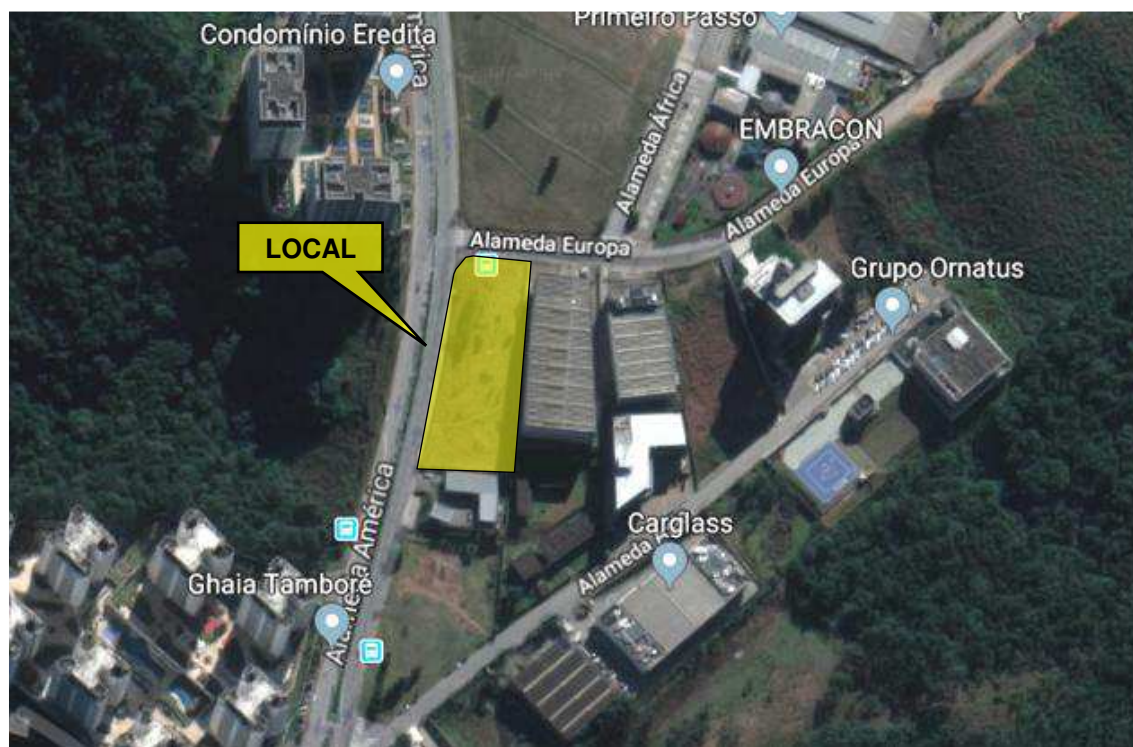
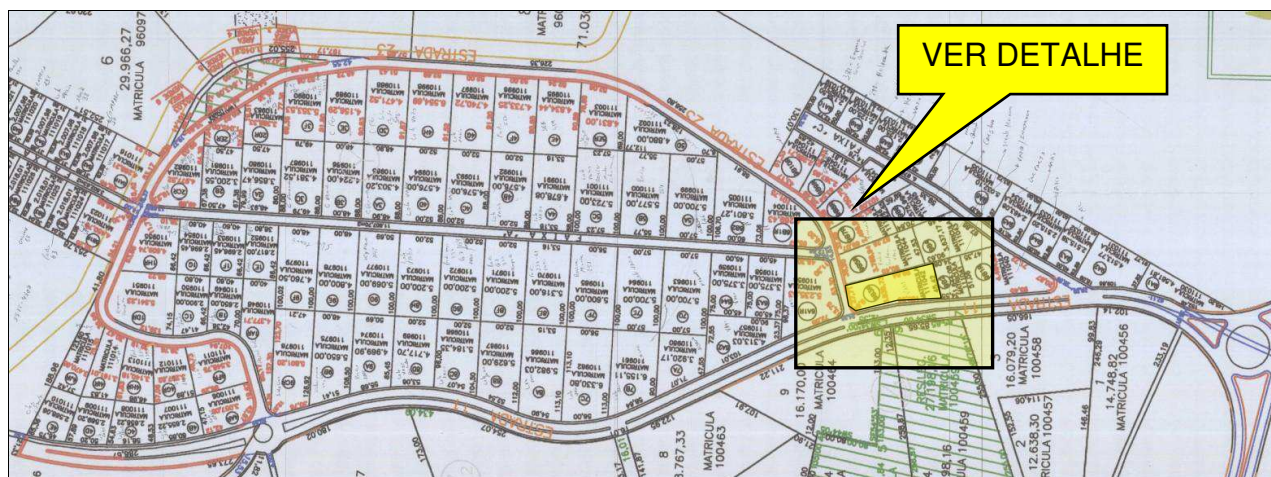


Figura 4: Imagem aérea ampliada - Detalhe do imóvel

2.2 – DO POLO EMPRESARIAL TAMBORÉ

Trata-se de um loteamento voltado para atividades empresariais, legalmente denominado “POLO EMPRESARIAL CONSBRÁS – TAMBORÉ”, contendo lotes com dimensões variando de 2.000,00 m² a 6.000,00 m² em sua maioria, possuindo completa infraestrutura, estando já parcialmente ocupado. A regular ocupação dos lotes se dá pelo atendimento do “Regulamento das Restrições Sobre o Uso dos Imóveis do “Polo Empresarial Consbrás – Tamboré” constante do Artigo 37 da **Ata de Constituição da “Associação dos Proprietários do Polo Empresarial Tamboré”**, cuja cópia se encontra em fls.11/42 dos autos.

Segue abaixo cópia da Planta do Polo Empresarial Tamboré:



FONTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO POLO EMPRESARIAL TAMBORÉ

Figura 5: Planta do Loteamento “POLO EMPRESARIAL CONSBRÁS – TAMBORÉ”

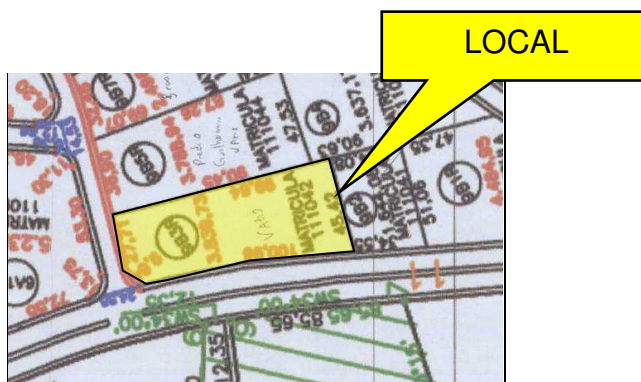


Figura 6: Local - Alameda América – Polo Empresarial Tamboré
Santana de Parnaíba - SP

2.3 – DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, constitui-se de terreno vago com testada pouco acima do nível da Alameda América, topografia em aclave e solo aparentemente seco e firme, correspondendo ao lote **9B-3R** do loteamento denominado **“POLO EMPRESARIAL TAMBORÉ”**.

Encerra uma área superficial de **3.839,73 m²**, conforme atesta a **Matrícula de nº 111.042** do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP, acostada aos autos sob fls. 132/137, cuja cópia parcial segue reproduzida abaixo em **Figura 7**.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
111.042	01	Barueri, 23 de março de 2001

IMÓVEL:- TERRENO URBANO, situado na Estrada 11, constituído pelo **LOTE n.º 9B-3R**, da **GLEBA “GAMA”**, do empreendimento denominado **“POLO EMPRESARIAL CONSBRAS – TAMBORÉ”**, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 100,96 metros de frente para a Estrada 11; 99,64 metros de fundos, em dois segmentos: 90,45 metros, confrontando com o lote 9B-5R, e 9,19 metros, confrontando com parte do lote 9B-4; 37,35 metros de frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Estrada olha para o terreno, em dois segmentos: 9,64 metros e 27,71 metros confrontando com a Estrada 23; e, 45,42 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Estrada olha para o terreno, confrontando com o lote 9B-2, encerrando o perímetro a área de 3.839,73 metros quadrados.

Figura 7: Matrícula nº 111.042 (parcial) – Cartório de Registro de Imóveis – Barueri - SP

Consta da Averbação nº 04 da matrícula acima, datada de 26 de outubro de 2.004, que o imóvel passou a ser lançado através da Inscrição Cadastral nº 24452.54.66.0159.00.000 junto à Prefeitura de Santana de Parnaíba – SP.

2.4 – REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto nº 1 - Vista do Toten de identificação, na entrada do Loteamento onde se localiza o imóvel objeto da lide – **Lote nº 9B-3R**, situado no Município de Santana de Parnaíba – SP.



Foto nº 2 - Vista do **Lote nº 9B-3R**, objeto da vistoria, localizado na confluência das Alamedas América e Europa, no Polo Empresarial Tamboré.



Foto nº 3 - Vista frontal do imóvel objeto da vistoria.



Foto nº 4 - Vista da divisa do imóvel objeto da vistoria com seu confrontante lateral esquerdo - **Lote 9B2**.



Foto nº 5 - Vista do imóvel confrontante lateral esquerdo do imóvel objeto da vistoria.

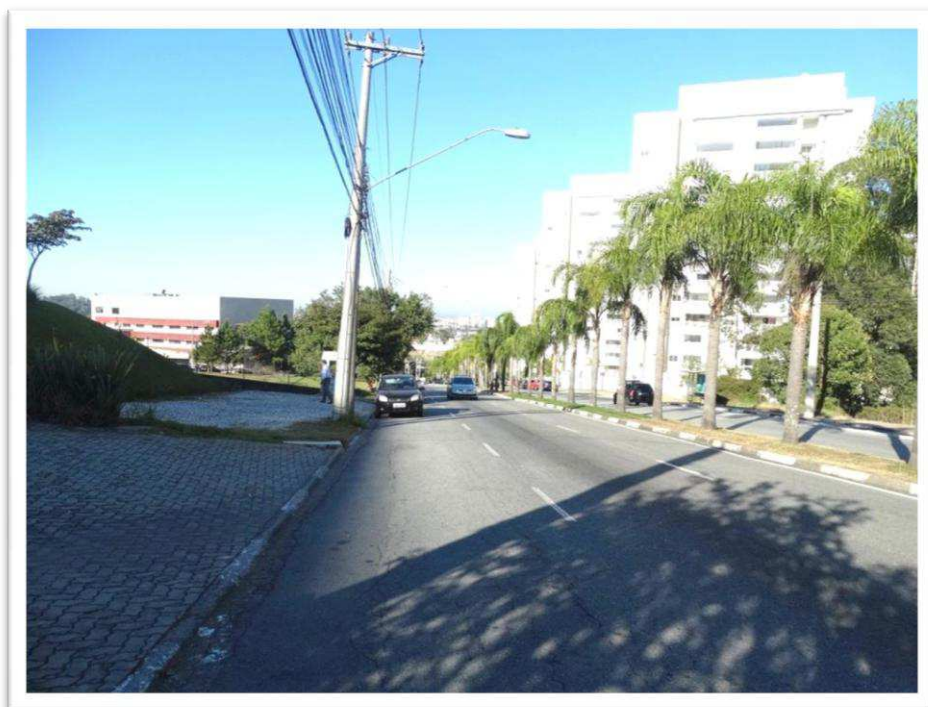


Foto nº 6 - Vista da Alameda América, imóvel objeto da vistoria à esquerda.

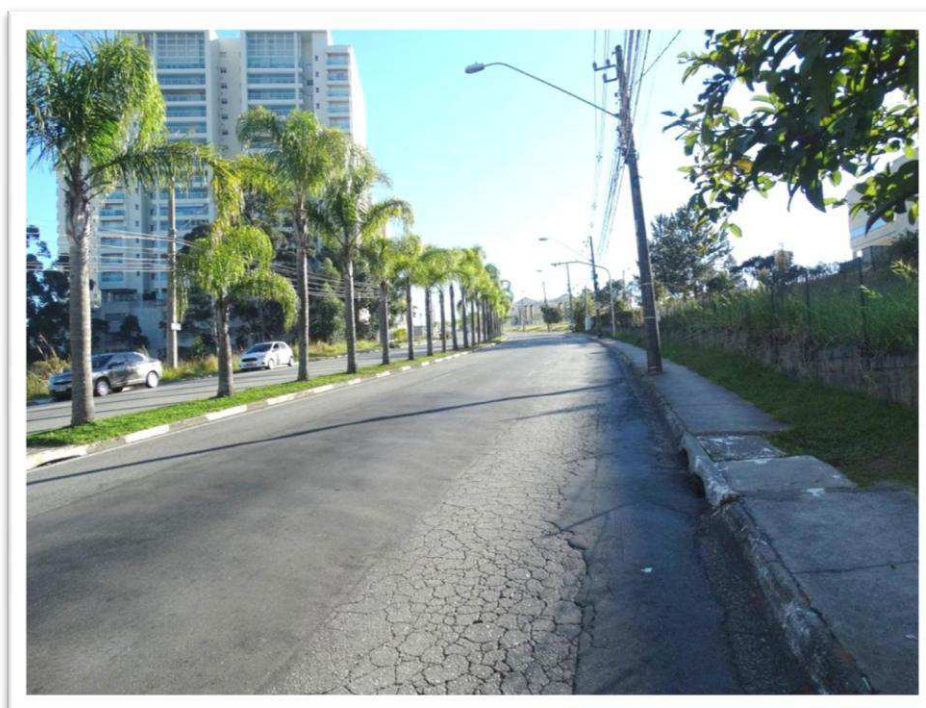


Foto nº 7 - Vista da Alameda América, imóvel objeto da vistoria à direita.



Foto nº 8 - Vista da placa de identificação do logradouro para o qual entesta o imóvel objeto da vistoria.



Foto nº 9 - Outra vista frontal do imóvel objeto da vistoria.



Foto nº 10 - Vista da confluência das Alamedas América e Europa, que entestam o imóvel objeto da vistoria.



Foto nº 11 - Vista da placa de identificação do logradouro que dá a segunda frente ao imóvel objeto da vistoria.



Foto nº 12 - Outra vista da confluência das Alamedas América e Europa.

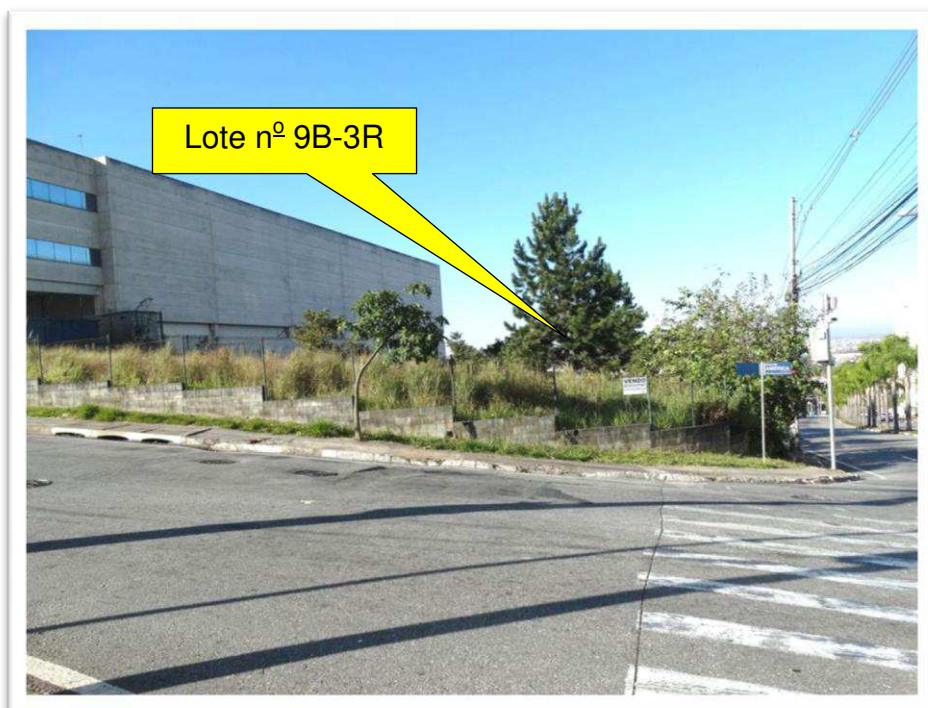


Foto nº 13 - Vista do imóvel objeto da vistoria, a partir da confluência das Alamedas América e Europa.



Foto nº 14 - Vista do imóvel confrontante de fundos do imóvel objeto da vistoria.



Foto nº 15 - Vista do imóvel objeto da vistoria, a partir da Alameda Europa.



Foto nº 16 - Vista da Alameda Europa, imóvel objeto da vistoria à esquerda.

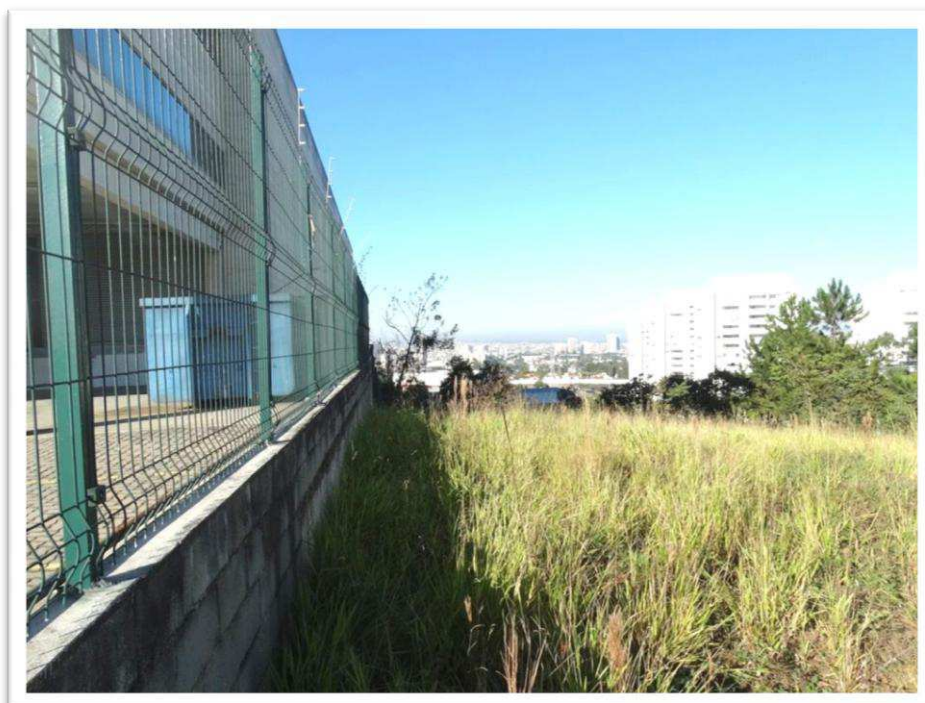


Foto nº 17 - Vista do interior do imóvel objeto da vistoria, junto ao seu confrontante de fundos. .

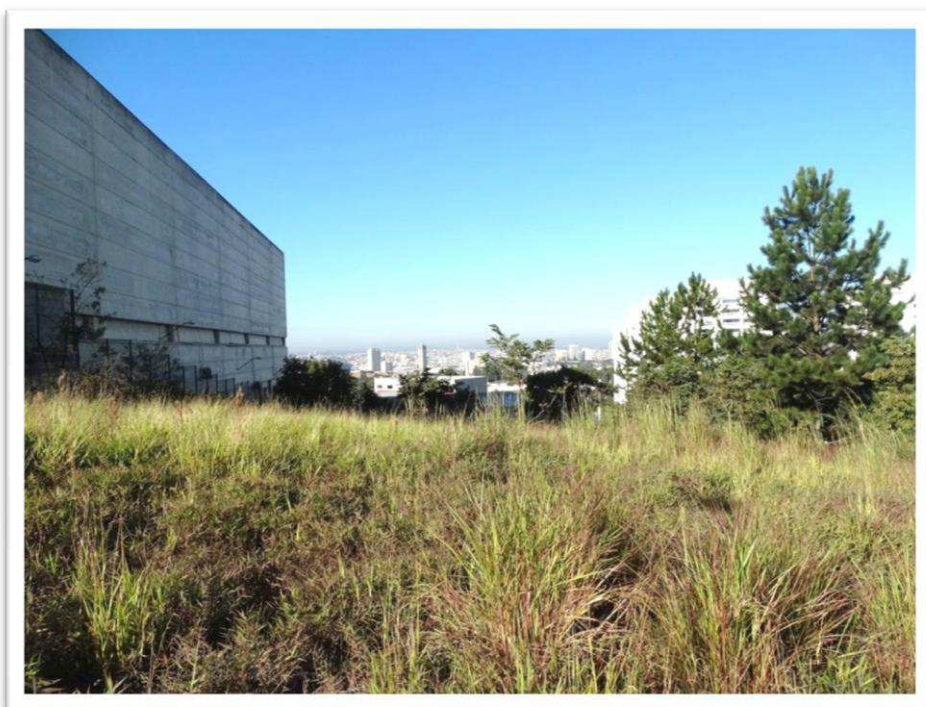


Foto nº 18 - Vista do interior do imóvel objeto da vistoria.



Foto nº 19 - Outra vista do interior do imóvel objeto da vistoria.

3. AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do terreno será adotado o **Método Comparativo Direto**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.

Busca a obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

São considerados semelhantes elementos que estejam inseridos no mesmo loteamento “Polo Empresarial Tamboré”;

Na homogeneização dos elementos comparativos, o signatário utilizará critérios recomendados pelas “**NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**” do **IBAPE**, que são os seguintes:

- Fator de oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
- Fator de transposição:** Através da adoção de Índices de Localização decorrentes da localização dentro do Polo Empresarial
- Para o local em estudo o índice de localização corresponde ao valor de 120,00
- Fator de consistência do solo:** Correção para solo firme e seco por meio dos fatores constantes do item 10.5.3 da Norma IBAPE-SP.
- Fator de topografia:** Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declividade, prevalecendo o mais agravante, constantes do item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.
- Data base:** Valor apurado para o mês de jun/18

A Pesquisa de dados assemelhados, constante do ANEXO, obteve **7 (sete) elementos comparativos**, todos do **mesmo loteamento (Polo Empresarial Tamboré)**, que foram homogeneizados, levando-se em consideração os fatores acima apontados.

Determinação do grau de fundamentação:

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores - ABNT NBR 14653-2 (pg 25)					ENQUADRAMENTO	
Item	Descrição	Grau			Grau	Pontuação Obtida
		III	II	I		
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente	12	5	3	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	III	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^(a)	II	2
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 , pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						10
Laudo Enquadrado no Grau de Fundamentação →					II	

Determinação do grau de precisão:

AMOSTRA

Nº	Amostra original	Amostra saneada
1	R\$ 2.088,00 /m²	R\$ 2.088,00/m²
2	R\$ 2.052,78 /m²	R\$ 2.052,78/m²
3	R\$ 1.837,38 /m²	R\$ 1.837,38/m²
4	R\$ 2.497,18 /m²	R\$ 2.497,18/m²
5	R\$ 1.760,40 /m²	R\$ 1.760,40/m²
6	R\$ 1.945,46 /m²	R\$ 1.945,46/m²
7	R\$ 1.843,37 /m²	R\$ 1.843,37/m²
N =	7	7
média =	R\$ 2.003,51/m²	R\$ 2.003,51/m²
média + 30% =	R\$ 2.604,56/m²	
média - 30% =	R\$ 1.402,46/m²	

INTERVALO DE CONFIANÇA

$$I_c = X \pm t_{(\alpha/2; n-1)} \times S/\sqrt{n}$$

$$X = \text{R\$ } 2.003,51/\text{m}^2 \quad (\text{média saneada})$$

$$n = 7 \quad (\text{registros na média saneada})$$

$$G_L = 6 \quad (\text{graus de liberdade})$$

$$I_{C\%} = 80\% \quad (\text{Intervalo de confiança})$$

$$N_C = 20\% \quad (\text{Nível de confiança})$$

$$t = 1,4398 \quad (t \text{ Student} - \alpha/2 = 0,10)$$

$$S = \text{R\$ } 247,99/\text{m}^2 \quad (\text{desvio padrão})$$

Limite superior

$$L_S = \text{R\$ } 2.003,51/\text{m}^2 + 1,440 \times \text{R\$ } 247,99/\text{m}^2 / 7^{0,50}$$

$$L_S = \text{R\$ } 2.138,46/\text{m}^2$$

Limite inferior

$$L_I = \text{R\$ } 2.003,51/\text{m}^2 - 1,440 \times \text{R\$ } 247,99/\text{m}^2 / 7^{0,50}$$

$$L_I = \text{R\$ } 1.868,56/\text{m}^2$$

AMPLITUDE

$$A = L_S - L_I$$

$$A = \text{R\$ } 269,90/\text{m}^2$$

AMPLITUDE RELATIVA

$$A_R = A / X$$

$$A_R = 13\% \quad \rightarrow \quad (A_R \leq 30\%)$$

GRAU III DE PRECISÃO

O resultado final da pesquisa, no ANEXO, apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área de terreno de:

$$V_U = \text{R\$ } 2.003,51 / \text{m}^2$$

Portanto, de posse desse valor unitário básico de metro quadrado de terreno de R\$ 2.003,51/m² e tendo em vista a área do terreno em tela de 3.839,73 m², obteremos:

$$V_t = V_u \times A_t / \{1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_{top} - 1)] + (F_c - 1)\}$$

Onde:

V_t – Valor do terreno

V_u - Valor básico unitário

A_t – Área do terreno

C_f – Coeficiente de frente - Não se aplica

C_p – Coeficiente de profundidade - Não se aplica

F_{top} – Fator topografia

F_c – Fator consistência do solo

Sendo:

$$V_u = \text{R\$ } 2.003,51/\text{m}^2$$

$$A_t = 3.839,73 \text{ m}^2$$

$$C_f = 1,0$$

$$C_p = 1,0$$

$$F_{top} = 1,05 \text{ (ative até 10\%)}$$

$$F_c = 1,00$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_t = \text{R\$ } 2.003,51/\text{m}^2 \times 3.839,73 \text{ m}^2 / [1 + (1,05 - 1) + (1,00 - 1)]$$

Resultando no valor de:

$$V_t = \text{R\$ } 7.326.607,10 - \text{base junho de 2018}$$

4. VALOR DO IMÓVEL

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o **Lote nº 9B-3R** do loteamento “Polo Empresarial Tamboré”, objeto da **Matrícula nº 111.042** do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri, pelo valor de:

$V_I = R\$ 7.326.607,10$

(sete milhões trezentos e vinte e seis mil, seiscentos e sete reais e dez centavos)

(data base: junho/2018).

5. ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 22 (vinte e duas) folhas, estando a última datada e assinada, acompanhado de 1 (um) anexo, assim discriminado:

- ANEXO – Pesquisa e Homogeneização de Valores.

São Paulo, 18 de junho de 2018.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6

ANEXO

Pesquisa e Homogeneização de Valores

Local: Alameda América – Polo Empresarial Tamboré – Santana de Parnaíba – SP.

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

- Fator de oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
- Fator de transposição:** Através da adoção de Índices de Localização decorrentes da localização dentro do Polo Empresarial.
- Para o local em estudo o índice de localização atribuído corresponde ao valor de 120,00.
- Fator de consistência do solo:** Correção para solo firme e seco por meio dos fatores constantes do item 10.5.3 da Norma IBAPE-SP.
- Fator de topografia:** Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declividade, prevalecendo o mais agravante, constantes do item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.
- Data base:** Valor apurado para o mês de jun/18

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Al. Europa à esq. do nº 1393 - Lote 1B - Polo Empresarial Tamboré

Índice de local.: 100

Área: 2.650,00 m²

Frente: 40,60 m

Profund.equiv.: 65,27 m

Declividade Declive de 10% até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Faixa de valor: 0

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: Taiguara Imóveis - Sr. Taiguara

Fone: 4191-9493

Condições: à vista

Preço: **R\$ 4.240.000,00**

Data da coleta: 04/06/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,2000

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,2500

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 4.240.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 2.650,00 = R\$ 1.440,00/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_1 = 1.440,00 \times 1,0000 \times (1,2000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,2500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_1 = \text{R\$ } 2.088,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Al. Africa à esq. do nº 385B2 - Lote 1G - Polo Empresarial Tamboré

Índice de local.: 110

Área: 2.696,45 m²

Frente: 40,60 m

Profund.equiv.: 66,42 m

Declividade Em aclive até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Emerson - Corretor

Fone: 97373-7757

Condições: à vista

Preço: **R\$ 5.121.355,00**

Data da coleta: 04/06/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0909

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,1100

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 5.121.355,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 2.696,45 = R\$ 1.709,37/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_2 = 1.709,37 \times 1,0000 \times (1,0909 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_2 = \text{R\$ } 2.052,78 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Al. África - Lote 4D - Polo Empresarial Tamboré

Índice de local.: 110

Área: 4.576,00 m²

Frente: 52,00 m

Profund.equiv.: 88,00 m

Declividade Declive de 5% até 10%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Emerson - Corretor

Fone: 97373-7757

Condições: à vista

Preço: **R\$ 7.779.210,00**

Data da coleta: 04/06/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0909

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,1100

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 7.779.210,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 4.576,00 = R\$ 1.530,00/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_3 = 1.530,00 \times 1,0000 \times (1,0909 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_3 = R\$ 1.837,38 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Al. América - Lote 7C - ao Lado da Escola Morumbi

Índice de local.: 120

Área: 6.330,80 m²

Frente: 50,00 m

Profund.equiv.: 126,62 m

Declividade Declive de 5% até 10%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Emerson - Corretor

Fone: 97373-7757

Condições: à vista

Preço: **R\$ 15.825.000,00**

Data da coleta: 08/06/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0000

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,1100

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 15.825.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 6.330,80 = R\$ 2.249,72/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_4 = 2.249,72 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_4 = \text{R\$ } 2.497,18 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Al. Europa à esq. do nº 150 - Polo Empresarial Tamboré

Índice de local.: 100

Área: 3.750,00 m²

Frente: 29,50 m

Profund.equiv.: 127,12 m

Declividade Declive acima de 20%

Posição: frentes múltiplas

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Escr. do proprietário - Sra. Eliene

Fone: 3814-4177

Condições: à vista

Preço: **R\$ 4.500.000,00**

Data da coleta: 04/06/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,2000

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,4300

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 4.500.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 3.750,00 = R\$ 1.080,00/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_5 = 1.080,00 \times 1,0000 \times (1,2000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,4300 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_5 = \text{R\$ } 1.760,40 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Al. África - Lote 4A - Polo Empresarial Tamboré

Índice de local.: 110

Área: 4.678,00 m²

Frente: 53,18 m

Profund.equiv.: 87,97 m

Declividade Declive de 5% até 10%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Emerson - Corretor

Fone: 97373-7757

Condições: à vista

Preço: **R\$ 8.420.400,00**

Data da coleta: 08/06/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0909

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,1100

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 8.420.400,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 4.678,00 = R\$ 1.620,00/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_6 = 1.620,00 \times 1,0000 \times (1,0909 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_6 = \text{R\$ } 1.945,46 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Al. Europa - Lote 4G - Polo Empresarial Tamboré

Índice de local.: 100

Área: 4.740,00 m²

Frente: 52,00 m

Declividade: terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Idade: 0 anos

Conservação: 0

Área: 0,00 m²

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Claudiomir - Corretor

Fone: 97348-2150

Condições: à vista

Preço: **R\$ 8.090.368,00**

Data da coleta: 08/06/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,2000

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 8.090.368,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 4.740,00 = R\$ 1.536,15/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_7 = 1.536,15 \times 1,0000 \times (1,2000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_7 = \text{R\$ } 1.843,37 / m^2$$

QUADRO RESUMO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Endereço	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	AMOSTRA SANEADA
1	Al. Europa à esq. do nº 1393 - Lote 1B - Polo Empresarial Tamboré	R\$ 2.088,00 /m²	R\$ 2.088,00 /m²
2	Al. África à esq. do nº 385B2 - Lote 1G - Polo Empresarial Tamboré	R\$ 2.052,78 /m²	R\$ 2.052,78 /m²
3	Al. África - Lote 4D - Polo Empresarial Tamboré	R\$ 1.837,38 /m²	R\$ 1.837,38 /m²
4	Al. América - Lote 7C - ao Lado da Escola Morumbi	R\$ 2.497,18 /m²	R\$ 2.497,18 /m²
5	Al. Europa à esq. do nº 150 - Polo Empresarial Tamboré	R\$ 1.760,40 /m²	R\$ 1.760,40 /m²
6	Al. África - Lote 4A - Polo Empresarial Tamboré	R\$ 1.945,46 /m²	R\$ 1.945,46 /m²
7	Al. Europa - Lote 4G - Polo Empresarial Tamboré	R\$ 1.843,37 /m²	R\$ 1.843,37 /m²
N:		7	7
Média aritmética:		R\$ 2.003,51 /m²	
Limite superior (+30%):		R\$ 2.604,56 /m²	
Limite inferior (-30%):		R\$ 1.402,46 /m²	

7 Elementos contidos no intervalo de amostra saneada

MÉDIA SANEADA = R\$ 2.003,51/m² - junho/2018
