

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM
REQUERENTE: ASSOCIAÇÃO MIRANTE DA ENSEADA
REQUERIDO: DERMONT JOSEPH CAREY
PROCESSO: No. 0000643-56.2009.8.26.0223
nº de ordem: 110/2009

*J. Manifestação
sobre o verb
(anexos) 11/11/17*
MARCELO RACHADO DA SILVA
Juiz de Direito

JORGE DO ROSÁRIO CALDAS, engenheiro civil,
registrado no CREA-SP sob o nº 0509015932, com R. G. nº 03.174.756-1-IFP/RJ e
CPF/MF nº 332.473.587-49, perito judicial nomeado nos autos da

AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA

requerida por

ASSOCIAÇÃO MIRANTE DA ENSEADA

em face de

DERMONT JOSEPH CAREY

feito processo sob o nº 0000643-56.2009.8.26.0223 (nº de ordem: 110/2009), tendo
vistoriado o imóvel "sub judice", consultado documentos e procedido às demais
diligências que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa
Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. PRELIMINARES	fls. 03
1.1. OBJETIVO DA AÇÃO	fls. 03
1.2. FINALIDADE DA PERÍCIA	fls. 03
1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS E QUESITOS	fls. 03
2. VISTORIA DO IMÓVEL	fls. 04
2.1. LOCALIZAÇÃO	fls. 04
2.2. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DA REGIÃO	fls. 08
2.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	fls. 09
2.4. SERVIÇOS URBANOS DA REGIÃO	fls. 10
2.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	fls. 11
2.6. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA	fls. 13
3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	fls. 22
3.1. METODOLOGIA	fls. 22
3.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (OUT / 2.017)	fls. 27
3.2.1. UNITÁRIO DO TERRENO	fls. 27
3.2.2. TOTAL DO TERRENO	fls. 27
3.2.3. VALOR DO IMÓVEL	fls. 29
4. CONCLUSÃO	fls. 30
5. ENCERRAMENTO	fls. 31

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA AÇÃO

A presente ação, requerida por **ASSOCIAÇÃO MIRANTE DA ENSEADA** em face de **DERMONT JOSEPH CAREY**, tem por objetivo o **recebimento de contribuições associativas**.

1.2. FINALIDADE DA PERÍCIA

A presente perícia tem por finalidade a determinação do **justo valor atual de mercado do bem imóvel formado pela anexação dos lotes 04, 05, 06 e 07 da quadra 21 do Loteamento Jardim Três Marias** (em continuação do quinhão 2 - Serra), **situado à Rua XXI do Mirante da Enseada, na Praia da Enseada, Guarujá - SP** (matricula nº 08.605 do CRI-Guarujá; cadastrado pela Municipalidade de Guarujá sob os nºs ZL-0085-004-000; ZL-0085-005-000; ZL-0085-006-000 e ZL-0085-007-000), com base de cálculo para **Outubro de 2.017**.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

As Partes não indicam assistentes técnicos, tampouco formulam quesitos.

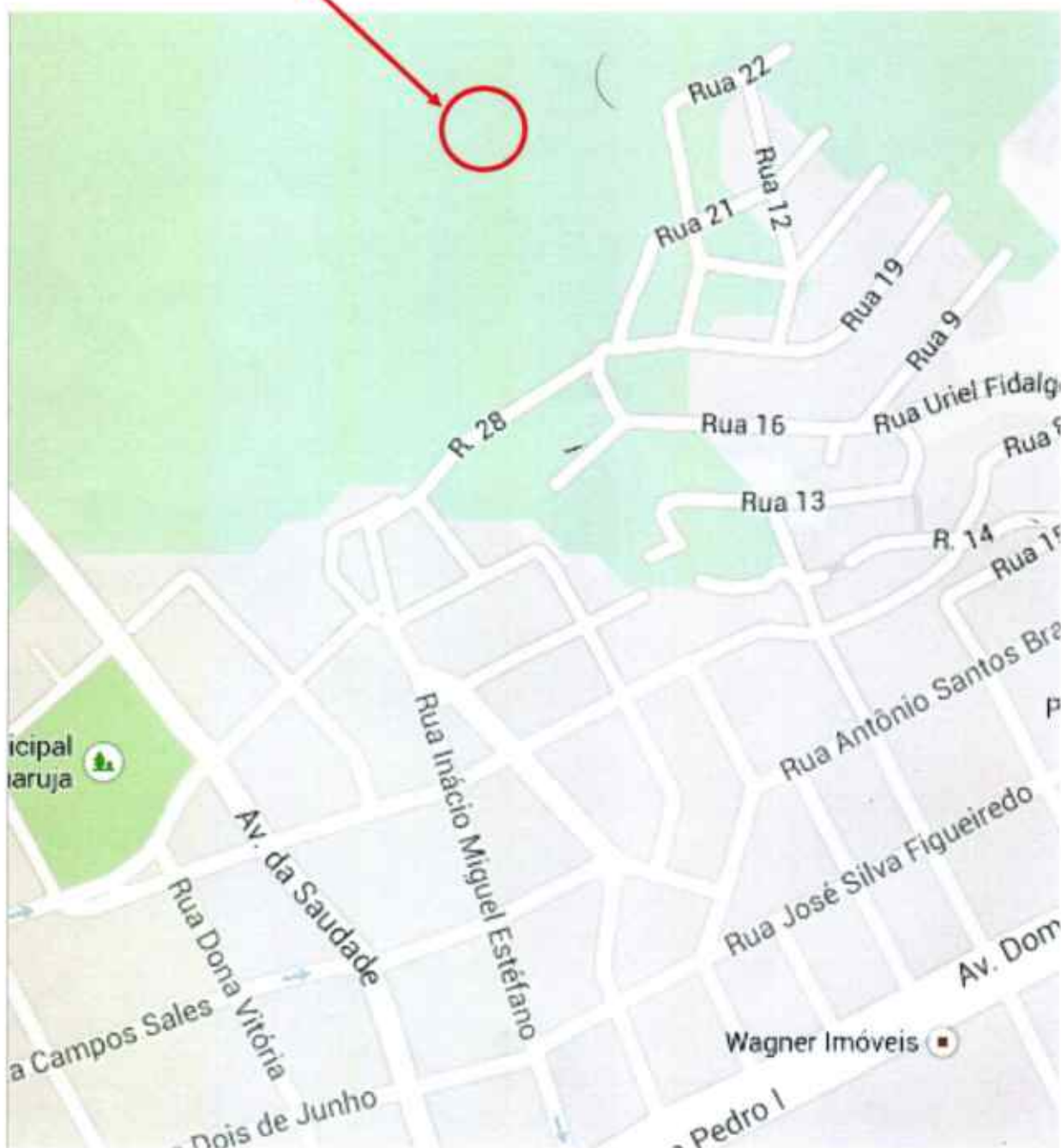
2. VISTORIA DO IMÓVEL

Em 19 de Outubro de 2.017, o engenheiro signatário efetuou vistoria no imóvel "sub judice", ocasião na qual pode verificar as suas principais características, descritas a seguir:

2.1. LOCALIZAÇÃO

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	TERRENO (sem benfeitorias) (constituído da anexação dos lotes 4, 5, 6 e 7 da quadra 21, quinhão 2 – Serra, do Jardim Três Marias) RUA XXI (esquina com Rua XI)
Cadastro Municipal:	n ^{os} ZL-0085-004-000; ZL-0085-005-000; ZL-0085-006-000 e ZL-0085-007-000
Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá:	Matricula nº 08.605
Bairro:	Loteamento Mirante da Enseada Praia da Enseada
Município:	Guarujá
Estado:	São Paulo

IMÓVEL EM ESTUDO

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO**



CROQUIS INDICANDO O POSICIONAMENTO
DO IMÓVEL EM ESTUDO NA QUADRA 14,
QUINHÃO 2 – SERRA, DO JARDIM TRÊS MARIAS

VISTA AÉREA (obtida no site do Google),
INDICANDO O POSICIONAMENTO DO IMÓVEL EM ESTUDO

r Tenente Otávio Gomes 343 conj 132 B, Aclimação, São Paulo, SP, cep 01526-010 tel 11.5068-1668

2.2. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

CARACTERÍSTICAS	DESCRIÇÃO
Relevo	Montanhoso
Solo e subsolo	Não foi dado a conhecer
Ocupação	Relativamente antiga
Uso	Residencial
Poder aquisitivo da população	Alto

2.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde o imóvel se encontra é servida, entre outros, pelos seguintes melhoramentos públicos:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica	X	
Telefone	X	
Gás		X
Rede viária	X	
Guias e sarjetas	X	
Pavimentação	X	
Coleta de lixo	X	
Água	X	
Esgoto		X
Rede pluvial	X	
Iluminação pública	X	

2.4. SERVIÇOS URBANOS

Conta, ainda, entre outros, com os seguintes serviços

urbanos:

SERVIÇOS URBANOS	SIM	NÃO
Transporte coletivo	X	
Segurança pública	X	
Ensino e cultura	X	
Recreação	X	
Saúde	X	
Comércio	X	
Rede bancária	X	
Correios e telégrafos	X	

2.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo, formado pela anexação dos lotes 04, 05, 06 e 07 da quadra 21 do Loteamento Jardim Três Marias (em continuação do quinhão 2 - Serra), situado à Rua XXI do Mirante da Enseada, na Praia da Enseada, Guarujá - SP, apresenta, de acordo com a respectiva matrícula, as características resumidas adiante:

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br	
OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO	
CNPJ: 51.080.695/0001-08	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
matrícula	ficha
08605	01
Dr. Gumerindo Muniz Sampaio - OFICIAL VITALÍCIO -	
Guarujá, 19 de Outubro de 1977	
Imóvel:- Os lotes de terrenos nºs 04, 05, 06 e 07 da quadra nº 21, anexados, situados no local denominado Jardim Três Marias, em continuação do quinhão 2 - Serra, nesta cidade e comarca de Guarujá, medindo 32,00 metros de frente para a rua XXI, por 35,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado esquerdo, de quem da rua XXI olha para o imóvel, com a rua XI, com a qual faz esquina, do lado direito com o lote 03 da mesma rua XXI e lote 20 da rua XII e nos fundos mede 32,00 metros, confrontando com o lote nº 08 da rua XI, lotes confrontantes esses, todos da mesma quadra, encerrando a área de 1.120,00 metros quadrados, cadastrados na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob os nºs ZL/0085/004/000, ZL/0085/005/00; ZL/0085/006/000; ZL/0085/007/000.-	

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO		
FORMA	REGULAR	X
	IRREGULAR	
FRENTES	UMA FRENTE	
	DUAS FRENTES	
	TRÊS FRENTES	
	ESQUINA	X
TIPO DE SOLO	SECO	
	BREJOSO	
	NÃO FOI DADO A CONHECER	X
DECLIVIDADE	NÍVEL	
	ACLIVE	SUAVE
		ACENTUADO (10 a 20%)
DIMENSÕES	FRENTE 1 (Rua XXI)	= 32,00 m
	FRENTE 2 (Rua XI)	= 35,00 m
	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE	= 35,00 m
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	= 1.120,00 m²

2.6. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

Para uma melhor visualização do imóvel em estudo, foram produzidas fotografias elucidativas, apresentadas a seguir:



FOTO Nº 01 → Vista parcial da **Rua Uriel fidalgo**, focando em detalhe a **portaria de entrada do Loteamento Mirante da Enseada**, na **Praia da Enseada**, **Guarujá, SP**, onde se localiza o imóvel em estudo.



FOTO Nº 02 → Vista parcial da **Avenida Gerson Maturani**, via de acesso ao **Loteamento Mirante da Enseada**, focando no sentido da Praia da Enseada.



FOTO Nº 03 → Outra vista parcial da **Avenida Gerson Maturani**, via de acesso ao **Loteamento Mirante da Enseada**, focando no sentido contrário.



FOTO Nº 04 → Vista parcial da esquina formada pelas Rua XXI (atual Alameda das Antilhas) e Rua XI (atual Alameda Mar Báltico), onde se localiza o imóvel em estudo.



FOTO Nº 05 → Vista parcial da testada principal do imóvel em estudo, voltada para a Rua XXI (atual Alameda das Antilhas).



FOTO Nº 06 → Vista parcial da Rua XXI (atual Alameda das Antilhas), tomada defronte ao imóvel em estudo, focando no sentido da Rua XII.



FOTO Nº 07 → Vista parcial da **segunda testada** do imóvel em estudo, voltada para a **Rua XI** (atual Alameda Mar Báltico).



FOTO Nº 08 → Vista parcial da Rua XI (atual Alameda Mar Báltico), tomada defronte ao imóvel em estudo, focando no sentido da Rua XXII.



FOTO Nº 09 → Outra vista parcial da Rua XI (atual Alameda Mar Báltico), novamente tomada defronte ao imóvel em estudo, desta feita porém, focando no sentido contrário.

3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

Para a determinação do valor de mercado do imóvel em estudo, lote de terreno nu (desprovido de benfeitorias) o processo técnico utilizado foi o

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Sucintamente, essa metodologia, baseada na **Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2.011** e na **ABNT-NBR-14653**, consiste na determinação do valor de venda de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes, com características comparáveis as do imóvel avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

Para tanto, acurada pesquisa imobiliária foi realizada na microrregião onde se localiza o imóvel em estudo. Analisando-se cada caso e homogeneizando-se os resultados colhidos nas pesquisas, encontramos o valor unitário do terreno.

Para a homogeneização de valores, foram levados em consideração os seguintes fatores recomendados pelas normas:

ELASTICIDADE DAS OFERTAS:

Descontamos 10% para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída ao ofertante vendedor.

$$F_f = 0,90 \quad , \text{ onde:}$$

$$F_f = \text{fator de fonte}$$

INFLUÊNCIA DE FRENTE:

A influência da testada, ou coeficiente de frente, é determinada através da relação entre a testada efetiva do terreno e a testada de referência da Zona das Normas dos Peritos.

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad , \quad \text{dentro dos limites:} \quad F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r$$

onde:

C_f = coeficiente de frente

F_r = frente de referência do terreno (15,00m para a 3ª Zona – Grupo I)

F_p = frente principal do terreno

f = expoente do fator de frente (0,15 para a 3ª Zona – Grupo I)

INFLUÊNCIA DE ESQUINA OU MÚLTIPLAS FRENTES:

A influência das múltiplas frentes ou esquinas será considerada na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores apresentados nas tabelas 1 e 2 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2005, aplicados diretamente às áreas mínimas dos intervalos (não se aplica para a 3ª Zona – Grupo I).

INFLUÊNCIA DE PROFUNDIDADE:

Determinado através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades mínima e máxima recomendadas para a Zona das Normas dos Peritos.

$$C_p = 1,00 \quad \text{para} \quad P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

$$C_p = (P_e / P_{mi})^p \quad \text{para} \quad \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \times (P_{ma} / P_e)^p \} \quad \text{para} \quad P_{ma} \leq P_e \leq 3 P_{ma}$$

(o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite)

onde:

- C_p = coeficiente de profundidade
- P_e = profundidade equivalente
- P_{mi} = profundidade mínima (normas) (30,00m para a 3ª Zona – Grupo I)
- P_{ma} = profundidade máxima (normas) (60,00m para a 3ª Zona – Grupo I)
- p = expoente do fator de profundidade (0,50 para a 3ª Zona – Grupo I)

INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA:

Os lotes foram avaliados levando-se em consideração as características de sua topografia.

- terrenos planos (situação paradigma)

$$F_{top} = 1,00$$

- terrenos em declive (caídos para os fundos)

$$F_{top} = 0,95 \quad \text{até } 5\%$$

$$F_{top} = 0,90 \quad \text{de } 5 \text{ a } 10\%$$

$$F_{top} = 0,80 \quad \text{de } 10 \text{ a } 20\%$$

$$F_{top} = 0,70 \quad \text{acima de } 20\%$$

- terrenos em active

$$F_{top} = 0,95 \quad \text{até } 10\%$$

$$F_{top} = 0,90 \quad \text{de } 10 \text{ a } 20\%$$

$$F_{top} = 0,85 \quad \text{acima de } 20\%$$

- em relação ao nível da rua

$$F_{top} = 1,00 \quad \text{abaixo até } 1,00\text{m}$$

$$F_{top} = 0,90 \quad \text{abaixo de } 1,00\text{m a } 2,50\text{m}$$

$$F_{top} = 0,80 \quad \text{abaixo de } 2,50\text{m a } 4,00\text{m}$$

$$F_{top} = 1,00 \quad \text{acima até } 2,00\text{m}$$

$$F_{top} = 0,90 \quad \text{acima de } 2,00\text{m a } 4,00\text{m}$$

- onde:

$$F_{top} = \text{Fator de topografia}$$

EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO:

A transposição dos elementos pesquisados de um local para outro foi efetuada empregando-se a relação entre seus índices fiscais, atribuídos pela Municipalidade local.

$$F_{tr} = IF_a / IF_p$$

onde:

F_{tr} = fator de transposição

IF_a = índice fiscal do elemento avaliando

IF_p = índice fiscal do elemento pesquisado

EQUIVALÊNCIA DE TEMPO:

Os elementos pesquisados, cuja transação ou oferta tenham ocorrido antes ou depois da data do cálculo, foram transpostos no tempo através dos índices FIPE - Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas - USP.

$$F_a = I / I_o$$

onde:

F_a = fator de atualização

I = índice FIPE (data do imóvel avaliando)

I_o = índice FIPE (data do imóvel pesquisado)

3.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (OUT/17)

3.2.1. UNITÁRIO DO TERRENO

O valor unitário do terreno foi determinado nos **ANEXOS N° 1 e N° 2** deste trabalho, equivalente a:

$$V_{ut} = R\$ 670,48 / m^2$$

para um terreno pertencente ao Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal – 3ª Zona – Padrão Alto, da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2.005, em **OUTUBRO de 2.017**.

3.2.2. TOTAL DO TERRENO

Portanto, o **valor do terreno** será calculado pela seguinte fórmula das normas:

$$V_t = V_{ut} \times A_t \times C_f \times C_p \times C_e \times F_{top}$$

onde:

V_t	=	valor do terreno
V_{ut}	=	valor unitário do terreno
A_t	=	área do terreno
C_f	=	coeficiente de frente
C_p	=	coeficiente de profundidade
C_e	=	coeficiente de esquina ou frentes múltiplas
F_{top}	=	fator de topografia

Assim, tem-se:

TERRENO EM ESTUDO	
V_{ut}	R\$ 653,30/m ²
A_t	1.162,00 m ²
C_f	1,1096
C_p	1,0000
C_e	1,0000
F_{top}	0,9000
V_t	R\$ 758.102,18

Portanto, o valor da parcela relativa ao terreno do imóvel em estudo será (em números redondos):

TERRENO EM ESTUDO	
V_t	R\$ 758.000,00 (OUT/17)

3.2.3. VALOR DO IMÓVEL

Destarte, o valor do imóvel “sub judice”, para OUT/17, correspondente ao valor do terreno que o compõe, por se tratar de lote desprovido de benfeitorias, equivale a:

$$V_i = V_t$$

onde,

V_t = valor do terreno

V_i = valor do imóvel

	IMÓVEL EM ESTUDO
V_t	R\$ 758.000,00 (OUT/17)

VALOR DO IMÓVEL - PARA OUT/17 = R\$ 758.000,00

(em números redondos)

(SETECENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS),
PARA OUTUBRO DE 2.017

4. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, este Perito conclui que **o justo valor atual de mercado do bem imóvel formado pela anexação dos lotes 04, 05, 06 e 07 da quadra 21 do Loteamento Jardim Três Marias** (em continuação do quinhão 2 – Serra), **situado à Rua XXI do Mirante da Enseada, na Praia da Enseada, Guarujá – SP** (matrícula nº 08.605 do CRI-Guarujá; cadastrado pela Municipalidade de Guarujá sob os nºs ZL-0085-004-000; ZL-0085-005-000; ZL-0085-006-000 e ZL-0085-007-000) equivale, em **OUTUBRO DE 2.017**, em números redondos, a:

VALOR DO IMÓVEL “SUB JUDICE” (OUT/17) = R\$ 758.000,00
(em números redondos)

SETECENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS
PARA OUTUBRO DE 2.017

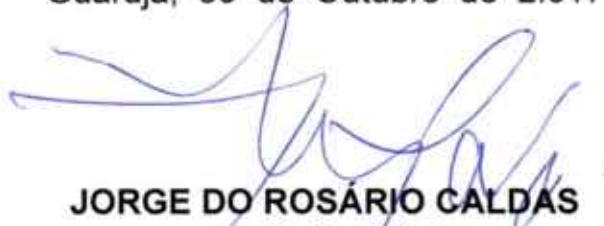
5. ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO de 31 (trinta e uma) folhas impressas somente no anverso (acrescidas de dois anexos), todas devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

ANEXOS:

- Nº 1 - Estudo do Preço Unitário do Terreno do Imóvel "Sub Judice" - ELEMENTOS COMPARATIVOS
Nº 2 - Estudo do Preço Unitário do Terreno do Imóvel "Sub Judice" - RESUMO DOS CÁLCULOS

Guarujá, 30 de Outubro de 2.017


JORGE DO ROSÁRIO CALDAS
- perito judicial -

Membro Titular nº 696 do IBAPE
Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia
Departamento de São Paulo

RELAÇÃO DE ANEXOS	
ANEXO Nº 1	ESTUDO DO PREÇO UNITÁRIO DO TERRENO DO IMÓVEL "SUB JUDICE" ELEMENTOS COMPARATIVOS
ANEXO Nº 2	ESTUDO DO PREÇO UNITÁRIO DO TERRENO DO IMÓVEL "SUB JUDICE" RESUMO DOS CÁLCULOS

ANEXO Nº 1**ESTUDO DO PREÇO UNITÁRIO DO
TERRENO DO IMÓVEL "SUB JUDICE"
– ELEMENTOS COMPARATIVOS –**

ANEXO Nº 1 - 1ª PARTE

ESTUDO DO PREÇO UNITÁRIO DO TERRENO DO IMÓVEL "SUB JUDICE"
HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

COMPARATIVOS	ELEMENTO Nº 01	ELEMENTO Nº 02	ELEMENTO Nº 03
DATA	OUTUBRO / 2.017	OUTUBRO / 2.017	OUTUBRO / 2.017
IMÓVEL			
	TERRENO	TERRENO	TERRENO
LOCALIZAÇÃO	Lotes 06 e 07 - quadra 12 Rua XX Loteamento Mirante da Enseada Guarujá - SP	Lotes 08 e 33 - quadra 12 Rua XX e Rua XIX Loteamento Mirante da Enseada Guarujá - SP	Lotes 06 e 07 - quadra 12 Rua XIX Loteamento Mirante da Enseada Guarujá - SP
FONTE DE INFORMAÇÃO	Sra. Sheila Tel.: (13-97417.1260)	Sra. Sheila Tel.: (13-97417.1260)	Sra. Sheila Tel.: (13-97417.1260)
PREÇO (R\$)	360.000,00	360.000,00	360.000,00
(condições de venda)	à vista - oferta	à vista - oferta	à vista - oferta
ICV / FIPE	elementos contemporâneos	elementos contemporâneos	elementos contemporâneos
Grupo - Zona	Grupo I - 3ª Zona	Grupo I - 3ª Zona	Grupo I - 3ª Zona
DADOS DO TERRENO			
Área (m²)	500,00	500,00	500,00
Frente 1 (m)	20,00	10,00	20,00
Índice fiscal 1	mesmo do avaliando	mesmo do avaliando	mesmo do avaliando
Frente 2 (m)	0,00	10,00	0,00
Índice fiscal 2	0,00	mesmo do avaliando	0,00
Frente 3 (m)	0,00	0,00	0,00
Índice fiscal 3	0,00	0,00	0,00
Frente 4 (m)	0,00	0,00	0,00
Índice fiscal 4	0,00	0,00	0,00
Profundidade equivalente (m)	25,00	50,00	25,00
Topografia	declive (0 a 5%)	declive (0 a 5%)	aclive (0 a 10%)
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Classe / Tipo / Padrão	terreno nu	terreno nu	terreno nu
Área construída (m²)			
Estado de conservação			
Idade aparente - Foc			
CÁLCULOS			
Redução da Oferta	0,9000	0,9000	0,9000
Redução da Construção (R\$)	0,00	0,00	0,00
Preço Unitário (R\$ / m²)	648,00	648,00	648,00
Correção de frente	1,0441	0,9410	1,0441
Correção de profundidade	0,9129	1,0000	0,9129
Correção de esquina	1,0000	1,0000	1,0000
Correção de topografia	0,9500	0,9500	0,9500
Correção de índice fiscal	1,0000	1,0000	1,0000
Correção do ICV-FIPE	1,0000	1,0000	1,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	715,63	724,87	715,63

ANEXO Nº 1 - 2ª PARTE

ESTUDO DO PREÇO UNITÁRIO DO TERRENO DO IMÓVEL "SUB JUDICE"
HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

COMPARATIVOS	ELEMENTO Nº 04	ELEMENTO Nº 05	
DATA	OUTUBRO / 2.017	OUTUBRO / 2.017	
IMÓVEL			
	TERRENO	TERRENO	
LOCALIZAÇÃO	Lotes 9, 10, 31 e 32 - quadra 12 Rua XX e Rua XIX Loteamento Mirante da Enseada Guaruja - SP	Lote 30, 31 e 32 - quadra 11 Rua IX Loteamento Mirante da Enseada Guaruja - SP	
FONTE DE INFORMAÇÃO	Sr. Rodolfo Tel.: (61-9237.4350)	Sra. Dulcinéia Tel.: (13-99972.8636)	
PREÇO (R\$)	600.000,00	450.000,00	
(condições de venda)	à vista - oferta	transação recente	
ICV / FIPE	elementos contemporâneos	elementos contemporâneos	
Grupo - Zona	Grupo I - 3ª Zona	Grupo I - 3ª Zona	
DADOS DO TERRENO			
Área (m²)	1000,00	800,00	
Frente 1 (m)	20,00	30,00	
Índice fiscal 1	mesmo do avaliando	mesmo do avaliando	
Frente 2 (m)	20,00	0,00	
Índice fiscal 2	mesmo do avaliando	0,00	
Frente 3 (m)	0,00	0,00	
Índice fiscal 3	0,00	0,00	
Frente 4 (m)	0,00	0,00	
Índice fiscal 4	0,00	0,00	
Profundidade equivalente (m)	50,00	26,67	
Topografia	ativa (0 a 10%)	ativa (0 a 10%)	
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Classe / Tipo / Padrão	terreno nu	terreno nu	
Área construída (m²)			
Estado de conservação			
Idade aparente - Foc			
CÁLCULOS			
Redução da Oferta	0,9000	1,0000	
Redução da Construção (R\$)	0,00	0,00	
Preço Unitário (R\$ / m²)	540,00	562,50	
Correção de frente	1,0441	1,1096	
Correção de profundidade	1,0000	0,9429	
Correção de esquina	1,0000	1,0000	
Correção de topografia	0,9500	0,9500	
Correção de índice fiscal	1,0000	1,0000	
Correção do ICV-FIPE	1,0000	1,0000	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	544,41	565,94	

ANEXO Nº 2**ESTUDO DO PREÇO UNITÁRIO DO
TERRENO DO IMÓVEL "SUB JUDICE"
- RESUMO DOS CÁLCULOS -**

IMÓVEL AVALIANDO:

TERRENO

RUA XXI

LOTEAMENTO MIRANTE DA ENSEADA

GUARUJÁ - SP

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO DO IMÓVEL "SUB JUDICE"

Elemento nº 01	R\$	715,63
Elemento nº 02	R\$	724,87
Elemento nº 03	R\$	715,63
Elemento nº 04	R\$	544,41
Elemento nº 05	R\$	565,94

VALOR UNITÁRIO MÉDIO (SANEADO) = R\$ 653,30/m² (OUT/17)

(nenhum elemento foi desprezado, pois não discreparam do intervalo definido pela média +/- 30%)

SOMATÓRIA =	R\$	3.266,48
MÉDIA =	R\$	653,30
DESVIO (30%) =	R\$	195,99
LIMITE INFERIOR =	R\$	457,31
LIMITE SUPERIOR =	R\$	849,28
MÉDIA SANEADA =	R\$	653,30

DADOS:

Setor 085

I.F. = mesmo dos comparativos

R8-N = R\$ 1.330,00/m² (OUT/17)**Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal**

3ª zona - residencial horizontal padrão alto

Frente de referência = 15m

Profundidades de referência = 30 a 60m

Expoente do fator de testada = 0,15

Expoente do fator de profundidade = 0,50

fator de esquina = não se aplica