

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA.**

**Proc. nº. 0008736-74.2018.8.26.0099**

MARISA HELENA VILLAÇA, Engenheira Civil, Crea nº 0601558828, Perita Judicial nomeada e compromissada para proceder à avaliação do bem nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença , requerida por JOSMARA RODRIGUES TOLEDO NISTA, contra LAURIVAL NISTA FILHO, processo em trâmite perante este Digno Juízo e Cartório do Quarto Ofício, tendo procedido as diligências e estudos necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar os esclarecimentos e complementação de Laudo apresentado de acordo com vistoria realizada em 04/08/2020.

**I- OBJETIVO**

Com base na descrição dos Autos deste processo, a presente perícia de engenharia teve como objetivo reavaliar:

I/1 – Imóvel comercial/residencial, localizado a rua Dom Aguirre , nº 585 , objeto da matrícula nº 45.496 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista.

*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
 CREA 060.155.882.8

**II- - Descrição do Imóvel**

Foto 1: Ilustra a fachada do imóvel com garagem no pavimento térreo e uma residência no pavimento superior, idade aparente 30 anos. Terreno topografia em alicive.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA					
IMPOSTO FUNDIÁRIO E TERRITORIAL URBANO - 3000					
RUA DOM AGUIAR, 206 - CENTRO					
02060-000 Bragança Paulista SP					
Código do Imóvel	Matrícula	Área Construída	Valor da Construção	Valor da Terrenho	Valor Total
1388311	35-02-400	1.220,00	305.587,00	16,00	
Valor da Construção	Valor da Terrenho	Valor da Construção	Valor da Terrenho	Valor Total	Valor Total
470,00	258,79	120.021,30	352.581,45	473.771,75	473.771,75
Valor da Construção	Valor da Terrenho	Valor da Construção	Valor da Terrenho	Valor Total	Valor Total
0,00	258,79	258,79	0,00	258,79	258,79
TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M <sup>2</sup>	TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR
RESIDENCIA	238,00	886,90			
RESIDENCIA	982,04	1.188,28			

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
 CREA 060.155.882.8

**OBS:** As áreas do imóvel foram atualizadas de acordo com as informações de cadastro do IPTU do imóvel apresentadas pelo requerido e vistoria no local.

**Terreno**

Área Total : ..... 470,00 m<sup>2</sup>  
 Testada : ..... 16,50 m  
 Formato : ..... retangular  
 Superfície : ..... seca  
 Topografia : ..... aclave

**II/3-2- BENFEITORIAS**

A descrição do imóvel seguida anteriormente conforme informações de sites onde o imóvel esta sendo ofertado e ainda descrição de fls 68 ( União Imóveis) dos autos que foram verificadas e corresponde a presente vistoria.

**CENTRO, BRAGANÇA PAULISTA**

Residência possuindo em sua entrada um jardim e um hall de entrada coberto; lavabo; sala de estar; sala de jantar; amplo terraço frontal externo; copa cozinha planejada, com saída independente para área de serviço lateral; hall de distribuição para piscina 04 dormitórios sendo 01 suíte máster (dormitório, quarto vestir, banheiro), 01 suíte, e 2 quartos, todos com guarda roupa embutido; 01 banheiro social, 01 escritório; área de lavanderia com banheiro; amplo quintal; piscina; churrasqueira, espaço gourmet; garagem para 02 carros e uma sala anexa a garagem.

Área construída -367,34 m<sup>2</sup>, Terreno- 470,00m<sup>2</sup>

**Na vistoria realizada foi verificado que o imóvel não sofre manutenção a muitos anos e se encontra em estado ruim, muita umidade, desgaste de esquadrias, escada de madeira com tábuas soltando, etc , necessitando de reparos simples e importantes.**

*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 3: Escada de acesso e local para jardim.



Foto 4: sala estar, piso cerâmico, esquadrias e forro de madeira..



*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

**Foto 5: sala jantar contígua a sala estar, piso cerâmico, esquadrias e forro de madeira..**



**Foto 6: Cozinha, piso cerâmico, esquadrias e forro laje pre-moldada.**



*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 7: Lavanderia externa inferior ao lado porta cozinha.



Foto 8: Corredor lateral direita, acesso a cozinha.



*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 9: Escada de acesso a área íntima ( dormitórios), revestimento de tábuas ,



Foto 10: Dormitórios . piso cerâmico, esquadrias e forro de madeira,



*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

**Foto 11: Dormitórios . piso cerâmico, esquadrias e forro de madeira,**



**Foto 12: Dormitórios . piso cerâmico, esquadrias e forro de madeira,**





*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 13: Ilustra a área da piscina que tem acesso pela sala jantar e área gourmet além da área da sacada.



Foto 14: Ilustra a área gourmet , com churrasqueira e pia.



*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

Foto 15: Ilustra o quintal e fundo do imóvel com uma área de lavanderia.



Foto 16: Detalhe da lavanderia existente.



*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

#### **II/4- Características Construtivas**

**Compartimentos e N° de pavimentos** : 03 pavimentos

Primeiro pavimento: garagem para 02 carros e cômodo anexo.

Segundo pavimento: Hall, sala, estar e jantar com acesso a área da piscina, cozinha, saída lateral.

Terceiro nível: Dormitórios, escritório, suíte master.

**Estrutura e cobertura** : estrutura de concreto com alvenaria de tijolos maciços, cobertura de telhas cerâmica sobre estrutura de madeira.

**Pisos** : salão, cômodos e banheiro ( piso cerâmico ), copa, cozinha, banheiros e lavanderia do pavimento superior ( piso cerâmico).

**Sobre revestimentos** : massa de duas demão na fachada e interior, azulejos decorados banheiros , copa e cozinha.

**Forros** : laje pré- moldada

**Portas e Esquadrias**- portas e esquadrias madeira .

Outros: armários planejados, piscina, área gourmet.

#### **III- AVALIAÇÃO**

##### **Normas Observadas**

A avaliação terá pôr base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes Normas, atualmente em vigor:

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, **NBR- 14653-2 -2011**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP- 2011.

Os cálculos serão desenvolvidos para data deste Laudo , Maio- 2020

#### **3-2) AVALIAÇÃO DO TERRENO**

*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
 CREA 060.155.882.8

Para a avaliação do terreno o método adequado é o comparativo. Trataremos de determinar o valor do bem periciado, buscando um só valor ou seja o valor de mercado utilizando para isto imóveis semelhantes que se encontrem normalmente livres para sua alienação e aquisição . ( Memorial de calculo em anexo 1)

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado- Tratamento de Fatores,

Os elementos comparativos , foram homogeneizados , conforme consta no Anexo nº de acordo o que preconiza a NBR -14-653-2- .

**R\$ 494,00-** ( quatrocentos e noventa e quatro reais) por metro quadrado; terreno plano , seco , Rua Dom Aguirre fim de quadra.

**Fsup. = fator superfície = 1,00**

**Ffrente = fator frente =1,10**

**Fprofundidade= 1,00**

**Ftop.= fator topografia = 0,95 ( aclave)**

**Área do terreno = 470,00 m<sup>2</sup>**

$V_t = V_{ub} \times A_t \times F_{sup} \times F_{frente} \times F_{prof.} \times F_{top.}$ , onde :

$V_t = R\$ 494,00 \times 470,00 \times 1,00 \times 1,1 \times 0,95 = R\$ 242.628,00$

**Vt= R\$ 243.000,00 ( duzentos quarenta três mil reais)**

### **3-2/1- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Para a avaliação das benfeitorias, iremos utilizar o estudo ‘Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- Ibape/SP’- Versão 2006, nos moldes do Provimento 02/87 , dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital , cujos valores dos índices são publicados pelo Sinduscon - SP

*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA**  
 CREA 060.155.882.8

Devemos utilizar também um fator de depreciação em função da idade e do estado de conservação do imóvel. - Coeficiente K – ( Ross- Heidecke)

O critério especificado usado baseia-se no método Ross- Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem com o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

-De acordo com Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- IBAPE-SP/ Versão 2019 , com base nos “ CUB” publicados mensalmente SINDUSCON/SP ” -- CUB- R8N- abr/20 – R\$ 1.433,26

Ficha Técnica do Imóvel

Classe	
Tipo	Residencial
Padrão	médio = 2,154 R8N = R\$ 3087,00 / m <sup>2</sup>
Idade real/vida referencial	30 anos/70anos = 0,4285
Idade em% de vida	42,85% - K”(Ross-Heidecke) =0,4564
Estado de conservação	Item “f”, reparos simples e importantes
Foc- fator obsol.. /conserv.	Foc = R+K x( 1-R) = 0,2+0,456x0,80= 0,56

**III-3/2-) VALOR DA CONSTRUÇÃO**

<b>Tipo de benfeitoria</b>	<b>Área da Benfeitoria</b>	<b>Depre- Ciação</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Valor total da benfeitoria</b>
casa	367,34m <sup>2</sup>	0,56	3.087,00	635.028,00
<b>Total Benfeitorias</b>				<b>R\$ 635.028,00</b>

*Marisa Helena Villça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
 CREA 060.155.882.8

**III/4) VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

**Prédio Comercial**

Construção.....	R\$ 635.028,00
Terreno.....	R\$ 243.000,00
<b>TOTAL.....</b>	<b>R\$ 878.028,00</b>

ou, em números redondos: R\$ 878.000,00

Valor do imóvel ora reavaliado: agosto-2020

– Imóvel residencial, localizado a rua Dom Aguirre, nº 585, objeto da matrícula nº45.496 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista

**R\$ 878.000,00 /Jun-2020**

(OITOCENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)- jun-2020

*Marisa Helena Villaça*  
**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
CREA 060.155.882.8

**ENCERRAMENTO**

Colocando-se à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 15 folhas, impressas de um só lado, exceto esta última que vai datada e assinada.

Bragança Paulista, 10 de Agosto de 2020

*marisa villaca*  
\_\_\_\_\_  
Marisa Helena Villaça

Engenheira Civil - Crea. 0601558828

## ELEMENTO 1

Endereço	centro
----------	--------

Modalidade	OFERTA	Fator of.	0,90
------------	--------	-----------	------

	testada principal	testada secund. 1	testada secund. 2	testada secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	10,00
Índice(s) Fiscal(is)	100,00	0,00	0,00	0,00	Secund. 1	
Testada de ref.	10,00				Secund. 2	
Test. Limite (F <sub>frente</sub> )	10,00				Secund. 3	
Prof. Equivalente	36,00				Prof. Lim. (F. prof.)	40,00

Zona (Cálculo F <sub>esq</sub> )	
Fator <sub>esq</sub> (calculado)	

Coeficiente F <sub>esq.</sub>	
Fat.esq. Limitado	

Área Terreno	200,00	m <sup>2</sup>
Área Construção"1"	60	m <sup>2</sup>
Área Construção"2"		m <sup>2</sup>
Área Construção"3"		m <sup>2</sup>
Padrão "1"	padrão médio- 1,903	
Padrão "2"	R\$ 130.000,00	100.000,00
Padrão "3"	Terreno nu ou constr. s/ valor comercial	
Idade aparente "1"	30	Kd= 0,80
Idade aparente "2"	anos	Kd=
Idade aparente "3"	anos	Kd=
Superfície	seca	Fsup= 1,00
Topografia	P	declive
Zona (uso)	2	Fzona= 1,00

Valor (a vista)	R\$ 120.000,00
Sugerido proposta	<b>280.000,00</b>
Valor consid.	R\$ 150.000,00
Data referência	mai/20
Fonte	LIDER PRIME IMÓVEIS

Cálculo do valor da construção = Área constr. X Unit. Constr x Kd

VC"1"=

VC"2"=

VC"3"=

Unitário de partida	540,0000
Fator transposição	1,0000
Fator "esquina"	1,0000
Fator Zona	1,0000
Fator Topografia	0,9500
Fator Superfície	1,0000
Fator atualização	1,0000
Fator Frente	1,0000
Fator Profundidade	1,0000

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub	513,00	/m <sup>2</sup>
-----	--------	-----------------

casa a venda centro,

consultealider.com.br br



**ELEMENTO 2**

Endereço	CENTRO- REF-CAO-377
----------	---------------------

Modalidade	OFERTA	Fator of.	0,90
------------	--------	-----------	------

	testada principal	testada secund. 1	testada secund. 2	testada secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>
					Ppal. 15,00
Índice(s) Fiscal(is)	100,00	0,00	0,00	0,00	Secund. 1
Testada de ref.	10,00				Secund. 2
Test. Limite (F <sub>frente</sub> )	10,00				Secund. 3
Prof. Equivalente	30,00				Prof. Lim. (F. prof.) 60,00

Zona (Cálculo F <sub>esq</sub> )	
Fator <sub>esq</sub> (calculado)	

Coeficiente F <sub>esq.</sub>	
Fat.esq. Limitado	

Área Terreno	300,00	m <sup>2</sup>
Área Construção"1"	220	m <sup>2</sup>
Área Construção"2"	0,00	m <sup>2</sup>
Área Construção"3"		m <sup>2</sup>
Padrão "1"	padrão médio	
VC=	R\$ 400.000,00	
		Vuc= 1433,26
Idade aparente "1"	anos	40
Idade aparente "2"	anos	
Idade aparente "3"	anos	
Superfície	seca	Fsup= 1,00
Topografia	P	Ftop= 0,90
Zona (uso)	2	Fzona= 1,00

Valor (a vista)	R\$ 180.000,00
Sugerido proposta	<b>460.000,00</b>
Valor consid.	R\$ 180.000,00
Data referência	mai/20
Fonte	LIDER PRIME IMÓVEIS 4033-4294

Cálculo do valor da construção = Área constr. X Unit. Constr x Kd

VC"1"=

VC"2"=

VC"3"=

Unitário de partida	540,0000
Fator transposição	1,0000
Fator "esquina"	1,0000
Fator Zona	1,0000
Fator Topografia	0,9000
Fator Superfície	1,0000
Fator atualização	1,0000
Fator Frente	1,0000
Fator Profundidade	1,0000

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub	486,00	/m <sup>2</sup>
-----	--------	-----------------

Casa de Alvenaria, 4 dormitórios ( sendo 1 suíte ) com 220,00 m<sup>2</sup> de área útil, 220,00 m<sup>2</sup> de área total, 2 vagas de garagem. Centro, Bragança Paulista (SP)

Casa Antiga, excelente localização para montar clinica, consultório, escritório ou comércio similar, com 4 dormitórios sendo 1 suíte,3 salas amplas, cozinha, lavanderia, porão, quintal e garagem p/ 2 autos

**ELEMENTO 3**

Endereço	CENTRO-ref-
----------	-------------

Modalidade	OFERTA	Fator of.	0,90
------------	--------	-----------	------

	testada principal	testada secund. 1	testada secund. 2	testada secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	10,00
Índice(s) Fiscal(is)	100,00	0,00	0,00	0,00	Secund. 1	
Testada de ref.	10,00				Secund. 2	
Test. Limite (F <sub>frente</sub> )	10,00				Secund. 3	
Prof. Equivalente	21,00				Prof. Lim. (F. prof.)	40,00

Zona (Cálculo F <sub>esq</sub> )	
Fator <sub>esq</sub> (calculado)	

Coeficiente F <sub>esq.</sub>	
Fat.esq. Limitado	

Área Terreno	210,00	m <sup>2</sup>				
Área Construção"1"	160	m <sup>2</sup>				
Área Construção"2"		m <sup>2</sup>				
Área Construção"3"		m <sup>2</sup>				
Padrão "1"		padrão	medio	Vuc=	1433,26	
Padrão "2"	Terreno nu ou constr. s/ valor comercial				Vuc=	
Padrão "3"	Terreno nu ou constr. s/ valor comercial				Vuc=	
Idade aparente "1"		anos		Kd=	0,80	
Idade aparente "2"		anos		Kd=		
Idade aparente "3"		anos		Kd=	1,00	
Superfície		seca		Fsup=	1,00	
Topografia		P		Ftop=	0,95	
Zona (uso)		2		Fzona=	1,00	

Valor (a vista)	R\$	130.000,00		
Sugerido proposta		<b>500.000,00</b>	Valor constr.-	R\$ 500.000,00
Data referência		mai/20		1
Fonte	LIDER PRIME IMÓVEIS			

Cálculo do valor da construção = Área constr. X Unit. Constr x Kd

VC"1"=

VC"2"=

VC"3"=

Unitário de partida	557,1429
Fator transposição	1,0000
Fator "esquina"	1,0000
Fator Zona	1,0000
Fator Topografia	0,9500
Fator Superfície	1,0000
Fator atualização	1,0000
Fator Frente	1,0000
Fator Profundidade	1,0000

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub	529,29	/m <sup>2</sup>
-----	--------	-----------------

Casa à 50 mts do Santander (Centro), com terreno de 210 m, A/C 160 m2, Sendo 2 casas independentes no mesmo terreno. Casa - Piso Inferior - 3 Dormitorios, Sala, Cozinha, 1 WC, Quintal, sem garagem  
 Casa - Piso Superior - Reformada, 3 Dormitorios, Sala c/ 2 ambientes, Cozinha, 1 WC, Quintal, sem garagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISA HELENA VILLACA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2020 às 09:52 , sob o número WBGPP20700744762 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008736-74.2018.8.26.0099 e código 699BA3A.

## ELEMENTO 4

Endereço	CENTRO-
----------	---------

Modalidade	OFERTA	Fator of.	0,90
------------	--------	-----------	------

	testada principal	testada secund. 1	testada secund. 2	testada secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	23,00
Índice(s) Fiscal(is)	100,00	0,00	0,00	0,00	Secund. 1	
Testada de ref.	10,00				Secund. 2	
Test. Limite (F <sub>frente</sub> )	10,00				Secund. 3	
Prof. Equivalente	22,70				Prof. Lim. (F. prof.)	40,00

Zona (Cálculo F <sub>esq</sub> )	
Fator <sub>esq</sub> (calculado)	

Coeficiente F <sub>esq.</sub>	
Fat.esq. Limitado	

Área Terreno	227,00	m <sup>2</sup>
Área Construção"1"	256,00	m <sup>2</sup>
Área Construção"2"		m <sup>2</sup>
Área Construção"3"		m <sup>2</sup>
Padrão "1"	PADRÃO MÉDIO -1,903	
Padrão "2"	Terreno nu ou constr. s/ valor comercial	
Padrão "3"	Terreno nu ou constr. s/ valor comercial	
Idade aparente "1"	anos	Kd= 1,00
Idade aparente "2"	anos	Kd=
Idade aparente "3"	anos	Kd=
Superfície	seca	Fsup= 1,00
Topografia	P	Ftop= 0,95
Zona (uso)	2	Fzona= 1,00

Valor (a vista)	R\$	150.000,00		
Sugerido proposta		<b>586.000,00</b>	Valor consid.	R\$ 560.000,00
Data referência		mai/20		1
Fonte	DER- PRIME- 4033-4294			

Cálculo do valor da construção = Área constr. X Unit. Constr x Kd

VC"1"=

VC"2"=

VC"3"=

Unitário de partida	594,7137
Fator transposição	1,0000
Fator "esquina"	0,9000
Fator Zona	1,0000
Fator Topografia	0,9500
Fator Superfície	1,0000
Fator atualização	1,0000
Fator Frente	1,0000
Fator Profundidade	1,0000

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub	508,48	/m <sup>2</sup>
-----	--------	-----------------

Casa de Alvenaria, 3 dormitórios ( sendo 2 suítes ) com 256,00 m<sup>2</sup> de área útil, 256,00 m<sup>2</sup> de área total, 2 vagas de garagem. Centro, Bragança Paulista (SP)  
Valor de venda R\$ 586.000,00

**ELEMENTO 5**

Endereço	Endereço: Rua Monsenhor Kohly
----------	-------------------------------

Modalidade	OFERTA	Fator of.	0,90
------------	--------	-----------	------

	testada principal	testada secund. 1	testada secund. 2	testada secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	11,00
Índice(s) Fiscal(is)	100,00	0,00	0,00	0,00	Secund. 1	
Testada de ref.	10,00				Secund. 2	
Test. Limite (F <sub>frente</sub> )	10,00				Secund. 3	
Prof. Equivalente	39,60				Prof. Lim. (F. prof.)	40,00

Zona (Cálculo F <sub>esq</sub> )	
Fator <sub>esq</sub> (calculado)	

Coeficiente F <sub>esq.</sub>	
Fat.esq. Limitado	

Área Terreno	396,00	m <sup>2</sup>	
Área Construção"1"	207	m <sup>2</sup>	
Área Construção"2"		m <sup>2</sup>	
Área Construção"3"		m <sup>2</sup>	
Padrão "1"	PADRAO MEDIO- 2,154		Vuc= 1433,26
Padrão "2"	Terreno nu ou constr. s/ valor comercial		Vuc=
Padrão "3"	Terreno nu ou constr. s/ valor comercial		Vuc=
Idade aparente "1"	anos		Kd=
Idade aparente "2"	anos		Kd=
Idade aparente "3"	anos		Kd=
Superfície	seca		Fsup= 1,00
Topografia	P		Ftop= 0,95
Zona (uso)	2		Fzona= 1,00

Valor (a vista)	R\$	200.000,00		
Sugerido proposta		<b>750.000,00</b>	Valor consid.	R\$ 750.000,00
Data referência		mai/20		1
Fonte	LIDER PRIME IMÓVEIS			

Cálculo do valor da construção = Área constr. X Unit. Constr x Kd

VC"1"=

VC"2"=

VC"3"=

Unitário de partida	454,5455
Fator transposição	1,0000
Fator "esquina"	1,0000
Fator Zona	1,0000
Fator Topografia	0,9500
Fator Superfície	1,0000
Fator atualização	1,0000
Fator Frente	1,0000
Fator Profundidade	1,0000

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub	431,82	/m <sup>2</sup>
-----	--------	-----------------

Bragança Paulista, Ótima Casa no Centro, 3 Suítes, 234 m De Construção.  
 ÓTIMA CASA, SALA 2 AMBIENTES, LAVABO, COZINHA PLANEJADA, LAVANDERIA, QUINTAL, 4 DORMITÓRIOS TODOS COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, SENDO 3 SUÍTES COM VARANDA, GARAGEM FECHADA PARA 2 CARROS E TERRAÇO. ÓTIMO PARA RESIDÊNCIA,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISA HELENA VILLACA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2020 às 09:52, sob o número WBGPP20700744762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008736-74.2018.8.26.0099 e código 699BA3A.

### SITUAÇÃO PARADIGMA e/ou PARÂMETROS DO AVALIANDO

Índice Local (test. Ppal)	Índice Local (Secund 1)	Índice Local (Secund 2)	Índice Local (Secund 3)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund 2	Testada Secund 3
100				10,00	0	0	0
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frentes (F <sub>esq</sub> )							
Test Limite (F <sub>esq</sub> )		10		Prof. Lim. (F <sub>prof</sub> )			
Área ter.	Prof. Equiv	Zona (uso)	Topog.	Superfície	AC"1"	AC"2"	AC"3"
300,00	30,00	3	0	SECA			

LOTE PADRÃO			Zona	Test. Ref.	Coef.	Razão depreciação	
Testada	Prof. Min	Prof. Máx.	Cálc. Fator <sub>esq</sub>	Cálc. Fator <sub>esq</sub>	Fator <sub>esq</sub>	construção	
10,00	20,00	40,00					

FATORES - AVALIANDO						
Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt.		Fator Frente	Fator Prof.
			Calculado	Limitado		
1	0,95	2			1,0000	1,0000

### CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR DE ZONA					FATOR	FATOR
Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Fr x Pr	Área
x		XXXXXXXXXX				

FATOR TOPOGRAFIA							
	Declive				Active		
plano(p)	D<5	D=5a10	D>10	D>20	a<10	A=10a20	A>20%
0	1	2	3	4	5	6	7
1,00	0,95	0,90	0,80	0,70	0,95	0,90	0,85
Obs. : Abaixo do nível da rua até 1,00m e acima até 2,00m = Plano (P) Abaixo do nível da rua de 1,00 a 2,50m e acima de 2,00 até 4,00m=declive de 5 a 10% (D=5 a 10%) Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00m = Declive > 10% (D>10%)							

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO (Armazém)			
PADRAO LUXO			

FATORES ATUALIZ. (IGPM/FGV)		

FATORES DE SUPERFÍCIE			
Seca	Brejosa	Alagadiça	Inundável
1,00	0,60	0,70	0,50

FATOR OFERTA	Zonas	limites Valorz	Fator esq. Final
	1	1,10	1,00
	2	1,15	1,00
	3	1,10	1,00
	4	1,10	1,00
	5	1,15	1,00
	6	1,10	1,00
	3B	1,25	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISA HELENA VILLACA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2020 às 09:52, sob o número WBGPP20700744762. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008736-74.2018.8.26.0099 e código 699BA3A.

### AVALIAÇÃO

Área do terreno	470,00 m <sup>2</sup>
-----------------	-----------------------

TESTADAS			
Principal			16,50 m
Secundária 1			0,00 m
Secundária 2			0,00 m
Secundária 3			0,00 m

Zona (Fator frente)	1,100	Coeficiente Fator- Prof	1,00
---------------------	-------	-------------------------	------

FATOR <sub>esq</sub> (limitado)	1,00
---------------------------------	------

Superfície	seca	fator topografia	0,95
------------	------	------------------	------

Valor Unit. Básico Terreno R\$	494,00 m <sup>2</sup>
--------------------------------	-----------------------

ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )					
AC"1"	211,78	AC"2"		AC"3"	0,00

PADRÃO	
AC"1" =	Luxo
AC"2" =	Terreno nu ou const. S/ valor comercial
AC"3" =	Terreno nu ou const. S/ valor comercial

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO	
AC"1" =	0,00 m <sup>2</sup>
AC"2" =	0 m <sup>2</sup>
AC"3" =	m <sup>2</sup>

IDADE APARENTE		
AC"1" =		kd=
AC"2" =	0 anos	kd=
AC"3" =	anos	kd=

CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO	VC = AC"1" x Kd x Vuc
--------------------------------	-----------------------

CÁLCULO VALOR TERRENO	VT <sub>0</sub> = At x Vub x Fesq x Fsup x Ffr. X Fprf.
-----------------------	---

VT = R\$ 243.000,00

CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL	VI = VC + VT
-------------------------	--------------

VI = ou em números redondos:















