
Luciana Prieto de Paula**Engenheira Civil**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FÓRUM DE COTIA - SP

Processo nº 0004886-42.2021.8.26.0152

LUCIANA PRIETO DE PAULA, Engenheira Civil, CREA nº 5063348883, nomeada nos autos da Ação de Condomínio requerida por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL DOS LAGOS, em face de VANDERLEI ALVES MARTINS E OUTRA, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 20 de outubro de 2023.



Eng.ª Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1	SÍNTESE DO TRABALHO	3
1.2	PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	3
2	IMÓVEL	4
2.1	ZONEAMENTO.....	7
2.2	REGIÃO.....	8
3	VISTORIA	8
3.1	TERRENO	8
3.2	BENFEITORIAS	9
3.3	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	10
4	AVALIAÇÃO	11
4.1	METODOLOGIA	13
4.2	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	15
4.3	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	16
4.4	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO	17
5	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	18
6	CONCLUSÃO	18
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	19
	ANEXO: TABELAS DE APOIO.....	20
	APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO.....	22

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do lote 4, da quadra AA, do loteamento Residencial dos Lagos, sito à Alameda Lírios do Vale, conforme determinado à fl. 83.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a esta signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza Laudo de Avaliação
Objeto Imóvel residencial urbano
Finalidade Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2019;
- ✓ NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2011;
- ✓ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, 2011;

2 IMÓVEL

O imóvel, objeto desta avaliação, apresenta as seguintes características:

Área de terreno: 500,15 m²

Matrícula nº 82.509 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia

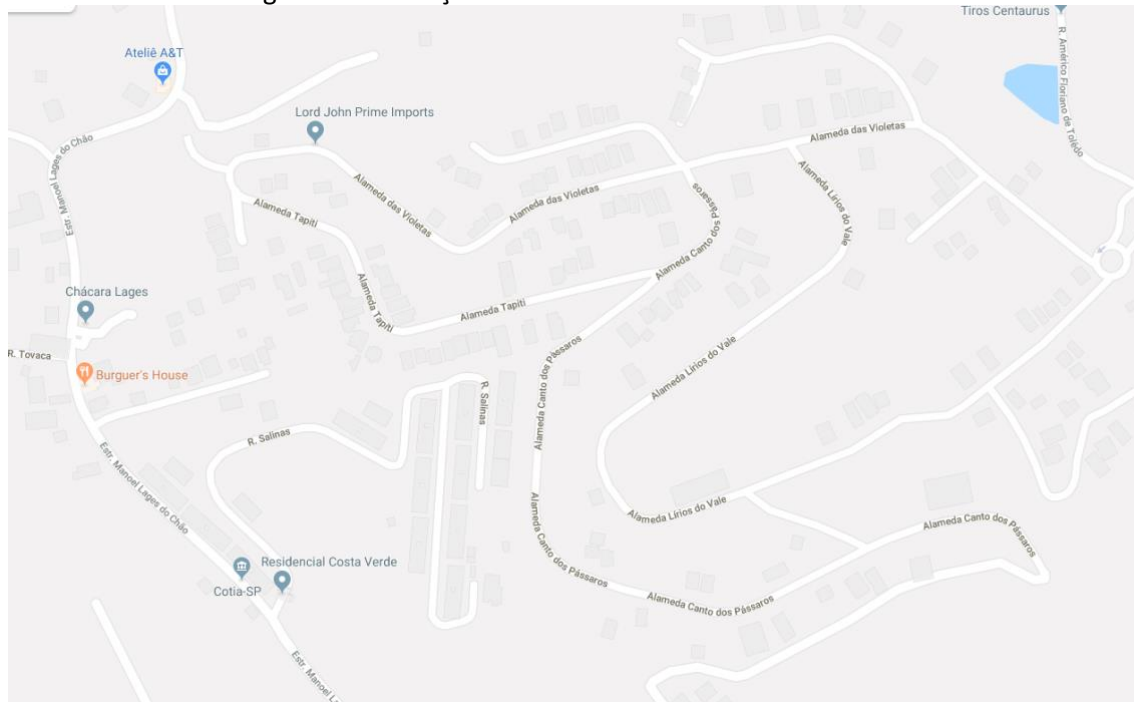
Inscrição Cadastral: 23162.11.50.0001.00.000 (área maior)

Lote: 04

Quadra: AA

Loteamento Residencial dos Lagos

Figura 1: localização do Condomínio Reserva Vale Verde



Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Figura 2: vista aérea do Condomínio Reserva Vale Verde

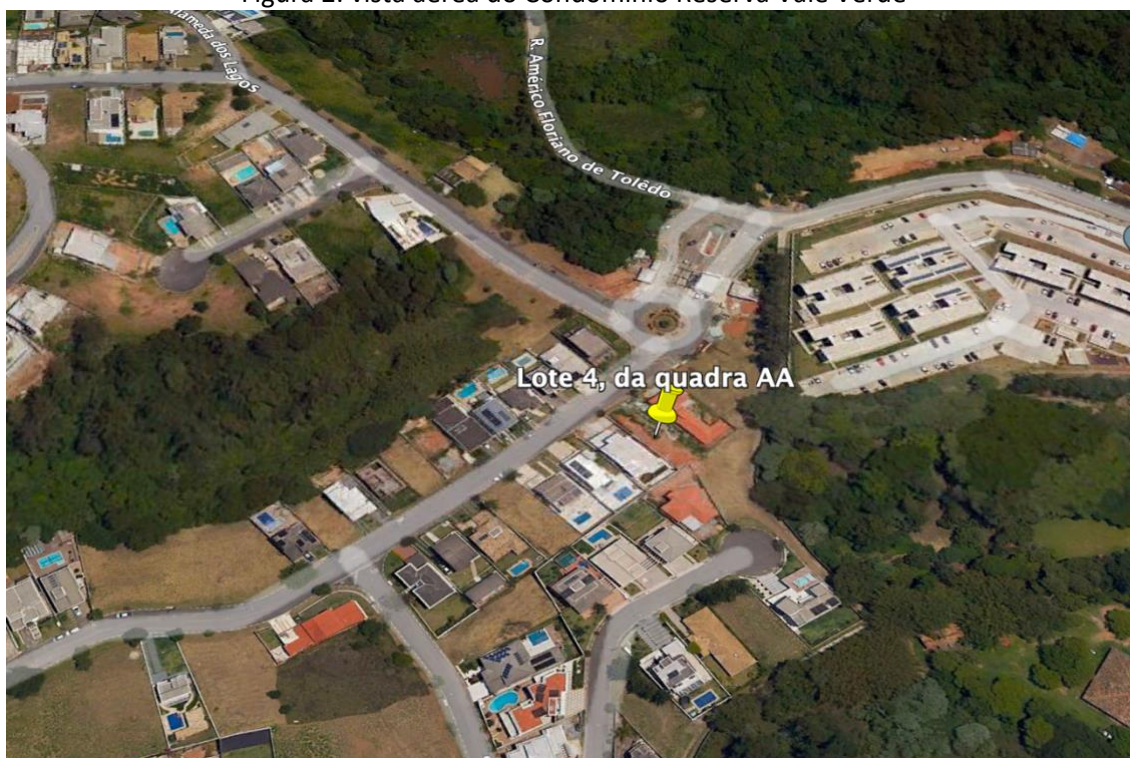


Figura 3: Matrícula nº 82.509 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **-82.509-** ficha **-01-**

SERVENÇA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Cotia, 02 de dezembro de 2005

IMÓVEL: TERRENO URBANO designado por **LOTE 04 da QUADRA "AA"**, do loteamento "**RESIDENCIAL DOS LAGOS**", situado no Bairro do Portão ou Rincão, no lugar denominado Pioneira ou Sítio Grande, neste Município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: mede 14,29 metros em reta de frente para a Alameda Lirios do Vale; mede 35,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote 05, mede 35,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 03, e nos fundos mede 14,29 metros, onde confronta com partes dos lote 20 e 19, encerrando a área total de 500,15 metros quadrados. -

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23162.11.50.0001.00.000. (maior área)

REGISTRO ANTERIOR: R.02-M-80.095 de 27/06/2005 deste Registro. -

PROPRIETÁRIA: **TAPITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 06.527.591/0001-36, com sede na Rua Américo Floriano de Toledo nº 803, Jardim Caiapiá, Cotia-SP. -

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Figura 4: Certidão de Dados Cadastrais do loteamento

 Prefeitura do Município de Cotia - Estado de São Paulo - Secretaria Municipal da Fazenda - Departamento de Cadastro Imobiliário Municipal		Certidão 54628
Interessado Certidão Emitida Pela Web	Processo Nº.: /	Inscrição 23162.11.50.0001.00.000
Proprietário JUAN SILVA BEZERRA	Compromissário JUAN SILVA BEZERRA	
Local AVENIDA MANUEL LAGES DO CHAO ,0 - CAIAPIA CEP:06705-050		Área(m2) 200.527,85
Valor Venal do Terreno R\$ 811.608,40	Valor Venal Excesso R\$ 0,00	Valor Venal Prédio R\$ 0,00

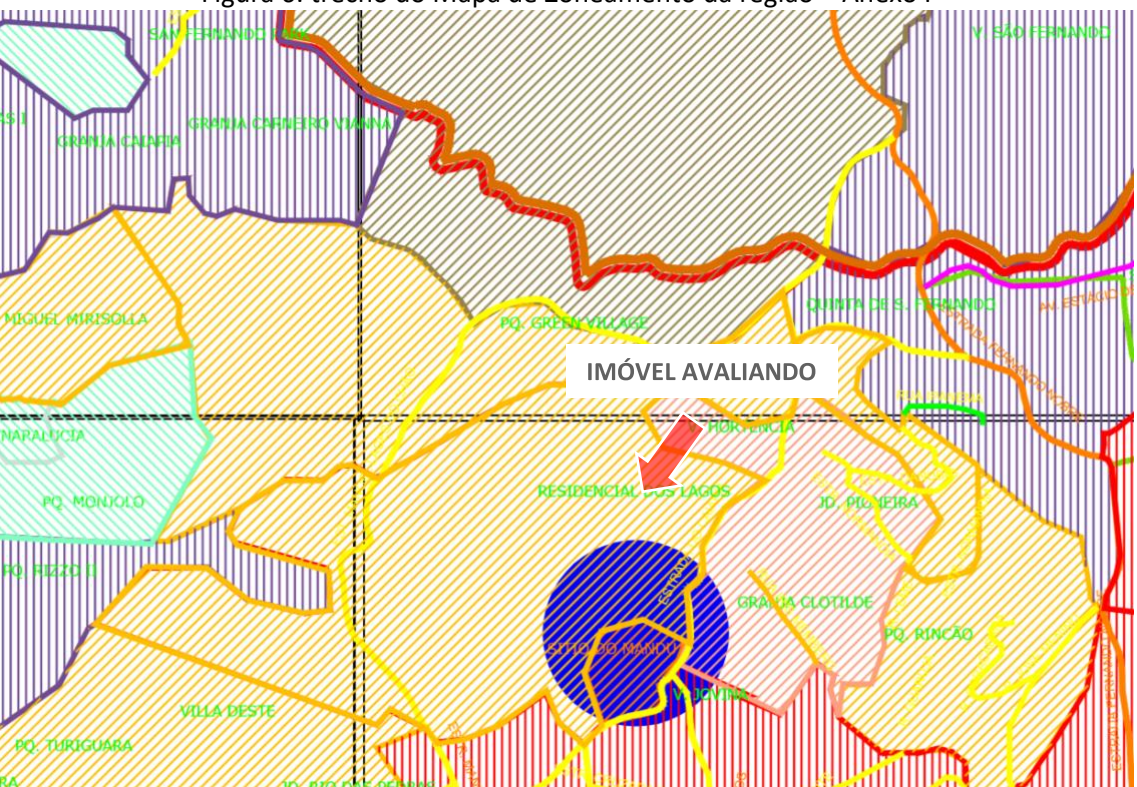
Figura 5: trecho da planta do Loteamento Residencial dos Lagos



O zoneamento municipal é a delimitação de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, em função de suas características e potencialidades, visando sua melhor utilização em função das diretrizes de crescimento da cidade, da mobilidade urbana e das características ambientais e locais, objetivando o desenvolvimento harmônico da cidade, a qualidade de vida e o bem-estar social de seus habitantes.

De acordo com a Lei Complementar nº 95 de 2008, o imóvel avaliando encontra-se na Zona Predominantemente Residencial (ZPR), que compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano, permitindo loteamentos de densidade média próxima a 300hab/ha.

Figura 6: trecho do Mapa de Zoneamento da região – Anexo I



2.2 REGIÃO

A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo e correios.

3 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 18 de setembro de 2023, a entrada desta signatária no Condomínio foi permitida pelo requerente. Os requeridos não compareceram e não enviaram nenhum representante.

3.1 TERRENO

De acordo com a Matrícula nº 82.509, o terreno apresenta formato regular com as seguintes dimensões:

Área: 500,15 m²

Frente: 14,29 m

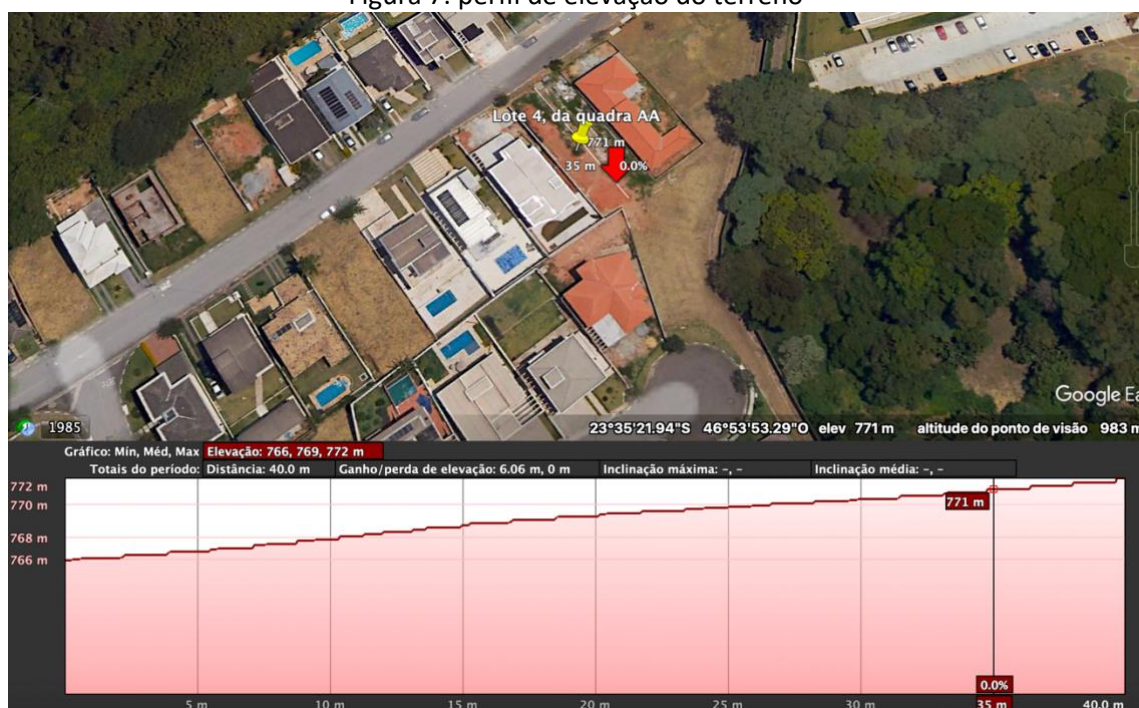
Lateral direita (de quem da Alameda olha): 35,00 m

Lateral esquerda (de quem da Alameda olha): 35,00 m

Fundos: 14,29 m

O terreno é em aclave. De acordo com o perfil de elevação retirado do Google Earth (Figura 7), existe um desnível entre a testada e o fundo do imóvel de 5,00 m para uma distância de 35,00 m, ou seja, um desnível de aproximadamente 14%.

Figura 7: perfil de elevação do terreno



3.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno não existem construções.

3.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Fachada do imóvel avaliando



Foto 2: Alameda Lírios do Vale



Foto 3: Alameda Lírios do Vale

4 AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) a avaliação de um bem consiste em uma análise técnica, realizada por um engenheiro de avaliações, para calcular o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. O valor de mercado é definido pela mesma norma (ABNT, 2019, p. x) como a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

O primeiro passo é a vistoria do imóvel avaliando pelo engenheiro, buscando suas características e especificidades. A ABNT (2011) indica a análise de aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que formam o valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos,

presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. A vistoria também serve para orientar a coleta dos dados que irão compor a amostra.

Ainda na vistoria devem ser escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diversas características que diferenciam um imóvel de outro, se todos os dados possuem uma mesma característica ela deixa de ser uma variável. De acordo com a ABNT (2011, p.13) “As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos {...}”. No processo de avaliação as variáveis devem ser analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

De acordo com a ABNT (2011), na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados para compor uma amostra representativa da população na qual o imóvel avaliando está inserido, a partir de informações contemporâneas e confiáveis de ofertas de imóveis na região e transações efetivadas.

A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores que influenciam na fundamentação do trabalho. O ideal é que os dados tenham fontes de informação diversas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. A ABNT (2011) recomenda que seja verificado o equilíbrio da amostra, influência das variáveis na formação do valor e se existe duas ou mais variáveis que sejam dependentes entre si.

Em uma próxima etapa, os dados devem passar por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2019, p. 7), consiste na “Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) recomenda que a metodologia escolhida pelo avaliador, para o tratamento dos dados, seja compatível com a natureza do bem

avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Essa mesma Norma (ABNT, 2019) recomenda que seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

De acordo com a ABNT (2019, p. 14), o método comparativo direto de dados de mercado “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. No tratamento dos dados pode ser utilizado o tratamento por fatores ou o tratamento científico.

De acordo com a ABNT (2011), o tratamento por fatores consiste na homogeneização da amostra por fatores e critérios fundamentados por estudos. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando. Os fatores podem ser retirados de estudos realizados por profissionais de engenharia ou arquitetura, e publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, universidades ou entidades públicas com registro no sistema Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou deduzidos e fundamentados pelo próprio engenheiro avaliador.

4.1 METODOLOGIA

O método empregado avaliação do terreno é o comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores. Inicialmente foram escolhidos os seguintes fatores para homogeneizar os elementos da amostra:

- ✓ Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no valor ofertado, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não há o referido desconto;
- ✓ Fator Transposição: trata-se do fator que transporta os elementos da pesquisa para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores são obtidos pelos

lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais;

- ✓ Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (Pe), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (Pmi – Profundidade Mínima e Pma – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^p \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$C_p = (0,5)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$$

$$C_p = \frac{1}{\left[\left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right) + \left\{1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)\right\} \times \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)^p\right]} \dots\dots\dots \text{Condição: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

Obs.: 1. Adota-se $P_e = 3P_{ma}$, caso $P_e > 3P_{ma}$.

- ✓ Fator Testada: trata-se da função exponencial da testada projetada (Fp) e a testada de referência (Fr) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

$$C_f = \left(\frac{F_p}{F_r}\right)^f \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- ✓ Fator de Área: para os casos em que as áreas dos imóveis estão fora do intervalo de referência, a influência da área na formação do valor unitário deve ser estudada;
- ✓ Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Foram utilizados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela 1;

4.2 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando e a amostra, pode ser classificada como a “3ª Zona Residencial Horizontal Alto”, que apresenta as seguintes características:

- a) Frente de referência: 15,00
- b) Profundidade mínima para a região (Pmi):.....30,00 metros
- c) Profundidade máxima para a região (Pma):60,00 metros
- d) Intervalo Característico de Áreas:..... 400,00 m² à 1.000,00 m²

Através dos critérios fixados na Seção 4.1, temos, para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times Vu \text{ Onde:}$$

Vt = Valor do terreno;

At = 500,15 m²;

Vu = R\$446,67/m² (conforme pesquisa de mercado e cálculos de homogeneização elencadas no Apêndice)

Substituindo e calculando:

$$Vt = R\$223.403,14$$

Portanto, o valor do imóvel em números redondos é:

$$\text{Valor do imóvel} = R\$ 225.000,00$$

(duzentos e vinte e cinco mil reais) – outubro/23

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau “II” de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da ABNT NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	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	3
Total de Pontos					11

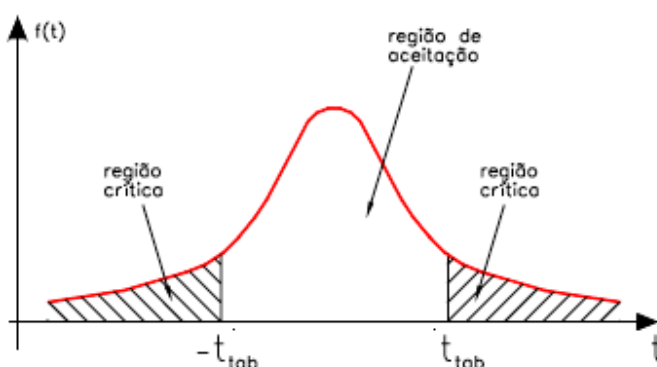
Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	11
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	II
Enquadramento Geral do Laudo				II

4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na Tabela 2, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Enquadramento Geral do Laudo III

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Conforme exposto acima, consigna a perita que o modelo proposto atingiu o grau “III” de precisão.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2020 o mercado de imóveis do Brasil teve um aquecimento, apesar da recessão em decorrência da pandemia do novo coronavírus. Os juros baixos atraíram investimentos no setor, que, por se tratar de serviço essencial, não foi paralisado.

A região onde se encontra o imóvel avaliando apresenta algumas ofertas de imóveis semelhantes a ele. Podemos inferir, portanto, que face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possui uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação seja o preço ofertado.

6 CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o lote 4, da quadra AA, do loteamento Residencial dos Lagos, sito à Alameda Lírios do Vale, corresponde a:

Valor do imóvel = R\$ 225.000,00

(duzentos e vinte e cinco mil reais) – outubro/23

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 19 (dezenove) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com tabelas e um Apêndice com cálculos.

São Paulo, 20 de outubro de 2023.



Eng.^a Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

ANEXO: TABELAS DE APOIO

Tabela 1: fatores de topografia

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Tabela 2: distribuição “t” de Student

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO

ELEMENTO Nº 1

Endereço:

Bairro: Reserva Vale Verde

Cidade: Cotia - SP

Tipologia: Terreno

Fonte: Proinvest

Contato: Sra. Marcela

Telefone: (11) 4617-8699

Valor (R\$): 250.000,00

Índice Fiscal (R\$/m²):

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 500,27

Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 2

Endereço:

Bairro: Reserva Vale Verde

Cidade: Cotia - SP

Tipologia: Terreno

Fonte: Proinvest

Contato: Sr. Cristian

Telefone: (11) 4617-8699

Valor (R\$): 260.000,00

Índice Fiscal (R\$/m²):

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 500,00

Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 3

Endereço:

Bairro: Reserva Vale Verde

Cidade: Cotia - SP

Tipologia: Terreno

Fonte: Proinvest

Contato: Sra. Marcela

Telefone: (11) 4617-8699

Valor (R\$): 249.000,00

Índice Fiscal (R\$/m²):

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 500,15

Natureza: Oferta



Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

ELEMENTO Nº 4

Endereço:

Bairro: Reserva Vale Verde

Cidade: Cotia - SP

Tipologia: Terreno

Fonte: Proinvest

Contato: Sra. Elisabeth

Telefone: (11) 4617-8699

Valor (R\$): 270.000,00

Índice Fiscal (R\$/m²):

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 500,00

Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 5

Endereço:

Bairro: Reserva Vale Verde

Cidade: Cotia - SP

Tipologia: Terreno

Fonte: Proinvest

Contato: Sra. Marcia

Telefone: (11) 4617-8699

Valor (R\$): 299.000,00

Índice Fiscal (R\$/m²):

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 360,00

Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 6

Endereço:

Bairro: Reserva Vale Verde

Cidade: Cotia - SP

Tipologia: Terreno

Fonte: Proinvest

Contato: Sr. Adenilson

Telefone: (11) 4617-8699

Valor (R\$): 250.000,00

Índice Fiscal (R\$/m²):

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 384,00

Natureza: Oferta



Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

ELEMENTO Nº 7

Endereço:

Bairro: Reserva Vale Verde

Cidade: Cotia - SP

Tipologia: Terreno

Fonte: Proinvest

Contato: Sra. Cris

Telefone: (11) 4617-8699

Valor (R\$): 225.000,00

Índice Fiscal (R\$/m²):

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 630,00

Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 8

Endereço:

Bairro: Reserva Vale Verde

Cidade: Cotia - SP

Tipologia: Terreno

Fonte: Proinvest

Contato: Sr. William

Telefone: (11) 4617-8699

Valor (R\$): 240.000,00

Índice Fiscal (R\$/m²):

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 406,34

Natureza: Oferta



Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Homogeneização:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Valor das benfeitorias	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2			
							Fator Transposição (Localização) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	V02	V1	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
Paradigma							1,00				de 30 a 60m			
1	250.000,00	-	225.000,00	0,9	500,27	404,78	1,00	1,0000	0,00	404,78	35,73	1,0000	0,00	404,78
2	260.000,00	-	234.000,00	0,9	500,00	421,20	1,00	1,0000	0,00	421,20	35,71	1,0000	0,00	421,20
3	249.000,00	-	224.100,00	0,9	500,15	403,26	1,00	1,0000	0,00	403,26	35,00	1,0000	0,00	403,26
4	270.000,00	-	243.000,00	0,9	500,00	437,40	1,00	1,0000	0,00	437,40	35,71	1,0000	0,00	437,40
5	299.000,00	-	269.100,00	0,9	360,00	672,75	1,00	1,0000	0,00	672,75	36,00	1,0000	0,00	672,75
6	250.000,00	-	225.000,00	0,9	384,00	527,34	1,00	1,0000	0,00	527,34	38,40	1,0000	0,00	527,34
7	225.000,00	-	202.500,00	0,9	630,00	289,29	1,00	1,0000	0,00	289,29	39,38	1,0000	0,00	289,29
8	240.000,00	-	216.000,00	0,9	406,34	478,42	1,00	1,0000	0,00	478,42	33,86	1,0000	0,00	478,42
Média						454,30				454,30				454,30
DP						111,68				111,68				111,68
CV						24,58%				24,58%				24,58%

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Totpografia - Ft					
Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
Fr = 15m				0,90					
14,00	1,0000	0,00	404,78	0,90	1,0000	0,00	404,78	404,78	1,0000
14,00	1,0000	0,00	421,20	0,90	1,0000	0,00	421,20	421,20	1,0000
14,29	1,0000	0,00	403,26	0,90	1,0000	0,00	403,26	403,26	1,0000
14,00	1,0000	0,00	437,40	0,95	1,0000	0,00	437,40	437,40	1,0000
10,00	1,0000	0,00	672,75	0,80	1,0000	0,00	672,75	672,75	1,0000
10,00	1,0000	0,00	527,34	1,00	1,0000	0,00	527,34	527,34	1,0000
16,00	1,0000	0,00	289,29	0,90	1,0000	0,00	289,29	289,29	1,0000
12,00	1,0000	0,00	478,42	0,90	1,0000	0,00	478,42	478,42	1,0000
			454,30				454,30	454,30	
			111,68				111,68	111,68	
			24,58%				24,58%	24,58%	

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Saneamento amostral:

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	404,78	404,78	404,78	404,78	404,78	404,78
2	421,20	421,20	421,20	421,20	421,20	421,20
3	403,26	403,26	403,26	403,26	403,26	403,26
4	437,40	437,40	437,40	437,40	437,40	437,40
5	672,75					
6	527,34	527,34	527,34	527,34	527,34	527,34
7	289,29	289,29				
8	478,42	478,42	478,42	478,42	478,42	478,42
9	454,30	454,30	454,30	454,30	454,30	454,30
Média	454,30	427,00	446,67	446,67	446,67	446,67
Média + 30%	590,60	555,10	580,67	580,67	580,67	580,67
Média - 30%	318,01	298,90	312,67	312,67	312,67	312,67
Desvio padrão	104,47	69,31	44,62	44,62	44,62	44,62
Elementos	9	8	7	7	7	7

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Valor do terreno:

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	C	Vua	Vt
Paradigma			1,00			de 30 a 60m			Fr = 15m			0,95					
Avaliando	500,15	446,67	1,00	1,00	0,0000	35,00	1,00	0,0000	14,29	1,00	0,0000	0,95	1,00	0,0000	1,0000	446,67	223.403,14